

Het Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap als ontwikkelingsoptie op de woningmarkt

Een onderzoek naar het verleden en de toekomst van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en hoe men kan leren van ervaringen en verwachtingen aan de hand van twee gemeenten: Amsterdam en Zwolle



Lisa van Mil

Bachelorthesis Geografie, Planologie en Milieu
Faculteit der Managementwetenschappen
Radboud Universiteit te Nijmegen

Juli 2021

Colofon

Document: Bachelorthesis

Titel: Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap als ontwikkelingsoptie op de woningmarkt

Ondertitel: Een onderzoek naar het verleden en de toekomst van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en hoe men kan leren van ervaringen en verwachtingen de hand van twee gemeenten: Amsterdam en Zwolle

Afbeeldingen: Eigen materiaal, inclusief afbeeldingen weergegeven op de voorpagina

Auteur: Lisa van Mil

Studentnummer: S1007377

E-mailadres: l.vanmil@student.ru.nl

Opleiding: Bachelor Geografie, Planologie en Milieu

Faculteit: Faculteit der Managementwetenschappen

Universiteit: Radboud Universiteit te Nijmegen

Begeleider: Simone Haarbosch

Datum: Juli 2021

Woordenaantal
(hoofdttekst):

23.240

Radboud Universiteit



Voorwoord

Voor u ligt mijn bachelorscriptie waar ik het afgelopen half jaar aan gewerkt heb. Deze scriptie vormt voor mij de afsluiting van mijn bachelorstudie Geografie, Planologie en Milieu. Tijdens mijn studie hebben voornamelijk de vakken en onderwerpen met betrekking tot planologie in combinatie met het milieu mij altijd weten te trekken. Het is dan ook vanzelfsprekend dat het onderwerp voor deze scriptie vanuit deze interesse tot stand gekomen is.

Toen ik van een vriendin hoorde over een vernieuwend en duurzaam woningbouwproject op het water in Amsterdam, trok dit gelijk mijn aandacht. Ik ben mij vervolgens gaan verdiepen in dit project. Daaruit kwam voort dat dit project ontstaan is middels het collectief particulier opdrachtgeverschap. Aangezien deze term mij niet bekend was kwam ik mij hier verder in gaan verdiepen. Ik kwam erachter dat deze vorm van woningontwikkeling veel innovatie kan bieden op het gebied van duurzame woningbouw. Juist vanuit mijn interesse voor de planologie in combinatie met het milieu vormde dit uiteindelijk de reden om een onderzoek te doen naar dit collectief particulier opdrachtgeverschap.

Het doen van onderzoek en het schrijven van mijn scriptie is op sommige momenten een lastig proces geweest. Daarom was het erg fijn dat ik tijdens dit proces veel hulp heb gekregen van mijn scriptiebegeleider Simone Haarbosch. Zij stond altijd voor mij klaar om mee te denken, feedback te geven en één op één te overleggen over knelpunten. Dit heeft mij zeker verder geholpen en heeft er mede toe geleid dat ik mijn scriptie heb kunnen afronden. Hiervoor wil ik haar heel erg bedanken.

Daarnaast wil ik alle respondenten uit de gemeenten Amsterdam en Zwolle bedanken voor het vrij maken van hun tijd om aan interviews mee te werken. Zij hebben dit met veel interesse voor mijn onderzoek gedaan. Dit gaf mij dan ook veel enthousiasme om aan het onderzoek te werken.

Ook wil ik mijn vriend Aaron Oud bedanken voor de steun en motivatie die hij mij heeft gegeven tijdens het uitvoeren van dit onderzoek en het schrijven van mijn scriptie, vooral op de momenten waarop dit af en toe lastig was.

Ik wens u veel leesplezier.

Lisa van Mil

Nijmegen, 13 juli 2021

Samenvatting

Stedelijke vernieuwing wordt alsmaar belangrijker (VROM-raad, 2010). Een groeiend aandeel van de Nederlandse bevolking zorgt ervoor dat stedelijke verdichting een onderdeel van het woningbouwbeleid is geworden. Hierbij hoort ook de stedelijke vernieuwing en herstructurering (VROM-raad, 2010). Deze stedelijke vernieuwing richt zich op de bevordering van vitaliteit van steden en het tegengaan van verval in wijken en buurten (Platform 31, z.d.-b). Deze focus op stedelijke vernieuwing heeft als reden dat zij nodig is om bestaande problemen met betrekking tot de leefomgeving aan te pakken (De Jong, 2013). Er is namelijk sprake van zowel sociale als fysieke problemen binnen stedelijke gebieden. Deze sociale problemen worden veelal gevormd door segregatie. Fysieke problemen uiten zich als een verminderde kwaliteit van de leefomgeving (De Jong, 2013). Met deze reden is het belangrijk in te zetten op vernieuwingen binnen de stedelijke woningbouw (Bayer, 2020; Plasschaert, 2019).

Dit is echter een ingewikkeld vraagstuk. Op de woningmarkt is er namelijk sprake van een ingesloten systeem van doen en laten waardoor vernieuwingen lastig tot stand kunnen komen. Deze wordt gevormd door bestaande structuren waarin steeds dezelfde partijen als projectontwikkelaars een grote rol spelen. Deze bestaande structuren worden ook gevormd door de gevestigde wet- en regelgeving (Stutvoet, 2018). Bepaalde insluitingseffecten zorgen ervoor dat dit systeem op haar plaats blijft. Deze insluiting wordt ook wel een lock-in genoemd (Hoppe & Faber, 2011). Zowel gevestigde actoren, instituties, de gevestigde markt en technologie en kennis spelen vormen hier een onderdeel van. Alleen door middel van een co-evolutie van deze onderdelen zou deze lock-in doorbroken kunnen worden. Dit houdt in dat er binnen elk van deze onderdelen vernieuwing plaatsvindt. Door middel van het betrekken van verschillende actoren zou dit systeem bijvoorbeeld doorbroken kunnen worden (Hoppe & Faber, 2011). Eén manier om dit te bewerkstelligen is het ontwikkelen van woningen middels het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) (Faber & Hoppe, 2013; Maussen & Kastein, 2003). Hierin ontwikkelt een groep burgers samen haar woningen, zonder dat er per se een projectontwikkelaar of woningcorporatie aan te pas komt. Door deze vorm van woningbouw kan een groep bewoners haar eigen ambities realiseren, waar duurzaamheid een voorbeeld van is (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014).

Deze vorm van woningbouw wordt door gemeenten veelal als serieuze ontwikkelingsoptie gezien omdat deze voor hen veel positieve zaken met zich meebrengen als binding in de wijk, sociale diversiteit en een gevarieerd straatbeeld. Om te ontdekken of deze vorm van woningbouw in de toekomst vanuit gemeenten meer ruimte zou kunnen krijgen is er in dit onderzoek bekeken welke zaken een rol speelden bij het wel of niet tot stand komen van dergelijke ontwikkelingen in het verleden. Daarnaast is er onderzocht welke zaken een rol zouden kunnen spelen bij de implementatie van CPO-projecten in de toekomst. Dit is onderzocht door te kijken naar ervaringen met en verwachtingen voor dit collectief particulier opdrachtgeverschap, met als doel lessen voor deze vorm van ontwikkeling in kaart te brengen. De lock-in op de woningmarkt zoals eerder genoemd vormt een rode draad bij het kijken naar deze ervaringen en verwachtingen. Uit deze doelstelling volgde de volgende hoofdonderzoeksvraag die in dit onderzoek centraal staat: *‘Op welke wijze spelen ervaringen en verwachtingen van ambtenaren van de gemeenten*

Amsterdam en Zwolle een rol bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt in deze gemeenten?'.

Om deze hoofdonderzoeksvraag te kunnen beantwoorden is er gekozen om de ontwikkeling van CPO-projecten in twee gemeenten te analyseren: de gemeenten Amsterdam en Zwolle. Deze keuze is gemaakt op basis van het feit dat er in deze gemeenten reeds ontwikkeld wordt middels het collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast bleken de CPO-ontwikkelingen in deze gemeenten interessant, omdat deze erg uniek zijn door hun indeling en geïmplementeerde technieken. Dit speelde eveneens een rol in de keuze voor de analyse van de twee genoemde gemeenten. Om de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap in deze gemeenten te kunnen analyseren is er gekozen voor een kwalitatieve onderzoeksbenadering. Binnen deze benadering is er gekozen voor het voeren van verschillende semigestructureerde interviews met drie ambtenaren per gemeente. Op deze manier kon er inzicht verkregen worden in de ervaringen en verwachtingen met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap die in deze gemeenten spelen.

Ten eerste is uit deze interviews gebleken dat er binnen de gemeenten Amsterdam en Zwolle positieve ervaringen bestaan wat betreft CPO-projecten. Zo werden er enkele projecten omschreven die tot veel binding binnen de wijk en/of tot een mooi straatbeeld hebben geleid. Deze gemeenten hebben naar aanleiding hiervan veelal hun beleid ingericht om ruimte te geven voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast kwamen er echter ook ervaringen naar voren waarin struikelblokken voor het collectief particulier opdrachtgeverschap werden beschreven. Deze struikelblokken bleken veelal zaken te zijn waar de gemeenten weinig sturingsmogelijkheden op heeft. Voorbeelden hiervan zijn de verminderde interesse in CPO-projecten vanuit projectontwikkelaars en de kijk van de politiek op dergelijke projecten. Naar ervaring luidt dat er meerdere zaken een rol speelden in de totstandkoming van CPO-projecten in het verleden. Sommige van deze zaken werden als bevorderend ervaren. Zaken zoals het beleid van de gemeenten zelf en de interesse vanuit bewoners hebben de totstandkoming van CPO-projecten in het verleden namelijk vaak gestimuleerd. Andere zaken werden als belemmerend ervaren. Het gevestigde systeem van banken en financiering bleek de totstandkoming van CPO-projecten namelijk vaak tegen te zitten. Ook de eerder genoemde struikelblokken hadden dit effect op de totstandkoming van CPO-projecten.

Ten tweede is er in dit onderzoek naar verwachtingen voor de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap gekeken. Uit interviews is naar voren gekomen dat de gemeenten Amsterdam en Zwolle verwachten in de toekomst nog steeds beleid te zullen maken ten gunste van het collectief particulier opdrachtgeverschap omdat zij deze manier van ontwikkeling nog steeds als serieuze optie zien. Positieve ervaringen uit het verleden hebben in dit geval geleid tot een waardering voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit willen deze gemeenten in de toekomst blijven vertalen naar plekken waar ruimte zal komen voor CPO-projecten. Naar verwachting zullen echter ook andere zaken een rol spelen bij de ontwikkeling van een CPO-project welke belemmerend zouden kunnen zijn. Zo zal ook hier de interesse van de politiek en grote ontwikkelaars een rol spelen in de totstandkoming van CPO-projecten. Daarnaast bestaat de verwachting dat het banken- en financieringsstelsel niet snel zal veranderen in de toekomst. Deze zaken zullen ervoor kunnen zorgen dat er in de toekomst minder ruimte komt voor CPO-

projecten. Deze zaken zullen dus in de toekomst belemmeringen kunnen vormen wat betreft de totstandkoming van CPO-projecten.

Ten derde is er naar deze belemmeringen op het collectief particulier opdrachtgeverschap gekeken. Uit interviews is gebleken dat deze belemmeringen veelal gevormd worden door factoren die ook binnen de lock-in op de woningmarkt een rol spelen. Deze lock-in speelt op verschillende manieren een rol in de totstandkoming van een collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze rol is veelal belemmerend en zorgt er dus voor dat een CPO-project minder snel tot stand komt. Andersom is gebleken dat het collectief particulier opdrachtgeverschap ook invloed zou kunnen hebben op deze lock-in. Het collectief particulier opdrachtgeverschap zou namelijk een rol kunnen spelen in de totstandkoming van een verschuiving binnen het gevestigde systeem in de woningsector. Zo hebben CPO-projecten veelal positieve effecten op haar omgeving en het woningmarktsysteem. Door vernieuwing te brengen binnen alle onderdelen van de lock-in zou dit een goede stap zijn naar de co-evolutie van deze onderdelen, die nodig is om een verschuiving binnen het gevestigde systeem in de woningsector plaats te laten vinden.

Uit deze bevindingen is geconcludeerd dat zowel ervaringen uit het verleden als verwachtingen voor de toekomst een beperkte rol spelen in de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt. Ervaringen en verwachtingen worden enerzijds in acht gehouden bij het creëren van beleid. Op deze manier kunnen er meer mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap ontstaan. Anderzijds is echter ook gebleken dat de lock-in op de woningmarkt een grote rol speelt bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ondanks dat er wel sprake is van ervaringen en verwachtingen op het gebied van deze lock-in, is geconcludeerd dat deze ervaringen en verwachtingen niet eenvoudig zullen leiden naar meer ruimte voor CPO-projecten. Gemeenten kunnen namelijk weinig tot geen invloed op de factoren van de lock-in uitoefenen in de vorm van beleidsverandering. In dit geval kunnen ervaringen en verwachtingen dus niet altijd tot betere beleidskeuzes leiden. Dit toont dus de beperkte rol van ervaringen en verwachtingen in de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap aan.

Dit onderzoek heeft geleid tot interessante inzichten en suggesties voor vervolgonderzoek. Zo zou het interessant zijn in het vervolg meer onderzoek te doen naar de lock-in op de woningmarkt en naar hoe het collectief particulier opdrachtgeverschap binnen andere gemeenten tot stand komt. Voor de gemeenten die in deze scriptie centraal staan kunnen daarnaast naar aanleiding van dit onderzoek drie aanbevelingen worden gegeven. Deze zijn als volgt:

- *Ga in gesprek met vertegenwoordigers van instituties zoals de politiek en banken,*
- *Betrek nieuwe actoren binnen het gevestigd systeem, zoals bewoners, bij projectontwikkelingen. Betrek daarnaast ook gevestigde actoren als projectontwikkelaars hierbij en*
- *Ondersteun in het gebruik van nieuwe technologieën op de woningmarkt en geef ruimte om hier onderling kennis over te delen.*

Inhoudsopgave

Voorwoord	II
Samenvatting	III
1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding.....	1
1.1.1. Stedelijke vernieuwing	1
1.1.2. Insluitingseffecten	1
1.1.3. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	2
1.2. Probleemstelling	3
1.3. Achtergrondinformatie	4
1.3.1. Gemeente Amsterdam	4
1.3.2. Gemeente Zwolle	6
1.4. Doelstelling.....	8
1.5. Onderzoeksvragen	9
1.6. Maatschappelijke relevantie	9
1.7. Wetenschappelijke relevantie.....	10
1.8. Leeswijzer	11
2. Theorie	12
2.1. Theoretisch raamwerk	12
2.1.1. Het toekomstperspectief van Sarpong, Eyres en Batskis.....	13
2.1.2. Het integraalperspectief van Hoppe en Faber	16
2.2. Conceptueel model	18
3. Methodologie.....	20
3.1. Onderzoeksstrategie	20
3.2. Dataverzameling.....	21
3.3. Data-analyse.....	24
4. Ervaringen uit het verleden.....	25
4.1. Ervaringen met betrekking tot actoren en het collectief particulier opdrachtgeverschap ..	25
4.2. Ervaringen met betrekking tot de markt en het collectief particulier opdrachtgeverschap	27
4.3. Ervaringen met betrekking tot instituties en het collectief particulier opdrachtgeverschap	29
4.4. Ervaringen met betrekking tot technologie en kennis en het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	30
5. Verwachtingen voor de toekomst.....	32
5.1. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot actoren	32

5.2. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot de markt	34
5.3. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot instituties.....	35
5.4. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot technologie en kennis	37
6. De lock-in en insluitingseffecten op de woningmarkt en het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	38
6.1. De invloed van de lock-in op het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	38
6.1.1. De invloed van actoren op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	39
6.1.2. De invloed van de markt op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	40
6.1.3. De invloed van instituties op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	41
6.1.4. De invloed van technologie en kennis op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap	42
6.2. De mogelijke invloed van het collectief particulier opdrachtgeverschap op de lock-in	43
6.2.1. De rol van bewoners	43
7. Conclusies.....	46
7.1. Ervaringen met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	46
7.2. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	47
7.3. De relatie tussen de lock-in en het collectief particulier opdrachtgeverschap	47
7.4. De rol van ervaringen en verwachtingen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap.....	48
8. Discussie	51
8.1. Reflectie.....	51
8.1.1. Onderzoeksopzet	51
8.1.2. Resultaten	52
8.1.3. Beperkingen in het onderzoek	52
8.1.4. Suggesties voor vervolgonderzoek.....	53
8.2. Aanbevelingen.....	54
Literatuurlijst.....	56
Bijlagen.....	61
Bijlage 1: Interviewguide.....	61

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

1.1.1. Stedelijke vernieuwing

Naar aanleiding van een groeiend aandeel van Nederlandse bevolking dat in steden woont, wordt verstedelijking alsmaar belangrijker. In de afgelopen jaren is vernieuwing en daarmee ook herstructurering van het bestaand stedelijk gebied hiervoor steeds belangrijker geworden (VROM-raad, 2010). Deze stedelijke vernieuwingsopgave wordt door Platform 31 (z.d.-b) als volgt gedefinieerd: “Het werken aan de vitaliteit van steden door het verval van wijken of buurten tegen te gaan” (p.1). Dit staat in contrast met het verstedelijkingsbeleid uit het verleden. Daar waar stedelijke uitbreidingen voorheen de norm vormden, is het nu belangrijker geworden men te richten op de verdichting van steden (VROM-raad, 2010). Deze focus op stedelijke vernieuwing en herstructurering heeft volgens De Jong (2013) als reden dat zij nodig is om bestaande problemen met betrekking tot de leefomgeving te verhelpen. Zo is er sprake van zowel sociale als fysieke problemen binnen stedelijke gebieden. Deze sociale problemen uiten zich veelal in overlast en segregatie. Fysieke problemen worden gevormd door de verminderde kwaliteit van de leefomgeving die zich voordoet (De Jong, 2013). Bayer (2020) benadrukt dit en stelt dat er sprake is van zowel deze fysieke als sociale problemen. Hij beschrijft dat het hierdoor belangrijk is vandaag de dag in te zetten op de vernieuwing en verbetering van stedelijke gebieden. Hiertoe behoren eveneens vernieuwingen binnen de woningbouw. Ten slotte benadrukt ook Plasschaert (2019) dit. De aanpak van stedelijke vernieuwing heeft namelijk als doel om zowel fysieke als sociale verbetering te bewerkstelligen.

1.1.2. Insluitingseffecten

Het implementeren van vernieuwingen op de woningmarkt is echter een lastig vraagstuk. De implementatie van bijvoorbeeld duurzame en vernieuwende concepten in de huizensector gaat namelijk sloom. Dit komt bijvoorbeeld door de bestaande structuren en de manieren van doen en denken die er als het ware ingesleten zijn. Deze bestaande structuren worden gevormd door de sterk gefragmenteerde woningmarkt. Er is hierbij sprake van een beperkte proactieve manier van handelen die de norm is geworden. Gevestigde actoren als projectontwikkelaars en gevestigde regelgeving vormen eveneens de bestaande structuur (Stutvoet, 2018). Ook Rotmans (2011) bevestigt dit. Volgens hem beslist de gevestigde orde grotendeels over strategieën waardoor vernieuwende ontwikkelingen op de huizenmarkt vaak niet van de grond komen. Dit maakt het dat gebiedstransformaties veelal complex zijn. Zo zijn er veel verschillende partijen bij betrokken en spelen veel opgaven een rol, zoals de vraag naar woningen, sociale cohesie en diversiteit en klimaatadaptatie (Heurkens, 2020). Heurkens (2020) stelt dat dit de financiering van stedelijke vernieuwingen vaak complex maakt omdat meerdere partijen hier aan moeten bijdragen en het hierbij gaat om risicovolle investeringen. Bovendien komt samenwerking tussen verschillende partijen niet gemakkelijk tot stand, terwijl deze juist belangrijk is ter bevordering van vernieuwingen (Plasschaert, 2019).

Daarnaast beschrijven Hoppe en Faber (2011) insluitingseffecten die vernieuwingen op de woningmarkt zouden tegenhouden. Deze insluitingseffecten zijn specifiek de reden dat men bijvoorbeeld niet over kan gaan op het implementeren van vernieuwingen in de woningsector. Er vindt volgens hen een zogenaamde “lock-in” (p. 21) plaats. Dat houdt in: het bestaan van een als het ware ingesloten systeem, in het geval van de woningsector bestaande uit vier dimensies die elkaar versterken en daarmee een systeemverandering tegenhouden. De eerste van deze vier dimensies wordt gevormd door betrokken actoren zoals overheden, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties en hun interacties. Een tweede dimensie wordt omvat door de bestaande marktvraag. Het bestaande institutionele netwerk aan gevestigde regels en wetten vormt de derde dimensie. De vierde dimensie wordt gevormd door de geaccepteerde wijzen van het vergaren van kennis en de implementatie van technologieën. Alleen door een “co-evolutie” (p. 22) tussen deze vier dimensies kan een lock-in opgeheven worden en kan er een transitie van het gevestigde systeem naar een innovatief systeem plaatsvinden. Dit houdt in dat er in elk van deze dimensies een vernieuwing plaats moet vinden. Daarvoor moeten nota bene alle vier de dimensies individueel voldoende sterk ontwikkeld zijn (Hoppe & Faber, 2011).

1.1.3. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Door middel van privatisering of door het betrekken van verschillende actoren in het gehele bouwproces zou dit doorbroken kunnen worden (Rotmans, 2011). Door verschillende partijen te betrekken bij stedelijke vernieuwing kan er vorm worden gegeven aan de veranderende ruimtebehoeften van verscheidene partijen (Heurkens, 2020).

Volgens Faber en Hoppe (2013) is één van deze aanpassingen ter bevordering van de stedelijke vernieuwing en daarmee vernieuwingen binnen de lock-in het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit concept wordt door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014) als volgt gedefinieerd: “Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar” (p. 2). In een CPO-constructie kunnen bewoners hun eigen wensen, zoals verduurzamingsaspecten verwerken en realiseren. Deze wijze van projectontwikkeling bevordert niet alleen de woonkwaliteit en de leefomgeving, maar is voor de initiatiefnemers in het huidige klimaat van het vinden van woning ook aanzienlijk betaalbaarder (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). Naast de verbetering van de leefomgeving die het collectief particulier opdrachtgeverschap kan bieden, dragen CPO-projecten ook bij aan de leefbaarheid van een wijk. Zo kunnen zij ervoor zorgen dat er meer sociale cohesie en diversiteit in een wijk ontstaat (Maussen & Kastein, 2003). Daarnaast is een CPO-constructie bevorderlijk voor zowel de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties als het herstructureren en invullen van bestaande locaties (Platform 31, z.d.-a). Dit wordt benadrukt door Maussen en Kastein (2003). Zij stellen dat deze manier van ontwikkelen een geschikte optie voor stedelijke vernieuwing en herstructurering vormt.

Bij deze constructie spelen verschillende actoren een rol. De rol van de particuliere opdrachtgever en het collectief wat zij met gelijkgestemden vormt is hier in het belangrijkste. Dit collectief presenteert zich in de vorm van een rechtspersoon zoals een vereniging. In dergelijke constructies treedt zij namelijk op als organisator en uitvoerder. Zij kan op haar beurt opdrachten uitbesteden aan buitenstaande ontwikkelaars als aannemers of architecten, of de hulp van

experts raadplegen op verschillende onderdelen van het ontwikkelingsproces. Dit maakt dat de particuliere opdrachtgevers nooit de enige actorrol innemen in een dergelijk construct. Zo speelt ook de gemeente een rol, op bijvoorbeeld het gebied van grondbepaling en -levering en bij het uitgeven en toetsen van vergunningen. Ook is het mogelijk om gemeentelijke ondersteuning te ontvangen in de vorm van bijvoorbeeld subsidies (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014).

1.2. Probleemstelling

In deze scriptie speelt het bestaan van de eerder genoemde lock-in van het gevestigde systeem in de woningsector een grote rol. Uit voorgaande alinea's is gebleken dat het bestaan van de genoemde insluitingseffecten die deze lock-in teweeg brengt een probleem oplevert. Deze lock-in speelt namelijk een grote rol bij de implementatie systeemveranderingen binnen de woningsector, zoals stedelijke vernieuwing en herstructurering. Doordat de lock-in een belemmerende rol speelt komen vernieuwingen minder eenvoudig tot stand (Hoppe & Faber, 2011). Dit vormt een probleem voor onder andere bewoners die hierdoor een mindere vorm van woonkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving ervaren. Daarnaast vormt dit een probleem voor gemeenten, daar waar vernieuwende woonvormen minder eenvoudig van de grond kunnen komen door de lock-in (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014).

