

2012

Van Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap naar Collectieve
(ver)bouw: Een Deens perspectief ?!



Jelle Otter

Master thesis Planologie

27-1-2012

VAN COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP NAAR
COLLECTIEVE (VER)BOUW:

EEN DEENS PERSPECTIEF?!

Auteur: Jelle Otter

Studentnummer: 3137554

E-mail: jr.otter@ziggo.nl

Master: Planologie 2010-2012

Faculteit Geowetenschappen

Universiteit Utrecht

Utrecht, januari 2012

Thesis begeleider: Prof. Dr. Ir. Luuk Boelens

Voorwoord

Deze thesis vormt de afsluiting van een Master planologie aan de Universiteit Utrecht. September 2010 ben ik deze Master begonnen als een vervolg op mijn Bachelor opleiding, Sociale Geografie en Planologie. Tijdens het eerste introductiecollege krijgen wij de verschillende mogelijkheden te horen met betrekking tot het schrijven van onze scripties. Ik heb er toen eindelijk voor gekozen om mijn scriptie te schrijven vanuit het Mastervak Beyond Urban Planning. Dit betekende onder andere een studiereis naar Denemarken.

Na een eerste opzet en vervolgens een deskresearch met daaraan gekoppeld enkele interviews in Nederland, ben ik samen met Beitske Boonstra en Michelle Eveleens afgereisd naar Denemarken. Daar hebben we vervolgens ons onderzoek gedaan naar de verschillende Deense woonvormen en de Deense woningmarkt in zijn totaliteit. Dit was dan ook een erg leerzame en interessante studiereis, die een leuke afwisseling vormde in het proces van het schrijven van deze thesis.

Na meerdere voornemens om op bepaalde tijdstippen klaar te zijn, ligt het eindresultaat nu voor u. Ik wil hier nog enkele mensen bedanken voor hun hulp, medewerking en geduld in het afgelopen jaar. Ten eerste wil ik Beitske Boonstra en Luuk Boelens bedanken voor hun begeleiding tijdens deze scriptie. Daarnaast wil ik alle mensen bedanken die bereid waren mee te werken met de verschillende interviews in Nederland en Denemarken. Tenslotte wil ik hier mijn familie en vrienden bedanken voor hun interesse, steun en aanmoedigingen tijdens het schrijven van deze thesis.

Wijk bij Duurstede, 2012

Jelle Otter

Samenvatting

H1: Inleiding

Het onderwerp van de thesis is de positie van burgers en collectieve (ver)bouw in de Nederlandse woningmarkt. De motie van Duivesteijn en Gabor in 1998 vormt daarbij het startpunt van dit onderzoek. De motie bepleit een andere rol van de burger in de woningmarkt. De burger moet een woonproducent worden in plaats van een woonconsument en om dit te bereiken moet particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd worden. Dit moet er toe leiden dat in de periode tot 2010 het aandeel particulier opdrachtgeverschap, 35% van de totale bouwopgave gaat uitmaken. Later worden nieuwe vormen van particulier opdrachtgeverschap daaraan toegevoegd.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is daar de opvallendste van, door zijn collectieve karakter brengt en biedt deze vorm van zelfbouw meer mogelijkheden en toepassingen. In dit onderzoek is de definitie van CPO aangepast tot: *CPO is een vorm van opdrachtgeverschap waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren de grond(en) en/of pand(en) verwerven en in samenspraak bepalen hoe, en met welke partijen de woningen, private, en in sommige gevallen zelfs de openbare ruimte wordt ingericht, gerealiseerd en/of gerenoveerd. In algemene zin wordt hier dan ook gesproken over collectieve (ver)bouw.*

Veel beleid is speciaal gericht op deze vorm van zelfbouw. Echter lijkt zelfbouw en CPO in het bijzonder niet echt van de grond te komen in Nederland. Aan de hand van een probleemanalyse is uiteindelijk gekomen tot de volgende probleemdefinitie: De Nederlandse context met zijn instituties (wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- en wooncultuur), actor-netwerken en factoren van betekenis sluiten niet aan bij collectief particulier opdrachtgeverschap en de rol van particulier daarin. Dit heeft geleid tot de volgende centrale vraag en Deelvragen:

Centrale vraag: *Op welke manier is de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, van invloed op de sterke en zwakke punten van collectie (ver)bouw?*

Deelvraag 1: *Hoe ziet de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, er rond collectieve (ver)bouw in Denemarken uit?*

Deelvraag 2: *Welke inzichten, die zijn verkregen op basis van de Deense casestudie, kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO?*

Deelvraag 3: *Hoe kan, op basis van de verkregen inzichten, de Nederlandse context en het concept CPO dusdanig worden aangepast dat particulieren een gelijke en betrouwbare rol krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt om collectieve (ver)bouw te realiseren?*

H2: Theoretisch kader

Op basis van de probleemdefinitie zijn in het theoretisch kader drie wetenschappelijke theorieën behandeld: Complexiteitstheorie, Actor Netwerk Theorie (ANT) en Institutionele Theorie.

Complexiteitstheorie: deze theorie richt zich onder andere op zelforganisatie en is zodoende van belang voor de rol van de particulier in de woningmarkt. Zelforganisatie laat zien dat actoren, netwerken en context niet los van elkaar kunnen worden gezien en elkaar constant beïnvloeden. Door in dit onderzoek meer te focussen op zelforganisatie dan op participatie kunnen de problemen vanuit een ander perspectief worden bekeken. Het perspectief verschuift van overheid naar samenleving, waardoor er nieuwe inzichten kunnen worden verkregen met betrekking tot de problemen en successen van collectieve (ver)bouw in Nederland en Denemarken. Daarbij kan zelforganisatie ook een manier zijn om in te spelen op de als maar veranderde samenleving, door deze samenleving meer centraal te stellen in de analyse en het beleid. Zelforganisatie sluit daarnaast ook goed aan bij de wens van de Nederlandse overheid voor meer zelfredzaamheid van burgers en kan op deze manier complementair zijn aan een terugtrekkende overheid.

Actor Netwerk Theorie (ANT): De focus bij deze theorie ligt op de actoren en objecten die samen netwerken vormen en geeft aan de hand van translatie een beter inzicht in de vorming van netwerken en het institutionaliseren van relaties. ANT geeft enkele belangrijke handvaten voor een analytisch raamwerk waarop een deel van dit onderzoek kan worden gebaseerd. Waar de nadruk in de andere theorieën vooral ligt op instituties of actoren, geeft ANT de mogelijkheid om te analyseren hoe actor-netwerken zich in de loop van de tijd hebben geïnstitutionaliseerd via translatie.

Institutionele theorie: deze theorie richt zich vooral op de vraag waarom instituties bestaan en wat de relatie is tussen actoren en instituties. Na de behandeling van de institutionele theorie kan echter worden geconcludeerd dat institutionele theorie, maar een deel van de analyse kan vormen. Belangrijk daarin is het functioneren van instituties en hoe zij (al is het indirect) een duidelijke invloed hebben op de besluitvorming van actoren, waaronder de overheid, door middel van padafhankelijkheid en lock-ins. Een andere belangrijke constatering is dat instituties zich maar langzaam aanpassen en nieuwe instituties niet zonder het benodigde draagvlak kunnen worden gecreëerd. Het veranderen of aanpassen van de institutionele context in het voordeel van collectieve (ver)bouw is dan ook deels afhankelijk van het draagvlak dat er rondom collectieve (ver)bouw kan worden gemobiliseerd.

H3: Methoden en Technieken

Op basis van de bovenstaande theorieën en onderzoeksvragen is gekozen voor kwalitatief onderzoek. Zowel de vraagstelling (welke en hoe) als het gebruik van ANT geven hiertoe aanleiding. Een open en exploratief onderzoek is daarbij het uitgangspunt geworden van dit onderzoek. Hierbij is gebruik gemaakt van een casestudie (Denemarken), zestien semi-gestructureerde interviews in Nederland en Denemarken en deskresearch. Er is voor een casestudie in Denemarken gekozen, omdat deze woningmarkt opvallende overeenkomsten en verschillen heeft met de Nederlandse en het vanuit dit perspectief wellicht voor nieuwe inzichten kon zorgen voor de Nederlandse context waarin CPO en particulieren geen aansluiting vinden. Daarnaast hebben de semi-gestructureerde interviews met de verschillende actoren gezorgd voor een goed inzicht in de Deense context en collectieve (ver)bouw. Het Deskresearch heeft gediend als eerste informatie voorziening en als aanvulling en controle op de gegevens die via de interviews zijn verkregen.

H4: De Deense case

Aan de hand van het actor-netwerk, instituties en factoren van betekenis is de Deense context en het concept andelsboligforening (soort collectieve (ver)bouw) onderzocht. Een andelsboligforening is een groep particulieren die zich hebben verenigd in een soort BV constructie (A/B) en via de BV eigenaar zijn van het gebouw waar zij in wonen. De bewoners zijn op deze wijze allemaal collectief eigenaar van het gebouw en kopen het recht om in hun appartement te wonen door een deel van de aandelen te kopen. Daarnaast betalen zij ook een huurbedrag aan de BV voor onderhoud en aflossing van de collectieve leningen.

Het actor-netwerk: bestaande uit burgers, overheid, en private partijen vormt in interactie met de instituties een belangrijke steun voor het concept andelsbolig. Het concept is voortgekomen vanuit de samenleving en is daarna omarmd door de overheid. Later zijn ook de private partijen op grotere schaal betrokken geraakt. Burgers zagen andelsboligforening als een goede en goedkope manier om met elkaar samen te leven en een manier om meer invloed te hebben op hun woonomgeving. De overheid en vooral de politiek zag in de andelsboliger het perfecte middel om de woningmarkt in balans te brengen en burgers meer inspraak te geven over hun eigen woonomgeving zonder ingrepen te hoeven doen in de koop en huursector. De banken en realkredit instituten hebben altijd gezorgd voor de financiering, terwijl de toetreding van ontwikkelaars en investeerders minder positief gezien kan worden. De private partijen hebben het concept na 2000 vooral (mis)gebruikt om veel winst te maken, zonder daarbij het collectieve karakter te ondersteunen. Veel van de nieuwe andelsboligforening hebben hier nu onder te leiden.

Instituties: overall gezien is het sterkste kenmerk van de andelsbolig, dat het goed past binnen de Deense woon- en bouwcultuur en goed aansluit bij de andere twee onderzochte instituties. Andelsboliger sluiten goed aan bij de collectieve wooncultuur, die ook de sociale huursector typeert en voort komt uit een sterke coöperatieve traditie die zijn oorsprong kent in de Deense landbouwsector. De aansluiting met de Deense bouwcultuur is minder direct, maar komt vooral terug in de centrale rol die de particulier daarin speelt. Een groep particulieren blijkt in Denemarken dan ook een groter vertrouwen te genieten dan bijvoorbeeld een projectontwikkelaar en door de versnipperde bouwsector is de rol van de particulier gelijkwaardiger ten opzichte van de andere actoren.

Het concept sluit ook goed aan bij het financieringssysteem, omdat het gebruik maakt van het Deense hypotheekmodel, waarin de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen, 80/20 is. Dankzij deze wijze van financiering is het risico voor zowel de hypotheekverstrekkers als de hypotheeknemers altijd erg klein geweest. Dit blijkt ook wel uit de financiële positie van voornamelijk de oudere andelsboliger. Vooral voor deze oudere andelsboliger geldt dat, dankzij de aandelen constructie, zij nog altijd relatief goedkoop zijn en daarbij een brugfunctie vervullen tussen huren en kopen.

De wet- en regelgeving met als belangrijkste onderdelen: de huisvestingsovereenkomst 1975, eigen rechtspersoon, garanties op leningen, subsidies voor renovatie en ontheffing van onroerend goed belasting, hebben ervoor gezorgd dat het concept zich kon ontwikkelen tot een stabiele woonvorm. De deregulering die heeft plaats gevonden in de jaren na 2000, heeft laten zien dat met name de ideologie (het collectief) achter het concept onderdruk komt te staan zodra andelsboliger steeds meer gezien gaan worden als investering of een equivalent van een koopwoning.

Factoren van betekenis zijn: het economisch klimaat, de rente en de druk op de woningmarkt. Het economische klimaat is vooral van invloed op het collectieve karakter van de andelsboliger. Het sterke economische klimaat eind jaren '90 en na 2000 heeft gezorgd voor grote prijsstijgingen in de woningmarkt en dankzij de deregulering, ook bij andelsboliger. De economische neergang sinds 2008 heeft vervolgens vooral de nieuwe andelsboliger financieel onder druk gezet, omdat deze gefinancierd zijn met een variabele rente. Tenslotte is de druk op de woningmarkt een belangrijke factor voor andelsboliger gebleken. Ruim 70% van alle andelsboliger staan in de regio Kopenhagen en ook de andere grote steden hebben significant hogere percentages andelsboliger dan overige delen van Denemarken. De druk op de woningmarkt in deze gebieden zorgt ervoor dat koopwoningen duur zijn en andelsboliger, in die situatie, een goedkoper alternatief.

H5: Een vergelijkend perspectief

Dit hoofdstuk heeft tot doel om te onderzoeken welke bijdragen de Deense casestudie kan hebben voor de Nederlandse context, het concept CPO en de rol van de particulier in de woningmarkt. De Deense casestudie heeft in dit onderzoek gediend als spiegel van de analyse voor de Nederlandse situatie. Zo blijkt er ook een sterke historische overeenkomst te zijn tussen het ontstaan van collectieve (ver)bouw in Denemarken en Nederland, waarbij om politieke redenen met name na de Tweede Wereldoorlog een andere koers is gevaren. Desondanks bleef er een overeenkomst bestaan tussen de ontwikkelingen van de woningcorporaties in Nederland en de andelsboligforeniger in Denemarken. Recente ontwikkelingen in Nederland laten een sterke overeenkomst zien met de tweede translatie die in Denemarken heeft plaats gevonden en de weg vrij heeft gemaakt voor het concept andelsbolig.

Op basis van de probleemdefinitie, interviews en de recente ontwikkelingen die beschreven staan in Box 5.1 en 5.2, is er gekomen tot drie inzichten die een aanpassing van de Nederlandse context en het concept CPO zouden rechtvaardigen. Aan de hand van deze drie inzichten is tenslotte gekeken welke aanpassingen aan de context en het concept CPO de rol van de particulier in de woningmarkt zouden verbeteren.

1. Een BV constructie combineren met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel:

- Het kan een oplossing bieden voor collectieve financiering.
- De verhouding 80/20 (hypotheek/eigen vermogen) zorgt voor een risico reductie voor zowel de particulier als de financier.
- De status van de groep particulieren verandert in aandeelhouders van een BV en professionaliseert daardoor.
- De BV constructie zorgt voor een hoger democratisch gehalte, moreeigenaarschap, meer zelforganisatie en meer zelfredzaamheid van de groep particulieren.

2. Ondersteuning en bescherming van het concept vanuit de overheid:

- Bescherming van het concept is belangrijk om de eigendomsvorm en ideologie achter het concept te behouden.
- Ondersteuning van de overheid kan komen via het opgang brengen van een transitie in de woningmarkt (veranderd beleid ten opzichte van: hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) of een financiële ondersteuning van het concept.
- Ondersteuning van de overheid kan zorgen voor meer bewegingsvrijheid op de woningmarkt van middeninkomens, doordat het concept als overgangsvorm dient van huur naar koop.

3. Focus verleggen van nieuwbouw naar bestaande bouw:

- Een BV constructie kan een alternatief vormen op de standaard VVE constructie.
- Woningcorporaties kunnen hun oude gebouwen zonder splitsingakte en zonder extra investeringen verkopen aan particulieren in een BV constructie.
- Hiermee kan het concept ook inspelen op de leegstand in de kantorenmarkt of een onderdeel vormen van stadsvernieuwingsprojecten, waarbij de BV constructie particulieren in staat stelt zelf de renovatie uit te voeren.

H6: Conclusies en aanbevelingen

De Deense casestudie heeft in hoofdstuk 5 voor een aantal inzichten gezorgd met betrekking tot collectieve (ver)bouw. Daarbij is duidelijk geworden dat de manier waarop de context van invloed is op collectieve (ver)bouw en de rol van de particulier in de woningmarkt zeer divers is. Een integrale aanpak waarbij zowel de instituties als actor-netwerken en de factoren van betekenis worden meegenomen is cruciaal om collectieve (ver)bouw tot een significantie vorm van huisvesting te maken in Nederland. Tenslotte moet op gemerkt worden dat de mogelijkheden voor collectieve (ver)bouw nog veel breder zijn dan hier beschreven staan. Wat daarbij van belang blijft is dat het lastig is de Deense situatie één op één te vertalen naar de Nederlandse context. Deze is namelijk continu in beweging en de woningmarkt is en blijft een gevoelig politiek, economisch en sociaal thema.

Voor een integrale aanpak kunnen er enkele vervolgstappen worden genomen. De eerste stap is het verkrijgen van een beter financieel inzicht in de mogelijkheden van het combineren van de BV constructie met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel. Een tweede stap die in het verlengde hiervan ligt is het interesseren van actoren zoals: banken, particulieren, woningcorporaties en gemeenten. De derde en laatste stap heeft betrekking tot de instituties die in dit onderzoek aan de orde zijn gekomen: wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- en wooncultuur. Aanpassingen van instituties is een langzaam proces en heeft draagvlak nodig in de samenleving. Daarom is de tweede stap ook hier belangrijk, om zodoende te zorgen dat de instituties beter aan gaan sluiten bij collectieve (ver)bouw in Nederland.

Vervolg onderzoek kan zich richten op het Deense hypotheekmodel en wat dit kan betekenen voor de Nederlandse situatie. Ook zijn er nog andere woonvormen in Denemarken die interessant kunnen zijn voor de Nederlandse woningmarkt. Tenslotte zijn er nog een aantal ontwikkelingen gaande die in de toekomst van invloed kunnen zijn op de Nederlandse woningmarkt en zodoende interessant kunnen zijn voor later onderzoek.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting.....	3
Inhoudsopgave	9
H1: INLEIDING.....	12
1.1 ZELFBOUW IN NEDERLAND	12
1.2 PROBLEEMANALYSE	17
1.2.1 BELEIDSANALYSE	17
1.2.2 INTERVIEWS.....	19
1.2.3 SWOT ANALYSE.....	24
1.2.4 INTRODUCTIE CASESTUDIE: DENEMARKEN.....	26
1.2.5 PROBLEEMDEFINITIE	27
1.3 ONDERZOEKSVRAGEN	28
1.4 OPBOUW THESIS.....	29
H2: THEORETISCH KADER	30
2.1 INLEIDING	30
2.2 COMPLEXITEITSTHEORIE	32
2.2.1 PARTICIPATIE EN ZELFORGANISATIE	34
2.2.2 PARTICIPATIE	34
2.2.3 ZELFORGANISATIE.....	37
2.3 ACTOR NETWORK THEORY.....	39
2.4 INSTITUTIONELE THEORIE.....	44
2.5 CONCLUSIES EN OPERATIONALISATIE THEORETISCH KADER.....	48
2.5.1 CONCLUSIES.....	48
2.5.2 OPERATIONEEL KADER	49
H3: METHODEN EN TECHNIEKEN.....	51
3.1 ONDERZOEKSOPZET	51
3.1.1 AANLEIDING.....	51
3.1.2 THEORIE	52

3.1.3 CASESTUDIE DENEMARKEN.....	53
3.1.4 NIEUWE INZICHTEN EN AANPASSINGEN.....	54
3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN METHODEN	55
3.3 DATAVERZAMELING	57
3.4 CONCEPTUEEL MODEL.....	60
H4: DE DEENSE CASE	61
4.1 HISTORISCHE ACTOR-NETWERK ANALYSE.....	62
4.1.1 DE EERSTE FASE: EEN NIEUW BEGIN.....	64
4.1.2 DE TWEEDE FASE: POLITIEKE INZET	66
4.1.3 DE DERDE FASE: PRIVATE BETROKKENHEID	68
4.1.4 DE VIERDE FASE: VERLOREN VERTROUWEN.....	71
4.1.4 HET HEDEN	72
4.1.5 DE ACTOR-NETWERKEN.....	74
BOX 4.1: ANDELSBOLIGFORENIGEN CARLS GAVE (KOPENHAGEN)	76
4.2 DE ANDELSBOLIGER: KENMERKEN EN FACTOREN	77
4.3 TOELICHTING INSTITUTIES.....	81
4.3.1 WET- EN REGELGEVING.....	81
4.3.2 FINANCIERINGSSYSTEEM	83
4.3.3 BOUW- EN WOONCULTUUR	88
BOX 4.2: ANDELSBOLIGFORENINGEN THYRA DANEBOD (FREDERIKSBERG)	92
4.4 CONCLUSIES COLLECTIEVE (VER)BOUW IN DENEMARKEN	93
H5: EEN VERGELIJKEND PERSPECTIEF.....	97
5.1 INLEIDING	97
5.1.1 HISTORISCH KADER	97
5.2 NIEUWE INZICHTEN.....	100
5.2.1 INSTITUTIES	101
BOX 5.1: RECENTE ONTWIKKELINGEN RONDON HET H-WOORD.....	101
BOX 5.2: RECENTE ONTWIKKELINGEN RONDON DE WONINGCORPORATIES.....	102
5.2.2 ACTOR-NETWERK	103
5.2.3 FACTOREN VAN BETEKENIS	104
5.2.4 CONCLUSIE	104
5.3 AANPASSINGEN	105

5.3.1 COMBINEREN BV CONSTRUCTIE EN DEENS HYPOTHEEKMODEL.....	105
5.3.2 ONDERSTEUNING EN BESCHERMING	107
5.3.3 VAN NIEUWBOUW NAAR BESTAANDE BOUW	108
H6: CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	110
6.1 CONCLUSIES	110
6.2 AANBEVELINGEN	113
6.2.1 AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGSTAPPEN COLLECTIEVE (VER)BOUW	113
6.2.2 AANBEVELINGEN VOOR VERDER ONDERZOEK.....	114
H7: LITERATUURLIJST:	115
H8: BIJLAGEN.....	121

H1: INLEIDING

Dit onderzoek gaat over de positie van burgers en collectieve (ver)bouw in de Nederlandse woningmarkt. Als introductie hierop zal de inleiding eerst een algemeen beeld schetsen van de rol van de burger in de woningmarkt (paragraaf 1.1). De concepten zelfbouw en in het bijzonder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) vormen daarbij de basis en zullen dan ook verder worden toegelicht. Om vervolgens uit te komen bij de probleemanalyse en tevens aanleiding van dit onderzoek (paragraaf 1.2). Aan de hand van beleidsdocumenten, onderzoeksrapporten en interviews, zal vastgesteld worden wat de problemen zijn die spelen omtrent zelfbouw en met name bij CPO. Daarnaast zal er ook een korte introductie worden gegeven van de casestudie die in Denemarken is uitgevoerd en waarom er specifiek voor deze casestudie is gekozen. Nadat de probleemdefinitie is vastgesteld en de keuze van de casestudie is beargumenteerd, zullen de centrale vraag en deelvragen worden geïntroduceerd in paragraaf 1.3. Om tenslotte de verdere structuur van deze thesis toe te lichten in paragraaf 1.4.

1.1 ZELFBOUW IN NEDERLAND

Het aannemen van de motie van Duivesteyn en Gabor in 1998 door de Tweede Kamer, wordt in deze thesis gezien als startpunt van het huidige overheidsbeleid rondom zelfbouw in Nederland. De motie bepleit een andere rol van de burger in de woningmarkt. De burger moet een ‘woonproducent’ worden in plaats van een ‘woonconsument’. Om dit te bereiken moet er meer sprake zijn van particulier opdrachtgeverschap in de woningmarkt, echter wordt er vastgesteld dat de institutionele partijen (projectontwikkelaars, beleggers en aannemers) de burger nog altijd zien als woonconsument. Dit heeft tot gevolg dat er maar beperkt inhoud wordt gegeven aan diversiteit in woonmilieus (zie VINEX locaties) en dat de burger nauwelijks ruimte krijgt om te fungeren als particulier opdrachtgever. De motie beoogt dan ook dat diversiteit en individualiteit als uitgangspunten worden opgenomen in het beleid. Daarnaast wordt er verzocht particulier opdrachtgeverschap te gaan stimuleren en onderzoek te gaan doen naar vernieuwende verstedelijkingsvormen. De motie had tot doel: het aandeel te realiseren woningen in particulier opdrachtgeverschap te verhogen naar circa 35% van de totale bouwopgave in de periode Actualisering VINEX (2005-2010). Om dit te bereiken zou reeds in de periode tot 2005 moeten worden begonnen met het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap (Tweede Kamer, 1998).

Naar aanleiding van deze motie wil de regering in samenwerking met andere overheden en marktpartijen beleid ontwikkelen voor versterking van de rol van de consument als opdrachtgever in

de woningbouw. In de Actualisering VINEX en de Nota *Mensen, Wensen, Wonen* (2000) wordt dit voornemen dan ook opgenomen. De overheid wil gaan bevorderen dat een groter deel van de nieuwbouw doormiddel van particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, waarbij de overheid zich tot doel stelt dat particulier opdrachtgeverschap circa een derde van de totale bouwopgave gaat vormen (RIGO, 1999, p. 1). Vanaf 2000 probeert de overheid dit te bewerkstelligen door het stimuleren van zelfbouw onder de noemer: particulier opdrachtgeverschap. Naderhand wordt het begrip uitgesplitst in: Particulier Opdrachtgeverschap (PO), Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO). Het beleid moest voornamelijk gaan inspelen op de toegenomen welvaart en de individualisering van de samenleving en daarmee inspelen op een veranderde vraag van burgers naar woningen (meer initiatief bij de burger). Het moest daarnaast ook meer diversiteit en verscheidenheid brengen in de woningmarkt, als antwoord op de projectmatig gebouwde woningen die maar beperkt aansluiten bij de wensen van de bewoners (RPB, 2007, p. 8). Dit was ook wat Duivesteijn en Gabor met hun motie hadden beoogd. Overigens is de realisatie doelstelling van een derde van de bouwopgave losgelaten in latere woningbouwafspraken (SEV, 2010, p. 13). Ook de woningcorporaties krijgen vanaf 2000 te maken met deze trends en de vraag hoe daarop in te spelen. Deze trends zorgen namelijk voor een differentiatie in de vraag naar woningen. Ondermeer met de nota: *Mensen, Wensen, Wonen*, met als motto 'De burger centraal' (VROM, 2000) worden de woningcorporaties aangespoord in te spelen op deze veranderende vraag. Daarnaast zijn verscheidene woningcorporaties sinds 2000 betrokken geweest bij verschillende CPO projecten door heel Nederland.

PO, CPO en MO moeten samen gaan zorgen voor een prominentere rol van de burger in de woningmarkt. Zelfbouw of eigenbouw zijn daarbij veel gebruikte termen en laten ook zien dat het beleid zich vooral focust op nieuwbouwwoningen en het vergroten van de participatie en zeggenschap van burgers in de woningmarkt en woningbouw. Maar wat er nu precies verstaan onder PO, CPO en MO? En wordt het veel toegepast? In deze thesis zullen de definitie van de SEV gehanteerd worden. De definitie van de verschillende vormen van zelfbouw zijn als volgt:

- Particulier Opdrachtgeverschap: 'Particulier opdrachtgeverschap (PO) is een manier van bouwen waarbij één of meer particulieren de grond(en) verwerven en zelf bepalen met welke partijen zij hun woning(en) voor eigen gebruik realiseren' (SEV, 2010, p. 7)
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: 'Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van opdrachtgeverschap waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren de grond(en) verwerven en in samenspraak bepalen hoe, en met welke partijen de woningen, private, en in sommige gevallen zelfs de openbare ruimte wordt ingericht en gerealiseerd' (SEV, 2010, p. 7). Een veel gebruikte aanvulling bij deze definitie is dat deze groepen particulieren zich verenigen in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk. Dit is echter niet

noodzakelijk, maar wel praktisch. De groep krijgt met het oprichten van een vereniging of stichting één juridische status (één rechtspersoon) en wordt op deze manier een stabielere en betrouwbaardere partner voor andere partijen die eventueel betrokken worden in het project.

- Mede Opdrachtgeverschap: ‘Mede Opdrachtschap (MO) is een vorm van opdrachtgeverschap waarbij de eindgebruiker in een vroeg stadium door de initiërende partij (vaak ontwikkelaar of corporatie) betrokken wordt, om haar voorkeur ten aanzien van proces, ontwerp van woning- en woonomgeving en realisatie te communiceren’ (SEV, 2010, p. 8).

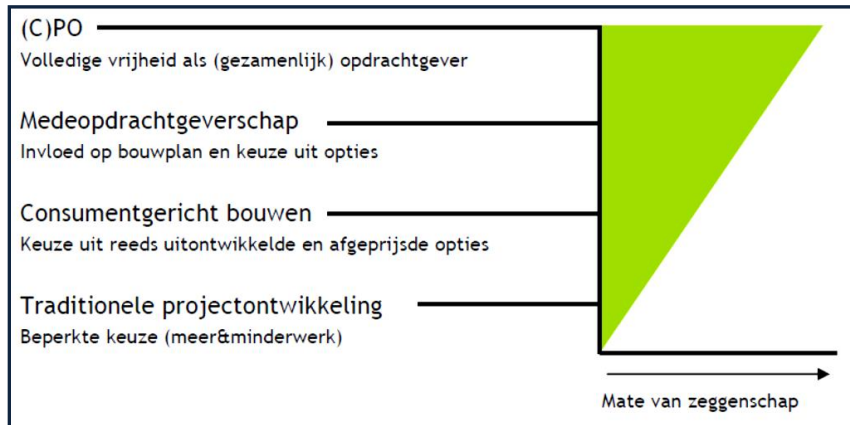
PO, CPO en MO samen vormen het volledige spectrum van zelfbouw in Nederland en worden ook nog wel eens door elkaar gebruikt. Zo wordt er met Particulier Opdrachtgeverschap vaak zelfbouw in algemene zin bedoeld en dit kan een verwarrende werking hebben. Daarom wordt in deze thesis met zelfbouw het volledige spectrum bedoeld en PO, CPO en MO zijn daar een onderverdeling van. Het belangrijkste waarmee CPO zich onderscheidt van de andere twee vormen van zelfbouw is dat ‘de groep’ (het collectief) het project initieert en centraal staat in het proces. Hier komen ook de belangrijkste eigenschappen en daarmee voor- en nadelen van CPO uit voort. Deze thesis zal zich dan ook nadrukkelijk gaan richten op CPO en het collectieve karakter ervan. Juist omdat dit een extra dimensie geeft aan de mogelijkheden om een toegevoegde waarde te creëren bij projecten. In de volgende paragraaf zal bekeken worden wat de voornaamste voor- en nadelen zijn van CPO.

Zoals al eerder aangegeven is het beleid omtrent zelfbouw en dus ook CPO met name gericht op nieuwbouw. Het zou Echter ook interessant zijn om te onderzoeken wat de mogelijkheden van CPO zijn bij renovatie van oude gebouwen. Zie bijvoorbeeld de projecten met kluswoningen in Rotterdam. Daarom wordt de definitie van CPO in deze thesis uitgebreid, om aan te geven dat de aandacht zowel uitgaat naar nieuwbouw als bestaande bouw en dat de nadruk ligt op collectiviteit.

- De aangepaste definitie wordt daarom: CPO is een vorm van opdrachtgeverschap waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren de grond(en) **en/of pand(en)** verwerven en in samenspraak bepalen hoe, en met welke partijen de woningen, private, en in sommige gevallen zelfs de openbare ruimte wordt ingericht, gerealiseerd **en/of gerenoveerd**. **In algemene zin wordt hier dan ook gesproken over collectieve (ver)bouw.**

Een belangrijk gegeven van CPO is de grote mate van zeggenschap/invloed die particulieren hebben over hoe hun woning eruit komt te zien en invloed kunnen hebben op hun directe en indirecte omgeving. Figuur 1.1 geeft hier een goed beeld van. Waarbij PO en CPO de grootste mate van vrijheid geven aan de particulier, gevolgd door MO en vervolgens de meer reguliere vormen van projectontwikkeling/woningbouw.

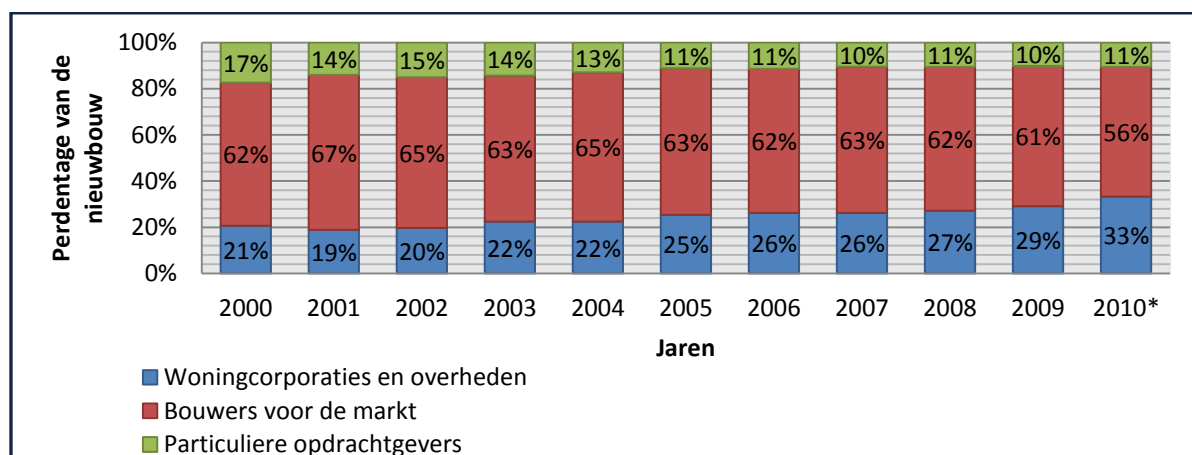
Figuur 1.1: Zeggenschap particulieren per ontwikkelingsscenario.



Bron: De Regie BV, 2010

De grote mate van zeggenschap heeft in de afgelopen decennia echter nog niet bijgedragen aan een grote populariteit van PO/CPO in Nederland. Uit gegevens van het CBS (2011a) blijkt zelfs dat zowel het relatieve aandeel als het absolute aantal van de nieuwbouwwoningen in de afgelopen 10 jaar is afgenomen. Zo bestond in 2000 nog ongeveer 17% van de nieuwbouwwoningen uit woningen die gebouwd werden in opdracht van particulieren. Dit aantal is in de afgelopen jaren afgenomen tot respectievelijk 10% a 11% van de nieuwbouw woningen (zie figuur 1.2). In absolute aantallen gaat het hier om een daling van ongeveer 3800 woningen in de periode 2000-2009. In de zelfde periode is de totale nieuwbouw van woningen gestegen met 12.000 woningen (CBS, 2011a). Dit terwijl het beleid vanaf 2000 tot doel had een percentage te bereiken van 30% van de totale bouwopgave (VROM, 2000, p. 88). Dit is in groot contrast met de ons omringende landen België, Frankrijk en Duitsland. Hier zijn de percentages woningen die door particulieren worden gebouwd vele malen hoger: België 70%, Frankrijk 40% en Duitsland 30% (SEV, 2008).

Figuur 1.2: Relatieve aandelen in de nieuwbouw van woningen.



*Deze verdeling is berekend over de eerste drie kwartalen van 2010.

Bron: CBS, 2011a

Dit alles geeft echter nog geen goed beeld van het aantal woningen dat in CPO wordt gebouwd. In 2009 heeft het adviesbureau De Regie BV een landelijke inventarisatie afgerond naar CPO projecten in Nederland. Hieruit blijkt dat het aantal woningen dat in CPO wordt gebouwd beperkt is, maar wel een stijgende trend laat zien. In tabel 1.1 zijn het aantal opgeleverde en geplande CPO woningen opgenomen sinds 1981 (op 1 april 2009). Het aantal geplande woningen in tabel 1.1 is gebaseerd op plannen die in de periode 2011-2015 waarschijnlijk tot uitvoering worden gebracht. In tabel 1.2 is daarnaast de spreiding te zien van geplande en opgeleverde CPO woningen per provincie, waarbij duidelijk waar te nemen is dat een aantal provincies voorop lopen in deze ontwikkeling. De provincies in de periferie lijken achter te blijven in deze ontwikkeling. In deze provincies is PO traditioneel een populairdere vorm van woningbouw (Particulier-opdrachtgeverschap, 2011). Echter zou dit dan ook moeten gelden voor Noord-Brabant waar particulier opdrachtgeverschap tot in de jaren '60 het grootste deel van de nieuwbouw vormde (SEV, 2008, p. 13). Terwijl uit de tabel 1.2 juist blijkt dat Noord-Brabant voorop loopt in de ontwikkeling van CPO-projecten. Het is daarom moeilijk vast te stellen of dit aan de bouwcultuur ligt. Toch kan gesteld worden dat PO en CPO in het bijzonder, niet echt van de grond komen in Nederland. In de volgende paragraaf zal onderzocht worden welke problemen er mogelijk spelen rondom CPO.

Tabel 1.1: Aantal opgeleverde en geplande CPO woningen in Nederland tussen 1981-2015

Periode	Totaal
1981-1985	369
1986-1990	167
1991-1995	432
1996-2000	649
2001-2005	820
2006-2010	2.235
2011-2015	1.851
Totaal	6.523

Bron: De Regie BV, 2010

Tabel 1.2: Aantal opgeleverde en geplande CPO woningen in Nederland per provincie van 1981 tot 2015

Provincie	Totaal
Noord-Brabant	1.677
Noord-Holland	1.351
Zuid-Holland	1.023
Gelderland	968
Flevoland	636
Utrecht	304
Groningen	298
Overijssel	199
Zeeland	36
Friesland	20
Limburg	11
Drenthe	-
Totaal	6.523

Bron: De Regie BV, 2010

1.2 PROBLEEMANALYSE

Om tot een goede probleemdefinitie te komen zal in deze paragraaf een probleemanalyse plaats vinden. Deze is verdeeld in vijf subparagrafen: beleidsanalyse, interviews, SWOT-analyse, toelichting op de casestudie en een probleemdefinitie. Ter verkenning wordt er begonnen met een korte beleidsanalyse om vervolgens deze verkenning te toetsen aan de praktijk. Dit zal gebeuren aan de hand van een viertal interviews, die zijn afgenomen met drie woningcorporaties en één provincie. Deze beleidsanalyse en de resultaten uit de interviews zullen vervolgens verwerkt worden in een SWOT-analyse van CPO. Na een korte introductie van de casestudie, zal tenslotte op basis van de analyse in deze paragraaf een conclusie gevormd met betrekking tot de probleemdefinitie.

1.2.1 BELEIDSANALYSE

Het beleid met betrekking tot CPO komt naar voren in diverse beleidsdocumenten van het voormalige ministerie van VROM zoals: Bewoners bouwen de buurt (2005a), Heerlijke stad (2005b), de nota: Mensen, Wensen, Wonen (2000). In het rapport 'Bewoners bouwen de buurt' wordt CPO bepleit om de volgende redenen: een gunstige prijs/kwaliteit verhouding, betere milieu prestaties, mogelijkheid om voor bepaalde doelgroepen te bouwen en het versterkt de sociale cohesie in buurten (VROM, 2005a, p. 4). Ook vanuit de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) zijn op basis hiervan een aantal documenten gepubliceerd om CPO onder de aandacht te brengen: Bouwen met burgers: Handboek CPO voor gemeenten (2007) en Meer ruimte voor eigenbouw (2008). Hierin betogen zij dat de veranderingen in de samenleving ook zijn neerslag heeft op de vraag naar woningen. Zowel op kwalitatief en kwantitatief vlak, als op budgettair gebied wijkt de vraag steeds meer af van de huidige aanbodgerichte bouwcultuur. Deze bouwcultuur komt voort uit de nadruk die wordt gelegd op aantallen en niet op de vraag. CPO (maar ook PO en MO) wordt door de SEV gezien als mogelijke oplossing voor het dichter bij elkaar brengen van vraag en aanbod (SEV, 2007, pp. 4-5).

