

Ontwikkelstrategie

Zelfbouw

*Uitgangspunten voor de realisatie
zelfbouw in Haarlem*

INHOUD

1	Samenvatting	3
2	Aanleiding	5
2.1	LEESWIJZER.....	6
3	Ervaringen en conclusies pilot	7
4	Ambitie en doelstellingen zelfbouw	8
4.1	DUURZAME ZELFBOUW	8
4.2	DIVERSE SOORTEN EN VORMEN	9
4.3	MARKTCONFORM EN TOCH HAALBAAR VOOR LAGERE INKOMENSGROEPEN	9
4.4	HET RISICOPROFIEL VAN DE ZELFBOUWER	9
5	Ontwikkelstrategie zelfbouw	10
5.1	GENERIEKE MAATREGELEN ONTWIKKELSTRATEGIE	10
5.1.1	DE WOONVISIE.....	10
5.1.2	INZET RUIMTELIJK INSTRUMENTARIUM.....	10
5.1.3	GROND- EN VASTGOEDBELEIDINSTRUMENTEN.....	10
5.2	ZELFBOUW ALS MARKT	11
5.3	SPECIFIEKE MAATREGELEN ONTWIKKELSTRATEGIE	11
5.3.1	ZELFBOUW INZETTEN VOOR VERSTERKEN IMAGO.....	11
5.3.2	ZELFBOUW INZETTEN T.B.V. VERGROTEN KWALITEIT EN HERKENBAARHEID WIJK OF BUURT.....	12
6	Programmering en zelfbouw	13
6.1	POTENTIËLE LOCATIES.....	14
7	Realisatiestrategie.....	16
7.1	ORGANISATIE EN PROCES IN DE STRATEGISCHE GEBIEDEN	16
7.2	WERKWIJZE IN DE FACILITERENDE GEBIEDEN.....	17
8	Business case zelfbouw	18
8.1	VERKOOP EN ONTWIKKELING ZELFBOUWLOCATIES.....	18
8.2	COMMUNICATIE.....	19
8.3	BENODIGDE MIDDELEN EN DEKKING	19
9	Communicatieparagraaf.....	21

BIJLAGE

- BIJLAGE A BRIEF PORTEFEUILLEHOUDER WONEN AAN LEDEN COMMISSIE STADSONTWIKKELING
- BIJLAGE B FINANCIERING BETAALBARE ZELFBOUW

DATUM: 21 NOVEMBER 2015

1 Samenvatting

De behoefte en vraag naar zelfbouwlocaties, waar bewoners hun woonwens, al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies kunnen vervullen, is in Haarlem al lang aanwezig. Dat blijkt uit de ervaring die met particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw in verschillende buurten in Haarlem zijn opgedaan.

De naar aanleiding van de motie 'Pilot Kavelwinkel' (2012) aangewezen twee pilotlocaties hebben helaas niet tot het gewenste resultaat geleid. Maar de ervaringen met de pilotlocaties zijn benut om deze ontwikkelstrategie, die ook als uitwerking van de in de Woonvisie geformuleerde ambitie moet worden beschouwd, te formuleren. In tegenstelling tot gemeenten, die jarenlang een actieve grondpolitiek hebben gevoerd, beschikt Haarlem niet over uitgebreide grondposities. De (her) ontwikkeling van de stad vindt daarnaast in het bestaand stedelijk gebied plaats. Daarom formuleert deze ontwikkelstrategie voor zelfbouw een aanpak die past bij Haarlem en afwijkt van de aanpak in veel andere gemeenten.

Ambitie en doelstellingen

We beschouwen zelfbouw als een instrument waarmee:

- ingespeeld kan worden op de behoefte van mensen om ruimte te krijgen om zoveel als wenselijk zelf te bepalen hoe de voor hun geschikte woning, al dan niet in combinatie met functies als werken, zorg of verblijf eruit gaat zien;
- bijgedragen kan worden aan een organische en gedifferentieerde (kleinschalige) ontwikkeling van de stad;
- duurzaam (her)gebruik van bestaand vastgoed kan worden bevorderd.

Waar eerst onze focus was gericht op nieuwbouwkavels hebben wij nu onze scope verbreed. Zelfbouw omvat volgens onze definitie alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede), als dan niet in combinatie met ander functies, zoals zorg, te bepalen.

