

# Zelfbouw van woningen verhoogt sociale cohesie bewoners

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij een groep particulieren gezamenlijk grond en/of gebouwen koopt en in eigen beheer hun toekomstige woningen (her)ontwikkelt. Dit artikel laat zien dat CPO kan bijdragen aan sociale cohesie en toegang tot burenhulp omdat de toekomstige bewoners elkaar goed leren kennen tijdens het CPO-proces. Ook grotere CPO-projecten met bewoners in dezelfde leeftijdscategorie en gemeenschappelijke voorzieningen, laten positieve resultaten zien in relatie tot sociale cohesie en toegang tot burenhulp.

door Pauline van den Berg, Kelly van der Wielen, Stephan Maussen en Theo Arentze

De afgelopen jaren is **het zelf bouwen van woningen door particulieren** gestimuleerd door zowel landelijke als lokale overheden (o.a. VROM, 2000). In de periode 2010-2015 was gemiddeld 17,4% van de nieuwboukoopwoningen zelfbouw; in 2016 is dit percentage gestegen naar 27,6% (CBS, 2017). Binnen zelfbouw kan onderscheid gemaakt worden tussen individueel particulier opdrachtgeverschap (IPO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

### CPO-NIEUWBOUWPROJECTEN

CPO kan betrekking hebben op nieuwbouw, maar ook op herontwikkeling, renovatie of transformatie. In ons onderzoek richtten we ons alleen op **CPO-nieuwbouwprojecten**, aangezien deze vorm van CPO het meest voorkomt in Nederland. Er wordt aangenomen dat CPO een aantal voordelen heeft ten opzichte van andere vormen van projectontwikkeling. Agentschap NL (2012) noemt twee hoofdmotieven om te gaan bouwen middels CPO. Het eerste motief heeft te maken met kwaliteit, meer keuzevrijheid en zeggenschap om een woning te realiseren die maximaal aansluit bij de specifieke woonwens of ideologie op het gebied van duurzaamheid, architectuur, samenleven of zorg. Het tweede motief dat genoemd wordt is betaalbaarheid. De deelnemers bouwen hun woningen in principe tegen kostprijs. Dit motief is vaak voor starters de belangrijkste drijfveer (Agentschap NL,

2012). Naast deze twee motieven noemt BIEB, een adviesbureau dat gespecialiseerd is in het ondersteunen van CPO-projecten, een derde hoofdmotief voor het bouwen in CPO, namelijk het stimuleren van onderling contact onder de bewoners (BIEB, 2017). Omdat deelnemers al vroeg kennis maken met hun toekomstige burens en buurt tijdens het CPO-proces, ontstaat er betrokkenheid met de buurt en met elkaar (o.a. Boelens et al. 2010; Fromm, 2012).

### SAMEN BOUWEN OF SAMEN LEVEN

Sommige CPO-projecten richten zich vooral op het **gezamenlijk bouwen**, terwijl in andere projecten meer nadruk ligt op het **samen wonen** met mensen met een gezamenlijke levensstijl. In een deel van de CPO-projecten worden gemeenschappelijke voorzieningen zoals een tuin of huiskamer gerealiseerd. Deze voorzieningen kunnen bijdragen aan meer onderlinge contacten, een gevoel van **samenleven** en meer sociale cohesie. Sociale cohesie tussen burens draagt bij aan het **welzijn** van mensen. Betrokkenheid met burens zorgt ervoor dat mensen elkaar helpen, gelukkiger zijn, meer tevreden zijn met hun woonomgeving, zich veiliger en minder eenzaam voelen en minder problemen ervaren met vervoer (Schnabel et al., 2008). Dit is belangrijk in de huidige Nederlandse samenleving die zich ontwikkelt **van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving**. Burgers worden

geacht minder beroep te doen op overheidsvoorzieningen en meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen welzijn en leefomgeving. Voor hulp moet men in eerste instantie terugvalen op het eigen sociale netwerk. Buren kunnen een belangrijke aanvulling bieden. Zij bieden vaak instrumentele steun zoals hulp bij klusjes in huis, boodschappen of ergens naartoe rijden met de auto. Daarnaast geven burens steun door iemand gezelschap te houden of emotionele ondersteuning te bieden (De Klerk et al., 2015).