De implementatie van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen zou deel uit kunnen maken van een systeemverandering op de woningmarkt (Faber & Hoppe, 2013; Maussen & Kastein, 2003). Hoewel er nog onvoldoende wordt ingezet op de vernieuwing van de woningsector is hier wel veel vraag naar (Hoppe & Faber, 2011). En hoewel er bij projectontwikkelaars nog weinig vraag bestaat voor dergelijke vernieuwingen, hebben gemeenten een dergelijke ambitie vaak wel, bijvoorbeeld met het oog op de realisatie van klimaatadaptatie en de leefbaarheid van hun gemeente. Volgens Hoppe en Faber (2011) beschikken zij echter vaak over onvoldoende instrumenten om projectontwikkelaars te interesseren voor de implementatie van bijvoorbeeld duurzame technologieën en vernieuwende woningbouwvormen, wat juist een lock-in zou kunnen versterken. Dit wordt bevestigd door De Jong (2013), die stelt dat ontwikkelaars de meeste bouwgrond in handen hebben en het bouwinitiatief niet snel uit handen willen geven. Samen met het feit dat lokale partijen en potentiële woningeigenaren vaak moeilijk bij een project betrokken kunnen worden zal dit voor gemeenten grote belemmeringen op het gebied van de vernieuwing van de woningsector opleveren (Hoppe & Faber, 2011). Hier is in het bijzonder sprake van bij de implementatie van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen door gemeenten. Een dergelijke constructie zou namelijk naar behoren plaats kunnen maken voor nieuwe actoren, kennis, instituties en een verandering in de marktvraag, die juist nodig zijn om een systeemverandering teweeg te brengen (Hoppe & Faber, 2011). Wanneer de overheid in de toekomst haar doelen wat betreft vernieuwing op de woningmarkt zou willen bereiken is het essentieel dat er een dergelijke systeeminnovatie plaatsvindt op deze markt.

Met deze reden is het interessant het collectief particulier opdrachtgeverschap als ontwikkelingsoptie te onderzoeken. Zij vormt namelijk een potentiële manier om vernieuwingen binnen het gevestigde systeem plaats te laten vinden.

1.3. Achtergrondinformatie

Het collectief particulier opdrachtgeverschap als ontwikkelingsoptie zal worden onderzocht aan de hand van twee gemeenten – gemeente Amsterdam en gemeente Zwolle. Dit zal worden geïllustreerd aan de hand van CPO-projecten binnen deze gemeenten. De ervaringen van deze gemeenten met deze CPO-projecten én welke verwachtingen zij hebben wat betreft de toekomst van het collectief particulier opdrachtgeverschap staan centraal in deze scriptie. Het in kaart brengen van deze ervaringen en verwachtingen zou namelijk volgens Sarpong, Eyres en Batskis (2019) tot gevolg kunnen hebben dat er een leerproces aangaande het collectief particulier opdrachtgeverschap gecreëerd kan worden. Deze zou in de toekomst gebruikt kunnen worden om deze verder te ontwikkelen. Om een beter beeld te krijgen van wat het collectief particulier opdrachtgeverschap specifiek inhoudt binnen beide gemeenten zal hiervan een korte beschrijving worden gegeven.

1.3.1. Gemeente Amsterdam

In de gemeente Amsterdam wordt het collectief particulier opdrachtgeverschap geschaald onder een groter systeem van wat zij ‘zelfbouw’ noemen. Dit begrip wordt omvat door een drietal aan mogelijkheden waarop men zelf over de regie van het bouwen van een eigen woning beschikt. Deze drietal mogelijkheden zijn het bouwen van koopwoningen in een bouwgroep, het bouwen van huurwoningen in een bouwgroep – in de vorm van een wooncoöperatie – en het bouwen van een eigen individuele woning zonder hierin samen te werken in de vorm van een groep (Gemeente Amsterdam, z.d.-d). Voor de context van dit onderzoek is vooral deze eerste vorm van zelfbouw belangrijk. Hieronder vallen namelijk op hun beurt een tweetal aan mogelijkheden: ‘Samen in het Klein’ – het bouwen met twee tot vier huishoudens – en ‘Samen in het Groot’ (Gemeente Amsterdam, z.d.-a).

Binnen de laatste vorm van zelfbouw, ‘Samen in het Groot’, bestaat de mogelijkheid om met een grotere groep aan huishoudens te kiezen voor een bouwproces onder leiding van een professional, zoals een aannemer, architect of projectontwikkelaar – het mede-opdrachtgeverschap. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de complete regie écht in eigen handen te houden. Deze laatste mogelijkheid omvat het collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij de groep toekomstige bewoners zelf de opdrachtgever is. Binnen deze vorm van woningbouw ervaren zij meer zeggenschap, maar ook meer risico's dan bij het mede-opdrachtgeverschap, waar een aangestelde projectontwikkelaar de risico's draagt (Gemeente Amsterdam, z.d.-a).

Om met een groep eigen woningen te ontwikkelen in Amsterdam middels het collectief particulier opdrachtgeverschap is het allereerst nodig een groep te vormen met gelijkgestemden. Deze groep dient zich vervolgens in te schrijven binnen de ‘Kaartenbak voor CPO-bouwgroepen’ van de gemeente Amsterdam. Deze groep wordt er dan op geattendeerd wanneer er vanuit de gemeenten kavels vrijkomen voor zelfbouw. Bij interesse kunnen zij zich hier dan op in schrijven. Op dat moment dingt zij mee in de selectieprocedure voor een CPO-bouwgroep op de desbetreffende kavel. Middels deze selectieprocedure komt er uiteindelijk één groep naar voren die haar plan op de desbetreffende kavel mag gaan uitvoeren (Gemeente Amsterdam, z.d.-b).

Om dergelijke CPO-projecten in Amsterdam te illustreren is er in de volgende afbeeldingen (1-2) een voorbeeld opgenomen. Dit voorbeeld is project Schoonschip, een woonwijk gelegen op het water en ontwikkeld middels het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Afbeelding 1

Impressie van een CPO-project in gemeente Amsterdam: Schoonschip, gelegen in de wijk Buiksloterham, Amsterdam-Noord (1)



Noot. Afbeelding: eigen werk.

Afbeelding 2

Impressie van een CPO-project in gemeente Amsterdam: Schoonschip, gelegen in de wijk Buiksloterham, Amsterdam-Noord (2)



Noot. Afbeelding: eigen werk.

1.3.2. Gemeente Zwolle

In de gemeente Zwolle wordt het collectief particulier opdrachtgeverschap ook wel geschaald onder het begrip 'co-creatie'. Hierbij staat het samen ontwikkelen van een eigen buurt centraal. Toekomstige bewoners krijgen middels co-creatie de kans hun eigen buurt in te kleuren en eigen wensen op het gebied van wonen te realiseren. Hierbij is er vanuit de gemeente veel ruimte voor samenwerking tussen een bewonersgroep en de gemeente zelf (Gemeente Zwolle, z.d.). Het collectief particulier opdrachtgeverschap uit zich in Zwolle in twee vormen. Het verschil tussen deze twee varianten wordt gevormd door welke partij de rol van initiatiefnemer op zich neemt. Zo is het mogelijk om een bouwgroep te vormen met toekomstige bewoners, waarna zij vanuit eigen initiatief aankloppen bij de gemeente in de zoektocht naar een geschikte locatie voor hun ideeën. Daarnaast is het ook mogelijk om men in te schrijven op een bepaalde kavel die vooraf vanuit de gemeente is aangewezen als zogenaamde CPO-kavel. Zo worden er potentiële bewoners voor een bepaalde kavel gezocht in plaats van andersom. Deze bewoners verenigen zich vervolgens in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk en worden zelf opdrachtgever voor hun eigen woningen (Duurzaam Zwolle, z.d.-a).

Eén van deze stichtingen die in Zwolle actief is mensen te werven voor dergelijke CPO-projecten is Stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ). Zij zet zich in voor duurzame woningontwikkeling, in sommige gevallen middels het collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij duurzaamheid en sociale diversiteit een belangrijke rol spelen. In deze projecten worden zowel koop- als huurwoningen opgenomen, waarbij er een samenwerking bestaat met een wooncorporatie (Duurzaam Zwolle, z.d.-b).

Om dergelijke CPO-projecten in Zwolle te illustreren is er in de volgende afbeeldingen (3-4) een voorbeeld opgenomen. Dit voorbeeld is project Meanderhof, een woongemeenschap gelegen in de wijk Stadshagen en ontwikkeld middels het collectief particulier opdrachtgeverschap in samenwerking met de stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle.

Afbeelding 3

Impressie van een CPO-project in Zwolle: Meanderhof, gelegen in de wijk Stadshagen, Zwolle (1)



Noot. Afbeelding: eigen werk.

Afbeelding 4

Impressie van een CPO-project in Zwolle: Meanderhof, gelegen in de wijk Stadshagen, Zwolle (2)



Noot. Afbeelding: eigen werk.

1.4. Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om de twee eerder genoemde gemeenten (Amsterdam en Zwolle) en hun collectieve particuliere opdrachtgeverschappen op verschillende vlakken te analyseren. Het doel van dit onderzoek is te ondervinden welke ervaringen en verwachtingen wat betreft CPO-projecten er in deze gemeenten aanwezig zijn. Dit heeft als doel te ondervinden welke rol ervaringen en verwachtingen spelen op de totstandkoming van CPO-projecten. Hiervoor zal bekeken worden welke zaken er een rol speelden bij het wel of niet tot stand komen van dergelijke ontwikkelingen in het verleden én welke zaken een rol zouden kunnen spelen bij de implementatie van CPO-projecten in de toekomst. Door verschillende ervaringen en verwachtingen met betrekking tot deze projecten te analyseren en daarnaast met elkaar te vergelijken wordt er een beeld gecreëerd van lessen die men kan leren wanneer het dergelijke projecten in de toekomst betreft. Dit heeft als doel te ondervinden op welke wijze ervaringen en verwachtingen een rol spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Daarnaast is het doel te onderzoeken op welke manier het collectief particulier opdrachtgeverschap beïnvloed wordt door de lock-in op de woningmarkt en andersom. Er is namelijk een tekort aan onderzoek over het collectief particulier opdrachtgeverschap in relatie met de lock-in. Hierdoor is het niet duidelijk welke invloed de lock-in op de woningmarkt speelt bij een dergelijke ontwikkelingsoptie. Ook bestaat er een tekort aan wetenschappelijke literatuur over de voordelen die CPO-projecten met zich mee zouden kunnen brengen. Wat betreft populaire artikelen en overheidsinformatie komen deze voordelen wel veelal naar voren. Zo worden deze bijvoorbeeld omschreven door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014)

en Platform 31 (z.d.-a). Wat betreft wetenschappelijke literatuur worden deze voordelen genoemd door Faber en Hoppe (2013), Maussen en Kastein (2003) en De Jong (2013) maar van ander onderzoek naar deze voordelen is geen sprake.

1.5. Onderzoeksvragen

Zoals beschreven zal in deze scriptie het collectieve particuliere opdrachtgeverschap in de gemeenten Amsterdam en Zwolle behandeld en geanalyseerd worden. De focus van dit onderzoek is vervolgens om in kaart te brengen of en hoe ambtenaren kunnen leren van dergelijke projecten en deze in de toekomst (efficiënter) zouden kunnen toepassen in hun gemeente.

Allereerst zal er beschreven worden welke ervaringen de twee genoemde gemeenten hebben met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap, om zo een inzicht te krijgen welke rol verschillende zaken speelden bij de ontwikkeling van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen in het verleden en welke gevolgen dit had.

Ten tweede zal er beschreven worden welke verwachtingen er bij beleidsmakers bestaan wanneer het gaat om collectieve particuliere opdrachtgeverschappen. Dit zal een beeld kunnen schetsen over op welke manieren verschillende zaken in de toekomst een rol zouden kunnen hebben op de vorming van een dergelijk project en welke gevolgen dit met zich mee zou kunnen brengen.

Tot slot zal er beschreven worden hoe het collectief particulier opdrachtgeverschap beïnvloed wordt door het huidige gevestigde systeem op de woningmarkt. Andersom zal beschreven worden hoe deze vorm van woningontwikkeling dit systeem eventueel zou kunnen beïnvloeden. Hiermee wordt de rol van de lock-in op de woningmarkt in relatie tot het collectief particulier opdrachtgeverschap onderzocht.

Hierop volgend wordt de hoofdonderzoeksvraag centraal in dit onderzoek als volgt geformuleerd:
Op welke wijze spelen ervaringen en verwachtingen van ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle een rol bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt in deze gemeenten?

Deze hoofdonderzoeksvraag zal worden beantwoord door middel van verschillende deelvragen, die als volgt geformuleerd zijn:

- 1. Welke ervaringen hebben de gemeenten Amsterdam en Zwolle met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap?*
- 2. Welke verwachtingen zijn er bij de gemeenten Amsterdam en Zwolle op het gebied van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen?*
- 3. Welke invloed heeft het gevestigde woningmarktsysteem op de ontwikkeling van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen en andersom?*

1.6. Maatschappelijke relevantie

De afgelopen jaren wordt er meer ingezet op de vernieuwing en herstructurering van stedelijke gebieden (VROM-raad, 2010). Dit heeft als doel zowel de fysieke als sociale aspecten van steden te verbeteren. Deze scriptie geeft inzicht in de mogelijkheden van het collectief particulier opdrachtgeverschap voor de bevordering van vernieuwing op de huizenmarkt. Haar voordelen maar ook struikelblokken bij haar totstandkoming zullen behandeld worden en daarnaast zal er geanalyseerd worden wat men van dit specifieke soort ontwikkelingen kan leren. Deze informatie kan bruikbaar zijn voor regionale en lokale overheden wanneer zij in de toekomst evenzo dergelijke ontwikkelingen zouden willen uitvoeren.

Daarnaast kunnen burgers leren over het bestaan en de gang van zaken van een CPO-constructie, haar voor- en nadelen en haar mogelijkheden wat betreft deze vorm van wonen en leven.

Tot slot kunnen woningcorporaties en particuliere projectontwikkelaars leren over de mogelijkheden tot samenwerking met collectieve burgerinitiatieven op de woningmarkt. De maatschappelijke relevantie hiervan is het stimuleren van de opzet van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen, die op hun beurt een bijdrage kunnen leveren aan het vernieuwen van de Nederlandse woningmarkt. Daarnaast kunnen zij eveneens een bijdrage leveren aan een verschuiving in het gevestigde systeem op de woningmarkt, die door Hoppe en Faber (2011) genoemd wordt.

1.7. Wetenschappelijke relevantie

Bovendien levert deze scriptie een bijdrage aan de wetenschap door de analyse van bestaande CPO-projecten. De in kaart gebrachte werking van dergelijke projecten kunnen dienen als reden tot vervolgonderzoek over de mogelijkheden van dergelijke woningbouwprojecten en de invloed van het collectief particulier opdrachtgeverschap op de lock-in. Ook levert dit onderzoek een bijdrage aan de kennis over insluitingseffecten op de woningmarkt in de praktijk. Daarnaast zijn de werking en de mogelijkheden van het collectief particulier opdrachtgeverschap wetenschappelijk interessant en relevant daar waar zij een unieke vorm van woningontwikkeling omvatten.

Ook draagt deze scriptie bij aan de bestaande theorieën op het gebied van besluitvorming die specifiek betrekking heeft op de woningsector. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan de bestaande literatuur over de aanwezige lock-in op de woningmarkt en wordt er beschreven hoe er binnen dit gevestigde systeem veranderingen zouden kunnen plaatsvinden. Buiten kennis over de specifieke besluitvorming in beleidsprocessen voor de woningsector levert deze scriptie ook een bijdrage aan kennis over besluitvormings- en leerprocessen in het algemeen en levert het aanvullende inzichten aan bestaande theorieën zoals die van Hoppe en Faber (2011) en Sarpong, Eyres en Batsakis (2019). Deze theorieën zullen in hoofdstuk 2 uiteengezet worden. Waar hier bijvoorbeeld onderdelen van een collectief particulier opdrachtgeverschap, zoals de rol van een gemeente en het belang van burgerparticipatie niet meegenomen worden in de bestaande literatuur over insluitingseffecten en besluitvorming, levert deze scriptie een bijdrage aan wetenschap door deze elementen in bestaande raamwerken en perspectieven op te nemen. In dit onderzoek wordt er namelijk naar oplossingsmogelijkheden voor de lock-in op de woningmarkt

gekeken. Daarnaast wordt er gekeken naar mogelijkheden voor besluitvorming in de wereld van beleid en bestuur gekeken, wat wetenschappelijk relevant zou kunnen zijn.

1.8. Leeswijzer

Deze scriptie zal zich in het vervolg richten op hoofdstuk 2, waar allereerst een tweetal theoretische raamwerken behandeld zullen worden waarop het verdere onderzoek gebaseerd is. Naar aanleiding van deze theoretische raamwerken geeft hoofdstuk 2 eveneens een conceptueel model weer.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de methodologie waarmee dit onderzoek is uitgevoerd. Deze wordt omvat door de onderzoeksstrategie, wijze van data-verzameling en analyse-strategie die in deze scriptie ingezet zijn.

In hoofdstuk 4, 5 en 6 zullen de resultaten van dit onderzoek behandeld worden, in een volgorde op basis van de eerder genoemde deelvragen die in dit onderzoek een plek kennen. Hoofdstuk 4 en 5 zullen zich allereerst richten op de leerprocessen die bij gemeenten een rol kunnen spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze hoofdstukken worden onderverdeeld in een beschrijving van ervaringen die in hoofdstuk 4 uiteengezet worden. Daarnaast wordt er een beschrijving van verwachtingen gegeven die in hoofdstuk 5 gepresenteerd wordt. Daarna zal in hoofdstuk 6 de invloed van de lock-in binnen de woningmarkt op het collectief particulier opdrachtgeverschap – én andersom – behandeld worden.

Vervolgens zal er in hoofdstuk 7 antwoord worden gegeven op de verschillende deelvragen en uiteindelijk op de hoofdonderzoeksvraag die in deze scriptie centraal staan, in de vorm van een algehele conclusie op het onderzoek.

Ter afsluiting zal hoofdstuk 8 zich richten op een discussie. Deze discussie omvat een reflectie van het gehele onderzoek en presenteert daarnaast aanbevelingen die op basis van dit onderzoek naar voren zijn gekomen. Deze aanbevelingen zijn reeds kort genoemd in de samenvatting voorafgaande aan dit onderzoek. In hoofdstuk 8 zullen deze aanbevelingen meer uitgebreid uitgewerkt en beargumenteerd worden.

2. Theorie

2.1. Theoretisch raamwerk

Om het probleem van een lock-in op de woningsector op te lossen zal er een innovatieve systeemverandering voor de gehele woningsector moeten plaatsvinden. Alleen op deze manier zal het in de toekomst eenvoudiger worden voor gemeenten om verduurzamingen in deze specifieke sector door te voeren en hiermee hun doelen voor energietransitie en klimaatadaptatie te verwezenlijken (Hoppe & Faber, 2011). Deze lock-in in de woningsector kan deels uitgelegd worden door het gevestigde systeem, die veelal wijst op gebrekkig aanpassingsvermogen, daar waar deze juist nodig is om een systeemverandering te kunnen doorvoeren. Wanneer men een meer flexibele benadering zou implementeren zou bijvoorbeeld gevestigd beleid verrijkt kunnen worden en kan het hiërarchisch systeem losgelaten worden (Van Rijswijk & Salet, 2010).

Deze flexibiliteit wordt onderstreept door Van Buuren en Teisman (2010). Zij stellen dat flexibiliteit een belangrijke rol speelt in de stap naar een systeemverandering, zoals klimaatadaptatie op de woningmarkt. Het inspelen op deze ontwikkeling zou dan ook plaats kunnen vinden door een meer collectieve en flexibele benadering, waar meerdere actoren en een samengesteld systeem aan maatregelen een meer effectievere benadering kunnen bieden op het gebied van klimaatadaptatie. Op meerdere vlakken is een flexibele instelling nodig daar waar dit zal leiden naar oplossingen op maat en innovaties. Zo zouden instituties in staat moeten zijn zich op een flexibele wijze aan te passen aan veranderende omstandigheden in plaats van dat deze zich uiten op de manier waarop dit al jaren gaat – in de vorm van blokkades die maatoplossingen juist in de weg zitten. Dit geldt ook voor de woningmarkt, daar waar flexibele beleidsprocessen zouden kunnen leiden naar een vorm van zelforganisatie, waar het collectief particulier opdrachtgeverschap een voorbeeld van is (Van Buuren & Teisman, 2010). Hoppe en Faber (2011) benadrukken dit flexibele perspectief van systeembenadering, daar waar een integrale evolutie van een systeem door middel van meer flexibiliteit zou kunnen leiden tot innovatie op ditzelfde systeem. Door een systeemverandering op de woningmarkt zullen andere en nieuwe manieren van duurzame woningontwikkeling een kans kunnen krijgen, waar het collectief particulier opdrachtgeverschap een voorbeeld van is (Faber & Hoppe, 2013).

Bij de ontwikkeling van een meer efficiënt systeem spelen verschillende leerprocessen. Zo kan men volgens Sarpong, Eyres en Batskis (2019) kijken naar ervaringen en verwachtingen met betrekking tot ontwikkelingen en deze vervolgens gebruiken om een probleem aan te pakken of in de toekomst efficiëntere keuzes te maken. Dit vindt volgens Sarpong et al. (2019) in sommige gevallen nog te weinig plaats. Driessen en Spit (2010) benadrukken dit en stellen dat het lastig is om een goede inschatting van scenario's in de toekomst te maken, zoals over de effecten van klimaatverandering. Doordat veranderingen vaak pas op de lange termijn zichtbaar worden is er veelal sprake van een gebrek aan besef van urgentie zich op dit soort veranderingen aan te passen. Hierdoor zouden zinvolle maatregelen in het heden niet tot stand komen.

Om deze twee onderdelen –de systeemverandering op de woningmarkt en de leerprocessen die hierbij komen kijken – te benaderen, zal er gebruik worden gemaakt van twee ontwikkelde perspectieven en hun bijpassende raamwerken. Door de implementatie van deze twee raamwerken zal er een antwoord op de deelvragen en hoofdonderzoeksvraag gegeven kunnen worden. Deze theorieën en raamwerken sluiten namelijk aan op deze vragen. Zo wordt er

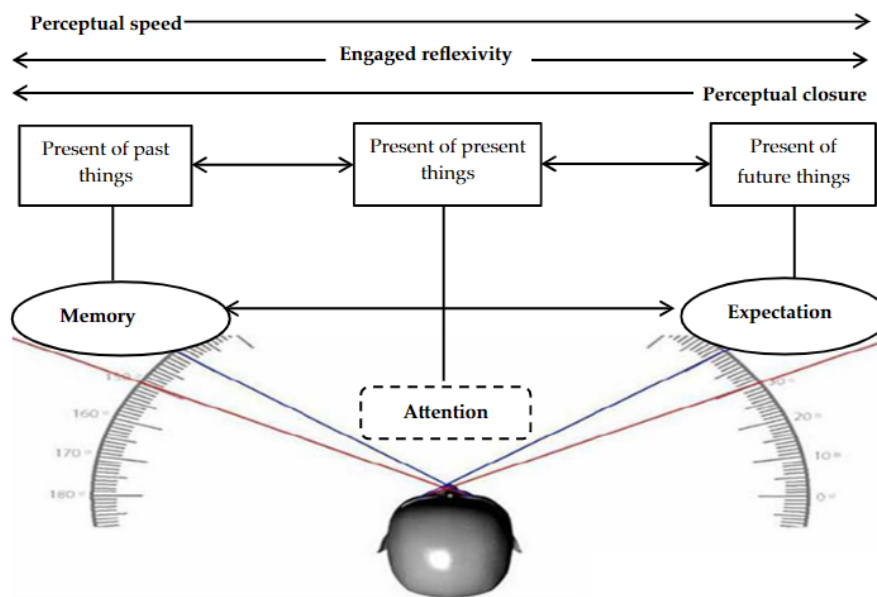
naar ervaringen en verwachtingen gekeken vanuit het perspectief van Sarpong et al. (2019) en wordt de relatie tussen de lock-in en het collectief particulier opdrachtgeverschap bekeken middels het perspectief van Hoppe en Faber (2011).

2.1.1. Het toekomstperspectief van Sarpong, Eyres en Batskis

Ten eerste wordt het door Sarpong et al. (2019) ontwikkelde *toekomstperspectief* behandeld. Dit perspectief zal een handvat vormen in het onderzoek naar de oplossingen voor een lock-in in de woningsector. Zij beargumenteren dat men vaak het zwaartepunt legt op het verleden, het heden óf de toekomst, waardoor opties en potentiële keuzes mogelijk over het hoofd gezien kunnen worden bij het maken van beslissingen. Dit geven zij weer in hun raamwerk bijbehorend aan hun “distintive capability approach to strategic foresight” (p. 108). Figuur 5 geeft dit weer.

Figuur 1

A distintive capability approach to strategic foresight



Noot. Overgenomen uit *Narrating the future: A distintive capability approach to strategic foresight*, door D. Sarpong, E. Eyres en G. Batsakis, 2019, p. 108.