In de nota: Mensen, Wensen, Wonen uit 2000 wordt tot doel gesteld dat ongeveer één op drie woningen vanaf 2005 in opdracht van particulieren (PO, CPO en MO) zou moeten worden gebouwd. Dit aandeel is geen norm, maar moet worden gezien als richtinggevend. Ook werd dit opgenomen in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) als nieuw prestatieveld. Hierdoor werden rijksbijdragen voor stedelijke uitleg gekoppeld aan het gewenste percentage (collectief) particulier opdrachtgeverschap (VROM, 2000, p. 88). In figuur 1.1 is te zien dat ondanks de koppeling aan het ISV, de norm (na 2005) bij lange na niet is gehaald. Sterker nog het aandeel is afgenomen en lijkt te stabiliseren rond de 10-11% (CBS, 2011a). Tot deze conclusie is ook de SEV gekomen in haar rapport: Meer ruimte voor eigenbouw (2008). De SEV wijt dit aan

terughoudendheid van gemeenten bij CPO. Dit komt volgens de SEV ondermeer door een gebrek aan kennis en koudwatervrees bij gemeenten. Daarnaast worden er ook vraagtekens gezet bij de terughoudendheid van woningcorporaties om zich op CPO te richten. In het rapport wordt verwezen naar de eigen ontstaansgeschiedenis van de woningcorporaties en dat deze nauwe banden heeft met CPO. Ook worden er mogelijkheden gezien voor de doelgroep van woningcorporaties, om op deze manier wel in aanmerking te komen voor een koopwoning (SEV, 2008, p. 11).

Bestuurders lijken daarnaast moeite te hebben vrijheden te geven aan particulieren om zelf hun eigen huizen te ontwikkelen. Sommige gemeenten vinden hiervoor een middenweg door advies, begeleiding en een aantal heldere richtlijnen te stellen bij CPO-projecten. Echter bij vele wordt een projectontwikkelaar nog steeds gezien als betrouwbaarder, onder het mom van: 'Dan weet je tenminste wat je krijgt' (SEV, 2008, pp. 11-13). Ook zijn er subsidies aan het beleid verbonden onder de naam: Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS). Sinds 2005 bestaat deze financiële steun onder de naam BLS en in 2008 heeft het kabinet ingestemd met een verruiming van deze subsidieregeling ter ondersteuning van het beleid rond CPO. Daarnaast is zelfbouw en daarmee CPO ook juridisch beter verankerd in de Grondexploitatiewet en in de Huisvestingswet (SEV, 2008, pp. 6-16).

Al met al blijkt uit de beleidsdocumenten dat er vooral veel voordelen worden genoemd om CPO en zelfbouw in het algemeen te omarmen. De problemen die genoemd worden, worden gezien als oplosbaar en een kwestie van onbekend maakt onbemind. Maar hoe wordt daar, begin 2011, in de praktijk over gedacht? Reeds is al vastgesteld dat het aandeel nieuwbouwwoningen dat gebouwd wordt in opdracht van particulieren, nog lang niet de gestelde richtlijn van 30% (en later 20%) heeft gehaald. Dit veronderstelt dat er wellicht andere problemen zijn of dat de genoemde problemen toch niet zo gemakkelijk te overkomen zijn als werd gedacht. Ook de SEV heeft hier onderzoek naar laten doen en heeft de uitkomsten daarvan gepubliceerd in: *Zelfbouw in reflectie (2010)*. Een aantal van de veronderstellingen zijn daarin onder de loep genomen. Zo blijkt onder andere dat zelfbouw over het algemeen niet goedkoper, maar zelfs duurder is dan reguliere bouw, maar dat de waarde uiteindelijk wel hoger ligt. Ook is er een direct verband met meer sociale cohesie, vooral als het project gemeenschappelijke voorzieningen heeft. Een oorzaak voor het niet gedijen van CPO in Nederland wordt gevonden in de krappe grond- en woningmarkt. Daarnaast zou ook de institutionele context CPO niet ten goede komen, echter wordt daarbij aangegeven dat CPO voor de Tweede Wereldoorlog heel gebruikelijk was in Nederland en dat zelfs het collectieve/corporatieve element heel erg Nederlands genoemd kan worden (zie vroegere woningcorporaties, boerencorporaties en waterschappen). Toch is men uiteindelijk optimistisch over de toekomst van CPO (SEV, 2010, pp. 65-75). Daarom zal hieronder een verdere analyse plaats vinden op basis van

een viertal interviews. Om er zo achter te komen waar de vertaling van het beleid naar de praktijk mogelijk stuk loopt.

1.2.2 INTERVIEWS

Omdat woningcorporaties enige ervaring hebben opgedaan in het begeleiden, ondersteunen en financieren van met name CPO-projecten in de afgelopen jaren, is er voor gekozen om een drietal verkennende interviews af te nemen bij drie woningcorporaties (Portaal: Gresnigt, Bo-ex: Timmer en Volksbelang: Bos). Ook is er een interview afgenomen bij de provincie Utrecht (Wielaert). De provincie is namelijk verantwoordelijk voor het toekennen en uitkeren van de subsidies die beschikbaar zijn voor CPO-projecten. Het doel van de interviews was een duidelijk beeld te krijgen van de perceptie die er heerst rond CPO en welke problemen er spelen rondom CPO. De perceptie van de verschillende geïnterviewde loopt nogal uiteen als het gaat om de voor- en nadelen die zij zien met betrekking tot zelfbouw en CPO. Zo lopen de percepties globaal gezien van zeer pessimistisch tot zeer positief. Aan de hand van verschillende citaten uit de interviews zal hieronder een overzicht worden gegeven van de verschillende meningen, ideeën en percepties die er heersen rond zelfbouw en de daaraan verwante onderwerpen.

Kennis en kunde particulier

Zoals al duidelijk is geworden uit de beleidsanalyse kunnen groepen particulieren die een CPO project willen starten, subsidie krijgen van de provincie. Deze subsidie is bedoeld voor het inhuren van extern advies, omdat het belangrijk is dat de particulieren over de juiste kennis beschikken. De provincie legt dit als volgt uit: *‘En vaak ontbreekt het juist aan die kennis, dus als je dan het advies subsidieert, dan weet je in ieder geval dat het advies geleverd wordt. Dus daarom hebben we daarvoor gekozen’* (Interview: Wielaert, 2011). Daar tegenover staat de mening van één van de woningcorporaties die een pessimistischere kijk heeft op deze oplossing: *‘Als je als particulier echt het heft in eigen handen wil hebben dan lopen er in deze wereld een hoeveelheid ZZP’ers rond die dit soort mensen graag helpen. Die pretenderen te weten hoe je dat moet organiseren. Deze wereld is zodanig hard en vol met regeltjes en valkuilen. Ik durf je één ding te zeggen het bestaat niet... Helaas moet dat zo in Nederland. Het wordt nog veel erger. De overheid voert aan de lopende band meer bureaucratie in, ook mede door de decentralisatie’* (Interview: Timmer, 2011). Het inhuren van advies wordt dus niet direct gezien als verbetering, de nadruk ligt meer op het groeiend aantal wetten en regels.

Beheersing complexiteit

Een andere verbetering wordt gezien in het duidelijk afbakenen van de mogelijkheden binnen een CPO-project, gebaseerd op goede afspraken, om zo de complexiteit van de projecten in de hand te

houden: *'...het is zo belangrijk om je kaderstelling heel duidelijk af te bakenen, tot hier en niet verder... En je merkt dat iedereen zijn eigen perceptie er van heeft. Eigenlijk is het ook een soort containerbegrip. Dan zie je dus ook dat iedereen zijn eigen verwachtingen heeft en zorgt voor experiment op experiment. De onervarenheid in combinatie met het beïnvloeden van kosten, maakt dat je op een gegeven moment moet stoppen met nieuwe kaders stellen... Spreek in het begin ook heel goed door wat de verwachtingen naar elkaar toe zijn. Schrijf het allemaal op. Ik merk wel dat daar een soort proces optimalisatie zit'* (Interview: Gresnigt, 2011a). Ook een tweede woningcorporatie haalt dit punt aan: *'Het enige is dat het heel veel tijd kost en veel meer dan je denkt. We helpen graag, maar dan moet je wel goede afspraken maken'* (Interview: Timmer, 2011).

Beperkt speelveld woningcorporaties

Een duidelijk probleem dat vanuit de woningcorporaties speelt, is het beperkte speelveld waarop zij kunnen operen. Dit wordt veroorzaakt door wetgeving en het slechte imago dat is ontstaan. Dit wordt als volgt beschreven: *'Dus dan krijg je een overheid die heel erg op ons let en dan zijn er corporaties die een boot verbouwen in Rotterdam of een campus met een grote uitstraling in Maastricht, waarvan alleen de fundering er ligt. Dan worden er gronden gekocht die achteraf gezien mooi weiland blijven. Dat is allemaal niet goed voor de beeldvorming. Je hebt kunnen zien hoe scherp op de snede wij nu moeten handelen, om geen risico te nemen'. En op de vraag: 'Maar CPO en PO worden door de overheid gepromoot?' 'Dat is een kwaliteit van de overheid. Dat ze van hun eigenregels nooit last hebben'* (Interview: Timmer, 2011). Ook een van de andere twee woningcorporaties stipt dit punt aan met de toevoeging dat het daarom belangrijk is dat groepen particulieren door een professionele partij worden begeleid: *'Die begrijpt ook beter hoe het bij de corporatie werkt en dat wij in een glazen huis zitten. Dat zoveel betekent als dat iedereen met ons mee kijkt. We zitten op een grote pot maatschappelijk kapitaal en alles wat wij doen wordt met een vergrootglas naar gekeken. Dus wij moeten daar heel integer en transparant mee omgaan. Wij kunnen niet zomaar even een risico op ons nemen van een groep particulieren'* (Interview: Gresnigt, 2011a).

Legitimeren CPO projecten

Het legitimeren van CPO projecten kan voor woningcorporaties dus een probleem zijn, maar het hangt er ook vanaf hoe dit wordt geïnterpreteerd: *'Wij zijn er eigenlijk om mensen in kwetsbare positie te voorzien van huizen... Het hangt dus erg samen met de prijs van de woningen waar het omgaat'* (Interview: Bos, 2011). Één van de andere twee ziet dat iets breder: *'Die ligt voor een deel in zorg en leefbaarheid. En koopwoningen bouwen ligt ook in dezelfde doelstelling als het huisvesten van onze doelgroep, omdat dat ook weer een beetje doorstroming op gang brengt. Dus*

dat ligt ook wel indirect in de verantwoording en legitiematielijn die wij hebben' (Interview: Gresnigt, 2011a).

Voordelen CPO

Ook met betrekking tot vraaggericht bouwen en sociale cohesie door het collectieve karakter zijn de meningen verdeeld. De provincie stelt op de vraag waarom CPO wordt gesubsidieerd: *'Omdat we het belangrijk vinden dat er vraaggericht gebouwd wordt. Ook in het kader van leefbaarheid en duurzaamheid'* (Interview: Wielaert, 2011). Één van de woningcorporaties sluit zich hierbij aan: *'Duurzaam bouwen, samenwonen enz. Het zijn allemaal dingen die ook in onze maatschappelijke verantwoordingslijn liggen. Het sluit op heel veel vlakken aan op wat wij ook willen. Wij doen heel veel moeite om in heel veel wijken betrokkenheid te krijgen en dat heb je daar gewoon gratis. De mensen zitten gewoon al bij elkaar, dus je hebt genoeg legitimatie om het wel te doen'* (Interview: Gresnigt, 2011a). De ander is wat minder optimistisch: *'Uiteindelijk krijg je waarschijnlijk een klant die iets meer tevreden zal zijn dan in een traditioneel bouwproces. Ik denk ook wel dat mensen die mee doen aan zo'n project een woning krijgen die beter past bij hun wensen'* (Interview: Bos, 2011).

Meerwaarde CPO

Voornamelijk het vraaggericht bouwen stuit op verzet bij twee van de woningcorporaties. Doordat men hier de meerwaarde niet direct van inziet, omdat mensen uiteindelijk toch vaak weer verhuizen na een aantal jaren en omdat dit extra kosten met zich mee brengt: *'Dus het is maar een bepaalde tijd dat je een aangepaste woning hebt voor die klant. We maken op deze manier maar heel erg weinig mensen meer tevreden dan anders. Ik vind het onderwerp daarom maar betrekkelijk. De nieuwbouw is sowieso maar een marginale hoeveelheid van de woningvoorraad'* (Interview: Bos, 2011). *'En dan krijg je een product dat zo specifiek is en wie betaald de kosten als die mensen er uit gaan en ik deze woning weer moet aanpassen? Als ik in een project ook nog PO/CPO moet toepassen kost mij dat geld'* (Interview: Timmer, 2011).

Stimuleren CPO

Dit laatste wordt door de provincie ook opgemerkt, maar ziet woningcorporaties toch vooral als mogelijke achtervang bij CPO projecten: *'En we zijn nu ook wel wat vaker met corporaties in gesprek om te kijken of we daar CPO ook kunnen stimuleren. Mede omdat corporaties goed als achtervang kunnen dienen bij CPO-projecten... Corporaties zijn daar vaak nog een beetje huiverig voor en dat proberen we dus te stimuleren'* (Interview: Wielaert, 2011). Één van de woningcorporaties laat weten dat het inderdaad goed mogelijk is om als achtervang te fungeren en legt uit wat daar volgens hem de voor- en nadelen van zijn: *'De achtervang van de koopwoningen,*

die rol zouden we ook kunnen vervullen. Anders moet de groep collectief een borgstelling doen voor de niet verkochte woningen en dat wordt ook best wel lastig, want ook een bank gaat daar tegenwoordig al helemaal niet meer in mee natuurlijk. Dat betekent wel dat we daar een heleboel voorwaarden aanstellen... Dat is gewoon puur sec terug gaan naar wat is projectmanagement en risicobeheersing daarin. Als je dat scherp hebt kun je dat prima regelen met elkaar... In een gewoon project starten wij ook pas met een project als 80% is verkocht. Dan heb je in principe precies dezelfde rol en dan heb je ook een risico van 20% van de woningen. Dan heb je het altijd nog beter gedaan dan regulier, want daarbij weet je voor startbouw nog helemaal niet of het wel aanslaat. Je hoopt het wel te weten, want je hebt marktonderzoek gedaan, maar toch. Particulier opdrachtgeverschap werkt in dat opzicht beter, want je zit al met je kopers om tafel... Als je er puur vanuit de ontwikkelaarsbril naar kijkt heb je, je eindgebruiker gewoon al aan tafel en dat is goud. Want daar ben je namelijk altijd naar opzoek (Interview: Gresnigt, 2011a). Ook één van de andere twee ziet dit laatste duidelijk als voordeel, maar blijft licht pessimistisch: 'Alleen wat wel in het traditionele systeem zit is dat wij een risico nemen dat het niet verkocht wordt en bij CPO heb je natuurlijk veel minder risico, want je weet al wie je klanten zijn. Het geeft ons dus iets minder afzetrisico en de klant een woning die iets beter past bij haar of zijn wensen' (Interview: Bos, 2011). Concluderend wordt hierover gesteld: 'Je komt altijd op het punt van het risico. Wie betaalt die bepaald. Als je de achtervang rol neemt dan eis je ook een stuk opdrachtgeverschap op. Dat je een stuk opdrachtgeverschap naar je toe trekt als je risico neemt, dat is onlosmakelijk met elkaar verbonden' (Interview: Gresnigt, 2011a).

Rol van een groep particulieren

Vervolgens is er nog een aantal algemene punten die de geïnterviewden zien als mogelijke rede dat zelfbouw niet echt van de grond komt. Zo wordt het vinden van een groep mensen met dezelfde ambities als problematisch gezien: *'Het verenigen en het vinden van een groep mensen dat dezelfde vraag heeft is volgens mij het moeilijke aan CPO'* (Interview: Bos, 2011). De volgende citaten laten zien dat de redenen waarom zelfbouw niet echt van de grond komt, misschien wel veel fundamenteeler dan in eerste instantie gedacht: *'Je ziet wel dat bouwers met concepten opschuiven van seriematig naar consument gericht, maar veel verder... partijen hebben gewoon een belang, een winstbelang, doelstellingen en grondposities. Die zijn bijna allemaal al ingenomen. Particulieren komen er ook niet altijd goed doorheen... Het is ook een optelsom van belangen, productie aantallen van gemeenten, ontwikkelaars die belangen hebben. De ontwikkelaar heeft bij dit soort projecten misschien ook wel de perceptie dat de mensen voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten. Terwijl een wethouder denkt, dat is maximale participatie... Er zijn zulke grote belangen van corporaties, ontwikkelaars, bouwers, politieke partijen en banken en die houden het systeem allemaal in evenwicht. Niemand is bereid om een eerste stap te doen. Omdat iedereen dan*

iets van zijn belang toe moet gaan geven (Interview: Gresnigt, 2011a). Dit sluit aan met wat de provincie ondervindt: *'We hebben veel meer groepen dan locaties... Ik denk dat het in Utrecht vooral ligt aan schaarste van de grond en de prijs. Als je als CPO-groep een gemiddelde woning wil neerzetten, is dat al bijna niet te doen vanwege de prijs. Gemeenten moeten er echt voor gaan door het proces te ondersteunen... En vaak kunnen ze niet wachten op een groep of ze willen wel, maar er komt een ontwikkelaar langs en dan is dat toch ook wel makkelijk. Of de groep is niet sterk genoeg. Als je veel meer locaties zou hebben is het ook veel makkelijker om meer locaties in CPO uit te geven. En als je er maar heel weinig hebt moet je altijd een afweging maken, voor wie je wat wil doen en dan blijft er maar weinig over voor CPO... We hebben toch wel heel veel groepen die zich aanmelden en we zien ook dat de mensen die de kar trekken soms adviseur of architect zijn'* (Interview: Wielaert, 2011).

Perceptie omtrent CPO

Tenslotte ziet men CPO als iets dat op dit moment bij veel betrokken actoren een negatieve perceptie oproept en iets wat daarom tijd nodig heeft om zich een plaats te verschaffen in de bouw- en woningmarkt: *'Iedereen associeert het dus met langdradig, langdurig, moeizaam, kostbaar, je houdt er niks aan over en waarom zou je het doen? Zolang het dat imago blijft hebben zal ook niemand er instappen. Iedereen zegt, 'meld je maar even bij mijn buurman want die kan het waarschijnlijk wel beter'. Het is ook heel makkelijk om gewoon nee te zeggen. Je loopt ook veel minder makkelijke een scheur in je broek op. Het kost ook gewoon veel energie om een groep particulieren die zoveel energie en netwerk heeft, om die bij te houden'* (Interview: Gresnigt, 2011a). De provincie concludeert: *'Dan moet het ook een gewoonte worden, waardoor je het uiteindelijk ook niet meer hoeft te stimuleren. Als het gewoon is, hebben mensen er ook meer ervaring mee en zijn mensen er ook minder huiverig voor en dan gaat het uit eindelijk vanzelf... Ik heb wel het idee dat het de goede kant op gaat. Uiteindelijk duurt het wel jaren voordat het zichtbaar wordt'* (Interview: Wielaert, 2011).

De problemen die in de interviews naar voren zijn gekomen zijn divers. Deze lopen uiteen van moeilijkheden bij het vormen en begeleiden van een groep particulieren tot het slechte imago en institutionele kenmerken die niet lijken aan te sluiten bij de wens vanuit de overheid om meer CPO toe te passen in de woningmarkt. Hieronder volgt de SWOT-analyse als afsluiting van de beleids- en interviewanalyse.

1.2.3 SWOT ANALYSE

Op basis van bovenstaande informatie uit beleidsdocumenten en interviews zal hier een SWOT-analyse gedaan worden. De SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) heeft tot doel een goed overzicht te geven van de positieve en negatieve punten van het concept CPO in Nederland, om zo tot een goed onderbouwde probleemdefinitie te komen. De SWOT analyseert deze punten in vier onderdelen: interne sterkte en zwakte punten en externe kansen en bedreigingen van het concept CPO. In tabel 1.3 is deze analyse te zien.

Tabel 1.3: SWOT analyse van CPO in Nederland

Sterkte:	Zwakte:
<ul style="list-style-type: none">• Zorgt voor een betere aansluiting op de wensen van de particulier• Vergroot leefbaarheid• Betere prijs/kwaliteit verhouding• Hogere duurzaamheid• Grotere sociale cohesie• Subsidie op advies• Initiatief bij (Groep) particulieren• Diversiteit in vormgeving	<ul style="list-style-type: none">• Financieel risico• Kennis en kunde particulieren• Hogere kosten• Lage aantallen woningen per project• Langer ontwikkelingstraject• Vormen en bijeenhouden van een groep particulieren met dezelfde ideeën en ambities• Een nog betrekkelijk onbekend fenomeen
Kansen:	Bedreigingen:
<ul style="list-style-type: none">• Speelt in op terugtrekkende overheid• Speelt in op maatschappelijke trends (individualisering en toegenomen welvaart)• Dichter bij elkaar brengen vraag en aanbod• Bouwen voor specifieke groepen• Dat het een gewoonte gaat worden• Proces optimalisatie door goede afspraken te maken	<ul style="list-style-type: none">• Sluit niet aan bij de belangen van andere actoren• Hoge grondprijzen• Te kort aan locaties• Tegenstrijdige percepties• Particuliere worden gezien als een onzekere factor• Wet- en regelgeving sluit niet aan• Bepert speelveld van woningcorporaties• Past niet in Nederlandse woon- en bouwcultuur

TOELICHTING SWOT:

Sterktes

De interne sterkte punten van CPO spelen een belangrijke rol in de argumentatie voor het concept CPO. Vooral uit beleidsdocumenten komen deze punten duidelijk naar voren, echter bij de interviews was er toch sprake van enige verdeeldheid. Niet zo zeer of deze punten wel sterkte punten zijn van CPO, maar of zij een dusdanig meerwaarde creëren ten opzichte van traditionele

bouwwormen, om voor CPO te kiezen. Daarnaast zijn de verschillende sterke punten niet voor alle actoren hetzelfde, omdat dit ook samenhangt met de verschillende belangen. Voor het concept CPO is het daarom belangrijk dat de verschillende sterke punten niet strijdig zijn met elkaar.

Zwaktes

Veel van de zwaktes van CPO worden verbonden met de rol van de particulier in het concept en komen voort uit de vergelijking met traditionele bouwwormen. Met name de vraag: wie wil en kan het risico dragen? Speelt hierin een belangrijke rol. Het huidige financieringssysteem geeft particulieren weinig tot geen mogelijkheden om collectief te financieren en woningcorporaties zijn terughoudend om de rol van achtervang op zich te nemen. Financiering van CPO en soortgelijke projecten met collectieve voorzieningen kunnen hierdoor moeilijk gefinancierd worden. Het hogere risico hangt daarmee ook samen met een langer ontwikkelingstraject, hogere kosten, de kennis en kunde van de particulier en de stabiliteit van de groep. Daarnaast speelt ook, dat al wil een partij het financiële risico op zich nemen, dan vraagt hij of zij daar opdrachtgeverschap voor terug en daarmee komt gelijk het uitgangspunt van CPO onder druk te staan.

Kansen

De kansen van CPO komen vooral voort uit het dichter bij elkaar brengen van de woningmarkt en de particulier. Hierdoor ontstaan er een aantal kansen voor CPO waarop het concept kan inspelen. Een belangrijke kans die vooral in de interviews naar voren kwam is dat CPO een 'gewoonte' moet worden. Een gewoonte in de zin van, dat de huidige projecten moet zorgen voor meer enthousiasme en routine bij particulieren, overheden en private partijen. Daarnaast, door het initiatief en opdrachtgeverschap bij de particulier te leggen, ontstaat ook de kans om deze zelfde particulier minder afhankelijk te maken van de overheid (die zich steeds verder terugtrekt). Daarbij sluit CPO goed aan bij de individualisering van de samenleving, omdat het zowel tegenwicht hieraan biedt, als de mogelijkheid geeft juist meer in te spelen op een steeds individuelere en diverser wordende vraag van (groepen) particulieren.

Bedreigingen

De meeste bedreigingen voor CPO komen voort uit de verschillende percepties die er heersen rond het concept CPO en deze kunnen deels worden teruggeleid naar de verschillende belangen van actoren binnen de woningmarkt. Dit komt bijvoorbeeld terug in een gebrek aan beschikbare locaties (en hoge grondprijzen) voor CPO en wet- en regelgeving die niet goed aansluit bij zelfbouw. Met name het opdrachtgeverschap bij de particulier leggen is iets wat op weerstand stuit vanuit gemeenten, woningcorporaties en private partijen. Zo willen Private partijen willen graag seriematig en efficiënt bouwen, overheden hebben moeite particulieren meer vrijheden te geven en

woningcorporaties zijn beperkt in hoeverre zij in kunnen spelen op CPO. Ofwel men houdt graag vast aan de huidige woon- en bouwcultuur, waar volgens de perceptie minder risico aanvast hangt. Omdat de rol van de particulier hierin beperkt is en dus niet als onzekere factor fungeert.

1.2.4 INTRODUCTIE CASESTUDIE: DENEMARKEN

Denemarken zal in deze thesis als casestudie dienen. De reden hiervoor is dat de huidige Deense woningmarkt naast een aantal overeenkomsten ook een aantal opvallende verschillen kent met de Nederlandse woningmarkt. Voornaamste overeenkomst is, naast dat beide landen een parlementaire democratie zijn, de relatief grote sociale huursector in beide landen en de daarmee samenhangende invloed van woningcorporaties. In Nederland beslaat de sociale huursector ongeveer 33% van de woningmarkt en in Denemarken is dit 21% van de woningmarkt (CBS, 2011b; Kristensen, 2007). Een andere overeenkomst is dat de ontwikkeling van beide woningmarkten vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw grote gelijkenissen kent.

Een belangrijk verschil tussen beide landen is de grotere mate van: zelforganisatie, collectiviteit en corporatisme in de Deense woningmarkt. Dit komt bijvoorbeeld terug in het percentage van de totale woningvoorraad dat een collectief karakter heeft. Dit is in Denemarken 7% en in de regio Kopenhagen/Frederiksberg zelfs 33% (SBI, 2007). Landelijk liggen de percentages tussen de 3% en 4% (Kristensen, 2007, p. 46). Voor een vergelijking met Nederland kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de nieuwbouwproductie van 1980 tot 2010 en het percentage collectieve woningen in die periode. In Nederland is dit percentage over 30 jaar 0,17% van de totale productie, in Denemarken was dit 11,89% van de totale productie (De Regie BV, 2010; CBS, 2011b; Danmark statistik, 2011). Daar moet wel bij gezegd worden dat een dergelijke vergelijking niet één op één gemaakt kan worden, omdat er ook een aantal duidelijke verschillen zijn tussen de vormen van collectieve (ver)bouw in Denemarken en Nederland. Deze verschillen zullen in hoofdstuk 4 en 5 verder toegelicht worden. Dat neemt echter niet weg dat de Deense situatie wellicht voor nieuwe inzichten kan zorgen met betrekking tot de Nederlandse situatie, aangezien het verschil toch significant is.

De meest bekende vorm van collectieve (ver)bouw in Denemarken worden ‘andelsboligforeninger’ genoemd. Deze woonvorm (een soort private woningcorporaties) zou al gelijk voor een aantal nieuwe inzichten kunnen zorgen, hoe wonen en bouwen anders georganiseerd kan worden. Andelsboligforeninger waren tot 10 jaar geleden nog de zwaarst gesubsidieerde woonvorm van Denemarken. De meeste van deze subsidies zijn echter in de periode 2000-2007 vrijwel volledig afgebouwd (Kristensen, 2007, p. 46). Daarnaast zijn ook de Deense instituties anders van opzet dan die in Nederland en wellicht dat die ook tot nieuwe inzichten kunnen leiden.

De problemen met CPO in Nederland (die in deze paragraaf naar voren zijn gekomen) blijken dan ook minder of niet te spelen in Denemarken. Het doel van de casestudie is om een duidelijke analyse te maken van het concept andelsbolig en een duidelijk beeld te krijgen van de instituties, de actor-netwerken en de factoren van betekenis die samen de context van deze woningmarkt vormen. Om vervolgens in een vergelijking met Nederland te kijken welke inzichten een meerwaarde hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO.

1.2.5 PROBLEEMDEFINITIE

De Nederlandse woningmarkt verkeert in een spagaat. Aan de ene kant wordt CPO gepromoot vanuit de overheid, omdat dit goed is voor de sociale cohesie en een betere afstemming geeft van vraag en aanbod. Daarnaast wordt er ook steeds meer ingezet op zelfredzaamheid van burgers. Aan de andere kant is het erg moeilijk voor particulieren om CPO-projecten te realiseren. Omdat ze moeilijk toe kunnen treden tot, en geen gelijke rol hebben in, het bestaande netwerk dat bestaat uit professionele partijen: overheden, woningcorporaties, banken en ontwikkelaars. Dit lijkt sterk samen te hangen met de wet- en regelgeving, het financieringssysteem en de woon- en bouwcultuur die er voor zorgen dat particulieren worden gezien als een onzekere en onbetrouwbare partner in dit proces. Ofwel de institutionele context (formeel: wet- en regelgeving en het financieringssysteem en informeel: woon- en bouwcultuur) sluit niet aan bij de wens om groepen particulieren meer initiatief en inspraak te geven in de huidige woningmarkt. Met name met betrekking tot CPO geldt dat het betrekken van particulieren en het starten en ondersteunen van CPO-projecten in deze context wordt gezien als te risicovol. Professionele partijen en overheden willen de rol van de particulier eigenlijk bij voorbaat al inperken en zoveel mogelijk op de vertrouwde wijzen met elkaar projecten ontwikkelen.

Naast het institutionele niveau (de institutionele context die niet aansluit) zijn er echter ook problemen te signaleren tussen de betrokken actoren zelf (belangen en doelen sluiten niet bij elkaar aan, met name de belangen en doelen van de particulieren sluiten niet aan bij die van de professionele partijen). Het doel van dit onderzoek is om dit door een vergelijking met Denemarken duidelijk te krijgen. Het onderzoek richt zich daarom voornamelijk op de instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis en hoe deze de positie van CPO (en andelsboligforeniging) in de woningmarkt beïnvloeden en welke aanpassingen er eventueel aan deze context gedaan kunnen worden. In de volgende paragraaf zal aan de hand van deze probleemstelling, één centrale vraag en drie deelvragen worden geïntroduceerd, waarop de rest van het onderzoek in deze thesis zal worden gebaseerd.

1.3 ONDERZOEKSVRAGEN

Aan de hand van de probleemdefinitie uit paragraaf 1.2, zal in deze paragraaf de centrale vraag en deelvragen worden geformuleerd. Uit de probleemdefinitie bleek dat de problemen met het huidige concept CPO zich vooral toespitsen op de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis. Het doel van het onderzoek is om meer inzicht te krijgen in de relatie tussen de woningmarkt als context en collectieve (ver)bouw als concept, om zodoende de invloed van de context op het succes of falen van het concept te kunnen bepalen. Het doel van het onderzoek in combinatie met de probleemdefinitie heeft geleid tot de volgende centrale vraag:

- ***Op welke manier is de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, van invloed op de sterke en zwakke punten van collectie (ver)bouw?***

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- ***Deelvraag 1: Hoe ziet de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, er rond collectieve (ver)bouw in Denemarken uit?***
- ***Deelvraag 2: Welke inzichten, die zijn verkregen op basis van de Deense casestudie, kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO?***
- ***Deelvraag 3: Hoe kan, op basis van de verkregen inzichten, de Nederlandse context en het concept CPO dusdanig worden aangepast dat particulieren een gelijke en betrouwbare rol krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt om collectieve (ver)bouw te realiseren?***

De deelvragen volgen daarmee de volgorde van het onderzoek. Aan de hand van de eerste deelvraag zal een duidelijke analyse worden gemaakt van de Deense context en de collectieve (ver)bouw in Denemarken. De tweede deelvraag vormt de koppeling tussen de resultaten uit de Deense casestudie en de vergelijking met Nederland. Vervolgens zorgt de derde deelvraag voor een beter inzicht in welke aanpassingen er nodig zijn, als men de positie van de particulier ten opzichte van de Nederlandse woningmarkt en collectieve (ver)bouw wil verbeteren. Tenslotte wordt het hiermee mogelijk een antwoord te formuleren op de centrale van deze thesis. Er is op dat moment namelijk zowel inzicht verkregen in de context als het concept en hoe deze zich met relatie tot elkaar ontwikkelen. Het is zodoende mogelijk conclusies te trekken met betrekking tot de invloed die de context heeft op collectieve (ver)bouw. In de volgende paragraaf zal een verdere toelichting worden gegeven op de opbouw van deze thesis.

1.4 OPBOUW THESIS

Op basis van deze centrale vraag en deelvragen zal de structuur van de thesis er als volgt uit gaan zien. In de inleiding is reeds een introductie gegeven van het onderzoek en zijn de probleemdefinitie en onderzoeksvragen vastgesteld. Vervolgens zal in hoofdstuk 2, het theoretisch kader vorm gegeven worden op basis van drie wetenschappelijke theorieën. Dit zijn: complexiteitstheorie, Actor Network Theory (ANT) en institutionele theorie. De beschrijving van deze theorieën mondt uit in een operationalisatie van het theoretisch kader voor dit onderzoek. Daarna zal in hoofdstuk 3 een verantwoording van de gebruikte onderzoeksmethodologie plaats vinden.

In het empirische deel van dit onderzoek zal in hoofdstuk 4 de casestudie: Denemarken behandeld worden. In dit hoofdstuk zal een historische actor-netwerk analyse worden gemaakt van het ontstaan en de ontwikkeling van het concept andelsbolig. Om vervolgens via een beschrijving van de factoren van betekenis en instituties, toe te werken naar een conclusie met betrekking tot het concept andelsbolig in de Deense context. In hoofdstuk 5 zal daaropvolgend een vergelijking plaats vinden tussen de Nederlandse context en de Deense context. Daarbij zal de focus liggen op de inzichten die verkregen zijn uit de Deense casestudie en hoe deze inzichten tot mogelijke aanpassingen kunnen leiden van de Nederlandse context als het gaat om de rol van de particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Tenslotte komt alles samen in hoofdstuk 6 waar antwoord wordt gegeven op de centrale vraag en waar de uiteindelijke conclusies getrokken worden. Aan het einde van hoofdstuk 6 zullen nog een aantal aanbevelingen volgen die voortkomen uit dit onderzoek en een reflectie worden gegeven op dit onderzoek.

H2: THEORETISCH KADER

In navolging van de inleiding zal hier het theoretisch kader van de thesis worden vormgegeven. In de inleiding (paragraaf 2.1) van dit hoofdstuk zal beschreven worden waarom gekozen is voor de hier gepresenteerde theorieën, waarbij een terugkoppeling wordt gemaakt met de onderzoeksobjecten. In de daarop volgden drie paragrafen zullen de drie wetenschappelijke theorieën verder worden toegelicht en beschreven. Paragraaf 2.2: Complexiteitstheorie, paragraaf 2.3: Actor-netwerk Theorie en paragraaf 2.4: Institutionele theorie. Deze beschrijvingen monden uit in een theoretisch en operationeel kader waarbij de drie worden gecombineerd tot één operationeel model die het empirisch deel van het onderzoek verder zal structureren.

2.1 INLEIDING

Bij de probleemdefinitie is al duidelijk geworden dat de wens van de overheid om burgers meer te laten participeren in de woningmarkt (met name doormiddel van CPO) op een driedelig probleem stuit. Dit zijn de institutionele context, de belangrijke actoren in de woningmarkt en de rol van de particulier die om verschillende redenen niet aansluiten bij en/of een belemmering vormen voor deze wens. Op basis van deze drie problemen is gekozen voor drie wetenschappelijke theorieën die hierop aansluiten:

- **Complexiteitstheorie:** deze theorie richt zich onder andere op zelforganisatie en is zodoende van belang voor de rol van de particulier in de woningmarkt. De rol van de particulier in de woningmarkt wordt nog steeds gezien, als één die afhankelijk is van de overheid en andere actoren, maar complexiteitstheorie en zelforganisatie kunnen hier voor nieuwe inzichten zorgen.
- **Actor-netwerk theorie (ANT):** deze theorie redeneert vanuit het netwerk, waarin actoren met elkaar interacteren en uiteindelijk instituties vormen. Aan de hand van deze theorie kan gekeken worden hoe netwerken en instituties zijn ontstaan en zich in het verleden hebben ontwikkeld.
- **Institutionele theorie:** deze theorie richt zich vooral op de vraag waarom instituties bestaan en wat de relatie is tussen actoren en instituties. Deze theorie is belangrijk omdat het inzicht geeft in hoe een deel van de context zich tot elkaar verhoudt en hoe deze elkaar beïnvloeden.

Eerst zal hier nu een drietal ontwikkelingen worden beschreven die van belang zijn voor de context waarin collectieve (ver)bouw zich bevindt.

In Salet e.a. (2003) staat beschreven dat vanaf het begin van de jaren '80, Europese landen te maken hebben gekregen met een aantal ontwikkelingen, waaronder een terugtrekkende overheid in zowel de economie (privatisering) als de maatschappij (afbouwen van de verzorgingsstaat). Hierdoor wordt er een groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van burgers, sociale groepen en lokale organisaties. Door privatisering en liberalisatie zijn ook veel overheidstaken overgeheveld naar de private sector. Tevens werd en wordt er op Europees niveau gezocht naar een steeds verdergaande eenwording van Europa, op zowel politiek als economisch niveau. De tweede ontwikkeling die zich voor deed, was een steeds verder gaande overgang van 'government' naar 'governance', waarbij de centrale rol van de overheid onder druk staat. De overheid gaat steeds vaker op zoek naar samenwerking met andere actoren om beleid uit te voeren. Denk hierbij aan publiek- private samenwerking (PPS) en uitbesteding van overheidstaken aan private instellingen. Een derde ontwikkeling die plaats vond was een herstructurering van de publieke sector. Hierbij vond er een uitwisseling plaats van macht en verantwoordelijkheid, met name van het centrale niveau naar het decentrale niveau. Tevens werd internationaal de band tussen de verschillende landen (met name Europees) steeds sterker. Deze drie ontwikkelingen samen hebben er toe geleid dat er een steeds complexere relatie is ontstaan tussen verschillende overheden en tussen de overheid en andere actoren. Er wordt dan ook wel gesproken van een multi-actor en multi-level game. De rol van de centrale overheid is nog steeds belangrijk, maar is steeds vaker gericht op faciliteren in plaats van produceren.

Kijkend naar de samenleving hebben bovenstaande ontwikkelingen, plus die op het gebied van (communicatie) technologie en economie, gezorgd voor het ontstaan van de netwerksamenleving. Het idee van de netwerksamenleving komt voort uit de gedachte dat sociale interacties niet meer zijn gebonden aan een specifieke tijd en/of plaats (Gils & Huys, 2005, p. 1). Deze ontwikkelingen hebben gezorgd voor een toegenomen complexiteit van de maatschappij waarin wij leven. Om deze vergrote complexiteit in beeld te kunnen brengen kan de complexiteitstheorie een aantal handvaten bieden.

2.2 COMPLEXITEITSTHEORIE

Complexiteitstheorie is van origine afkomstig uit de natuurwetenschappen en heeft later ook zijn intrede gedaan in de sociale wetenschappen. Complexiteitstheorie is een poging om veranderingen en dynamische systemen (bijv. netwerken) die het resultaat zijn van de interactie tussen delen van het systeem te begrijpen (Klijn, 2008, p. 300). Complexiteitstheorie is echter een verzamelnaam voor verschillende theorieën die voortkomen uit verschillende vakgebieden en deze zijn dan ook niet altijd in samenspraak met elkaar. Deze theorieën hebben wel een gemeenschappelijk idee, namelijk dat: *'the whole (the system) is more than the sum of the parts (the individual agents), while, at the same time, developments of the whole stem from the (interaction of the) parts'* (Klijn, 2008, p. 301).

Complexiteitstheorie kan vervolgens worden uitgelegd aan de hand van drie concepten die het mogelijk maken het systeem te analyseren en te beschrijven. Dit zijn: non-lineariteit, zelforganisatie en co-evolutie. Het concept non-lineariteit komt voort uit het idee dat fenomenen (instituties, beleid en beslissingen) evolueren en dynamisch zijn, omdat ze worden beïnvloed door verschillende krachten en daarmee onvoorspelbaar worden. De focus ligt daarmee op ontwikkelingen door de tijd en hoe deze evolueren en verschillen van plaats tot plaats. Het begrijpen van deze non-lineariteit is een belangrijk onderdeel van de complexiteitstheorie (Teisman & Klijn, 2008, p. 288).

Zelforganisatie is een tweede concept uit de complexiteitstheorie. Complexiteitstheorie gaat daarbij uit van de mogelijkheid tot zelforganisatie binnen het systeem. Systemen ontwikkelen zich niet alleen door externe krachten, maar ook door de capaciteit tot zelforganisatie van individuele actoren. Door deze mogelijkheid ontwikkelen systemen zich in een onbekende richting en met een onbekende snelheid. De overheid gaat echter vaak uit van sturing van bovenaf, die wordt opgelegd door een hogere macht, waarbij de mogelijkheid tot zelforganisatie niet wordt meegenomen (Teisman & Klijn, 2008, p. 288). Als een systeem de mogelijkheid tot zelforganisatie heeft, is het echter zelf in staat om via een eigen dynamiek te reageren op de omgeving en blijken dergelijke systemen moeilijk van bovenaf te sturen of te beïnvloeden te zijn (Klijn & Snellen, 2009, pp. 26-27). Verderop in dit hoofdstuk (paragraaf 2.2.3) zal verder worden ingegaan op het fenomeen zelforganisatie.

