



Gemeente Haarlem

Drs. Joyce Langenacker

wethouder Werk, Economische Zaken, Sociale Zaken (Participatiewet),  
Wonen, Coördinatie Sociaal Domein

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 8 september 2015  
Ons kenmerk 2015  
Contactpersoon Joeri van der Lee / Henk Savelkoul  
Doorkiesnummer 023 5113547 / 023 5113655  
E-mail [jvdlee@haarlem.nl](mailto:jvdlee@haarlem.nl)  
Onderwerp informatiebrief Zelfbouw

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Uw raad heeft op 2 juli 2012 (in de opmaat naar de vaststelling van de Woonvisie) via een motie het college opdracht gegeven om betaalbare- en duurzame zelfbouw op onbenutte plaatsen en in panden in de stad te stimuleren via een kavelwinkel. Het college heeft hier gevolg aan gegeven door de mogelijkheid van zelfbouw op de twee pilotlocaties, Werfstraat en Steve Biko en een verkenning naar de wijze waarop vormgegeven kan worden aan de functie van 'kavelwinkel' te onderzoeken. Via de wethoudersbrief van augustus 2014 (2014/262864, zie bijlage) is inzicht gegeven in het procesverloop rondom de ontwikkeling van de zelfbouwkavels aan de Werfstraat. De behandeling van de in september 2014 gestelde artikel 38 vragen RvO op 23 oktober 2014 heeft duidelijk gemaakt dat de beide pilotlocaties niet geschikt zijn voor zelfbouw. Een belangrijke randvoorwaarde voor het kunnen aanbieden van kavels of objecten aan zelfbouwers is dat de locatieontwikkeling volledig is afgerond. Voor beide locaties geldt dat niet. Daarom worden beide locaties verder ook buiten beschouwing gelaten m.b.t. zelfbouw.

#### De kavelwinkel

In de afgelopen periode is ook onderzocht op welke wijze vorm gegeven kan worden aan de kavelwinkel. Daarbij is geconstateerd dat vorm, maar ook de omvang en inzet van middelen erg afhankelijk is van de ambitie, die de gemeente voor de komende jaren m.b.t. zelfbouw wil formuleren. Omdat het formuleren van een ambitie op stedelijk niveau geen onderdeel van de pilot was, is nog geen keuze gemaakt over de vorm en inrichting van de kavelwinkel. In het voorstel voor het vervolgproces zal ik ook ingaan op de uitwerking van de kavelwinkel.



## *Er is veel vraag naar zelfbouw*

De oplopende druk op de woningmarkt lijkt, mede door de stagnatie in de bouw tijdens de recente crisisperiode, eerder toe dan af te nemen. De toenemende druk op de woningmarkt betekent niet dat mensen geen dak boven hun hoofd hebben, maar wel dat het niet eenvoudig is om de woning te krijgen die mensen daadwerkelijk willen. Zelfbouw is bij uitstek een methode om juist wel een woning te creëren die past bij de vraag. Uit [onderzoek](#)<sup>1</sup> blijkt dan ook dat ongeveer de helft van de mensen die op zoek zijn naar een andere woning geïnteresseerd is in enige vorm van zelfbouw. De meest genoemde vorm is nieuwbouw met veel inspraak (17%). Daarna volgt een woning die (grondig) gerenoveerd moet worden (16%) en tot slot zelfbouw met een eigen ontwerp (12%).

## *Anders verder gaan*

Gelet op de aanwezige behoefte blijf ik voorstander van het vergroten van het consument gericht bouwen en wil mede daarom zelfbouw in Haarlem tot een succes maken. In het jaarverslag 2014 is al melding gemaakt van het voornemen om de pilot zelfbouw om te zetten in een structureel aanbod van verschillende vormen van zelfbouw in de stad. Daar wil ik nu alle energie op richten. Daarbij zullen de inzichten van het onderzoek naar zelfbouw op de pilotlocaties en naar de vormgeving van de functies van de 'kavelwinkel' worden gebruikt.

Tot op heden is alleen gekeken naar de mogelijkheid om kavels te ontwikkelen voor zelfbouwers. Ik wil, gelet op het woonwensenonderzoek, de scope verruimen en met een bredere blik naar zelfbouw mogelijkheden en vormen gaan kijken. Bijvoorbeeld via het aanbieden van kluspanden of het transformeren van kantoren. Daarbij wil ik meer kijken naar de verschillende doelgroepen en op welke wijze deze bediend kunnen worden.

Uw raad heeft 12 juli 2012 de Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' vastgesteld. Daarin heeft u de ambitie uitgesproken om bijzondere aandacht te schenken aan Haarlem Oost en Schalkwijk met de bedoeling in dit deel van de stad meer sociaal-economische diversiteit te realiseren en daarmee een tweedeling tussen de stad ten oosten en ten westen van het Spaarne tegen te gaan. Zelfbouw is in trek bij mensen met een ondernemend karakter, hoog opgeleide jongeren en gezinnen met hogere inkomens en is daardoor een uitgelezen mogelijkheid om deze ambitie te realiseren. Ook deze ambitie wil ik betrekken bij het vervolg.

Bij [diverse gemeenten](#)<sup>2</sup> blijkt dat zelfbouw met succes wordt ingezet als gangbare wijze van bouwplanontwikkeling. Ik denk dat we er ook in Haarlem een succes van kunnen maken en de stad er baat bij kan hebben. Juist in een compacte stad als Haarlem is het wel nodig dat de inzet van gemeentelijke beleidsinstrumenten op het gebied ruimte, wonen en vastgoed worden afgestemd.

---

<sup>1</sup> Wonen in de regio, d.d. maart 2014, Bureau Onderzoek en Statistiek (O+S) gemeente Amsterdam i.o. van onder andere gemeente Haarlem (BBV nr: [2014/376319](#)). Het volledige onderzoek is raadpleegbaar via <http://goo.gl/RxGppW>

<sup>2</sup> <http://www.noord-holland.nl/web/Projecten/Zelfbouw-NoordHolland.htm>



Haarlem

3

*Ontwikkelstrategie zelfbouw*

Voor het einde van dit jaar wil ik uw raad een ontwikkelstrategie voor zelfbouw in Haarlem aanbieden. In die ontwikkelstrategie treft u de ambitie van het college voor zelfbouw in Haarlem. Aan de hand van criteria, die de komende periode worden afgerond, wordt de ambitie vertaald naar locaties en een planning (korte-, middel- en lange termijn). Daarbij zal worden gekeken welke vormen van zelfbouw in Haarlem kansrijk worden geacht voor de te onderscheiden doelgroepen en op welke wijze inhoud gegeven kan worden aan de aspecten 'duurzaamheid' en 'betaalbaarheid'. Ik wil onderzoeken wat er voor nodig is om betaalbare zelfbouw voor mensen met een inkomen tot ongeveer 40 duizend euro te stimuleren. Als laatste wil ik een standpunt innemen over de gemeentelijke rol bij zelfbouw. Begeleiden we bijvoorbeeld zelfbouwers zelf of laten we dat over aan extern deskundigen? Wat willen onze regionale partners? De ontwikkelstrategie zal ook de uitgangspunten voor inrichting van het ontwikkelproces definiëren. Daarmee wordt ook de vorm van kavelwinkel bepaald.

*Tot slot*

De resultaten van deze uitwerking wil ik eerst met u bespreken om pas daarna te starten met de projectuitwerking en uitgifte van gronden en of panden. Ik wil u graag, als u daar prijs op stelt, via een raadsmarkt nader willen informeren over de aanpak die ik voorsta en een aantal te maken keuzen bespreken.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker