

*Zelf bouwen in de sociale huur: het verhaal van Area-M Roermond*

# Wonen Zuid geeft huurders ruim baan

In de koopsector is zelfbouw of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) niet nieuw meer. In de huur is zelfbouw nog wel een redelijk nieuwe eend in de bijt. Een oplossing voor mensen met een modaal inkomen die nu vaak tussen wal en schip raken. Zelfbouw in de sociale huur is helemaal een zeldzaamheid. Kan dat eigenlijk wel, zelf bouwen in de sociale huur? En hoe werkt dat?



“Wonen Zuid ging het experiment aan. Als eerste woningcorporatie in Limburg. Op het braakliggende terrein van de voormalige Campinafabriek in Roermond start najaar 2019 de bouw van 42 woningen in de sociale huur: tien basis- en zes stadswoningen met een eigen tuin, vijftien appartementen met lift, zeven tiny houses, een werk/ontmoetingsruimte voor kleine ondernemers met nog eens vier appartementen erboven en een gezamenlijke binnentuin. Een project dat de naam Area-M kreeg en inmiddels zijn eerste huurders kent. De woningtypen, werkruimte en leefomgeving zijn van begin af aan mee ontworpen door een actieve community van geïnteresseerden. Binnen kaders - want ja, er is een vast budget en nee, de aannemer is niet zelf te kiezen. Maar daarbinnen ligt een zee van mogelijkheden.

## **VERNIEUWEND MAAR BETAALBAAR**

“Voor Wonen Zuid is Area-M een belangrijk en leerzaam project”, zegt Christian Finders, projectleider van Area-M. “Het geeft ons inzicht in de klantwensen en -behoeften van een specifieke doelgroep en hun leefstijl. Een niche in onze brede klantenkring maar wel een die op dit moment onvoldoende wordt bediend en waar wij het verschil voor willen maken.” Een groep die behoefte heeft aan een vernieuwend maar toch betaalbaar concept en die de woningcorporatie omschrijft als ‘ondernemende, avontuurlijke en creatieve geesten’, gebaseerd op het Mentality leefstijlenmodel van Motivaction. Mensen die duurzaam en verantwoord willen leven en voor wie locatie belangrijk is. Het voormalige terrein van de Campinafabriek van waaruit ooit heel Nederland van kaas en eieren werd voorzien,

heeft niet alleen historie en een sterke identiteit maar ligt ook op een steenworp afstand van het centrum van Roermond. Allemaal zaken die deze doelgroep aanspreken.

### DOORDACHTTE CAMPAGNE

Maar de hamvraag is natuurlijk: hoe vind je mensen die passen binnen deze leefstijl en die zo ver op voorhand willen meedenken over een huurwoning? En hoe begin je een CPO-proces als alles open ligt? “Om mensen te werven zijn we een campagne gestart onder de naam Area-M met als slogan *This is your playground*”, legt Sigrid Maessen, medewerker marketing, uit. “Allereerst konden mensen online hun eerste wensen en voorkeuren delen: een gezamenlijke tuin of liever je eigen buiten, een parkeerplaats voor de deur of een auto delen? Ruim zeshonderd mensen uit Roermond en omstreken hebben daarop gereageerd waarna de eerste uitgangspunten zijn ontstaan. Vervolgens hebben we de campagne verder uitgerold via on- en offline communicatiekanalen waar de doelgroep zich bevindt, zoals cultuur- en muziekfestivals, bijzondere winkeltjes en ateliers en kleinschalige eetgelegenheden. Zo hebben de eerste geïnteresseerden zich gemeld en konden we begin 2017 starten met de bijeenkomsten.”

### MEEDOEN VAN A TOT Z

De eerste opdracht was de keuze voor de architect. Drie bureaus presenteerden hun ideeën aan de groep die zelf het beoordelingskader opstelde. De keuze viel op Vermeer Architecten uit het Brabantse Gilze. “Als architect heb ik veel CPO-projecten begeleid, maar dit is het eerste met huurders”, zegt Nic Berden. “Voor mij lag hier de uitdaging: hoe krijg je mensen mee als de woning geen eigendom van hen wordt en de realisatie nog zo ver weg ligt?” Samen met de community en een procesbegeleider met ervaring in CPO- en participatietrajecten werkte hij tal van onderwerpen uit. Niet in standaardbijeenkomsten maar in actieve, creatieve en inspirerende sessies. De massastudie werd gedaan door te schuiven en stapelen met blokken. Om een gevoel te krijgen bij de verkaveling werd op het terrein een *real live* vlekkenplan gemaakt: piketpaaltjes slaan en een lint eromheen. Geen zin in of tijd voor actieve en sociale werksessies, dan kon je op Facebook en Instagram woonideeën delen die vervolgens weer in de bijeenkomsten werden gebruikt. Twee jaar lang werden op deze manier, on- en offline, allerlei thema's uitgewerkt tot het moment van definitief ontwerp.



### SUMMER OF AREA-M

Naast de ‘werksessies’ waren er ook sociale events. De zomer is steevast gereserveerd voor tal van sociale activiteiten onder de noemer *The Summer of Area-M*. Een deel van de activiteiten is bewust door de community zelf aangevraagd en georganiseerd. Zo is een wandeling georganiseerd op en rond het terrein waarbij meteen zwerfvuil werd verzameld. Op de Share Fair, een ruilmarkt, kon je je oude spulletjes weggeven maar ook ‘nieuwe’ gratis meenemen. Tot twee keer toe was er een Bring & Braai waar iedereen zelf een gerecht had gemaakt voor bij de BBQ. En drie keer vond onder grote belangstelling een Outdoor Cinema plaats op het Area-M-terrein, geïnitieerd door Wonen Zuid en het plaatselijke filmhuis. Toekomstige bewoners leren elkaar zo beter kennen. Ook op de lange termijn denkt Wonen Zuid dat deze aanpak de verhuur- en leefbaarheid van Area-M ten goede komt.

### EERSTE WONINGEN VERHUURD

Op 14 februari van dit jaar, exact twee jaar na de start van de community, zijn de eerste woningen verhuurd. Ook dit gebeurt niet op de traditionele manier. Met deelname aan Area-M kun je punten opbouwen. Het houdt de community betrokken, je wordt beloond voor je inzet en de hoeveelheid punten geeft je voorrang bij de woningkeuze. Degene met de meeste punten heeft de eerste keuze. Als alles meezit, kunnen de eerste bewoners medio 2020 hun intrek nemen in hun zelfontworpen woning en samen met hun medebewoners verder invulling geven aan Area-M. ■

**Opdrachtgever:** Wonen Zuid  
**Architect:** Vermeer Architecten  
**Procesbegeleider:** Stephan Maussen, [wijontwikkelensamen.nl](http://wijontwikkelensamen.nl)

### AREA-M IN CIJFERS:

- 10 basiswoningen en 6 stadswoningen met een eigen tuin
- 15 appartementen met lift
- 7 tiny houses
- 1 werk/ ontmoetingsruimte voor kleine ondernemers + 4 appartementen
- 1 gezamenlijke binnentuin
- 590 – 710 euro huur
- community van 25 actieve toekomstige bewoners

**[www.area-mroermond.nl](http://www.area-mroermond.nl)**

**Facebook** [nl-nl.facebook.com/areamroermond](https://nl-nl.facebook.com/areamroermond)

**Instagram** [www.instagram.com/area\\_mroermond/](https://www.instagram.com/area_mroermond/)