

Den Haag, 23 februari 2016

Aan: leden commissie Ontwikkeling

Betreft: voorstel onderzoek zelfbouwlocaties

Voorstel: Het voorstel is dat *Steenvlinder* de komende twee maanden voor eigen rekening meerdere potentiële zelfbouwlocaties op haalbaarheid en marktconformiteit onderzoekt om daarna op basis van de resultaten met de gemeente enkele locaties te selecteren. De gekozen locaties worden dan door *Steenvlinder* binnen een jaar op de markt gebracht.

Geachte voorzitter, geachte commissieleden;

Op 9 februari jl. is door het Haarlems College van B en W de Ontwikkelstrategie Zelfbouw vastgesteld en ter beoordeling aan de Gemeenteraad gestuurd.

Na de motie Zelfbouw uit 2012 heeft de afgelopen jaren het voortouw bij de realisatie van zelfbouw uitsluitend bij de gemeente gelegen. De gemeente als verkoper van kavels en klushuizen. Om begrijpelijke redenen is dit niet voldoende van de grond gekomen. Dat het lastig is om zelfbouw vanuit de ambtelijke organisatie te ontwikkelen, is niet alleen in Haarlem maar ook bij andere gemeenten gebleken.

De gemeente wil graag maximaal maatschappelijk draagvlak. En de gemeente wil haar gronden en gebouwen marktconform verkopen. *Steenvlinder* kan de realisatie van zelfbouw en de marktconforme aankoop van gemeentelijk eigendom binnen de maatschappelijke kaders die de Raad stelt, met elkaar combineren. En *Steenvlinder* doet dit met maximaal draagvlak en mogelijk in samenwerking met de Haarlemse stichting AndersWonen.

### Waarom zelfbouw?

Dat de gemeente Haarlem zelfbouw wel mogelijk wil maken maar op een andere manier is heel begrijpelijk. Zelfbouw is ontzettend leuk, zowel voor de mensen die hun eigen huis bouwen als voor de buurt en de stad. Het geeft ruimte aan creativiteit en ondernemerschap van burgers, het zorgt voor unieke woningen, het is duurzaam, innovatief en maatschappelijk verantwoord, het geeft ruimte voor starters en lagere inkomens, het creëert grotere betrokkenheid bij de buurt en het stimuleert de lokale economie.



## Over Steenvlinder

*Steenvlinder* is een maatschappelijke onderneming die zich volledig richt op het mogelijk maken van zelfbouw in alle vormen en in alle wijken. Ook in Haarlem, zodat zelfbouw eveneens mogelijk is in Haarlem-Oost en Schalkwijk. Zelfbouw moet mogelijk zijn voor iedereen, ook voor lagere inkomens.

*Steenvlinder* realiseert op eigen risico zelfbouw, neemt hiervoor marktconform (!) gronden en gebouwen van de gemeente over op een vooraf bepaalde datum, en zet deze binnen de gemeentelijke kaders om in kavels en klushuizen. Bij voorkeur ontwerpt *Steenvlinder* samen met de gemeente, betrokken buurtbewoners en toekomstige kopers de verkavelingsplannen en de kavelregels. De gemeente hoeft alleen te toetsen, het bestemmingsplan aan te passen en de grond en/of het vastgoed te leveren. *Steenvlinder* doet de rest. Voor meer informatie over *Steenvlinder* verwijzen wij u naar de bijgevoegde folder of naar [www.steenvlinder.nl](http://www.steenvlinder.nl).

## Haarlemse locaties

De afgelopen tijd hebben wij met meerdere raadsfracties gesproken over de mogelijkheden van de realisatie van zelfbouw in Haarlem. Wij hebben drie locaties onderzocht en gepresenteerd:

- Floris van Adrichemlaan 1,
- Harmenjansweg 95,
- De Egelantier.

