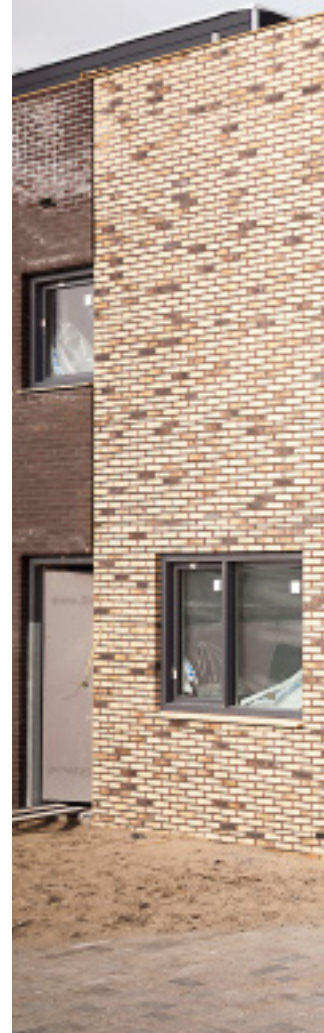


AUTEUR JOLINE RODERMANS

## Expertteam Eigenbouw van RVO.nl pleit voor zelfbouwregister

# Recht op betaalbare zelfbouw

Nu de crisis voorbij is, drogen de zelfbouwkvavels op. Dit moet anders vindt het Expertteam Eigenbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Zij pleit voor een recht op zelfbouw, in de vorm van een zelfbouwregister. Dit voorjaar start een pilot met een aantal gemeenten. Daarnaast stelt het expertteam dat zelfbouw toegankelijk moet zijn voor lagere inkomens. Wat omvat het zelfbouwregister precies? Welke planologische instrumenten hebben gemeenten momenteel al om particulier opdrachtgeverschap te realiseren? En hoe wenselijk is betaalbare zelfbouw als dit vaak betekent dat het om cataloguswoningen gaat?



Tijdens de crisis vierde zelfbouw hoogtij. Ontwikkelaars en bouwbedrijven kropen in hun schulp, terwijl gemeenten particulier opdrachtgeverschap dankbaar omarmden. Maar nu de crisis voorbij is, boet particulier opdrachtgeverschap in aan populariteit en worden grondposities weer ingenomen door ontwikkelaars. Onterecht vindt het Expertteam Eigenbouw van RVO.nl, opgezet in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om lokale overheden te ondersteunen bij particulier opdrachtgeverschap. Het Expertteam Eigenbouw bepleit daarom een zelfbouw-

register, dat inzichtelijk maakt hoeveel aspirant zelfbouwers er in een gemeente op zoek zijn naar een kavel.

### Vinex-reflex

‘Gemeenten moeten gehoor geven aan de vraag naar zelfbouwkvavels, dat gebeurt nu onvoldoende. De vraag is groter dan het aanbod’, stelt Jacqueline Tellinga, lid van het landelijk Expertteam Eigenbouw. ‘Uit de Amsterdamse woonenquête WIA2015 blijkt dat 56 procent van de Amsterdammers, die op korte termijn op zoek is naar een woning, geïnteresseerd is in zelfbouw. Het zou goed zijn als andere gemeenten ook een dergelijk onderzoek doen

want zelfbouwers hebben nu geen stem, ze zijn niet verenigd. Om ervoor te zorgen dat we niet in de Vinex-reflex schieten, moet kenbaar worden hoeveel gegadigden voor particulier opdrachtgeverschap er zijn en moeten er bouwkvavels bijkomen voor mensen die zelf opdrachtgever willen zijn van hun huis. Daar moet het zelfbouwregister aan bijdragen.’

Op verzoek van het expertteam onderzocht Arjan Bregman, hoogleraar Bouwrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen en verbonden aan het Instituut voor Bouwrecht (IBR), de mogelijkheden van een wettelijk recht op



particulier opdrachtgeverschap. Volgens Bregman kan dit het beste worden gerealiseerd in de vorm van een zelfbouwregister naar Engels voorbeeld, waar de 'Self Built and Custom Housebuilding Act 2015' van kracht is. 'Deze wet brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste het bijhouden van een register van aspirant zelfbouwers die in aanmerking willen komen voor een kavel. Hierin worden de gegevens van gegadigden opgenomen om te kijken of zij ook daadwerkelijk (financieel) in staat zijn zelf een huis te bouwen. Ten tweede moet er bij het maken van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met

dit register. Dit betekent dat gemeenten moeten motiveren waarom in een bepaald gebied geen of een bepaald aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt aangewezen. Ze moeten zich dus verantwoorden.'