Mede-opdrachtgeverschap en cascowoningen vallen net zo goed binnen die definitie als wanneer de zelfbouwer zelf als opdrachtgever van een architect of via de realisatie van een cataloguswoning vorm geeft aan zijn droomwens.

Zelfbouw verwerft zich in Nederland (weer) een volwaardige plaats. Ontwikkelaars, bouwers, architecten en corporaties spelen in op de toenemende behoefte aan meer vrijheid voor en invloed van kopers. Deze ontwikkeling legitimeert ons om bij de verkoop van vastgoed en nieuwbouwlocaties ontwikkelende partijen uit te nodigen bij hun planontwikkeling de mogelijkheden van zelfbouw te betrekken.

Om deze ontwikkeling te ondersteunen en verder te stimuleren willen we het ontstaan van een Haarlems platform voor zelfbouw, mogelijk als onderdeel van een woonplatform met een bredere scope, bevorderen. Dat platform kan een ontmoetingsplaats voor eigenaren, beleggers, ontwikkelaars, bouwers, architecten, adviseurs en zelfbouwers zijn. Aanvullend kunnen bijeenkomsten van partijen dienen als inspiratiebron voor (toekomstige) zelfbouwers. We willen dat platform zelf ook gebruiken om onze visie op zelfbouw te etaleren en als plaats van interactie met (potentiële) zelfbouwers en alle andere partijen.

Ter ondersteuning van de realisering van de ambities zoals omschreven in de ontwikkelstrategie Haarlem Oost willen we in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk zelfbouw actief als instrument inzetten om bij te dragen aan het versterken van het imago en/of de kwaliteit en herkenbaarheid van een wijk of buurt te vergroten. Daarnaast zullen incidenteel elders in de stad gemeentelijke grond- of vastgoedposities voor zelfbouw kunnen worden benut.

Betaalbaar- en duurzaamheid zelfbouw

We vinden het ook belangrijk dat zelfbouw duurzaam en tegelijk ook bereikbaar kan zijn voor gezinnen met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000. We hebben onderzocht aan welke voorwaarden voldaan moet worden om dat mogelijk te maken. Daarvoor is noodza-

kelijk extra financieringsfaciliteiten beschikbaar te stellen. Om de kosten en financiële risico's voor die doelgroep aanvaardbaar te houden willen we de inzet van die faciliteit beperken tot de nieuwbouw van cataloguswoningen voor tussen- en hoekwoningen. Verder zullen hieraan eisen t.a.v. verplichte bouwbegeleiding en waar gewenst sprake moeten zijn van samenwerking bij de bouw- en bouwplaatscoördinatie. We willen in samenwerking met de SVn onderzoeken op welke wijze en onder welke condities deze financieringsfaciliteiten beschikbaar gesteld kunnen worden. Wel zijn aan het verstrekken van deze financieringsfaciliteiten financiële risico's voor de gemeente verbonden. En omdat het een relatief klein aantal woningen (40) betreft, verdient ook een efficiënte uitvoering aandacht.

Zelfbouw op gemeentelijke locaties zal op basis van de principes van de trias energetica duurzaam zijn. Om de financiering van de daarvoor benodigde extra investeringen ook voor de lagere inkomensgroepen mogelijk te maken, willen we onderzoeken hoe we voor die doelgroep de financieringsmogelijkheden verder kunnen verruimen.

Programma

Een inventarisatie van potentieel voor zelfbouw geschikte locaties heeft ons geleerd dat het de komende jaren mogelijk moet zijn als gemeente een stroom van gemiddeld 20 tot 30 zelfbouwkavels (bestaand vastgoed en nieuw) per jaar aan te bieden. Het merendeel is gelegen in de gebieden waar we zelfbouw actief willen inzetten.

Werkwijze

De gemiddelde gemeentelijke zelfbouwstroom is te klein en fluctueert teveel in de tijd om een eigen kavelwinkel of -team op te kunnen richten. Dat maakt het lastig om de voor de organisatie en begeleiding van zelfbouwprojecten benodigde expertise zelf te ontwikkelen en te onderhouden. Daarom wordt bij de realisatie van gemeentelijke zelfbouwprojecten optimaal gebruik gemaakt van in de markt aanwezige kennis en expertise. Die aanpak is vanuit de optiek van waardecreatie en zelfbouw het meest effectief wanneer verkoop van locaties aan (C)PO en/of marktpartijen, die bereid zijn via zelfbouw (ten dele) locaties te ontwikkelen, plaatsvindt nadat de locatie in ieder geval over de gewenste bestemming beschikt. Om de zelfbouwstroom op gang te brengen is het noodzakelijk dat na vaststelling van de ontwikkelingsstrategie gestart wordt met activiteiten, die nodig zijn om de locaties als 'zelfbouwlocatie' op de markt te kunnen brengen.