Het derde concept is co-evolutie. Co-evolutie is het idee dat de systemen niet alleen van zichzelf complex zijn, maar ook verbonden zijn met andere complexe systemen die elkaar beïnvloeden. Dit idee van onderlinge verbondenheid staat centraal in de complexiteitstheorie en geldt zowel voor de elementen binnen het systeem als tussen de systemen onderling. Co-evolutie kan dan ook worden

beschreven als: de evolutie van een actor of systeem dat (gedeeltelijk) afhankelijk is van de evolutie van andere gerelateerde actoren of systemen (Klijn & Snellen, 2009, pp. 29-30). In een sociaal systeem is co-evolutie hoofdzakelijk het resultaat van strategische keuzes van actoren. Het verschil met andere theorieën hier is dat deze strategische keuzes niet worden gezien als puur een reactie op de omgeving of andere actoren, maar als een aanpassing op deze omgeving en andere actoren. Hierbij wordt zowel de initiator van de acties als al het andere wat daarmee in verbinding staat beïnvloed. Co-evolutie kan daarbij voor komen op alle mogelijke schalen en niveaus en levert daarmee een overzicht van de omvang van complexe systemen. Tevens laat co-evolutie zien hoe de vele relaties en interacties met elkaar verweven zijn en elkaar direct en indirect beïnvloeden (Klijn & Snellen, 2009, p. 30).

Het idee van co-evolutie kan op deze manier ook worden verbonden met netwerk theorie. Co-evolutie kan namelijk ook plaats vinden bij leerprocessen waar ervaringen en beslissingen elkaar beïnvloeden. Dit betekent dat beslissingen en ervaringen zowel binnen de verschillende onderdelen van het netwerk als buiten het netwerk een doorwerking kunnen hebben. Actoren binnen deze netwerken zijn zich daarvan niet altijd bewust en kunnen dus te maken krijgen met strategische beslissingen van actoren binnen of buiten hun eigen netwerk waar ze zich onverwacht op aan moeten passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan beleidsbeslissingen in de ene sector die vervolgens direct of indirect van invloed zijn op het beleid in andere sectoren (Klijn & Snellen, 2009, p. 30).

Non-lineariteit, zelforganisatie en co-evolutie zijn samen het resultaat van een oneindig aantal interactie tussen de verschillende onderdelen van een systeem als reactie op zowel interne als externe krachten (Boonstra & Boelens, 2011, p. 13). Complexiteitstheorie benadrukt dan ook het bewust zijn van een constant veranderde context en de invloed daarvan op het gedrag van actoren. De mate van aanpassing aan deze veranderende context bepaald namelijk ook de effectiviteit van dit gedrag (bijv. beleidsbeslissingen). Hiermee wordt duidelijk dat er een complexe interactie plaats vindt tussen actoren, de (externe) omgeving en padafhankelijkheden die voortkomen uit ervaringen en beslissingen uit het verleden (dit zal later in paragraaf 2.4 verder worden toegelicht) (Teisman & Klijn, 2008, p. 289).

Van de hierboven beschreven drie concepten van de complexiteitstheorie is zelforganisatie voor dit onderzoek de belangrijkste. In de hieronder volgende subparagrafen zal het idee van zelforganisatie verder worden uitgewerkt door het concept te koppelen aan burgerparticipatie en de ontwikkelingen die hebben geleid tot meer aandacht voor zelforganisatie en het belang ervan voor CPO.

2.2.1 PARTICIPATIE EN ZELFORGANISATIE

Vanuit de gedachte dat de burger meer invloed moet krijgen op zijn eigen omgeving door bijvoorbeeld zelfbouw, zijn participatie en zelforganisatie belangrijke begrippen. Echter bestaat er een wezenlijk verschil tussen de twee begrippen in de wetenschappelijke theorie. Waar participatie wordt gezien als iets wat onder andere de link kan vormen tussen de burger en de overheid, is zelforganisatie iets wat zich autonoom van de overheid ontwikkeld en een stap verder gaat dan participatie (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 12-13). Om dit verschil duidelijk te maken zal eerst ingegaan worden op participatie en de ontwikkeling die participatie in de afgelopen 50 jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens zal er verder worden ingegaan op het fenomeen zelforganisatie.

2.2.2 PARTICIPATIE

De aandacht voor participatie is terug te leiden naar de veranderde rol van de overheid in de laatste decennia. Deze verandering wordt vaak getypeerd als de overgang van ‘government’ naar ‘governance’. Beiden zijn vormen van overheidssturing en ook in Nederland heeft deze ontwikkeling zich voorgedaan. Government verwijst hier naar een centrale en hiërarchische overheidssturing. Deze wordt vooral getypeerd door formele doelen en taken, duidelijke verantwoordelijkheden en voorspelbaarheid (Edelenbos & Teisman, 2008). In de jaren '70 verandert de overheidssturing naar het zogenaamde New Public Management, waarbij de focus vooral komt te liggen op een efficiëntere en effectievere overheid. Het uitbesteden van overheidstaken staat hierin centraal (Conell, 2009). Vervolgens ontwikkelde de overheidssturing zich richting governance, waarbij de overheidssturing steeds verder gedecentraliseerd werd. Onder governance wordt hier een manier van handelen verstaan. Deze manier van handelen richt zich op zelforganiserende netwerken met horizontale sturing en de integratie van diensten, hulpbronnen en kennis (Rhodes, 1997). Governance (ook wel omschreven als netwerkmanagement) draait zodoende ook voor een groot deel om vertrouwen, draagvlak, synergie door samenwerking, legitimatie van besluitvorming en reductie van onzekerheid (Teisman et al., 2009).

Volgens Andersen en van Kempen (2003) hangt deze verandering samen met vier andere ontwikkelingen:

1. Een focus op de ‘empowerment’ van bewoners in steden en buurten.
2. Het veranderen van een universele beleidsaanpak naar een doelgerichte beleidsaanpak.
3. Een poging om beleid van verschillende departementen samen te brengen in één integraal beleid.
4. Een overgang van de gedachte dat beleid alleen een overheidsaangelegenheid was naar een beleidsproces waarin ook andere groepen in de samenleving een steeds belangrijkere positie innemen (Andersen & van Kempen, 2003, p. 80).

Deze vier ontwikkelingen hangen sterk samen met de drie ontwikkelingen die in de inleiding van dit hoofdstuk ook aan de orde zijn gekomen en de ontwikkeling van participatie en zelforganisatie hangen hiermee samen. Participatie is in de afgelopen decennia in verschillende vormen terug gekomen in beleid en planning, maar wat wordt er precies onder participatie verstaan? Vooral de mate van participatie is daarin een belangrijk punt. De mate van participatie wordt vaak weergegeven in verschillende participatieladders (het origineel is afkomstig van de Amerikaanse bestuurskundige Arnstein uit 1969). In figuur 2.1 is een voorbeeld te zien van hoe de mate van participatie kan worden ingedeeld in verschillende treden. Hoe hoger men op de ladder komt, des te groter is de mate van participatie. In dit geval bestaat de participatieladder uit vijf treden (informereren, raadplegen, adviseren, coproduceren en (mee)beslissen). Op de hoogste treden is de invloed van de participanten het grootst en is er gelijkwaardigheid tussen de partijen (burger en overheid). De participanten beslissen daarbij grotendeels zelf, binnen de gestelde randvoorwaarden. Bij coproductie is er sprake van gezamenlijke besluitvorming. Vervolgens bij de treden: adviseren en raadplegen, vindt er participatie plaats in de vorm van meepraten, maar niet meebeslissen. Adviseren is zodoende het inbrengen van alternatieven en bij raadplegen wordt alleen een mening gevraagd van de participanten. De onderste treden informereren, stelt de participanten alleen op de hoogte van hetgeen is besloten (KEI, 2011).

Figuur 2.1: Participatie ladder



Bron: KEI, 2011

In de literatuur worden vier argumenten aangedragen om meer burgerparticipatie toe te passen in planning en beleidsvorming. Deze argumenten hebben een sociale, ruimtelijke, economische en politieke insteek. Het sociale argument komt voort uit de gedachte dat meer participatie leidt tot meer sociale cohesie in een straat of wijk. Het ruimtelijke argument kent als kern, de gedachte dat actieve en betrokken burgers bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving. Meer participatie en betrokkenheid van burgers zorgt er ook voor dat men eerder geneigd is te investeren in deze samenleving en dit levert economische stabiliteit en veerkracht op. Het politieke argument komt tenslotte voornamelijk terug in het verkleinen van de afstand tussen overheid en burger doormiddel van participatie, doordat er een betere afstemming van beleid kan plaats vinden, waardoor het draagvlak voor dit beleid vergroot kan worden (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 2-3; Marissing, 2008, p. 20). Tegelijkertijd wordt de vraag vanuit de samenleving voor meer participatie ook groter. Ondermeer door een snellere en betere toegang tot informatie, een steeds verder gaande individualisering en technologische innovaties op het gebied van mobiliteit en

multimedia. Deze ontwikkelingen samen hebben gezorgd voor een complexe en heterogene maatschappij. Bovendien is de positie van de overheid op het gebied van planning verzwakt geraakt door een steeds verder gaande globalisering, een gereduceerde positie in het grondbeleid en steeds verder krimpende publieke middelen (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 3-4). Hieronder volgt een overzicht van de ontwikkelingen die burgerparticipatie in de afgelopen 60 jaar heeft doorgemaakt.

In de afgelopen 60 jaar heeft burgerparticipatie zich steeds verder ontwikkeld, ook in de ruimtelijke planning. Het begrip werd in de jaren '50 van de vorige eeuw geïntroduceerd in Nederland. Het democratiseringproces in de jaren '60 en '70 leidde er vervolgens toe dat burgers steeds meer inspraak wenste te hebben in het ontwikkelen en uitvoeren van beleid (Marissing, 2008, p. 34). De burger is zodoende in de afgelopen 60 jaar langzaam maar zeker steeds hoger op de participatieladder terecht is gekomen. Echter deze participatie vindt altijd plaats binnen de grenzen die de overheid stelt en is dus sterk afhankelijk van in hoeverre deze zelfde overheid openstaat voor participatie. Dit komt sterk naar voren in het proces, de inhoud en de locatie van plannen en beleid. Omdat zowel het proces, de inhoud als de locatie in de eerste instantie worden bepaald door de overheid, worden groepen in de samenleving al bij voorbaat binnen- of buitengesloten in het plan-beleidsproces. Zo bepaald het proces wie er mag participeren en op welke wijze en wordt de inhoud van een plan bepaald door de probleemdefinitie die vanuit de overheid wordt gesteld. Ook de locatie of de regio is al bepaald en daarmee de geografische in- of exclusie van bepaalde gebieden en groepen in de samenleving (Boonstra & Boelens, 2011, p. 8-10).

Er bestaat dan ook de nodige kritiek op de ideeën en de uitvoering van participatie door de overheid. Arnstein was reeds in 1969 al van mening dat participatie afgedwongen moet worden door de burgers zelf en niet overgelaten moet worden aan de beleidsmakers: *“Since those who have power normally want to hang onto it, historically it has had to be wrested by the powerless rather than offered by the powerful”* (Arnstein, 1969, p. 222). Participatie wordt heden ten dage dan ook vooral gezien door beleidsmakers, politici en andere professionals als instrument om draagvlak voor beleid en plannen te realiseren. Zij zijn het die bepalen in welke mate en op welk moment burgers worden betrokken bij plan- en beleidsprocessen. Participatie heeft daardoor ook nog steeds een sterk top-down karakter. Echter onder invloed van de informatiemaatschappij (met mobiele telefonie en internet als gemeengoed) is er wel een ontwikkeling zichtbaar waarbij het initiatief meer aan de samenleving wordt gelaten. Deze is namelijk heden ten dage veel beter instaat zichzelf te organiseren dan in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw (Marissing, 2008, pp. 20-35).

2.2.3 ZELFORGANISATIE

Vanuit de overgang van government naar governance en de bovenstaande problemen met, en kritieken op participatie is er een toenemende interesse voor zelforganisatie. Aan het begin van deze paragraaf is al even kort stilgestaan bij zelforganisatie als onderdeel van de complexiteitstheorie. Hier zal zelforganisatie in het licht van de thesis verder worden toegelicht. Zelforganisatie is een eigenschap van open en complexe systemen en beschrijft het fenomeen dat een systeem zichzelf intern organiseert ongeacht (of juist dankzij) de externe krachten die zich voor doen. Zelforganisatie kan worden beschouwd als een theorie over orde en chaos en hoe chaotische systemen door middel van zelforganisatie een bepaalde orde of stabiliteit bereiken. Zelforganisatie is ook een algemene term voor verschillende theoretische benaderingen die het eens zijn over een aantal algemene principes. Het concept zelforganisatie verscheen als eerste in de natuurkunde, scheikunde en wiskunde en werd later overgenomen door andere domeinen in de wetenschap (Portugali, 1997, pp. 353-367). In dit theoretisch kader zal zelforganisatie worden toegespitst op CPO, wat betekent dat de focus vooral zal liggen op zelforganisatie binnen steden en de consequenties ervan voor de ruimtelijke ordening.

Het idee van zelforganisatie komt voort uit de gedachte dat men participatie zou moeten brengen voorbij de grenzen van de overheid, om zo de perceptie van de overheid met betrekking tot proces, inhoud en locatie te vermijden. Het concept zelforganisatie is gebaseerd op ideeën van de complexe samenleving (uit de complexiteitstheorie). Dit is een samenleving waarin eindeloos en continue beweging en interactie plaats vindt tussen alle elementen (mensen, plaatsen en instituties). Deze continue beweging en interactie zorgt ervoor dat er een proces ontstaat waarin zich ontwikkelingen voordoen die een zelfregulerend karakter hebben, autonoom van externe factoren (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 12-19; Teisman & Klijn, 2008, p. 288). Boonstra en Boelens (2011) definiëren het begrip als volgt: “Initiatives that originate in civil society from autonomous community-based networks of citizens, who are part of the urban system but indifferent of government procedures”.

Vertaald naar de ruimtelijke ordening betekent dit dat burgers en andere stakeholders vanuit hun eigen netwerken, motivaties en belangen een bijdrage leveren aan de ruimtelijke ordening. De overheid speelt hier alleen een faciliterende rol, als dat nodig is. Zelforganisatie wordt dan ook niet gezien als een manier om de betrokkenheid van burgers bij overheidsbeleid en plannen te vergroten, maar om initiatieven vanuit de samenleving mogelijk te maken. Hierin zit ook gelijk het grote verschil met participatie. Waar participatie ontstaat vanuit de overheid, komt zelforganisatie voort uit de samenleving zelf. Het initiatief ligt dus bij de samenleving (bedrijven of burgers) en ontstaat los van overheidsbeleid of participatie procedures. Het concept zelforganisatie heeft dan ook tot doel om de relatie tussen overheid en samenleving in een ander daglicht te stellen (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 12-13).

Door in dit onderzoek meer te focussen op zelforganisatie dan op participatie kunnen de problemen vanuit een ander perspectief worden bekeken. Het perspectief verschuift van overheid naar samenleving, waardoor er wellicht nieuwe inzichten kunnen worden verkregen met betrekking tot de problemen en successen van collectieve (ver)bouw in Nederland en Denemarken. Daarbij kan zelforganisatie ook een manier zijn om in te spelen op de als maar veranderde samenleving, door deze samenleving meer centraal te stellen in de analyse en het beleid. Op deze manier wordt ook voorkomen dat er op voorhand door de overheid al een in- of exclusie (in het proces, geografisch of institutioneel) ontstaat van groepen in diezelfde samenleving (Boonstra & Boelens, 2011, pp. 23-26). Zelforganisatie sluit daarnaast ook goed aan bij de wens van de Nederlandse overheid voor meer zelfredzaamheid van burgers en kan op deze manier complementair zijn aan een terugtrekkende overheid.

Vanuit de complexiteitstheorie is zelforganisatie een belangrijk onderdeel van dit onderzoek omdat uit hoofdstuk 1 bleek dat de actoren en hoe deze met elkaar omgaan voor een belangrijk deel de problemen verklaren omtrent CPO in Nederland. Zelforganisatie laat zien dat actoren, netwerken en context niet los van elkaar kunnen worden gezien en elkaar constant beïnvloeden. Het geeft echter geen goed beeld van hoe actoren samen tot een bepaald resultaat komen en hoe en waarom dit uiteindelijk wel of niet institutionaliseert. Daarom zal in de volgende paragraaf de aandacht uit gaan naar Actor Netwerk Theorie (ANT) om beter inzicht te krijgen in de relatie tussen actoren en instituties en de netwerken waarin zij elkaar beïnvloeden.

2.3 ACTOR NETWORK THEORY

Actor Network Theory (ANT) gaat over het ontdekken en volgen van de vele connecties en relaties tussen de verschillende actoren, die ervoor zorgen dat bepaalde actoren, gebeurtenissen en processen worden wat ze zijn (Bosco, 2006, p. 136). ANT probeert hiermee de zogenoemde ‘Blackbox’ te openen die bestaat uit de complexe relatie tussen overheden, technologieën, kennis, tekst, geld en personen (Cressman, 2009, p. 3). ANT kan, net als andere theoretische en methodologische inspanningen in de sociale wetenschappen, gezien worden als een poging om de complexiteit van de huidige wereld beter in beeld te brengen (Bosco, 2006, p. 136). Law beschrijft dit op de volgende manier: *“Why is it that we are sometimes but only sometimes aware of the networks that lie behind and make up an actor, an object or an institution? For instance, for most of us most of the time a television is a single and coherent object with relatively few apparent parts. On the other hand when it breaks down, for that same user (and still more for the repair person) it rapidly turns into a network of electronic components and human interventions”* (Law, 1992, p. 4).

ANT focust zich dus vooral op het netwerk achter de actoren en instituties en daarmee op de relaties en connecties. Vanuit dit perspectief kunnen de actoren en netwerken niet los van elkaar kunnen worden gezien (Cressman, 2009, p. 3). In het geval van dit onderzoek lijkt de woningmarkt van een afstand bezien een redelijk overzichtelijk geheel met een beperkt aantal belangrijke actoren. Het introduceren van CPO in de woningmarkt stuit echter op problemen, die niet direct verholpen kunnen worden met beleid. Hier is het waar ANT een waardevolle toevoeging kan zijn aan de analyse, namelijk welke actoren spelen een belangrijke rol en hoe verhouden de verschillende netwerken van relaties achter deze actoren zich tot elkaar. Om vervolgens te kunnen onderzoeken hoe zij de institutionele context van de woningmarkt beïnvloeden, waarin CPO zijn intrede doet. In de rest van deze paragraaf zal een verdere beschrijving worden gegeven van ANT.

ANT is gebaseerd op de ideeën van Paul-Michel Foucault en Jean-Gabriel de Tarde en is in de laatste twintig jaar verder ontwikkeld door met name Bruno Latour, Michel Callon en John Law. Het aanvankelijke doel van de theorie was het begrijpen van technologische innovaties en de ontwikkeling van wetenschappelijke kennis (Murdoch, 2006; Latour, 2005; Law, 1992). De theorie neemt de ideeën van Foucault met betrekking tot macht- en kennisverhoudingen als startpunt, om zo rekening te houden met de wijdverspreide macht van wetenschap en technologie in de huidige samenleving. Foucault ziet macht, kennis en ruimte als iets dat niet los van elkaar kan worden gezien (Murdoch, 2006, pp. 56-57). Twee van Foucault’s ideeën over macht zijn daarbij cruciaal voor ANT: één, macht is overal (zelfs in de rationele wetenschap) en twee, macht is productief. Machtrelaties spelen namelijk een rol in het genereren van wetenschappelijke kennis (Murdoch,

2006, p. 74). Foucault gebruikt hiervoor de panopticon (een cirkelvormige gevangenis die is ontworpen om het gedrag van gevangenen te beïnvloeden) als metafoor om duidelijk te maken hoe macht, kennis en ruimte elkaar beïnvloeden en uiteindelijk een bepaalde stabiliteit vormen. ANT is daarbij vooral gefocust op het inzicht van Foucault dat macht alleen niet belangrijk is, het gaat erom hoe macht is ingebed en wordt getransporteerd in de praktijk, in de ruimte en in de discussie. ANT vertaalt dit door vooral te onderzoeken hoe actoren en de relaties tussen die actoren, zijn opgenomen in ketens en netwerken. Het laat daarbij zien hoe relaties zich anders vormen en samengesteld zijn op verschillende locaties (Murdoch, 2006, pp. 56-58).

Dit brengt ons bij een aantal belangrijke begrippen en principes binnen ANT. ANT suggereert namelijk dat kennis, instituties, organisaties, actoren en de samenleving als geheel, gezien kunnen worden als de gevolgen van de interactie die plaats vindt in heterogene netwerken van mensen en objecten (Bosco, 2006, p. 136). Dit laatste vormt ook de basis van ANT. Mensen en objecten zijn gelijk aan elkaar in de zin dat beiden elkaar kunnen beïnvloeden. ANT maakt geen onderscheid tussen beiden en spreekt in algemene zin van actanten (actoren + objecten). Dit onderscheid is echter niet ethisch (natuurlijk is er een verschil tussen mensen en objecten), maar puur analytisch. Het onderscheid is gebaseerd op het feit dat volgens ANT, objecten wel degelijk een invloed kunnen hebben op het handelen en denken van mensen. Deze invloed, die zowel actoren als objecten op elkaar kunnen uitoefenen, wordt in ANT 'agency' genoemd (Bosco, 2006, p. 137). Law beschrijft dit met de volgende uitspraak: *"If you took away my computer, my colleagues, my office, my books, my desk, my telephone I wouldn't be a sociologist writing papers, delivering lectures, and producing "knowledge". I'd be something quite other -- and the same is true for all of us* (Law, 1992, p. 4). Hiermee wil hij laten zien dat objecten voor een belangrijk deel beïnvloeden wat een actor is en dus net zo belangrijk gevonden moeten worden als de actor zelf.

ANT gaat vervolgens uit van drie methodologische basis principes. De eerste is agnosticisme: de onwetendheid van actoren en de onderzoeker dat zij bij alles wat zij doen en zeggen, dit relateren aan hen zelf of hun omgeving. De onderzoeker moet volgens ANT proberen geen waarde oordeel te geven over de actoren zelf of hoe zij hun omgeving beoordelen (Callon, 1986, pp. 198-199). Het tweede principe is gegeneraliseerde symmetrie: het doel hierbij is om tegenstrijdige standpunten uit te leggen in dezelfde termen. Dit betekent dat de onderzoeker ongeacht of het gaat over een object of een mens dezelfde bewoordingen gebruikt, omdat beide zijn gebaseerd op overwegingen met betrekking tot de natuur en de samenleving (Callon, 1986, p. 196-199). Het derde principe gaat uit van vrije associatie: het loslaten van het onderscheid tussen het natuurlijke en het sociale (alles en iedereen kan met elkaar associëren). Met als doel, te voorkomen dat vooraf al een kader van onderzoek wordt vastgesteld. De onderzoeker laat dit over aan de actoren en de manier waarop zij

associëren met de verschillende elementen waarmee zij hun omgeving bouwen en verklaren, of deze nu natuurlijk of sociaal van aard zijn (Callon, 1986, p. 196-199).

Met deze drie principes wil ANT laten zien dat het mogelijk is om vanuit het perspectief van de actoren onderzoek te verrichten, terwijl het tegelijkertijd mogelijk wordt om te verklaren hoe zij hun identiteit definiëren, hun onderlinge manoeuvreerruimte ervaren en hun keuzes maken. Dit samen moet zorgen voor een beter inzicht in de evolutie van machtsrelaties tussen actoren. Dit is belangrijk omdat de capaciteit van een bepaalde actor om invloed uit te oefenen op een andere actoren afhankelijk is van een complex web van onderlinge relaties waarin de samenleving en de natuur met elkaar verweven zijn. Het maakt daarbij niet uit of de actoren nu mensen, instituties of objecten zijn (Callon, 1986, p. 199).

De term netwerk in ANT moet ook niet verward worden met het alleen of per se in kaart willen brengen van interacties tussen individuen. ANT is er juist op gericht om de manier waarop actoren rollen definiëren en verdelen en in kaart te brengen. Deze rollen kunnen maatschappelijk, politiek, technisch of bureaucratisch van aard zijn en de actoren die deze rollen vervullen zijn tevens ook heterogeen en kunnen de vorm hebben van mensen, organisaties, machines of wetenschappelijke uitkomsten (Law & Callon, 1988, p. 285). Om dit te kunnen doen focust ANT zich op hoe heterogene actoren zich verenigen/associëren met elkaar (door: voorstellen en proberen, successen en mislukkingen). Deze associaties kunnen vervolgens gebruikt worden om te beschrijven hoe netwerken groter en invloedrijker kunnen zijn dan andere netwerken (Cressman, 2009, p. 4). Een ander belangrijk uitgangspunt van ANT hierbij is het idee dat er geen direct onderscheid wordt gemaakt tussen micro en macro of lokaal en wereldwijd. Grote netwerken zijn namelijk niet per definitie wereldwijd, maar reiken simpelweg verder dan kleinere netwerken (Law, 1992, p. 5; Murdoch, 2006, p. 70). Ook zijn netwerken vaak lokaal en wereldwijd op hetzelfde moment (denk bijvoorbeeld aan een distributie keten). Voor onderzoek betekent dit dat het zich vooral moet focussen op het volgen van deze netwerken en uitzoeken wat ze betekenen (Murdoch, 2006, p. 71). Tevens kan daarmee ook beschreven worden hoe netwerken meer duurzaam (geïnstitutionaliseerd) zijn geworden en waar de macht vandaan komt en hoe deze wordt uitgeoefend. Macht (of het gebrek er aan) en de onderlinge relaties kunnen in deze, niet los van elkaar worden gezien. De vraag is dan ook niet of een netwerk machtiger is dan een ander, maar of de associaties sterker zijn dan die van de ander. Elk netwerk is daarmee het resultaat van de relaties waar het uit bestaat (Cressman, 2009, p. 4).

De focust ligt daarmee heel sterk op hoe relaties tot stand zijn gekomen en hoe deze uiteindelijk zijn geïnstitutionaliseerd. Omdat ANT erg gericht is op het volgen van de actoren, om op deze manier

het achterliggende netwerk te kunnen begrijpen, ontstaat er ook een probleem. Het is namelijk vrijwel onmogelijk om alle mogelijke actoren binnen elk netwerk te volgen en te beschrijven. Daarom wordt de analyse in ANT vaak gericht op de primaire actoren (de woordvoerders en de bouwers van het netwerk) om vervolgens vanuit hun ogen de ontwikkeling van het netwerk te beschrijven (Cressman, 2009, pp. 2-3)

Het proces waarin actoren en objecten elkaar beïnvloeden (door associatie) wordt in de ANT literatuur translatie genoemd. Dit proces start bijvoorbeeld bij het toetreden van een nieuwe actor (of object) in het netwerk. Zowel Callon als Latour beschrijven dit proces van translatie in verschillende stappen over hoe de relaties tussen de verschillende actoren en objecten uiteindelijk kunnen institutionaliseren. Beiden onderscheiden hierin vier fases. Callon noemt de fases: problematisation, interessement, enrollment en mobilisation. Latour gebruikt andere benamingen voor dezelfde vier fases: wonderment, consultation, hierarchy en institutionalisation. Deze vier fases kunnen in de realiteit overlappend zijn en tijdens deze vier fases worden de identiteit van de actoren, de mogelijkheden van interactie en de manoeuvreerruimte onderhandeld en vastgelegd (Callon, 1986, p. 196-201; Latour, 2004). Hieronder volgt een verdere toelichting op de vier fases van translatie:

- **Wonderment/Problematisation:** De eerste fase is het vaststellen van het probleem dat zich binnen het netwerk voordoet met betrekking tot het onderwerp. Om vervolgens de belangrijkste actoren die betrekking hebben tot dat probleem te zoeken en te identificeren, waarbij tevens de primaire actor (nieuw en/of initiatiefnemer) zichzelf onmisbaar probeert te maken binnen het netwerk (Callon, 1986, p. 201). Dit probeert de primaire actor te bewerkstelligen door bijvoorbeeld een toegevoegde waarde te hebben voor het netwerk of zich op een andere manier onmisbaar te maken.
- **Consultation/Interessement:** Nadat is vastgesteld wie de belangrijke actoren zijn, is het van belang om deze actoren geïnteresseerd en betrokken te krijgen bij het proces. Deze actoren moeten zich gaan associëren met het proces (bijv. een project) en met elkaar. Op wat voor manier dit kan gebeuren is geheel afhankelijk van de situatie en de actoren (Callon, 1986, pp. 203-204). Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door regels (wet- en regelgeving), financiële prikkels (subsidies/winsten) of informatie (wetenschappelijke/technologische kennis).
- **Hierarchy/Enrollment:** De actoren accepteren hun onderhandelde rol en die van de andere actoren, die tot stand is gekomen tijdens de fase van interessement (Callon, 1986, p. 205). Latour (2005, p. 33) spreekt hier ook wel van het vaststellen van de groepsdefinitie. Enrollment en Hierarchy, is daarmee het accepteren van elkaars posities, doelen, sterkte en zwakte punten binnen het netwerk.

- **Institutionalisation/Mobilisation:** Wie spreekt in wiens naam? En wie representeert wie? Zijn de vragen die beantwoord moeten worden in deze laatste fase. Het zijn namelijk uiteindelijk maar een paar individuele actoren die spreken voor het hele netwerk of de groep (Callon, 1986, pp. 207-208). Als hier consensus over is bereikt tussen de verschillende actoren en de gene die zij representeren, heeft het netwerk een nieuw (tijdelijk stabiel) evenwicht bereikt. Latour (2005, p. 33) beschrijft dit als het duurzaam worden van de groepsdefinitie (het actor-netwerk). Deze laatste fase kan dan ook wel omschreven worden als het institutionaliseren van de relaties in het netwerk. In de praktijk kunnen deze relaties bijvoorbeeld worden vastgelegd in wet- en regelgeving of onderdeel worden van algemene normen en waarden.

Na deze vier fases is het proces echter niet teneinde. In feite eindigt het proces nooit, omdat de consensus en de alliantie (die eventueel geïstitutionaliseerd zijn) tussen de actoren en binnen het netwerk altijd en op elk moment weer onderdruk kan komen te staan (Callon, 1986, p. 210). Door bijvoorbeeld het intrede van een nieuwe actor of een woordvoerder die niet langer een bepaalde groep representeert. Het proces van translatie is dan ook absoluut geen lineair lopend proces zonder obstakels. Macht speelt hierin een belangrijke rol en met macht kunnen deze obstakels worden genomen (Law, 1992, p. 6). De macht ligt echter niet bij één actor of object, maar komt voort uit het netwerk waarin de actor is ingebed. Om een effectieve interventie te doen (bijv. in de ruimte) heeft een actor altijd de steun nodig van andere actoren. Dit valt samen met de gedachte van Latour dat actoren alleen kunnen functioneren binnen een netwerk (Murdoch, 2006, p. 74).

Deze beschrijving van ANT, in navolging van zelforganisatie, heeft laten zien hoe relaties tussen actoren kunnen ontstaan, samenhangen en uiteindelijk kunnen institutionaliseren. Daarnaast heeft ANT ook, voortbouwend op zelforganisatie, een andere kijk gegeven op hoe dit te onderzoeken en te analyseren is. ANT zal in deze thesis de mogelijkheid bieden voor een retrospectief onderzoek op hoe relaties en netwerken zich in de loop van de tijd hebben geïstitutionaliseerd en hoe daar lering uit kan worden getrokken met betrekking tot collectieve (ver)bouw. Echter om het ontstaan, de rol en het belang van instituties beter te begrijpen wordt hieronder als aanvulling ingegaan op de institutionele theorie.

2.4 INSTITUTIONELE THEORIE

De woningmarkt is een sterk geïstitutionaliseerde sector (net als bijvoorbeeld de arbeidsmarkt) en het is daarom belangrijk om te onderzoeken hoe deze institutionele context in elkaar steekt. In de probleemdefinitie kwam al naar voren dat een deel van deze institutionele context (wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- wooncultuur) niet aan sluiten bij het concept CPO. Om dit beter te kunnen begrijpen is er voor gekozen om gebruik te maken van de institutionele theorie. De institutionele theorie is daarnaast een goede aanvulling op de andere theorieën die hier behandeld zijn, omdat bijvoorbeeld wet- en regelgeving en cultuur altijd een bewuste en onbewuste factor van betekenis zijn. Daarnaast bleek in paragraaf 2.3 dat actor-netwerken ook een belangrijke rol spelen als het gaat om het ontstaan van instituties.

Instituties zijn daarnaast in elk land anders en daarom belangrijk voor dit onderzoek. Zij kunnen voor een deel verklaren waarom CPO in Nederland tot dusver nog geen succes genoemd kan worden en waarom in Denemarken dergelijke vormen van collectieve (ver)bouw wel een succes zijn geworden. Een belangrijk onderdeel in de institutionele theorie om dit verschil in instituties tussen landen te kunnen verklaren, zijn de begrippen padafhankelijkheid en institutionele lock-in. Padafhankelijkheid komt voort uit de gedachte dat actoren een suboptimaal gedrag vertonen, omdat zij worden beïnvloed door een historische reeks van beslissingen, gebeurtenissen en ontwikkelingen uit het verleden. Deze zijn vaak vastgelegd in informele en formele instituties. De hieruit voortkomende padafhankelijkheid (het historische pad) leidt bij actoren tot een beperkte gedragsvrijheid en een gebrekkig aanpassingsvermogen. Het gevolg van padafhankelijkheid kan vervolgens zijn dat actoren in een lock-in terecht komen, doordat het voor hen vrijwel onmogelijk wordt om significant van het historische pad af te wijken (Boschma e.a., 2002, pp. 14-71). Zij zijn als het ware gevangen door de institutionele kenmerken van een land of organisatie. Een voorbeeld hiervan is nieuw overheidsbeleid. Dit is vrijwel altijd gebaseerd of voortbouwend op bestaand beleid en beleid uit het verleden. Hierdoor is het mogelijk dat overheden en andere actoren op een bepaald moment in een lock-in terecht komen, waarbij het beleid niet meer optimaal is (bijv. vanuit economisch perspectief). Aanpassing of vernieuwing van het beleid is echter niet of gebrekkig mogelijk door hoge kosten (bijv. risico op rechtszaken), politiek (bijv. negatieve publieke opinie) of sociale onrust (bijv. door stakingen). Recente voorbeelden hiervan in Nederland zijn de voortdurende discussies over de hypotheekrenteaftrek en een versoepeling van het ontslagrecht. Het is echter niet gezegd dat padafhankelijkheid of een eventueel daaruit voortkomende lock-in per definitie negatieve gevolgen hebben. Padafhankelijkheid zorgt namelijk ook voor stabiliteit en betrouwbaarheid van bijvoorbeeld overheidsbeleid en omgangsvormen, waardoor andere actoren beter instaat zijn hierop in te spelen. Dit geldt ook voor een lock-in, het feit dat een actor vastzit in een bepaald kader hoeft geen probleem te zijn, zolang zich geen radicale veranderingen voordoen.

Dit sluit tevens aan bij een van de uitgangspunten van institutionele theorie en eigenschappen van instituties, namelijk dat mensen een voorkeur hebben voor zekerheid en voorspelbaarheid. Deze voorkeur zorgt ervoor dat bepaalde instituties ontstaan en blijven bestaan (DiMaggio, 1988, p. 8).

Een institutie is ten eerste een vrij abstract begrip en wordt vaak opgedeeld in twee delen, namelijk formeel en informeel. Formele instituties zijn bijvoorbeeld: het politieke systeem, wetten, regels, financieringsystemen, het belastingklimaat en het rechtssysteem. Formele instituties verdelen bijvoorbeeld de macht tussen de verschillende onderdelen van de staat; bepalen de rechten en plichten van burgers en de overheid; en kunnen bepaalde politieke actoren (zoals belangengroepen) in- of uitsluiten van de publieke besluitvorming. Hierdoor hebben instituties ook een grote invloed op politieke besluitvoering (John, 2001, p. 38). Vanuit deze invloed op het politieke systeem vormen de instituties ook voor een belangrijk deel de padafhankelijkheid en lock-ins waarmee diezelfde politiek, overheid en andere actoren te maken hebben. De padafhankelijkheid en lock-ins liggen immers min of meer vast in de instituties.

Informeel instituties zijn vaak wat lastiger te herkennen en komen naar voren in: cultuur, taal, tradities en normen en waarden. Informeel instituties zijn de aspecten van een maatschappij die vrijwel nooit door iemand in twijfel worden getrokken en gezien worden als 'normaal' en 'gewoon' (DiMaggio, 1988, p. 6). Daarmee geven zowel formele als informeel instituties de samenleving een bepaalde structuur die bepaald hoe mensen, organisaties, bedrijven en overheden met elkaar omgaan en zich tot elkaar verhouden. Institutionele theorie focust zich daarbij op de manier waarop waarden en machtsrelaties worden belichaamd door instituties. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar de invloed van de instituties op het gedrag van actoren, maar vooral naar de interactie tussen actoren en instituties (Lowndes, 2001, p. 1953). Dit geeft gelijk aan waarom er instituties bestaan. Instituties kunnen, namelijk zorgen voor stabiliteit, voorspelbaarheid, zekerheid en betrouwbaarheid in de relatie tussen de verschillende actoren en daarmee in de samenleving. Zonder zowel formele als informeel instituties, zou het bijvoorbeeld erg moeilijk zijn om met elkaar te communiceren en afspraken te maken, omdat er dan geen langdurige consensus bestaat tussen mensen over taal, waarde en normen en wetgeving. Ofwel, om terug te komen op ANT, men zou dan nooit de laatste van fase van translatie succesvol hebben afgerond.

De institutionele benadering richt zich vooral op de uniciteit van instituties in tijd en plaats. Instituties uit het verleden beïnvloeden nog steeds de huidige keuzes van verschillende actoren door de hierboven genoemde padafhankelijkheid. Zij bepalen voor een belangrijk deel de complexiteit van bijvoorbeeld het politieke gedrag. Waar politieke stromingen en belangengroepen door de jaren heen komen en gaan, veranderen instituties veel minder snel. Zo heeft ieder land zijn eigen

institutionele context ontwikkeld, maar ook lokaal, regionaal en internationaal zijn er verschillende instituties die de institutionele context op dat niveau vormgeven. De invloed van instituties op besluiten en keuzes moet echter niet gezien worden als direct en één op één, maar als indirect en subtiel (bijv. via normen en waarden en het rechtssysteem). Instituties hebben dan ook geen directe invloed op bijvoorbeeld de wetgeving als zodanig, maar beïnvloeden de manier waarop de verschillende actoren proberen samen te werken en te onderhandelen. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van: of een land een twee of meer partijen systeem heeft, maar ook hoe de relatie is tussen de sociale partners en de overheid. Beslissingen kunnen dan ook alleen goed begrepen en beoordeeld worden vanuit de institutionele context waarin zij zijn genomen. Daarbij zijn ook de instituties zelf onderhevig aan verandering en passen zij zich langzaam aan, aan hun omgeving (John, 2001, pp. 38-44).

Naast het feit dat instituties maar langzaam veranderen, kost het creëren van nieuwe instituties erg veel tijd, macht en middelen. Deze verandering van instituties kan dan worden getypeerd als een evolutionair proces die plaats vindt over een langere tijd. Hiervoor is een bepaald draagvlak nodig in de samenleving, waarbij bepaalde actoren de nieuwe institutie ondersteunen, om het voortbestaan van de institutie te waarborgen (DiMagio, 1988, pp.14-15). Met betrekking tot CPO zou dit kunnen betekenen dat zolang de vraag er naar niet groot genoeg is en er niet genoeg steun komt van andere actoren (bijv.: banken, corporaties, ontwikkelaars en gemeenten), het erg moeilijk is om de institutionele context op dat gebied aan te passen of te vernieuwen.

Als een institutie eenmaal is geïnstitutionaliseerd, begint het gevecht om zijn voortbestaan. Zolang er belangrijke actoren zijn die gebaat zijn bij het voortbestaan van de institutie, blijft deze gewaarborgd. Echter als het belang van de institutie weg valt of de invloed van de actoren die de institutie in stand houden afneemt, kan het proces van deinstitutionalisering beginnen (DiMagio, 1988, pp. 15-16). In Nederland kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan het wegvallen van de verzuiling in de samenleving. Vanuit de gedachte van translatie in ANT start deinstitutionalisering op het moment dat het evenwicht in het netwerk wordt verstoord door bijvoorbeeld het intrede van een nieuwe actor/object of wegvallen/veranderen van een actor/object.