Door te kijken naar hoe verschillende tijdsstromen elkaar beïnvloeden en daarbij gebruik te maken van verschillende technieken zou men zich een zo een volledig mogelijk beeld van een gewenste situatie voor de toekomst kunnen voorstellen. Dit wordt eveneens bereikt door rekening te houden met aandachtspunten als het geheugen en herinneringen en verwachtingen die men heeft voor de toekomst. Daarnaast kan hierdoor aandacht voor situaties in het heden worden gegenereerd. Hiermee zou het volgens Sarpong et al. (2019) mogelijk worden om vooruitgang te boeken in onze capaciteit om te reflecteren op situaties in het verleden en om toekomstige situaties te voorspellen. Dit specifieke leerproces geeft keuzemakers zoals

beleidsmakers of bestuursleden de handvatten om een grip op veranderingen in de toekomst te krijgen alvorens grote keuzes te maken. Met deze handvatten zullen daardoor efficiëntere keuzes voor de toekomst gemaakt kunnen worden. Om dit idee samen te vatten hebben zij een raamwerk ontworpen waar deze technieken, tijdsstromen en aandachtspunten samenkomen. Deze worden als volgt gedefinieerd:

Ten eerste is er sprake van drie beschreven technieken die men kan gebruiken om een meer efficiënte besluitvorming te bereiken.

1) “Perceptual speed”, wat de mogelijkheid die men heeft om zich bewust te zijn van de informatie die men om zich heen kan verzamelen betreft. Hierbij filtert men op relevante gebeurtenissen uit het verleden en situaties in het heden. Hierdoor kan men eenvoudiger patronen herkennen op probleemgebieden of in ontwikkelingen en kan men deze vergaarde informatie inzetten om toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden. Hierna kan men de stap van “engaged reflexivity” gebruiken, die hieronder wordt beschreven.

2) “Engaged reflexivity” houdt in dat men een stap terug doet en zich bewust maakt van informatie uit het verleden. Hierdoor kan men afstand nemen van oude ideeën en padafhankelijkheden vermijden waardoor men toekomstvisies kan creëren zonder zich vast te houden aan het gebruikelijke. Zo kan men het idee van onhaalbaarheden verwerpen en op probleemgebieden of in ontwikkelingen meer bereiken. Hierna kan men de stap van “perceptual closure” gebruiken, die hieronder uiteengezet wordt.

3) “Perceptual closure”, wat de mogelijkheid tot het vormen van plannen terwijl men gelimiteerd wordt in de waarneembare toegankelijke informatie over bijvoorbeeld de toekomst inhoudt. Men kan door middel van deze techniek leren hoe men een gewenste situatie in de toekomst kan bereiken zonder over het volledige plaatje te beschikken.

Dit brengt het volgende punt, waar Sarpong et al. (2019) omschrijven hoe men deze technieken dient toe te passen op zowel het verleden, heden en de toekomst, om zo een duidelijk mogelijk beeld te krijgen van keuzes die men kan maken als het toekomstsituaties betreft. Deze tijdsstromen, in het raamwerk weergegeven als de “present of past things”, “present of present things” en “present of future things” nemen simpelweg respectievelijk de vorm aan van het verleden, heden en de toekomst. Deze worden door Sarpong et al. (2019) als de belangrijkste elementen van besluitvorming worden gezien.

Ten slotte wordt er in het raamwerk onderscheid gemaakt van drie verschillende aandachtspunten. Deze omvatten “memory”, “expectation” en “attention”, die respectievelijk vertaald worden als geheugen en herinneringen, verwachtingen en de aandacht die men hierdoor kan krijgen voor situaties in het heden. Door tegelijkertijd aandacht te schenken aan herinneringen uit het verleden en verwachtingen die men heeft voor de toekomst, kan men meer bewustzijn en aandacht voor situaties in het heden creëren. Op basis hiervan kan men zien welke keuzes in het verleden geleid hebben tot de hedendaagse situaties, wat weer waardevolle informatie voor keuzes voor de toekomst kan opleveren. Daarnaast kan men aan de hand van hedendaagse situaties een duidelijk beeld van de gewenste toekomst verwoorden en wordt het eenvoudiger hiervoor keuzes te maken. Dit wordt door Sarpong et al. (2019) verwoord als “strategic foresight”. Dit houdt in dat men door de bovengenoemde stappen een vorm van strategische vooruitziendheid kan creëren waarin men zich bewust is van zowel het verleden, heden en de toekomst. Hierdoor kan men de situaties, ontwikkelingen en keuzes in deze verschillende tijdsstromen gebruiken om gewenste verwachtingen voor de toekomst te vervullen.

Dit raamwerk en haar bijbehorende perspectief van strategische vooruitziendheid zoals beschreven door Sarpong et al. (2019) zijn van toepassing op het probleem en de onderzoeksvragen die in deze scriptie centraal staan. Voor overheden is de eerder beschreven lock-in op de woningmarkt een grote belemmering voor de door haar zo gewenste energietransitie en vernieuwing die zij in deze sector in wil voeren. Door naar het gevestigde systeem in de woningsector te kijken door middel van het strategische vooruitziendheid-perspectief, zou men kunnen onderzoeken wat de elementen in zowel het verleden als het heden zijn die een invloed hebben op de toekomst van het collectief particulier opdrachtgeverschap én het gevestigde systeem. Door dit te onderzoeken zou men een duidelijker beeld van de mogelijkheden voor de toekomst kunnen krijgen. Daarnaast kan men tot een efficiëntere besluitvorming komen over woningbouwprojecten in de toekomst, waarvan het collectief particulier opdrachtgeverschap een belangrijk voorbeeld zou kunnen zijn. Door te onderzoeken welke keuzes er in het verleden zijn gemaakt zou men inzicht kunnen ontwikkelen op de reden waarom het collectief particulier opdrachtgeverschap in het heden wellicht lastig van de grond komt. Door zowel gebeurtenissen uit het verleden, situaties in het heden en verwachtingen over de toekomst tegelijkertijd te bekijken, zou men tot de kern van het probleem kunnen komen. Naar aanleiding hiervan zou men oplossingen met betrekking tot besluitvorming voor de toekomst kunnen formuleren. Voor gemeenten kunnen er zo eveneens manieren worden ontdekt waarop zij zouden kunnen leren van ingesloten ontwikkelingen. Daarnaast zouden er voor gemeenten manieren kunnen worden ontdekt waarop men in de toekomst tot een effectievere besluitvorming zou kunnen komen. Deze besluitvorming heeft in het bijzonder betrekking op duurzame ontwikkelingsopties in de woningsector, zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap.

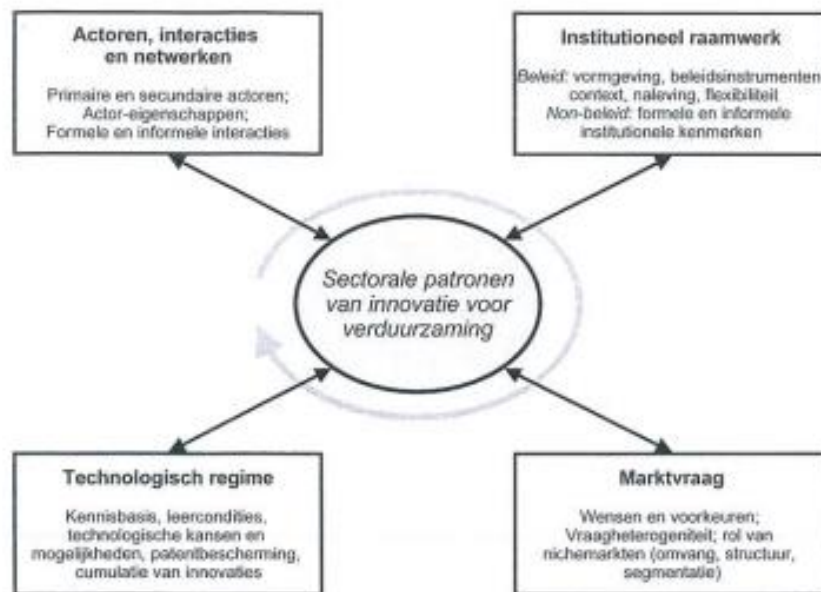
Hieraan wordt toegevoegd dat het perspectief en raamwerk zoals beschreven door Sarpong et al. (2019) haar focus voornamelijk heeft op besluitvorming in het bedrijfsleven. Deze scriptie richt zich echter op besluitvorming binnen de wereld van beleid en bestuur op een gemeentelijk overheidsniveau. Omdat zij zich richt op manieren waarop men binnen deze wereld kan leren, onder anderen van ontwikkelingen in het verleden, zal er in deze scriptie een laag aan het perspectief van Sarpong et al. (2019) toegevoegd worden. Dit benoemen zij nota bene zelf, waar zij benadrukken dat het raamwerk mogelijk nog niet compleet is. Daarnaast beschrijven zij dat zij alternatieven voor strategische vooruitziendheid grotendeels niet behandelen, waarbij men moet denken aan collectieven of teamacties en -praktijken om vooruitziendheid te creëren. Omdat in deze scriptie juist het collectief particulier opdrachtgeverschap centraal staat zal dit aspect van besluitvorming in het vervolg meegenomen worden.

2.1.2. Het integraalperspectief van Hoppe en Faber

Ten tweede benadrukken Hoppe en Faber (2011) het belang van een *integraalperspectief* om het reeds beschreven probleem op te kunnen lossen. Figuur 6 illustreert dit aan de hand van een zogenaamd “conceptueel raamwerk voor analyse van sectorale innovatiepatronen voor verduurzaming” (p. 22).

Figuur 2

Conceptueel raamwerk voor analyse van sectorale innovatiepatronen voor verduurzaming



Noot. Overgenomen uit *Waarom de energietransitie van de woningsector niet opschiet*, door T. Hoppe en A. Faber, 2011, p. 22.

Wat men hiervan kan afleiden is dat Hoppe en Faber (2011) beargumenteren dat er zoals eerder genoemd vier dimensies bestaan welke ieder invloed hebben op het wel of niet plaatsvinden van veranderingen ten gunste van verduurzaming in gevestigde sectorale systemen, zoals de woningsector daar een voorbeeld van is. Deze vier dimensies omvatten het volgende:

- 1) Actoren, interacties en netwerken. Deze worden opgevat als belangrijkste onderdeel voor een sectorale verandering. Deze actoren, die ieder worden beoordeeld naar hun actor-eigenschappen, worden onderverdeeld door enerzijds primaire actoren. Dit omvat huishoudens, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Anderzijds spreekt men van secundaire actoren. Dit omvat adviesbureaus en experts. Daarnaast worden in deze dimensie ook de zowel informele als formele interacties tussen deze actoren opgenomen.
- 2) Technologisch regime. Deze bepaalt wat de mogelijkheden zijn binnen een sector of systeem. Deze bestaat uit ervaring met en kennis over technologieën en de kansen en mogelijkheden waar men over beschikt bij het maken van keuzes binnen het systeem, bijvoorbeeld voor de woningsector.
- 3) Marktvraag, wat betreft de manier waarop betrokken actoren binnen een systeem als de

woningsector hun behoeften specificeren. Deze omvat specifieke wensen en voorkeuren en kosten en baten die men kan hebben of ervaren binnen een systeem.

4) Institutioneel raamwerk, wat het geheel van gangbare regels en wetten, normen en waarden en gewoonten binnen een systeem of sector omvat. Daarnaast zijn hierin ook instituties als de politiek en banken opgenomen.

Volgens Hoppe en Faber (2011) hebben elk van deze dimensies invloed op elkaar en kunnen zij elkaar versterken waardoor een systeemverandering wel of niet plaats kan vinden. Hier heeft de eerste dimensie, bestaande uit actoren, de meeste invloed op. Wanneer er tegelijkertijd een evolutie van alle vier deze dimensies plaatsvindt, kan een innovatieve systeemverandering, waar de verduurzaming van de woningmarkt een voorbeeld van is, plaatsvinden.

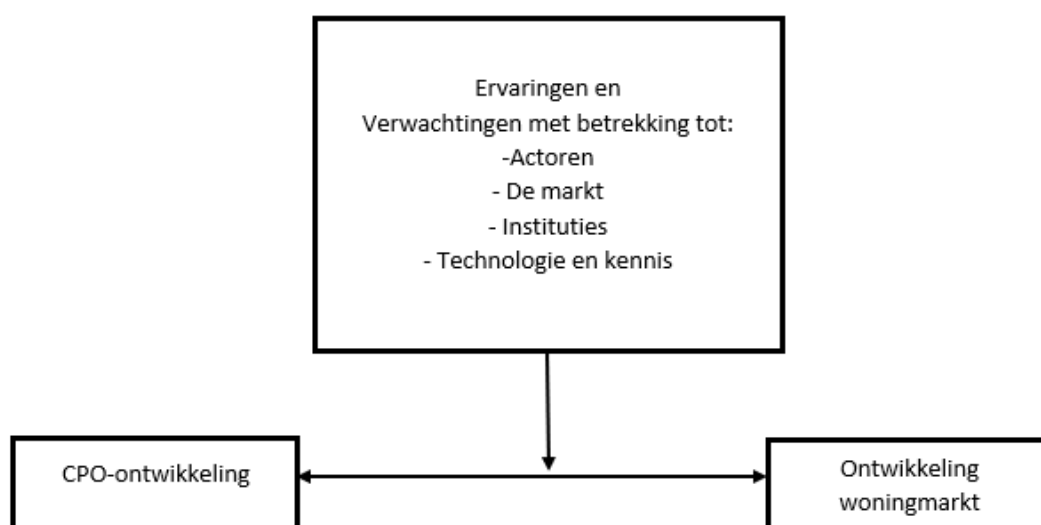
Dit raamwerk en haar bijbehorende integraalperspectief, beschreven door Hoppe en Faber (2011) zijn naast het raamwerk en perspectief van Sarpong et al. (2019) van toepassing op het probleem en de onderzoeksvragen die in deze scriptie een centrale rol innemen. Voor overheden vormt de beschreven lock-in een grote belemmering voor de energietransitie en vernieuwing van de woningmarkt. Deze lock-in is een gevolg van de gevestigde dimensies die ervoor zorgen dat er insluitingseffecten binnen een systeem als de woningsector optreden. Door naar het gevestigde systeem in de woningsector te kijken door middel van het integraalperspectief, zou men kunnen onderzoeken wat de reden is dat vernieuwende en potentiële duurzame concepten op de woningmarkt, zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap, wellicht lastig van de grond komen of struikelblokken ervaren. Daarnaast zou er onderzocht kunnen worden wat de rol van de gemeente op deze lock-in inhoudt en wat zij zou kunnen doen om hier verandering in te brengen. Voor gemeenten kunnen er zo manieren worden ontdekt waarop zij zouden kunnen leren van ingesloten ontwikkelingen enerzijds en vernieuwende ontwikkelingen zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap anderzijds.

2.2. Conceptueel model

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden zal een conceptueel model worden gebruikt. Figuur 7 geeft deze weer.

Figuur 3

Conceptueel model



In het geval van dit onderzoek wordt er verondersteld dat er sprake is van een gevestigd systeem op de woningmarkt die ontwikkelingen op het gebied van stedelijke vernieuwing tegenhoudt. Deze ontwikkeling op de woningmarkt heeft dus invloed op het ontstaan van vernieuwde woningbouw. Een voorbeeld van zo een vernieuwende ontwikkeling is het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Wanneer deze vernieuwende ontwikkeling plaatsvindt, zal dit de mogelijkheid hebben een aspect van het gevestigde systeem zoals eerder beschreven te wijzigen. Hierdoor zal een uiteindelijke gehele systeemverandering plaats kunnen vinden. De ontwikkeling van stedelijke vernieuwingen, zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap heeft dus invloed op de ontwikkeling van het systeem op de woningmarkt.

Daarnaast wordt er in dit onderzoek verondersteld dat wanneer men ervaringen uit het verleden en verwachtingen voor de toekomst tegelijkertijd bekijkt, dit een positieve invloed kan hebben op toekomstige ontwikkelingen. Zo zou men door deze techniek toe te passen kunnen leren van verschillende zaken die een rol spelen bij een ontwikkeling zoals het gevestigde systeem op de woningmarkt en het collectief particulier opdrachtgeverschap. Wanneer men van deze ontwikkelingen via dit leerproces op de hoogte raakt, zal men in de toekomst meer efficiënte keuzes kunnen maken wat betreft deze ontwikkelingen. Het bovenstaande model veronderstelt dat dit zo ook toegepast kan worden op de ontwikkeling van het collectief particulier

opdrachtgeverschap en op de algehele ontwikkeling op de woningmarkt. In dit onderzoek hebben deze ervaringen en verwachtingen betrekking op de lock-in zoals beschreven door Hoppe en Faber (2011). Deze ervaringen en verwachtingen worden dus omvat door de vier onderdelen van de lock-in. Deze zijn actoren, de markt, instituties en technologie en kennis.

Dit model, wat haar basis vindt in de eerder beschreven modellen van Sarpong et al. (2019) en Hoppe en Faber (2011), is gegrond in het idee dat herinneringen en ervaringen van ambtenaren en de verwachtingen van deze ambtenaren een leerproces kunnen vormen, waarmee men in de toekomst efficiëntere keuzes kan maken. Dit leerproces zal vervolgens een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst en haar rol op het gevestigde systeem op de woningmarkt. In deze scriptie wordt het hierboven weergegeven conceptueel model gebruikt om te illustreren op welke manieren precies deze ervaringen en verwachtingen een rol spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en daarmee dus ook de ontwikkeling van de woningmarkt.

3. Methodologie

3.1. Onderzoeksstrategie

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen is er gebruik gemaakt van kwalitatieve onderzoeksmethoden. De reden hiervoor is dat het kwalitatief onderzoek van nature veelal interpretatief en naturalistisch is. Dit houdt in dat het onderzoek haar focus kent op het bestuderen van het onderzoeksonderwerp in haar natuurlijke context. Deze kan op haar beurt door de onderzoeker geïnterpreteerd worden (Creswell, 2013). Volgens Vennix (2016) is het doel binnen het kwalitatief onderzoek om te onderzoeken welke betekenisgeving er aan het onderzoeksonderwerp gekoppeld is. Daarnaast is het gebruikelijk om in kwalitatieve data-analyse verschillende thema's en relaties te onderscheiden (Boeije, 2014). Ook Creswell (2013) omschrijft de mogelijkheid die data-analyse in een kwalitatief onderzoek geeft om patronen en thema's te ontdekken. Deze onderdelen van kwalitatieve onderzoeksmethoden sloten goed aan bij het onderzoeksonderwerp dat in deze scriptie centraal staat, omdat het hierin eveneens belangrijk is geweest dat verschillende aspecten van het onderzoeksonderwerp – het collectief particulier opdrachtgeverschap – geïnterpreteerd zouden worden. Naar aanleiding van deze interpretatie werd het mogelijk patronen en thema's aan de data te koppelen.

Naast deze reden voor de keuze voor een kwalitatieve onderzoeksbenadering, is er aanvullend gekozen voor deze benadering, omdat zij over het algemeen betrekking heeft op variabelen die niet eenvoudig gemeten kunnen worden (Creswell & Poth, 2018). Dit is van toepassing op dit onderzoek, omdat zij vele variabelen bevatte die niet eenvoudig gemeten zouden kunnen worden door middel van kwantitatief onderzoek, zoals de variabelen ervaringen en verwachtingen.

In het verlengde hiervan is de specifieke onderzoeksbenadering van dit onderzoek beschreven als een fenomenologische multiële ingebedde casestudie, waarbij fenomenologisch ten eerste slaat op de onderzoeksbenadering waarbij het begrijpen van de kern van een fenomeen – in dit geval het collectief particulier opdrachtgeverschap – centraal staat. Door thema's aan de verzamelde data te koppelen kan men tot een uitgebreide beschrijving van het fenomeen komen (Creswell & Poth, 2018). Omdat het in de fenomenologische benadering van data-verzameling gebruikelijk is om dit in interviews te organiseren waarbij respondenten hun ervaringen kunnen delen, sloot dit goed aan op het onderzoek wat in deze scriptie is uitgewerkt.

Daarnaast is dit onderzoek omschreven als multiële ingebedde casestudie, waarbij volgens Creswell en Poth (2018) een gedetailleerde beschrijving van de cases centraal staat, wat in dit geval de eerder beschreven gemeenten Amsterdam en Zwolle zijn. Volgens Yin (2003) biedt een multiële casestudie de mogelijkheid om meerdere cases met elkaar te vergelijken, wat doorgaans een sterkere uitkomst van de onderzoeksresultaten biedt. Daarnaast is dit onderzoek omvat in een ingebedde casestudie, wat betekent dat het meerdere thema's bevat waarop de cases geanalyseerd worden (Yin, 2003). Dit was het geval in dit onderzoek, waarbij CPO-projecten op verscheidene vlakken geanalyseerd zijn.

Zoals beschreven was het doel van dit onderzoek om de ontwikkeling van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen in de gemeenten Amsterdam en Zwolle op verscheidene vlakken te analyseren, waarna er gekeken kon worden naar hoe men vanuit een beleidskant gezien kan leren van deze ontwikkelingen. Er is in deze scriptie specifiek gekozen voor deze twee gemeenten omdat enkele CPO-projecten in deze gemeenten tijdens de oriëntatie op dit onderwerp speciale

interesse wekten. Zo kwam project Schoonschip in Amsterdam naar voren als een vergaand duurzaam CPO-project met woningen op het water (Schoonschip Amsterdam, z.d.). Daarnaast sprong project Meanderhof in Zwolle eveneens in het oog door haar vergaande duurzaamheidsidealen en haar unieke vorm van een CPO-project met koop- én huurwoningen (Meanderhof, z.d.). Door de persoonlijke interesse en waardering voor deze projecten gaven zij de aanleiding hier verder onderzoek naar uit te voeren. De keuze voor het aantal gemeenten dat in deze scriptie een rol speelt zat hem in dat dit de betrouwbaarheid van de resultaten bevorderde en dit een interessante mogelijkheid tot vergelijking van twee gemeenten omvatte. Dit verschilde uiteindelijk met de oorspronkelijke aanpak van dit onderzoek, daar waar zij zich eerst richtte op twee specifieke CPO-projecten, één voor elke gemeente. De reden om de aandacht voor twee specifieke projecten te verschuiven naar het collectief particulier opdrachtgeverschap over het algemeen in beide gemeenten zat hem voornamelijk in het feit dat het lastig bleek respondenten te bereiken die iets over deze specifieke projecten konden vertellen. Dit komt mede door het sterke verloop in beide gemeenten wat betreft medewerkers die zich met specifieke projecten bezig houden. Daarnaast speelden voornamelijk de bewoners een grote rol in de daadwerkelijke totstandkoming en uitvoering van deze projecten, waardoor er bij de gemeenten soms niet genoeg kennis bestond dit voor deze specifieke projecten uit te leggen. Deze ontwikkeling binnen het onderzoek gaf aanleiding naar de vraag of de kennis en ervaringen van ambtenaren binnen een gemeente wel of niet blijven zitten. Met het oog op het model van Sarpong et al. (2019) zoals eerder beschreven, is deze ontwikkeling relevant voor dit onderzoek. In hoofdstuk 8 zal hier verder op ingegaan worden in de vorm van reflectie.

Deze ontwikkeling en de ontwikkeling van zaken die bij het collectief particulier opdrachtgeverschap in deze gemeenten een rol speelden en zullen spelen zijn diepgaand geanalyseerd.

3.2. Dataverzameling

De data die gebruikt zijn om deze scriptie te schrijven zijn tot stand gekomen op zowel empirische als niet-empirische manieren, wat respectievelijk betekent dat data tot stand zijn gekomen door zowel eigen verzameling als het implementeren van bestaande literatuur en andere bronnen om verdere toevoegingen te bieden aan het onderzoek (Vennix, 2016).

Ten eerste is er bestaande literatuur aangaande (processen op) de woningmarkt verzameld, zoals over de lock-in op de woningmarkt en de rol dat het collectief particulier opdrachtgeverschap hier in kan spelen. Deze bood een basis voor hoofdstuk 2, waarin verschillende theorieën uiteengezet worden. Daarnaast was het belangrijk om beleidsdocumenten en informatiebronnen van de overheid te analyseren om op deze manier een beter inzicht te kunnen krijgen in het collectief particulier opdrachtgeverschap in de gemeenten Amsterdam en Zwolle. Deze verzamelde literatuur diende voornamelijk als aanvullende (achtergrond)informatie bij de in het onderzoek centraal staande diepte-interviews. Deze zullen in het vervolg beschreven worden. Daarnaast diende zij als ondersteuning bij de beantwoording van de verschillende deelvragen en hoofd-onderzoeksvraag. Deze literatuurstudie heeft voornamelijk voorafgaand aan de afgenomen interviews plaatsgevonden, om op deze manier inzicht te kunnen krijgen in onbeantwoorde of onduidelijke zaken. Daarnaast diende dit tot het verkrijgen van meer

kennis wat betreft de lock-in en insluitingseffecten die zich voordoen op de woningmarkt en de manieren waarop men dit door leerprocessen zou kunnen aanpakken.