Benodigde middelen

Om de locaties op de markt te kunnen brengen zijn middelen nodig om te zorgen voor de juiste bestemming, waar nodig uitwerken van (stedenbouwkundige) randvoorwaarden of kavelpaspoorten en de voorbereiding en begeleiding van de verkoopprocedures. Deze kosten zullen ten laste van bestaande of nieuw te openen grondexploitatie worden gebracht. Alleen bij de inzet van zelfbouw als instrument in Stadsdeel Oost of Schalkwijk zal, wanneer sprake is van een onrendabele investering, dekking worden aangewezen. Voor de hand ligt de voor stedelijke vernieuwing beschikbare middelen daarvoor in te zetten. Bij verkoop van vastgoed 'as it is' worden deze kosten ten laste van de reserve vastgoed gebracht.

Daarnaast is ter ondersteuning van de communicatiestrategie een bedrag van € 25.000 noodzakelijk, dat we willen dekken uit de Reserve ISV Wonen.

Wanneer de gemeenteraad instemt met het beschikbaar stellen van de financieringsfaciliteiten, ontstaat een financieel risico van ca. € 454.000 tot € 472.000.

2 Aanleiding

Uit een in 2011 verricht onderzoek¹ bleek dat 10% van de respondenten een standaard woning met beperkte keuzes wil. Verder prefereert 37% een standaardwoning met keuzevrijheid bij de keuken, badkamer, indeling, uitbouw en extra's terwijl 24% daarbij ook keuzevrijheid bij de afwerking wil. Van de respondenten gaf 14% aan een bouwpakket te prefereren waarbij men kon kiezen uit opties. De resterende 15% gaf aan hun woning volledig naar eigen wens te willen (laten) creëren. Dit beeld wordt bevestigd in het in 2014 uitgebrachte rapport 'Wonen in de regio (Amsterdam).² Deze cijfers bevestigen dat bij de woonconsument een grote behoefte bestaat om meer invloed te kunnen uitoefenen op zijn woon- en leefomgeving. Maar de cijfers maken ook duidelijk dat er sprake is van een grote differentiatie in de wijze waarop de woonconsument aan die behoefte wil voldoen.

Almere en Rotterdam hebben een voortrekkersrol gespeeld bij het op de kaart zetten van particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw, respectievelijk bestaand vastgoed. In Almere liggen aan zelfbouw ideologische doelstellingen ten grondslag. Meer onafhankelijkheid van ontwikkelaars en het streven naar een organische ontwikkeling van de stad vormen de belangrijkste argumenten. Rotterdam heeft gemeentelijk vastgoed met verbeterplicht goedkoop verkocht aan ondernemende zelfbouwers met als doel te interveniëren in de veiligheid en het imago van buurten. De onder invloed van de economische crisis stagnerende woningmarkt en zijn functie verliezend maatschappelijk vastgoed heeft nadien veel gemeenten aangezet om zelfbouw toe te passen. En inmiddels spelen architecten, kleine en grote ontwikkelende bouwers in op deze trend via catalogus- en concept-woningen. Er is sprake van een trendbreuk, die ook in de weer aantrekkende economie onomkeerbaar zal blijken te zijn. Ook Haarlem heeft in het verleden al ervaring opgedaan met zelfbouw. In de Leidse- en Amsterdamsebuurt is ervaring opgedaan met particulier opdrachtgeverschap. En de Zuiderpolder en het Daslookweg gebied zijn als zelfbouwlocaties ontwikkeld.

