

### Co-ontwikkelaars en collectieven

Co-ontwikkelaars realiseren samen met de toekomstige gebruikers ambitieuze projecten. Zij ontwikkelen concepten voor miskende doelgroepen en zetten zich in voor meerwaarde in woning en woonomgeving. Het gaat ze niet om winst, maar om betaalbare kwaliteit en eliminatie van onnodige kosten. Dat lukt door specialisatie en focus op een bepaalde doelgroep, een manier van leven of specifieke locaties. Daarbij hoort een uitgekristalliseerd proces en jarenlange ervaring. Zo kunnen co-ontwikkelaars effectief samenwerken met bewonerscollectieven, coöperaties en andere ontwikkelaars. Het vinden van de juiste match luister nauw. Er zijn vier manieren waarop collectieven kunnen ontstaan. Daarbij horen vier typen van samenwerking (coöperatie van betrokkenen, representatief collectief, functionele coalitie en inkoopcombinatie). Deze samenwerking kan leiden tot particulier opdrachtgeverschap in een zelfstandig project, of onderdeel worden van een hybride project, waarin een marktpartij de risico's op zich neemt en de gebruikers mee-ontwikkelen. Op die manier kunnen ook huurders participeren bij particulier opdrachtgeverschap.

### Ziel en zeggenschap

Ontwikkelaars en overheden stimuleren met 'consumentvriendelijke' benaderingen de betrokkenheid van de toekomstige bewoners. Daarbij kan ook worden ingespeeld op bestaande betrokkenheid, de binding aan een specifieke locatie, doelgroep of woonmilieu. Zo krijgt het project een 'ziel', kan de doelgroep zichzelf selecteren en wordt de participatiegraad positief beïnvloed. Daarbij vervagen de grenzen tussen co-ontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap. In de Wooninnovatie Reeks (nr 6 t/m 15) staan hiervan verschillende voorbeelden beschreven.

### Vier typen samenwerking

Het eerste type samenwerking is gericht op *voordeel* voor de participanten. Zij bundelen de krachten, omdat zij samen meer voordelen kunnen realiseren dan alleen. Participatie kost op die manier minder tijd en geld dan zelfstandig optrekken. De risico's worden gedeeld. En eventuele lacunes in kennis kunnen relatief goedkoop worden aangevuld. Zo'n vorm van samenwerking lijkt op een inkoopcombinatie. De samenwerking is niet idealistisch, vanuit bezieling of overtuiging, maar pragmatisch, gericht op gemak en voordeel.

Door samenwerking met professionele partijen neemt de realisatiezekerheid toe. Daardoor overlappen co-ontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in hybride projecten.

De tweede vorm ontstaat als reactie op *omgevingseisen en randvoorwaarden*. Op bijzondere locaties, waar gemeente of supervisor speciale eisen stelt, is afstemming met de burens noodzakelijk. Dat geldt als er moet worden gebouwd in hoge dichtheden, rondom bijzondere voorzieningen, of onder een bepaald beeldkwaliteitsregime. Om ook op buurtniveau tot een passend programma te komen is veel afstemming nodig. Dat vereist coalitievorming, anders ontstaat er nooit een meerderheid voor het plan. In principe gaat het om een eenmalige coalitie op een specifieke plaats en een specifiek moment.

De derde vorm van samenwerking ontstaat uit *miskennen*. Als overheid en marktpartijen te weinig doen voor bepaalde groepen, kunnen zij zelf het *initiatief* nemen en zich verenigen. Veel van deze organisaties en collectieven zijn *representant* van grotere (doel)groepen, zodat het initiatief steeds gemakkelijker kan worden herhaald. Hieruit kunnen landelijke organisaties ontstaan, herhaalbare concepten en zelfs franchises. Vanuit de markt spelen ontwikkelaars hierop in, door specialistische ondersteuning te bieden en risico's over te nemen. Als de samenwerking zich uitstrekt over meer projecten, vervagen de grenzen tussen particulier opdrachtgeverschap en co-ontwikkeling. Een project voor dezelfde doelgroep kan op de ene locatie via particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd, terwijl het initiatief op een andere locatie van de vaste begeleider, conceptontwikkelaar of co-ontwikkelaar uitgaat.

De vierde vorm van samenwerking is de meest ideële vorm. Deze vorm ontstaat vanuit een gezamenlijke *woonvisie*. Daarbij hoort de overtuiging dat het niet moet gaan om individueel voordeel, maar om *programming*, gezamenlijkheid, duurzaamheid en meerwaarde voor de hele buurt. De gebruikers zetten zich in voor een inclusief programma, waarin niet alleen de eigen programma's volledig zijn opgenomen, maar waarin ook plaats is voor extra voorzieningen en [blijvende buurtfuncties](#). De bezieling ontstaat vanuit een eigen woonvisie (cultureel, ecologisch, sociaal). De initiatiefnemers zoeken daar partijen bij die kunnen helpen die visie te realiseren.

### Meerwaarde en realisatiezekerheid

Combinatie van verschillende redenen om samen te werken leidt tot andere inzet en resultaten.

Bij samenwerking uit overtuiging bestaat de bezieling al lang voordat de locatie is gevonden.

Bij samenwerking uit noodzaak is de motivatie projectgericht. De betrokkenheid vluchtiger, tijd- en plaatsspecifiek.

Bij inzet op voordeel gaat het om individueel belang en realisatiezekerheid.

Bij inzet op meerwaarde ligt het accent op een meer duurzaam resultaat.



De presentatiebijeenkomst van rapport nr 11 in de Wooninnovatie Reeks, *Initiatief en invloed - procesarchitectuur voor collectieven en co-ontwikkelaars*, vond plaats in Groningen. Vanuit het hele land waren abonnees en relaties van de Wooninnovatie Reeks gekomen. Na de inspectie van PO De Linie nam wethouder Frank de Vries het eerste exemplaar in ontvangst.



Het rapport gaat over de volgende [personen, projecten, bedrijven en organisaties, gemeenten en plaatsen](#) en is een aanvulling op rapport nr 10, *Participatie & personalisatie - praktijkkader voor particulier opdrachtgeverschap*.