Op basis daarvan hebben we laten zien dat zelfbouw binnen Haarlem bereikbaar is als het op de goede manier en door de juiste partij wordt aangepakt. In de ontwikkelstrategie staan ook andere locaties genoemd. Uit een snelle analyse blijken de volgende ook zeer haalbaar:

- Leidsevaart 220 en Bakenessegracht 8/10 als kluscomplex,
- Zwemmerslaan 2/4 en Terschellingpad 2 als locaties voor nieuwbouwkavels.

Wij stellen voor om op korte termijn aan de slag te gaan met enkele locaties. De voorkeur is om meerdere locaties – zowel kavels als klushuizen – tegelijk op de markt te brengen zodat er makkelijker een nieuw soort aanbod binnen Haarlem gecreëerd kan worden. Uit ervaring weten we dat de verkoop binnen een jaar vanaf heden kan starten als *Steenvlinder* en de gemeente Haarlem de handen ineenslaan.

## Afsluitend

Het kan allemaal best snel van start. Wij hopen dat u het College van B en W wilt voorstellen om *Steenvlinder* enkele gemeentelijke locaties marktconform binnen uw kaders te laten verwerven om hier in samenwerking met de gemeente zelfbouw op kavels en in klushuizen mogelijk te maken.

In afwachting van uw reactie, met vriendelijke groeten,

Hans Sparreboom en Marnix Norder



# STEENVLINDER



**De mooiste woning maak je zelf.**  
kavels en kluswoningen



## Zelfbouw

### Woningbouw op eigen kracht

Steenvlinder maakt zelfbouw (eigenbouw) mogelijk op vrijgekomen locaties. Zoals een rups zichzelf verandert in een vlinder, zo zorgt Steenvlinder voor woningbouw op eigen kracht, met maximale vrijheid en zeggenschap. De mooiste woning maak je zelf, op een kavel of in een kluscomplex. Steenvlinder heeft daarom ook interesse in vrijkomend vastgoed.

Zelfbouw toepassen in zowel leegkomende gebouwen als op kavels is de ultieme manier om aan (her)ontwikkeling te doen. Zodanig dat mensen in staat zijn hun woning te bouwen. Hun eigen paleis. En dat gaat niet vanzelf. Vrijstaande woningen in het dure segment lukt meestal wel, maar geschakeld, gestapeld of in een bestaand gebouw is vaak lastiger. Omdat het veel voordelen heeft, wil Steenvlinder zelfbouw mogelijk maken voor iedereen: het geeft nieuw elan aan een wijk, het zorgt voor kansen voor actieve burgers, het staat voor organische groei en is bovendien maximaal duurzaam!

Zelfbouw is te realiseren op basis van een marktconforme prijs en duurt niet langer dan seriematige bouw. De start van het traject tot het slaan van de eerste paal duurt gemiddeld 2 jaar (kluswoningen gaan een half jaar sneller). Steenvlinder geeft gebouwen een tweede leven, en de mensen een beter leven.

### Waarom Steenvlinder?

Steenvlinder is veruit het meest ervaren bedrijf op het gebied van zelfbouw in Nederland, een gebied dat nog volop in ontwikkeling is. De oprichters van Steenvlinder, Hans Sparreboom en Marnix Norder, hebben beiden 20 jaar ervaring in stedelijke ontwikkeling en projecten. Sinds 2008 hebben zij zich gespecialiseerd in zelfbouw. In die periode hebben zij een enorme diversiteit aan kluswoningen en nieuwbouw op kavels gerealiseerd.

Hans en Marnix hebben een eigen methodiek ontwikkeld om zelfbouwprojecten van de grond te krijgen en te begeleiden. Ze hebben het concept zelfbouw zo ontwikkeld dat het toepasbaar is in elk gebouw en op elke kavel.



