

# Maak op de woontop ook plaats voor burgerinitiatieven

Woningbouw moet niet alleen aan projectontwikkelaars worden overgelaten. Lokale burgerinitiatieven leveren betere woningen en een sterkere samenleving op, zegt *Tjeerd Haccou*.

**N**ederland kampt met een gigantisch woningtekort. Minister Mona Keijzer heeft 7,5 miljard euro stimuleringsgeld voor woningbouw beschikbaar gesteld en organiseert op 11 december een woontop. Hier wil zij samen met marktpartijen en woningcorporaties afspraken maken om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen. De uitdagingen op de woningmarkt gaan echter verder dan aantallen alleen.

Woningbouw raakt aan diepgaande maatschappelijke kwesties zoals vergrijzing, eenzaamheid en het welzijn van onze samenleving als geheel. Alleen sturen op kwantiteit, zonder oog voor sociale en ecologische gevolgen, leidt uiteindelijk tot hoge maatschappelijke kosten. Een echt toekomstbestendige oplossing vraagt om een radicale herziening van ons woningbouwbeleid. Door niet alleen in te zetten op grote marktpartijen maar ook meer ruimte te geven aan lokale burgerinitiatieven, bouwen we niet alleen meer woningen, maar ook het fundament voor een sterkere en hechtere samenleving.

**H**oewel commerciële ontwikkelaars een belangrijke rol spelen in het versnellen van woningbouwproductie, gaat hun focus op financieel rendement ten koste van het maatschappelijk rendement. Grootschalige projecten met gestandaardiseerde en kleine woningen sluiten niet aan bij de uiteenlopende behoeften van onze diverse samenleving. Bovendien verdwijnen ambities op het gebied van biobased bouwen, circulariteit en duurzame energieoplossingen snel naar de prullenbak bij het optimaliseren van de businesscase.

Dit in tegenstelling tot woonprojecten die door burgers zelf gestart worden. In ons land ontwikkelen vele honderden bewonerscollectieven zonder winstoogmerk unieke en innovatieve woonprojecten. Inspirende projecten, zoals Wooncoöperatie De Warren in Amsterdam of de 55 plus woongemeenschap Ebbingehof in Groningen, tonen aan dat bewoners zelf wél in staat zijn betaalbare, hoogwaardige en passende woonruimte te realiseren in combinatie met hoge duurzaamheidsambities én gemeenschapsgevoel. Omdat zelfbouwers op ontwikkelkosten en winstmarges besparen, is er meer budget voor duurzame oplossingen en gemeenschappelijke voorzieningen.

Door burgergestuurde woningbouw op te schalen bouwen we een woningvoorraad die beter aansluit bij lokale behoeften en een grote maatschappelijke meerwaarde biedt ten opzichte van marktgestuurde projecten.

Helaas worden collectieve wooninitiatieven nog te vaak als niche be-

stempeld. Gemeenten en ontwikkelaars vrezen onterecht dat deze projecten langer duren, risicovoller zijn of te weinig grondwaarde opleveren, terwijl succesvolle voorbeelden zoals de zelfbouwbuurt op Centru-meiland in Amsterdam juist het tegendeel bewijzen. Hier verrees in recordtijd een wijk van ruim 1.500 woningen die voor 70 procent is gebouwd door bewonerscollectieven van 20 tot 40 woningen.

**O**m gemeenschappelijke woningbouw te versterken, moeten bewonersinitiatieven meer ruimte en ondersteuning krijgen. Gemeenten kunnen hierin een sleutelrol spelen door burgerinitiatieven actief te faciliteren en bouwgrond beschikbaar te stellen voor lokale collectieven. Zo kunnen gemeenschappen bijvoorbeeld een 'straatje erbij' realiseren dat specifiek door en voor inwoners wordt ontwikkeld.

Daarnaast kunnen bestaande gebouwen, zoals kapitale villa's of leegstaande kerken, efficiënter en betaalbaarder worden ingezet door bewoning door meerdere gezinnen toe te staan. Ook boeren die hun bedrijf beëindigen, moeten de mogelijkheid krijgen om op hun erf kleinschalige, natuurinclusieve woongemeenschappen te creëren. Tot slot kunnen woningcorporaties zowel hun bestaande als nieuwe woningvoorraad beter benutten door gemeenschappelijke woonvormen te faciliteren en te stimuleren.

Om de ontwikkelkosten voor iedere beurs draaglijk te maken kan het Rijk een revoluerend leenfonds in het leven roepen, gefinancierd uit een fractie van het stimuleringsbudget. Hiermee worden collectieve zelfbouwprojecten toegankelijk voor iedereen.

Een quotum van 20 procent voor gemeenschappelijke woningbouw in gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's en gebiedsontwikkelingen kan een solide basis zijn voor waardevolle woningen die door en voor de gemeenschap zelf worden gebouwd. Dit geeft burgers de kans om buurten te creëren waar écht behoefte aan is: duurzame, inclusieve en levendige woongemeenschappen die bijdragen aan een toekomstbestendige samenleving.

Laat de woontop van 11 december niet verzanden in zielloos 'bouwen, bouwen, bouwen', maar focus op een langetermijnvisie die voortbouwt op de kracht van gemeenschappen en de bewezen meerwaarde van burgercollectieven.



**Tjeerd Haccou** is architect bij Space&Matter.