Op 2 juli 2012 nam de gemeenteraad van Haarlem een motie aan om de haalbaarheid van betaalbare en duurzame zelfbouw op onbenutte plekken en in panden binnen Haarlem te onderzoeken en te stimuleren via een 'kavelwinkel'. Als uitwerking van die motie is op twee locaties (Werfstraat en Steve Bikostraat) onderzocht onder welke condities daar nieuwbouwkavels voor zelfbouwers gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is ook onderzocht op welke wijze via een kavelwinkel de inrichting van de organisatie en het proces voor zelfbouw vorm gegeven kan worden. De regiogemeenten en de provincie Noord-Holland hebben in het Regionaal Actie Programma 2012-2015 afgesproken om zich in te spannen om de behoefte aan vraaggericht bouwen en zelfbouw te ondersteunen door mee te werken aan CPO-initiatieven, mits ruimtelijk mogelijk. In dat kader is ook de kennis en ervaring, die met de uitvoering van de aangewezen pilotlocaties en de inrichting van de organisatie, inclusief kavelwinkel, voor zelfbouw in Haarlem is opgedaan, gedeeld met de regio.

Zoals bekend heeft de planontwikkeling van de beide pilotlocaties niet geleid tot het gewenste resultaat. Maar de pilot heeft wel waardevolle inzichten opgeleverd, die gebruikt wordt bij het definiëren van het vervolg. Want de behoefte en vraag naar locaties, waar bewoners via zelfbouw hun woonwens, al dan niet in combinatie met werk, zorg of andere functies, kunnen vervullen is nog steeds nadrukkelijk aanwezig. Tijdens de crisis is zelfbouw vooral beschouwd als een instrument waarmee aan de stagnerende ontwikkeling van woningbouwlocaties door ontwikkelaars een nieuwe impuls kon worden gegeven. Nu de woningmarkt zich krachtig herstelt, transformeert zelfbouw tot een veelzijdig product dat in verschillende verschijningsvormen via verschillende partijen voor de woonconsument beschik-

¹ Onderzoek verricht in opdracht van Nirov en Deltamarktonderzoek onder de database Nieuwbouw Nederland

² In opdracht van de regio Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, Zuid-Kennemerland/IJmond door het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam maart 2014 opgestelde rapport

baar komt. Daarnaast is de druk op de woningmarkt groot. Door de toenemende schaarste is het moeilijker om een woning te vinden die past bij de woonwensen. Traditioneel knelt het daarbij het hardst aan de onderkant van de woningmarkt. Zelfbouw biedt voor die doelgroep een mogelijkheid om toch de woonwensen te kunnen vervullen. Deze ontwikkelingsstrategie definieert op welke wijze in Haarlem aan deze behoefte voldaan kan worden en welke rol zelfbouw kan vervullen bij de verder ontwikkeling van onze stad.

2.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt stilgestaan bij de ervaringen van de pilot en de conclusies, die we daaruit hebben getrokken voor het vervolg. Onze ambities en doelstellingen m.b.t. zelfbouw zijn in hoofdstuk 4 geformuleerd. Via de in hoofdstuk 5 uitgewerkte ontwikkelstrategie maken we duidelijk op welke wijze we die ambitie en doelstellingen willen realiseren. In hoofdstuk 6 worden een aantal locaties benoemd die mogelijk geschikt zijn voor zelfbouw. De uitgangspunten die we bij de verdere inrichting van het proces en de organisatie willen hanteren worden in hoofdstuk 7 toegelicht. De aan de uitvoering van de in deze ontwikkelingsstrategie verbonden financiële consequenties zijn in hoofdstuk 8 verwoord. Hoofdstuk 9 beschrijft op welke wijze we over zelfbouw op welke momenten willen communiceren.

3 Ervaringen en conclusies pilot

De juli 2012 aanvaarde motie 'Pilot kavelwinkel' bevatte drie elementen:

- het aanwijzen van kavels op onbenutte plekken t.b.v. zelfbouw;
- randvoorwaarden die bij de toepassing van zelfbouw gelden (duurzaam in relatie tot betaalbaar wonen)
- de inrichting van het proces door het aanbieden van die kavels via een kavelwinkel en de financiering van die kavelwinkel.

Bij de brief d.d. 8 september 2015 van de portefeuillehouder Wonen zijn de leden van de commissie Stadsontwikkeling geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. de realisering van zelfbouw op de aangewezen kavels en de oprichting van een kavelwinkel (zie bijlage A).

Uit de ervaring met de twee pilotlocaties is duidelijk geworden dat het op locatieniveau aanbrengen van samenhang tussen verschillende beleidsdoelen via programma, verkavelingsmethodiek en prijsbepaling zonder stedelijk kader nauwelijks mogelijk is. Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn instrumenten waarmee die samenhang behoort te worden aangebracht. Documenten die in de locatieontwikkelingsfase worden opgesteld. Pas als die fase is afgesloten kan met succes de stap naar zelfbouw worden gezet.