*Gouden Bocht: zelfbouw is van alle tijden*





### 10 x maatschappelijk verantwoord ondernemen

1. Hergebruik van gebouwen is veel duurzamer dan sloop. Van leegstand en verpaupering naar nieuwe dynamiek.
2. Behoud en herstel van historische kwaliteit.
3. Gebruik van duurzame bouwmaterialen en waar mogelijk duurzame energie.
4. Ruimte geven aan creativiteit en ondernemerschap van burgers.
5. Vergroten van de betrokkenheid bij de eigen woonomgeving. Community building door het betrekken van omwonenden.
6. Grote diversiteit in architectuur, prijsklasse en achtergrond bewoners.
7. Extra inzet voor 'kwetsbare kopers', zoals mensen met lagere inkomens, personen met zorgvraag en migranten.
8. Impuls voor lokale werkgelegenheid en wijkeconomie.
9. Inzet van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt voor o.a. gebouwbeheer.
10. Eventuele winst wordt gebruikt voor nieuwe zelfbouwprojecten.

### Maatschappelijke onderneming

Steenvinder wil bijdragen aan een betere wereld. Wij zijn een maatschappelijke onderneming die vertrouwt op de kracht van mensen zelf: door het zelf bouwen, bouwen mensen ook aan de samenleving.

Ons doel is om zelfbouw voor iedereen mogelijk te maken met maximale vrijheid en zeggenschap. Zo zorgen we naast betrokkenheid bij de samenleving ook voor unieke woningen én meer woonplezier. Want wat is mooier dan wonen in jouw eigen droomhuis?

In elke fase van het proces komt maatschappelijk verantwoord ondernemen naar voren (zie kader).

Onze kernwaarden: vrijheid, duurzaam, sociaal.



*Traditionele bouw...*



*... versus zelfbouw*



**De mooiste woning maak je zelf.**  
kavels en klushuizen

## Vrijkomend vastgoed verkopen?

Voor het ontwikkelen van kluswoningen in bestaande gebouwen en zelfbouw op kavels, is Steenvlinder continu op zoek naar vrijkomend vastgoed om aan te kopen. Gemeenten, zorginstellingen en woningbouwcorporaties die vastgoed of grond willen verkopen, zijn daarom van harte uitgenodigd contact met ons op te nemen! Denk hierbij aan het afstoten van gemeentelijke gebouwen, zoals gemeenteloodsen, dorpshuizen en scholen, maar ook aan het verkopen van vrijgekomen grond.

### Steenvlinder inschakelen?

Steenvlinder kent drie verschillende vormen van samenwerking (zie kader). Met name de variant waarbij Steenvlinder de grond en/of het vastgoed koopt en het risico geheel overneemt, is momenteel erg in trek. Voor veel organisaties die zelfbouw willen ontwikkelen, geldt namelijk dat vastgoedontwikkeling niet bij de corebusiness past. Naast het *ontwikkelen van risicodragende projecten*, is Steenvlinder ook in te schakelen als adviesbureau. Vanuit die adviesfunctie *leren* wij organisaties hoe zij zelfbouw kunnen aanbieden. Een andere mogelijkheid is te kiezen voor volledige *ontzorging*. In dat geval zorgen wij voor het realiseren van de zelfbouw, terwijl de grond en/of het gebouw in eigendom van de organisatie blijft.

### Contact

Steenvlinder B.V.  
Juliana van Stolberglaan 148  
2595 CL Den Haag

070 444 98 94  
www.steenvlinder.nl  
info@steenvlinder.nl



#### Pakket 1: organisatie ontwikkelt zelf deskundigheid

- Steenvlinder leert de organisatie hoe ze zelf zelfbouw kan aanbieden.
- Begeleiding van en advies aan de afdeling die zich bezighoudt met het ontwikkelen van zelfbouw.
- In overleg kijken we wat nodig is.

#### Pakket 2: organisatie huurt deskundigheid in

- Volledige ontzorging, waarbij de locaties en/of de gebouwen in bezit van de organisatie blijven.
- Zowel het risico als het rendement zijn voor rekening van de organisatie.
- In overleg kijken we wat nodig is.

#### Pakket 3: Steenvlinder neemt risico's over

- Steenvlinder neemt het risico geheel over en koopt de locatie op.
- We werken met een open begroting.
- We houden rekening met de eisen van de verkopende organisatie. Dat kunnen ook maatschappelijke doelen zijn (bijvoorbeeld duurzaamheid, behoud pand).



De **mooiste** woning maak je zelf.  
kavels en kluswoningen