Daarnaast lag de focus voor dit onderzoek op het vergaren van data door middel van het afnemen van semigestructureerde diepte-interviews. De vorm van een semigestructureerd interview vindt haar kern in het gebruik van een interviewgide, waarin van tevoren de verschillende te behandelen onderwerpen en enkele vragen vastgelegd zijn. Hier kon tijdens de interviews in de praktijk vanaf geweken worden omwille het vormen van een vloeiend gesprek tussen respondent en interviewer. Op deze manier is het namelijk mogelijk data te vergaren waar wellicht niet eerder rekening mee gehouden is (Vennix, 2016). Deze interviewgide is opgenomen in de bijlagen van deze scriptie. De keuze voor diepte-interviews lag in haar gebruikelijke rol bij fenomenologische studies, zoals deze scriptie daar een voorbeeld van is. Deze interviews konden namelijk een breed beeld geven van verschillende subjectieve zaken als ervaringen en verwachtingen, welke in dit onderzoek centraal staan. (Creswell & Poth, 2018). Naast subjectieve data boden deze diepte-interviews eveneens objectieve data, in de vorm van meer praktische informatie.

Er is bij deze vorm van dataverzameling gekozen om van elke gemeente zoals genoemd, in totaal drie ambtenaren te interviewen. De keuze voor het interviewen van enkel ambtenaren lag hem in het feit dat de leerprocessen die voor ambtenaren zoals beleidsmakers en bestuurders belangrijk zouden kunnen zijn in deze scriptie centraal staan. Daarnaast staat de rol van de gemeente in de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap centraal in dit onderzoek. Er is gekozen voor respondenten die specifieke ervaring hebben met het collectief particulier opdrachtgeverschap in de vorm van ofwel “zelfbouw” in Amsterdam, ofwel “co-creatie” in Zwolle. Er is gekozen om per gemeente drie interviews te houden, waar dit de betrouwbaarheid van de gegevens die deze interviews opleveren vergrootte en meer objectief maakte. Er is daarnaast voor dit aantal gekozen omdat het niet eenvoudig was van elke gemeente meerdere mensen te kunnen interviewen, daar waar er vanuit de gemeenten daar niet altijd de tijd voor was of het aantal mensen met verstand over het onderwerp gering was. Omdat deze interviews ieder erg uitgebreid waren en er gesproken is met mensen die erg veel verstand over het onderwerp hebben, is dit aantal interviews voldoende gebleken om zo breed mogelijk informatie te winnen en deze resultaten te kunnen generaliseren. Dit is zowel voor de betrouwbaarheid als de objectiviteit van haar resultaten voldoende gebleken. De data verkregen uit deze interviews dienden vervolgens voornamelijk om inzicht te krijgen in de ervaringen die verschillende ambtenaren met het collectief particulier opdrachtgeverschap hebben en welke verwachtingen voor de toekomst zich op dit gebied voordoen, alvorens antwoord te kunnen geven op de hoofdonderzoeksvraag.

Naast drie diepte-interviews per gemeente met haar ambtenaren, is er eveneens gekozen één interview uit te voeren met de voorzitter van de stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ). Deze keuze is gemaakt om op deze manier meer inzicht te krijgen in de totstandkoming van CPO-projecten in Zwolle. Dit was belangrijk omdat er op het internet in meer beperkte mate achtergrondinformatie over dit soort projecten in Zwolle te vinden was. Deze respondent heeft vanuit zijn functie veel ervaring met CPO-ontwikkelingen in Zwolle en kon dus achtergrondinformatie over dit soort ontwikkelingen in de gemeente Zwolle verschaffen. Dit interview is echter niet concreet opgenomen binnen dit onderzoek. Dit heeft als reden dat het hier een interview met een non-ambtenaar betreft. Dit interview sloot dus niet aan op de onderzoeksvragen die in dit onderzoek centraal staan. Dit interview is enkel gebruikt om

persoonlijk meer inzicht te krijgen in CPO-ontwikkelingen in Zwolle, waardoor het uitvoeren van onderzoek daarna gemakkelijker werd.

Belangrijk is om te vermelden dat bij de verwerking van deze interviews er voor gekozen is om de ambtenaren van de gemeente Amsterdam met een pseudoniem weer te geven. Vanuit deze gemeente kwam namelijk het verzoek de verschillende respondenten anoniem weer te geven in het onderzoek. Voor de leesbaarheid en consistentie van deze scriptie worden de respondenten in dit onderzoek bij een naam genoemd. Voor de respondenten uit de gemeente Amsterdam zijn dit dus pseudoniemen. Voor de respondenten uit de gemeente Zwolle zijn dit hun eigen namen. Tabel 1 geeft een overzicht van de geïnterviewde respondenten binnen dit onderzoek weer.

Tabel 1

Overzicht respondenten

Naam/pseudoniem	Gemeente	Functie	Datum interview
Elly van Dijk	Amsterdam	Senior projectleider bij de afdeling Grond en Ontwikkeling. Programmamanager en leidinggevende van Team Zelfbouw.	18-05-21
Gijs Wessels	Amsterdam	Senior stedenbouwkundig ontwerper bij de afdeling Ruimte en Duurzaamheid.	12-05-21
Joost Arends	Amsterdam	Projectmanager bij het Projectmanagementbureau voor de wijk Buksloterham. Deel van Team Gebiedsontwikkeling.	28-05-21
Rutger Ekhart	Zwolle	Beheermanager openbare ruimte. In het verleden projectleider bij de afdeling Projectontwikkeling.	11-05-21
Detmer Hoekstra	Zwolle	Projectleider in de wijk Stadshagen en de binnenstad van Zwolle. Voortrekker van co-creatie in de wijk De Tippe.	12-05-21
Géanne Koelewijn-Bosma	Zwolle	Woningbouwregisseur. Senior beleidsadviseur Wonen.	19-05-21
Harrie Hamstra	Zwolle	Heeft geen functie als ambtenaar, maar is in Zwolle betrokken bij verschillende CPO-projecten als voorzitter van de stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ).	06-05-21

Als laatste noot is belangrijk te vermelden dat de interviews voor dit onderzoek op één na hebben plaatsgevonden via de online vergaderplatforms Zoom en Microsoft Teams, daar waar dit een uitkomst bood in de tijd waarin dit onderzoek geschreven werd. Door de globale COVID-19 pandemie bleek het namelijk ingewikkelder om interviews in persoon af te nemen. Daar waar respondenten hun voorkeur aangaven voor een online interview is er gekozen voor deze oplossing, daar waar een online interview over het algemeen een uitkomst kan bieden voor respondenten die moeilijk te bereiken zijn (Creswell & Poth, 2018).

3.3. Data-analyse

Na het verzamelen van de data is deze verwerkt en geanalyseerd, alvorens deze uitgewerkt kon worden in de resultaten van dit onderzoek en het antwoord op de onderzoeksvragen die in dit onderzoek centraal staan kon geven. Hiervoor zijn allereerst de verschillende diepte-interviews getranscribeerd zodat deze eenvoudig geanalyseerd en geïnterpreteerd konden worden.

Na deze transcripties zijn enkele van deze transcripten gecodeerd. Dit is gebeurd met Atlas.ti, een computerprogramma waarmee verschillende databronnen gecodeerd kunnen worden. Allereerst gebeurde dit door het zogenaamde open coderen, waarbij delen van de tekst in de transcripten die voor het onderzoek als relevant worden ervaren een label toegewezen krijgen, die terugslaat op de inhoud van het tekstfragment (Boeije, 2005). Op deze manier ontstond er een uitgebreide lijst van labels, die ook wel codes genoemd worden. Daarnaast werden binnen het programma interessante quotes van de verschillende respondenten in het onderzoek geïdentificeerd, waardoor het mogelijk werd deze eenvoudig terug te vinden en deze te gebruiken in de verdere dataverwerking (Creswell & Poth, 2018).

Hierna werd er dieper op deze codes ingegaan en werden deze kritisch beoordeeld door middel van het axiaal coderen, waarbij niet-relevante codes zijn verwijderd en op elkaar vergelijkende codes bij elkaar zijn gevoegd. Ook konden codes bij elkaar worden gesorteerd in code-groepen, waardoor verdere, bredere thema's in de transcripten evident werden (Boeije, 2005).

Ten slotte diende de laatste stap in het coderingsproces – het selectief coderen – ervoor de data te kunnen verwerken, waardoor het mogelijk werd om de resultaten van het onderzoek te herkennen en uit te kunnen schrijven. Hiervoor zijn de codes en code-groepen met betrekking tot hetzelfde onderwerp opnieuw doorgelezen, met in het achterhoofd de onderzoeksvragen waar zij antwoord op zouden kunnen geven.

Na dit proces van codering te zijn doorgegaan werd er geconcludeerd dat er enkele aanpassingen binnen het onderzoek plaats zouden moeten vinden. Deze worden verder toegelicht in de reflectie, te vinden in hoofdstuk 8. Omdat het opnieuw coderen van de transcripten qua tijd geen optie was is er vervolgens gekozen voor het selecteren van relevante passages uit deze transcripten per deelvraag. Dit was mogelijk, omdat de interviews en transcripten zijn voortgekomen uit eigen werk, waardoor er al een uitgebreide kennis van de inhoud van deze data bestond. Door dit proces konden de data vervolgens antwoord geven op deze onderzoeksvragen. Deze resultaten zullen in de komende hoofdstukken centraal staan.

4. Ervaringen uit het verleden

Zoals Sarpong et al. (2019) in hun toekomstperspectief omschrijven is het belangrijk om verleden ervaringen in acht te houden, wil men in het vervolg betere keuzes maken. Om te ondervinden of dit ook geldt voor gemeenten, zal er in dit hoofdstuk gekeken worden naar de ervaringen die deze gemeenten hebben wat betreft het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze ervaringen hebben betrekking op de vier onderdelen van de lock-in, beschreven door Hoppe en Faber (2011). Wat de theorie van Hoppe en Faber (2011) leert is dat zowel actoren, de marktvraag, instituties en technologie en kennis een rol kunnen spelen op de totstandkoming van vernieuwingen op de woningmarkt. Het collectief particulier opdrachtgeverschap kan ook als zo een vernieuwing gezien worden. Uit dit hoofdstuk zal duidelijk worden welke rol deze vier onderdelen in het verleden hebben gespeeld bij de totstandkoming van een CPO-project, naar ervaringen van ambtenaren. Eerst zullen ervaringen op het gebied van actoren beschreven worden. Hierna zullen ervaringen met betrekking tot de markt aan bod komen. Vervolgens wordt in beeld gebracht welke ervaringen er zijn wat betreft instituties. Tot slot zullen ervaringen op het gebied van technologie en kennis naar voren komen. Enkele van deze ervaringen zullen ondersteund worden door middel van relevante citaten uit de afgenomen interviews. Door middel van deze resultaten zal er een antwoord op de eerste deelvraag geformuleerd kunnen worden. Deze luidt als volgt: *‘Welke ervaringen hebben de gemeenten Amsterdam en Zwolle met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap?’*.

4.1. Ervaringen met betrekking tot actoren en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Verschillende actoren spelen binnen de gemeenten Amsterdam en Zwolle een rol bij de totstandkoming van een CPO-project. Deze actoren zijn de gemeenten zelf, maar ook bewoners en grote ontwikkelaars. De gemeenten Amsterdam en Zwolle hebben beide over het algemeen veel positieve ervaringen met het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit komt dan ook vaak naar voren in de afgenomen interviews. Zo zijn er in Amsterdam enkele succesvolle CPO-projecten geweest die ertoe geleid hebben dat er meer beleid werd gevormd wat betreft het collectief particulier opdrachtgeverschap. Een voorbeeld met betrekking tot de zelfbouwbuurten de Zuidbuurt en Waterbuurt wordt genoemd door Elly van Dijk:

“... en dat was toen klaar. En toen dachten wij van ‘goh, dat zijn ontzettend leuke wijken geworden, met heel veel onderlinge contacten. Want doordat mensen zelf gaan bouwen, raken ze al heel vroeg met elkaar in contact. Eigenlijk al voordat ze aan het bouwen gaan. Ze hebben een enorme band met elkaar gesmeed als ze er met elkaar gaan wonen. Dus het zijn meteen leuke woonwijken, want mensen hebben iets met elkaar gemeen ... het brengt zo veel goeds met zich mee, waarom krijgt dat geen vervolg in de stad?’” (Elly van Dijk).

Daarnaast noemt Elly van Dijk dat bijvoorbeeld CPO-project Pondok in Nieuw-West dit ook heeft bewezen. Deze wijk kon namelijk wel profiteren van stedelijke vernieuwing. Dit is bereikt door het

CPO-project, die naar ervaring echt haar best heeft gedaan om haar wijk te ontwikkelen met bijvoorbeeld voorzieningen als een ballet- en muziekschool. De ontwikkeling van dergelijke voorzieningen heeft er toe geleid dat de leefbaarheid in deze wijk toenam en daarmee ook stedelijke vernieuwing plaats kon vinden. Toen men deze projecten als zodanig goed ervaarde is er besloten meer beleid te vormen op het collectief particulier opdrachtgeverschap en dit soort ontwikkelingen ook echt te gaan stimuleren. Ook in de gemeente Zwolle is dit het geval. Zo omschrijft Géanne Koelewijn-Bosma haar ervaringen met het CPO-project Knarrenhof, een CPO-project voor ouderen:

“Dat je vernieuwt in de opgave, dat staat nog steeds boven tafel. En dat dat middels een CPO kan, bijvoorbeeld Krasse Knarrenhof, daar zijn we ook gewoon heel trots op dat het is ontstaan ... en daar zijn wel evaluaties van geweest ... inspiratiesessies waarin ook is gezegd hoe ze tot stand gekomen. ‘Wat zijn de lessen die we nu hebben geleerd?’ Ja, we proberen dat wel zo veel mogelijk te doen.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

Deze ervaringen hebben volgens Géanne Koelewijn-Bosma vervolgens weer geleid tot meer beleid op het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook minder positieve ervaringen hebben overigens geleid tot beleidswijziging. Zo ervaarde Elly van Dijk dat de selectieprocedures voor kavels ten behoeve van een CPO-ontwikkeling in haar begin vaak gewonnen werden door professionals in plaats van echte samengestelde bouwgroepen. Dit was niet de opzet die zij in gedachten had. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er onderscheid werd gemaakt tussen zelfstandige CPO-bouwgroepen en bouwgroepen onder leiding van een professional in de vorm van mede-opdrachtgeverschap. Ook heeft de gemeente Amsterdam ervaren dat zij haar selectieprocedures om de zoveel tijd moet aanpassen, met als reden dat zij merkte dat inschrijvers elk jaar weer slimmer werden en wisten hoe zij deze procedures naar hun voordeel konden laten uitpakken.

Ook wat betreft de invloed van andere actoren dan de gemeenten zelf bestaan er ervaringen. Zo hebben de gemeenten Amsterdam en Zwolle in het verleden, maar ook in het heden, voornamelijk de ervaring dat grote ontwikkelaars een belemmering vormen voor de totstandkoming van een CPO-project. Zo noemt Joost Arends dat zij een andere manier van werken vergen, daar waar grote ontwikkelaars vaak meestal snel veel woningen willen ontwikkelen. De gemeente Amsterdam ondervond ook kleine struikelblokken met deze grote ontwikkelaars. Zo schreven zij zich bijvoorbeeld in op selectieprocedures die toch niet helemaal voor hen bedoeld waren en gaven daarmee minder kans voor echte bouwgroepen. Ook zijn zij minder geïnteresseerd in het bouwen met groepen op kavels die in hun bezit zijn. Ook in de gemeente Zwolle zijn hier ervaringen mee. Zoervaart zij volgens Géanne Koelewijn-Bosma het nadeel van minder sturingsmogelijkheden daar waar grote ontwikkelaars vaak grondeigenaar zijn. Deze ontwikkelaars beschikken over eigen ideeën, wat soms hobbels creëert voor de totstandkoming van een CPO-project. Er is echter ook sprake van positieve ervaringen wat betreft grote ontwikkelaars en hun relatie tot het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is naar voren gekomen uit interviews met ambtenaren van de gemeente Zwolle. Zo bestaat er bij Detmer Hoekstra en Géanne Koelewijn-Bosma de ervaring dat ontwikkelaars in sommige gevallen ook iets toe konden voegen aan een CPO-project, bijvoorbeeld in de vorm van het verlenen van hun expertise en hulp om tot nieuwe ideeën te komen. Deze samenwerking heeft bijvoorbeeld een rol gespeeld bij de totstandkoming van CPO-project de Meanderhof in Zwolle. Rutger Ekhart noemt het volgende:

“Hier hebben ze [de bewoners van de Meanderhof] dat ook met de architect en de woningcorporaties gedaan. Er was hier heel veel ruimte om zelf keuzes te maken, zelf met de architect aan tafel te zitten. Die zeiden van ‘goh, we bekijken wel alles en als we echt iets gek vinden trappen we op de rem, maar doe het gewoon zelf’.” (Rutger Ekhart).

Dit heeft volgens Rutger Ekhart geresulteerd in een bijzondere mengvorm van een CPO-project met zowel koop- als huurwoningen, door de afspraken die hierbij met de woningcorporatie zijn gemaakt. Ook in de gemeente Amsterdam ervaart men bij ontwikkelaars óók een toegevoegde waarde. Er bestaan namelijk ook gevallen wat betreft zelfbouw waar niet iedere bewoner de interesse heeft alles zelf te moeten doen. Elly van Dijk beschrijft bijvoorbeeld dat sommige bewoners linkerhanden hebben of het proces van een CPO-project niet geheel begrijpen. Toch willen deze bewoners ook zelf wat te zeggen hebben over hun woning. In dit soort gevallen bieden grote ontwikkelaars de kans om deze mensen te ontzorgen en moeilijke zaken voor hen te regelen, zonder dat zij zeggenschap verliezen over hun woning. Omdat de gemeente dit ervaarde, is er gekozen voor het mede-opdrachtgeverschap als zelfbouwvorm, waarin grote ontwikkelaars ook een rol kunnen spelen.

Een laatste actor die in een CPO-proces een grote rol speelt zijn de bewoners die zo een project ontwikkelen en hier uiteindelijk gaan wonen. Zo is de ervaring bij beide gemeenten dat deze groepen veelal een invloed kunnen hebben op de totstandkoming van CPO-projecten. Zo zijn zij veelal enthousiast over hun toekomstige woonomgeving en zetten zij zich in om écht samen een mooi project neer te zetten. Dit is bijvoorbeeld het geval in De Tippe:

“We hebben gewoon hele leuke bewoners straks in De Tippe die razendenthousiast zijn om daar te gaan wonen, veel meer dan dat we gewend zijn.” (Detmer Hoekstra).

Volgens Detmer Hoekstra steekt dit enthousiasme dan ook anderen aan. Zo ervaart men binnen de gemeente Zwolle dat het ook raadsleden enthousiast maakt over deze vorm van ontwikkelen, wat wellicht leidt tot meer mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Concluderend kan men stellen dat gemeenten en bewoners in het verleden een positieve invloed hadden op de totstandkoming van CPO-projecten. Grote ontwikkelaars daarentegen vormden vaker een belemmering en zorgden ervoor dat de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap minder snel plaatsvond. Wel konden zij met hun expertise iets toevoegen aan selecte projecten.

4.2. Ervaringen met betrekking tot de markt en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Naar ervaringen binnen de gemeenten Amsterdam en Zwolle speelt ook de bestaande markt een rol bij de totstandkoming van een CPO-project. Zo ervaren beide gemeenten belemmeringen daar waar het beschikbare grond binnen de huizenmarkt betreft. Zo heeft de gemeente Zwolle weinig eigen grond in eigendom en ligt het eigendom van kavels veelal bij projectontwikkelaars. Géanne Koelewijn-Bosma benadrukt dat het feit dat de gemeente Zwolle zelf geen grondeigenaar is ertoe leidt dat de gemeente veelal over minder sturingsmogelijkheden beschikt. Een grondeigenaar als een projectontwikkelaar of woningcorporatie heeft namelijk een eigen idee bij de ontwikkelingen

van zijn of haar grond, waarbij er minder snel gedacht wordt aan CPO-mogelijkheden. Ook benadrukt zij dat dat juist op de gronden die in eigendom van de gemeente zelf zijn, vaker wordt nagedacht over de mogelijkheden om een collectief particulier opdrachtgeverschap te implementeren. Zo noemt Detmer Hoekstra dat er bij de ontwikkeling van De Tippe, een wijk in Zwolle, aan potentiële bewoners is gevraagd of zij eventueel geïnteresseerd zouden zijn in co-creatie. Deze kavels worden dan nu ook voor een deel ontwikkeld middels collectieve zelfbouw. In Amsterdam speelt deze ontwikkeling langzamerhand ook mee in het feit dat er minder mogelijkheden voor zelfbouw komen. Zo spreekt Elly van Dijk van een situatie waarin de gemeente tot nu toe over een luxepositie bezat wat betreft eigen grondbezit. Voorheen kon zij namelijk bij het uitgeven van deze gronden beslissen welke programma's, zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap, een kans kregen. Langzamerhand zijn deze gronden echter ook in Amsterdam aan het op raken en komen alsmaar meer in het bezit van ontwikkelaars. Zo is er in Amsterdam nog ruimte voor zelfbouwontwikkelingen in IJburg, daar waar de gemeente nieuw land kan ontwikkelen. Op deze plaats zou de gemeente weer volledige vrijheid van handelen krijgen en zou zelfbouw een kans kunnen krijgen. Op de gronden die reeds in erfpacht uitgegeven zijn echter is het de vraag of zelfbouw daar gaat kunnen landen, omdat hier grondeigenaren een eigen positie hebben en zich niet zomaar allerlei regels laten opleggen.

Daarnaast zijn er uit de interviews enkele ervaringen naar voren gekomen met betrekking tot de marktvraag. Behoeften van toekomstige bewoners spelen volgens Géanne Koelewijn-Bosma en Joost Arends namelijk eveneens een rol in de totstandkoming van een CPO-project. Deze behoefte wordt veelal ervaren als een niche:

“Het CPO-beleid was in het verleden vooral een soort van niche, een vernieuwing. Het werd een beetje afgezet tegen gewone, reguliere projectontwikkeling of reguliere woningbouwontwikkelingen. Zij vormen beiden een beetje de uiteinden van het spectrum.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

“Het [collectief particulier opdrachtgeverschap] voldoet aan de behoeften van een selecte groep, omdat er toch een groot deel van de mensen gewoon niet zelf een woning kunnen bouwen, dat ook niet willen en daar ook niet het geld en de tijd voor hebben. Dus ik denk dat het toch een best kleine groep blijft.” (Joost Arends).

Het beleid van een gemeente past zich hier volgens Joost Arends op aan, maar gaat niet verder dan de gevestigde marktvraag hier in. De behoefte aan en draagvlak voor zoiets als het collectief particulier opdrachtgeverschap moet volgens Detmer Hoekstra namelijk wel bestaan, wil het zich ontwikkelen. Joost Arends noemt dat de gemeente Amsterdam een groot enthousiasme bij een selecte groep ervaart. Dit betekent dat er beperkingen zijn in de behoeften van bewoners, maar groepen die graag een dergelijke ontwikkeling willen verwezenlijken gaan er ook echt voor. Dit enthousiasme is terug te zien in ervaringen met deelnemers aan verschillende CPO-tenders en de zelfbouwmarkt voor individuele zelfbouw:

“Nou daar [aanmeldingen zelfbouwmarkt] zijn wij goed in bediend geweest. Ieder jaar ontstond dat [zelfbouwmarkt] eerder en werd de groep die ervoor op het terrein ging kamperen groter. In 2015 begon het al zes en halve week voordat de zelfbouwmarkt was en hadden we op een gegeven moment meer dan honderd mensen op het terrein staan.” (Elly van Dijk).

Ook in de gemeente Zwolle ervaart men dit enthousiasme binnen de selecte groep bewoners die aan een CPO-project meewerken. Zo heeft één van de eerste CPO-ontwikkelingen in deze gemeente, De Bongerd, er toe geleid dat ook een ander project werd opgestart. Dit project, de Meanderhof, is uit dit enthousiasme ontstaan, zonder dat de gemeente daar überhaupt veel op heeft gestuurd. Dit wordt benadrukt aan de hand van een citaat van Géanne Koelewijn-Bosma:

“De Meanderhof is een voorbeeld van een project wat eigenlijk gewoon al ontstaan is, zonder dat we daar op sturen, omdat er gewoon mensen zich in gemeenschap vormden en dat gewoon “hands-on” bij elkaar pakt en dat ook voor elkaar hebben gekregen.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

Ook speelt de marktvraag een speciale rol wanneer het gaat om specifieke situaties van crises op de woningmarkt. Zo omschrijven Gijs Wessels en Joost Arends de rol van de crisis van 2008 welke de marktvraag veranderde. Dit kwam juist ten gunste van het collectief particulier opdrachtgeverschap. In de tijd van deze crisis lag de nieuwbouw van woningen in Nederland namelijk grotendeels stil. In deze tijd waarin de reguliere nieuwbouw stil lag, kwam er juist ruimte voor de ontwikkeling van woningen op meer vernieuwende manieren. Zo is in gemeente Amsterdam zelfbouw als ontwikkelingsoptie ontstaan tijdens deze crisis als alternatieve optie voor gebiedsontwikkeling. Op deze manier kregen bewoners die vooralsnog geïnteresseerd waren in een woning, de kans om deze ook (deels) zelf te ontwikkelen.

Concluderend betekent dit dat de bestaande marktvraag in het verleden invloed had op de mogelijkheden om een CPO-project te implementeren. De behoeften van bewoners voor CPO-projecten uitte zich vaak als een niche. Daarnaast hadden (en hebben) gemeenten weinig eigen grond in bezit. Dit zorgde in het verleden voor minder ruimte voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. De crisis van 2008 heeft er daarentegen juist voor gezorgd dat er meer ruimte kwam voor vernieuwende woningontwikkeling, zoals dat van CPO-woningen.

4.3. Ervaringen met betrekking tot instituties en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Verschillende instituties die een rol spelen bij de lock-in op de woningmarkt komen ook naar voren in ervaringen van ambtenaren in de gemeenten Amsterdam en Zwolle. Hier is de politiek er één van. Ambtenaren van de gemeente Amsterdam ervaren namelijk een invloed van de politiek op ontwikkelingen in de woningmarkt. Dit wordt ook benoemd door Hoppe en Faber (2011), die benoemen dat gevestigde instituties als de politiek ertoe kunnen leiden dat vernieuwingen niet goed tot stand kunnen komen. Dit is ook de ervaring binnen de gemeente Amsterdam. Zo noemt Elly van Dijk de gemeentelijke ervaring van het verschil tussen de voormalige en huidige wethouders op het gebied van wonen. Zo ontstond er naar ervaring meer ruimte voor CPO-projecten onder de voormalige wethouder wonen, die besloot hier een apart team voor op te richten. Daarnaast besloot hij in 2011 een conferentie te organiseren met interne collega's betrokken bij gebiedsontwikkeling, met als reden hen meer enthousiast te maken over zelfbouw. In deze tijd is er ook een programma zelfbouw ontwikkeld die ertoe diende meer publiciteit aan het onderwerp te geven om bewoners van de gemeente te interesseren. Dit alles maakte het naar aanleiding van de instelling van de voormalige wethouder eenvoudiger om CPO-projecten te

ontwikkelen. De huidige wethouder wonen heeft echter een andere instelling wat betreft het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze wethouder zet namelijk meer in op de betaalbaarheid van wonen en de algehele beschikbaarheid van woningen voor iedereen binnen de gemeente onder het mom van het 40-40-20-beleid. Dit betekent dat 40% van de nieuwbouwwoningen huurwoningen moet betreffen, een andere 40% middeldure woningen en slechts 20% dure woningen (Gemeente Amsterdam, 2017). Volgens Joost Arends zet deze huidige wethouder dus minder in op zelfbouw. Dit maakt het in de huidige situatie dat er minder ruimte is voor het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Bij de gemeente Zwolle ervaart men een andere invloed van instituties op het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zo beschrijft Rutger Ekhart barrières voor het collectief particulier opdrachtgeverschap door de huidige regelgeving binnen de bouwwereld. Ook omschrijft hij het volgende:

“De hele bouwwereld en hoe wij werken in Nederland qua procedures en financiering van banken, daar moet echt nog een verandering in komen om dit [CPO-projecten] mogelijk te maken. Want er zitten flinke barrières. Als jij aan collectief particulier opdrachtgeverschap wilt doen met starters op de woningmarkt en je wilt dat niet met een projectontwikkelaar doen, dan kom je wel wat hobbels tegen. Dit heeft met name een financiële kant. Bij een CPO-project moet je de voorfinanciering zelf doen. Dat vind ik een grote belemmering op dit moment en dat heeft gewoon te maken met hoe banken opereren, hoe we het ook belastingtechnisch hebben geregeld.” (Rutger Ekhart).

Hieronder valt dus ook het financieel stelsel van banken. Binnen de gemeente Amsterdam zijn echter wel enkele subsidieregelingen van kracht om deze kosten voor een CPO-project op te vangen (Gemeente Amsterdam, z.d.-c). Ook in de provincie Overijssel is dit het geval. Rutger Ekhart noemt echter dat naar ervaring deze subsidieregeling toch niet genoeg van de kosten dekken.

Als conclusie kan men stellen dat de politiek als institutie zowel een bevorderende als belemmerende rol voor het collectief particulier opdrachtgeverschap had. De instelling van de politiek kon namelijk voor meer of minder ruimte voor CPO-projecten zorgen. Banken speelden een duidelijke belemmerende rol voor de totstandkoming van CPO-projecten, daar waar zij de financiering van dergelijke projecten bemoeilijkt.

4.4. Ervaringen met betrekking tot technologie en kennis en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Wat betreft het technologisch regime welke geldt binnen de gevestigde woningmarkt zijn er wat minder ervaringen van ambtenaren te noemen die een invloed hebben op de totstandkoming van een CPO-project. Deze ervaringen komen namelijk meestal tot stand bij de groepen die zelf de CPO-projecten uitvoeren. Vanuit het perspectief van Hoppe en Faber (2011) is het toch belangrijk om dit aspect van het gevestigde systeem te noemen. Dit is belangrijk omdat het een groot onderdeel van de lock-in vormt. Vanuit het perspectief van Sarpong et al. (2019) is het juist interessant om te benoemen dat er weinig ervaringen met het technologisch regime naar voren zijn gekomen tijdens de interviews. Het bestaan van weinig ervaringen kan namelijk ook wat

betekenen voor de leerprocessen die er volgens Sarpong et al. (2019) tot stand kunnen komen door middel van ervaringen. Wanneer deze ervaringen onvoldoende aanwezig zijn, zou dit namelijk tot minder goede keuzes voor de toekomst kunnen leiden (Sarpong et al, 2019). Dat gezegd hebbende, kan er één voorbeeld genoemd worden van een ervaring met betrekking tot het technologisch regime in de gemeente Amsterdam. Gijs Wessels noemt een ervaring met CPO-project Schoonschip. Volgens bestaande wetten is het namelijk niet toegestaan om eigen opgewekte energie te delen met anderen en niet aangesloten zijn op het landelijke energienetwerk. Hij omschrijft het volgende:

“Voor haar eigen energienetwerk moet er een particuliere stroomkabel lopen in openbaar gebied. Hiervoor moest ontheffing worden aangevraagd. Ik heb bewondering voor de initiatiefnemers van Schoonschip en dat ze ondanks alle tegenslagen dit tien jaar lang hebben doorgezet om dit mooie project te kunnen realiseren. Dit commitment maakt dit wel een heel uniek project.” (Gijs Wessels).

Gijs Wessels noemt dat een dergelijk systeem nog niet vaak gebruikt werd. Hierdoor bestond er ook weinig kennis over dergelijke technieken. De gevestigde technologie en kennis ging in dit geval niet ver genoeg. Hiervoor was er veel doorzettingsvermogen om hier toch een weg omheen te vinden.

Concluderend kan er gesteld worden dat er sprake was van weinig ervaringen met het technologisch regime, daar waar deze ervaringen voornamelijk bij bewoners tot stand komen in plaats van gemeenten. Dit kan duiden op een bemoeilijking van keuzes die gemeenten kunnen maken wat betreft de implementatie van CPO-projecten. Een voorbeeld in de gemeente Amsterdam wees daarnaast wél op de belemmering van het technologisch regime op de totstandkoming van een CPO-project.

5. Verwachtingen voor de toekomst

Zoals eerder beschreven spelen verwachtingen volgens Sarpong et al. (2019) naast ervaringen een grote rol op toekomstige keuzes. Om te ondervinden of verwachtingen voor de toekomst kunnen leiden tot betere beleidskeuzes in gemeenten, zal er in dit hoofdstuk gekeken worden naar de verwachtingen die deze gemeenten hebben wat betreft het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze verwachtingen hebben betrekking op de vier onderdelen van de lock-in, zoals omschreven door Hoppe en Faber (2011). Dit zal een beeld kunnen geven van de mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst en in hoeverre het gemeentelijk beleid hier invloed op kan hebben. Eerst zullen verwachtingen op het gebied van actoren beschreven worden. Hierna zullen verwachtingen met betrekking tot de markt aan bod komen. Vervolgens wordt in beeld gebracht welke verwachtingen er zijn wat betreft instituties. Tot slot zullen verwachtingen op het gebied van technologie en kennis naar voren komen. Enkele van deze verwachtingen zullen ondersteund worden door middel van relevante citaten uit de afgenomen interviews. Deze resultaten zullen een antwoord geven op de tweede deelvraag. Deze luidt als volgt: *‘Welke verwachtingen zijn er bij de gemeenten Amsterdam en Zwolle op het gebied van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen?’*.

5.1. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot actoren

Uit de afgenomen interviews is naar voren gekomen dat er vanuit de gemeente Amsterdam veel ambitie bestaat wat betreft de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor de toekomst is dit eveneens het geval; daar waar de gemeente in kan zetten op CPO-ontwikkelingen zal dat ook met genoeg gedaan worden. De lock-in op de woningmarkt zal hier echter ook een rol in spelen. Daar waar zij in het heden al belemmeringen op kan leveren voor de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap, bestaat er ook de verwachting dat dit in de toekomst nog steeds het geval zal zijn. Met het oog op de theorie van Sarpong et al. (2019), zal dit kunnen betekenen dat gewilde beleidskeuzes vooralsnog moeilijk van de grond zullen komen, daar waar deze keuzes niet compleet in handen van de gemeente liggen, maar ook van allerlei andere zaken afhangen, zoals van grote ontwikkelaars. Als het aan de gemeente zelf ligt zullen alle vormen van zelfbouw binnen de gemeente blijven bestaan. Zo spreken Elly van Dijk en Joost Arends van plannen om dit zelfbouwbeleid uit te breiden en hier steeds vaker de vorm wooncoöperatie in te benoemen, wat gelijkend is aan het collectief particulier opdrachtgeverschap, maar wat dan huurwoningen betreft. Joost Arends zegt hier het volgende over:

“Vanuit de gemeente Amsterdam is er nog steeds beleid om die collectieve particuliere opdrachtgeverschappen en die wooncoöperaties om dat te realiseren. Dus ik denk dat dat ook gewoon een onderdeel blijft van alle toekomstige plannen.” (Joost Arends).

over de verwachting dat het collectief particulier opdrachtgeverschap een onderdeel zal blijven van alle toekomstige plannen. Voor de gemeente Zwolle is dit eveneens het geval. Er is hier veel

sprake van hedendaagse en toekomstige ambities op het gebied van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Uit de afgenomen interviews is gebleken dat deze ambities vanuit de gemeente zeker in de toekomst zullen blijven bestaan. Zo heeft de gemeente Zwolle in haar beleid vier ambities wat betreft wonen opgenomen. Deze zijn “de sterke groeistad”, “de duurzame deltastad”, “de solidaire leefstad” en “de vernieuwende woonstad”. Voornamelijk deze laatste ambitie biedt volgens Géanne Koelewijn-Bosma veel kansen het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst nog verder te ontwikkelen. Zo omvat dit het vernieuwen van de woningopgave vanuit de behoeftes van mensen, waarbij creativiteit en innovaties veel ruimte krijgen. De Meanderhof, een collectief particulier opdrachtgeverschap die in het verleden al ontwikkeld is in Zwolle geeft hier een voorbeeld van:

“En we hebben ook gezegd [naar aanleiding van De Meanderhof], we vinden het ook belangrijk dat te stimuleren. Dus dat is ook één van onze uitgangspunten.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

De gemeente Zwolle verwacht hier in de toekomst nog vaker op in te zetten qua ambities:

“We zijn in het verleden ook een pilot aangegaan voor de realisatie van een CPO-project. Dit vinden we nog steeds belangrijk. Het is niet voor niets één van onze ambities nog en dat blijft.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

De rol van actoren, zoals beschreven door Hoppe en Faber (2011), is binnen beide gemeenten dus duidelijk aanwezig; de rol van de gemeente en haar ambities zullen in de toekomst invloed kunnen hebben op implementeren van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Daar waar er veel te zeggen is over de rol van de gemeente in de toekomstige ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap is er echter weinig te zeggen over de rol van andere actoren. Er is gebleken dat deze rol moeilijk te voorspellen valt. Als men de theorie van Hoppe en Faber (2011) aanhoudt echter, kan men daaruit verwachten dat deze actoren en hun instellingen niet snel zullen veranderen. In één van de interviews komt deze verwachting dan ook wel naar boven:

“Het nodigt voor de mensen die een ontwikkelplek in handen hebben compleet niet uit om collectief particulier opdrachtgeverschap te doen. Die ontwikkelaars kunnen bij wijze van alles neerzetten en dat verkoopt wel. Dus die zullen in de toekomst niet per se denken ‘nou, laat ik de bewoners betrekken’, want dat kost meer tijd, gedoe... Het nodigt niet uit.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

Concluderend kan men stellen dat de gemeente als actor naar verwachting in de toekomst een positieve invloed zal hebben op de totstandkoming van CPO-projecten, daar waar zij hier in de toekomst nog steeds beleid op zullen maken. De rol van andere actoren is echter moeilijk te voorspellen, maar de verwachting is dat grote ontwikkelaars in de toekomst eveneens een belemmerende invloed op het collectief particulier opdrachtgeverschap zullen hebben.

5.2. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot de markt

Ook de markt en marktvraag, zoals beschreven binnen het model van Hoppe en Faber (2011) zal naar verwachting een rol spelen bij de toekomstige implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Elly van Dijk beschrijft dat de beschikbare gemeentelijke gronden in de gemeente Amsterdam namelijk aan het opraken zijn. Daar waar kavels veelal in het bezit zijn van grote ontwikkelaars bestaat de twijfel of het collectief particulier opdrachtgeverschap hier in de toekomst wel gaat landen. Deze ontwikkelaars zijn namelijk over het algemeen minder geïnteresseerd in een dergelijke ontwikkelingsvorm en dit zal in de toekomst naar verwachting zo blijven. Joost Arends verwacht daarnaast dat het collectief particulier opdrachtgeverschap een niche blijft, zoals deze dat nu ook al is. Het omvat namelijk de behoeften van een kleine groep en naar verwachting zal deze groep ook klein blijven. Naar zijn/haar mening streeft de gemeente Amsterdam er niet naar om dit te kunnen veranderen. Zij is juist van mening dat er nu een goede balans aanwezig is en het collectief particulier opdrachtgeverschap ook niet meer hoeft te worden dan dat zij nu al is.

Ook binnen de gemeente Zwolle bestaat de verwachting dat de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst af zal hangen van de behoeften binnen de markt. Zo zullen naar verwachting de collectieven die zich weten te verenigen altijd blijven. Maar, zo stelt Detmer Hoekstra, zullen deze collectieven op een gegeven moment ook op zijn:

“Dat van die collectieven die zich weten te verenigen, dat zal wel altijd blijven, denk ik. Maar ik denk dat dat op een gegeven moment ook wel op is. Die hebben dan allemaal zo een huis of die schuiven door naar de ouderenwoningen van deze wereld.” (Detmer Hoekstra).

Detmer Hoekstra noemt dat wellicht jongeren en starters deze keuze ook nog een keer zouden willen maken in hun wooncarrière. Hiervan kan men echter nog geen concrete uitkomst benoemen, daar waar deze groep op dit moment nog te weinig bij collectieve woonvormen betrokken is. Daarnaast zullen er naar verwachting altijd mensen blijven die sowieso geen interesse hebben in een dergelijke woningontwikkeling. Géanne Koelewijn-Bosma beschrijft eveneens dat deze ontwikkeling, net als in de gemeente Amsterdam, een niche vormt op de woningmarkt. Op de vraag of er in de toekomst ook nog CPO-ontwikkelingen zullen zijn antwoordt zij dit:

“Ik denk van wel. Ik denk dat daar behoefte naar is. Het blijft wel een niche, maar ik denk dat die breder gedragen zal worden vanuit bredere waardes.” (Géanne Koelewijn-Bosma).

Dit zal volgens Géanne Koelewijn-Bosma kunnen komen omdat de woningmarkt steeds sterker onder druk zal komen te staan. Als deze markt zou omslaan, zou het collectief particulier opdrachtgeverschap wellicht meer naar de voorgrond kunnen treden. Ook Detmer Hoekstra onderstreept dit onderscheidende vermogen:

“Ik denk dat het [CPO-ontwikkelingen] straks een onderscheidend vermogen gaat zijn, zeker als de markt ook weer gaat inklappen, dat gebeurt natuurlijk. In de woningbouw is er echt sprake van een varkenscyclus. Dus we bouwen het hardst op een hoogconjunctuur en vervolgens klapt die in elkaar. We zijn dan nog bezig met plannen maken en twee jaar

later komen die woningen op de markt en dan is er ineens geen vraag naar. In dat geval zou het [CPO-ontwikkelingen] wel eens echt heel onderscheidend kunnen zijn, om mensen te interesseren in die kavels of woningen.” (Detmer Hoekstra).

Men kan concluderen dat de toekomstige marktvraag zal naar verwachting een veelal belemmerende invloed op de totstandkoming van CPO-projecten zal hebben. Zo zullen de gemeenten in de toekomst over nog minder eigen grond beschikken en zal het collectief particulier opdrachtgeverschap een niche blijven. Dit zal ervoor zorgen dat er niet meer ruimte voor de implementatie van CPO-projecten komt. Wel zou het collectief particulier opdrachtgeverschap meer ruimte kunnen krijgen wanneer de markt zal omslaan.

5.3. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot instituties

De ambities van de gemeenten zal naar verwachting van verschillende ambtenaren echter in de toekomst belemmert kunnen worden door onderdelen zoals deze ook voorkomen binnen de lock-in op de woningmarkt, beschreven door Hoppe en Faber (2011). De onderdelen hiervan die een rol zullen spelen in de toekomstige implementatie zullen vooral instituties omvatten. Zo is de grond in eigen bezit van de gemeente Amsterdam langzamerhand aan het opraken. In sommige delen van de stad is er nog ruimte voor het maken van nieuw land, waar er in de toekomst ook ingezet gaat worden op zelfbouw. Afgezien daarvan zal de gemeente Amsterdam het alsmaar meer van transformatiegebieden moeten hebben. Daar waar reeds afgesloten erfpachtcontracten in werking zijn, wordt het moeilijk om het collectief particulier opdrachtgeverschap nog te kunnen implementeren. De ontwikkelaars die hier namelijk in het bezit zijn van grond, zullen geheel naar verwachting binnen de lock-in niet snel hun interesse tonen in zelfbouw. Elly van Dijk omschrijft benadrukt dit:

“Maar intussen moeten wij het van transformatiegebieden hebben. Waar allemaal bestaande erfpachtcontracten zijn zitten ook een heleboel grondeigenaren. Ja, die laten zich niet zo maar allerlei regels opleggen. Dus of zelfbouw daar gaat landen, dat is nog maar de vraag.” (Elly van Dijk).

Joost Arends beaamt dit en stelt dat de grond in Amsterdam alsmaar duurder wordt. Daarnaast wordt er verwacht dat bouwkosten in de toekomst ook zullen stijgen. Om deze redenen zal het in Amsterdam in de toekomst moeilijker worden over het algemeen nieuwbouw te realiseren. Daarnaast noemt Elly van Dijk dat de individuele zelfbouw in Amsterdam om deze reden zou kunnen gaan verdwijnen, daar waar kleine locaties die hiervoor bestemd zijn vaak al ingevuld zijn. Daarnaast zal er volgens Joost Arends in de gemeente Amsterdam steeds meer ingezet worden op verdichting bij het bouwen van woningen. Individuele zelfbouw zal niet kunnen passen binnen deze vorm, daar waar men binnen de verdichtingsopgave waarschijnlijk de voorkeur geeft voor de gestapelde vorm van zelfbouw, wat het collectief particulier opdrachtgeverschap of een wooncoöperatie betreft. Ook grote projecten zoals in IJburg zullen naar verwachting niet snel weer ontstaan.

Bestaande instituties zullen naar verwachting van ambtenaren van de gemeente Zwolle ook in hun gemeente een rol blijven spelen bij de totstandkoming van het collectief particulier

opdrachtgeverschap. Zo stelt Rutger Ekhart dat de bouwwereld zoals zij nu is naar verwachting zo zal blijven. Daar waar zij nu voor het collectief particulier opdrachtgeverschap een belemmering vormt wat betreft haar financiering vanuit het bestaande banken- en financieringsstelsel, zal dit ook in de toekomst nog belemmeringen blijven vormen wanneer dit niet verandert. Dit zal het naar verwachting moeilijker kunnen maken om CPO-projecten te implementeren. Vooral voor starters op de woningmarkt zal dit lastig zijn, omdat zij vaak over te weinig spaargeld beschikken en nog geen overwaarde op een bestaand huis hebben.

Voor de gemeente Amsterdam is over het algemeen de verwachting dat er toch te weinig grond beschikbaar zal worden gesteld voor het collectief particulier opdrachtgeverschap, daar waar de politiek als instituut, zoals genoemd door Hoppe en Faber (2011), ook een rol speelt. Uit de afgenomen interviews kan men namelijk afleiden dat politieke interesse een grote rol zal spelen in de toekomstige ontwikkeling van CPO-projecten. Sommige partijen zullen meer voelen om in te zetten op het collectief particulier opdrachtgeverschap dan anderen. Dit blijkt ook uit het interview met Joost Arends:

“De vorige wethouder is ooit begonnen met zelfbouw en die heeft dat ook heel erg gestimuleerd en stond daar vierkant achter. Nu hebben we een andere wethouder. Die is daar veel minder van. Die zit vooral op de betaalbaarheid van woningen en wat minder op zelfbouw. Als er een wethouder wonen komt, die daar [CPO-projecten] weer volop wil inzetten, dan zou dat wel weer kunnen wijzigen. Dus het is denk ik ook afhankelijk van de politiek.” (Joost Arends).

Joost Arends noemt dat wanneer er een wethouder wonen zal aantreden die hier niet op in zou willen zetten, dit dus zou kunnen betekenen dat er minder mogelijkheden komen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Elly van Dijk noemt dat wat betreft de politiek eveneens de verwachting is dat de individuele zelfbouwmogelijkheid geheel zou kunnen verdwijnen, daar waar er geheel geen politieke interesse voor aanwezig is. Meer sociale vormen van zelfbouw, zoals wooncoöperaties zullen echter in de toekomst meer politieke aandacht kunnen ervaren, daar waar zij inclusiever zijn voor mensen met een kleinere portemonnee. De verwachting is dat dit het geval zal zijn wanneer er voornamelijk linkse partijen gekozen zullen worden naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

Daarnaast stelt Rutger Ekhart dat de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap ook zal afhangen van de mogelijkheden binnen de bouwregelgeving. Het zou zo kunnen zijn dat het namelijk lastig of eenvoudig maakt een CPO-project op te zetten. Detmer Hoekstra noemt dat ook het bouwbesluit in de toekomst naar verwachting steeds strenger wordt en er steeds meer eisen zullen komen wat betreft bijvoorbeeld duurzaamheid. Dit zou een rol kunnen spelen op de totstandkoming van een collectief particulier opdrachtgeverschap, daar waar deze eisen hier een belemmering op zouden kunnen vormen.

Hieruit kan men concluderen dat instituties naar verwachting in de toekomst een nog onduidelijke rol zullen spelen op de totstandkoming van een CPO-project. Zo is het lastig te voorspellen hoe de politieke instelling en bouwregelgeving zich zullen ontwikkelen. Zij zouden zowel een positieve als negatieve invloed op de totstandkoming van CPO-projecten kunnen hebben. Daarentegen zullen banken naar verwachting hun belemmerende rol behouden.

5.4. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap met betrekking tot technologie en kennis

Eveneens binnen het technologisch regime spelen er verwachtingen welke invloed zouden kunnen hebben op het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst. Zo is de verwachting bij ambtenaren van de gemeente Amsterdam dat duurzaamheidseisen en -mogelijkheden in de toekomst zullen toenemen. Joost Arends noemt bijvoorbeeld dat de gemeente Amsterdam steeds hogere eisen wat betreft duurzaamheid zou kunnen gaan stellen, wat het voor bewoners lastiger zou kunnen maken een CPO-project op te starten. Wel betekent dit dat er meer mogelijkheden voor duurzaamheidsinnovaties geïmplementeerd zullen kunnen worden binnen het collectief particulier opdrachtgeverschap, daar waar er binnen een bouwgroep geld voor is. Gijs Wessels bevestigt dit en spreekt dat er veel duurzame technieken straks veelal getest kunnen worden binnen zelfbouwprojecten in Buiksloterham:

“Experimentele projecten zijn noodzakelijk voor de toekomstige ontwikkeling van technieken en de implementatie van duurzaamheid. In Buiksloterham is er ruimte gecreëerd om dit soort experimenten [CPO-projecten] toe te laten en te stimuleren, waarbij ook nadrukkelijk is gezegd, ‘het mag af en toe ook mislukken’. Ook die ervaringen zijn immers waardevol voor toekomstige ontwikkelingen.” (Gijs Wessels).

Door de nieuwe situatie wat betreft duurzaamheidseisen die straks door de BENG gevormd zal worden, zullen duurzame innovaties zich sneller presenteren en is de verwachting dat nieuwe CPO-projecten in de toekomst nog steeds een stapje extra zullen kunnen doen wat betreft de implementatie van duurzaamheidstechnologieën. Dit is naar aanleiding van het belang van de gemeente Amsterdam, daar waar duurzaamheid één van haar speerpunten is en experimentele projecten zoals collectieve particuliere opdrachtgeverschappen noodzakelijk zullen zijn om deze technologieën te testen.

Ook in de gemeente Zwolle spelen er dezelfde verwachtingen wat betreft het technologisch regime. Géanne Koelewijn-Bosma noemt dat er in de toekomst naar verwachting meer varianten op ontwikkelvormen de ruimte zullen krijgen. Wel is volgens haar en Detmer Hoekstra de verwachting dat materiaalkosten in de toekomst nog verder zullen stijgen; dit zou dus belemmeringen met zich mee kunnen brengen voor collectieve bouwgroepen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat wat betreft het technologisch regime de steeds hogere duurzaamheidseisen en materiaalkosten de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst zullen belemmeren. Daarentegen zien de gemeenten de verdere ontwikkeling van nieuwe technologieën wel als een bevordering voor een CPO-project, daar waar zij als testlocaties voor dergelijke technologieën kunnen gaan gelden.

6. De lock-in en insluitingseffecten op de woningmarkt en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Zoals eerder behandeld is er sprake van een zogenaamde lock-in op de woningmarkt, welke inhoudt dat vier onderdelen van één systeem bijdragen aan een ingesloten geheel waardoor er geen vernieuwingen plaatsvinden binnen dit systeem. Dit speelt ook binnen de woningsector. Door het gevestigde systeem aan actoren, gebruikte technologieën, de marktvraag en instituties komt een vernieuwing minder snel op gang (Hoppe & Faber, 2011). Eén zo een vernieuwing op de woningmarkt die een rol zou kunnen spelen bij het doorbreken van dit gevestigde systeem is het collectief particulier opdrachtgeverschap (Faber & Hoppe, 2013). Deze komt echter vaak moeilijk tot stand, juist door de invloed van een lock-in. Dit vormt een interessante paradox. Aan de ene kant zou het collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen leiden tot een doorbreking van de lock-in op de woningmarkt. Aan de andere kant houdt deze lock-in tegelijkertijd vaak tegen dat het collectief particulier opdrachtgeverschap een kans krijgt zich te ontwikkelen. Dit is zo ook het geval in de gemeenten Amsterdam en Zwolle. Deze paradox zal in dit hoofdstuk uitgewerkt worden. Daarbij zal getoond worden dat er ook in de praktijk sprake is van deze paradox. Uit de afgenomen interviews is namelijk gebleken dat deze paradox eveneens aanwezig is in de gemeenten Amsterdam en Zwolle. In dit hoofdstuk zal eerst de invloed van de lock-in op het collectief particulier opdrachtgeverschap beschreven worden. Daarna zal de mogelijke invloed die het collectief particulier opdrachtgeverschap zou kunnen hebben op het gevestigde systeem binnen de woningsector worden behandeld. Door middel van deze resultaten zal er een antwoord op de derde deelvraag geformuleerd worden. Deze luidt als volgt: *‘Welke invloed heeft het gevestigde woningmarktsysteem op de ontwikkeling van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen en andersom?’*.

6.1. De invloed van de lock-in op het collectief particulier opdrachtgeverschap

Vanuit de literatuur wordt algemeen beschreven dat het bestaan van een lock-in, waarbij insluitingseffecten een versterking van het gevestigde systeem tot gevolg hebben, invloed heeft op het tot stand komen van vernieuwingen binnen dit systeem. Zo is dit ook het geval op de woningmarkt, waar het gevestigde systeem invloed heeft op het ontstaan en de implementatie van duurzame vernieuwingen binnen de woningmarkt (Rotmans, 2011). Daarnaast wijzen interviews met respondenten uit de gemeenten Amsterdam en Zwolle uit dat deze lock-in eveneens invloed kan hebben op het ontstaan en de implementatie van andere vernieuwingen op het gebied van woningbouw, waar het collectief particulier opdrachtgeverschap een voorbeeld van is. Wat evident is geworden uit deze interviews is dat bijna elke tak van het systeem zoals beschreven door Hoppe en Faber (2011) hier een rol in speelt, alhoewel de één hier een grotere rol in heeft wat betreft de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap dan de ander. Op deze takken en welke ervaringen en verwachtingen er binnen gemeenten spelen wat betreft deze takken is in de vorige hoofdstukken ingegaan. Binnen dit hoofdstuk wordt enkel behandeld welke rol deze takken spelen wat betreft de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap.

6.1.1. De invloed van actoren op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap

Wat blijkt uit interviews is dat het onderdeel binnen het gevestigde systeem dat de meeste invloed uitoefent op het wel of niet ontstaan van het collectief particulier opdrachtgeverschap actoren, hun interacties en netwerken zijn. Dit onderdeel wordt eveneens genoemd in de literatuur, zoals beschreven door Hoppe en Faber (2011). Wat interessant is om op te merken is dat uit verscheidene interviews af te leiden is dat gevestigde actoren kunnen verschillen in hun positie tegenover het collectief particulier opdrachtgeverschap, ondanks het feit dat zij allen deel uit maken van hetzelfde gevestigde systeem. Zo bestaat er vanuit zowel de gemeente Amsterdam als de gemeente Zwolle veel interesse voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zij hebben hier de laatste jaren hun beleid juist op uitgebreid en doen er veel aan om deze vorm van woningontwikkeling te stimuleren, daar waar zij veel positieve effecten van bestaande CPO-projecten ervaren en dit willen doortrekken naar meer ruimte voor dergelijke projecten in de toekomst.

Op deze manier zou men dus kunnen concluderen dat er voldoende opties liggen om het collectief particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen in de toekomst. Dit wordt ondanks de wil binnen de gemeente echter belemmerd door andere actoren. Dit betreft voornamelijk projectontwikkelaars en woningcorporaties. Zoals genoemd door Hoppe en Faber (2011), nemen zij in de meeste gevallen de rol van een opdrachtgever aan en streven zij er naar om in een korte tijd zo veel mogelijk woningen neer te zetten. Elly van Dijk benadrukt dit en geeft aan dat woningcorporaties en projectontwikkelaars normaal gesproken aan stadsvernieuwing doen. Joost Arends noemt dat zij daarom meestal vanuit de insteek om veel woningen in een korte tijd te realiseren bouwen, waar dit het meeste geld oplevert. Géanne Koelewijn-Bosma benadrukt dit en stelt dat deze ontwikkelaars in principe kunnen ontwikkelen wat zij zelf willen en het dan toch wel verkoopt. Hieruit volgt het feit dat een collectief particulier opdrachtgeverschap minder kans krijgt, daar waar deze voor een ontwikkelaar minder interessant is door de extra tijd, moeite en kosten die het vergt. Dit is in overeenstemming met de benadering van Faber en Hoppe (2013), daar waar zij beargumenteren dat een vernieuwing binnen een systeem – zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap – minder interessant is voor projectontwikkelaars en woningcorporaties omdat zij enkel de kosten hiervan ervaren en niet de baten. Uit alle interviews blijkt dat dat voor gemeenten anders is; zij ervaren namelijk wél baten, daar waar een CPO-project veel positieve elementen aan haar omgeving toevoegt, zoals sociale diversiteit, extra voorzieningen en duurzaamheidsaspecten. De ene actor – een gemeente – zou, ondanks dat zij deel uitmaakt van het gevestigde systeem, een positieve invloed kunnen hebben op het tot stand komen van een CPO-project. Een andere actor – een woningcorporatie of projectontwikkelaar – heeft eerder een negatieve invloed op deze ontwikkeling, daar waar het collectief particulier opdrachtgeverschap minder snel van de grond komt door de invloed van deze ontwikkelaars.

Hieruit kan men concluderen dat binnen het gevestigde systeem op de woningmarkt twee gevestigde actoren een grote rol spelen bij de kansen en mogelijkheden voor CPO-projecten. Zo willen gemeenten vaak graag inzetten op dergelijke projecten. Grote ontwikkelaars houden dit echter vaak tegen. Zij hebben minder interesse voor CPO-projecten. Dit maakt dat het gevestigde systeem niet gemakkelijk verschuift en een vernieuwing als het collectief particulier opdrachtgeverschap minder snel van de grond komt.

6.1.2. De invloed van de markt op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap

Toch speelt deze laatste actor een grotere rol, daar waar zij versterkt wordt door het gevestigde systeem op de markt. In zowel Amsterdam als Zwolle speelt de beschikbare grond binnen de woningmarkt namelijk een grote rol. Zoals eerder genoemd heeft de gemeente Zwolle weinig eigen grond in eigendom en ligt dit eigendom veelal bij projectontwikkelaars. Géanne Koelewijn-Bosma stelt dat dit leidt tot minder ruimte voor vernieuwingen, daar waar een grondeigenaar als een projectontwikkelaar namelijk minder snel nadenkt over het ontwikkelen van een CPO-project. In Amsterdam is te ondervinden dat er langzamerhand ook minder eigen grond ter beschikking is. Dit speelt mee in de ontwikkelingsmogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor komt namelijk steeds minder ruimte. Zoals eerder beschreven verdwijnt de luxepositie die de gemeente Amsterdam voorheen ervaarde en komen steeds meer gronden in bezit van grote ontwikkelaars. Elly van Dijk noemt dat waar deze ontwikkelaars vaak minder geïnteresseerd in het ontwikkelen van een CPO-project dan de gemeente, dit tot gevolg zal hebben dat er een belemmering optreedt in mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Daarnaast is de vraag wat de invloed is van behoeften binnen het gevestigde marktsysteem voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zoals eerder genoemd wordt deze behoefte namelijk veelal omschreven als een niche. Het collectief particulier opdrachtgeverschap voldoet volgens Joost Arends en Géanne Koelewijn-Bosma aan de behoeften van een selecte groep. Dat deze behoefte beperkt is heeft voor het collectief particulier opdrachtgeverschap tot gevolg dat er niet meer in deze vorm wordt ontwikkeld dan nodig. Op deze manier vormt deze behoefte dan ook een belemmering voor de uitbreiding van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit wordt eveneens genoemd door Hoppe en Faber (2011) in de context van de behoefte naar innovaties op de woningmarkt. Daar waar er geen behoefte is voor dergelijke vernieuwingen, komen deze ook moeilijker tot stand. Ook spelen crises op de woningmarkt een rol in de ontwikkeling van CPO-projecten. Uit de interviews met Gijs Wessels en Joost Arends komt naar voren dat door crises de marktvraag namelijk zo kan veranderen dat dit ten gunste of ten nadele van het collectief particulier opdrachtgeverschap komt. Naar aanleiding van de crisis in 2008 kwam er namelijk juist meer ruimte voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zo ook zou dit een nadelig effect kunnen hebben op het collectief particulier opdrachtgeverschap in het heden. Géanne Koelewijn-Bosma noemt dat er op dit moment namelijk sprake is van een woningtekort en hoge huizenprijzen. Hierdoor ligt de prioriteit op het ontwikkelen van voldoende betaalbare woningen en wellicht minder op het creëren van vernieuwende woonvormen.

Hieruit zou men kunnen concluderen dat de marktvraag een grote rol speelt binnen de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap en dat deze uit kan pakken zowel op een manier waarop het kansen voor CPO-ontwikkelingen creëert, als dat het in sommige gevallen meer CPO-ontwikkelingen tegenhoudt. Dit is in overeenkomst met het perspectief van Hoppe en Faber (2011), die stellen dat de marktvraag een duidelijke rol speelt binnen de totstandkoming van vernieuwingen binnen een systeem, zoals de woningmarkt. Wanneer deze marktvraag verandert, zoals tijdens een crisis het geval is, zou dit als gevolg kunnen hebben dat het soort vernieuwingen waar het collectief particulier opdrachtgeverschap deel van uit maakt,

toeneemt. Het tegenovergestelde is echter ook waar; daar waar het gevestigde systeem in de marktvraag niet verandert, ontstaat er ook geen ruimte voor vernieuwingen en blijft het ingesloten systeem op haar plek.

Hieruit kan men concluderen dat binnen het gevestigde systeem op de woningmarkt de marktvraag zelf een rol speelt voor het aantal mogelijkheden voor CPO-projecten. De beperkte beschikbare grond binnen de woningmarkt zorgt voor minder mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Niches spelen hierin ook een rol. Wanneer er weinig behoefte voor dergelijke projecten binnen de markt bestaat komen deze ook minder gemakkelijk tot stand. Crises binnen dit marktsysteem kunnen zowel een belemmerende als bevorderende invloed op het collectief particulier opdrachtgeverschap hebben.

6.1.3. De invloed van instituties op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap

Naast een invloed van actoren en de marktvraag, is het uit meerdere interviews eveneens duidelijk geworden dat ook gevestigde instituties die meedraaien in een systeem als de woningmarkt, een rol hebben bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zo brengt het beleid van de gemeenten Amsterdam en Zwolle, zoals omschreven in hoofdstuk 4, met zich mee dat er zich meer kansen voordoen voor het creëren van woningen door middel van het particulier opdrachtgeverschap. Zo heeft het experimenteren met zelfbouw en co-creatie in deze gemeenten geleid tot een uitbreiding van bestaand beleid met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Waar zowel bij verschillende actoren opgemerkt kan worden dat zij, ondanks deze bevorderende instelling van de gemeenten in kwestie, deze beleidsverandering toch kan belemmeren, is dit ook bij verschillende instituties het geval. Zo speelt de politiek volgens Joost Arends één van de grootste rollen in de totstandkoming van een product zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit kan geconcludeerd worden uit het feit dat de totstandkoming van zelfbouw in de gemeente Amsterdam veelal beïnvloed is door de wethouders die op dat moment over de woningbouw in de stad beslissen. Elly van Dijk noemt dat zo de ene wethouder geïnteresseerd kan zijn in CPO-ontwikkelingen, maar dat een andere wethouder een andere prioriteit op het gebied van nieuwbouw kan ervaren, waardoor zelfbouw meer op de achtergrond komt.

Naast de politiek speelt ook de gevestigde institutie wat betreft het banken- en financieringsstelsel in Nederland een rol bij de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Rutger Ekhart noemt dat deze stelsels vaak flinke barrières vormen. Detmer Hoekstra benadrukt dit en noemt dat daar wij banken een rol spelen in een mogelijke financiering voor een CPO-project middels een hypotheek, zij hier vaak nog niet mee bekend zijn. Onbekend maakt hierbij onbemind. Volgens Rutger Ekhart zouden er namelijk echte veranderingen moeten plaatsvinden in het systeem waarin banken opereren, wil het collectief particulier opdrachtgeverschap echt een grote kans krijgen. Dit speelt vooral een rol bij starters en particulieren die over een minder grote portemonnee beschikken, daar waar zij de bouw van hun eigen woning of een CPO-project niet met eigen geld kunnen financieren, maar echt afhankelijk zijn van financiering door middel van banken.

Deze invloed van bestaande instituties op het collectief particulier opdrachtgeverschap is dus eveneens duidelijk aanwezig, daar waar voornamelijk de politiek een rol kan spelen bij het stimuleren van de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap, maar dit ook kan belemmeren, afhankelijk van welke politieke partij binnen de gemeente de meeste inspraak heeft op dit gebied. Daarnaast kan de rol van banken eveneens een belemmering opwerpen, waardoor het lastiger is om een CPO-project van de grond te krijgen. Dit komt overeen met de theorie van Hoppe en Faber (2011), waarin zij de rol van gevestigde instituties voor het belemmeren van ontwikkelingen benadrukken.

Concluderend wordt gesteld dat binnen het gevestigde woningmarktsysteem bepaalde ingesloten instituties invloed hebben op het collectief particulier opdrachtgeverschap. Er wordt hier vaak beleid op gevormd. Dit kan tegen worden gezeten of juist bevorderd worden door de politieke instelling ten opzichte van CPO-projecten. Banken als gevestigde instituties spelen een belemmerende rol waar zij ervoor zorgen dat vernieuwingen op de woningmarkt als CPO-projecten minder snel tot stand komen.

6.1.4. De invloed van technologie en kennis op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap

In tegenstelling tot de rol van actoren, de marktvraag en instituties op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap, komt de rol van het technologisch regime binnen het systeem beschreven door Hoppe en Faber (2011) op het collectief particulier opdrachtgeverschap vanuit de afgenomen interviews minder sterk naar voren. Omdat Hoppe en Faber (2011) dit onderdeel toch betrekken binnen hun model voor een systeemverandering op de woningmarkt, zal hier toch kort aandacht aan geschonken worden. Door Detmer Hoekstra wordt benoemd dat kennisvergaring over nieuwe technieken en andere vernieuwingen binnen de woningmarkt vaak minder vaak plaatsvindt binnen de reguliere woningbouw. Gijs Wessels noemt dat binnen het gevestigde systeem van traditionele woningbouw er namelijk vaak minder flexibiliteit bestaat om te experimenteren met vernieuwingen. Dit komt omdat er meer afspraken zijn waar een ontwikkelaar zich aan dient te houden. Een andere reden hiervoor is eerder beschreven, namelijk de lagere bereidheid van grote ontwikkelaars zich te richten op technologische vernieuwingen binnen de woningbouw, daar waar deze enkel kosten opleveren en geen directe baten. Gijs Wessels benadrukt daarnaast dat het gevestigde systeem soms niet zo ingericht is dat zij ruimte kan geven aan innovaties, daar waar bijvoorbeeld het Nederlands rioolstelsel niet ingericht is op vergaande duurzame afvalverwerking welke men in de woningbouw zou kunnen implementeren. Door de verminderde mogelijkheid tot nieuwe kennis te komen en nieuwe technieken te implementeren, zou dit eveneens tot een belemmering van de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen leiden. Dit wordt ook door Hoppe en Faber (2011) beschreven.

Concluderend betekent dit dat het gevestigde systeem van technologie en kennis er in de praktijk voor zorgt dat vernieuwingen binnen de woningsector minder gemakkelijk plaatsvinden. Er is namelijk minder flexibiliteit en bereidheid om te experimenteren met dergelijke vernieuwingen. Dit maakt dat het gevestigde systeem minder snel kan verschuiven en vernieuwen.

6.2. De mogelijke invloed van het collectief particulier opdrachtgeverschap op de lock-in

Daar waar de lock-in in de woningmarkt voornamelijk een belemmerende rol speelt voor het collectief particulier opdrachtgeverschap, is het interessant om te kijken naar welke relatie er andersom bestaat. Zo zou het mogelijk kunnen zijn dat wanneer het collectief particulier opdrachtgeverschap haar kansen krijgt, dit leidt tot vernieuwingen binnen het systeem van gevestigde actoren en instituties en de gevestigde marktvraag en het technologisch regime. Over het algemeen komt er uit de afgenomen interviews naar voren dat het collectief particulier opdrachtgeverschap veelal positieve effecten met zich mee brengt. Dit betreft zowel een directe positieve invloed op bijvoorbeeld de omgeving van een specifiek CPO-project als een indirecte positieve invloed op het gevestigde systeem in de vorm van een vernieuwing. Deze positieve effecten die het collectief particulier opdrachtgeverschap met zich mee brengt voor haar wijk zijn enorm. Gemeenten zijn erg blij met dergelijke ontwikkelingen. Zo vormen zij volgens Elly van Dijk ontzettend leuke wijken waar mensen veel onderlinge contacten hebben. Ook zorgen dergelijke CPO-projecten voor vernieuwingen binnen de stad. Dit blijkt uit het interview met Elly van Dijk:

“Wat ook mooi is aan die bouwgroepontwikkelingen is dat het niet allemaal standaard woningen zijn. Er zit een enorme variatie aan woningtypes in en daarmee ook aan samenstellingen van huishoudens. Dat maakt het ook tot hele flexibele gebouwen, want iedereen kan er in landen. Het is niet één standaard verhaal. Dat vind ik echt heel mooi.”
(Elly van Dijk).

Daarnaast komt er uit verschillende interviews naar voren dat zij een gevarieerd straatbeeld opleveren en ervoor zorgen dat er meer betrokkenheid bij de buurt plaatsvindt dan meestal bij reguliere woonwijken het geval is. Rutger Ekhart benadrukt dit en meent dat er binnen CPO-projecten een meerwaarde te behalen valt in de vorm van een grote binding met de wijk. Dit draagt bij aan de sociale leefbaarheidsaspecten binnen een wijk. Daarnaast zorgt zij voor andere kwaliteiten wat betreft de openbare ruimte als geheel, zo kan de fysieke leefomgeving bevorderd worden. Dit betekent dat het collectief particulier opdrachtgeverschap eveneens een bijdrage kan leveren aan stedelijke vernieuwing, daar waar zij doorgaans een verbetering van de sociale en fysieke leefomgeving tot gevolg heeft.

6.2.1. De rol van bewoners

Waar het collectief particulier opdrachtgeverschap positieve gevolgen heeft voor een wijk waar deze wordt gerealiseerd, heeft dit ook een positieve invloed op het ingesloten systeem binnen de woningmarkt, de lock-in. Zo noemt Gijs Wessels één van de voordelen van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Hij beschrijft dat haar betrokken partijen een rol kunnen vertolken in de vernieuwing van het gevestigde systeem van actoren op de woningmarkt, omdat er in dit geval andere actoren een rol spelen in woningbouw, dan waar dat dit vanuit traditie voornamelijk projectontwikkelaars omvat. Dit is in overeenstemming met de theorie van Hoppe en Faber (2011), daar waar zij stellen dat de introductie van nieuwe actoren een bijdrage kan leveren aan een systeemverandering. Uit verschillende interviews komt naar voren dat de vele

samenwerking tussen bewoners en experts zoals architecten, projectontwikkelaars en andere partijen binnen bijvoorbeeld waterbeheer, maar ook met gemeenten, er tevens vernieuwde actor-netwerken ontstaan. Deze worden door Hoppe en Faber (2011) eveneens belangrijk geacht ten behoeve van een verschuiving van het gevestigde systeem.

Hiernaast brengen zij veel verandering teweeg bij andere onderdelen binnen de lock-in, zoals instituties als beleid en wat betreft de marktvraag en kennisconstructies. Detmer Hoekstra noemt dat er een invloed bestaat wat betreft het enthousiasme van bewoners op het woningbouwbeleid van de gemeente, zoals genoemd in voorgaande hoofdstukken. Uit de afgenomen interviews blijkt dat in het geval van de gemeenten Amsterdam en Zwolle met aandacht gekeken wordt naar vernieuwingen als het collectief particulier opdrachtgeverschap. Zo bieden CPO-projecten nieuwe mogelijkheden voor woningbouw binnen een gemeente. Elly van Dijk spreekt van deze beleidsveranderingen die zijn gedaan naar aanleiding van succesvoorbeelden van het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Ook binnen het technologisch regime brengt het collectief particulier opdrachtgeverschap vernieuwingen met zich mee, die zouden kunnen leiden tot een verschuiving van de lock-in (Hoppe & Faber, 2011). Dit doen zij op een manier van kennisvergaring welke minder vaak plaatsvindt bij reguliere woningbouw. Detmer Hoekstra beschrijft namelijk hoe het soort ontwikkelingen als het collectief particulier opdrachtgeverschap veel kennis met zich mee brengt. Er wordt binnen zo een ontwikkeling namelijk veel ervaring geborgd binnen betrokken partijen, waar stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle een voorbeeld van is. Deze ervaring blijft dus binnen dit soort processen zitten, wat het eenvoudiger maakt kennis over een dergelijke ontwikkelingsoptie tot stand te brengen. Daarnaast leidt de implementatie van een CPO-project vaker tot het gebruik van vernieuwde technologieën, zowel op het gebied van duurzaamheid als over het algemeen. Zo beschrijft Gijs Wessels het bestaan van meer ruimte voor innovatie en flexibiliteit binnen een CPO-project dan bij reguliere woningbouw, omdat er binnen het collectief particulier opdrachtgeverschap vaak minder regels en afspraken bestaan waar de bouwer zich aan moet houden. Particulier terrein wordt namelijk anders getoetst dan de openbare ruimte, wat meer mogelijkheden voor andere invullingen met zich mee brengt. Detmer Hoekstra benadrukt dat op deze manier vele nieuwe dingen wat betreft woningbouw uitgevonden worden, die weer een rol zouden kunnen spelen in andere CPO-processen. Elly van Dijk noemt dat het collectief particulier opdrachtgeverschap ook op het gebied van vernieuwende technologieën hier meer aan bijdraagt dan dat reguliere woningbouw dat vaak doet. Zo bestaat er vanuit particulieren een grotere bereidheid om innovatief te bouwen dan dat bij ontwikkelaars het geval is. Zij vinden dit vaak vanuit hun principes belangrijker, maar voelen dit ook direct in hun portemonnee, in tegenstelling tot ontwikkelaars die vaak deze baten niet ervaren. Dit wordt eveneens genoemd door Hoppe en Faber (2011). Ook Gijs Wessels en Joost Arends benadrukken dit en spreken van een grotere ambitie wat betreft duurzaamheid bij het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook Detmer Hoekstra beaamt dit en spreekt over een vorm van extreme duurzaamheidsambities; daar waar toekomstige bewoners binnen een CPO-project hier vaak veel verder in gaan. Al deze vernieuwde vormen van kennisontwikkeling en implementatie van technologieën kunnen op hun beurt bijdragen aan een verschuiving binnen het gevestigde systeem, daar waar zij iets toevoegt en een andere aanpak heeft dan binnen het traditionele systeem.

Tot slot vormt het collectief particulier opdrachtgeverschap eveneens een invloed op de algehele marktvraag. Zo benoemt Detmer Hoekstra dat het collectief particulier opdrachtgeverschap op de gevestigde markt een onderscheidend vermogen vormt. Dit houdt in

dat het nieuwe mogelijkheden biedt dan voorheen, wanneer de markt bijvoorbeeld opnieuw inkapt bij een economische crisis. Op deze momenten zou het collectief particulier opdrachtgeverschap een aantrekkelijke en vernieuwende vorm van woningbouw kunnen omvatten. Ook omschrijven Elly van Dijk en Gijs Wessels het feit dat bewoners van CPO-projecten elkaar aan kunnen steken met hun enthousiasme voor dit soort projecten. Dit interesseert wellicht andere particulieren, wat tot gevolg kan hebben dat er meer behoefte voor het collectief particulier opdrachtgeverschap ontstaat. Rutger Ekhart en Detmer Hoekstra beschrijven bijvoorbeeld dat er in Zwolle naar aanleiding van CPO-project De Tippe zich meer groepen gemeld hebben die zo een dergelijke ontwikkeling zelf graag zouden uitvoeren.

Uit de informatie uit de afgenomen interviews kan men concluderen dat het collectief particulier opdrachtgeverschap invloed zou kunnen hebben op de bewerkstelling van stedelijke vernieuwing. Daarnaast zou zij serieuze invloed kunnen hebben op de lock-in binnen de woningmarkt, daar waar voornamelijk de betrokken actoren bij CPO-projecten zorgen voor vernieuwingen binnen ieder onderdeel van het gevestigde systeem. Deze betrokken actoren zorgen namelijk voor een actor-vernieuwing, meer samenwerking en kennis, een onderscheidende marktvraag en enthousiasme bij betrokken instituties. Wanneer er binnen elk van deze takken vernieuwingen optreden, zou er in theorie een systeemverandering plaats kunnen vinden (Hoppe & Faber, 2011).

7. Conclusies

In dit hoofdstuk wordt een conclusie op het centraal staande onderzoek in deze scriptie geformuleerd. Dit zal worden gedaan aan de hand van een antwoord op de hoofdonderzoeksvraag. Deze luidt als volgt: *‘Op welke wijze spelen ervaringen en verwachtingen van ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle een rol bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt in deze gemeenten?’*. Alvorens een antwoord op deze hoofdonderzoeksvraag te formuleren worden eerst verschillende deelconclusies op de deelvragen binnen dit onderzoek geformuleerd.

7.1. Ervaringen met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap

De eerste deelvraag die in dit onderzoek centraal staat is als volgt geformuleerd: *‘Welke ervaringen hebben de gemeenten Amsterdam en Zwolle met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap?’*.

Om te kijken op welke manieren ervaringen een rol spelen bij de totstandkoming van een CPO-project in de gemeenten Amsterdam en Zwolle is er gekeken naar het bestaan van ervaringen met betrekking tot de verschillende onderdelen van de lock-in. Uit ervaringen blijkt dat er meerdere zaken een rol spelen in de totstandkoming van een collectief opdrachtgeverschap. Deze zaken – actoren, de markt, instituties en technologie en kennis – spelen elk een eigen rol wat het ontstaan van CPO-projecten betreft. Er spelen zowel positieve als negatieve ervaringen bij de gemeenten Amsterdam en Zwolle op het gebied van deze onderdelen en het collectief particulier opdrachtgeverschap. Sommige van deze onderdelen worden als bevorderend ervaren. Zo ervaren ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle dat actoren als gemeenten en bewoners ervoor kunnen zorgen dat er meer ruimte komt voor CPO-projecten binnen een gemeente. De ervaringen zijn dat ook de omstandigheden op de markt en de instelling binnen de politiek als institutie hiervoor kunnen zorgen. Wanneer er veel vraag naar CPO-projecten is zal er meer ruimte voor dergelijke ontwikkelingen kunnen ontstaan. Een positieve instelling vanuit de politiek op het collectief particulier opdrachtgeverschap kan hier ook voor zorgen. Daar tegenover staat dat er ook zaken zijn die naar ervaringen een belemmering kunnen vormen voor de totstandkoming van een CPO-project. In de gemeenten Amsterdam en Zwolle bestaat de ervaring dat wat betreft actoren grote ontwikkelaars hier een grote rol in spelen. Zij zijn namelijk minder geïnteresseerd in dergelijke ontwikkelingen. Ook ervaart men dat de marktvraag meespeelt in het feit dat de behoefte voor collectieve particuliere opdrachtgeverschappen beperkt is. Het is namelijk een niche. Daar waar het instituties betreft kan de politieke instelling eveneens ten nadele van het collectief particulier opdrachtgeverschap zijn. Wanneer de politiek geen interesse heeft in dergelijke ontwikkelingen zal hier ook minder ruimte voor komen. Ook vormen banken een belemmering omdat zij de financiering van een CPO-project moeilijker maken waardoor er minder ruimte hiervoor komt. Dit zijn dan ook de ervaringen die de ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle hebben met betrekking tot de relatie tussen instituties en CPO-projecten. Het beschikken over onvoldoende ervaringen wat betreft het technologisch regime zou tot slot een rol kunnen spelen in de totstandkoming van een collectief particulier

opdrachtgeverschap, waar beperkte kennis tot minder doordachte keuzes kan leiden op het gebied van implementatie van nieuwe technieken.

7.2. Verwachtingen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap

Volgens het model van Sarpong et al. (2019) is het belangrijk deze ervaringen tegelijkertijd met verwachtingen voor de toekomst in acht te nemen alvorens betere beleidskeuzes te kunnen maken. Dit leidt tot de tweede deelvraag die in dit onderzoek centraal staat. Deze is als volgt geformuleerd: *‘Welke verwachtingen zijn er bij de gemeenten Amsterdam en Zwolle op het gebied van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen?’*.

Om te kijken op welke manieren verwachtingen een rol spelen bij de totstandkoming van een CPO-project is er gekeken naar het bestaan van verwachtingen met betrekking tot de verschillende onderdelen van de lock-in. Deze verwachtingen wijzen op de rol van zowel actoren, de markt, instituties en technologie en kennis. De verwachtingen die in de gemeenten Amsterdam en Zwolle spelen zijn ten eerste dat de gemeente als actor in de toekomst naar verwachting nog steeds positief tegenover het collectief particulier opdrachtgeverschap zal staan. Wat hun betreft zullen er nog steeds CPO-projecten tot stand komen. Het is de verwachting van de gemeenten Amsterdam en Zwolle dat de politiek hier op aansluit, wanneer linkse partijen in de gemeenteraad komen. Deze partijen zouden namelijk een rol kunnen spelen in de bevordering van CPO-projecten. Daarentegen speelt er ook de verwachting dat er ook minder interesse vanuit de politiek zou kunnen komen in de toekomst, wat ervoor zou zorgen dat er minder ruimte komt voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook is de verwachting dat actoren als ontwikkelaars het collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen belemmeren zoals dit vandaag de dag ook het geval is. Zij hebben namelijk een groot deel van de beschikbare gronden in handen. Dit in combinatie met een kleine interesse voor collectieve bouwprocessen maakt dat er minder ruimte zou kunnen komen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast bestaat de verwachting dat er niet snel een verandering in het banken- en financieringsstelsel zal plaatsvinden, wat zou betekenen dat CPO-projecten ook in de toekomst door deze factor belemmerd worden. Naar verwachting zal de markt zowel een belemmerende als ondersteunende rol kunnen hebben. Voor de markt zal dit afhangen van de behoefte voor CPO-projecten. Een groeiende behoefte zal namelijk kunnen zorgen voor meer ruimte voor CPO-projecten. Naar verwachting zal het collectief particulier opdrachtgeverschap echter een niche blijven, wat ervoor zorgt dat er geen groei in de ruimte voor CPO-projecten komt. Wat betreft technologie en kennis is de verwachting dat zij het opstarten van een CPO-project lastiger kunnen gaan maken.

7.3. De relatie tussen de lock-in en het collectief particulier opdrachtgeverschap

Uit de vorige conclusies komt sterk naar voren dat niet alleen de gemeenten een rol speelden en zullen spelen in de totstandkoming van een CPO-project. Daarnaast spelen dus andere actoren, de markt, instituties en het technologisch regime ook een rol bij deze totstandkoming. Andersom zal het collectief particulier opdrachtgeverschap ook een mogelijke invloed kunnen hebben op deze

lock-in. Dit uit zich in de volgende deelvraag: *‘Welke invloed heeft het gevestigde woningmarktsysteem op de ontwikkeling van collectieve particuliere opdrachtgeverschappen en andersom?’*.

Uit vorige conclusies over de ervaringen met betrekking tot het collectief particulier opdrachtgeverschap is al naar voren gekomen dat de lock-in behoorlijke belemmeringen kan opleveren op de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Alle takken van de lock-in spelen een rol in de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Sommigen hiervan spelen een grotere rol dan anderen. Actoren, hun interacties en netwerken spelen de grootste rol in de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap en zijn veelal belemmerend. Deze actoren worden versterkt door de rol van de gevestigde markt. De selecte vraag naar CPO-projecten en het selecte aanbod van gemeentelijke kavels belemmeren het collectief particulier opdrachtgeverschap verder. Daar waar de marktvraag niet verandert, ontstaat er geen ruimte voor vernieuwingen. Hierdoor krijgt het collectief particulier opdrachtgeverschap minder ruimte. Daarnaast kan ook de politiek een belemmerende rol spelen daar waar verminderde politieke interesse tot minder ruimte voor CPO-projecten leidt. Eveneens banken kunnen een belemmerende rol spelen, daar waar zij geen interesse hebben in de financiering van dergelijke vernieuwende ontwikkelingen. Terwijl er ook onderdelen binnen het gevestigde systeem bestaan die een bevorderende rol spelen, kan er geconcludeerd worden dat de belemmerende factoren de overhand hebben, wat ten nadele is van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit komt overeen met wat Hoppe en Faber (2011) benadrukken: het gevestigde systeem veroorzaakt een belemmering voor vernieuwingen. Dit systeem versterkt zichzelf waardoor vernieuwingen minder snel tot stand komen en er geen verschuiving in het gevestigd systeem plaatsvindt.

Daarnaast bestaat er andersom ook een relatie tussen het collectief particulier opdrachtgeverschap en de lock-in. Er is namelijk sprake van een mogelijke invloed die het collectief particulier opdrachtgeverschap zou kunnen hebben op de lock-in. CPO-projecten hebben vaak positieve gevolgen voor haar omgeving. Daarnaast vormt het collectief particulier opdrachtgeverschap ook een positieve invloed op het ingesloten systeem op de woningmarkt. Om dit systeem te doen verschuiven noemen Hoppe en Faber (2011) dat er een co-evolutie nodig is tussen alle vier de onderdelen binnen dit systeem. Het collectief particulier opdrachtgeverschap kan dit in theorie bewerkstelligen, daar waar zij vernieuwingen teweeg brengt bij actoren en hun interacties, beleid als institutie, de marktvraag en kennisconstructies. Dit zou een goede stap zijn in de richting van het laten verdwijnen van de lock-in op de woningmarkt. Daarnaast zou het collectief particulier opdrachtgeverschap eveneens een bijdrage kunnen leveren aan stedelijke vernieuwing.

7.4. De rol van ervaringen en verwachtingen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap

Na het beantwoorden van de drie deelvragen kan er een conclusie gegeven worden op de hoofdonderzoeksvraag. Ter herhaling wordt deze nog een keer genoemd: *‘Op welke wijze spelen ervaringen en verwachtingen van ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle een rol bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt in deze gemeenten?’*.

Ten eerste komt er uit de beschrijving van ervaringen naar voren dat de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap afhankelijk is van verscheidene zaken. Zo kan er geconcludeerd worden dat naar aanleiding van positieve ervaringen met CPO-projecten bij de gemeenten Amsterdam en Zwolle meer beleid is gevormd om deze ontwikkeling te bevorderen. Ambtenaren van deze gemeenten ervaarden CPO-projecten uit het verleden vaak als leuke ontwikkelingen die veel goeds toe te voegen hadden aan hun omgeving. Hierdoor zijn er taakstellingen in het leven geroepen om in beide gemeenten een vast deel van de jaarlijkse nieuwbouw door middel van zelfbouw of co-creatie plaats te laten vinden. Daarnaast bestaan er ervaringen met struikelblokken die zich tijdens de totstandkoming en uitvoering van deze CPO-projecten presenteerden. Deze hebben eveneens geleid tot beleidsveranderingen zoals aanpassingen in selectieprocedures.

Deze ervaringen spelen echter maar een kleine rol bij de totstandkoming van een collectief particulier opdrachtgeverschap. Zo zijn er veel zaken die dit proces kunnen belemmeren. Deze belemmeringen worden omvat door verschillende onderdelen van de lock-in. Zo spelen projectontwikkelaars een belemmerende rol in de totstandkoming van een CPO-project. Ook een geringe marktbehoefte en instituties als de politiek en banken spelen een belemmerende rol. Alhoewel de gemeenten in dit onderzoek hier wel zicht op hebben, is het moeilijk om betere beleidskeuzes te maken waardoor deze belemmeringen niet meer optreden. Een gemeente heeft namelijk weinig tot geen sturingsmogelijkheden voor deze belemmeringen. Zo heeft zij geen invloed op de instelling van andere actoren, de politiek en de marktvraag. Hieruit kan men concluderen dat ervaringen wel degelijk een rol spelen bij de totstandkoming van een CPO-project, maar naar aanleiding van ervaringen met betrekking tot andere zaken veelal geen mogelijkheid is om nieuwe beleidskeuzes te maken. In deze conclusie gaat het model van Sarpong et al. (2019) dus maar deels op, omdat beleidsveranderingen maar beperkt doorgevoerd kunnen worden naar aanleiding van ervaringen.

Ten tweede is het duidelijk dat verwachtingen eveneens een beperkte rol spelen in de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Aan de ene kant is het duidelijk dat de gemeenten Amsterdam en Zwolle nog steeds op het collectief particulier opdrachtgeverschap zullen willen inzetten in de toekomst. Haar verwachtingen zijn dat hier eveneens nog steeds beleid op gevormd zal worden. Dit betekent dus dat verwachtingen eveneens als ervaringen tot beleidskeuzes kunnen leiden. De ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap zal naar verwachting echter nog verder belemmerd worden door andere zaken. Evenals bij ervaringen met dit soort zaken in het verleden is het moeilijk hier grip op te krijgen en spreekt men veelal van 'glazen bol-kijken' daar waar het de mogelijkheden van het collectief particulier opdrachtgeverschap betreft. Deze mogelijkheden kunnen namelijk grotendeels beïnvloed worden door de rol van factoren waar een gemeente niet op zal kunnen sturen. Op deze zaken zal er dus moeilijker beleid gecreëerd kunnen worden. In deze conclusie gaat het model van Sarpong et al. (2019) dus eveneens maar deels op. Dit is het geval omdat niet elke verwachting voor de toekomst tot een efficiëntere ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap zal leiden. Verschillende verwachtingen zijn wel aanwezig bij de gemeenten, maar hier kan men binnen de gemeente niet op sturen. Verwachtingen zullen dus geen grote rol spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap omdat er geen beleidsverandering zal plaatsvinden.

Concluderend kan men stellen dat de theorie van Sarpong et al. (2019) deels opgaat voor het geval van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Belangrijk is wel te herhalen dat de theorie van Sarpong et al. (2019) bedoeld is voor het maken van keuzes binnen een bedrijf. Hoe men efficiëntere keuzes kan maken op het gebied van beleid wordt binnen deze theorie niet

uitgebreid behandeld. Of deze theorie al dan niet zou aansluiten op dit onderzoek was dus van te voren nog de vraag. Dat gezegd hebbende, houden ambtenaren van de gemeenten Amsterdam en Zwolle zowel ervaringen als verwachtingen tegelijkertijd in acht. Verschillende ervaringen hebben geleid tot betere beleidskeuzes en ook verwachtingen worden in acht gehouden en kunnen tot beleidswijzigingen leiden. Dit wordt beschreven door Sarpong et al. (2019) als een efficiënte manier van het maken van keuzes. Zij stellen dat wanneer men ervaringen en verwachtingen tegelijkertijd in acht houdt, er betere keuzes kunnen worden gemaakt.

De lock-in op de woningmarkt speelt echter ook een rol bij de totstandkoming van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze rol is erg groot. Verschillende zaken vormen een belemmering voor de totstandkoming van een CPO-project en liggen buiten de sturingsmogelijkheden van gemeenten. Op het gebied van deze zaken kon en zal een gemeente dus geen beleidsveranderingen kunnen doorvoeren. Ondanks dat er wel sprake is van ervaringen en verwachtingen op het gebied van deze zaken, zal dit in het geval van het collectief particulier opdrachtgeverschap dus moeilijk kunnen leiden tot betere keuzes. In dit geval gaat het model van Sarpong et al. (2019) niet op. Daar waar zij stellen dat het in acht houden van ervaringen en verwachtingen altijd zal leiden tot betere keuzes, is dit niet van toepassing op de keuzes die een gemeente kan maken wat betreft woningbouw. Naar aanleiding van de vraag welke rol ervaringen en verwachtingen spelen op de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt kan men dus stellen dat ervaringen en verwachtingen maar deels een rol spelen bij de ontwikkeling van CPO-projecten. Er is namelijk sprake van factoren die dit proces van buitenaf beïnvloeden en waarop geen beleidskeuzes ten behoeve van het particulier opdrachtgeverschap en de woningmarkt gemaakt kunnen worden.

8. Discussie

8.1. Reflectie

Na het onderzoek is het van belang te reflecteren op verschillende zaken. Zo is het belangrijk om te reflecteren op de validiteit van het onderzoek. Daarnaast moet er gekeken worden naar de resultaten die zich in dit onderzoek gepresenteerd hebben. Ook zal er gereflecteerd worden op de beperkingen binnen dit onderzoek en worden er suggesties worden gedaan voor vervolgonderzoek. Daarnaast worden er aanbevelingen gedaan voor bijvoorbeeld gemeenten.

8.1.1. Onderzoeksopzet

Ten eerste wordt er gekeken naar de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. Wat betreft interne validiteit is het nodig te reflecteren op de gebruikte methoden in dit onderzoek en in hoeverre deze aansloten op de doelstelling. Binnen het onderzoek werd er gestreefd naar het analyseren van twee gemeenten op het gebied van het collectief particulier opdrachtgeverschap. De doelstelling die hierbij hoorde was te ondervinden welke ervaringen en verwachtingen wat betreft CPO-projecten er in deze gemeenten aanwezig zijn. Daarnaast was het doel te onderzoeken welke rol deze ervaringen en verwachtingen spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook was het doel te onderzoeken welke relatie er tussen de lock-in op de woningmarkt en het collectief particulier opdrachtgeverschap bestaat. Wat betreft interne validiteit kan men concluderen dat deze voldoende is gebleken. De gebruikte methoden omvatten voornamelijk het verkrijgen van informatie door middel van semigestructureerde interviews. Deze interviews werden aan de hand van een interviewguide afgenomen. In deze interviewguide kwamen verschillende vragen aan bod met betrekking tot ervaringen, verwachtingen en de lock-in op de woningmarkt. Deze vragen sloten dus goed aan op de doelstelling die in dit onderzoek centraal stond.

Wel is het nodig te benoemen dat antwoorden op sommige zaken die in dit onderzoek centraal stonden in mindere mate aan bod zijn gekomen tijdens de interviews dan andere zaken. Dit heeft als reden dat er over deze zaken wellicht meer doorgevraagd had moeten worden. In de meeste gevallen werden de afgenomen interviews gelimiteerd in beschikbare tijd en in haar semigestructureerde aard kwam het af en toe voor dat er van het onderwerp afgeweken werd. Dit gaf minder mogelijkheden om op sommige onderwerpen door te vragen. Daar waar er af en toe van het onderwerp afgeweken werd gaf dit geen problemen omdat uit deze informatie vooralsnog veel voor de doelstelling relevante resultaten naar voren kwamen.

Daarnaast is er gebleken dat er sprake is van voldoende interne validiteit daar waar er bevonden werd dat de gekozen kwalitatieve onderzoeksbenadering goed aansloot op dit onderzoek. Deze benadering paste goed bij de doelstelling, daar waar het belangrijk was te achterhalen welke ervaringen en verwachtingen er bij ambtenaren spelen. Omdat ervaringen en verwachtingen subjectieve data betreffen kunnen deze het eenvoudigst middels een kwalitatieve benadering onderzocht worden.

Wat betreft externe validiteit is deze minder van belang binnen dit onderzoek. Deze externe validiteit wordt gemeten aan de hand van de generaliseerbaarheid van de resultaten. Geconcludeerd kan worden dat deze resultaten maar deels generaliserend kunnen zijn. Dit is het geval omdat het in dit onderzoek ervaringen en verwachtingen van specifieke gemeenten betreft. Het is niet duidelijk of het collectief particulier opdrachtgeverschap op dezelfde manieren ervaren wordt in andere gemeenten. Dit is echter niet problematisch gebleken, daar waar dit onderzoek zich specifiek richtte op de gemeenten Amsterdam en Zwolle en het doel was te achterhalen welke rol ervaringen en verwachtingen spelen in deze gemeenten – en dus niet in andere gemeenten.

8.1.2. Resultaten

Het is eveneens belangrijk om te reflecteren op de resultaten die zich in dit onderzoek gepresenteerd hebben. Deze komen namelijk deels overeen met de verwachtingen en veronderstellingen zoals weergegeven in het conceptueel model. Dit model, welke gebaseerd is op de theorie van Sarpong et al. (2019) veronderstelt namelijk dat ervaringen en verwachtingen zullen kunnen leiden tot betere beleidskeuzes, welke meer mogelijkheden voor het collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen geven. Dit bleek deels te kloppen voor het collectief particulier opdrachtgeverschap. Toch is er sprake van andere zaken die niet binnen de sturingsmogelijkheden van gemeenten liggen die de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap belemmeren. Dit wordt niet genoemd in de theorie van Sarpong et al. (2019). Ervaringen en verwachtingen hebben namelijk niet altijd geleid tot aanpassingen en betere keuzes, terwijl Sarpong et al. (2019) dit wel veronderstellen. Dit geeft nieuwe inzichten op hun theorie: het is blijkbaar ook mogelijk dat betere keuzes belemmerd worden door zaken waarop men geen grip kan hebben. Dit kwam daarentegen wel overeen met andere verwachtingen voor de uitkomst van dit onderzoek, daar waar andere literatuur, bijvoorbeeld de theorie van Hoppe en Faber (2011) beschrijft dat er andere factoren meespelen in het feit dat vernieuwingen zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap niet van de grond komen.

Daarnaast is er naar aanleiding van de resultaten naar voren gekomen dat het model van Sarpong et al. (2019) niet geheel past binnen dit onderzoek. De context van hedendaagse kennis en aandacht zoals omschreven door Sarpong et al. (2019) is in dit onderzoek namelijk lastig aan te duiden. Dit heeft tot het nieuwe inzicht geleid om het model van Sarpong et al. (2019) deels aan te passen. Zo is er voor de totstandkoming van de resultaten gekeken naar de relatie tussen het verleden met het heden en de relatie tussen het heden en de toekomst.

8.1.3. Beperkingen in het onderzoek

Tot slot is het belangrijk enkele beperkingen binnen het onderzoek te benoemen. Ten eerste kan er gezegd worden dat het onderzoek op vele gebieden soepel verliep. Zo was het eenvoudig een onderzoeksonderwerp te kiezen omdat dit onderwerp direct veel interesse opwekte. Ook bleek er veel informatie over het collectief particulier opdrachtgeverschap te bestaan wat de oriëntatie op het onderwerp eenvoudiger maakte.