Een ander belangrijk uitgangspunt bij institutionele theorie is dat de actoren niet handelen uit eigenbelang, omdat zij vaak niet in staat zijn hun eigenbelang volledig te herkennen of er naar te handelen. Dit komt omdat actoren nooit volledig geïnformeerd zijn en maar beperkt rationeel handelen (padafhankelijkheid). Hierdoor zijn zij niet in staat de relatie tussen doel en middelen volledig te begrijpen en te herkennen (Dimagio, 1988, pp. 4-5). Dit komt omdat instituties deel uit maken van de zogenoemde 'black box', waarbij bijvoorbeeld de relatie tussen politieke acties die

voortkomen uit de samenleving en het uiteindelijke resultaat in de vorm van beleid en plannen non-lineair zijn (John, 2001, p. 39). Men wordt zich dus pas bewust van een institutie op het moment dat men ermee in aanraking komt. Een voorbeeld hiervan is een groep particulieren die een CPO project wil starten. Op dat moment wordt pas duidelijk dat achter ‘de woningmarkt’ een netwerk schuil gaat van belangen, relaties en mechanismen die van buitenaf niet ‘zichtbaar’ zijn. Dan wordt ook pas duidelijk dat de relatie tussen het eerste idee en de uiteindelijke uitvoering van de plannen een proces is wat niet lineair doorlopen kan worden.

Er bestaat echter ook kritiek op de institutionele benadering. Zo zijn niet alle wetenschappelijke onderzoekers het er over eens dat instituties de politiek beïnvloeden. Andere kritiekpunten zijn dat: instituties niet als onafhankelijk kunnen worden gezien; de institutionele benadering geeft een te statisch beeld van het politieke proces (het menselijke aspect ontbreekt); instituties kunnen door actoren ook worden misbruikt om persoonlijke doelen na te jagen; en veranderend beleid zorgt ook voor veranderingen in instituties. John (2001) concludeert zelfs dat er geen institutionele benadering bestaat, maar dat instituties moeten worden gezien als één van de factoren die keuzes bij beleidsbeslissingen beperken (John, 2001, pp. 49-65). De institutionele benadering kan dus maar een deel van de analyse vormen. Daarom werd institutionele theorie in dit theoretisch kader vergezeld door ANT en complexiteitstheorie met speciale aandacht voor zelforganisatie. De toegevoegde waarde van institutionele theorie in dit onderzoek zijn de begrippen padafhankelijkheid en lock-in. Beide begrippen kunnen zorgen voor een beter inzicht in hoe de huidige instituties van invloed zijn op collectieve (ver)bouw en rol van de particulier daarin.

2.5 CONCLUSIES EN OPERATIONALISATIE THEORETISCH KADER

2.5.1 CONCLUSIES

Na de probleemdefinitie in hoofdstuk 1 is dit hoofdstuk begonnen met het constateren van een aantal trends, die zich in de afgelopen decennia hebben afgespeeld in de Europese samenleving. Dit waren: een terugtrekkende overheid, een overgang van government naar governance, een herstructuralisering van de publieke sector en de ontwikkeling van de netwerksamenleving. Deze trends samen hebben gezorgd voor een toegenomen complexiteit van deze samenleving. Met als consequentie dat oorzaak en gevolg steeds moeilijker te onderscheiden, analyseren en te voorspellen zijn.

Complexiteitstheorie probeert hier een oplossing voor te bieden door de samenleving te zien als systemen/netwerken die zowel van binnenuit, als door elkaar worden beïnvloed. Aan de basis van complexiteitstheorie staan de drie concepten: non-lineariteit, zelforganisatie en co-evolutie. Deze theorie vormt daarmee de basis van dit theoretisch kader. Om vervolgens verder in te gaan op de ontwikkeling van participatie, met zelforganisatie als volgende stap voorbij de participatieladder. Zelforganisatie zou namelijk een logische en vergaande volgende stap zijn, kijkend naar de hierboven genoemde trends, om op deze manier het initiatief te leggen bij de burger. Echter bleekt uit hoofdstuk 1 al dat meer initiatief bij de burger (bijv. in de vorm van CPO), weerstand oproept bij andere actoren en stuit op een institutionele context die hiervoor niet toereikend is. Het is dus belangrijk om zowel de onderlinge relaties tussen de actoren en hun netwerken te begrijpen als een beter beeld te krijgen van hoe de institutionele context in elkaar steekt en hoe deze wordt gevormd.

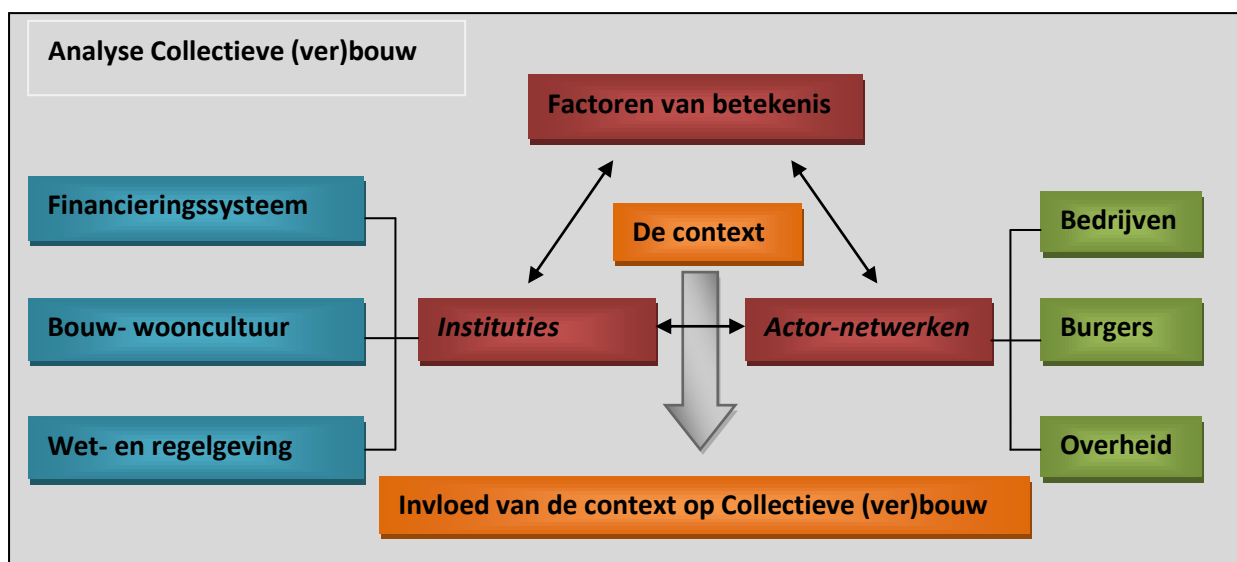
Actor-netwerk theorie is daarin een belangrijke volgende stap. De focus bij deze theorie ligt op de actoren en objecten die samen netwerken vormen en geeft aan de hand van translatie een beter inzicht in de vorming van netwerken en het institutionaliseren van relaties. ANT geeft dan ook enkele belangrijke handvaten voor een analytisch raamwerk waarop een deel van dit onderzoek kan worden gebaseerd. Voornamelijk de manier van analyse (translatie) en de omgang met actoren en objecten biedt in dit onderzoek kansen om de problematiek vanuit een ander perspectief te onderzoeken (retrospectief). Waar de nadruk in de andere theorieën vooral ligt op instituties of actoren, geeft ANT de mogelijkheid om te analyseren hoe actor-netwerken zich in de loop van de tijd hebben geïstitutionaliseerd.

Als laatste onderdeel kwam de institutionele theorie aanbod. Voortkomend uit de probleemstelling bleek dat de problemen van CPO zich concentreren op de institutionele context, namelijk: wet- en regelgeving, het financieringssysteem en bouw- wooncultuur. Ook vanuit ANT en de fases van translatie bleek het belangrijk te zijn nadere aandacht te besteden aan instituties. Na de behandeling

van de institutionele theorie kan echter worden geconcludeerd dat institutionele theorie, maar een deel van de analyse kan vormen. Belangrijk daarin is het functioneren van instituties en hoe zij (al is het indirect) een duidelijke invloed hebben op de besluitvorming van actoren, waaronder de overheid, door middel van padafhankelijkheid en lock-ins. Een andere belangrijke constatering is dat instituties zich maar langzaam aanpassen en nieuwe instituties niet zonder het benodigde draagvlak kunnen worden gecreëerd. Het veranderen of aanpassen van de institutionele context in het voordeel van CPO is dan ook deels afhankelijk van het draagvlak dat er rondom CPO kan worden gemobiliseerd.

Vanuit behandeling van de bovenstaande theorieën is het hieronder weergegeven conceptuele model ontstaan. Dit theoretisch model vormt de basis van het onderzoek dat in de rest van de thesis verricht zal worden. Hierna volgt een beschrijving van de operationalisatie van dit model voor dit onderzoek.

Figuur 2.2: Theoretisch model



2.5.2 OPERATIONEEL KADER

In figuur 2.2 is het theoretisch kader geoperationaliseerd in een theoretisch model. Duidelijk wordt de onderverdeling van de analyse in actor-netwerken, instituties en factoren van betekenis en de interactie tussen deze drie. Door de interactie tussen deze drie variabelen te onderzoeken, kan er vervolgens iets gezegd worden over de context en op welke manier die context bepalend is voor het succes van collectieve (ver)bouw. Want dat is het uiteindelijke doel van het onderzoek.

Vanuit de probleemdefinitie bleken drie instituties een problematische rol te spelen voor CPO in Nederland. Het onderzoek in Denemarken zal zich op basis hiervan richten op de wet- en

regelgeving, het financieringssysteem en de bouw- wooncultuur met betrekking tot collectieve (ver)bouw in Denemarken.

Vanuit de ideeën over zelforganisatie komt het belang van de burger naar voren en vanuit ANT het belang om alle belangrijke actoren te betrekken in het proces van translatie. Dit heeft geleid tot een gelijke onderverdeling van het actor-netwerk in de overheid, bedrijven en burgers. Op basis van deze driedeling zullen de actoren in het actor-netwerk geselecteerd worden. In hoofdstuk 3 zal worden beschreven hoe dit operationeel kader wordt opgenomen in de methodologie van dit onderzoek.

H3: METHODEN EN TECHNIEKEN

In dit hoofdstuk moet duidelijk worden hoe dit onderzoek de centrale vraag van de thesis gaat beantwoorden. Dit hoofdstuk dient tevens als verbinding tussen de theorie en empirie van dit onderzoek. Om dit te bereiken zal eerst de onderzoeksstrategie van deze thesis beschreven worden. Hiervoor zal de centrale vraag verder worden uitgediept en toegelicht. Vervolgens zullen de methodologische keuzes in dit onderzoek worden beschreven. Tenslotte zal een beschrijving worden gegeven van de dataverzameling die is uitgevoerd voor de thesis en zal een toelichting volgen op het conceptueel model.

3.1 ONDERZOEKSOPZET

In hoofdstuk 1 is begonnen met het schrijven van de aanleiding voor deze thesis. Hierin is het concept CPO geïntroduceerd en toegelicht. Aan de hand van bestaand beleid en interviews is een SWOT-analyse samengesteld die uiteindelijk heeft geresulteerd in een probleemdefinitie van CPO in Nederland. Vanuit deze probleemdefinitie is vervolgens een centrale vraag geformuleerd. Deze centrale vraag luidt als volgt:

- *Op welke manier is de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, van invloed op de sterke en zwakke punten van collectie (ver)bouw?*

3.1.1 AANLEIDING

De centrale vraag is gebaseerd op de drie voornaamste knelpunten in de Nederlandse institutionele context die naar voren kwamen in de probleemdefinitie, namelijk: wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- wooncultuur. Deze worden hieronder toegelicht:

- **Wet- en regelgeving:** deze institutie maakt het voor particulieren erg lastig om zelfstandig de woningmarkt te betreden in de vorm van CPO projecten. Dit komt omdat het voor particulieren, die niet zelf werkzaam zijn in de woningmarkt, het zonder advies en begeleiding vrijwel onmogelijk is om inzicht te krijgen in de vele wetten en regels die op dit terrein een rol spelen. Voorbeelden hiervan zijn het vastleggen van afspraken, opstellen van contracten, voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en het in aanmerking komen voor subsidies.
- **Financieringssysteem:** het collectieve karakter van CPO zorgt ervoor dat financiering een probleem is. Zonder partijen die als achtervang of als financier willen optreden van het collectief blijkt CPO moeilijk te realiseren. Met name de vraag “wie draagt (en kan dragen)

welk risico?” Is een heet hangijzer bij CPO projecten. Het financieringssysteem is dan ook niet toegerust om collectieve projecten te financieren en te ondersteunen zonder de hulp van een professionele partij (ontwikkelaar of woningcorporatie).

- **Bouw- en wooncultuur:** deze laatste institutie is zowel informeel als formeel van aard en in eerste instantie moeilijk te vatten, omdat het hier gaat om vertrouwen en gewoonten (informeel). Maar ook de organisatie en wet- en regelgeving van de woningmarkt zijn van invloed op de bouw- en wooncultuur en daarom heeft de institutie ook een formele kant. De inbreng van particulieren in de Nederlandse woningmarkt als opdrachtgever is in het algemeen al vrij laag ten opzichte van andere landen en CPO is daar maar een klein percentage van. Dit heeft tot gevolg dat professionele partijen weinig ervaring hebben met de deelname van particulieren in het planningsproces. Hun houding is dan ook terughoudend en wantrouwend. Daar komt bij dat de onderlinge belangen groot zijn en men dus liever met elkaar zaken doet, dan met een groep particulieren. Het blijkt voor particulieren om die reden dan ook erg moeilijk om zich in deze markt te mengen zonder subsidie of andere vormen van steun.

3.1.2 THEORIE

Om deze knelpunten verder te verdiepen zijn er in hoofdstuk 2 drie theorieën behandeld die het mogelijk moeten maken dit onderzoek van een theoretisch kader te voorzien. De eerste theorie die behandeld is, was de complexiteitstheorie. Vanuit de gedachte van de complexe samenleving geeft deze theorie inzicht in een drietal concepten, waar zelforganisatie in dit onderzoek de belangrijkste van is. Om dit duidelijk te maken is vervolgens de ontwikkeling van burgerparticipatie beschreven. Participatie, ondanks dat het zich steeds verder heeft ontwikkeld, blijft iets dat nog steeds vooral vanuit het domein van de overheid komt. Het idee van zelforganisatie breekt daarmee en ziet het initiatief komen vanuit de samenleving. Voor collectieve (ver)bouw is dit een belangrijk concept, omdat meer ruimte voor zelforganisatie mensen ook beter in staat zou moeten stellen tot het uitvoeren van collectieve (ver)bouw projecten, zonder dat de overheid daarbij de kaders stelt.

Als tweede theorie is ANT beschreven. Deze theorie vormt de voornaamste verbinding met de andere twee behandelde theorieën en maakt het mogelijk een gelijkwaardige analyse te maken van het actor-netwerk omtrent collectieve (ver)bouw. Dit is nodig om een volledig beeld te krijgen van de belangen, relaties en verhoudingen van de belangrijkste actoren en hoe deze uiteindelijk geïnstitutionaliseerd zijn. Als laatste theorie zorgt de institutionele theorie voor een beter inzicht in hoe de institutionele context is opgebouwd, zowel formeel als informeel en hoe deze kan worden verklaard. Op basis van de drie behandelde theorieën is in hoofdstuk 2 ook het theoretisch model (figuur 2.2) gepresenteerd die de theoretische basis vormt van deze thesis.

Samen met de knelpunten uit de probleemstelling kan op basis hiervan ook een driedeling worden gemaakt in het onderzoek. Waarbij de drie deelonderwerpen elk een deel van de analyse voor hun rekening nemen. Het eerste deelonderwerp focust zich op de ontstaansgeschiedenis van collectieve (ver)bouw in de woningmarkt en hoe het ondersteunende actor-netwerk zich heeft ontwikkeld. Het tweede deelonderwerp zoekt naar de factoren van betekenis, die een belangrijke rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van collectieve (ver)bouw. Het derde deelonderwerp focust zich op de drie instituties en kijkt naar het ontstaan en het belang van deze instituties voor collectieve (ver)bouw. Deze drie deelonderwerpen zullen de structuur vormen van hoofdstuk 4 en vervolgens een vergelijking mogelijk maken in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 zullen dan tenslotte de conclusies met betrekking tot dit onderzoek worden getrokken.

3.1.3 CASESTUDIE DENEMARKEN

Om de Nederlandse situatie beter te kunnen analyseren is er gekozen voor Denemarken als referentie-casestudie. Een toelichting op de keuze hiervoor is reeds in paragraaf 1.2.4 gegeven. Het doel van de casestudie was het mogelijk maken van het beantwoorden van de eerste deelvraag, om vervolgens de andere twee deelvragen te kunnen beantwoorden. De eerste deelvraag luidde:

- *Hoe ziet de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, er rond collectieve (ver)bouw in Denemarken uit?*

Om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van Denemarken heeft het grootste deel van het onderzoek naar de Deense collectieve (ver)bouw plaats gevonden tijdens een drieweekse studiereis naar Denemarken. Het onderzoek in Denemarken heeft zich vooral gefocust op de regio Kopenhagen en omliggende gemeenten. Waarbij het uitgangspunt was een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de verschillende instituties, actoren en factoren van betekenis die in Denemarken een belangrijke rol spelen bij collectieve (ver)bouw. Hiervoor zijn tijdens de studiereis in Denemarken verschillende interviews afgenomen met personen die direct of indirect betrokken zijn bij de Deense woningmarkt (overeenkomstig met het theoretische kader) en zijn er vier verschillende projecten bekeken met betrekking tot collectieve (ver)bouw, waarvan er twee opgenomen zijn als tekstbox in hoofdstuk 4. Waar er in het onderzoek namelijk in eerste instantie breed gekeken is naar de verschillende vormen van collectieve (ver)bouw in Denemarken, is er uiteindelijk voor gekozen om een focus te leggen op de andelsboligforening (A/B). Deze vorm van collectieve (ver)bouw vormt namelijk in de stedelijke gebieden een significant aandeel van de woningmarkt (tot 33% in Kopenhagen) en bleek daarnaast een aantal interessante oplossingen en aanvullingen te bieden voor een aantal zwakke en sterke punten van CPO in Nederland. Ook om deze reden zijn uiteindelijk maar twee van de vier onderzochte projecten opgenomen in hoofdstuk 4. In Tabel 3.2 zal een overzicht worden gegeven van de afgenomen interviews en bezochte projecten

in Denemarken en in paragraaf 3.3 volgt een verdere toelichting op de specifieke keuzes voor de verschillende interviews en projecten. Naast interviews afnemen en het bezoeken van projecten is de rest van het onderzoek gebaseerd op deskresearch, om ook een meer algemeen beeld te vormen van de Deense woningmarkt en als aanvulling op de afgenomen interviews. Dit alles met als doel: een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de Deense context omtrent collectieve (ver)bouw en inzicht te krijgen het concept andelsbolig.

3.1.4 NIEUWE INZICHTEN EN AANPASSINGEN

Om de resultaten uit Denemarken op constructieve manier te kunnen gebruiken voor Nederland, zal het onderzoek zich vervolgens focussen op de Nederlandse historie met betrekking tot collectieve (ver)bouw. Daarnaast zal er gekeken worden welke nieuwe inzichten de Deense casestudie heeft opgeleverd voor zowel de Nederlandse context (instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis) als het concept CPO. Hierbij fungeert Denemarken als spiegel van de analyse, waarbij gefocust wordt op de opvallende overeenkomsten en verschillen tussen de beiden landen wat betreft collectieve (ver)bouw. Ter onderbouwing hiervan zullen tekstboxen, aanvullende literatuur en interviews gebruikt worden. Doel hiervan is het beantwoorden van de tweede deelvraag:

- *Welke inzichten, die zijn verkregen op basis van de Deense casestudie, kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de Nederlandse context (instituties, actoren en factoren) en het concept CPO?*

Op deze manier kan een parallel worden getrokken met de ontwikkelingen en samenhang in Denemarken. Aan de hand van de voornaamste inzichten en onderbouwt met een interview en literatuur, zal gekeken worden welke aanpassingen er mogelijk nodig zijn aan de context en het concept (CPO) om particulieren in Nederland een gelijkwaardige en betrouwbare positie te geven in de woningmarkt, zodat zij beter in staat zijn collectieve (ver)bouw projecten te realiseren. Dit moet bijdragen tot de beantwoording van de derde deelvraag:

- *Hoe kan, op basis van de verkregen inzichten, de Nederlandse context en het concept CPO dusdanig worden aangepast dat particulieren een gelijke en betrouwbare rol krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt om collectieve (ver)bouw te realiseren?*

Tenslotte zal dit leiden tot enkele conclusies met betrekking tot de invloed van de context op collectieve (ver)bouw in Nederland, waarmee de centrale vraag beantwoord wordt:

- *Op welke manier is de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, van invloed op de sterke en zwakke punten van collectie (ver)bouw?*

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN METHODEN

Een belangrijk deel van de keuzes wat betreft de methodologie kwamen al terug in de voorgaande paragraaf. Hier zullen deze keuzes verder worden toegelicht. Het onderzoek is begonnen met een deskresearch en een viertal semi-gestructureerde interviews met drie woningcorporaties in de omgeving van Utrecht en één met de provincie Utrecht (zie tabel 3.1). Met als insteek een beeld te krijgen van de meningen en ideeën die er in de praktijk bestaan met betrekking tot CPO in Nederland. De reden om voor woningcorporaties en de provincie te kiezen kwam voort uit het tot dan toe gedane deskresearch, waarin naar voren kwam dat woningcorporaties vaak worden gezien als belangrijke partij, om de achtervang en begeleiding op zich te nemen van CPO projecten. De provincie daarentegen treedt met betrekking tot CPO vooral op als promotor en subsidieverlener van CPO projecten.

Voor de interviews is gekozen om vooral open vragen te gebruiken, waarbij gevraagd is naar de bekendheid van CPO bij die persoon, de voor- en nadelen van CPO, het wel of niet ondersteunen van CPO door de organisatie en de eigen ideeën over waarom CPO weinig wordt toegepast in Nederland. De deskresearch had eenzelfde insteek en naast het verzamelen van cijfers en feiten over CPO in Nederland, is er ook een beleidsanalyse uitgevoerd. Vervolgens zijn de resultaten van het deskresearch en interviews verwerkt in een SWOT, omdat hiermee een duidelijk overzicht kan worden geven van zowel de zwakke als de sterke kanten van CPO in Nederland. Op basis van deze SWOT zijn vervolgens de probleemdefinitie en de onderzoeksvragen vastgesteld.

Om de centrale vraag te beantwoorden is er gekozen voor kwalitatief onderzoek, omdat formele en informele instituties en hoe actoren met elkaar omgaan, moeilijk te vatten zijn in bijvoorbeeld een enquête of andere vormen van kwantitatieve dataverzameling. Daardoor heeft het onderzoek een open en exploratief karakter. Door te kiezen voor kwalitatief onderzoek is de onderzoeker beter in staat om meningen en visies te interpreteren, omdat deze dichter bij de respondenten staat. Er wordt de respondenten op deze manier ook meer ruimte geboden om met informatie te komen en dieper in te gaan op de onderwerpen die zij belangrijk vinden. Dit is ook mogelijk omdat kwalitatief onderzoek minder gestructureerd van opzet is als kwantitatief onderzoek (bijv. enquêtes). De dataverzameling en analyse vinden op deze wijze dan ook op een natuurlijker manier plaats (Bryman, 2008, pp. 393-394). Nadelen van kwalitatief onderzoek zijn daarentegen betrouwbaarheid en subjectiviteit. Voornamelijk het gebruik van interviews maakt een vergelijking met ander onderzoek lastig en daarnaast is het ook lastig het onderzoek op deze wijze te reproduceren. Deze nadelen worden deels ondervangen door een groot aantal interviews met diverse personen in verschillende functies. Hierdoor is het toch mogelijk om een volledig beeld te krijgen van de

context en het concept anderszins. Het deskresearch zorgt daarnaast voor een toetsing van de resultaten aan wetenschappelijke bronnen.

Het kwalitatieve karakter van het onderzoek dan ook komt terug in de casestudie en de rest van de thesis. Wederom in de vorm van deskresearch en interviews. Omdat een belangrijk deel van het onderzoek gebaseerd is op ANT, is dat ook vanuit dit perspectief een belangrijk gegeven. De geïnterviewde actoren zijn op deze manier vrij om hun eigen interpretatie te geven van het onderwerp en hun omgeving, zonder dat daarbij te veel gestuurd wordt door de interviewer. Ook dit ervoor dat er een betrouwbaar beeld ontstaat een vollediger beeld van de werkelijkheid, omdat elke actor zijn visie kan geven op de werkelijkheid.

De deskresearch is in het empirische deel van het onderzoek gebruikt om basisinformatie en aanvullende informatie te vergaren met betrekking tot de casestudie en mogelijk te benaderen actoren en projecten. Daarnaast was de deskresearch belangrijk voor het onderzoeken van de context, historie en recente gebeurtenissen met betrekking tot collectieve (ver)bouw in zowel Nederland als Denemarken. De deskresearch heeft daarbij ook gefungeert als een belangrijke aanvulling op de afgenomen interviews.

De interviews die als onderdeel van de casestudie zijn uitgevoerd waren (net als de interviews in het begin) allemaal semi-gestructureerd. Op deze manier bleef het exploratieve karakter van het onderzoek behouden en bleef het onderzoek in Denemarken een openviziër houden op mogelijk andere interessante fenomenen en inzichten, dan die reeds waren gevonden. Op basis van de ideeën van ANT, is gepoogd bij het selecteren van de interviews een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het actor-netwerk omtrent collectieve (ver)bouw. Hiervoor zijn dan ook zestien interviews afgenomen met verschillende actoren binnen of gerelateerd aan: de Deense woningmarkt, collectieve (ver)bouw of één van de vier onderzochte projecten. Tenslotte zijn de resultaten met betrekking tot collectieve (ver)bouw in Denemarken wederom verwerkt in een SWOT analyse.

3.3 DATAVERZAMELING

De tabellen 3.1 en 3.2 geven een volledig overzicht van de afgenomen interviews in deze thesis. Hier volgt een korte toelichting op de verschillende geïnterviewde actoren en bezochte projecten. Van de Nederlandse geïnterviewde zijn er drie werkzaam bij een woningcorporatie: Bo-ex (Utrecht), Portaal (o.a. Utrecht) en Volksbelang (Wijk bij Duurstede). De vierde was werkzaam bij de provincie Utrecht, afdeling: Wonen en Stedelijke Vernieuwing. Deze geïnterviewden zijn een belangrijk onderdeel geweest voor de aanleiding van deze thesis en de uiteindelijke probleemdefinitie en onderzoeksvragen. De geïnterviewde van Portaal is in de laatste van fase van het onderzoek, nogmaals geïnterviewd om de resultaten uit Denemarken voor te leggen en te bespreken. Voor dit laatste interview is gekozen om een extra onderbouwing te hebben bij het beantwoorden van de deelvragen 2 en 3. Hierbij zijn de resultaten uit hoofdstuk 4 aan de geïnterviewde voorgelegd. Vervolgens zijn deze resultaten gerelateerd aan de Nederlandse context en is er gekeken welke mogelijkheden en onmogelijkheden deze resultaten in Nederlandse context met zich mee brengen. Nog twee aanvullende interviews zijn in die periode, vanwege beschikbaarheid van de personen, niet meer tot stand gekomen.

Tabel 3.1: Overzicht interviews Nederland	
Actoren:	Namen:
Bo-ex	Jan Timmer
Portaal	Joris Gresnigt (2x)
Volksbelang	Sander Bos
Provincie Utrecht	Marjolein Wielaert

De geïnterviewden in Denemarken zijn belangrijk voor het begrijpen van de Deense context en het actor-netwerk omtrent collectieve (ver)bouw. Op basis van het theoretisch kader en het theoretisch model zijn vervolgens de verschillende actoren geselecteerd. Dan wel omdat zij onderdeel zijn van het actor-netwerk (overheid, burger of privaat) of omdat zij instaat zijn inzicht te geven in de drie instituties (wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- en wooncultuur).

Op basis hiervan zijn twee interviews afgenomen bij de gemeentes Kopenhagen en Roskilde (overheid). Beide gemeentes waren interessant, omdat zij verschillende vormen van collectieve (ver)bouw ondersteunde binnen hun gemeente en dus ook een inzicht konden geven in de bouw- en wooncultuur in die regio. De geïnterviewden die werkzaam zijn bij de ministeries Sociale Zaken en Economische Zaken hebben bijgedragen aan het begrijpen van de historische ontwikkelingen en de huidige situatie waarin collectieve (ver)bouw in Denemarken verkeert. Daarnaast waren zij ook instaat toelichting te geven op de instituties wet- en regelgeving en het financieringssysteem.

De geïnterviewden van de Arbejdernes Landsbank (private bank) en de Copenhagen Business School hebben voor inzicht gezorgd in het Deense financieringssysteem en de positieve en negatieve kanten daarvan. De interviews afgenomen aan de Universiteit van Kopenhagen en onderzoeksinstituten AFK en SBI hebben bijgedragen aan het beter begrijpen van de Deense instituties en hoe zij samenhangen met de rest van de samenleving. Ook waren zij belangrijke verstrekkers van informatie over de verschillende vormen collectieve (ver)bouw in Denemarken en hun belangrijkste verschillen. De geïnterviewden bij AAB en KAB (beide een soort woningcorporatie) geven meer inzicht in de Deense woningmarkt en hoe deze is georganiseerd (met name qua wet- en regelgeving en bouwcultuur). Het interview met Marckmann, die een PhD on Bofaelleskab (een soort collectieve (ver)bouw) doet, heeft tenslotte bijgedragen aan de kennis over die specifieke vorm van huisvesting in Denemarken.

Tabel 3.2: Overzicht interviews Denemarken	
Actoren:	Namen:
Gemeente Roskilde	Peter Karup
Gemeente Kopenhagen	Jørgen Stein & Rachel Macktyre
Deense Ministerie van sociale zaken	Klaus Lundsager
Deense Ministerie van Economische zaken (DEACA)	Jane Qvist Lorenzen & Suzanne Mikkelsen
Arbejdernes Landsbank	Mette Sørensen
Copenhagen Business School (CBS)	Kristian Poulsen
Universiteit van Kopenhagen	Hans Kristensen
Onderzoeksinstituut AFK	Birgitta Gomez Nielsen
Sociale woningcorporatie AAB	Henrik Schultz
Administratie kantoor voor woningcorporaties KAB	Suzanne Palsig
PhD on Bofaelleskab	Bella Marckmann
Onderzoeksinstituut SBI	Hedvig Vestergard
Projecten:	Namen:
Munksogard (Roskilde)	David Varming & rondleiding
Carls Gave (Kopenhagen)	Frederik Benthien
Thyra Danebod (Frederiksberg)	Kirsten Nielsen
Trekroner Bo (Roskilde)	Thomas Hermann, Mette Seistrup & Tomas Breddam

Hieronder volgt een korte toelichting op de onderzochte en bezochte projecten in Denemarken, waarbij gebruik gemaakt is van interviews met bewoners/bestuursleden van de collectieve

(ver)bouwprojecten. Deze projecten zijn gekozen, omdat zij staan voor verschillende vormen van collectieve (ver)bouw in Denemarken en omdat zij tegelijkertijd een goed beeld geven van de positie van de burger in het actor-netwerk. In hoofdstuk 4 zal een verdere toelichting volgen op twee van de vier projecten in Denemarken:

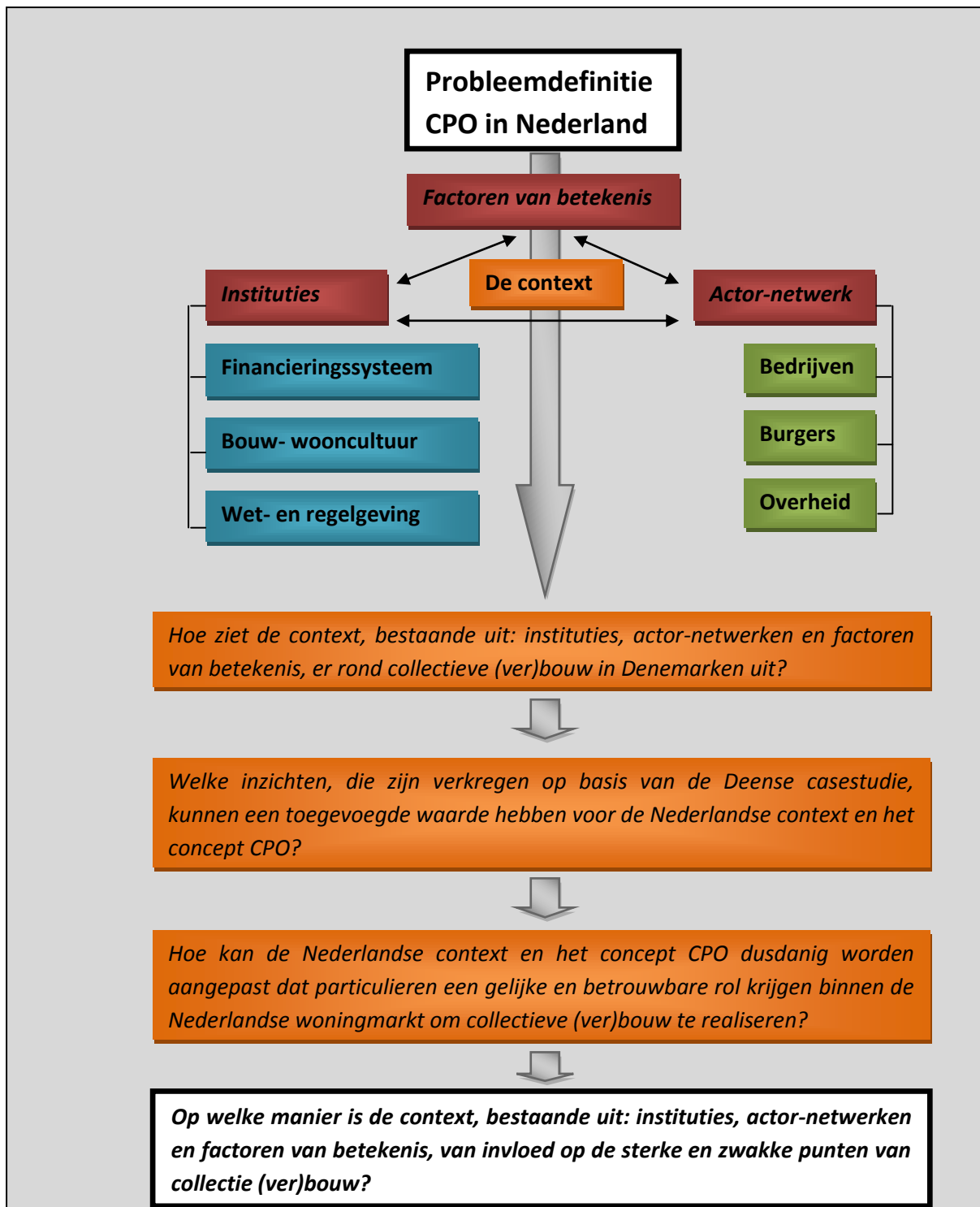
- Munksogard is een woningbouwproject wat uitgaat van ecologische en duurzame idealen met betrekking tot het milieu. Het interessante aan dit project is dat verschillende vormen van huisvesting worden gecombineerd in één project. Zo bestaat het project uit: studentenhuisvesting, ouderenhuisvesting, koopwoningen, sociale huurwoningen en een soort CPO woningen, waarbij het gehele project een sterk collectief karakter heeft (deels in huisvesting, auto gebruik en energie opwekking).
- Carls Gave is een oud woningcomplex in het centrum van Kopenhagen en maakt gebruik van een combinatie tussen koop en huur (andelsboligforening). De bewoners hebben allemaal een aandeel gekocht in het gehele complex en huren hun eigen appartement van de ‘vereniging’ die de aandelen uitgeeft en het complex beheert.
- Thyra Danebod is eenzelfde soort woningcomplex als Carls Gave (ook een andelsboligforening). Dit project is echter van 2007, maar is wel gehuisvest in een oud complex en heeft financiële problemen. Dit maakte het project daarom extra interessant en het heeft dan ook bijgedragen aan een beter inzicht in de financiële risico’s van dergelijke projecten en hoe deze zijn verdeeld.
- Trekroner Bo is een woningbouwproject dat het dichtste in de buurt komt van wat in Nederland wordt verstaan onder CPO, echter was hier het collectief zonder al te veel problemen in staat het project zonder (financiële) ondersteuning van de grond te krijgen. Dit project heeft dan ook interessante inzichten gegeven in hoe men in Denemarken omgaat met collectieve woningbouwprojecten, zowel vanuit de gemeenten als vanuit de projectontwikkelaar en de financier.

Zoals in dit hoofdstuk al een keer eerder aangegeven, is er uiteindelijk voor gekozen om maar twee van vier projecten uit te werken in een tekstbox in hoofdstuk 4. Dit zijn Carls Gave en Thyra Danebod, omdat beide een andelsboligforening zijn en de keuze is gemaakt het onderzoek hoofdzakelijk te focussen op deze vorm van collectieve (ver)bouw. Algemene informatie die verkregen is bij de andere twee projecten is overigens wel verwerkt in hoofdstuk 4, omdat deze een toegevoegde waarde hebben voor het inzicht in de Deense context (instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis) met betrekking tot collectieve (ver)bouw.

3.4 CONCEPTUEEL MODEL

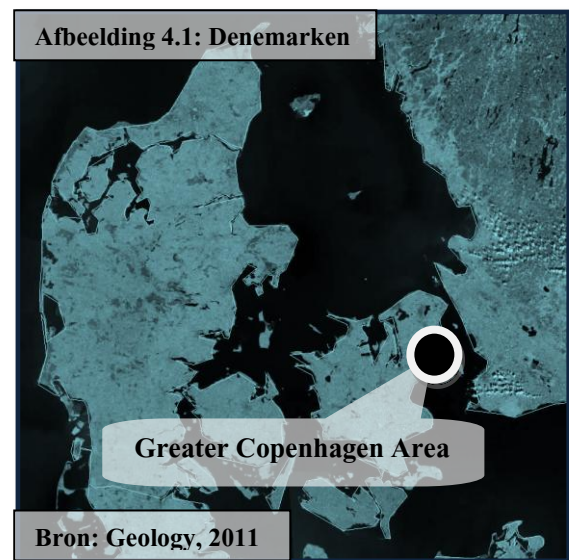
Hieronder is in figuur 3.1 het onderzoek dat verricht wordt in de thesis samengevat in een conceptueel model. De probleemdefinitie vormt de aanleiding van het onderzoek. Het theoretisch kader vormt daarbij de basis van het onderzoek in Denemarken. De resultaten uit Denemarken en de probleemdefinitie uit hoofdstuk 1, zijn vervolgens het uitgangspunt bij de vergelijking met Nederland en de daaruit voortkomende resultaten en antwoorden op de onderzoeksvragen.

Figuur 3.1: Conceptueel model



H4: DE DEENSE CASE

De Deense casestudie is in hoofdstuk 1 reeds geïntroduceerd, waarbij de keuze voor Denemarken als casestudie vooral werd onderbouwd door: de gelijkenissen met betrekking tot sociale huisvesting, democratie en het ontstaan van collectieve (ver)bouw rond 1900; en de verschillen met betrekking tot de mate van zelforganisatie, collectiviteit en corporatisme in de samenleving. Dit heeft, in vergelijking met Nederland, in Denemarken geresulteerd in een hoog percentage collectieve (ver)bouw. Om de Nederlandse situatie betreffende CPO in een relativerend perspectief te stellen, zal hier een onderzoek plaats vinden naar de Deense institutionele context, actor-netwerken en factoren van betekenis met betrekking tot collectieve (ver)bouw (zie afbeelding 4.1 voor de locatie van het onderzoek). Dit hoofdstuk zal daarom bestaan uit vier paragrafen, waarbij de eerste paragraaf (4.1) ingaat op de historische ontwikkelingen in de Deense woningmarkt. Dit zal gebeuren aan de hand van een ANT analyse van vier translaties, die van belang zijn geweest voor collectieve (ver)bouw in Denemarken. In de tweede paragraaf (4.2) zal verder in worden gegaan op het concept andelsbolig en wat de factoren van betekenis zijn. In de derde paragraaf (4.3) zal een verdere beschrijving worden gegeven van de drie instituties waar dit onderzoek zich op focust (wet- en regelgeving, financieringssysteem en woon- en bouwcultuur). In de laatste paragraaf (4.4) zal tenslotte een conclusie worden getrokken met betrekking tot collectieve (ver)bouw in Denemarken en de Deense context waarin het zich bevindt. Het voornaamste doel van dit hoofdstuk is dan ook de eerste deelvraag te beantwoorden:



Hoe ziet de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, er rond collectieve (ver)bouw in Denemarken uit?

