

De huurder in een opdrachtgevende rol

BINNENLAND | 05-03-2008 00:00 | Marcel van Rijnbach

Huurders die hun woning zelf mogen ontwerpen. Het is een trend die de afgelopen twee jaar is gezet door drie woningcorporaties uit Eindhoven, Almere en Enschede. Onder bepaalde financiële voorwaarden mogen de huurders zelf hun keuzes maken qua ontwerp, materialisering, plattegrond en afwerking. Daarmee laten de woningcorporaties definitief hun rol uit het verleden los, namelijk huurders voorschrijven hoe zij moeten wonen.

In de Bloemenbuurt-Zuid in Eindhoven verrijzen in de loop van volgend jaar onder meer 82 huurwoningen die per bouwblok in collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontworpen. Vanuit een coöperatie stellen de huurders hun programma van eisen op en schakelen onder deskundige begeleiding een architect en aannemer in.

De woningcorporatie verstrekt het adviesbureau en een aantal financiële randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen. In Eindhoven en Enschede worden van te voren het bouwbudget en de maximale huurprijs vastgesteld om de kosten niet uit de klauwen te laten lopen.

In dit tijdperk van keuzevrijheid moeten de woningcorporaties hun oorspronkelijke rol aanpassen. Ze transformeren tot een organisatie die mensen faciliteert hun woning zelf in te richten in plaats van dat ze kant-en-klare woningen bouwt. "De afgelopen jaren heeft de politiek tal van keren de legitimiteit van de corporaties aan de kaak gesteld", concludeert algemeen directeur Ton Mans van Domein Wonen in Eindhoven. "Corporaties hebben vanaf hun oorsprong bepaald wat goed was voor bewoners, maar we zien nu dat ook huurders zelf hun keuzes willen maken. Moderne corporaties zetten hun bouwkundige en financiële vermogen in om die huurder optimaal te faciliteren voor een opdrachtgevende rol."

Klant

Ook directeur Fons Catau van woningcorporatie De Woonplaats in Enschede signaleert dat de klant centraal moet worden gesteld. In de stadsvernieuwingswijk Velve-Lindehof worden vijf huurders in staat gesteld om hun eigen woning te ontwerpen. "Dit concept heeft een positieve werking op de wijk", voorspelt Catau. "Huurders raken op deze manier meer betrokken bij hun woning en hun woonomgeving en worden er zuiniger op. Dat is onze voornaamste doelstelling". Dudok Wonen had al haar 7000 huurders aangeschreven om hun eigen woning te ontwerpen. "Omdat de helft van onze huurders dat wil", geeft directeur Leon Bobbe aan.

Ze moesten wel binnen een maand beslissen. Uiteindelijk bleef een tiental gegadigden over die nu serieus aan de slag zijn gegaan. In tegenstelling tot het project in Enschede en Eindhoven wordt de huurder gelijk eigenaar van de woning. "We hebben er niet eens bij stilgestaan om de huurder ook als zodanig zijn woning te laten ontwerpen".

In Eindhoven zijn de huurders in een spannende fase beland, namelijk passen hun plannen binnen de financiële kaders die de corporatie heeft vastgesteld? Desalniettemin levert het proces nu al winst op voor zowel de huurders als de woningcorporatie. Mans: "Door de huurders vanaf de start met het stedenbouwkundige plan bij het ontwerp van de woning en de woonomgeving te betrekken, zie je sociale verbanden ontstaan tussen toekomstige bewoners. Dat is een geweldige stimulans voor de leefbaarheid in deze wijk waar we voor een lastige herstructureringsopgave staan, met integrale sloop en vervangende nieuwbouw. Wij streven ernaar dat de huurders straks zo tevreden zijn met hun zelf ontworpen woning en de woonomgeving, dat ze niet zo snel verkassen naar een andere woning. Dat is ook weer gunstig voor ons. En verder verwachten wij een positief effect op de waardeontwikkeling van de woning".