Er was daarentegen ook sprake van enkele beperkingen binnen het onderzoek. Wat betreft het organiseren van interviews is er sprake van beperkingen voor het onderzoek. Het bleek lastig om de juiste mensen te kunnen bereiken die iets over het onderzoeksonderwerp konden vertellen. Oorspronkelijk waren er drie gemeenten uitgekozen die in dit onderzoek centraal zouden staan. Eén hiervan is echter achterwege gelaten, omdat het voor deze gemeente lastig bleek de juiste respondenten te bereiken. Daarnaast bestond er oorspronkelijk de keuze naar specifieke CPO-projecten onderzoek te doen. Dit is echter eveneens losgelaten naar aanleiding van de belemmeringen in het bereiken van respondenten. Daar waar er in de gemeenten Amsterdam en Zwolle veel verloop plaats heeft gevonden bleek het lastig ambtenaren te kunnen bereiken die iets over deze specifieke projecten konden vertellen. Deze zaken vormden beperkingen voor het onderzoek omdat zij ervoor zorgden dat er minder diep op het onderwerp in kon worden gegaan. Dit heeft tot gevolg gehad dat de onderzoeksresultaten minder uitgebreid zijn dan dat zij hadden kunnen zijn.

Dit laatste speelde eveneens een rol voor de onderzoeksresultaten wat betreft de rol CPO-projecten op de implementatie van vernieuwende technieken. Waar het de bedoeling was eveneens de invloed van CPO-projecten en haar relatie met technologie en kennis te onderzoeken, bleek dit echter lastig. Dit kwam omdat de geïnterviewde ambtenaren vaak geen inzicht hadden in de daadwerkelijke technieken die in verschillende CPO-projecten zijn geïmplementeerd. Dit komt omdat de implementatie van dergelijke technieken vaak volledig in de handen van bewoners lag. De geïnterviewde ambtenaren konden dus vaak enkel over algemeen geldende bouw- en vernieuwingseisen vertellen en maar oppervlakkig iets melden over daadwerkelijke technieken.

Hieruit blijkt dat het feit dat de respondenten binnen dit onderzoek enkel ambtenaren van gemeenten omvatten een beperking vormde. Deze beperking speelt echter geen rol wat betreft het beantwoorden van de hoofdonderzoeksvraag binnen dit onderwerp. Wat deze beperking wel tot gevolg heeft gehad is het feit dat er een éézijdig beeld ontstaan is wat betreft de rol van andere actoren binnen de totstandkoming van een CPO-project. Omdat dit onderzoek zich richtte op de ervaringen en verwachtingen van ambtenaren van twee gemeenten, zijn er geen interviews afgenomen met bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Hierdoor kon hun directe mening over dergelijke projecten niet in dit onderzoek meegenomen worden. Waar hun rol dus wel benoemd kon worden door het behandelen van bestaande literatuur en de ervaringen die ambtenaren met deze actoren hebben, is deze informatie niet compleet. Daarnaast kon er hierdoor minder over concrete CPO-projecten en innovatieve technieken uitgeweid worden, omdat eveneens bewoners van dergelijke projecten niet betrokken zijn in dit onderzoek.

8.1.4. Suggesties voor vervolgonderzoek

Uit de afgenomen interviews zijn enkele zaken naar voren gekomen die geen directe relevantie hebben met betrekking tot dit onderzoek maar toch interessant zouden kunnen zijn voor vervolgonderzoek. Zo blijkt de lock-in op de woningmarkt een groot probleem te zijn voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Zo vormt zij voor gemeenten bijvoorbeeld problemen om beoogde ontwikkelingen tot stand te kunnen brengen, waaronder stedelijke vernieuwing. Deze lock-in speelt een rol voor allerlei verschillende woningbouwmogelijkheden. Ook speelt deze een rol voor allerlei verschillende zaken en levert zij niet alleen voor gemeenten een probleem op. Zo

veroorzaakt zij ook problemen voor de landelijke politiek daar waar het bewerkstelligen van stedelijke vernieuwing hoog in het vaandel staat. Deze vernieuwing vindt namelijk lastig plaats door de invloed van de bestaande lock-in. Het zou daarom interessant kunnen zijn vervolgonderzoek te doen naar andere woningbouwmogelijkheden dan het collectief particulier opdrachtgeverschap en welke rol de lock-in hierop speelt. Ook zou het interessant kunnen zijn te kijken naar welke andere zaken zouden kunnen leiden tot een verschuiving binnen het gevestigde systeem op de woningmarkt naast het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Daarnaast bleek uit de afgenomen interviews dat ook in andere grote gemeenten in Nederland veelal op het collectief particulier opdrachtgeverschap wordt ingezet. Het zou interessant kunnen zijn om te onderzoeken welke ervaringen en verwachtingen met de lock-in op de woningmarkt in deze gemeenten spelen. Dit zou interessant kunnen zijn omdat er zo meer kennis over de rol van de lock-in op de woningmarkt opgedaan kan worden. Daarnaast zou het interessant kunnen zijn te bekijken of collectieve particuliere opdrachtgeverschappen in andere gemeenten op een andere wijze tot stand komen dan in de gemeenten Amsterdam en Zwolle. Dit zou interessant kunnen zijn omdat het voor gemeenten inspiratie kan vormen om CPO-projecten in de toekomst efficiënter en effectiever aan te kunnen pakken, zodat er meer kans ontstaat op het bereiken van haar gestelde doelen, zoals stedelijke vernieuwing.

Aangezien andere actoren zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en bewoners niet in dit onderzoek mee zijn genomen als respondent, zou het daarnaast interessant kunnen zijn om deze in het vervolg te interviewen. Op deze manier kan men wellicht nieuw inzichten ontwikkelen wat betreft de rol van deze actoren op de totstandkoming van CPO-projecten.

8.2. Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen er een drietal aan aanbevelingen voor de toekomst worden gedaan. Deze aanbevelingen zijn gericht op gemeenten, omdat zij binnen dit onderzoek een grote rol spelen en veel belemmeringen voor onder andere stedelijke vernieuwing ervaren door de lock-in op de woningmarkt. Deze aanbevelingen worden hieronder weergegeven:

Ga in gesprek met vertegenwoordigers van instituties zoals de politiek en banken.

Uit interviews is gebleken dat ervaringen en verwachtingen van ambtenaren maar een beperkte rol spelen bij de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze ervaringen en verwachtingen hebben er veelal toe geleid dat er beleid werd gevormd om meer ruimte aan het collectief particulier opdrachtgeverschap te geven. Andere zaken spelen echter ook een rol in de ontwikkeling van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Eén hiervan zijn instituties. Wanneer men met vertegenwoordigers van instituties in gesprek zou gaan zou dit kunnen leiden tot mogelijke oplossingen wat betreft belemmeringen voor CPO-projecten. Zo zouden banken meer op de hoogte gesteld kunnen worden van de problemen met betrekking tot de financiering van een CPO-project. Naar aanleiding hiervan zouden zij mogelijk deze problemen deels kunnen opheffen.

Betrek nieuwe actoren binnen het gevestigd systeem, zoals bewoners, bij projectontwikkelingen. Betrek daarnaast ook gevestigde actoren als projectontwikkelaars hierbij.

Uit interviews is daarnaast gebleken dat de lock-in op de woningmarkt een grote rol speelt in de belemmering van vernieuwingen en verduurzaming op deze markt. Hoppe en Faber (2011) stellen dat wanneer er nieuwe actoren worden betrokken binnen de woningmarkt, hier eenvoudiger vernieuwingen plaats zouden kunnen vinden. Door daarnaast in gesprek te gaan met grote ontwikkelaars zou men eveneens kunnen bewerkstelligen dat er vernieuwingen plaatsvinden bij nieuwbouwprojecten. Dit zou kunnen leiden tot een verschuiving van het gevestigde systeem op de woningmarkt. Door daarnaast met ontwikkelaars en eigenaars van kavels in gesprek te gaan zouden er meer interesse in het collectief particulier opdrachtgeverschap als ontwikkelingsoptie kunnen ontstaan. Dit brengt meer mogelijkheden voor CPO-projecten met zich mee.

Ondersteun in het gebruik van nieuwe technologieën op de woningmarkt en geef ruimte om hier onderling kennis over te delen.

Uit de literatuur is tot slot gebleken dat de implementatie van nieuwe technologieën eveneens tot een verschuiving binnen het gevestigde systeem zou kunnen leiden. Door bouwgroepen of particuliere ontwikkelaars te ondersteunen bij de implementatie van vernieuwende technologieën wordt het eenvoudiger deze te implementeren. Hierdoor zou een verschuiving eenvoudiger plaats kunnen vinden. Door daarnaast de ruimte te bieden met elkaar, maar ook met de gemeente en andere partijen onderling kennis te delen over deze technologieën, ontstaat er meer inzicht naar mogelijkheden. Dit zou eveneens kunnen leiden tot een vernieuwing binnen het gevestigde systeem.

Literatuurlijst

- Bayer, M. (2020, 5 november). *Stedelijke vernieuwing is terug van weggeweest*. Stadszaken.
<https://stadszaken.nl/artikel/3078/stedelijk-vernieuwing-terug-van-weggeweest>
- Boeije, H. (2005). Stappenplan kwalitatief onderzoek. In *Analyseren in kwalitatief onderzoek* (pp. 1–13). Amsterdam: Boom Onderwijs.
- Boeije, H. (2014). *Analyseren in kwalitatief onderzoek: Denken en doen* (2e editie).
- Creswell, J. W. (2013). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches* (3e editie). Thousand Oaks: SAGE.
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches* (4e editie). Thousand Oaks: SAGE.
- De Jong, H. P. L. (2013, januari). *CPO en stedelijke vernieuwing*. [Masterscriptie, Radboud Universiteit Nijmegen]. Scriptierepository.
https://theses.uibn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/3315/Jong%2c_H.P.L._%28Mark%29_de_1.pdf?sequence=1 [masterscriptie]
- Driessen, P., & Spit, T. (2010). De bekostiging van klimaatadaptatie. Arrangementen voor een legitieme balans van baten en lasten. *Beleid en Maatschappij*, 37(1), 73-84.
https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aecefd5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf
- Duurzaam Zwolle. (z.d.-a). *Collectief Opdrachtgeverschap*. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <http://www.duurzaamzwolle.nl/collectief-opdrachtgeverschap/>

Duurzaam Zwolle. (z.d.-b). *Mens- en Milieuvriendelijk Wonen*. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <http://www.duurzaamzwolle.nl/mmw/>

Faber, A., & Hoppe, T. (2013). Co-constructing a sustainable built environment in the Netherlands - Dynamics and opportunities in an environmental sectoral innovation system. *Energy Policy*, 52, 628–638. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2012.10.022>

Gemeente Amsterdam. (z.d.-a). *Samen bouwen*. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/samen-bouwen/#h59fef423-9380-42ca-acbd-21e2677c006a>

Gemeente Amsterdam. (z.d.-b). *Stappenplan CPO bouwgroepen*. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/samen-bouwen/stappenplan-cpo-bouwgroepen/>

Gemeente Amsterdam. (z.d.-c). *Subsidie Duurzame zelfbouw*. Geraadpleegd op 13 juli 2021, van <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BA6E63C76-EE62-4CA6-BA84-AC8B1EEDEDB0%7D>

Gemeente Amsterdam. (z.d.-d). *Zelfbouw*. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>

Gemeente Amsterdam. (2017, juli). *Woonagenda 2025*. https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/documenten/?PagClsIdt=14375955#PagCls_14375955

Gemeente Zwolle. (z.d.). *Co-creatie*. Stadshagen. Geraadpleegd op 14 juni 2021, van <https://stadshagen.nl/de-tippe-co-creatie/>

Heurkens, E. W. T. M. (2020, juni). *Gebiedstransformaties: financieringsvormen en financiële haalbaarheid*. Technische Universiteit Delft. <http://pure.tudelft.nl/ws/files/82131521/Gebiedstransformaties.pdf>

Hoppe, T., & Faber, A. (2011a). Waarom de energietransitie van de woningsector niet opschiet.

Milieu Dossier, 4, 21–25.

https://www.researchgate.net/profile/T_Hoppe/publication/241880664_Waarom_de_energietransitie_van_de_woningsector_niet_opschiet/links/00b7d53839a56c01ff000000.pdf

Maussen, S. J. E., & Kastein, M. (2003). Particulier opdrachtgeverschap in

herstructureringsgebieden. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 9(4), 6-10.

<https://research.tue.nl/en/publications/particulier-opdrachtgeverschap-in-herstructureringsgebieden>

Meanderhof. (z.d.). *Wonen in de Meanderhof*. Geraadpleegd op 10 juli 2021, van

<http://www.meanderhof.nl/wonen-in-de-meanderhof/>

Plasschaert, N. (2019). *A+BE Architecture and the Built Environment – Samenspel in stedelijke vernieuwing*. Technische Universiteit Delft.

<https://journals.open.tudelft.nl/abe/article/view/5197/4712>

Platform 31. (z.d.-a). *Collectief particulier opdrachtgeverschap*. Geraadpleegd op 9 februari 2021,

van <https://www.platform31.nl/wijkengids/2-de-wijkaanpak-door-de-jaren-heen/2-4-12-collectief-particulier-opdrachtgeverschap>

Platform 31. (z.d.-b). *Kennisdossier: Stedelijke vernieuwing*. Geraadpleegd op 12 juli 2021, van

<https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/stedelijke-vernieuwing>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.). *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*.

Geraadpleegd op 9 februari 2021, van

<https://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2014, april). *Collectief particulier opdrachtgeverschap*.

Ministerie van Economische Zaken.

<https://www.duidelijkehypotheek.nl/sites/default/files/downloads/Rijksoverheid%20RVO%20CPO%20Rapport.pdf>

Rotmans, J. (2011, augustus). *Staat van de Energietransitie in Nederland*. DRIFT, Erasmus

Universiteit Rotterdam. [http://forgood.nu/wp-content/uploads/De-Staat-vd-](http://forgood.nu/wp-content/uploads/De-Staat-vd-Energietransitie-in-NL-aug.2011-Jan-Rotmans.pdf)

[Energietransitie-in-NL- aug.2011-Jan-Rotmans.pdf](http://forgood.nu/wp-content/uploads/De-Staat-vd-Energietransitie-in-NL-aug.2011-Jan-Rotmans.pdf)

Sarpong, D., Eyres, E., & Batsakis, G. (2019a). Narrating the future: A distentive capability

approach to strategic foresight. *Technological Forecasting & Social Change*, 140, 105–114.

<https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.06.034>

Schoonschip Amsterdam. (z.d.). *Wat is Schoonschip?*

<https://schoonschipamsterdam.org/#wat-is-schoonschip>

Stutvoet, E. (2018). Energietransitie: omarm de complexiteit. *Architecture and the Built*

environment, 18, 1-348. <https://doi.org/10.7480/abe.2018.18.2527>

Van Buuren, A., & Teisman, G. (2010). De governance van klimaatadaptatie. Naar een legitieme

balans tussen daadkracht en draagvlak. *Beleid en Maatschappij*, 37(1), 59-72.

[https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-](https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf)

[Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf)

Van Rijswick, M., & Salet, W. (2010). Een strategisch kompas voor duurzame beheersing van

klimaatvraagstukken. *Beleid en Maatschappij*, 37(1), 43-58.

[https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-](https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf)

[Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Hfmw-Rijswick/publication/50205828_Een_strategisch_kompas_voor_duurzame_beheersing_van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf)

van_klimaatvraagstukken/links/56717a0108aececf5553d9d/Een-strategisch-kompas-voor-duurzame-beheersing-van-klimaatvraagstukken.pdf

Vennix, J. A. M. (2016). *Onderzoeks- en interventiemethodologie*. Amsterdam: Pearson.

VROM-raad. (2010, maart). *Duurzame verstedelijking*.

<https://www.rli.nl/sites/default/files/duurzameverstedelijking03-2010advies.pdf>

Yin, R. K. (2003). *Case Study Research: Design and Methods* (3e editie). Thousand Oaks: SAGE.

Alle overige afbeeldingen eigen werk.

Bijlagen

Bijlage 1: Interviewguide

Introductie

Als eerste wil ik u bedanken voor het meewerken aan dit interview. Ik zal mijzelf even voorstellen: ik ben Lisa van Mil en ik studeer Geografie, Planologie en Milieu aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. Ik zit momenteel in mijn vierde jaar en ben bezig met mijn bachelorscriptie. Voor deze scriptie onderzoek ik het collectief particulier opdrachtgeverschap (ook wel afgekort naar CPO).

Dit interview duurt naar mijn verwachting ongeveer een uur tot anderhalf uur en zal vervolgens getranscribeerd worden. De in dit interview gegeven antwoorden zullen dienen als databron voor mijn onderzoek. Dit onderzoek zal bij afronding gepubliceerd worden in de scriptie-database van de Radboud Universiteit. Eerst wil ik u vragen of u anoniem wilt blijven of u uw naam bekend wilt maken. Ook vraag ik u om toestemming dit interview op te nemen. Ik zal van start gaan met enkele korte vragen over uw functie.

Functie respondent

Kunt u vertellen wat uw functie als (...) inhoudt?

- Wat zijn uw taken?
- Kunt u iets vertellen over projecten waar u zoal mee bezig bent?
- Kunt u iets meer vertellen over de verantwoordelijkheden die hierbij komen kijken?
- Kunt u mij iets vertellen over uw rol bij project Schoonschip/Arneco/Meanderhof?

Kunt u mij wat meer vertellen over uw ervaringen met het collectief particulier opdrachtgeverschap?

- Kunt u iets vertellen over uw eerste ervaring met het collectief particulier opdrachtgeverschap?
- Kunt u een voorbeeld geven van succesvol CPO-project?

Brug

Tot zo ver de vragen over uw functie. De rest van dit interview zal opgedeeld zijn in drie delen: vragen over het verleden, over het heden en over de toekomst. Ik zal nu overgaan op vragen over het verleden.

Het verleden

CPO-ontwikkelingen in het algemeen

Kunt u mij iets vertellen over de verschillen tussen vroeger en nu op het gebied van het collectief particulier opdrachtgeverschap?

→ Kunt u iets vertellen over de veranderingen die er zijn opgetreden op dit gebied? Bijvoorbeeld tussen het eerste project waar u aan meewerkte en een recent project?

Kunt u mij iets vertellen over de mogelijkheden wat betreft de ontwikkeling van woningen?

→ Kunt u mij vertellen hoe deze mogelijkheden nu wellicht verschillen ten opzichte van vroeger?

Kunt u mij iets vertellen over de rol van duurzaamheid bij de ontwikkeling van woningen?

→ Kunt u mij vertellen over hoe deze rol nu wellicht verschilt ten opzichte van vroeger?

CPO-ontwikkeling in het specifiek (Schoonschip/Arneco/Meanderhof)

Kunt u mij iets vertellen over de aanleidingen waarvoor het project in het leven werd geroepen?

→ Welke partij had hier de grootste rol in (bijvoorbeeld gemeente, bewoners, projectontwikkelaars)?

→ Welke rol had de gemeente hier in? En kunt u mij iets vertellen over de doelgroep voor het project?

→ Kunt u mij iets vertellen over de keuze voor een woningontwikkelingsproject in de vorm van een CPO?

Bij wie lag de hoofdtaak van communicatie over het project?

→ Kunt u iets vertellen over de rol van de gemeente bij de communicatie over het project?

→ Welke partij kreeg de rol van opdrachtgever aan experts en uitvoerenden?

Hoe verliep de totstandkoming van het project?

→ Wat kwam er kijken bij de totstandkoming van het project (bijvoorbeeld op het gebied van communicatie met verschillende partijen, het aanwijzen van een stuk grond, het uitgeven van vergunningen en ontheffingen, de financiering hiervan)?

→ Verliep deze soepel?

Hoe verliep de uitvoering van het project?

→ Wat kwam er kijken bij de uitvoering van het project?

→ Verliep deze soepel?

→ Kunt u iets vertellen over de struikelblokken die een rol speelden in de uitvoering van het project?

Aangezien project (...) veel van doen heeft met duurzaamheid, kunt u mij iets vertellen over welke partij op dit gebied een leidende rol innam?

→ Kunt u mij vertellen over het belang bij de gemeente op het gebied van duurzaamheid van het project?

→ Heeft men van tevoren vanuit de gemeente duurzaamheidseisen voor de woningen en faciliteiten gesteld?

Brug

Dit waren mijn vragen over het verleden. Ik zal nu overgaan op vragen over het heden.

Het heden

CPO-ontwikkelingen in het algemeen

Wat kunt u zeggen over het aantal CPO-projecten dat vandaag de dag wordt ontwikkeld in het algemeen in heel Nederland?

Kunt u mij iets vertellen over de mogelijkheden voor CPO-ontwikkelingen die er binnen uw gemeente zijn?

→ Kunt u mij vertellen of het collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als serieuze optie voor woningontwikkeling?

Wat zou vandaag de dag de aanleiding vormen bij uw gemeente om een collectief particulier opdrachtgeverschap-project in het leven te roepen?

→ Waarom vormen deze zaken een dergelijke aanleiding?

Wat is voor uw gemeente belangrijk bij de ontwikkeling van een collectief particulier opdrachtgeverschap?

→ Kunt u iets vertellen over de zaken die een rol spelen bij de keuze voor een CPO (bijvoorbeeld financiën, diversiteit in woningen en/of bewoners, inwoners een stem geven, efficiëntie, duurzaamheid)?

Kunt u mij iets vertellen over het belang van duurzaamheid bij woningen ontwikkeld door middel van het collectief particulier opdrachtgeverschap?

→ Is dit belang en zijn de eisen voor duurzaamheid en gebruikte technologieën anders bij een collectief particulier opdrachtgeverschap dan bij een andere vorm van woningontwikkeling?

CPO-ontwikkeling in het specifiek (Schoonschip/Arneco/Meanderhof)

Wat zou u als gemeente met de kennis van nu anders hebben gedaan bij de ontwikkeling van project (...)?

Kunt u iets vertellen over huidige CPO-projecten in uw gemeente?

→ Kunt u iets vertellen over de verschillen tussen deze huidige projecten en project Schoonschip/Arneco/Meanderhof (bijvoorbeeld op het gebied van aanleiding, betrokken partijen, totstandkoming, uitvoering en duurzaamheidsaspecten)?

Brug

Dit waren mijn vragen over het heden. Ik zal nu overgaan op het laatste gedeelte van dit interview, wat over de toekomst zal gaan.

De toekomst

CPO-ontwikkelingen in het algemeen

Kunt u mij vertellen wat uw verwachtingen zijn wat betreft de implementatie van het collectief particulier opdrachtgeverschap in de toekomst?

→ Zal deze in de toekomst vaker als serieuze optie worden beschouwd dan dat nu het geval is?

→ Kunt u mij vertellen wat uw verwachtingen zijn wat betreft de mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen in de toekomst?

Wat kan in de toekomst een aanleiding vormen bij uw gemeente om voor een CPO-project te kiezen?

Wat verwacht u van de manieren waarop collectieve particuliere opdrachtgeverschappen tot stand zullen komen en uitgevoerd zullen worden in de toekomst?

→ Wat zal een mogelijke rol spelen bij de keuze een CPO te ontwikkelen (bijvoorbeeld financiën, diversiteit in woningen en/of bewoners, inwoners een stem geven, efficiëntie, duurzaamheid)?

Zullen deze redenen (nog) meer van belang zijn bij het maken van de keuze dan dat zij nu zijn?

→ Zullen er volgens u verschillen zijn in aanleiding, betrokken partijen, de totstandkoming, uitvoering en duurzaamheidsaspecten van dergelijke projecten in vergelijking met hoe deze nu zijn?

Wat zou u willen veranderen aan het collectief particulier opdrachtgeverschap?

→ Kunt u iets vertellen over de doelen die u in een CPO-project zou willen nastreven (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid)?

Wat zijn uw verwachtingen op het gebied van duurzaamheid op de woningmarkt in de toekomst?

→ Zal er in de toekomst naar uw mening bij de gemeente meer belang zijn van bij duurzame woningen?

→ Zullen er in de toekomst meer duurzaamheidseisen worden gesteld aan nieuwe woningen?

→ Verwacht u dat er in de toekomst gebruik zal worden gemaakt van nieuwe technieken op het gebied van duurzame woningen en woningbouw?

Afsluiting

Dit waren alle onderwerpen waarover ik u vragen wilde stellen en hierbij denk ik dat het interview tot een einde is gekomen. Wilt u nog iets toevoegen dat niet behandeld is in het interview? (...) Ik wil u graag bedanken voor uw medewerking en uw tijd. Daarnaast wil ik u vragen of u het goed zou vinden wanneer ik contact met uw opneem bij verdere vragen. Ook wil ik u vragen of u na afronding mijn transcript zou willen ontvangen. Tot slot wil ik vragen of u bij afronding een concept- en/of eindversie van mijn onderzoek zou willen ontvangen. (...) Dan bedank ik u nogmaals.