4.1 HISTORISCHE ACTOR-NETWERK ANALYSE

Historisch gezien gaat de overeenkomst met Nederland zelfs verder terug dan de periode rond 1900. In de 16^{de} eeuw zijn het de Nederlanders die van grote invloed zijn op grote delen van het oude Kopenhagen. Dit is terug te zien aan de karakteristieke Amsterdamse bouwstijl die bewaard is gebleven in de grachten en (voormalige) pakhuizen in delen van Kopenhagen (vooral in Christianshavn en Nyhavn) (Interview: Kristensen, 2011).

Vanaf het einde van de 19^{de} eeuw heeft de Deense woningmarkt weer enkele overeenkomsten met Nederland. Rond deze periode ontwikkelen zich zowel in Denemarken als in Nederland verschillende vormen van collectieve (ver)bouw. Zo ontstaat halverwege de 19de eeuw de Deense sociale huisvesting, met als doel de zwakkere in de samenleving te voorzien van goede en gezonde huisvesting. Dit was mede een reactie op de cholera epidemie die destijds heerste en werd veroorzaakt door de slechte huisvesting en slechte sanitaire voorzieningen in die tijd. Deze huisvesting werd mogelijk gemaakt door een aantal filantropische verenigingen en woningbouwverenigingen die werden gevormd door vakbonden en werkgevers, om hun leden te voorzien van betere huisvesting. Dit komt erg overeen met de ontwikkelingen in de sociale huisvesting in Nederland en vormt ook in Denemarken de situatie waaruit de huidige woningcorporaties zijn ontstaan (Kristensen, 2007, p. 32).

De belangrijkste vorm van collectieve (ver)bouw in Denemarken is een vorm van coöperatieve huisvesting (in het Deens: andelsbolig). Andelsbolig (meervoud: andelsboliger) verwijst daarbij naar de woonvorm als zodanig en andelsboligforening(er) verwijst naar de gehele coöperatieve vereniging(en). Deze vorm van collectieve (ver)bouw is de voornaamste focus in de rest van dit hoofdstuk en is ontstaan aan het eind van de 19^{de} eeuw uit coöperatieve sociale huisvestingsprojecten. De andelsboligforeninger waren over het algemeen gebaseerd op lidmaatschap en het verzamelen van de opbrengsten in een woningbouwvereniging (een particuliere woningcorporatie). Die hier vervolgens weer huizen van kon bouwen en deze, op grond van een collectieve regeling, kon overdragen aan haar leden (Kristensen, 2007, p. 46).

De andelsboligforeninger zijn gebaseerd op een sterke coöperatieve traditie die van oudsher voortkomt uit de Deense landbouw. Vanuit deze coöperatieve traditie en ideeën over collectiviteit, heeft de coöperatieve huisvesting zich ontwikkeld tot een combinatie van huur en koop. Het collectief is daarbij eigenaar van het hele gebouw en elke bewoner heeft hierin een aandeel (Andelsbutikken, 2011). Bij een coöperatief akkoord koopt de eigenaar dan ook het recht om in het gebouw te wonen. Het recht om in het gebouw te wonen wordt betaald door een bepaald deel van de

aandelen te kopen. Hoe groot dit aandeel is hangt grotendeels af van de grote van de woning. Daarnaast betaalt de bewoner ook nog een huurbedrag voor onderhoud van het gebouw en aflossing van de collectieve leningen (Ministry of Housing and Urban Affairs, 1999, p. 13; Nyidanmark, 2011).

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de belangrijkste momenten in de geschiedenis van de Deense woningmarkt sinds het midden van de 19^{de} eeuw. Hieronder zullen de drie belangrijkste ontwikkelingen na de Tweede wereldoorlog door middel van een ANT analyse (vier fases van translatie: problematisation, interessement, enrollment en mobilisation) verder worden toegelicht. Deze drie translaties hangen samen met de opkomst van de andelsbolig als vorm van collectieve (ver)bouw. De reden om de focus op andelsboliger te leggen is, omdat het de meest bekende vorm van collectieve (ver)bouw in Denemarken is (7% van de totale woningvoorraad (SBI, 2007)). Het geeft zodoende een goed beeld geeft van zowel het actor-netwerk als de instituties die daarmee samenhangen.

Tabel 4.1: Overzicht van de belangrijkste veranderingen in de Deense woningmarkt	
Jaartal/periode	Gebeurtenis
Midden 19^{de} eeuw	Ontstaan van de sociale huisvesting in Denemarken
Eind 19^{de} eeuw	Ontstaan van het concept 'andelsbolig'
1933	Wet omtrent subsidies aan sociale woningcorporaties
1945	Denemarken heeft een woningsnood van 50-60 duizend woningen
1946	Huisvestingssubsidie wet (voor alle soorten huisvesting) om woningbouw te stimuleren.
1947	Oprichting ministerie van Volkshuisvesting
1951	De huurwet (uitbreiding van de bestaande huursubsidieregelingen)
Rond 1958	Begin van de huidige andelsboliger, waarbij huurders gezamenlijk hun flatgebouw kopen van de particuliere eigenaar.
1966	Huisvestingsovereenkomst (mogelijkheid om huurappartementen in flatgebouwen, individueel te verkopen).
1972	De mogelijkheid om huurappartementen te verkopen wordt stopgezet voor gebouwen van voor 1966. Andelsboligforeniger kunnen deze gebouwen nog wel steeds kopen.
1974	ABF wordt opgericht (koepelorganisatie van andelsboligforeniger)
1975	Nieuwe huisvestingsovereenkomst (mogelijkheid om bewonersraden te vormen in grote particuliere huurcomplexen en tevens het eerste recht van de huurders om het complex te kopen als andelsbolig bij verkoop)
Eind jaren '70	Eerste wet met betrekking tot andelsboliger en een verandering in het denken over stadsvernieuwing (van sloop en nieuwbouw naar renovatie)
1981	Mogelijkheid om subsidie te krijgen voor nieuwbouw andelsboliger (voorheen alleen voor bestaande bouw)

1983	Stadsvernieuwingswet (de eigenlijke start van de stadsrenovaties)
1986	'The Potato Diet' reeks van overheidsmaatregelen in de koopsector
1987	De overheidsmaatregelen komen tot uiting in dalende huizenprijzen, faillissementen en het tot stilstand komen van de woningbouw.
1993	De huizenmarkt begint zich langzaam te herstellen.
Midden jaren '90	Kopenhagen begint zijn eigen huurwoningen te verkopen aan andelsboligforeninger en het eerste grote stadsvernieuwingsproject start in de wijk Vesterbro.
2000	Deense huisvestingsbeleid onderdruk. Het subsidiëren van alle vormen van huisvesting wordt niet langer als wenselijk en levensvatbaar gezien.
2001	Denemarken krijgt een rechtse regering. Het ministerie van volkshuisvesting wordt opgeheven.
2004	Subsidies aan andelsboliger zijn in de afgelopen vier jaar afgebouwd. Speculatie in de markt neemt toe. Andelsboliger worden gekocht en door verkocht om de prijsregulatie mechanismen te omzeilen.
2005	Nieuwe wetgeving maakt het mogelijk om je andelsbolig te gebruiken als onderpand voor een lening bij de bank (voorheen niet mogelijk)
2007	Meeste subsidies voor andelsboliger zijn volledig afgebouwd. Tevens het hoogtepunt van de markt.
Tot heden	De markt zakt in en krijgt te maken met grote prijsdalingen, ook voor andelsboliger. Problemen lijken nog mee te vallen, echter vele woningen en ook andelsboliger zijn gefinancierd met leningen met een variabele rente. Toekomstige rente stijgingen kunnen de problemen doen verergeren.
Bron: Kristensen, 2007; Interview: Lundsager, 2011	

4.1.1 DE EERSTE FASE: EEN NIEUW BEGIN

Het begrip andelsbolig bestaat al vanaf het einde van de 19^{de} eeuw, maar de andelsbolig in zijn huidige vorm ontstaat sinds midden jaren '50. Dit is het moment waarop bewoners van private huurcomplexen deze op kleine schaal beginnen op te kopen, door zich te verenigen als een andelsboligforening. Het op kopen van deze huurcomplexen werd mogelijk gemaakt door de huurregulering (de huurwet uit 1951). Met deze huurregulering werden de huren laag gehouden en als gevolg hiervan ook de waarde van de huurcomplexen. Hierdoor werd het voor bewoners mogelijk om hun huurcomplex tegen een redelijk prijs als andelsboligforening over te nemen. Op dat moment is er echter nog geen enkele andere wetgeving op het gebied van andelsboliger van kracht (Interview: Lundsager, 2011). De huurwet, die deze ontwikkeling mede mogelijk maakte, vormde een onderdeel van het beleid van na de Tweede Wereldoorlog. Dit beleid moest mensen voorzien van betaalbare en goede huisvesting en moest tevens een oplossing bieden voor het woningtekort. Het ministerie van volkshuisvesting, dat werd opgericht in 1947, moest hierin een belangrijke rol gaan spelen (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011).

Als gevolg van dit beleid ontstaat de eerste fase van translatie (problematisation). De voornaamste maatregelen die op basis van dit beleid zijn ingevoerd zijn: de huisvestingssubsidie, de huurwet, de hypotheek rente aftrek en een lage ontroerend goed belasting voor huiseigenaren. Deze maatregelen zorgden destijds voor stijgende huizenprijzen en vrijwel gelijkblijvende huren. Dit creëerden een onbalans in de woningmarkt (Kristensen, 2007). De sociaaldemocratische regering ziet dat deze onbalans vooral zorgt voor stijgende huizen- en grondprijzen, waarvan vooral de hogere inkomens profiteren (Kristensen, 2007, p. 15). Tegelijkertijd ontstaat er ook discussie over de private huursector. Deze sector behuist destijds het armste gedeelte van de Deense woningmarkt en weet ook niet kunnen profiteren van de waardeinstijgingen (Interview: Kristensen, 2011). Ook de sociale huursector kende destijds problemen. De sociale huursector had destijds moeite om nieuwe huurders te vinden, omdat het kopen van een huis steeds populairder werd en de staat van onderhoud van deze sociale huurcomplexen steeds verder achter uit ging (Kristensen, 2007, pp. 12-15).

De fase van ‘interessement’ breekt aan en de regering moet een manier verzinnen om de verschillende actoren (huizenbezitters, huurders, private partijen en andere politieke partijen) mee te krijgen in het oplossen van deze onbalans, zonder daarbij direct afgerekend te worden bij de eerst volgende verkiezingen. Het huisvestingsbeleid was en is namelijk een heilighuisje in de Deense politiek. Er moet volgens de sociaaldemocratische regering een herverdeling komen van de verschillende huisvestingssubsidies. Om zoveel mogelijk actoren mee te krijgen in deze herverdeling, wordt er besloten de maatregelen te gaan concentreren op de sociale en private huursector. Hierin doen zich de meeste problemen voor en het is daarmee in ieders belang om hier in te grijpen (bewoners, eigenaren en de overheid). De koopsector blijft dan ook buitenschoot (Interview: Lundsager, 2011)

Een verdere enrollment de verschillende actoren wordt bereikt door deze maatregelen te concretiseren. Door middel van deregulering van de huursector moet er meer marktwerking in de woningmarkt komen en daarmee een bijdragen worden geleverd aan een evenwichtigere woningmarkt. De hogere huren, die mogelijk het gevolg zullen zijn van deze deregulering, zullen voor de bewoners die dit niet kunnen betalen gecompenseerd worden door middel van subsidies. Hiermee wordt voorkomen dat het armere deel van de bevolking niet langer in zijn eigenhuisvesting kan voorzien (Interview: Lundsager, 2011). De deregulering betekent voor private eigenaren van huurwoningen dat zij deze individueel mogen gaan verkopen (voorheen alleen het hele complex). De private eigenaren zullen hiervan gaan profiteren, omdat verkoop van losse woningen meer oplevert (Kristensen, 2007, p. 50). Filosofie achter deze maatregel is dat de huurders zo hun eigen woning konden kopen en op deze wijze ook mee konden gaan profiteren van toekomstige stijgingen in de huizenprijzen (Kristensen, 2007 p. 15). Door deregulering van de huursector en het ontzien

van de koopsector, raken ook de rechtse partijen betrokken bij deze nieuwe maatregelen (Interview: Lundsager, 2011).

De ‘mobilisation’ leidt er uiteindelijk toe dat de verschillende maatregelen worden vastgelegd in de huisvestingsovereenkomst uit 1966. Men ging ervan uit dat de huisvestingsovereenkomst de Deense woningmarkt in een periode van acht jaar zou stabiliseren en normaliseren. Hierbij werden de huren en de rentes gekoppeld aan de waarde stijgingen van onroerend goed en grond (interview: Vestergaard, 2011). Deze huisvestingsovereenkomst zet in eerste instantie een rem op het groeiend aantal andelsboliger (door de losse verkoop van private huurappartementen als koopappartement) maar, zal later een eerste opstap blijken te zijn geweest voor een grotere rol van andelsboliger in de woningmarkt. Deze huisvestingsovereenkomst breekt namelijk met het beleid dat na de Tweede Wereldoorlog is gevoerd. Dit was gebaseerd op het oplossen van de woningnood en goede huisvesting voor iedereen en gaat over naar beleid dat het evenwicht in de woningmarkt moet herstellen (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011).

4.1.2 DE TWEDE FASE: POLITIEKE INZET

De huisvestingsovereenkomst uit 1966 blijkt, ondanks de verschillende maatregelen, in de jaren daarna geen normalisering van de woningmarkt op te leveren (Interview: Vestergaard, 2011). De prijsstijgingen in de huizenmarkt zijn onverminderd doorgegaan. De sociale huursector heeft nog steeds moeite zijn slechte imago af te werpen en de maatregelen met betrekking tot de private huursector hebben er vooral toe geleid dat private eigenaren en investeerders veel geld hebben verdiend met het verkopen van individuele private huurwoningen (Kristensen, 2007). Vooral dit laatste stuit politiek en maatschappelijk gezien op verzet. Het gaat hier namelijk vaak om oude en slecht onderhouden gebouwen, waarbij vooral de eigenaren profiteren van de verkoop van de woningen en in veel gevallen miljonair worden (Interview: Kristensen, 2011). Deze mislukking van huisvestingsovereenkomst uit 1966 is het begin van de tweede belangrijke fase van problematisation in de Deense woningmarkt, die van grote invloed zal zijn op de collectieve (ver)bouw in Denemarken.

De maatregelen hebben na 1966 dus niet het gewenste effect gehad op de woningmarkt en wederom richt de aandacht zich vanuit de politiek en de samenleving op de private huursector. De inzet is deze keer het beperken van de winsten aan de kant van de eigenaren en investeerders en deze ten goede te laten komen aan de bewoners. (Interview: Kristensen, 2011). Het is zowel politiek als maatschappelijk moeilijk te verkopen dat vooral de eigenaren van deze slecht onderhouden private huurcomplexen grote winsten hebben behaald dankzij de huisvestingsovereenkomst uit 1966. Deze problematisation leidt tot extra aandacht voor de andelsbolig. Het concept bestaat op dat moment al

vanaf het einde van de 19^{de} eeuw, past goed in de Deense cultuur en heeft zich sinds de jaren '50 langzaam ontwikkeld. Het concept komt voort uit de coöperatieve beweging die zijn begin kent in de landbouwsector rond 1870. Deze beweging breidt zich vervolgens uit naar coöperatieve zuivelfabrieken, winkels, financiering en molens. Ook de arbeidersbeweging neemt dit idee eind 19^{de} eeuw over en implementeert het in de huisvesting voor arbeiders. Daarmee kent ook de Deense woningmarkt een coöperatieve cultuur (Interview: Vestergaard, 2011).

Onder andere het maatschappelijke debat, betreffende de private huurcomplexen, kost de sociaaldemocraten en haar coalitie venoot (de socialistische volkspartij) veel stemmen. In de eerst volgende verkiezing van 1968, halen zij respectievelijk 4% en 4,8% minder stemmen dan in 1966. Dit betekende ook het einde van een regeerperiode van 15 jaar voor de sociaaldemocraten. Een nieuwe conservatief-liberale coalitie komt aan de macht (Danmarkshistorien, 2011). Dit leidt drie jaar na de huisvestingsovereenkomst tot nieuwe regels. In de daarop volgende tien jaar worden deze meerdere malen aangepast, met meer en minder restricties voor het verkopen van private huurcomplexen als koopappartementen (Interview: Lundsager, 2011). Een blijvend onderdeel van die nieuwe regels was, het eerste recht op koop van de huidige bewoners in deze huurcomplexen. Dit eerste recht tot koop gold alleen als de bewoners zich in meerderheid konden verenigen in een andelsboligforening en op deze manier het complex konden overnemen (Interview: Kristensen, 2011; Vestergaard, 2011). Dit kan worden gezien als een belangrijk onderdeel van de fase interessement. Deze beslissing zorgde ervoor dat het concept andelsbolig toenam in populariteit. De maatregel wordt in 1975 vastgelegd in een nieuwe huisvestingsovereenkomst (Kristensen, 2007, p. 16)

Een enrollment van de actoren vindt plaats doordat het concept andelsbolig eind jaren '70 ook aansluit bij de op dat moment heersende ideologie, namelijk dat iedereen zoveel mogelijk de baas moest zijn over zijn eigen huis (Interview: Vestergaard, 2011). Daarnaast speelt het concept ook in op een andere ontwikkeling die zich vooral in Kopenhagen en andere universiteitssteden voordoet. In de jaren '60 en '70 gaan steeds meer mensen studeren en trekken massaal naar de steden Kopenhagen, Arhus en Odense. Het concept sloot aan bij het collectieve gevoel en de ideeën over zelforganisatie die destijds bij de jongeren leefden. Veel van de huurappartementen waar deze studenten destijds introkken waren relatief klein (2 of 3 kamers), slecht onderhouden en hadden een lage huur. Veel families die voor die tijd in deze appartementen woonden waren om deze redenen weggetrokken. Echter toen de studenten de kans kregen zich te verenigen als een andelsboligforening om deze gebouwen over te nemen, was dat voor hen een kans op meer onafhankelijkheid en invloed op hun eigen woonomgeving (Interview: Kristensen, 2011; Vestergaard, 2011). Het was daarom naast wetgeving, met name de tijdsgeest die ervoor zorgde dat

het concept andelsbolig werd omarmd en werd gezien als een kans op een collectief, onafhankelijk en sociaal leven.

Deze toename in de populariteit van andelsboliger werd in diezelfde periode (jaren '70) ook ondersteund door een nieuwe wet (in 1979). Deze wet zorgde ervoor dat huurcomplexen van voor 1966 niet langer mochten worden verkocht als individuele koopwoningen. De complexen mochten wel in zijn geheel worden verkocht aan de huidige bewoners, die zich daarvoor in meerderheid moesten verenigen in een andelsboligforening. Hiermee maakte de nieuwe wet ook een einde aan het maatschappelijk debat rondom de private huurcomplexen. Gevolg van de wet was dat vooral huurcomplexen van voor 1966 goedkoper werden en het waren vooral deze gebouwen die door andelsboligforeninger werden gekocht. Andelsboligforeninger zijn in deze periode voornamelijk gevestigd in bestaande bouw van voor 1966 en niet in nieuwbouw, omdat voor gebouwen van na 1966 op dat moment nog steeds gold dat koopwoningen lucratiever waren om te ontwikkelen en te verkopen dan andelsboliger (Interview: Lundsager, 2011). Hiermee start de fase van mobilisation waarin het concept andelsbolig zich een belangrijke plek verwerft binnen de Deense woningmarkt.

De groeiende status van het concept andelsbolig wordt bevestigd na de verkiezingen van 1981. Een kleine politieke partij genaamd Radikale Venstre (vergelijkbaar met D66), kreeg in ruil voor zijn steun aan de minderheidsregering van sociaaldemocraten, de mogelijkheid om subsidies te verlenen voor andelsboliger. Deze kleine middenpartij dacht hiermee een soort huisvesting te ondersteunen dat een tussenoplossing kon zijn tussen de socialistische sociale huursector en de liberale koopsector. Hiermee dachten zij tegemoet te komen aan mensen die wel collectief wilden wonen en invloed wilden hebben op hun directe omgeving, maar niet op de grote schaal van de sociale woningcorporaties. De andelsboligforeninger waren dan ook beperkt in omvang (variërend van enkele woningen tot meer dan 200) en waren gefocust op leefbaarheid en collectiviteit en niet op uitbreiding of het bouwen van nieuwe woningen (Interview: Vestergaard, 2011). Een onderdeel van de subsidie was dat andelsboligforeninger vrijgesteld werden van het betalen van onroerend goed belasting (Interview: Kristensen, 2011). Al deze ontwikkelingen samen resulteerde in een grote toename van het aantal andelsboliger in de periode na 1970 (zie figuur 4.1) (Kristensen, 2007, p. 16).

4.1.3 DE DERDE FASE: PRIVATE BETROKKENHEID

In de twee decennia die volgen, groeit de andelsbolig uit tot één van de meest gesubsidieerde vormen van huisvesting in Denemarken. Dit wordt mede veroorzaakt doordat andelsboliger vaak in aanmerking komen voor gelden die voortkomen uit de stadsvernieuwingswet (1983). Vanaf 1983 start in Denemarken een grootschalige stadsvernieuwing, waarbij men zoveel mogelijk gaat voor

behoud van de bestaande bouw. Omdat veel andelsboliger van voor 1966 zijn (waarvan vele uit de 19^{de} eeuw en begin 20^{ste} eeuw) en vaak in niet zulke goede staat verkeren, komen zij in aanmerking voor deze gelden (Interview: Lundsager, 2011; Stein & MacIntyre, 2011). Ongeveer 59% van de gebouwen waar andelsboligforeninger in zijn gevestigd, zijn gebouwd voor 1939 (Kristensen, 2007). Deze gelden kunnen gebruikt worden om het exterieur van het gebouw te renoveren (muren, daken en het fundament), maar ook voor het plaatsen van badkamers en centrale verwarming, als deze nog niet aanwezig waren. De subsidie kon in de begintijd oplopen tot 80% van de totale kosten. Later zou dit worden afgebouwd tot 25% a 33% (Interview: Stein & MacIntyre, 2011; Ministry of housing and urban affairs, 1999, p. 28).

De andelsboliger kennen in deze periode een sterk collectief gevoel, zijn erg populair en goedkoop (door prijsregulering). Hierdoor ontstaat de situatie dat het vrijwel onmogelijk wordt om tot een andelsboligforening toe te treden zonder er kennissen of familie te hebben wonen (Interview: Lundsager, 2011). Dit resulteerde in een woningmarkt waar maar de helft van de woningen (koopwoningen en private huurwoningen) op dat moment nog vrij toegankelijk was. De rest van de woningmarkt was alleen toegankelijk via familie, vrienden, wachtlijsten of als uitzonderingsgeval voor de sociale huisvesting (Interview: Vestergaard, 2011).

Midden jaren '90 zorgt de gemeente Kopenhagen voor een extra impuls aan het aantal andelsboliger in Kopenhagen. Gedurende de jaren '90 was de gemeente Kopenhagen in economische problemen geraakt. Om hier uit te geraken had de gemeente een afspraak gemaakt met de regering (beide sociaaldemocratisch) om 19.000 gemeentelijke huurwoningen te verkopen aan een joint venture tussen de gemeente en de regering. Deze joint venture heeft deze woningen in 3 tot 4 jaar tijd vervolgens direct of indirect verkocht aan andelsboligforeninger. Dit zorgt eind jaren '90 voor een grote toename van het aantal andelsboliger (zie ook figuur 4.1) (Interview: Lundsager, 2011).

Het Deense huisvestingsbeleid staat vanaf 2000 verder onderdruk en een nieuwe fase van problematisation breekt aan. Het subsidiëren van alle vormen van huisvesting wordt, onder invloed van een economische crisis en neoliberalisme, door vele in de samenleving en politiek gezien als niet langer haalbaar beleid. Echter zowel de sociaaldemocraten als de liberalen beloofden in hun verkiezingscampagnes dat er niet ingegrepen zou gaan worden in de huren van de sociale huursector. De sociale huursector kent in de vorm van BL (koepelorganisatie voor sociale woningcorporaties) een sterke politieke lobby en weet zo buitenschot te blijven. Een nieuwe liberaalconservatieve regering besluit in 2001 wel tot het sluiten van het ministerie van volkshuisvesting en onderdelen daarvan onder te brengen bij andere ministeries (waaronder: de ministeries van Economische Zaken en Sociale Zaken) (Kristensen, 2007, p. 17; Vestergaard, 2002,

p. 5). Het sluiten van het ministerie van Volkshuisvesting is voor de nieuwe regering nog maar het begin. Zij willen namelijk breken met het beleid van de sociaaldemocratisch geleide regeringen die vanaf 1993 onafgebroken aan de macht zijn geweest (Danmarkhistorien, 2011). De liberaalconservatieve regering wil de overheidsbemoeienis in de woningmarkt terugdringen, de hoeveelheid subsidies afbouwen en meer marktwerking stimuleren (Interview: Kristensen, 2011).

De interessement van de andere actoren wordt gewekt door een verdere deregulering van de woningmarkt voor te stellen. Voor andelsboliger moet dit gaan zorgen voor meer marktconforme vastgoedprijzen (voorheen door middel van wetgeving laag gehouden) en hiermee wordt de interesse gewekt van investeerders en ontwikkelaars voor het concept andelsboliger. Daarnaast wordt het door een gerechtelijke uitspraak in 1997 voor bewoners van een andelsbolig mogelijk om hun andelsbolig als onderpand voor een lening te gaan gebruiken. Voorheen kon men alleen een collectieve lening aangaan op basis van de waarde van het hele gebouw. In 2005 wordt dit ook wettelijk vastgelegd. Dit maakt dat ook de bewoners van een andelsbolig belang krijgen bij een waarde stijging van hun eigen woning en dus van het gebouw als zodanig (Interview: Gomez Nielsen, 2011; Lundsager, 2011). Deze waarde stijging wordt mede mogelijk gemaakt door een nieuwe manier van taxatie, of eigenlijk meerdere manieren van taxatie. De waarde van de aandelen kan volgens drie methoden worden bepaald: 1. aankoop prijs, 2. de waarde bij de belastingdienst (SKAT) of 3. een taxatie door een private taxateur (Interview: Lundsager, 2011).

De toekomst van coöperatieve huisvesting is politiek gezien ook onzeker geworden. Het oorspronkelijke idee achter coöperatieve huisvesting uit jaren '70 is min of meer verdwenen en de voorkeursbehandeling wat betreft belastingvoordelen en andere subsidies neemt steeds verder af (Kristensen, 2007, p. 48). Dit werd ook veroorzaakt doordat de partij (Radikale Venstre) die de andelsboligforeniger altijd gesteund heeft, niet langer een belangrijke rol speelt in de Deense politiek (Interview: Kristensen, 2011).

De nieuwe manieren van taxatie en het gedeeltelijk loslaten van de prijsregulering leidt in de periode tot 2007 tot extreme waarde stijgingen van andelsboliger. De wettelijk vastgestelde maximale prijs geldt nog steeds, maar wordt door gemeenten steeds hoger gewaardeerd. In Kopenhagen leidt dit in één jaar tot een verhoging van de maximale prijs met 130%. Twee jaar later werden de prijzen nog eens 55% hoger getaxeerd. Deze stijgingen waren mogelijk omdat de gemeente Kopenhagen, die verantwoordelijk was voor de prijsregulering, besloten had deze stijgingen toe te staan. Dit was ook mogelijk omdat de taxatie vanuit de overheid voorheen gebeurde door het ministerie van volkshuisvesting en dit onderdeel werd vanaf 2001 ondergebracht bij het ministerie van economische zaken (Interview: Lundsager, 2011). Daarmee veranderde ook

de insteek van het beleid met betrekking tot andelsboliger, van het betaalbaar houden voor lagere inkomens, naar het generen van economische waarde en meer vrije marktwerking. Deze maximale prijs per andelsbolig was gekoppeld aan de getaxeerde waarde van het hele gebouw. Los van het feit dat deze taxaties verhoogd werden, was het nu ook in het belang van de bewoners om deze maximale prijs bij verkoop te hanteren. Hoe hoger de waarde van het hele gebouw, hoe hoger de persoonlijke leningen die de bewoners konden krijgen bij de bank (Interview: Lundsager, 2011).

Hiermee komt een verdere enrollment op gang van private partijen in de sector van coöperatieve huisvesting, maar ook burgers beginnen de andelsboliger steeds vaker te zien als investering in plaats van als een manier van wonen. Dit zorgde ervoor dat tot 2008 (het ineensstorten van de markt) bewoners van private huurcomplexen erg gretig waren om het complex als een andelsboligforeniging over te kopen van de private eigenaar. Mensen begonnen een andelsbolig dan ook steeds vaker te zien als een goedkope koopwoning waarmee je geld kon verdienen (Interview: Vestergaard, 2011; Poulsen, 2011).

De ontwikkelaars spelen op deze recente ontwikkeling in en beginnen nieuwbouw te ontwikkelen dat als andelsbolig wordt verkocht. Enkele daarvan misbruiken de situatie en het ondoorzichtige karakter van de andelsbolig om zo met andelsboliger meer geld te verdienen dan met koopwoningen. Door de mix van collectieve leningen op het gebouw en de individuele leningen van de bewoners, was het voor veel mensen niet goed zichtbaar wat de financiële situatie was van de andelsboligforeniging in kwestie. Doormiddel van nieuwe wetgeving wordt aan deze praktijken uiteindelijk een einde gemaakt (Interview: Lundsager, 2011). Er blijken in deze periode meerdere mazen in de wet te zijn ontstaan die door zowel andelsboligforeniger als door private ontwikkelaars/investeerders worden misbruikt om veel geld te verdienen met de constant stijgende onroerend goed prijzen. Het hoogste punt van de markt in 2007-2008 vormt de laatste fase van mobilisation. Het originele idee achter het concept andelsbolig is langzaam maar zeker bij de verschillende actoren (overheid, burger en private partijen) verdwenen en veel actoren zien het niet langer als een manier van wonen, maar als een investering dankzij de grote prijsstijgingen en deregulering in de sector.

4.1.4 DE VIERDE FASE: VERLOREN VERTROUWEN

Kort daarop breekt een volgende translatie aan en daarmee een nieuwe problematisation. Het barsten van de huizenbubbel in Denemarken in 2007/2008 heeft er toe geleid dat veel 'nieuwe' (nieuwgebouwd of opgericht in aanloop naar het hoogtepunt van de markt) andelsboligforeniger in financiële problemen zijn gekomen door stijgende rentes, wanbetalingen en waarde dalingen. Dit heeft er toe geleid dat er een maatschappelijk debat is ontstaan over de andelsboliger. Andelsboliger

worden namelijk nu gezien als iets waar men erg voorzichtig mee moet zijn. De perceptie met betrekking tot deze vorm van huisvesting is veranderd van: *“Ok – thank you!” if you were offered a share in a cooperative housing association, to “Ow... we have to look into this because you could get really burned by this tenure form.”* (Interview: Gomez Nielsen, 2011). Dit is vooral afhankelijk van wanneer een andelsboligforening is ontstaan. De problemen zijn vooral terug te vinden bij de nieuwe andelsboligforening, terwijl veel van de oudere andelsboligforening totaal geen problemen kennen, omdat zij veelal hun leningen (gedeeltelijk) hebben afbetaald. Hiermee is er wel een grote fragmentatie ontstaan binnen de private coöperatieve sector. Wat heeft geleid tot een gemengd beeld met betrekking tot deze vorm van collectieve (ver)bouw in Denemarken (Interview: Gomez Nielsen, 2011; Lorenzen & Mikkelsen, 2011). Door de besproken problemen en de fragmentatie binnen het concept andelsboliger, zal het zich opnieuw moeten gaan bewijzen binnen de Deense Woningmarkt. Hiermee start een nieuwe fase van interessement.

Bovenstaande ontwikkelingen met betrekking tot andelsboliger worden mooi samengevat in het volgende citaat: *‘I would call it a small revolution and it is a whole new aim, because earlier on it was about this feeling of being in a cooperative. Maybe you got in because some of your friends have lived there before or your family. It was another identity those cooperative housing associations or andelsboligforening had, because people had a lot of relations apart from being neighbors, you could say... It’s my impressing that now, when people buy, first of all they pay a lot more for their share in a cooperative and they don’t necessarily know anybody’* (Interview: Gomez Nielsen, 2011).

Ter illustratie van de praktijk zal in de tekstboxen 4.1 en 4.2 een beschrijving worden gegeven van een oude andelsboligforening en een nieuwe andelsboligforening in de regio Kopenhagen.

4.1.4 HET HEDEN

Het heden leert ons dat de markt in 2007/2008 zijn piek heeft gekend en sindsdien zijn de huizenprijzen hard gedaald (van 2007 naar 2009 met 16% voor eengezinswoningen) (Danmarks Statistik, 2011). Hoe groot de gemiddelde prijsdaling van andelsboliger is, is onzeker. Hierover bestaan geen betrouwbare statistieken, mede omdat er een groot verschil bestaat tussen de nieuwe en oude andelsboligforening. Overigens was dit dus al gaande voordat de mondiale financiële crisis zijn intrede deed. Echter lijkt de problematiek op het moment nog mee te vallen en wordt er ook wel gesproken van een verborgen probleem. Namelijk zodra de rente begint te stijgen (vele woningen zijn gefinancierd met leningen met een variabele rente en deze was historisch laag) kunnen de echte problemen pas aan het licht komen (Interview: Sorensen, 2011; Poulsen, 2011).

De Deense woningmarkt en daarmee de andelsboliger zijn daardoor wederom in een onzekere periode terecht gekomen. Die sterk af zal hangen van toekomstige rente ontwikkelingen en het beleid dat gevoerd gaat worden door de nieuwe sociaaldemocratische regering die in 2011 is gekozen. Zoals ook blijkt uit de verschillende fases hiervoor, is het algemene huisvestingsbeleid in Denemarken erg afhankelijk van de kleur van de regering, waarbij linkse regeringen meer aandacht en belang hechten aan huisvestingsbeleid. Het zou dus kunnen dat de nieuwe sociaaldemocratische regering nieuw beleid gaat maken, waarbij de aandacht wederom komt te liggen op het stimuleren van huisvesting voor langere inkomens in de grote steden (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011)

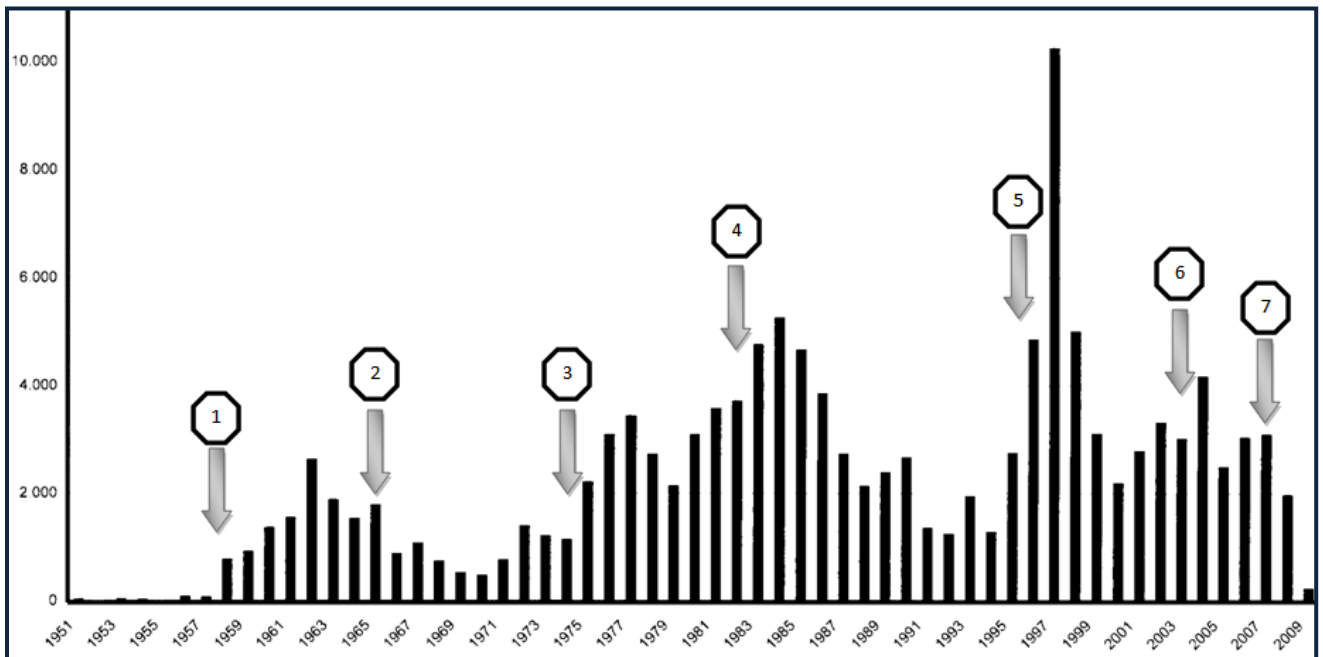
Sinds de jaren '60 is het aantal andelsboliger toegenomen met 70% (Interview: Vestergaard, 2011). De vraag is nu dan ook: zet deze groei zich door of bevindt deze vorm van collectieve (ver)bouw zich op een kruispunt? De verschillende geïnterviewden hebben hun twijfels bij de richting van deze ontwikkeling. Het sociale en coöperatieve motief is grotendeels verdwenen en heeft plaats gemaakt voor financiële motieven. Deze hebben er ook voor gezorgd dat een andelsbolig steeds meer is gaan lijken op een koopwoning. Ook het afbouwen van de verschillende subsidies voor andelsboliger, die deze vorm van huisvesting een aantal jaren de meest gesubsidieerde vorm van huisvesting in Denemarken maakte, zorgt ervoor dat het verschil tussen andelsboliger en andere vormen van huisvesting steeds kleiner wordt (Kristensen, 2007, p. 46). Het zal dus sterk afhangen in hoeverre de andelsbolig zijn karakter kan behouden en zich daarmee een bestaansrecht verwerft binnen de Deense woningmarkt.

In figuur 4.1 zijn de verschillende momenten uit de historische analyse weergegeven in een grafiek, waarbij zeven momenten apart worden onderscheiden. Deze grafiek geeft een duidelijk beeld van de invloeden die de verschillende maatregelen en gebeurtenissen hebben gehad op de woonvorm andelsbolig. De momenten zijn:

1. Toont het begin van de andelsbolig in zijn huidige vorm (fase 1).
2. De invoering van de huisvestingsovereenkomst uit 1966, die in eerste instantie een drukkend effect had op het oprichten van andelsboligforeniger (fase 1).
3. De invoering van de huisvestingsovereenkomst uit 1975, die gezorgd heeft voor een toename van het aantal andelsboliger (fase 2).
4. De stadsvernieuwingswet zorgt begin jaren '80 voor een nieuwe impuls van het concept (fase 2).
5. Markeert het moment waarop de gemeente Kopenhagen grote hoeveelheden gemeentelijk huisvesting gaat verkopen aan andelsboligforeniger.
6. Markeert het einde van een belangrijk deel van de subsidies aan andelsboliger.

7. Hoogtepunt van de markt. De verschillende problemen bij vooral nieuwe andelsboligforeniger komen aan het licht door het barsten van de huizenbubbel.

Figuur 4.1: Aantallen opgerichte andelsboligforeniger per jaar, sinds 1951



Bron: bewerkte grafiek uit het interview met: Lundsager, 2011

4.1.5 DE ACTOR-NETWERKEN

De historische ANT analyse heeft laten zien hoe de verschillende actoren van invloed zijn geweest op het concept andelsbolig. Opvallend daarbij is de ontwikkeling van het actor-netwerken die het concept in de verschillende fases beïnvloed. Midden jaren '50 wordt het concept opgepakt door bewoners van private huurcomplexen zonder dat er specifiek beleid wordt gevoerd door de overheid (fase 1). Het tot dan toe beperkte succes van deze vorm van huisvesting, trekt vervolgens in de jaren '70 politieke belangstelling (fase 2). Deze politieke belangstelling vertaalt zich in steeds meer beleid dat een positieve uitwerking heeft op het concept andelsbolig. Ook geholpen door de tijdsgeest worden andelsboliger een steeds populairdere vorm van huisvesting binnen de Deense woningmarkt.