#### **Pilotprogramma**

RVO.nl's expertteam heeft een pilotprogramma voor het zelfbouwregister geïnitieerd. Dit jaar nog gaat er een pilot van start waaraan een aantal gemeenten deelneemt. Welke gemeenten dat precies zijn, is nog niet bekend maar er hebben al wel een aantal gemeenten serieuze interesse getoond zoals Almere, Deventer, Oldebroek, Heusden,

Delft en Edam/Volendam. Na de verkiezingen zal duidelijk worden welke gemeenten meedoen.

Overigens bestaan er al instrumenten die gemeenten in kunnen zetten om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Bregman: 'Particulier opdrachtgeverschap is in principe niks nieuws. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat bijvoorbeeld dat gemeenten grond kunnen bestemmen ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Ook als een gemeente zelf onvoldoende grond heeft, kan zij eigenaren die niet mee willen werken aan particulier opdrachtgeverschap onteige-

▲ Ruim 800 gezinnen bouwden een woning met de 'ik bouw betaalbaar-regeling' Beeld Adrienne Norman

»



nen, mits er in het publiek belang een dringende behoefte bestaat.’

Toch droogt het aantal zelfbouw kavels op.

Hoe komt dat? Daan Bossuyt, die een promotieonderzoek doet naar zelfbouw aan de Universiteit van Amsterdam, somt een paar veel gehoorde kritiekpunten op. ‘Allereerst is de druk op de woningmarkt momenteel natuurlijk enorm. Er moeten bijna een miljoen woningen bijkomen. De vraag is in hoeverre zelfbouw

hier een antwoord op biedt. Gemeenten vragen zich af of particulier opdrachtgeverschap bijdraagt aan wat zij als het grootste probleem zien.’ Het rapport *Eigenbouw: de moeite waard* uit 2016 van de Stec-groep concludeert dat zelfbouw voor gemeenten goedkoper is dan seriebouw. ‘Maar het is de vraag of het verschil groot genoeg is om gemeenten te overtuigen. Efficiëntie en zekerheid zijn belangrijk voor gemeenten. Ze zijn al decennialang gewend om met bepaalde ontwikke-

laars te werken. Zelfbouw kan worden beschouwd als een gedoe’, zegt Bossuyt. Het zelfbouwregister kan volgens Bossuyt een geschikt instrument zijn om te reflecteren op de manier waarop woningbouw georganiseerd wordt.

### Tegenvallend

De kritische noten worden onderstreept door Paul Kersten, landschapsarchitect en medeoprichter van wUrck, bureau voor architectuur, stedenbouw en landschap, dat onder meer de wijk Kerkebosch in Zeist ontwierp waarvan een deel in samenwerking met particulieren is ontwikkeld. Kersten: ‘Het is heel lastig om goedkoper uit te zijn met zelfbouw dan met seriebouw. Tijdens de crisis zijn wij een aantal keer met CPO’s (collectief particulier opdrachtgeverschap) aan de slag gegaan, onder andere bij de herontwikkeling van Kerkebosch. Het was erg leuk, maar CPO is daar mislukt. Zelf ontwikkelen bleek simpelweg te duur. We zijn

Deze familie realiseerde hun eigen meergeneratiewoning op eigen bouwkaavel. Beeld Adrienne Norman

## De verschillende vormen van zelfbouw

- Particulier opdrachtgeverschap: woning wordt door toekomstige eigenaar zelf gerealiseerd. De particuliere opdrachtgever koopt de kavel meestal van de gemeente.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): meerdere particulieren werken samen in een bouwgroep als collectieve opdrachtgever richting gemeenten, bouwers en andere partijen. Grond wordt gekocht van grondeigenaar, meestal de gemeente.
- Kluspanden en kluswoningen worden door het expertteam ook als een vorm van eigenbouw bestempeld. Dit zijn doorgaans huizen die in bezit zijn van corporatie of gemeente en voor een passende prijs worden verkocht aan particulieren of een wooncoöperatie waarna zij door de toekomstige bewoner(s) volledig worden opgekapt of getransformeerd.

enthousiast begonnen met veel creatieve mensen. Maar uiteindelijk is de groep uit elkaar gevallen en heeft het veel tijd en energie gekost. Er is geen contract gekomen en uiteindelijk heeft de ontwikkelaar het plot gekocht.' Overigens is Kersten wel voor een zelfbouwregister. 'Er moet meer ruimte komen voor mensen die zelf willen bouwen.' Volgens Kersten zijn er twee typen zelfbouwers: de creatieve en gedreven zelfbouwers die naar een architect stappen en de 'nep' zelfbouwers die naar een bouwbedrijf stappen en een cataloguswoning kiezen en slechts kleine aanpassingen doen. Kersten: 'Wat is de meerwaarde van een cataloguswoning? Hiermee streef je het doel van zelfbouw voorbij: keuzevrijheid en diversiteit van de woningvoorraad.'