Hoewel wordt aangenomen dat CPO kan bijdragen aan meer sociale cohesie en burenhulp, is hier nog weinig empirisch onderzoek naar gedaan. Het onderzoek dat tot nu toe is gedaan, is voornamelijk kwalitatief en gericht op enkele voorbeeldprojecten (Boelens en Visser, 2011; Fromm, 2012; Glass, 2012). Het doel van dit artikel is daarom om door middel van een **grootschalig kwantitatief onderzoek** inzicht te krijgen in de factoren die van invloed zijn op sociale cohesie en toegang tot burenhulp in CPO-nieuwbouwprojecten in Nederland.

## ONDERZOEKSOPZET

Aan de hand van een literatuuronderzoek is vastgesteld dat sociale cohesie en burenhulp samenhangen met verschillende persoons- en gedragskenmerken (leeftijd, het hebben van een partner, type woning en het bezoeken van lokale voorzieningen en activiteiten) en kenmerken van het CPO-project en -proces (hoe goed heeft men de toekomstige medebewoners leren kennen gedurende het proces, het aantal woningen in het project, homogeniteit tussen de bewoners en aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen in het project). Deze factoren kunnen een direct effect hebben op sociale cohesie en toegang tot burenhulp, of indirect, omdat ze zorgen voor een gezamenlijke levensstijl die vervolgens bijdraagt aan meer sociale cohesie en toegang tot burenhulp.

Om deze relaties te onderzoeken is een vragenlijst opgesteld. De aanwezigheid van een gezamenlijke levensstijl is gemeten door te vragen

in hoeverre men het eens was met de volgende stelling, waarbij men kon antwoorden op een vijfpuntsschaal van (1) zeer oneens tot (5) zeer eens: "Samen leven (met behoud van privacy) staat centraal onder de bewoners van het project". Samen leven duidt op een bepaalde manier van leven waarbij centraal staan: regelmatig contact met buurtgenoten, het bieden van hulp (hand- en spandiensten, advies, middelen), het delen van voorzieningen (bv. gemeenschappelijke tuin, hobbyruimte) en/of het ondernemen van gezamenlijke activiteiten (bv. samen koken, fietstocht). De gemiddelde waardering voor de gezamenlijke levensstijl is 3,34 (standaarddeviatie 1,04).

Sociale cohesie in de buurt is gemeten door middel van het Neighborhood Cohesion Instrument van Buckner (1988). Het instrument bestaat uit 18 stellingen die op een vijfpuntsschaal worden beantwoord. Voorbeelden van stellingen zijn: "Ik voel mij thuis in de buurt" en "Ik maak regelmatig een praatje met mijn buurtgenoten". De totaalscore voor sociale cohesie kan variëren tussen 18 en 90 en is gemiddeld 68,33 (standaarddeviatie 8,28).

De ervaren toegang tot burenhulp is gemeten door middel van een zelf samengesteld instrument met 23 stellingen. Voorbeelden van stellingen zijn: "Ik heb, wanneer gewenst, een buurtgenoot die mij goede raad geeft", "...die mij een lift geeft" en "...die mij opvrolijkt". De totaalscore (range 23-115) is gemiddeld 78,30 (standaarddeviatie 12,77).

## DATA

De dataverzameling voor dit onderzoek vond plaats tussen september en november 2016. De vragenlijst is verspreid onder bewoners van 60 CPO-nieuwbouwprojecten in Nederland die gebouwd zijn tussen 2002 en 2016 in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Met uitzondering van 6 projecten zijn de projecten gelegen in Noord-Brabant, in de stad Eindhoven en een aantal grotere en kleine dorpen in de provincie. De omvang van de projecten varieerde tussen de 5 en 94 woningen. In totaal bestonden de 60

CPO-projecten uit ruim 1400 woningen waarvan de bewoners persoonlijk benaderd zijn om de vragenlijst in te vullen. Daarvan hebben 412 bewoners van 18 jaar of ouder de vragenlijst ingevuld.