De grote hoeveelheden subsidies zullen uiteindelijk een kentering teweeg brengen in het beleid en de politieke belangstelling voor andelsboliger (fase 3). De rol van private partijen in het concept is tot midden jaren '90 bescheiden en spitst zich vooral toe tot financiering (banken en realkredit instituten). De deregulering vanuit de overheid en de grote prijsstijgingen in de markt zorgen er echter voor dat ook ontwikkelaars en investeerders zich op de markt van andelsboliger gaan begeven. Tegelijkertijd staat ook de ideologie van het concept andelsbolig onderdruk en ziet de

samenleving deze vorm van huisvesting vooral als goede investering en niet zozeer meer als een manier van wonen.

Door de verslechtering van de markt sinds 2007-2008 zijn veel van de ontwikkelaars van andelsboliger failliet gegaan (Interview Poulsen, 2011). Daarmee is ook de interesse van private partijen grotendeels afgenomen. De verkiezingsoverwinning van de sociaaldemocraten zou in de toekomst weer kunnen zorgen voor toenemende overheidsbemoediging met de woningmarkt en met andelsboliger in het bijzonder. Hiermee bevindt het concept zich aan het begin van een vierde fase van translatie. De eerste drie translaties hebben laten zien hoe steeds andere actoren een belangrijke rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van het concept andelsbolig. In de toekomst zal blijken welke actoren dit maal van invloed gaan zijn op het voortbestaan van de andelsboliger. In de volgende paragraaf zal verder in worden gegaan op de kenmerken van het concept andelsbolig en de factoren die daarin van belang zijn.

Afbeelding 4.2: A/B Carls Gave (1) Voorkant (2) Binnenplaats (3)



Bronnen: (1)Google Earth, 2011; (2) Auteur, 2011; (3) Auteur, 2011

BOX 4.1: ANDELSBOLIGFORENIGEN CARLS GAVE (KOPENHAGEN)

De geïnterviewde voor dit project is Frederik Benthien. Hij is voorzitter van het bestuur van de A/B en bewoner sinds 1995. Andelsboligforeningen (A/B) Carls Gave is gelegen aan Vesterbrogade 127 (A-E) in de wijk Vesterbro, 1,5 km ten westen van het centraal station. De andelsboligforening is gevestigd in twee oude gebouwen die dateren uit 1893 (zie afbeelding 4.2). De andelsboligforening werd door de toenmalige bewoners opgericht in 1961 en deze kochten de twee gebouwen destijds over voor ongeveer 1.1 mln. Deense kronen (DKK) (ongeveer 145.000 euro) (Carls Gave, 2011). Doordat de A/B al langer bestaat heeft het goede financiën. Dit komt omdat de waarde van de gebouwen (81mln. DKK/11mln. Euro) veel groter is geworden dan de collectieve schulden (25mln. DKK/3,3mln. Euro). Daar komt, volgens Benthien (2011) bij, dat de A/B op het goede moment (tijdens de stadsvernieuwing) veel renovaties heeft ondergaan en ook daarom over een erg goede interne economie beschikt (Interview: Benthien, 2011).

De A/B bestaat uit 48 andelsboliger en heeft een bestuur dat bestaat uit zeven bewoners. De appartementen in de A/B variëren tussen de 55m² en 130m². Dit zorgt voor een goede mix van studenten en families. Tien van de huidige bewoners die nu met hun familie in de A/B wonen, woonden er al toen ze nog student waren. Dit is mogelijk omdat men ook de mogelijkheid heeft om intern te verhuizen naar grotere appartementen, indien die vrij komen. Het innen van de huren en het betalen van de rekeningen van de A/B wordt gedaan door een administratie kantoor (Interview: Benthien, 2011).

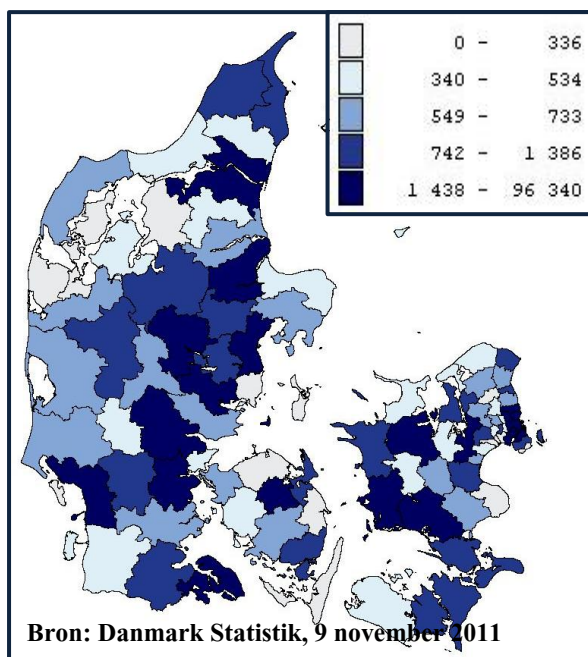
Wat betreft de waarde van de gebouwen hebben de bewoners besloten de taxatie waarde van de belastingdienst te hanteren. Hierdoor blijven de appartementen in de A/B betaalbaar en stijgen ze toch mee met de waarde van koopwoningen. De stijging in waarde van een gemiddeld appartement is echter nog steeds vrij fors geweest. Zeven tot acht jaar geleden kon men een andelsbolig in Carls Gave kopen voor 500.000 DKK (67.000 euro). Vandaag de dag kost een aandeel gemiddeld 1,2 mln. DKK (160.000 euro) (Interview: Benthien, 2011). Dit heeft ervoor gezorgd dat waar mensen vroeger altijd wel iemand kenden die een dergelijke andelsbolig wilde kopen, dit nu via andere wegen moet gebeuren. De waarde stijging van het gebouw is ook veroorzaakt door de vele renovaties die gesubsidieerd zijn. Dit is volgens Benthien ook één van de voordelen van dit soort andelsboliger. Door de subsidies waren ze in staat badkamers, ventilatie en grotere woonkamers te creëren. De kosten daarvan waren 15mln. DKK (2mln. euro). Als laatste renovatie zal de gemeenten de binnenplaats achter Carls Gave gaan rooveren (Interview: Benthien, 2011).

De sociale waarde van een andelsbolig zit volgens Benthien vooral in de manier van samenwonen met andere mensen. De A/B beschikt daarvoor over één leeg appartement voor collectieve activiteiten. De mate collectiviteit verschilt echter per A/B en een ander belangrijk aspect is de zeggenschap over de financiën: *'So two things are important: how does the building works socially and how are its financials?... 'It's very important to take a good look at the economy of the andelsbolig. It's very important that it has a good economy'* (Interview: Benthien, 2011).

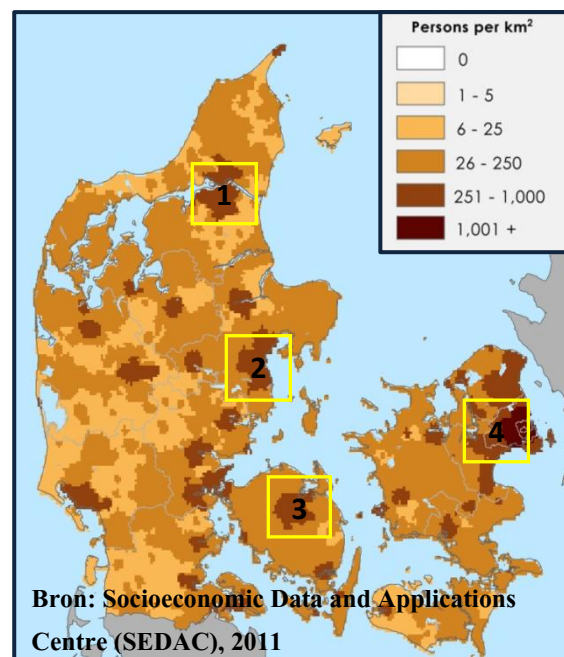
4.2 DE ANDELSBOLIGER: KENMERKEN EN FACTOREN

Uit de voorgaande analyse blijkt hoe het concept andelsbolig zich in de loop van de 20^{ste} eeuw heeft ontwikkeld. In deze paragraaf zal een verdere toelichting worden gegeven van het concept andelsbolig en de factoren die daarin een belangrijke rol spelen. Allereerst zal nu gekeken worden naar de geografische spreiding van deze woonvorm over Denemarken en waarom de twee projecten die onderzocht zijn (zie tekstboxen 4.1 en 4.2) gelegen zijn in Frederiksberg en Kopenhagen.

Afbeelding 4.3: Spreiding van andelsboliger per gemeenten in Denemarken in 2010



Afbeelding 4.4: Bevolkingsdichtheid van Denemarken in 2010



Afbeeldingen 4.3 en 4.4 laten samen zien dat andelsboliger zich vooral bevinden in de dichtbevolkte gebieden van Denemarken. Voornamelijk in de groten steden 1. Aalborg, 2. Arhuse, 3. Odense en 4. Greater Copehagen Area (zie afbeelding 4.4) zijn andelsboliger goed vertegenwoordigd in de woningmarkt. Tabel 4.2 bevestigt dit beeld en laat daarbij ook de spreiding van de overige woonvormen zien. Meest opvallend en belangrijk voor dit onderzoek is het percentage andelsboliger in de regio Kopenhagen/Frederiksberg. Dit is 33% en in vergelijking tot het landelijke cijfer (7%) zeer opvallend te noemen. Ongeveer 70% van alle andelsboliger in Denemarken staan in deze regio en in de rest van de Greater Copenhagen Area (GCA). In steden en dorpen buiten dit hoofdstedelijk gebied ligt het percentage andelsboliger tussen de 3% a 4% (Kristensen, 2007, p. 46). Reden voor de grote concentratie van coöperatieve woningen in Kopenhagen en Frederiksberg is waarschijnlijk vooral terug te voeren op het grote aanbod slechte private huisvesting van voor 1966. Deze woningen zijn vervolgens door toe doen van de huisvestingsovereenkomst uit 1975 op vrij grote schaal zijn overgegaan in de handen van andelsboligforeninger.

Tabel 4.2: Procentuele verdeling van de verschillende woonvormen in Denemarken op 1 januari 2004

Woonvorm:	Kopen- hagen & Frederiks- berg	Overig hoofd- stedelijk gebied	Odense, Arhuse, Aalborg	Provincial e steden >15.000	Overige gemeenten	Lande- lijk	Aantal x1000
Particuliere huur	29%	11%	24%	19%	15%	18%	452
Sociale huur	18%	31%	28%	25%	10%	20%	491
Andelsbolig	33%	5%	5%	3%	3%	7%	175
Overheidswoning	0,3%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	7
koopappartement	12%	7%	6%	4%	1%	5%	113
Koopwoning	7%	43%	36%	47%	67%	47%	1175
Eigendom onbekend*	2%	2%	2%	3%	5%	3%	79
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	2492

*Veelal onbewoonde woningen

Bron: SBI, 2007

Met tabel 4.3 wordt verder verduidelijkt dat in de hoofdstad regio de meeste andelsboliger van voor 1939 zijn. Het overzicht geeft het aantal andelsboliger naar bouwjaar (niet naar jaar van oprichting). Andelsboliger blijken dus vooral te floreren in de grote Deense steden waar een hoop oude gebouwen waren, die gekocht zijn door andelsboligforeninger. Kortom in markten waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Om deze reden is er voor gekozen om twee projecten uit deze regio te selecteren, Carls Gave (Kopenhagen) en Thyra Danebod (Frederiksberg), deze zijn in de tekstboxen 4.1 en 4.2 verder toegelicht.

Nu duidelijk is geworden waar de grootste concentratie van andelsbolig is gevestigd, is het interessant om te kijken wie gebruik maken van deze vorm van huisvesting en of daar opvallende verschillen zijn waar te nemen in vergelijking tot andere woonvormen in Denemarken. In figuur 4.2 is hier een verdeling van te zien. Bijna 40%

Tabel 4.3: Andelsboliger naar bouwjaar tot 2009

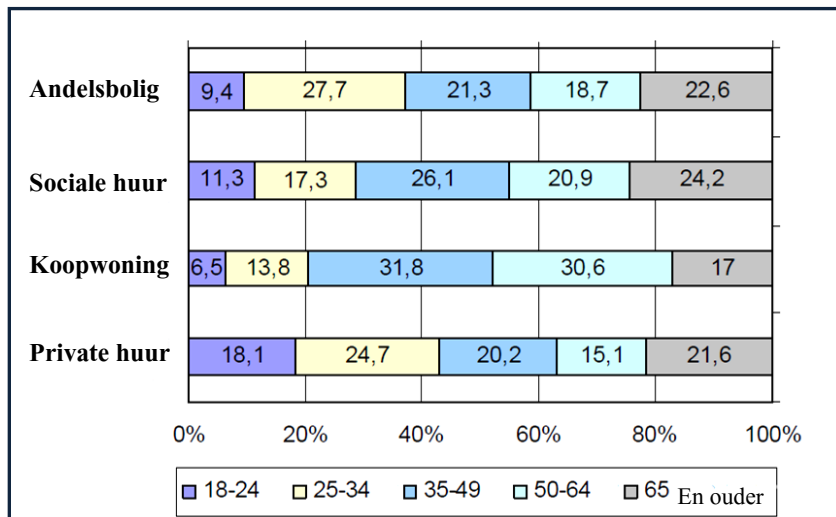
Jaren	Landelijk	Hoofdstad regio
Voor 1900	49695	47337
1900-1919	61048	57257
1920-1929	37484	35326
1930-1939	48905	46708
1940-1949	16643	14651
1950-1959	9495	7553
1960-1969	12273	8180
1970-1979	555	376
1980-1989	35488	6045
1990-1999	27738	5797
2000-2009	47475	9750

Bron: Danmark Statistik, 9 november 2011

van de bewoners van andelsboliger zijn onder de 35 jaar en de overige leeftijdsgroepen zijn evenredig verdeeld (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, p. 29). In vergelijking tot de andere vormen van huisvesting wonen er dus relatief veel starters in andelsboliger, wat mogelijk te verklaren is door de combinatie van koop en huur. Overigens blijkt, uit gegevens uit de zelfde bron, dat er een afname was waar te nemen van de jongste leeftijdsgroep naar 2005 toe en een toename

van de oudere leeftijdsgroep. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de steeds hoger wordende prijzen hun effect hebben gehad op de bereikbaarheid van deze vorm van huisvesting voor jongere groepen.

Figuur 4.2: procentuele verdeling van bewoners per leeftijdsgroep over de verschillende vormen van huisvesting in 2005



Bron: Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006

* Huisvestingsvorm 'overig' is weggelaten uit de grafiek

** Leeftijdsgroep 0-17 jaar is niet vermeld in de statistieken

Naast leeftijd en geografische spreiding zijn andelsboliger op het gebied van inkomen en opleiding enigszins afwijkend van de andere vormen van huisvesting in Denemarken. Ongeveer 61% van de huishoudens woonachtig in andelsboliger in 2004 verdient op dat moment tussen de 20.000 en 65.000 euro bruto per jaar (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, p. 38). De lagere inkomens zijn daarnaast vooral terug te vinden in de sociale/private huursector en de hogere inkomens vooral in de koopsector. Andelsboliger huisvesten dus vooral de middeninkomens. Wat betreft opleiding, scoren de andelsboliger beter ten opzichte van de andere woonvormen. Bewoners van andelsboliger hebben in verhouding het vaakst een hogere opleiding genoten (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, p. 35). Dit wordt ook veroorzaakt doordat de meeste andelsboliger gelegen zijn in de grote steden waar een groter deel van de bevolking een hogere opleiding heeft gevolgd (vooral in Kopenhagen, Frederiksberg en Arhus) (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, p. 36).

Al deze kenmerken van andelsboliger blijken dus sterk met elkaar samen te vallen. Doordat andelsboliger vaak gelegen zijn in de grote steden is een grootdeel van de bewoners hoger opgeleid, maar ook relatief jong. Dit komt vervolgens weer terug in het grote percentage middeninkomens. Dit beeld, wat ontstaat, valt ook samen met het feit dat veel van de geïnterviewden vroeger ook in een andelsbolig hebben gewoond. Vaak tijdens hun studenten tijd en daarna, totdat zij een betere baan kregen en/of een gezin. Andelsboliger zorgen daarmee in Denemarken voornamelijk voor

huisvesting van starters en middeninkomens en vervult daarmee ook een brugfunctie naar de koopsector.

Belangrijkste factoren en kenmerken zijn dus:

- Vooral populair in woningmarkten onderdruk
- Huisvest vooral de middeninkomens
- Huisvest vooral hoger opgeleide starters
- Vervult een brugfunctie tussen huur en koop
- Vooral gevestigd in bestaande bouw van voor 1966

In de volgende paragraaf zal gekeken worden naar de drie instituties waar dit onderzoek zich op focust.

4.3 TOELICHTING INSTITUTIES

Hier zal een omschrijving worden gegeven van de drie instituties waar dit onderzoek zich op heeft gefocust. Aan de hand van de verschillende interviews en bronnen zal een beeld geschetst worden van het ontstaan en het functioneren van de drie instituties in de Deense context. Nu eerst zullen de twee formele instituties worden beschreven (wet- en regelgeving en financieringsysteem) als laatste zal de formele en informele institutie (woon- en bouwcultuur) aanbod komen

4.3.1 WET- EN REGELGEVING

De huidige wet- en regelgeving bouwt grotendeels voort op de wet- en regelgeving die ook in de historische analyse aanbod is gekomen. Zo zijn de huisvestingsovereenkomst uit 1975, de stadsvernieuwingswet uit 1983, de wet met betrekking andelsboligforening (eind jaren '70) en de hypotheekrenteaftrek, nog steeds van grote invloed op de huidige institutionele context in de Deense woningmarkt en de andelsbolig in het bijzonder.

Rechtspersoon: A/B

Meest opvallende wetgeving is dat de andelsbolig een eigen rechtspersoon heeft gekregen (aangeduid met A/B). Deze rechtspersoon lijkt qua financiële aansprakelijkheid sterk op de Nederlandse rechtspersoon, besloten vennootschap (BV) en heeft daarnaast ook overeenkomsten met een vereniging. Dit betekent dat mensen zich kunnen verenigen in een A/B (een andelsboligforening) om op deze manier eigenaar te worden van een bepaald gebouw of complex, waarbij een ieder een aandeel koopt in de A/B en daarmee hij of zij het recht koopt om in een woning van de A/B te wonen (de aandelen zijn niet los verhandelbaar) (Interview: Nielsen, 2011). Dit hangt vervolgens samen met de huisvestingsovereenkomst uit 1975 waarbij het voor huurders van private huurwoningen mogelijk werd om het gebouw over te kopen als zij zich in meerderheid wisten te verenigen in een A/B (Kristensen, 2007, p. 16).

Vervolgens kan er binnen een A/B de situatie ontstaan van collectieve leningen (van de A/B) en individuele leningen (van de bewoners/aandeelhouders/leden). Door deze constructie is men instaat als collectief (BV) een lening aan te gaan. Dit betekent ook dat elke andelsboligforening een bestuur heeft en een aandeelhoudersvergadering. De A/B is alleen verantwoordelijk voor de collectieve leningen en de aandeelhouders zijn niet hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de andelsboligforening. Dit heeft alleen invloed op de waarde van hun aandeel (bezittingen – schulden/aantal aandelen) en hoogte van hun maandelijkse huur (bijv. door hogere of lagere rente lasten) (Interview: Nielsen, 2011; Poulsen, 2011). Naast de collectieve leningen kunnen bewoners/aandeelhouders op basis van hun aandeel in de andelsboligforening ook persoonlijke

leningen afsluiten. Hier zijn zij zelf verantwoordelijk voor en gaat buiten de andelsboligforening om (Interview: Sorensen, 2011; Lundsager, 2011). Dit alles is vastgelegd in de andelsbolig wet en om te zorgen dat alles binnen een A/B volgens de wet verloopt, huren veel van deze andelsboligforeniger een administratiekantoor in. Deze administratiekantoren zorgen voor het innen van de huren en zien er op toe dat alles binnen de kaders van de wet gebeurt (Interview: Sorensen, 2011).

Subsidies

De stadsvernieuwingswet uit 1983, die in de historische analyse al ter sprake kwam, is nog steeds van kracht en heeft nog steeds tot doel om de oude gebouwen in de steden zoveel mogelijk te behouden. De regelingen omtrent deze wet zijn in de afgelopen 10 jaar wel sterk versoerd, maar zorgen er nog steeds voor dat het aantrekkelijk blijft om in oude gebouwen te blijven wonen zonder daarbij de volledige kosten te moeten betalen voor onderhoud en renovatie werkzaamheden. Dit is ook iets waar veel andelsboligforeniger nog steeds van profiteren. Aanvullende wetgeving en subsidie op dit terrein gaat zelfs zo ver dat de overheid voor het opknappen van binnenplaatsen (waar meer dan één A/B aangrenst) de volledige kosten voor zijn rekening neemt. De reden dat de overheid hiervoor kiest is om op deze manier de leefbaarheid in de stad te vergroten en te verkomen dat er onderhandeld moet worden met de verschillende A/B's, wat veel tijd en moeite kost (Interview: Stein & MacIntyre, 2011).

De hypotheekrenteaftrek is in Denemarken niet van toepassing op andelsboligforeniger, maar is wel van belang voor collectieve (ver)bouw die gebruik maakt van privaat eigendom in combinatie met bijvoorbeeld een collectieve voorziening. De hypotheekrenteaftrek is in tegenstelling tot Nederland in Denemarken op dit moment 33% en wordt waarschijnlijk verlaagd naar 25%. In de jaren '70 was de hypotheek rente aftrek in Denemarken nog volledig. Deze is verlaagd omdat het mensen aanmoedigde om maximaal te lenen en daardoor stijgende huizenprijzen tot gevolg had, die vervolgens weer leiden tot nog hogere hypotheekleningen (Interview: Poulsen, 2011). Een andelsboligforening wordt echter wel uitgesloten van onroerendgoedbelasting in tegenstelling tot koopwoningen en ander onroerend goed. Daarnaast stond de overheid in het verleden garant voor een deel van de collectieve leningen van een A/B, wat zorgde voor lagere rente lasten (Interview: Lundsager, 2011).

Overige wetgeving die van belang is voor andelsboliger zijn de drie manieren van taxatie die in het historisch kader ook zijn beschreven. Dit kwam kort neer op drie methoden: hanteren van de aankoopprijs, hanteren van de taxatie van de belastingdienst of het inhuren van een taxateur/makelaar die vervolgens zijn eigen taxatie maakt van het gebouw (Interview: Lundsager,

2011). De verdeling hiervan was: 21% methode 1, 54% methode 2 en 20% methode 3 (Kristensen, 2007, pp. 47).

4.3.2 FINANCIERINGSSYSTEEM

De financiering van woningen is in Denemarken anders geregeld dan in Nederland. De financiering van een woning of gebouw vindt plaats op basis van twee leningen die samen bijna 100% van de waarde van het onroerend goed vertegenwoordigen. De eerste 80% bestaat in Denemarken uit een hypotheeklening waarvan de woning of het gebouw het onderpand is (een 'realkredit'). In tabel 4.4 is te zien dat deze percentages afhankelijk van het soort onroerend goed variëren. Dit realkredit (hypotheek) wordt verkregen via een realkredit instituut. Dit instituut is een soort bank die als intermediair dient tussen de particulier en de kapitaalmarkt. Deze instituten (zoals BRF, Nykredit en Realkredit Danmark) zetten deze hypotheekleningen om in obligaties op de obligatiemarkt. Deze worden obligaties worden in grote liquide series verhandeld op de beurs van Kopenhagen. De rente die betaald moet worden over de hypotheeklening hangt daarmee af van de looptijd van de lening en de marktrente die op dat moment geldt op de obligatiemarkt. De obligaties zijn dan ook gelijk aan de onderliggende hypotheek (zelfde looptijd, rentestructuur en aflossingsprofiel). Het realkredit instituut is dus als het ware de verbinding tussen de huizenkoper en de obligatiemarkt, waarbij het instituut een kleine opslag in rekening brengt op de rente die betaald moet worden aan de obligatiehouders (ongeveer 0,5-0,6 % bovenop de obligatierente) (Interviews: Sorensen, 2011; Poulsen, 2011).

Tabel 4.4: Percentage van de waarde dat mag worden gefinancierd met obligaties

Onroerend goed type:	Obligaties
Private woningen	80%
Huurwoningen	80%
Kantoren en winkels	60%
Industrieel onroerend goed	60%
Landbouw onroerend goed	70%
Leningen met een gemeentelijke garantie	80% tot 100%

Bron: Danske Bank, 2008

Het Deense hypotheekmodel ontstaat na een grote brand in 1795, waarbij één op de vier huizen in Kopenhagen tot de grond toe afbrandde. Om de wederopbouw van de stad te kunnen financieren werd een systeem van hypotheekleningen en obligaties bedacht. Verschillende kredietverstrekkers vormden verenigingen om hypotheekleningen aan te kunnen bieden met als onderpand onroerend goed en op basis van hoofdelijke aansprakelijkheid. Op deze wijze probeerde zij de kwaliteit van de

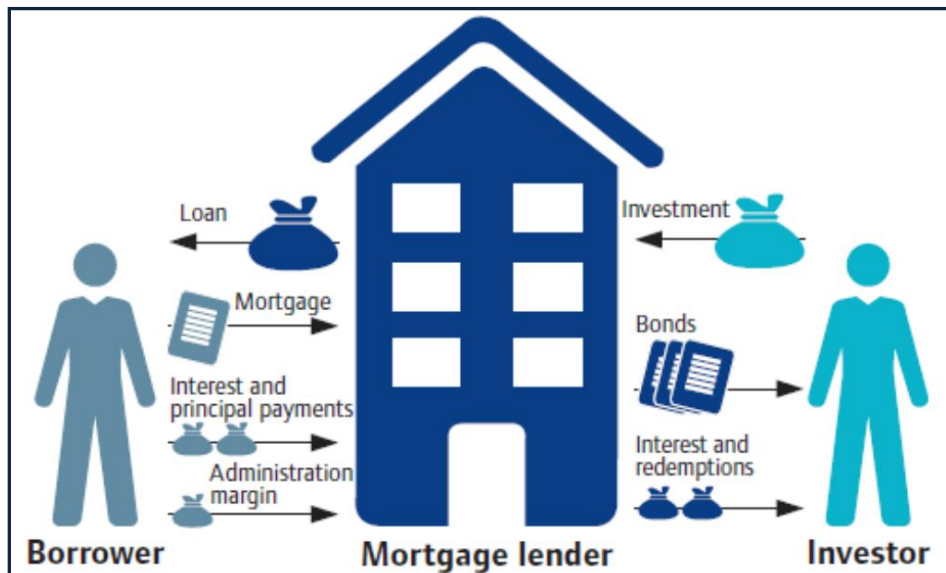
kredietverlening te verbeteren. Om vervolgens deze leningen te kunnen financieren, werden de eerste Deense hypotheekobligaties uitgegeven. Deze, nu 200 jaar oude traditie, functioneert nog altijd vrijwel op dezelfde manier. In de laatste 200 jaar heeft het systeem echter wel een aantal fases doorlopen, waarbij het verschillende economische en politieke crisissen heeft overleefd zonder dat het systeem ooit heeft gefaald. Dit is vooral dankzij een sterk raamwerk van regelgeving. Dit raamwerk van regelgeving heeft zich vanaf het begin gefocust op bescherming van de obligatiebelegger. Dit wordt vooral bewerkstelligd door strenge eisen te stellen aan het risico dat de realkredit instituten mogen en kunnen aangaan bij het verstrekken van een hypotheek. Zo zijn de realkredit instituten zelf verantwoordelijk voor het risico dat de hypotheeknemer zijn betalingen niet meer kan voldoen. In 1850 werden deze eisen voor het eerst vastgelegd in de eerste hypotheekobligatie wet. Sindsdien is de wetgeving meerdere keren aangepast, maar zijn de belangrijkste principes altijd in tact gebleven (bescherming van de obligatiebeleggers en een evenwicht tussen hypotheek en obligaties). Het zijn dan ook de obligatiebeleggers die bij een faillissement een preferente positie innemen (Danske Bank, 2008, pp. 4-8). Dit systeem zorgt, dankzij deze bescherming, voor structureel lagere hypotheekrentepercentages in Denemarken dan bijvoorbeeld in Nederland (tot ongeveer 1,5% lager) (Solidmortgages, 2011).

'It's a very unique and old system. The system is about 200 years old and it arose after a big fire in Copenhagen, because they didn't had the money to rebuild it and then they found out this system with bonds. It's called realkredit' (Interview: Benthien, 2011)

Het evenwicht tussen hypotheek en obligaties wordt in Denemarken 'het evenwichtsprincipe' genoemd. Hierbij is er altijd een directe relatie tussen de hypotheekleningen aan de ene kant en de obligaties aan de andere kant van de balans. Dit evenwicht wordt gecontroleerd door de Deense financiële waakhond FSA, waarbij de realkredit instituten elk kwartaal inzagen moeten geven in hun balansen (Danske Bank, 2008, p. 9). In figuur 4.3 is dit principe weergegeven. Het Deense systeem is daarmee uniek en moet zorgen voor financiële stabiliteit voor zowel de huizenkopers als de obligatiebeleggers. De huizenkoper is in het Deense systeem persoonlijk aansprakelijk voor de hypotheeklening. Het is voor de huizenkoper ook mogelijk om via de obligatiemarkt zijn eigen obligaties te herfinancieren en daarmee zijn schuld te verminderen bij gunstige rente standen, zonder dat daarbij een boete hoeft te worden betaald (Nykredit, 2010, p. 22). Dit geeft het systeem een zekere financiële flexibiliteit. Dankzij het evenwichtsprincipe is het voor de consument ook duidelijk hoe zijn rente tot stand komt, deze is namelijk één op één gekoppeld aan de bijbehorende obligaties. Hypotheeklening en obligatie hebben dezelfde looptijd (zie figuur 4.4). Dit in tegenstelling tot hypotheekleningen die worden gefinancierd met obligaties die een andere looptijd hebben dan de hypotheeklening zelf en bijvoorbeeld iedere drie jaar geherfinancierd moeten

worden. Hierbij loopt de hypotheekverstrekker het rente risico (risico dat hij moet herfinancieren tegen een hogere rente) en voor de consument wordt het minder transparant waarop de hoogte van zijn hypotheekrente is gebaseerd (Realkreditrådet, 2009, p. 10).

Figuur 4.3: Het evenwicht tussen hypotheekleningen en obligaties

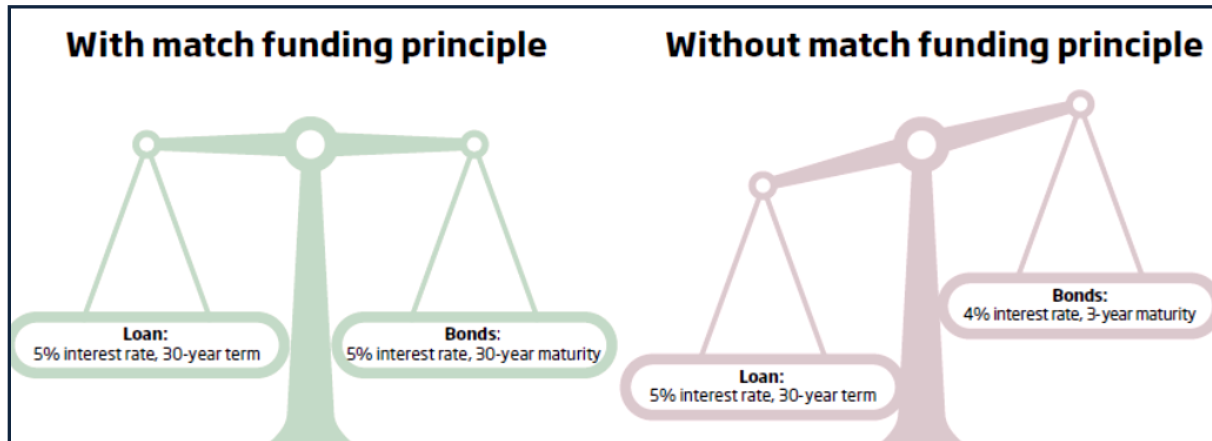


Bron: Nykredit, 2010

De stabiliteit van het systeem wordt mede bewerkstelligd doordat de hypotheeklening maar 80% van de waarde van een huis (of gebouw) is. Dit zorgt ervoor dat het risico voor zowel koper, als obligatiehouder relatief klein is en daarmee is de rente op deze leningen vaak erg laag (over het algemeen variërend tussen 2 en de 5% rente, afhankelijk van de looptijd). Als de obligatiebelegger onzeker is of het gevraagde bedrag terug gaat komen, wordt dit risico verrekend met het uitgeleende bedrag. Dit betekent dat het bedrag dat de huizenkoper krijgt, vaak ergens tussen de 96% en 100% van de waarde van de uitgegeven obligatie ligt. De huizenkoper moet dus vaak al een klein verlies nemen (een risicopremie betalen) bij het afsluiten van een hypotheeklening (Interview: Poulsen, 2011). Kortom, in het Deense model is het de obligatiebelegger die het marktrisico loopt (rentestanden en waarde van het vastgoed) en het realkredit instituut dat het kredietrisico loopt (aflossing van de hypotheek) (Bovenberg & Polman, 2011, p. 731).

De overige 20% van de waarde van de woning of het gebouw moet vervolgens gefinancierd worden met eigen vermogen en/of een persoonlijke lening bij de bank. Waar je voor een realkredit een rente betaald tussen 2% en de 5%, wordt er voor een persoonlijke lening bij de bank 8% tot 12% rente gerekend. Dit verschil ontstaat omdat op de overige 20%, de woning of het gebouw niet als onderpand kan en mag dienen (Interview: Poulsen, 2011).

Figuur 4.4: De koppeling tussen de hypotheeklening en de obligaties



Bron: Realkreditrådet, 2009

Voor andelsboliger geldt in principe hetzelfde systeem. Alleen geldt het systeem in dit geval voor al het onroerend goed dat valt onder de andelsboligforening, dus niet per individuele woning (andelsbolig). Dit betekent dat normaal gesproken 80% van de waarde van het onroerend goed gefinancierd kan worden door een realkredit en dat de overige 20% opgebracht moet worden door de leden van de andelsboligforening in de vorm van eigen vermogen en/of persoonlijke bankleningen. Wat deze leden uiteindelijk moeten betalen gaat naar rato van het aantal vierkante meters van hun woning en dus het aandeel dat zij hebben in het onroerend goed (Interview: Sorensen, 2011). De aandeelhouders samen financieren dus de overige 20% van het gebouw. Hiermee ontstaan er zowel collectieve als individuele leningen binnen een andelsboligforening, waarbij de andelsboligforening eindverantwoordelijk is voor de collectieve lening(en). De bewoners/leden betalen vervolgens iedere maand een huurbedrag aan de andelsboligforening om de collectieve lening(en) af te lossen en de rente en het onderhoud van het onroerend goed te betalen (Interview: Nielsen, 2011; Poulsen, 2011).

Hier zit ook direct het verschil tussen de ‘oude’ en de ‘nieuwe’ andelsboliger waarover werd gesproken in historische analyse. Doordat veel van de oude andelsboligforeninger hun hypotheekleningen (grotendeels en met een vaste rente) hebben afbetaald en dus alleen nog het onroerend goed hoeven te onderhouden, zijn deze economisch sterker dan de nieuwe andelsboligforeninger. Hierdoor zijn de huren lager en het risico dat één of meerdere leden de huur niet kan betalen kleiner. Daar komt bij dat deze oude andelsboliger nog steeds erg geliefd zijn, waardoor het makkelijker is om nieuwe leden te vinden, mochten er leden zijn die niet meer in staat zijn hun huur te voldoen en daarom hun aandeel ter beschikking moeten stellen. De nieuwe andelsboliger daarentegen zijn vaak gefinancierd met een variabele rente, hebben een lage bezettingsgraad, hebben moeite nieuwe leden te vinden, hebben zowel hoge collectieve schulden als individuele schulden, hebben last van de waarde daling

van het onroerend en zijn daardoor economisch erg wankel. (Interview: Poulsen, 2011; Sorensen, 2011; Hedvig, 2011; Lundsager, 2011; Lorenzen & Mikkelsen, 2011; Gomez Nielsen, 2011).

Een ander probleem dat speelt bij de andelsboliger, is dat het aandeel niet als onderpand kan dienen voor een hypotheeklening. Het collectief heeft immers al een hypotheeklening (80% van de waarde) afgesloten op het hele onroerend goed (Interview: Poulsen, 2011). Dit betekent dat het aandeel of met eigen vermogen en/of een duurdere banklening gefinancierd moet worden. Door de grote prijsstijgingen (die zijn beschreven in de historische analyse) is het voor mensen steeds moeilijker geworden om een aandeel geheel zelfstandig te financieren met eigen vermogen of een banklening. Voor 2000 lag de waarde van een aandeel in een oude andelsboligforening tussen de 100.000 en 300.000 DKK (13.500 en 40.300euro). Afhankelijk van de gekozen methode van taxatie door de andelsboligforening, zijn dergelijke aandelen tot wel meer dan 150% in waarde gestegen in de periode 2002-2007 (Kristensen, 2007, pp. 47-48). Ook dit heeft bijgedragen tot een afname van de populariteit van de andelsbolig als vorm van collectieve (ver)bouw. Vooral omdat steeds minder groepen in de samenleving in staat zijn dergelijk bedragen te financieren. Het zijn voornamelijk oudere die voorheen in een koopwoning hebben gewoond, die nog steeds goed in staat zijn aandelen op een goedkope wijze te financieren (Kristensen, 2007, p. 48).

Tabel 4.5 laat een overzicht zien van de woonlasten berekend in 2001 van de verschillende vormen van huisvesting in Denemarken. De particuliere huurwoning dient daarbij als benchmark voor de overige vormen van huisvesting, omdat zij geen subsidie ontvangen. Duidelijk wordt dan dat de andelsbolig (wel of niet gesubsidieerd) in 2001 na 30jaar de goedkoopste woonvorm is in Denemarken (Interview: Poulsen, 2011). Het verschil tussen de twee typen andelsboliger wordt veroorzaakt door het wel of niet krijgen van subsidie in de vorm van garanties van de overheid op de collectieve leningen. Deze garantie had betrekking op de collectieve hypotheeklening (de eerste 80%) waarvan 15% werd gegarandeerd door de overheid. Hierdoor zijn de rente lasten van een andelsbolig met garanties kleiner, wat resulteert in lagere woonlasten in de beginjaren. De reden om andelsboliger te bouwen of te beginnen zonder deze garanties, is om op deze manier niet te hoeven voldoen aan allerlei regels en wetten die samenhangen met deze subsidievorm. Toen het dus aantrekkelijk en mogelijk bleek om andelsboliger te ontwikkelen zonder hulp en subsidie van de overheid, werd deze kans gegrepen door projectontwikkelaars (Interview: Lundsager, 2011). Het verschil tussen de beide vormen van andelsboliger is terug te zien in tabel 4.5. Door hogere rente lasten en duurdere aandelen zijn de ongesubsidieerde andelsboliger over de eerste 25 jaar duurder dan de gesubsidieerde variant.

Tabel 4.5: Woonlasten van verschillende typen huisvesting met dezelfde kosten

Jaren:	Particuliere huurwoning	Koopwoning	Andelsbolig ongesubsidieerd	Andelsbolig gesubsidieerd	Sociale huurwoning
1	100	83,3	99,6	68,1	89,5
5	100	83,3	97,6	67,2	88,5
10	100	83,3	94,3	66,6	87,1
20	100	83,3	84,1	68,7	84,4
25	100	83,3	76,2	68,2	83,1
30	100	83,3	66,4	66,4	81,9
35	100	83,3	66,4	66,4	80,7
40	100	83,3	66,4	66,4	76,1

Bron: Det økonomiske råds, 2001

De woonlasten van een gesubsidieerde andelsbolig met een gemiddelde oppervlakte van 81m² bedraagt ongeveer tussen de 40.000 en 60.000 DKK/jaar (5300 - 8000euro/jaar) als deze voor 2000 is gekocht. Dit betekent dat een dergelijke andelsbolig net zo veel kost als eenzelfde woning in de sociale huursector. Bewoners van een andelsbolig die hun aandeel echter later hebben gekocht zijn al gauw tussen 100.000 en 120.000DKK/jaar (13.500 - 16.000euro/jaar) kwijt aan woonlasten. Dit is ongeveer net zoveel als zij kwijt zouden zijn aan eenzelfde woning in de private huursector (Kristensen, 2007, pp. 47-48). Deze woonlasten kunnen individueel sterk verschillen, omdat naast de kosten voor het onderhoud van het gebouw, met name de wijze en mate van financiering een grote rol speelt in de woonlasten. Is het aandeel bijvoorbeeld volledig gefinancierd met een banklening, dan betaalt deze bewoner veel meer dan een bewoner die zijn aandeel volledig uit eigen vermogen heeft gefinancierd. Dit verklaart over het algemeen ook het grote verschil in de woonlasten tussen bewoners die goedkoop en duur hebben gekocht.

