

Particulieren moeten zelf als projectontwikkelaar optreden

Zelfbouw in Oud-Beijerland reanimeert bouwsector

ROTTERDAM | Door de crisis is de traditionele projectontwikkeling grotendeels stilgevallen. Bouwdeskundige Han van Goeverden stelt dat consumenten het heft vrij eenvoudig zelf in handen kunnen nemen.

HAN VAN GOEVERTEN

Gemeenten zitten in hun maag met braakliggende bouwlocaties nu projectontwikkelaars het laten afweten. Gezocht wordt naar manieren om kleinschalige bouwprojecten van de grond te krijgen. Het stimuleren van zelfbouw, oftewel particulier opdrachtgeverschap, is een van de oplossingen.

Een groep vijftigers uit Oud-Beijerland laat zien dat zelfbouw voor alle leeftijden is. De kinderen zijn het huis uit, de woning wordt te groot en nu ontwikkelen ze appartementen die aansluiten op hun persoonlijke wensen.

In het voorjaar van 2013 bood Oud-Beijerland een kavel aan voor zelfbouw. Vier mensen staken hun nek uit en richtten ontwikkelvereniging Wonen aan de Kreek op voor de bouw van een appartementencomplex. In korte tijd groeide het aantal leden. Bijna alle huizen zijn nu verkocht.

Vereniging

De appartementen worden ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Dat wil zeggen dat de toekomstige bewoners een vereniging oprichten die de rol van projectontwikkelaar op zich neemt. Hierdoor hebben de bewoners maximale zeggenschap



▲ Stolwijk ging Oud-Beijerland voor. Daar kozen particulieren al eerder voor zelfbouw. FOTO PETER FRANKEN

over de te bouwen woningen. Dit past bij de stijgende vraag naar keuzemogelijkheden en zeggenschap. En sluit naadloos aan op de gepropageerde 'participatiemaatschappij'. De consument wordt ook producent, ofwel 'prosument'. De ambities van de Oud-Beijerlandse vereniging zijn groot: de leden streven naar levensloopbestendige- en energieneutrale woningen. Omdat zij de woningen tegen kostprijs afnemen, kunnen toekomstige bewoners tegen lage woonlasten lang op de plek van hun keuze blijven wonen. Ook als ze hulpbehoevend worden. De door bewoners geselecteerde

architect maakt samen met hen een verkavelingsvoorstel. Samen ontwerpen ze het gebouw en beslissen ze over de buitenkant en de gemeenschappelijke voorzieningen. Als de contouren van de woningen vastliggen, kan iedereen zijn eigen plattegrond tekenen, bepalen waar de wandjes komen, de lichtpunten, enzovoorts. Het gekozen afwerkingsniveau kan variëren van casco-oplevering tot een compleet afgewerkte woning. Samen bouwen biedt tevens de kans gezamenlijk voorzieningen te realiseren, zoals een ontmoetingsplek of een fitnessruimte. Stap voor stap wordt het plan uitgewerkt, be-

sproken en goedgekeurd tijdens de ledenvergaderingen. Intussen wordt een bouwer gezocht die bereid is garant te staan voor eventueel resterende appartementen. Zo kan gestart worden met de bouw voordat de vereniging compleet is en is het risico van uitvallers afgedekt. Door de eis dat de bouwer garant moet staan voor onverkochte woningen zijn de risico's voor de vereniging beperkt. In Oud-Beijerland wordt gehoopt dat de woningen in 2015 worden gebouwd en opgeleverd.

Reageren? Graag vóór zondag 15.00 uur naar rd.lezers@ad.nl