In **tabel 1** zijn de kenmerken van de steekproef te zien. Een relatief groot deel van de steekproef (42,2%) bestaat uit respondenten in de leeftijd 18-35 jaar. CPO blijkt dan ook aantrekkelijk te zijn voor starters. Bijna 80% van de respondenten heeft een partner en ruim een kwart heeft kinderen tot 18 jaar. Het grootste deel van de respondenten (57,5%) heeft een hoog inkomen en bijna alle respondenten (85,2%) wonen in

een eengezinswoning. De gemiddelde grootte van het CPO-project is 33,3 woningen. Ongeveer een vijfde van de steekproef woont in een groot project ( $\geq 51$  woningen). Bij ongeveer een vijfde van de projecten zijn gezamenlijke voorzieningen aanwezig zoals een tuin. Bijna de helft van de respondenten woont in niet-stedelijke gebieden; bijna een derde in matig stedelijke gebieden en ongeveer een vijfde in stedelijke gebieden. CPO komt in alle woonmilieus (landelijk, dorps, sub-urbaan en stedelijk) voor, maar is meer een landelijk dan een stedelijk verschijnsel (Dammers et al., 2007). Daarnaast is er in een aantal provincies, waaronder Noord-Brabant, een subsidieregeling geweest voor CPO die met

**TABEL 1 ► KENMERKEN VAN DE STEEKPROEF (N=412)**

Persoonskenmerken		N	%
Geslacht	Man	195	47,3
	Vrouw	217	52,7
Leeftijd	18-35	174	42,2
	36-50	83	20,1
	51-65	86	20,9
	66+	69	16,7
Partner	Partner	327	79,4
	Geen partner	85	20,6
Kinderen	Kinderen ( $\leq 17$ jaar)	117	28,4
	Geen kinderen	295	71,6
Inkomen	Laag ( $\leq \text{€}2000$ netto/maand)	65	15,8
	Gemiddeld	110	26,7
	Hoog ( $\geq \text{€}3001$ netto/maand)	237	57,5
Woningtype	Eengezinswoning	351	85,2
	Meergezinswoning	61	14,8
Kenmerken van het CPO-project en -proces			
Toekomstige burens leren kennen in het ontwikkelproces	Niet zo goed	210	51,0
	Goed	166	40,3
	Heel goed	36	8,7
Projectomvang	Klein ( $\leq 20$ woningen)	147	35,7
	Medium	180	43,7
	Groot ( $\geq 51$ woningen)	85	20,6
Gemeenschappelijke voorzieningen	Aanwezig	82	19,9
	Niet aanwezig	330	80,1
Homogeniteit leeftijd	Aanwezig	214	51,9
	Niet aanwezig	198	48,1
Stedelijke dichtheid	Niet stedelijk	196	47,6
	Matig stedelijk	131	31,8
	(Zeer) sterk stedelijk	85	20,6

name bedoeld was om starters in de dorpen te behouden (Provincie Noord-Brabant, 2015).

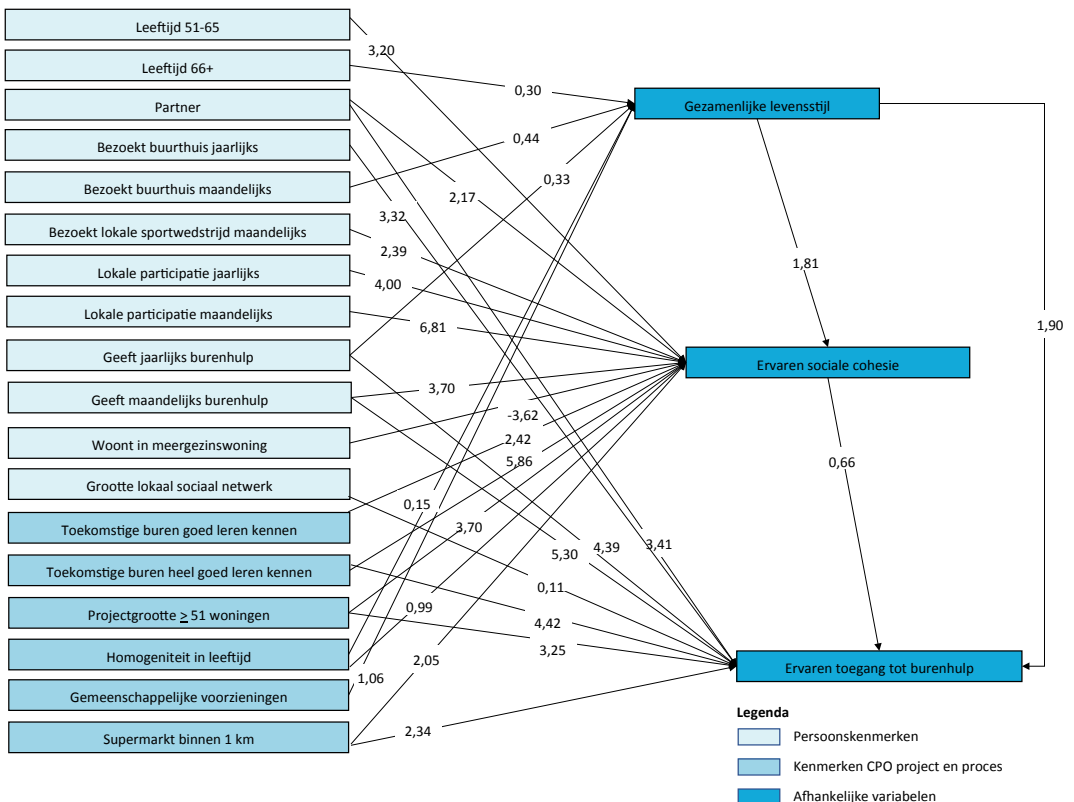
## RESULTATEN

De data zijn geanalyseerd door middel van een **padanalyse** waarbij persoons- en gedragskenmerken en CPO-project- en proceskenmerken als onafhankelijke variabelen zijn opgenomen en de gezamenlijke levensstijl, de ervaren sociale cohesie en de toegang tot burenhulp als afhankelijke variabelen. Het model veronderstelt eveneens afhankelijkheidsrelaties tussen de afhankelijke variabelen onderling, waarbij burenhulp de uiteindelijke afhankelijke variabele is die wordt beïnvloed door levensstijl en cohesie. Het padmodel presteert goed en heeft een Normed Fit Index van 0,99. De resultaten van de padanalyse zijn weergegeven in **figuur 1**.

De resultaten laten zien dat de aanwezigheid van een **gemeenschappelijke levensstijl** een

positief direct effect heeft op zowel sociale cohesie als de toegang tot burenhulp. Ook vinden we, zoals verwacht, een positief direct effect van **sociale cohesie** op burenhulp. Als we kijken naar de factoren die van invloed zijn op het ervaren van een gemeenschappelijke levensstijl, dan zien we dat zowel persoons- en gedragskenmerken als kenmerken van het CPO-project een rol spelen. De oudste leeftijdsgroep ervaart een sterkere gemeenschappelijke levensstijl, net als mensen die het lokale buurthuis minstens een keer per maand bezoeken en mensen die emotionele steun (burenhulp) geven aan hun buurtgenoten. In CPO-projecten waarbij mensen van dezelfde leeftijden wonen, is ook vaker een gemeenschappelijke levensstijl. Het grootste effect zien we door de aanwezigheid van **gemeenschappelijke voorzieningen**. Deze dragen het meest bij aan een gemeenschappelijke levensstijl en daarmee indirect aan sociale cohesie en toegang tot burenhulp.

**FIGUUR 1 ► RESULTATEN VAN DE PADANALYSE**



Verskillende persoons- en gedragskenmerken hebben ook een direct effect op de ervaren sociale cohesie in de buurt. De leeftijdscategorie 51-65 jaar beoordeelt de sociale cohesie in de buurt het hoogst. Dit komt overeen met eerdere studies die vonden dat ouderen meer burens in hun sociaal netwerk hebben (e.g. Völker en Flap, 2007). Ook mensen met een partner ervaren meer sociale cohesie. Daarnaast laten de resultaten zien dat het bezoeken van lokale sportwedstrijden en participatie in de buurt met buurtgenoten bijdragen aan een gevoel van sociale cohesie, net als het geven van 'emotionele' burenhulp. We vinden dat de ervaren sociale cohesie lager is voor mensen die in een meergezinswoning wonen. Ook deze bevinding komt overeen met de literatuur (e.g. Stone en Hulse, 2007).