4.3.3 BOUW- EN WOONCULTUUR

Bouwcultuur

Een laatste belangrijke institutie is de Deense bouw- en wooncultuur. Deze is zowel een formele als een informele institutie en komt ten eerste terug in de bouwkosten (een formele institutie) die in Denemarken gemaakt worden. Of het nu gaat om het bouwen van huizen of kantoren, de bouwkosten komen 10% tot 30% hoger uit dan in de omliggende landen. Deze hogere kosten worden onder andere veroorzaakt, doordat men in Denemarken gewend is heel erg individueel per woning of locatie besluiten te nemen en te bouwen. Elk huis wordt bijvoorbeeld apart getekend door een architect. Er is vrijwel geen sprake van grootschalige bouwprojecten, waarbij alle woningen vrijwel identiek zijn. Dit resulteert in bouwkosten die hoger zijn dan in landen die wel veel grootschalige bouwprojecten kennen. Zo is 70% van de nieuwbouw in Nederland in de vorm van

grootschalige woningbouwprojecten, terwijl in Denemarken maar 7% van de nieuwbouw deel uitmaakt van grootschalige woningbouwprojecten (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011). Dit geldt ook voor de uitgifte van grond. Ook dit gebeurt op individuele basis, waarbij de grond, kavel voor kavel wordt uitgegeven. Denen houden dan ook niet van gestandaardiseerde woningen, dit blijkt ook uit het volgende citaat: *'Do people want to live in such mass produced houses? We probably don't, because even though if you have a mass produced house, you wouldn't want it to be the same as your neighbors'. 'Even if you buy a house that looks like your neighbors, you will probably go out and make a different door or something. They will build something else that makes it unique'* (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011).

Als Denen hun eigen huis bouwen in Denemarken, huren zij over het algemeen een aannemer in of een soortgelijk iemand die het hele bouwproces managet. Dit bedrijf of deze persoon maakt alle afspraken met de architect, de bouwer en andere betrokken partijen. Deze is vervolgens verantwoordelijk voor het hele proces en de voltooiing van de woning. Ook groepen particulieren bouwen hun woningen op deze wijze. Daarbij zijn banken en gemeenten in Denemarken wantrouwer tegenover een projectontwikkelaar dan tegenover een groep particulieren. Dit verschil in vertrouwen komt voort uit het winstbejag van een projectontwikkelaar en de woonwens van een groep particulieren (Interview: Nielsen, 2011). Denen vinden dat huisvesting voor iedereen betaalbaar moet zijn en dit sluit slecht aan bij de doelen en belangen van projectontwikkelaars. Veel winst maken zou in dat opzicht niet de eerste prioriteit moeten zijn.

Daarnaast speelt ook dat de gemeenten in Denemarken verantwoordelijk zijn voor het toekennen van de bouwvergunning, echter blijkt dat er 98 gemeenten zijn in Denemarken en daarmee ook 98 procedures, met hun eigen eisen bestaan, voor het toekennen van een bouwvergunning. Ook dit maakt grootschalige ontwikkeling lastig en de algehele situatie ondoorzichtig. Zo is het vaak niet duidelijk wat gemeenten zelf van plan zijn te bouwen. Hierdoor is het lastig om bijvoorbeeld de bouw van een zwembad en school met elkaar te combineren, om synergie voordelen te behalen (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011).

Ten slotte zorgt ook de strikte verdeling van arbeid voor hogere kosten in de bouwsector. Dit is in Denemarken een normaal gegeven dat wordt ondersteund door de vakbonden en regelgeving vanuit de overheid. Dit zorgt ervoor dat elk beroep uitgeoefend moet worden door een ander gecertificeerd persoon, waarbij het zelden voorkomt dat bouwvakkers gecertificeerd zijn voor meerdere beroepen. Dit betekent dat men voor het bouwen en ook onderhouden van een huis veel meer verschillende mensen nodig heeft dan noodzakelijk zou zijn. Daarnaast is er vaak ook geen goede afstemming tussen de verschillende vakmensen, waardoor onnodig veel fouten ontstaan tijdens het bouwproces.

Deze strikte verdeling van arbeid heeft er ook toe bijgedragen dat er vrijwel geen grote buitenlandse bouwers aanwezig zijn in Denemarken. De bouw in Denemarken is dan ook kleinschaliger en minder efficiënt dan in de omringende landen (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011).

Wooncultuur

Naast deze kenmerken van de bouwcultuur, die erg individueel van opzet is, is de wooncultuur een combinatie van individualiteit en collectiviteit. De individualiteit komt vooral terug in de koopsector, waar mensen dus vooral een uniek huis willen hebben. De collectiviteit komt terug in zowel de andelsboligforening (vanuit de coöperatieve traditie) als de sociale huursector (vanuit sociale overwegingen). De sociale huursector is erg bottom-up georganiseerd en laat daarnaast ook zien dat de sociale huursector en de andelsboligforening voor een deel gebaseerd zijn op dezelfde filosofie met betrekking tot collectiviteit en het democratisch gehalte. Hiermee is een belangrijk deel van de Deense woningvoorraad (27% (SBI, 2007)) gebaseerd is op deze ideeën.

De sociale huisvesting in Denemarken wordt georganiseerd door non-profit woningcorporaties (in het Deens: Almene Andelsboligforening). Hiervan bestaan er 771 door heel Denemarken. Elk van de woningcorporaties bestaat uit één of meer lokale afdelingen en de afdelingen samen zijn eigenaar van de bezittingen van de woningcorporatie. Er zijn 7.909 van deze lokale afdelingen (Kristensen, 2007, p. 32). Elke afdeling (meestal een flatgebouw) is economisch onafhankelijk van de andere afdelingen binnen de woningcorporatie. De afdelingen worden bestuurd door democratisch (door de bewoners) gekozen besturen. Echter ligt de juridische en economische eindverantwoordelijkheid bij het bestuur van de woningcorporatie. Dit bestuur wordt weer gekozen door de afgevaardigden van de verschillende afdelingen die zijn verkozen uit besturen van deze afdelingen. De bewoners van de afdelingen hebben dan ook een meerderheid in het bestuur van de woningcorporatie. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat een woningcorporatie in Denemarken verschillende organisatievormen kan hebben. Zo hebben de meeste een soortgelijk politiek systeem als hierboven is beschreven, maar is de rol van de centrale organisatie niet altijd hetzelfde. Het verschil zit dan vooral in de mate van sturing die deze centrale organisatie geeft aan de rest van de woningcorporatie en zijn afdelingen. Sommigen zijn meer een uitvoerende en administratieve organisatie die wordt aangestuurd door het politiekstelsel binnen de woningcorporatie en andere hebben een meer top-down organisatie waarbij de inspraak van de verschillende afdelingen beperkter is (Interview: Schultz, 2011).

Ook mogen de woningcorporaties en onafhankelijke afdelingen geen winst maken, omdat de huren worden vastgesteld op basis van kosten, waarbij uitgaven en inkomsten in evenwicht moeten zijn (Vestergaard, 2002, p. 3). Dit zorgt ervoor dat de huren in de sociale huursector gemiddeld 2/3 zijn

van de huren in de private huursector. Echter moeten mensen inruil voor deze lage huur wel hun sociale verantwoordelijkheid nemen voor de afdeling en de mensen waarmee zij samen wonen in die afdeling (Interview: Schultz, 2011).

Deze sociale verantwoordelijkheid zit ook min of meer in het concept andelsbolig ingesloten. Door de aandelen constructie is iedereen verantwoordelijk voor het hele gebouw. Iedereen is namelijk eigenaar van het gebouw en huurt zijn eigen appartement. Dit zorgt voor een sterke financiële en sociale betrokkenheid bij het gebouw en zijn bewoners (Interviews: Benthien, 2011; Nielsen, 2011). Immers als één of meerdere bewoners hun aandeel niet verkocht krijgen en daardoor in betalingsproblemen, is dat ook een probleem voor de andere bewoners. Hiermee ontstaat een soort moreeleigenaarschap, waarbij mensen meer betrokken zijn bij hun directe omgeving in vergelijking tot koop- of huurwoningen.

Afbeelding 4.5: A/B Thyra Danebod (1) en zijaanzicht (2)



Bronnen: (1) Google Earth, 2011; (2) Google Earth: Street View, 2011

BOX 4.2: ANDELSBOLIGFORENINGEN THYRA DANEBOD (FREDERIKSBERG)

De geïnterviewde voor dit project was Kirsten Nielsen en ook zij is voorzitter van het bestuur van de A/B en is sinds 2007 betrokken bij Thyra Danebod. A/B Thyra Danebod is gelegen aan General Bahnsøns Vej 9 in de gemeente Frederiksberg. A/B Thyra Danebod is opgericht in 2007. Het gebouw zelf stamt uit 1932 en kort nadat de A/B het gebouw in 2007 overnam, raakte het in financiële problemen. De A/B bestaat uit 82 andelsboliger, 28 huurappartementen en één commerciële huurder. Samen zorgen zij dat de A/B een totale omzet heeft van 11 mln. DKK/jaar (1,5 mln. euro) en het bestuur van de A/B bestaat uit vijf personen (A/B Thyra Danebod, 2011, pp. 3-9). Deze verdeling in huurappartementen en andelsboliger, laat zien dat het voor een A/B niet noodzakelijk is om volledig uit andelsboliger te bestaan. Een andelsboligforening kan worden opgericht als een meerderheid van de bewoners hieraan deelneemt. In dit geval dus 82 van 110 appartementen in het gebouw. Omdat de huurappartementen eigendom zijn van de A/B, dragen zij (met hun hogere huur) ook bij aan de interne economie van de A/B, zonder daar een aandeel in te hebben (Interview: Nielsen, 2011).

Bij oprichting van de A/B in 2007 hebben de bewoners die hieraan deelnamen 500,- DKK/m² betaald (67 euro/m²) voor hun aandeel in de A/B. Voor mevrouw Nielsen betekende dit dat zij voor haar appartement van 138m², 69.000 DKK (9250,- euro) heeft betaald. Volgens haar was dit te goedkoop en één van de redenen dat de A/B uiteindelijk in financiële problemen is gekomen. Dit was mogelijk omdat het realkredit instituut geen 80% van de waarde, maar 95% van de waarde wilde financieren. Waar de normale verdeling dus 80 (collectief), 20 (individueel) is, hoefde de bewoners nu maar 5% van de totale waarde persoonlijk in te brengen in de vorm van spaargeld en/of een banklening. De overige 95% werd opgebracht door een collectieve hypotheeklening op het gebouw, waardoor de A/B met een grotere dan normale schuld werd opgezadeld en de bewoners met een kleiner risico. Normaal gesproken hadden de aandelen dus geen 500,- DKK/m² moeten kosten, maar 2000,- DKK/m². Het realkredit instituut is dus akkoord gegaan omdat men kennelijk dit toen niet zag als extra risico, in een markt die toch alleen maar grote prijsstijgingen kende. In de begin periode zijn er dan ook nog bewoners in Thyra Danebod geweest die hun aandeel hadden gekocht voor 70.000,- DKK na oprichting en vlak daarna hebben verkocht voor 500.000,- DKK (interview: Nielsen, 2011).

Het is volgens mevrouw Nielsen achteraf gezien dus een verkeerde beslissing geweest om het gebouw tegen die prijs en onder die voorwaarden te kopen, omdat hierdoor de A/B, toen de markt keerde en mensen uitstapte (omdat zij de kosten niet langer konden betalen), direct in financiële problemen raakte. Dit is nu opgelost doordat er een financiële regeling getroffen is met het realkredit instituut (Interview: Nielsen, 2011). Een deel van haar overweging om een andelsbolig te kopen was gebaseerd op de wens om in Frederiksberg te wonen, wat één van de duurder gebieden is in de regio Kopenhagen. Een andelsbolig is in dat geval een goede manier is om toch iets in eigendom te hebben en daarmee invloed op het gebouw waar zij in woont (moreeieigenaarschap). Concluderend stelt zij: *'So the most important thing is, how much influence you want and/or your own values fit together with the people that are already living there. That is in my mind the most important thing. I personally think it's also important that there is some variety in the people that are living in the building'* (Interview: Nielsen, 2011).

4.4 CONCLUSIES COLLECTIEVE (VER)BOUW IN DENEMARKEN

In deze paragraaf zullen de conclusies getrokken worden aangaande collectieve (ver)bouw in Denemarken. Duidelijk is geworden dat de andelsbolig de meest voorkomende vorm van collectieve (ver)bouw in Denemarken is en zich in de afgelopen decennia heeft ontwikkeld tot een belangrijke woonvorm in met name de grote steden. In tabel 4.6 is een SWOT-analyse gemaakt van de andelsboliger in Denemarken. Hieronder zal een verdere toelichting volgen aan de hand van het actor-netwerk, de instituties en de factoren van betekenis, die samen de context vormen waarin de woonvorm andelsbolig zich heeft ontwikkeld. Deze toelichting moet antwoord geven op eerste deelvraag:

Hoe ziet de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, er rond collectieve (ver)bouw in Denemarken uit?

Tenslotte zal, aan de hand hiervan, enkele conclusies worden getrokken met betrekking tot de belangrijkste eigenschappen van deze woonvorm.

Tabel 4.6: SWOT analyse van andelsboliger in Denemarken

Sterkte:	Zwakte:
<ul style="list-style-type: none">• Nadruk op collectief en moreeieigenaarschap• Democratisch/zelforganiserend• Goedkoop• Overbrugging tussen huur en koop• Populair in markten onderdruk• Past binnen de Deense cultuur• Diversiteit in leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling• Ondersteunt door eigen rechtspersoon A/B• Het concept bestaat al geruime tijd	<ul style="list-style-type: none">• Het concept is sterk afhankelijk van veranderingen in de context• Financieel ondoorzichtig karakter• Geen vrije toetreding• Vooral interessant voor gebouwen van voor 1966• Politieke afhankelijkheid
Kansen:	Bedreigingen:
<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe sociaaldemocratische regering• Toenemende druk op de woningmarkt• Meer vraag door toenemende vergrijzing• Herstel woningmarkt• Het concept blijft onderdeel uitmaken van stadsvernieuwingsprojecten.	<ul style="list-style-type: none">• Verlies onderscheid tussen andelsboliger en koopwoningen• Stijgende rente (geldt vooral voor nieuwe andelsboliger)• Verworden tot investering i.p.v. woonvorm (daardoor verlies collectief karakter)• Opheffen van de restricties op eigendomsvormen voor gebouwen van voor 1966

Actor-netwerk

Het actor-netwerk, bestaande uit burgers, overheid, en private partijen vormt in interactie met de instituties een belangrijke steun voor het concept tot nu toe. Het concept is voortgekomen vanuit de samenleving en is daarna omarmd door de overheid. Later zijn ook de private partijen op grotere schaal betrokken geraakt. Burgers zagen andelsboligforeninger als een goede en goedkope manier om met elkaar samen te leven en een manier om meer invloed te hebben op hun woonomgeving. De overheid en vooral de politiek zag in de andelsboliger het perfecte middel om de woningmarkt in balans te brengen en burgers meer inspraak te geven over hun eigen woonomgeving zonder ingrepen te hoeven doen in de koop en huursector. De banken en realkredit instituten hebben altijd gezorgd voor de financiering, terwijl de toetreding van ontwikkelaars en investeerders minder positief gezien kan worden. De private partijen hebben het concept na 2000 vooral (mis)gebruikt om veel winst te maken (mede door veel risico te nemen) zonder daarbij het collectieve karakter te ondersteunen. Veel van de nieuwe andelsboligforeninger hebben hier nu onder te leiden.

Instituties

Overall gezien is het sterkste kenmerk van de andelsbolig, dat het goed past binnen de Deense woon- en bouwcultuur en goed aansluit bij de andere twee onderzochte instituties. Andelsboliger sluiten vooral aan bij de collectieve wooncultuur die ook de sociale huursector typeert en voort komt uit een sterke coöperatieve traditie die zijn oorsprong kent in de Deense landbouwsector. De aansluiting met de Deense bouwcultuur is minder direct, maar komt vooral terug in de centrale rol die de particulier daarin speelt. Een groep particulieren blijkt in Denemarken dan ook groter vertrouwen te genieten dan bijvoorbeeld een projectontwikkelaar en door de versnipperde bouwsector is de rol van de particulier gelijkwaardiger ten opzichte van de andere actoren.

Het concept sluit ook goed aan bij het financieringssysteem, omdat een andelsboligforening in feite op dezelfde wijze gefinancierd is als een koopwoning (80/20) en dus gebruik maakt van het Deense hypotheekmodel. Dankzij deze wijze van financiering is het risico voor zowel de hypotheekverstrekkers als de hypotheeknemers altijd erg klein geweest. Dit blijkt ook wel uit de financiële positie van vooral de oudere andelsboliger. Vooral voor deze oudere andelsboliger geldt dat, dankzij de aandelen constructie, zij nog altijd relatief goedkoop zijn en daarbij een brugfunctie vervullen tussen huren en kopen.

Wat betreft wet- en regelgeving zijn naast de eigenrechtspersoon (die ook heeft bijgedragen aan de mogelijkheden tot financiering), zijn ook de subsidies (in de verschillende vormen) van belang geweest voor de andelsboliger. Deze subsidies hebben er vooral voor gezorgd dat de gebouwen en de andelsboliger zelf over het algemeen in goede staat verkeren. Misschien nog wel belangrijker en

ook het grote verschil met de nieuwe andelsboliger, is de deregulering die heeft plaats gevonden. De regulering met als belangrijkste onderdelen: de huisvestingsovereenkomst 1975, eigen rechtspersoon, garanties op leningen, subsidies voor renovatie en ontheffing van onroerend goed belasting, heeft ervoor gezorgd dat het concept zich kon ontwikkelen tot een stabiele woonvorm die vooral wordt toegepast op oude gebouwen van voor 1966. De deregulering die heeft plaats gevonden in de jaren na 2000, heeft laten zien dat met name de ideologie (het collectief) achter het concept onderdruk komt te staan zodra andelsboliger steeds meer gezien gaan worden als een equivalent van een koopwoning.

Factoren van betekenis

De voornaamste factoren die van belang zijn gebleken voor andelsboliger zijn: het economisch klimaat, de rente en de druk op de woningmarkt. Het economische klimaat is vooral van invloed op het collectieve karakter van de andelsboliger. Het sterke economische klimaat eind jaren '90 en na 2000 heeft gezorgd voor grote prijsstijgingen in de woningmarkt en dankzij de deregulering, ook bij andelsboliger. Zodra mensen hierdoor een andelsbolig als investering gaan zien in plaats van een manier van wonen, is het lastig voor andelsboligforeniger om hun interne sociale structuren intact te houden en de prijzen van de aandelen laag. De economische neergang sinds 2008 heeft vervolgens vooral de nieuwe andelsboliger financieel onder druk gezet. De rente is dan ook vooral bij de nieuwe andelsboliger een belangrijke factor van betekenis. De financiering van de gebouwen met een variabele rente heeft ervoor gezorgd dat in het bijzonder deze andelsboliger worden gezien als financieel risicovol. Tot op heden (2011) is de rente echter laag gebleven en spreekt men in Denemarken vooral van een verborgen probleem. Tenslotte is de druk op de woningmarkt een belangrijke factor voor andelsboliger gebleken. Ruim 70% van alle andelsboliger staan in de regio Kopenhagen en ook de andere grote steden hebben significant hogere percentages andelsboliger dan overige delen van Denemarken. De druk op de woningmarkt in deze gebieden zorgt ervoor dat koopwoningen duur zijn en andelsboliger, in die situatie, een goedkoper alternatief. Ook omdat Denen graag invloed hebben om op hun eigen omgeving en andelsboliger ook op dat vlak een tussenvorm zijn tussen huur en koop.

Conclusie

Kortom, het concept is door de jaren heen gevoelig gebleken voor veranderingen in deze context (zowel in positieve als negatieve zin). Een aantal onderdelen in de context zijn van belang geweest voor de ontwikkeling van het concept tot nu toe en vormen de belangrijkste inzichten die zijn verkregen met betrekking tot het concept het andelsbolig. Zij worden hieronder opgesomd.

Andelsboligforeninger:

- Voorzien in een (collectieve) woonbehoefte van met name middeninkomens, in woningmarkten onder druk.
- Zijn voortgekomen uit en gebaseerd op een sterke coöperatieve traditie in Denemarken.
- Hebben baat gehad bij een sterke regulering van de woningmarkt en het concept als zodanig.
- Hebben ook baat gehad bij de 80/20 verhouding van het Deense hypotheekmodel.
- Zijn vooral gevestigd in bestaande bouw en hebben zo stevig geprofiteerd van de stadsvernieuwing.
- Zijn dankzij een eigen rechtspersoon, financieel en juridisch een betrouwbare actor.
- Constructie creëert een moreeleigenaarschap bij de bewoners en daarmee sociale cohesie.
- Sluiten al met al goed aan bij de drie onderzochte instituties.

In het volgende hoofdstuk zal in vergelijking met Nederland gekeken gaan worden welke nieuwe inzichten een toevoegde waarde kunnen hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO. Vervolgens zal gekeken worden welke inzichten in Nederland toegepast zouden kunnen worden en welke mogelijke aanpassingen in de context en het concept CPO daarvoor eventueel nodig zijn.

H5: EEN VERGELIJKEND PERSPECTIEF

Dit hoofdstuk heeft tot doel om te onderzoeken welke bijdrage de Deense casestudie kan hebben voor de Nederlandse context, het concept CPO en de rol van de particulier in de woningmarkt. Om dit doel te bereiken zal in paragraaf 5.1 worden ingegaan op de historische ontwikkeling van de Nederlandse collectieve (ver)bouw en de overeenkomsten en verschillen met de Deense historische ontwikkeling. In paragraaf 5.2 zal vervolgens een kort overzicht worden gegeven van de probleemdefinitie uit hoofdstuk 1 en wordt er ingegaan op de tweede deelvraag van deze thesis: Welke inzichten, die zijn verkregen op basis van de Deense casestudie, kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO? Hierin wordt een expliciete terugkoppeling gemaakt met de resultaten uit hoofdstuk 4. In paragraaf 5.3 komt tenslotte de derde deelvraag aanbod: Hoe kan, op basis van de verkregen inzichten, de Nederlandse context en het concept CPO dusdanig worden aangepast dat particulieren een gelijke en betrouwbare rol krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt om collectieve (ver)bouw te realiseren? Hierbij worden de resultaten uit hoofdstuk 4 en deelvraag 2 gebruikt voor de beantwoording van deelvraag 3. In twee tekstboxen zal aanvullende informatie worden gegeven over enkele recente ontwikkelingen op het gebied van hypotheekrenteaftrek en de woningcorporaties, die van invloed kunnen zijn op de Nederlandse context en collectieve (ver)bouw.

5.1 INLEIDING

In paragraaf 4.1 werd reeds al verwezen naar de overeenkomsten die bestaan tussen het ontstaan van collectieve (ver)bouw in zowel in Denemarken als Nederland. Om deze overeenkomsten duidelijk te maken, zal hieronder het Nederlandse historisch kader worden geschetst. Vervolgens zal kort teruggekomen worden op de probleemdefinitie die in hoofdstuk 1 is vastgesteld, aangaande de Nederlandse context en de positie van CPO daarin.

5.1.1 HISTORISCH KADER

Zoals ook al bij de introductie van de casestudie bleek, zijn de historische overeenkomsten met betrekking tot coöperatieve huisvesting tussen Nederland en Denemarken opvallend. Ook de huidige Nederlandse woningcorporaties vinden (net als in Denemarken) hun oorsprong halverwege de 19^{de} eeuw, ten tijde van de industriële revolutie en kennen op dat moment nog eenzelfde soort organisatievorm als de Deense coöperatieve huisvesting. Net als in Denemarken komt ook in Nederland de ontwikkeling van woningcorporaties opgang, nadat er nieuwe inzichten zijn ontstaan

in het belang van persoonlijke hygiëne en goede huisvesting. Deze ontwikkeling bestaat destijds uit drie initiatieven: sociale huisvesting gebouwd door industriëlen; filantropische huisvesting als liefdadigheid door verlichtingsdenkers; en woningen verzorgt door arbeidersverenigingen (Boelens, 2009, p. 160).

Met name het laatste initiatief is van belang voor het ontstaan van de huidige woningcorporaties in Nederland. Zo ontstonden er op deze wijze verschillende woningbouwverenigingen in Amsterdam 'De bouwmaatschappij', in Arnhem 'De vereniging tot het verschaffen van geschikte woningen aan de arbeidende klasse' en in Den Haag 'De vereniging tot verbetering van de woningen van de arbeidende klasse'. Allen gebaseerd op een systeem van contributiebijdrage of andere financiering door de leden en een lotingsysteem. Met als doel de huuropbrengsten te investeren in nieuwe projecten. Hun invloed op de totale woningmarkt zou tot het einde van de 19^{de} eeuw echter zeer beperkt blijven (Boelens, 2009, p. 160).

Tot dusver zijn de ontwikkelingen in Nederland en Denemarken nog vrijwel parallel aan elkaar verlopen. Het coöperatieve en collectieve karakter van de Nederlandse coöperatieve huisvesting zal echter in de daarop volgende decennia steeds verder verdwijnen. De woningcorporaties komen vanaf de woningwet in 1901 onder steeds grotere invloed van de overheid te staan. Deze wet leidde er namelijk toe dat de overheid (lokaal en nationaal) begon op te treden als financier en/of opdrachtgever voor coöperatieve woningbouwverenigingen. Gevolg hiervan was dat woningbouwverenigingen, die hiervoor in aanmerking wilden komen, aan een aantal eisen moesten gaan voldoen. Zo moesten zij officieel erkend worden als woningcorporatie en daarnaast werd de financiering verbonden aan een aantal voorwaarden waaraan de huizen moesten gaan voldoen, zoals: hygiëne, opzet, onderhoud en hoogte van de huur van de woning (SEV, 2010, p. 10).

Voor na de tweede wereldoorlog nam de overheidsbemoeyenis met de woningcorporaties in grote mate toe. Grote aantallen huizen waren na de oorlog vernield of beschadigd en de daaruit voortkomende woningnood werd door de toenmalige regering aangegrepen om de wederopbouw centraal aan te sturen. Het verdelen, bouwen en beheren van woningen werd vooral een taak van het Rijk en de gemeenten. De vooroorlogse woningcorporaties werden vooral gezien als uitstekende uitvoeringsinstanties. Dit leidde er toe dat woningcorporaties ook niet langer zelf konden bepalen wie er in aanmerking kwamen voor een woning. Dit werd gedaan door de gemeenten op basis van urgentie en niet op basis van lidmaatschap of andere vormen van toewijzing. De maatregel die in eerste instantie bedoeld was als tijdelijk, werd door de efficiëntie ervan verlengd (oplopende bouwproductie tot 100.000 woningen per jaar). Toenemende regeldruk en daardoor toenemende

professionalisering bij de woningcorporaties heeft er uiteindelijk toe geleid dat de woningcorporaties steeds meer vervreemd zijn geraakt van hun achterban (SEV, 2010, pp. 11-12).

Een relatie die in eerste instantie heel direct en sterk was, werd een puur zakelijke relatie tussen huurder en verhuurder. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een citaat uit de jaren zestig: *“In haar zogenoemd „herpositioneringsbericht stelde de woningcorporatie Patrimonium uit Den Haag toen zonneklaar ‘dat de corporatie niet langer uitsluitend bouwt voor leden. Zij is een dienstverlenend maatschappelijk orgaan ten behoeve van de plaatselijke en regionale samenleving”* (Patrimonium 1966, citaat uit Kempen & Van Velzen, 1987)

Het grote verschil met Denemarken ontstaat vooral na de Tweede Wereldoorlog. Waar in Denemarken de woningcorporaties nog altijd een sterke band kennen met hun huurders, is dit voor Nederlandse woningcorporaties in steeds mindere mate gaan gelden. Ook zijn er in Denemarken verschillende vormen van coöperatieve huisvesting blijven bestaan. De andelsbolig is hier het bekendste voorbeeld van. Echter heeft ook de ontwikkeling van de Nederlandse coöperatieve huisvesting dezelfde drie fases doorlopen als in Denemarken. Halverwege de 19^{de} eeuw zijn het namelijk initiatieven vanuit de samenleving zelf, die de coöperatieve huisvesting doen ontstaan. Toenemende regulering vanuit de overheid (vanaf 1901) moet in eerste instantie vooral zorgdragen voor een betere kwaliteit van de huisvesting. Na de Tweede Wereldoorlog gaat deze regulering over in een steeds grotere mate van overheidsbemoediging met de coöperatieve sector en met de woningmarkt in zijn geheel. Dit geldt zowel voor Denemarken als voor Nederland en ook het concept andelsbolig krijgt te maken met deze zelfde ontwikkeling.

Vanaf de jaren '90 vindt er weer een kentering plaats in beide landen. De andelsboligforeninger krijgen te maken met ver gaande deregulering en de Nederlandse woningcorporaties worden weer in grote mate zelfstandig onder het nieuwe *‘volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig’* van staatssecretaris Heerma. Dit beleid was erop gericht de woningcorporaties weer te verzelfstandigen, vooral op financieel gebied. Deze privatiseringsoperatie zorgde ervoor dat woningcorporaties zich steeds meer als marktpartij konden gaan opstellen. Overigens nog wel steeds onder toezicht van de overheid (SEV, 2010, p. 12). Door eenzelfde ontwikkeling in Denemarken, zou de Deense casestudie wellicht ook een bijdrage kunnen leveren aan de Nederlandse context als zodanig en CPO in het bijzonder. Daarom zal hieronder in paragraaf 5.2 nu eerst een korte omschrijving worden gegeven van de probleemdefinitie met betrekking tot de Nederlandse woningmarkt, de rol van de particulier en het concept CPO.

5.2 NIEUWE INZICHTEN

In hoofdstuk 1 werd in de probleemdefinitie vastgesteld dat de Nederlandse woningmarkt in een spagaat verkeert met betrekking tot de rol van particulieren in diezelfde woningmarkt. Aan de ene kant wordt CPO namelijk gepromoot vanuit de overheid met als insteek: een grotere rol voor de particulier in de woningmarkt, het bevorderen van de sociale cohesie in buurten en wijken en het bevorderen van de zelfredzaamheid van burgers. Aan de andere kant heeft de particulier moeite met het realiseren van CPO projecten. Dit wordt veroorzaakt door een moeizame toegang tot het actor-netwerk, een slechte aansluiting van de drie instituties bij deze rol van particulieren en factoren van betekenis die een grotere rol van particulieren in de woningmarkt beperken. De Deense casestudie heeft laten zien hoe een woonvorm met ongeveer dezelfde uitgangspunten als CPO wel kan uitgroeien tot een significantie woonvorm in een samenleving en woningmarkt die veel overeenkomsten kent met de Nederlandse. De vraag die in deze paragraaf centraal staat is:

Welke inzichten, die zijn verkregen op basis van de Deense casestudie, kunnen een toegevoegde waarde hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO?

Om de vraag te beantwoorden zal nu eerst gekeken worden naar welke inzichten een toegevoegde waarde kunnen hebben voor de Nederlandse context en het concept CPO. Vervolgens zal dieper ingegaan worden op de toegevoegde waarde van de verschillende inzichten, waarbij een onderverdeling ontstaat in instituties, actor-netwerk en factoren van betekenis. Opsomming van de voornaamste inzichten uit hoofdstuk 4:

- Deense hypotheekmodel: 80/20 verhouding, met een evenwicht en een direct verband tussen hypotheek en obligaties.
- Een A/B is een soort BV vorm die zorgt voor een mate van zekerheid, zowel aan de kant van de particulier als aan de kant van de financier (bank/belegger).
- Het ontstaan van moree-eigenaarschap bij een A/B constructie, doordat mensen zowel huurder zijn van hun eigen appartement als eigenaar van het grotere geheel.
- Andelsboliger vormen zowel een combinatie van huren en kopen als een overbrugging voor middeninkomens van huren naar kopen.
- Andelsboliger bevinden zich vooral in woningmarkten onder druk.
- Andelsboligforeninger zijn een belangrijk onderdeel geweest van de stadsvernieuwingen in de regio Kopenhagen.
- Particulieren in de Deense woningmarkt worden niet gezien als risicovol of onbetrouwbaar, als het gaat om collectieve (ver)bouw projecten.

5.2.1 INSTITUTIES

Kijkend naar de instituties kan met name het Deense financieringssysteem, met als onderdelen: het Deense hypotheekmodel en de financiering van andelsbolig, van toegevoegde waarde zijn voor de Nederlandse context en CPO. Aansluitend op Box 5.1 kan het Deense hypotheekmodel zorgen voor een evenwichtige en transparante financiering van woningen. De verhouding 80/20 (hypotheek/eigen vermogen) kan daarbij een interessante insteek zijn voor collectieve (ver)bouw. Bij CPO bleek namelijk dat het financiële risico een zwaarwegende zwakte is bij CPO-projecten. Dit kwam terug met betrekking tot het risico in combinatie opdrachtgeverschap en dit bleek bij CPO een belangrijk obstakel. Daar kwam nog bij dat particulieren door de overige actoren in de woningmarkt worden gezien als een (financieel) onzekere factor bij CPO-projecten.

BOX 5.1: RECENTE ONTWIKKELINGEN RONDOM HET H-WOORD

In de afgelopen maanden is, in het kader van mogelijk nieuwe bezuinigingen, het H-woord alweer meerdere malen gevallen. Daarbij is vaak niet alleen de huidige hypotheekrenteaftrek een bron van discussie, maar ook steeds vaker het hypotheekstelsel als geheel. Interessant voor dit onderzoek zijn sommige van de voorstellen die zijn gedaan om dit systeem (inclusief de hypotheekrenteaftrek) aan te passen. Zo pleit de president van De Nederlandse Bank (DNB) begin 2012, voor het verstrekken van hypotheekleningen die maximaal 90% van de waarde van een huis vertegenwoordigen. Dit betekent dat particulieren minimaal 10% eigen vermogen in moeten gaan brengen om een huis te kunnen financieren. Dit is in tegenstelling tot de nu al aangescherpte hypotheekvoorwaarde, waarbij een hypotheek 106% van de waarde van het huis mag zijn. Daarnaast zou de hypotheekrenteaftrek, volgens de president van DNB, gebaseerd moeten zijn op een volledige afbetaling van de hypotheek in 30jaar, om zo te zorgen voor een duurzamer systeem en een lagere hypotheekschuld (FD.nl, 5 januari 2012).

Dit voorstel komt al dichtbij het Deense model, waar de verdeling 80/20 is. Andere gaan echter nog verder in hun betoog en bepleiten, als onderdeel van een hervorming van het hypotheekstelsel, een overstap naar het Deense hypotheekmodel (zoals beschreven is in paragraaf 4.3.2). Dit zou in Nederland moeten leiden tot lagere rentetarieven (0,5 tot 1%), doordat het marktrisico wordt verplaatst naar de langetermijnbelegger en het kredietrisico bij de banken zorgt voor een prikkel om waanbetaling tegen te gaan. De lagere rente, verlaging van hypotheekrenteaftrek (net zoals in Denemarken) en aflossing van de hypotheek, moeten op termijn leiden tot grote besparingen voor de overheid (ongeveer 9mld op jaar basis) en lagere rente lasten en een inzichtelijker systeem voor de consument (Bovenberg & Polman, 2011, pp. 731-733).

In dat opzicht biedt Denemarken nog een toegevoegde waarde vanuit de institutie wet- en regelgeving, namelijk de rechtspersoon die wordt gebruikt om andelsboligforeniger mogelijk te maken (de A/B). Deze rechtspersoon zorgt ervoor dat het Deense hypotheekmodel gecombineerd

kan worden met deze vorm van collectieve (ver)bouw, waarbij de financiële risico's beperkt blijven voor zowel de financier als het collectief particulieren. De hypotheekverlener financiert namelijk maar 80% van de waarde van het gebouw en heeft een grote groep particulieren die er gezamenlijk belang bij hebben om hun maandelijkse aflossingen en rentebetalingen te voldoen. Als zij niet aan hun betalingen voldoen riskeren ze hun aandelen kwijt te raken of in waarde te zien dalen (bezittingen - schulden) en dit kan vervolgens ook nog invloed hebben op de hoogte van de huur die ze moeten betalen. Het systeem creëert op deze manier een sterk collectief moreeleigenaarschap in vergelijking tot huurwoningen of een VVE (vereniging van eigenaren) constructie (Interview: Gresnigt, 2011b).

BOX 5.2: RECENTE ONTWIKKELINGEN RONDOM DE WONINGCORPORATIES

Niet alleen het hypotheekstelsel staat onder een zekere druk, ook de woningcorporaties hebben in de afgelopen maanden te maken gekregen met voorstellen en mogelijke maatregelen die grote gevolgen kunnen hebben voor de positie van de woningcorporaties in de Nederlandse woningmarkt. Aan de ene kant wil de overheid dat corporaties investeren in stadsvernieuwing, terwijl aan de andere kant deze zelfde overheid graag zou willen dat het marktaandeel van de corporaties wordt verkleind (Priemus, 2006, p. 365). Op dit moment is het voorstel dat corporaties tot wel 75% van hun woningen te koop aan moeten gaan bieden aan hun huurders. De huidige regering wil hiermee het eigenhuizenbezit stimuleren (huurders kopen hun huis tegen 90% van de WOZ-waarde), de omvang van de sociale huursector verkleinen en het vermogen vrijmaken bij de corporaties om te investeren in hun overige locaties (FD.nl, 21 december 2011).

Naast deze mogelijke maatregelen is er sinds de kredietcrisis ook toenemende Europese regelgeving die woningcorporaties in hun mogelijkheden beperkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de nieuwe staatssteunregels die resulteren in DAEB en niet-DAEB woningen (DAEB staat voor: Dienst Algemeen Economisch Belang). DAEB woningen zijn woningen die gefinancierd zijn met staatssteun (via de WSW-borging). Door de nieuwe staatssteunregels zijn DAEB woningen gekoppeld aan een maximale huurprijs (rond de 540 euro per maand). Voor woningen met een hogere huurprijs mag geen gebruik worden gemaakt van deze staatsgaranties (niet-DAEB woningen). Financiering van deze woningen wordt op deze manier duurder en lastiger en dit heeft tot doel oneerlijke concurrentie met de private huursector tegen te gaan (EU-proof, 2011). Daarnaast zijn woningcorporaties als gevolg van deze staatssteunregels ook verplicht om 90% van hun woningen te verhuren aan mensen met een gezamenlijk inkomen van minder dan zo'n 33.000 euro. De overige 10% mag verhuurd worden aan mensen met een maximaal gezamenlijk inkomen van zo'n 43.000 euro per jaar. Overigens wordt dit laatste door woningcorporaties verschillend geïnterpreteerd (Interviews: Gresnigt, 2012; Timmer, 2011).

Een ander inzicht vanuit de institutie wet- en regelgeving is, hoe deze institutie een belangrijke rol heeft gespeeld bij de opkomst en het in stand houden van het concept andelsbolig. Zo heeft de stadsvernieuwingswet gezorgd voor een grootschalige financiële bijdrage aan het renoveren van veel oude gebouwen waar andelsboligforeninger in zijn gevestigd. Mede dankzij een nieuwe filosofie met betrekking tot stadsvernieuwing, waarbij renoveren wordt geprefereerd boven nieuwbouw. Andere wetgeving zorgde weer voor beperking van de eigendomsvormen van gebouwen van voor 1966 en had zo een positief effect op het aantal andelsbolig die gevestigd zijn in deze gebouwen. Wat de ontwikkeling van de Deense wet- en regelgeving vooral laat zien is hoe belangrijk het is dat een dergelijke vorm van huisvesting (die hangt tussen huur en koop) te beschermen en te ondersteunen, om zo zijn unieke karakter te behouden.

5.2.2 ACTOR-NETWERK

Wat betreft het actor-netwerk omtrent de Deense woningmarkt is vooral de rol van de particulier opvallend. In tegenstelling tot wat in de Nederlandse context bleek, wordt de particulier in Denemarken gezien als betrouwbaar en oprecht, omdat zij niet direct streven naar winst, maar naar goede woonruimte. Hierdoor is de rol van particulieren in de Deense woningmarkt evenwichtiger ten opzichte van de andere actoren. Dit heeft waarschijnlijk ook te maken met de strikte verdeling van arbeid in de Deense bouwsector, waardoor de bouwsector versnipperd is in veel kleine bedrijven zonder dat er grote buitenlandse concurrenten actief zijn. Wat ook tot gevolg heeft dat de bouwkosten in Denemarken 10% tot 30% hoger liggen dan in de omliggende landen (Interview: Lorenzen & Mikkelsen, 2011). Dit heeft dus zowel een voordeel (verbeterde positie particulier) als een nadeel (hogere kosten).