De verkenning naar het oprichten van een kavelwinkel heeft duidelijk gemaakt dat een kavelwinkel geen doel op zich is, maar een vorm waarin het product zelfbouw wordt aangeboden. Die vorm moet aansluiten bij de visie van de gemeente op haar rol bij zelfbouw in een voornamelijk binnenstedelijke context. En om vertrouwenwekkende uitspraken te kunnen doen over de financiering van een fysieke kavelwinkel moet zicht bestaan op een meerjarig programma zelfbouw. Daarnaast heeft het proces van de twee pilotlocaties geleerd dat pas van een zelfbouwlocatie kan worden gesproken wanneer de besluitvorming over functies en programma is afgerond. Mede op basis van deze ervaringen hebben wij de volgende conclusies getrokken:

1. Het is noodzakelijk een helder onderscheid tussen de fase van locatieontwikkeling, wanneer functie(s) en programma worden gedefinieerd, en de fase van zelfbouw.
2. Het toepassen van het instrument zelfbouw in combinatie met voorwaarden t.a.v. betaalbaar- en duurzaamheid vraagt om een afstemming met andere beleidsvelden op stedelijk niveau.
3. "Zo vrij mogelijk" bij zelfbouw moet worden geplaatst in de context van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de belangen van de omwonenden en de beoogde doelgroep.
4. De via het kavelpaspoort te definiëren bebouwings- en verkavelingsmogelijkheden alsmede de wijze van grondprijsbepaling moeten in samenhang zijn afgestemd op ontwikkelpotentie van de locatie en de doelgroep(en) die men op de specifieke locatie wil bereiken, respectievelijk bedienen.
5. Een besluit over de inrichting van een kavelwinkel moet worden gemotiveerd en onderbouwd op basis van een stedelijke ambitie, programmatische onderbouwing en rol- en taakopvatting van de gemeente.

Deze ervaringen zijn betrokken bij het definiëren van de vervolgaanpak voor de zelfbouw in Haarlem.

4 Ambitie en doelstellingen zelfbouw

De in 2012 door de gemeenteraad via de motie 'Pilot kavelwinkel' gedane richtinggevende uitspraken over de toepassing van zelfbouw in Haarlem zijn bij de formulering van onze ambitie en doelstellingen als vertrekpunt gehanteerd. In de Woonvisie 2012-2020 is de wens om de verdere mogelijkheden en kansen van zelfbouw te verkennen benoemd en is aangekondigd dat verder uit te werken. Verder hebben wij ons laten leiden door de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Grondbeleid Gemeente Haarlem'. Daarin is de voorkeur uitgesproken voor een facilitaire productie. De in de Nota Ruimtelijke kwaliteit gedefinieerde 'Gouden Regels' bieden de ruimtelijke kompas waarbij zelfbouw mogelijkheden biedt om een meerwaarde-effect van private en publieke initiatieven te bewerkstelligen. Die meerwaarde verwachten we vooral in de gebieden Stadsdeel Oost en Schalkwijk te kunnen realiseren. Rekening houdende met het voorgaande beschouwen wij zelfbouw als:

1. Een generiek instrument waarmee:
 - kan worden ingespeeld op de behoefte van mensen om ruimte te krijgen om zoveel als wenselijk zelf te bepalen hoe de voor hun geschikte woning, al dan niet in combinatie met functies als werken, zorg of verblijf, eruit gaat zien;
 - bijgedragen kan worden aan een organische en gedifferentieerde (kleinschalige) ontwikkeling van de stad;
 - duurzaam (her)gebruik van bestaand vastgoed wordt bevorderd.
2. Een specifiek instrument waarmee de actieve aanpak van de gemeente kan worden ondersteund om de eigenschappen en kenmerken van de zelfbouwer te benutten om:
 - het imago van buurten of wijken te versterken en/of
 - de kwaliteit en herkenbaarheid van een wijk of buurt te vergroten.