Naast persoons- en gedragskenmerken, zijn ook de kenmerken van het CPO-project en proces van invloed op de ervaren buurtcohesie. Hoe beter men tijdens het project de toekomstige burens leert kennen, hoe hoger de ervaren buurtcohesie. In grotere projecten (meer dan 50 woningen) wordt ook een sterkere sociale samenhang ervaren. Dit is onverwacht maar is wellicht te verklaren door het feit dat men in grotere projecten meer buurtgenoten kan leren kennen. Hasselaar (2011) stelde dat de betrokkenheid bij het CPO-project en sociale cohesie hoger was bij kleinere groepen. In projecten met homogeniteit in leeftijd is de sociale cohesie groter. Dit komt overeen met bevindingen van Völker en Flap (2007). De aanwezigheid van een supermarkt in de buurt (binnen 1 km) verhoogt ook de sociale cohesie. Dit is te verklaren doordat voorzieningen gelegenheid bieden voor sociale interactie.

Als laatste bespreken we de factoren die een directe invloed hebben op de ervaren toegang tot burenhulp. Ook hier zien we dat zowel persoons- en gedragskenmerken als kenmerken van het CPO-project een rol spelen. We zien dat het hebben van een partner, het jaarlijks bezoeken van het buurtcentrum, het geven van

burenhulp en de omvang van het lokale sociale netwerk bijdragen aan het ervaren van toegang tot burenhulp. Het geven van burenhulp heeft het grootste effect op de ervaren toegang tot burenhulp. Deze bevinding komt overeen met eerdere studies (e.g. Plickert et al., 2007).

Ten slotte laten de resultaten zien dat de ervaren toegang tot burenhulp hoger is als men de toekomstige buurtgenoten heel goed heeft leren kennen tijdens het CPO-project. Ook hier zien we dat grotere CPO-projecten een positief effect hebben. Ook de aanwezigheid van een supermarkt in de buurt blijkt bij te dragen aan de ervaring van toegang tot burenhulp.

## CONCLUSIE

Aangezien sociale cohesie en toegang tot burenhulp belangrijk zijn voor het **welbevinden** van mensen, was het doel van dit onderzoek om te achterhalen welke factoren hieraan bijdragen onder bewoners van CPO-projecten. Voor zover wij weten is dit nog niet eerder kwantitatief onderzocht. Wij hebben daarom data verzameld met een vragenlijst onder 412 bewoners van **CPO-nieuwbouwprojecten** en deze data geanalyseerd met behulp van een padanalyse. De resultaten hebben laten zien dat zowel persoons- en gedragskenmerken als kenmerken van het CPO-project een belangrijke rol spelen. Daarnaast hebben we gevonden dat de ervaren buurtcohesie en **toegang tot burenhulp** hoger zijn als er een gezamenlijke levensstijl aanwezig is in het CPO-project.

De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden door stedenbouwkundigen, beleidsmakers en CPO-procesbegeleiders. Vanuit het oogpunt van sociale doelen is het aan te raden om CPO-projecten te realiseren met **homogene leeftijdsgroepen**, aangezien daar de ervaren sociale cohesie en toegang tot burenhulp hoger zijn. CPO-procesbegeleiders kunnen inzetten op activiteiten en bijeenkomsten voor toekomstige bewoners, zodat zij elkaar goed leren kennen tijdens het proces. Ook is vanuit het oogpunt van sociale doelen aan te raden om CPO-projecten te realiseren met

gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een tuin, huiskamer of keuken. Dit draagt bij aan een gevoel van een gemeenschappelijke levensstijl. Uit de resultaten blijkt dat kleine projecten met heterogene groepen, weinig bijeenkomsten en zonder gemeenschappelijke voorzieningen zoals een tuin minder gewenst zijn vanuit het oogpunt van sociale samenhang.

Hoewel uit onze resultaten blijkt dat grotere CPO-projecten bijdragen aan meer sociale cohesie en burenhulp is dit strijdig met de bevindingen van Hasselaar (2011). Er is daarom meer onderzoek nodig naar de relatie tussen projectgrootte en sociale cohesie. Daarnaast vonden wij geen relatie tussen woonduur en sociale cohesie, terwijl volgens de literatuur woonduur wel samenhangt met sociale cohesie en toegang tot burenhulp. Het feit dat deze relatie in ons onderzoek niet gevonden is, heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de steekproef bestaat uit bewoners van nieuwbouwwoningen, gebouwd na 2002. Ruim 70% van de respondenten woont in een project dat tussen 2011 en 2016 is opgeleverd. Het zou interessant zijn om na een aantal jaren nogmaals data te verzamelen bij dezelfde CPO-projecten om te onderzoeken in hoeverre de sociale cohesie en toegang tot burenhulp in CPO-projecten veranderen over de tijd.