### Betaalbare zelfbouw

Het expertteam denkt daar genuanceerder over. Volgens hen gaat het bij zelfbouw om de principiële keuze om te mogen kiezen tussen een huurwoning, een koopwoning of een bouwkaavel waarbij je zelf over je investering beslist. Die vrije keuze bestaat nu niet of nauwelijks volgens het expertteam. Bovendien dient zelfbouw nog een ander doel: vermogensopbouw voor lagere middeninkomens. Tellinga, tevens auteur van het essay 'Zelfbouw is remedie tegen groeiende economische ongelijkheid' legt uit: 'Het kabinet zet vooral in op huurwoningen in de vrije sector. Huurders bouwen geen vermogen op, woningeigenaren wel. Het inkomensverschil in Nederland wordt kleiner, maar het rendementsverschil groter. Dit constateerde de Wetenschappelijke Raad voor Regeeringsbeleid al in 2014. Opnieuw zal afkomst en niet verdiensten ten grondslag liggen aan sociale positie.' Ze vervolgt: 'Met de 'ik bouw betaalbaar(ibt)-regeling'

worden zelfbouwwoningen ook beschikbaar voor degenen met een lager middeninkomen. Door zelfbouw de ruimte te geven, gaan we dus de groeiende kloof tussen arm en rijk tegen.'

'De ibb-regeling maakt het mogelijk om voor 190.000 euro all-inclusive een huis te bouwen', vertelt Frans Deursen, initiatiefnemer van de Stichting Ik Bouw Betaalbaar, opgericht in Almere in 2009 maar tegenwoordig ook actief in Nijmegen, Oud Beijerland en Den Haag. Ibb is een starterslening die gegadigden met een bruto jaarinkomen tussen de 30.000 en 40.000 euro de mogelijkheid geeft tot zelfbouw. De zelfbouwers onder deze regeling kiezen een ontwerp uit een catalogus die zij naar wens kunnen aanpassen. Het verschil met een normale starterslening (20 procent financiering bovenop de hypotheek) is dat de gemeente 10 procent extra aanvult, precies datgene wat nodig is om het gat tussen de hypotheek en de 190.000 euro te dichten. 'Voorwaarde voor ibb is dus dat de gemeente meedoet,' stelt Deursen. Hij vervolgt: 'De regeling is uiteindelijk voor de gemeente kostenneutraal door de aflossing en de rente.' Onder deze regeling zijn inmiddels 865 kavels verkocht, 726 woningen opgeleverd, 90 woningen in aanbouw en 40 in ontwikkeling. De vraag is momenteel groter dan het aanbod.

### Select

Het expertteam wil dat het zelfbouwregister gaat bijdragen aan de toegankelijkheid van particulier opdrachtgeverschap voor lagere middeninkomens. Ontwerper Kersten is sceptisch over de 'ik bouw betaalbaar-regeling'. 'Waarom zou de overheid zelfbouw stimuleren als uiteindelijk in

## Expertteam Eigenbouw

Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit elf experts. Gezamenlijk zijn zij bekend met alle processen bij en vormen van eigenbouw. Velen van hen zijn werkzaam bij een gemeente of provincie. Het expertteam wordt aangestuurd door het ministerie van BZK en RVO.nl in samenwerking met de VNG. Voorzitter en ambassadeur van het expertteam is Jan Jaap Kolkman, tevens wethouder in Deventer.

veel gevallen gekozen wordt voor een cataloguswoning die niet uniek is en uiteindelijk even duur is, of zelfs duurder, dan seriematige projectbouw? Als de overheid goedkope koopwoningen wil realiseren, kan zij beter zeggen: beste ontwikkelaar, jullie moeten hoge kwaliteit, flexibiliteit en een lagere prijs aanbieden. Dat kan middels de huidige bestemmingsplannen al geregeld worden.' Kersten vervolgt: 'Echter is de overheid vaak gebaat bij weinig risico en het hoogste groundbod. Het lijkt mij verstandiger om via die weg in te zetten op betaalbare koopwoningen. Bouwen is een vak. Een goede ontwikkelaar en een ervaren bouwer kunnen dat vaak nog altijd beter dan een zelfbouwer die alles zelf moet uitzoeken. Maar een bepaald aantal mensen heeft het in zich om zelf een huis te bouwen, laat de aandacht naar hen uitgaan. Reserveer daar kavels voor, grote en kleine.'

De deskundigen lijken het erover eens dat er in ieder geval een zelfbouwregister moet komen om de vraag naar particulier opdrachtgeverschap inzichtelijk te maken. In hoeverre gemeenten in deze vraag moeten voorzien is weer een andere discussie waar de meningen over verdeeld zijn. «