Bij de actieve inzet van het instrument zelfbouw gelden de navolgende condities:

1. zelfbouw moet ook haalbaar zijn voor de lagere inkomensgroepen (zie bijlage B);
2. de trias energetica geldt als uitgangspunt voor duurzame en energieneutrale zelfbouw;
3. diverse soorten en vormen van zelfbouw kunnen in Haarlem de ruimte krijgen;
4. zelfbouw vindt marktconform plaats;
5. bij de toepassing van zelfbouw rekening wordt gehouden met het risicoprofiel van de zelfbouwer.

4.1 Duurzame zelfbouw

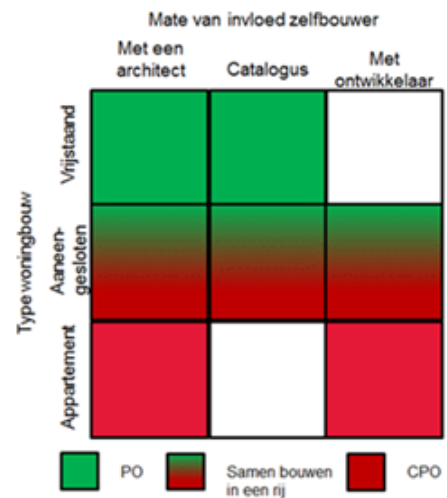
De trias energetica is in onze ogen nog steeds de juiste wegwijzer om energiezuinig te ontwerpen in de navolgende volgorde:

1. het energieverbruik door verspilling tegen te gaan via de juiste oriëntatie van de woningen, een compacte gebouwvorm en door optimale isolatie.
2. door maximaal gebruik te maken van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie.
3. door zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (warmtepomp, lage temperatuurverwarming of het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen).

In beginsel is energiezuinig bouwen 'rendabel' omdat de extra investering ten dele of geheel kan worden terug verdiend door de lagere energiekosten. Er ontstaat ongelijkheid wanneer de zelfbouwer met een relatief laag inkomen in zijn hypotheek niet de ruimte kan vinden om te investeren in deze maatregelen. Voor deze groep is de optie van een 'duurzaamheidslening' uitgewerkt (hoofdstuk 5).

4.2 Diverse soorten en vormen

Bij ontwikkelaars, bouwers en architecten ruimte is ontstaan voor nieuwe woon- en bouwconcepten voor de nieuwbouwmarkt. Goedkoper, duurzamer en meer keuzemogelijkheden voor de koper zijn de belangrijkste trends. Aan de vraagzijde is de pure zelfbouwer, die met eigen handen zijn woning realiseert schaars. Zelfbouw manifesteert zich vooral in een gewijzigde rolverdeling bij het ontwikkelen en realiseren van de woning. De zelfbouwer als opdrachtgever van de architect en bouwer sluit dicht aan bij de 'pure zelfbouwer'. Maar de koper van een huis, die als mede-opdrachtnemer of met behulp van een woningcatalogus zijn 'droomwoning' realiseert, voelt zich ook 'zelfbouwer'. En als de koper bij de koop van zijn woning uitgebreide keuzemogelijkheden krijgt aangeboden, draagt dat in onze ogen ook bij aan onze doelstelling om kopers zoveel mogelijk zelf te kunnen bepalen hoe de voor hun geschikte woning er uit komt te zien.



Figuur 1 Vormen van zelfbouw

4.3 Marktconform en toch haalbaar voor lagere inkomensgroepen

Zelfbouw wordt in Haarlem tegen marktconforme prijzen beschikbaar gesteld. Om gelijktijdig huishoudens met een lagere inkomen ook de kans te bieden via zelfbouw een nieuwbouwwoning te realiseren, zijn aanvullende financieringsfaciliteiten en afspraken over de differentiatie per locatie noodzakelijk. In hoofdstuk 5 en bijlage B worden de daarvoor noodzakelijke condities uitgewerkt.

4.4 Het risicoprofiel van de zelfbouwer

De zelfbouwer is normaliter geen professional en/of projectontwikkelaar die risicodragend investeert in ontwikkeling van vastgoed. Daarom moet bij zelfbouw de verdeling van de risico's tussen verkopende partij en de zelfbouwer kloppen of voorwaarden zijn gecreëerd dat de risico's voor de zelfbouwer aanvaardbaar en beheersbaar zijn. Immers, daar waar normaliter de projectontwikkelaar investeert, is het nu de zelfbouwer zelf die investeert in planontwikkelingskosten.

