



OPEN BRIEF AAN ALLE POLITIEKE PARTIJEN

VAN HET LANDELIJK EXPERTTEAM EIGENBOUW

U kent ze vast nog. De krantenkoppen met mensen die kamperen voor een zelfbouwkavel. Er is veel over zelfbouw gesproken en gepubliceerd. Daardoor lijkt het alsof zelfbouw inmiddels zijn plek wel veroverd heeft op de woningmarkt. Toch is dat niet zo. Daarom richten wij ons tot u.

Menig Nederlandse gemeente heeft tijdens de financiële crisis gekozen voor een mix van professionele ontwikkelaarsbouw én zelfbouwers. Bouwkavels zijn rechtstreeks aan bewoners verkocht met mooie resultaten als gevolg. Er is een ongelooflijk waardevolle nieuwbouwproductie bijgekomen. Woningen die zelf zijn bedacht, gemaakt en bekostigd. Qua klimaatneutraliteit vaak bijzonder innovatief. Er zijn buurten met een gemêleerde bevolking en eigenzinnige architectuur ontstaan. De opeenvolgende eigenaren van deze woningen kunnen de woning weer aanpassen aan hun eisen; sloop van grote eenvormige blokken komt bij particulier opdrachtgeverschap gewoonweg niet voor. Er is ook bewezen dat huishoudens met een inkomen tussen de € 27.000 en € 40.000 zonder subsidie betaalbaar kunnen bouwen. Particulier opdrachtgeverschap is trouwens voor elke inkomensgroep betaalbaarder, want niet de marktprijs, maar de kostprijs is bepalend. De winst van de ontwikkelaar is weggefallen.

Wij richten ons nu tot u omdat de professionele partijen in veel regio's weer *full swing* aan de slag zijn, terwijl het aanbod aan bouwkavels voor de particuliere opdrachtgever zeer minimaal is. In veel gemeenten is er zelfs helemaal geen aanbod. Ondanks dat menig gemeente tijdens de crisisjaren is gestart met een experimenteel aanbod van bouwgrond voor zelfbouwers, wordt nu weer overgegaan tot de eerdere werkwijze: gebiedsontwikkeling wordt weer ondergebracht bij de grotere ontwikkelende partijen. Individuele burgers staan dan ten opzichte van ontwikkelende partijen op achterstand. Zij kunnen niet deelnemen aan tenders gebiedsontwikkeling. Zij hebben geen strategische grondposities. En, zij kennen de weg in het stadhuis bij het verwerven van bouw- en ontwikkelrechten niet.

Wie is er aan zet om te bouwen? Dat is een politieke keus. Uw keuze. Feitelijk is er geen beletsel om gemeentelijke of rijksgronden uit te geven aan individuele burgers. Of het nu een startersgezin is, of iemand die een tiny house wil bouwen, of een collectief die samen de zorg wil delen. Welk beletsel zou er dan wel kunnen zijn? De volgende drie zijn wij de afgelopen jaren tegengekomen en menen wij gepareerd te hebben:

- Gemeenten die geen ervaring met particuliere opdrachtgevers hebben, biedt het Expertteam Eigenbouw, desgewenst, ondersteuning.
- De vraag of de gemeentelijke apparaatskosten wel opwegen tegen de opbrengsten als woningen door de mensen zelf in plaats van door professionele partijen worden gebouwd, hebben we laten onderzoeken. Het antwoord stemt positief.¹ Eigenbouw gaat sneller, vergt minder apparaatskosten en levert juist meer grondopbrengsten op.

¹ Eigenbouw: de moeite waard, Stec Groep 2016, Kosten en opbrengsten van eigenbouw en seriebouw voor gemeenten vergeleken)

- Ook in het geval dat grond in bezit is van een private partij beschikken gemeenten over het planologisch juridisch instrumentarium om de gronden uitgeefbaar te maken voor particuliere opdrachtgevers. Dit is, desgevraagd, de conclusie van professor Bregman van het Instituut voor Bouwrecht.

Neem het op in uw programma

Vraagt u zich af hoe u nu concreet particulier opdrachtgeverschap in uw verkiezingsprogramma of in het collegeprogramma kunt opnemen, dan geef ik u hierbij enkele handvatten:

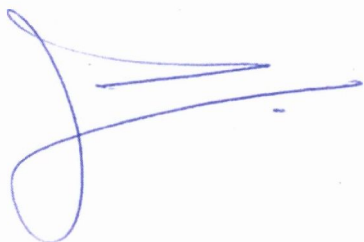
- Bij elke bestuurlijke afweging over woningbouw, zal in het college van B&W en in de gemeenteraad het beschikbaar maken van bouwgrond voor particulier opdrachtgeverschap een rol spelen.
- Het college van B&W zal meer gronden bestemmen voor particuliere bouw.
- De gemeente zal de ambtelijke organisatie op particulier opdrachtgeverschap inrichten, waardoor adequate gemeentelijke dienstverlening ontstaat.
- De gemeente zal in het stedenbouwkundig plan ook kleine kavels opnemen, want hoe kleiner de kavel, hoe minder het de koper kost.
- Afhankelijk van uw politieke insteek en uw regionale woningmarkt, heeft u specifieke doelgroepen of opgaves benoemd. Bijvoorbeeld: bouwgroepen met gemeenschappelijke zorg, de sociale doelgroep met een jaarinkomen tot € 36.135, mogelijk maken van meergeneratiewoningen en/of tiny house bewoners. Afhankelijk van uw insteek kunt u dan een maatregel benoemen. Denk aan: deelname aan startersleningen SvN, specifieke eisen aan stedenbouwkundige plannen, het bieden van bouwbegeleiding, een uitgifte in de vorm van ikbouwbetaalbaar, of bijvoorbeeld een uitgifte in een hoge dichtheid.

Wilt u naar aanleiding van bovenstaande verder geïnformeerd worden? Dat kan. De leden van het Landelijk Expertteam Eigenbouw van het ministerie van BZK zijn graag bereid om u van 'raad en daad' te voorzien, en rond te leiden op plekken waar volop door particulieren is gebouwd is. Neem daarvoor gerust contact op met het secretariaat via eigenbouw@rvo.nl.

Particulier opdrachtgeverschap verdient een veel grotere rol in de woningbouwprogrammering van uw gemeente. Het is aan u om dat mogelijk te maken!

Hoogachtend,

Namens het Landelijk Expertteam Eigenbouw



Jan Jaap Kolkman, ambassadeur