Het zou ook interessant zijn om dit onderzoek uit te voeren bij andere typen ontwikkelingen (bijvoorbeeld bij individueel particulier opdrachtgeverschap) om te analyseren of de ervaren sociale cohesie en toegang tot burenhulp bij CPO hoger zijn. Hoewel meer onderzoek gewenst is, levert dit onderzoek een relevante bijdrage aan het vastgoedonderzoek en de praktijk. Dit onderzoek is het eerste grootschalige kwantitatieve onderzoek naar CPO-projecten in Nederland dat laat zien dat CPO-projecten niet zozeer gericht moeten zijn op samen bouwen, maar vooral op het samen leven, om op die manier prettige leefomgevingen te creëren waarin buurtgenoten elkaar steunen.

#### OVER DE AUTEURS

**Dr. ir. Pauline van den Berg, ir. Stephan Maussen** en **prof. dr. Theo Arentze** zijn allen werkzaam aan de TU Eindhoven.

**Kelly van der Wielen MSc** studeerde Real Estate Management and Development aan de TU Eindhoven. Voor haar afstudeerscriptie deed zij onderzoek naar de factoren die van invloed zijn op sociale cohesie en toegang tot burenhulp in CPO-projecten. Zij is nu werkzaam bij Casade.

## LITERATUUR

- Agentschap NL (2012) *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Van het Expertteam Eigenbouw*. Den Haag: Agentschap NL (in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie woningbouw).
- BIEB (2017) *Bouwen in eigen beheer*. Opgehaald 26-09-2017 van <http://bouwenineigenbeheer.nl/>.
- CBS (2017) *Nieuwbouwwoningen; vergunningen naar opdrachtgever, eigendomsvorm 1995-2016*. Opgehaald 26-09-2017 van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=8200INED>.
- Boelens, L., & Visser, A. (2011) *Possible futures of self-construction: Post-structural reflections on ten years experimentation with (C)PC*. In L. Qu, & E. Hasselaar, *Making room for people: Choice, voice and liveability in residential places*. (pp. 103-128). Amsterdam: Techne Press.
- Boelens, L., Bolt, G., Boonstra, B., Brouwer, J., Hooimeijer, P., & Nonnekens, N. (2010) *Zelfbouw in reflectie: Evaluatie SEV-experimenten (C)PO/MO*. Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.
- Buckner, J. (1988) *The Development of an Instrument to Measure Neighborhood Cohesion*. *American Journal of Community Psychology*, 16(6), 771-791.
- Dammers, E., Pálsdóttir, H., Van den Broek, L., Klemm, W., Tisma, A., & Bijlsma, L. (2007) *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*. Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- De Klerk, M., De Boer, A., Plaisier, I., Schyns, P., & Kooiker, S. (2015) *Informele hulp: wie doet er wat? Omvang, aard en kenmerken van mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg en ondersteuning in 2014*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Fromm, D. (2012) *Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair*. *Built Environment*, 38(3), 364-394.
- Glass, A. (2012) *Elder Co-Housing in the United States: Three Case Studies*. *Built Environment* 38 (3) 345-363.
- Hasselaar, E. (2011) *Market dominance and participatory planning in new housing developments*. In L. Qu en E. Hasselaar, *Making room for people: choice, voice and liveability in residential places* (pp. 75-101). Amsterdam: Techne Press.
- Plickert, G., Côté, R. En Wellman, B. (2007) *It's not who you know, it's how you know them: Who exchanges what with whom?* *Social Networks*, 29, 405-429.
- Provincie Noord-Brabant (2015) *Subsidierегeling collectief particulier opdrachtgeverschap Noord-Brabant*. Opgehaald 05-04-2018 van [https://www.brabant.nl/loket/regelingen/275954\\_1.aspx](https://www.brabant.nl/loket/regelingen/275954_1.aspx)
- Schnabel, P., Bijl, R. en de Hart, J. (2008) *Betrekkelijke betrokkenheid. Studies in sociale cohesie*. Sociaal en Cultureel Rapport 2008. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Stone, W. En Hulse, K. (2007) *Housing and social cohesion: an empirical exploration*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Völker, B. en Flap, H. (2007) *Sixteen million neighbors: A multilevel study of the role of neighbors in the personal networks of the Dutch*. *Urban Affairs Review*, 43 (2), 256-284.
- VROM. (2000). *Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.