Maar de gemeente kan wel invloed uitoefenen op het risicoprofiel van de zelfbouwer door alleen voor zelfbouw geschikte locaties aan te bieden wanneer het planvormingsproces is afgerond (zie hoofdstuk 6).

In het geval de gemeente aanvullende financieringsfaciliteiten beschikbaar stelt, kunnen aanvullende voorwaarden, gericht op het verder reduceren van het risico voor de zelfbouwer worden gesteld. Die maatregelen zijn gericht op het:

- verkrijgen van zekerheid over de hoogte van de bouwkosten;
- professionele ondersteuning (bouwbegeleiding);
- realiseren van kostenbesparingen door gemeenschappelijk uitvoeren van onderdelen.

5 Ontwikkelstrategie zelfbouw

De ontwikkelstrategie definieert hoe en onder welke condities in Haarlem de komende jaren zelfbouw zal worden ingezet bij de verdere ontwikkeling van de stad. Bij het formuleren van deze ontwikkelstrategie is een onderscheid gemaakt in generieke- en specifieke maatregelen. De specifieke maatregelen worden alleen ingezet in de daarvoor aangewezen gebieden.

5.1 Generieke maatregelen ontwikkelstrategie

Zelfbouw ontwikkelt zich in de visie van het college tot een volwaardig instrument dat bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de stad. Om dat te kunnen borgen is het noodzakelijk dat zelfbouw wordt verankerd in het gemeentelijk (beleids)instrumentarium. Dat kan door:

1. in de periodiek verschijnende Woonvisie de woningbouwopgave te verbinden met de zelfbouwambitie;
2. de beschikbare ruimtelijke-, grond- en vastgoedbeleidinstrumenten in te zetten om zelfbouw en/of consumentgericht bouwen te stimuleren en te faciliteren;
3. bij het afstoten van gemeentelijk vastgoed bij ieder object te beoordelen of zelfbouw technisch en financieel haalbaar is;
4. bij gemeentelijke planvorming en/of grondexploitaties de optie van zelfbouw te onderzoeken.

5.1.1 De Woonvisie

De Woonvisie is het beleidsinstrument waarmee beleidsdoelstellingen met betrekking tot zelfbouw over de reikwijdte van deze ontwikkelingsstrategie heen kunnen worden vertaald naar accenten in de woningbouwprogrammering.

5.1.2 Inzet ruimtelijk instrumentarium

De Wro (artikel 6.13 lid 2) biedt de mogelijkheid in een bestemmingsplan een percentage voor particulier opdrachtgeverschap op te nemen. Dat maakt mogelijk om in een anterieure overeenkomst en zo nodig in het exploitatieplan concrete locaties aan te wijzen waar een bepaald percentage via particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. In de facilitaire gebieden kan op die wijze de toepassing van zelfbouw worden bevorderd.

Het kavelpaspoort is in de strategische gebieden bij gemeentelijke locaties een document waarin alle randvoorwaarden worden beschreven die specifiek zijn bedoeld voor de kavel. Het kavelpaspoort is opgesteld en gebaseerd op onder meer de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het kavelpaspoort worden ook de randvoorwaarden m.b.t. duurzaamheid (energie, (her)gebruik van materialen, etc.) uitgewerkt. Door de ARK vroegtijdig bij de opstelling van het kavelpaspoort te betrekken verschuift het zwaartepunt van de advisering van de ARK naar de voorkant van het proces. Zolang de zelfbouwer met zijn ontwerp binnen de kaders van het kavelpaspoort blijft, kan het bouwplan in beginsel marginaal worden beoordeeld. Het kavelpaspoort is een bijlage bij de koopovereenkomst. De hiervoor beschreven werkwijze kan in beginsel ook door particuliere initiatiefnemers worden gevolgd.

5.1.3 Grond- en vastgoedbeleidinstrumenten

Het gemeentelijk grondprijsbeleid, gedefinieerd in de nota Grondprijzen 2014/2015, heeft zich uitgesproken over de wijze van bepaling van de marktconforme grondprijs en wijze van uitgifte bij zelfbouw. Wij willen via de in het kavelpaspoort gehanteerde uitgangspunten de samenhang tussen de op de locatie nagestreefde doelgroep(en), aanwezige ruimtelijke kwaliteit en wijze van grondprijsbepaling aanbrengen. Daarom willen wij een marktconforme grondwaarde op locatieniveau als vertrekpunt hanteren. Belangrijk uitgangspunt bij zelfbouw is verder dat de grondprijs van de kavel vooraf wordt bepaald, zodat de zelfbouwer zeker-

heid heeft over de prijsstelling. Bij het vertalen van de grondwaarde van de locatie naar de individuele kavels kunnen ligging, kavelgrootte en bebouwingmogelijkheden leiden tot een differentiatie in de vaste prijs per individuele kavel.