Daarnaast is de rol van de overheid ten opzichte van andelsboligforeninger belangrijk. De overheid heeft lange tijd het concept beschermd en ondersteund door aanpassingen van de wet- en regelgeving, met als doel de ideologie achter het concept overeind te houden. Dit is een belangrijk punt, omdat blijkt dat dit heeft bijgedragen tot het succes van deze vorm van collectieve (ver)bouw. Echter toen de bescherming en ondersteuning van het concept weg viel en commerciële partijen en particulieren het concept gingen zien als goede investering, heeft dit uiteindelijk geleid tot ongewenste situaties die het concept niet ten goede zijn gekomen. Kortom, dit laat zien dat een goede bescherming en ondersteuning vanuit de overheid belangrijk kan zijn om een dergelijke vorm van huisvesting te promoten en te behouden.

Inspeland op de huidige ontwikkelingen omtrent de rol van woningcorporaties in Nederland (zie Box 5.2) biedt zowel de Deense historie als het huidige concept andelsbolig aanknopingspunten om van toegevoegde waarde te zijn voor de Nederlandse context. Vanuit wat er beschreven staat in Box

5.2 heeft het verplicht verkopen van woningen aan de huidige bewoners opvallende overeenkomsten met de tweede translatie van de andelsbolig. Ook de politiek in Denemarken deed dit onder het mom van eigenhuizenbezit en gaf zo de bewoners het eerste recht tot koop (in dit geval het hele complex). Wellicht dat het concept daarom in Nederland ook aansluiting kan vinden in de recente ontwikkelingen en een alternatief kan zijn voor het oprichten van een VVE.

5.2.3 FACTOREN VAN BETEKENIS

Twee factoren van betekenis kunnen een belangrijke rol spelen en als toegevoegde waarde dienen voor de Nederlandse context. Zo bleek in hoofdstuk 4 dat andelsboligforeninger vooral gevestigd zijn in de grote steden van Denemarken en voornamelijk in de regio Kopenhagen, waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Dit in tegenstelling tot CPO in Nederland, waar de focus hoofdzakelijk ligt op nieuwbouw en waar een te kort aan locaties een bedreiging vormt. Daarom zou de focus in Nederland misschien ook wel verlegd moeten worden naar bestaande bouw. Zoals gebouwen van woningcorporaties, leegstaande kantoren en/of andere gebouwen die in aanmerking komen voor huisvesting.

Het Deense concept andelsbolig kan door zijn combinatie van aandelen en huren ook een toegevoegde waarde hebben voor starters op de woningmarkt. In Denemarken bleek het concept als overgang of opstap te dienen van huur naar koop, omdat de combinatie van aandelen en huur zorgt voor een beperkte inbreng van eigen vermogen en lage huurlasten. Dit zorgt voor betaalbare huisvesting, waarbij ook moreeleigenaarschap ontstaat, omdat de bewoners collectief eigenaar zijn van het hele complex. Hiermee zouden alle sterke punten van CPO in Nederland behouden blijven en tevens de financiële drempel worden verlaagd, waardoor meer mensen de mogelijkheid krijgen om in een dergelijk project deel te nemen.

5.2.4 CONCLUSIE

Op basis de probleemdefinitie, de interviews die zijn afgenomen tijdens dit onderzoek en de recente ontwikkelingen die beschreven staan in Box 5.1 en 5.2, kan er gekomen worden tot drie inzichten die een aanpassing van de Nederlandse context en het concept CPO zouden rechtvaardigen:

- Een BV constructie combineren met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel.
- Ondersteuning en bescherming van het concept vanuit de overheid.
- Focus verleggen van nieuwbouw naar bestaande bouw.

5.3 AANPASSINGEN

Aan de hand van de drie voornaamste inzichten zal in deze paragraaf gekeken worden welke aanpassingen er gedaan zouden kunnen worden, met als doel het beantwoorden van de laatste deelvraag:

Hoe kan, op basis van de verkregen inzichten, de Nederlandse context en het concept CPO dusdanig worden aangepast dat particulieren een gelijke en betrouwbare rol krijgen binnen de Nederlandse woningmarkt om collectieve (ver)bouw te realiseren?

Hierbij zullen de drie inzichten gerelateerd worden aan de rol van particulieren en collectieve (ver)bouw, waarna in hoofdstuk 6 de afsluitende conclusies getrokken zullen worden.

5.3.1 COMBINEREN BV CONSTRUCTIE EN DEENS HYPOTHEEKMODEL

Verschillende inzichten hadden een financieel aspect, waarbij het combineren van een BV constructie en het Deense hypotheekmodel een aantal kansen biedt. Uit de SWOT analyse van CPO uit hoofdstuk 1 (tabel 1.3) bleek namelijk dat het financiële risico één van de voornaamste zwaktes van CPO is en ook van invloed is op de rol die particulieren kunnen spelen in de woningmarkt. Het probleem zit met name bij het collectieve karakter en de vraag, wie dat risico wil en kan dragen? Particulieren zijn in het huidige systeem daar niet goed toe in staat en woningcorporaties bleken terughoudend om de rol van achtervang op zich te nemen. Daarnaast doet zich een overdracht van risico en opdrachtgeverschap voor op het moment dat andere actoren een deel van het risico op zich nemen en vervolgens daarvoor in de plaats een deel van het opdrachtgeverschap (invloed) opeisen.

Op basis van de financiële inzichten uit paragraaf 5.2 kan een deel van het financiële risico's worden weggenomen als er een combinatie wordt gemaakt tussen eigen vermogen en organisatievorm. Meer eigen vermogen zorgt onder andere voor een grotere financiële betrokkenheid van de particulieren bij het project. Daarbij maakt de inbreng van meer eigen vermogen het voor financiers makkelijker om in te stappen. Immers zij lopen het zelfde (of minder) risico over een kleiner bedrag. Onder andere hierdoor zijn de hypotheekrentes in Denemarken lager dan in Nederland. Dit zou dan vooral van toepassing kunnen zijn op de huidige vorm van CPO. Echter een stap verder zou zijn als de groepen particulieren zich niet langer als vereniging of stichting, maar als Besloten Vennootschap (BV) verenigen. Dit zou, net als in Denemarken een oplossing kunnen zijn voor het collectieve karakter van de projecten. Het brengt collectieve financiering dichterbij en vergroot de mate van zelforganisatie van het collectief particulieren.

Met het oprichten van een BV (of een aangepaste vorm, net als in Denemarken de A/B) verandert de status van deze groep particulieren in aandeelhouders en wordt de BV de rechtspersoon waarmee de andere actoren moeten samenwerken. Het is dus de BV (net als in Denemarken) die de woningen en/of het gebouw koopt en kan kopen dankzij zijn aandeelhouders en eventueel aangetrokken vreemd vermogen. In de Deense situatie is het dan ook een combinatie van eigen vermogen in de vorm van aandelen en vreemd vermogen in de vorm van een hypotheek afgesloten door de BV. Dit zou een essentieel verschil zijn met particulieren die bij een CPO project ieder apart een hypotheekcontract moeten afsluiten of hun woning individueel huren van de ondersteunende woningcorporatie, waarbij een ieder individueel verantwoordelijk is voor haar of zijn financiële situatie.

Uitgaande van het Deense model, waar de verdeling tussen hypotheeklening en eigen vermogen 80/20 is, zou dit bij een BV constructie betekenen dat de aandeelhouders (bij aankoop van het gebouw) zorgen voor het eigen vermogen van 20%. Het gebouw (of woningen) zijn dan het onderpand voor de hypotheeklening die 80% van de waarde financiert. Uitgangspunt in Denemarken is dat deze 80% overeenkomt met 90-95% van de executiewaarde en dit zorgt voor een laag risico voor de financiers/investeerders (van der Geest, 2010, p. 19). De aandeelhouders (die ook bewoner zijn) betalen vervolgens de rente, aflossingen en onderhoud van het gebouw in de vorm van huur aan de BV. Naarmate de schuld van de BV kleiner wordt door aflossingen, wordt de huur die de bewoners moeten betalen lager en de waarde van hun aandeel hoger.

Een probleem dat ook in Denemarken speelt is, hoe vervolgens de waarde van deze aandelen kan worden vastgesteld als bewoners verhuizen. Om het systeem betaalbaar te houden voor nieuwe bewoners heeft men in Denemarken heel lang alleen gerekend met de aankoopwaarde van het gebouw. Hierdoor blijven de aandelen relatief goedkoop. Als er echter met marktwaarde wordt gerekend is na aflossing van de hypotheek het verschil tussen deze constructie en een koopwoning nog maar relatief klein. Verschil blijft dan vooral dat de bewoners collectief eigenaar zijn van een BV en democratisch beslissingen moeten nemen. Daarnaast blijven de bewoners een financiële prikkel houden om bij leegstand nieuwe bewoners te zoeken en het gebouw in een goede conditie te houden (Interview: Gresnigt, 2011b). Oftewel de mate van zelforganisatie en moreeleigenaarschap in een dergelijke constructie is een interessant gegeven als gestreefd wordt naar meer zelfredzaamheid van burgers.

5.3.2 ONDERSTEUNING EN BESCHERMING

Een dergelijke opzet van collectieve (ver)bouw in Nederland of aanpassing van het concept CPO, met als doelen betaalbaarheid en collectiviteit, zou gepaard moeten gaan van enige bescherming in de vorm van wet- en regelgeving en wellicht ondersteuning om het concept tussen de gesubsidieerde koopsector en sociale huursector overeind te houden. Op dit moment worden beide sectoren nog op twee verschillende manieren ondersteund (via huursubsidie en hypotheekrenteaftrek). Beide maatregelen hebben tot effect gehad dat het voor lagere inkomens gunstig is om in de sociale huursector te huren en voor hogere inkomens om een woning te kopen. Dit heeft er toe bijgedragen dat de woningmarkt op slot zit, omdat er op deze manier kunstmatig een groot verschil is ontstaan tussen de sociale huursector en koopsector. Huurprijzen worden op deze wijzen laaggehouden en de prijzen van koopwoningen hoog. Als gevolg hiervan is het voor mensen in de sociale huur die een hoger inkomen krijgen, onaantrekkelijk en moeilijk om de overstap van huur naar koop te maken (Boelhouwer & Hoekstra, 2009, pp. 457-468).

Om een concept dat betaalbaar moet zijn, een overgang kan vormen tussen huur en koop en zich hoofdzakelijk richt op bestaande bouw in te passen in de Nederlandse context is een bepaalde ondersteuning en bescherming nodig vanuit de overheid. Ook om de huidige lock-in op de woningmarkt die zorgt voor voorspelbaarheid en zekerheid te kunnen omzeilen. Ondersteuning kan zowel in de vorm van subsidie als in de vorm van maatregelen zijn. Subsidie om de concurrentie aan te kunnen met de sociale huursector en de private koopsector. In Denemarken kwam deze subsidie in vorm van gemeentelijke garanties op de hypotheeklening (wat leidde tot lagere rente lasten) en een verregaande tegemoetkoming bij stadsvernieuwingsprojecten. Ondersteuning in de vorm van maatregelen kunnen vooral gericht zijn op het evenwichtiger maken van de woningmarkt. Ingrepen in zowel de sociale huursector (verkoop sociale huurwoningen en inkomens beperkingen) als de koopsector (aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en de hypotheekverstrekking) kunnen zorgen voor een woningmarkt waarin particulieren meer keus hebben en makkelijker van woonvorm wisselen.

Bij bescherming van het concept moet vooral gedacht worden aan bescherming van de ideologie achter het concept. Denemarken laat zien dat deregulering van een dergelijk concept niet ten goede komt aan de betaalbaarheid en het imago van deze vorm van collectieve huisvesting. Het is dan ook belangrijk dat een woonvorm een bepaald doel na streeft en op deze manier wettelijk wordt beschermd. Zo werd in Denemarken vanuit de gedachte dat de binnensteden betaalbaar en bewoond moesten blijven, een beperking opgelegd wat betreft mogelijke eigendomsvormen van een gebouw als het van voor een bepaald bouwjaar was (1966). Dit laatste is dan ook van belang voor de volgende aanpassing.

5.3.3 VAN NIEUWBOUW NAAR BESTAANDE BOUW

In Denemarken bleken de andelsboligforeninger met name gevestigd te zijn in oude gebouwen en in de grote steden, waar de druk op de woningmarkt het grootst is. De focus bij CPO ligt daarentegen op nieuwbouw en zou daarom misschien wel verlegd moeten worden naar bestaande bouw, aangezien één van de bedreigingen een te kort aan locaties is. Een toepassing van de aanpassingen die in subparagraaf 5.3.1 zijn voorgesteld, kan zijn bij gebouwen die normaal gesproken worden omgezet naar een VVE. Dit zijn over het algemeen huurcomplexen die worden verkocht door woningcorporaties en door middel van een splitsingsakte worden opgedeeld in appartementsrechten. De BV constructie kan een alternatief vormen voor deze standaard geworden procedure. Voordeel voor woningcorporaties zou kunnen zijn dat er geen splitsingsakte nodig is. Het gebouw blijft immers bestaan als één entiteit (een BV) met huurders/aandeelhouders (Interview: Gresnigt, 2011b). Dit kan de woningcorporaties een hoop geld schelen, want bij één van de interviews in hoofdstuk 1 werd duidelijk dat het opsplitsen van een gebouw in appartementsrechten gepaard gaat met hoge kosten voor renovatie en aanpassingen aan het gebouw. Dit was tevens een reden om de mogelijkheden voor CPO bij dergelijke gebouwen negatief in te zien (Interview: Timmer, 2011). In het geval van een BV constructie kan het gebouw aan de BV worden overgedaan zonder dat er extra investeringen vereist zijn door de woningcorporatie en kan er een mutatie opgang komen van de bewoners. Elke nieuwe bewoner wordt een aandeelhouder die een bewoner met een huurcontract vervangt. De BV constructie kan zo ook een onderdeel vormen van stadsvernieuwing, waar net als in Denemarken, de bewoners zelf financieel en maatschappelijk betrokken zijn bij de renovatie van hun gebouw.

Wat in deze situatie gelijk kan blijven is het beheer van het gebouw. Het beheer (o.a. het innen van de huren) van een VVE wordt over het algemeen door een extern bedrijf gedaan. Woningcorporaties die hun gebouwen verkopen blijven vaak zelf (via een aparte BV) daarna nog het beheer doen van de VVE, als deze hiermee instemt (Interview: Gresnigt, 2011b). Dit is niet anders dan de situatie in Denemarken, waar ook een extern bedrijf het beheer doet. Deze beheerder kan de bewoners ook de nodige ondersteuning geven, aangezien ook de kennis en kunde van particulieren bij CPO als een belangrijke zwakte wordt aangemerkt.

Politiek kan hier echter een aantal problemen gaan spelen. Op dit moment zijn de wachtlijsten al dusdanig lang dat projecten vanuit woningcorporaties die niet direct aansluiten bij hun voornaamste doelgroep (een gezamenlijk inkomen onder de 33.000 euro) op een hoop politieke weerstand kunnen stuiten. Daarnaast zullen bewoners van dergelijke gebouwen die nu een lage huur betalen, moeilijk over te halen zijn om te participeren in een BV constructie als dat betekent dat ze meer moeten gaan betalen (Interview: Gresnigt, 2011b). Deze lock-in op het gebied van sociale

huisvesting kan een belangrijk obstakel vormen voor het toepassen van een BV constructie in de huidige woningmarkt.

Al met al zijn er een hoop kansen en bedreigingen voor toepassing en aanpassing van de drie inzichten in de Nederlandse context en het concept CPO. In hoofdstuk 6 zullen de afsluitende conclusies worden getrokken en de centrale vraag beantwoord.

H6: CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit laatste hoofdstuk van het onderzoek zullen er nog enkele conclusies worden getrokken ten aanzien van de voorgestelde aanpassingen aan de context en het belang van de context voor collectieve (ver)bouw, waarbij beantwoording van de centrale vraag het doel is. Tenslotte zullen er enkele aanbevelingen volgen naar aanleiding van dit onderzoek.

6.1 CONCLUSIES

In deze afsluitende conclusie zal antwoord worden gegeven op de centrale vraag van deze thesis. In hoofdstuk 1 is de centrale vraag als volgt geformuleerd:

- ***Op welke manier is de context, bestaande uit: instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis, van invloed op de sterke en zwakke punten van collectie (ver)bouw?***

Het onderzoek heeft laten zien op welke manier de context van invloed is op collectieve (ver)bouw en daarmee verwijzend naar de verschillende vormen van collectieve (ver)bouw die in dit onderzoek voorbij zijn gekomen (CPO en andelsbolig). In eerste instantie heeft de probleemanalyse inzicht gegeven in de positie van CPO en particulieren in de Nederlandse woningmarkt. Deze is voor beide beperkt, doordat de context niet aansluit bij CPO projecten en rol van particulieren daarin. Aan de hand van drie instituties, actor-netwerken en factoren van betekenis is de Deense case vervolgens onderzocht. De Deense casestudie heeft duidelijk laten zien hoe andelsboliger zich in de Deense context hebben ontwikkeld en op dit moment worstelen met hun imago. Het resultaat van het onderzoek, is een beter inzicht in de Deense context met betrekking tot collectieve (ver)bouw in Denemarken en een overzicht van de voornaamste eigenschappen van het concept andelsboliger. De voornaamste eigenschappen die in hoofdstuk 4 naar voren kwamen waren:

- Andelsboliger voorzien in een (collectieve) woonbehoefte van voornamelijk middeninkomens, in woningmarkten onder druk.
- Andelsboliger zijn voortgekomen uit en gebaseerd op een sterke coöperatieve traditie in Denemarken.
- Andelsboliger hebben baat gehad bij een sterke regulering van de woningmarkt en het concept als zodanig.
- Andelsboliger hebben ook baat gehad bij de 80/20 verhouding van het Deense hypotheekmodel.
- Andelsbolig zijn vooral gevestigd in bestaande bouw en hebben zo stevig geprofiteerd van de stadsvernieuwing.

- Andelsbolig zijn dankzij een eigen rechtspersoon, financieel en juridisch een betrouwbare actor.
- Andelsbolig constructie creëert een moreeieigenaarschap bij de bewoners en daarmee sociale cohesie.
- Andelsbolig sluiten al met al goed aan bij de drie onderzochte instituties.

De Deense casestudie heeft vervolgens in dit onderzoek gediend als spiegel van de analyse voor de Nederlandse situatie. Zo bleek er ook een sterke historische overeenkomst te zijn tussen het ontstaan van collectieve (ver)bouw in Denemarken en Nederland. Vooral een toenemende regulering en vervolgens deregulering is opvallend, waarbij burgers de eigenlijke initiatiefnemers zijn geweest en vervolgens te maken hebben gekregen met toenemende overheidsbemoeienis. Tot op het punt dat private partijen zich met deze markt gingen bemoeien of dat er sprake was van privatisering in de Nederlandse situatie. Recente ontwikkelingen in Nederland laten daarnaast een sterke overeenkomst zien met de tweede translatie die in Denemarken heeft plaats gevonden. Wellicht dat dit mogelijkheden gaat bieden voor collectieve (ver)bouw in Nederland. Belangrijk daarbij is in hoeverre de overheid collectieve (ver)bouw blijft steunen of ingrepen gaat doen in de woningmarkt, die positief uit kunnen pakken voor collectieve (ver)bouw. Dit bleek namelijk in Denemarken een belangrijke fase te zijn geweest voor grootschalige toepassing van het concept andelsbolig.

De analyse in hoofdstuk 5 leverde in paragraaf 5.2 een drietal nieuwe inzichten op die zijn gebaseerd op de voornaamste eigenschappen van andelsboliger. Deze drie inzichten kunnen van toegevoegde waarde zijn voor de Nederlandse context en het concept CPO. De drie inzichten zijn:

- 1. Een BV constructie combineren met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel.**
- 2. Ondersteuning en bescherming van het concept vanuit de overheid.**
- 3. Focus verleggen van nieuwbouw naar bestaande bouw.**

Wat ook duidelijk naar voren kwam in dit onderzoek is het verschil tussen de rol van een groep particulieren in Denemarken en Nederland. In Denemarken bleken zowel de context als het concept veel beter aan te sluiten bij de collectiviteit van de projecten en de gelijke rol van particulieren in de woningmarkt. Op basis van bovenstaande drie inzichten en de Deense casestudie zijn in paragraaf 5.3 voorstellen gedaan voor aanpassingen die de positie van collectieve (ver)bouw en de rol van de particulier in de woningmarkt kunnen verstevigen. Hieronder staan de voornaamste constatering per inzicht:

- 1. Een BV constructie combineren met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel:**
 - Het kan een oplossing bieden voor collectieve financiering.

- De verhouding 80/20 (hypotheek/eigenvermogen) zorgt voor een risico reductie voor zowel de particulier als de financier.
- De status van de groep particulieren verandert in aandeelhouders van een BV en professionaliseert daardoor.
- De BV constructie zorgt voor een hoger democratisch gehalte, moreeleigenaarschap, meer zelforganisatie en meer zelfredzaamheid van de groep particulieren.

2. Ondersteuning en bescherming van het concept vanuit de overheid:

- Bescherming van het concept is belangrijk om de eigendomsvorm en ideologie achter het concept te behouden.
- Ondersteuning van de overheid kan komen via het opgang brengen van een transitie in de woningmarkt (veranderd beleid ten opzichte van: hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) of een financiële ondersteuning van het concept.
- Ondersteuning van de overheid kan zorgen voor meer bewegingsvrijheid op de woningmarkt van middeninkomens, doordat het concept als overgangsvorm dient van huur naar koop.

3. Focus verleggen van nieuwbouw naar bestaande bouw:

- Een BV constructie kan een alternatief vormen op de standaard VVE constructie.
- Woningcorporaties kunnen hun oude gebouwen zonder splitsingakte en zonder extra investeringen verkopen aan particulieren in een BV constructie.
- Hiermee kan het concept ook inspelen op de leegstand in de kantorenmarkt of een onderdeel vormen van stadsvernieuwingsprojecten, waarbij de BV constructie particulieren in staat stelt zelf de renovatie uit te voeren.

Tenslotte moet op gemerkt worden dat de mogelijkheden voor collectieve (ver)bouw nog veel breder zijn dan hier beschreven staan. Wat daarbij van belang blijft, is dat het lastig is de Deense situatie één op één te vertalen naar de Nederlandse context. Deze is namelijk continu in beweging en de woningmarkt is en blijft een gevoelig politiek, economisch en sociaal thema. Duidelijk is echter wel dat de context op verschillende manieren van invloed is op collectieve (ver)bouw en dat voor een eventueel succes een integrale aanpak nodig is die de hele context omvat (institutes, actor-netwerken en factoren van betekenis). De verschillende aanpassingen die hierboven zijn beschreven laten dan ook zien welke mogelijkheden er zijn voor deze integrale aanpak. Bij de aanbevelingen zullen enkele vervolgstappen worden geschetst voor een integrale aanpak van de context.

6.2 AANBEVELINGEN

6.2.1 AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGSTAPPEN COLLECTIEVE (VER)BOUW

Aan de hand van het onderzoek zijn er nog een drietal vervolgstappen die genomen kunnen worden om beter instaat te zijn collectieve (ver)bouw in Nederland tot een significante woonvorm te maken in de Nederlandse woningmarkt. De eerste stap is het verkrijgen van beter financieel inzicht in de mogelijkheden van het combineren van de BV constructie met eigenschappen van het Deense hypotheekmodel. Een belangrijk onderdeel hierin is het doorrekenen van een aantal huurcomplexen in Nederland, om te weten te komen wat deze constructie ongeveer doet met betrekking tot maandelijkse lasten en het vermogen dat nodig zou zijn om dergelijke complexen te kopen. Daarnaast kan ook gekeken worden naar de bereidheid van de huidige bewoners om in een dergelijke constructie mee te gaan. In Denemarken waren het immers de bewoners zelf die de gebouwen over kochten van de private huurder.

Een tweede stap die in het verlengde hiervan ligt is het interesseren van andere actoren, zoals banken, woningcorporaties en gemeenten. In feite wordt hiermee het proces van translatie gestart. Nagegaan moet worden in hoeverre de belangen van de verschillende actoren met elkaar overeenkomen en zo een bindende factor kunnen worden in het proces. Echter kunnen ook de huidige ontwikkelingen met betrekking tot het hypotheekstelsel en de woningcorporaties zorgen voor mogelijkheden. Versobering van de hypotheekrenteaftrek, het mee brengen van eigen vermogen, dalende huizen en de verkoop van een grootdeel van de woningen van woningcorporaties kunnen mogelijkheden bieden voor collectieve (ver)bouw om hierop in te spelen.

De derde en laatste stap heeft betrekking tot de instituties die in dit onderzoek aan de orde zijn gekomen: wet- en regelgeving, financieringssysteem en bouw- en wooncultuur. Aanpassingen van instituties is een langzaam proces en heeft daarbij het nodig draagvlak nodig. Daarom is de tweede stap ook hier belangrijk, om zodoende te zorgen dat de instituties beter aan gaan sluiten bij collectieve (ver)bouw. Met betrekking tot wet- en regelgeving en financieringssysteem heeft dit onderzoek al enkele aanpassingen aangedragen die kunnen bijdragen tot een betere positie van collectieve (ver)bouw in de Nederlandse woningmarkt.

Tenslotte zijn factoren van betekenis ook belang. Deze zijn echter eerder een gegeven dan, iets waar men veel invloed op uit kan oefenen. Het economisch klimaat, rente standen, druk op de woningmarkt en bevolkingsopbouw zijn allemaal belangrijke factoren om rekening mee te houden, als men van collectieve (ver)bouw succesvolle woonvorm wil maken in de Nederlandse context.

6.2.2 AANBEVELINGEN VOOR VERDER ONDERZOEK

Aanbevelingen voor verder onderzoek spitsen zich vooral toe op drie terreinen die in dit onderzoek onderbelicht zijn gebleven. Zo is na afloop van het onderzoek in Denemarken besloten, maar twee van de vier projecten uit te werken in een tekstbox. Dit maakt echter niet dat de andere twee projecten minder relevant kunnen zijn voor de Nederlandse woningmarkt. Zij vormen echter in Denemarken maar een kleine niche van de woningmarkt, maar kunnen wellicht wel bijdragen aan nieuwe ideeën over wonen en zelforganisatie. Het project Trekroner Bo is bijvoorbeeld een soort CPO project (Bofaelleskab) waar de woningen en de grond er onder in individueel eigendom zijn, maar waar de overige gronden en gebouwen in collectief eigendom zijn. Trekroner Bo beheert op deze wijze zijn eigen openbare ruimte. Het andere project Munksøgård is daarentegen weer een voorbeeld van hoe verschillende woonvormen toch in één collectief kunnen worden georganiseerd. Hier is niet alleen de openbare ruimte in collectief bezit, maar ook een aantal auto's en een eigen biomassa centrale.

Een tweede terrein wat extra aandacht kan gebruiken is het financiële aspect wat in verschillende vormen naar voren kwam. Kijkend naar het breder perspectief is het bijvoorbeeld interessant verder onderzoek te doen naar de voordelen die het Deense hypotheekmodel kan hebben voor Nederland. Op dit moment is er namelijk al een initiatief om het model in Nederland te implementeren. Vooral de rol die obligaties daarin spelen is interessant en hoe dat kan zorgen voor een stabiel hypotheekstelsel met lagere hypotheekrentes.

Het derde terrein dat interessant kan zijn voor verder onderzoek, zijn de recente ontwikkelingen waarvan er een aantal zijn aangehaald in Box 5.1 en 5.2. Op het moment van schrijven van de thesis is hierover nog weinig zekerheid en kan er alleen nog gespeculeerd worden wat de ontwikkelingen mogelijk voor gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt en in het bijzonder voor collectieve (ver)bouw.

H7: LITERATUURLIJST:

Andelsboligforeningen Thyra Danebod (2011), Årsrapport for tiden 1. marts 2010 - 28. februar 2011; Likviditetsoversigt pr. 1. marts 2011; Driftsbudget for tiden 1. marts 2011 - 29. februar 2012. Frederiksberg: Advokatfirmaet: Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte.

Andelsbutikken (2011), Historien om andelsboliger [Online]. [Geciteerd op 7 november 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://www.andelsbutikken.dk/pages/alt-om-andele/historien-om-andelsboliger.php>>.

Andersen, H.T. & R. van Kempen (2003), New Trends in urban policies in Europe: evidence from the Netherlands and Denmark. *Cities* 20, pp. 77-86.

Arnstein, S.R. (1969), A Ladder of Citizen Participation. *AIP Journal* July, pp. 216-224.

Boelens, L. (2009), The Urban Connection: An actor relational approach to urban planning. Rotterdam: 010 Publishers.

Boelhouwer, P. & J. Hoekstra (2009), Towards a Better Balance on the Dutch Housing Market? Analysis and Policy Propositions. *European Journal of Housing Policy* 9, pp. 457-475.

Boonstra, B. & L. Boelens (2011), Self-Organisation in Urban Development; towards a new perspective on spatial planning. *Urban Research & Practice* 4, pp. 99-122.

Boschma, R.A., K. Frenken & J.G. Lambooy (2002), Evolutionaire economie: Een inleiding. Bussum: Coutinho.

Bosco, F. (2006), Actor-Network Theory, Networks and Relational Approaches in Human Geography. In: S. Aitken & G. Valentine, ed., *Approaches to Human Geography*. London: Sage, pp. 136-146.

Bovenberg, A.L. & R. Polman (2011), Hervorming hypotheekmarkt zonder schokeffecten. *ESB* 96, pp. 730-733.

Bryman, A. (2008), *Social Research Methods*. New York: Oxford University Press. Third Edition.

Callon, M. (1986), Some elements of sociology of translation: domestication of the scallops and the fishermen of St. Brieuc Bay. In: Law, J. ed., Power, action and belief: a new sociology of knowledge. London: Routledge & Kegan Paul.

Carls Gave (2011), Historien om Carls Gave [Online]. [Geciteerd op 16 november 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://www.carlsgave.dk/>>.

CBS (2011a), Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline. Voorburg/Heerlen, 16 januari 2011. <<http://statline.cbs.nl/statweb/>>.

CBS (2011b), Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline. Voorburg/Heerlen, 6 augustus 2011. <<http://statline.cbs.nl/statweb/>>.

Connell, R., B. Fawcett & G. Meagher (2009), Neoliberalism, New Public Management and the human service professions: Introduction to the special issue. *Journal of Sociology* 45, pp. 331-338.

Cressman, D. (2009), A Brief Overview of Actor-Network Theory: Punctualization, Heterogeneous Engineering & Translation. ACT Lab/Centre for Policy Research on Science & Technology, School of Communication, Simon Fraser University.

Danmarkshistorien (2011), Folketingsvalg siden 1953 [Online]. [Geciteerd op 9 november 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://danmarkshistorien.dk/leksikon-og-kilder/vis/materiale/folketingsvalg-siden-1953/>>.

Danmark Statistik (2011), Statistikbanken [Online]. [Geciteerd op 9 november 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://statistikbanken.dk>>.

Danske Bank (2008), Mortgage bonds. København (DK): Danske Bank.

De Regie BV (2010), CPO Aquaradius: informatieavond Aquaradius Hoofddorp 8 februari 2010.

Det økonomiske råds (2001), Dansk Økonomi, Forår 2001. København (DK): Det økonomiske råds.

DiMaggio, P. (1988), Interest and Agency in Institutional Theory. In: L.G. Zucker, ed., *Institutional Patterns and Organizations: Culture and Environment*. Cambridge MA: Ballinger, pp. 3-21.

Edelenbos, J. & G.R. Teisman (2008), "Public-private partnership: on the edge of project and process management. Insights from Dutch practice: the Sijtwende spatial development project". *Environment and Planning C: Government and Policy* 26, pp. 614-626.

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006), *Analyse af andelsboligsektorens rolle På boligmarkedet*. København (DK): Erhvervs- og Byggestyrelsen (Danish Enterprise and Construction Authority).

EU-proof (2011), *Woningcorporaties EU-proof* [Online]. [Geciteerd op 8 februari 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://www.eu-proof.nl/?page=65>>.

FD.nl (2011), *Corporatie moet 75% woningen aanbieden*. *Financieel Dagblad*, 21 december 2011.

FD.nl (2012), *Knot (DNB) pleit voor 10% eigen vermogen bij kopen huis*. *Financieel Dagblad*, 5 januari 2012.

Geert, R., G.R. Teisman & E.H. Klijn (2008), *Complexity Theory and Public Management*. *Public Management Review* 10, pp. 287-297.

Geest, T. van der (2010), *Denemarken: Uniek model ondervuur van Brussel*. *Hypotheekadviseur*, augustus 2010, pp. 16-19.

Geology (2011), *Denmark Map: Denmark Satellite Image* [Online]. [Geciteerd op 2 november 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://geology.com/world/denmark-satellite-image.shtml>>.

Gils, M. & M. Huys (2005), *Het rijmen van complexiteit en sturing in de ruimtelijke planning: Essay lof der verwarring* 19 mei 2005 Rotterdam. Erasmus Universiteit & Technische Universiteit Delft.

John, P. (2001), *Analysing Public Policy*. London: Continuum Press. Third edition.

Kempen, B.G.A. & N. Van Velzen (1998), *Werken aan Wonen: 75 jaar Nationale Woningraad*. Almere: Nationale Woningraad.

KEI (2011), Mate van participatie [Online]. [Geciteerd op 16 augustus 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2534>.

Klijn, E.H. (2008), Complexity Theory and Public Administration: What's New?. *Public Management Review* 10, pp. 299-317.

Klijn, E.H. & I.G. Snelle, red. (2009), Complexity Theory and Public Administration: A Critical Appraisal. In: G.R. Teisman, R. Geert et. al. ed., *Managing Complex Systems: Dynamics, Self-Organisation and Coevolution in Public Investment*. New York: Routledge: pp. 17-36.

Kristensen, H. (2001), Social Housing Policy and the Welfare State: A Danish Perspective. *Urban Studies*, 39, pp. 255-263.

Kristensen, H. (2007), *Housing in Denmark*. København (DK): Centre for Housing and Welfare - Realdania Research.

Latour, B. (2004), *Nature of Politics*. Cambridge (US): Harvard University Press.

Latour, B. (2005), *Reassembling the Social*. New York: Oxford university press.

Law, J. & M. Callon (1988), Engineering and Sociology in a Military Aircraft Project: A Network Analysis of Technological Change. *Social Problems* 35, pp. 284-297.

Law, J. (1992), Notes on the Theory of the Actor Network: Ordering, Strategy and Heterogeneity [Online]. [Geciteerd op 20 september 2011]. Beschikbaar op het World Wide Web: <<http://www.comp.lancs.ac.uk/sociology/papers/Law-Notes-on-ANT.pdf>>.

Lowndes, V. (2001), Rescuing Aunt Sally: Taking Institutional Theory Seriously in Urban Politics. *Urban Studies* 38, pp. 1953-1971.

Marissing, E. (2008), *Buurten bij beleidsmakers: stedelijke beleidsprocessen, bewonersparticipatie en sociale cohesie in vroeg-naoorlogse stadswijken in Nederland*. Faculteit geowetenschappen, Universiteit Utrecht (Proefschrift).

Ministry of Housing and Urban Affairs (1999), *Housing, building and urban affairs in Denmark*. København (DK): By & Bolig Ministeriet.

Murdoch, J. (2006), Spaces of Heterogeneous Association. In: Post-Structuralist Geography. London: Sage, pp. 56-77.

Nyidanmark (2011), Cooperative housing “Andelsbolig” [Online]. [Geciteerd op 11 februari 2011]. Beschikbaar op het World Wide Web: <http://www.nyidanmark.dk/en-us/Integration/informationguide/housing/cooperative_housing.htm>.

Nykredit (2010), About Nykredit 2010: Financial sustainability. København (DK): Nykredit.

Particulieropdrachtgeverschap (2011), CPO enorm in opmars [Online]. [21 januari 2011]. Beschikbaar op het World Wide Web:

Realkreditrådet (2009), The traditional Danish mortgage model. København (DK): Realkreditrådet.

Rhodes, R.A.W. (1997), Understanding Governance: Policy Networks, Governance, Reflexivity and Accountability. Buckingham: Open University Press.

RIGO (1999), Particulier opdrachtgeverschap in de woningmarkt. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.

RPB (2007), Particulier Opdrachtgeverschap in de Woningbouw. Den Haag: Ruimtelijke Planbureau.

Salet, W., A. Thornley & A. Kreukels (2003), Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In: Metropolitan Governance and Spatial Planning. London: Spon Press, pp. 3-19.

SBI (2007), Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet: En registeranalyse. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

SEV (2007), Bouwen met burgers: Handboek CPO voor gemeenten. Den Haag: Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting.

SEV (2008), Meer Ruimte voor Eigenbouw: Studieochtend eigenbouw in BLS-gemeenten. Utrecht: Stichting Experimentele Volkshuisvesting.

SEV (2010), Zelfbouw in reflectie. Rotterdam: Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting.

Socioeconomic data and applications centre (SEDAC) (2011), Denmark: Population Density, 2000 [Online]. [Geciteerd op 10 november, 2011]. Beschikbaar op World Wide Web: <<http://sedac.ciesin.columbia.edu/maps/gallery/set/grump-v1-population-density/2>>.

Solidmortgages (2011), Soms is het gras groener bij de burens: Deens hypotheekmodel kan Nederlandse economie miljarden opleveren [Online]. [Geciteerd op 2 januari 2012]. Beschikbaar op het World Wide Web: <<http://www.solidmortgages.com/miljardenhypotheekmodel.php>>

Teisman, G., A. van Buuren, L. Gerrits, et al. (2009), Managing Complex Governance Systems: Dynamics, Self-Organisation and Coevolution in Public Investments. Abingdon: Routledge.

Tweede Kamer (1998), Motie Duivesteyn & Gabor: Partiële herziening Planologische Kernbeslissing, Nationaal Ruimtelijk Beleid. Tweede Kamer der Staten Generaal, vergaderjaar 1997-1998, 25 180 nr. 5.

Vestergaard, H. (2002), Danish housing system, policy trends and research. Hørsholm (DK): Danish Building and Urban Research, Housing and Urban Research Division.

VROM (2000), Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21^e eeuw. Den Haag: Ministerie van Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

VROM (2005a), Bewoners bouwen de buurt: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de woningbouw. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

VROM (2005b), Heerlijke Stad: Dertig excellente voorbeelden van stedelijke vernieuwing. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

<http://www.particulieropdrachtgeverschap.nl/artikelen//451/CPO_enorm_in_opmars.html>.

H8: BIJLAGEN

Tabel 8.1: Totaal overzicht uitgevoerde interviews

Naam:	Organisatie:	Datum:
Jan Timmer	Bo-ex (corporatie)	27 januari 2011
Sander Bos	Volksbelang (corporatie)	28 januari 2011
Marjolein Wielaert	Provincie Utrecht	3 februari 2011
Joris Gresnigt	Portaal (corporatie)	15 februari 2011a
Hans Kristensen**	Universiteit Kopenhagen	14 maart 2011
Henrik Schultz	AAB (corporatie)	15 maart 2011
Hedvig Vestergaard*	SBI (onderzoeksinstituut)	15 maart 2011
Bella Marckmann*	Universiteit Kopenhagen	16 maart 2011
Mette Sørensen**	Arbejdernes Landsbank (bank)	16 maart 2011
Kristen Nielsen	Thyra Danebod (project)	16 maart 2011
Birgitta Gomez Nielsen**	AFK (onderzoeksinstituut)	18 maart 2011
Klaus Lundsager**	Ministerie van Sociale zaken	21 maart 2011
Kristian Poulsen**	Student CBS (business school)	24 maart 2011
Thomas Hermann, Mette Seistrup & Tomas Breddam	Trekroner Bo (project)	24 maart 2011
David Varming Winsløw*	Munksøgård (project)	25 maart 2011
Frederik Benthien	Carls Gave (project)	26 maart 2011
Hanne (guided tour)**	Munksøgård (project)	26 maart 2011
Jane Qvist Lorenzen & Susanne Mikkelsen**	DEACA (onderdeel ministerie van economische zaken)	30 maart 2011
Jorgen Stein & Rachel MacIntyre**	Gemeente Kopenhagen	30 maart 2011
Joris Gresnigt	Portaal (corporatie)	14 december 2011b
*Interviews door Beitske Boonstra		
**Interviews samen met Beitske Boonstra en/of Michelle Eveleens		