Wanneer de gemeente zelf vastgoed rechtstreeks aan zelfbouwers verkoopt, heeft het vastgoed bij levering de gewenste bestemming. In het geval sprake is van verkoop aan professionele partijen is het mogelijk dat het object 'as it is' met 'zelfbouwplicht' wordt verkocht en deze professionele partij voor eigen rekening en risico initiatief neemt tot de wijziging van de bestemming en het plegen van de noodzakelijke investeringen.

5.2 Zelfbouw als markt

Ontwikkelaars, bouwers en architecten spelen via verschillende vormen (mede-opdrachtgeverschap, consumentgericht bouwen en cataloguswoningen) in op de wens van kopers om meer invloed op het ontwerp en inrichting van zijn woning te hebben. In grote delen van de stad heeft de gemeente niet of nauwelijks grond- of vastgoedposities die voor zelfbouw ingezet kunnen worden. Maar ook in die delen van de stad wil het college zelfbouw bevorderen. We denken daar een bijdrage aan te kunnen leveren door het ontstaan van een (digitaal) platform, waar vraag en aanbod, professionals en maatschappelijke instellingen elkaar ontmoeten, te bevorderen. Potentiële (C)PO'ers kunnen dit platform gebruiken om hun vraag te formuleren. Beleggers, particuliere eigenaren van vastgoed, ontwikkelaars en bouwers kunnen via zo'n platform een beter kwalitatief en kwantitatief beeld van de vraag krijgen. Professionals (architecten, adviesbureaus, Haarlemse Huizenaanpak) en maatschappelijke initiatieven zoals Anders Wonen en Energie Pioniers, kunnen op dit platform als bemiddelaar tussen vraag en aanbod functioneren. En daarnaast kan het platform ook weer verbindingen leggen met bijvoorbeeld het Duurzaam Bouwloket. Succesvolle voorbeelden zijn 'De Groene Mug' maar ook www.amsterdamwoont.nl. In onze visie kan zelfbouw een deelmarkt zijn van een platform met een bredere scope op de Haarlemse woningmarkt. Gemeentelijke zelfbouwprojecten kunnen via dat platform vroegtijdig worden aangekondigd en worden gepresenteerd. Het biedt potentiële (C)PO'ers de mogelijkheid zich vroegtijdig te oriënteren en bij interesse voorbereidende maatregelen te treffen. In het verlengde van zo'n digitaal platform kunnen periodieke bijeenkomsten tussen deze partijen potentiële zelfbouwers inspireren en stimuleren.

5.3 Specifieke maatregelen ontwikkelstrategie

Ter ondersteuning van de realisering van de ambities zoals omschreven in de ontwikkelstrategie Haarlem Oost willen we in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk zelfbouw actief inzetten als instrument om bij te dragen aan het versterken van het imago en/of de kwaliteit en herkenbaarheid van een wijk of buurt te vergroten.

5.3.1 Zelfbouw inzetten voor versterken imago

We willen de starters op de koopmarkt de gelegenheid bieden hun woonwens op een betaalbare wijze via zelfbouw te realiseren. Wij verwachten daarmee een doelgroep te kunnen aanspreken die met hun leefstijl en door de bij zelfbouw ontwikkelende betrokkenheid met de woonomgeving nieuwe impulsen aan een buurt of wijk kan geven. Om zelfbouw voor deze doelgroep bereikbaar en betaalbaar te maken is het belangrijk dat de risico's van zelfbouw voor hen beheersbaar zijn en zij kunnen beschikken over voldoende financieringsmogelijkheden.

5.3.1.1 Beheersbaarheid risico's

Het zelfbouwproces kent voor de zelfbouwer een aantal risico's die hij moet kunnen managen. Gewezen kan worden op:

- het procesrisico, dat tijdens de ontwerp- vergunning of bouwfase door niet voorziene gebeurtenissen tot het uitlopen van de planning of mislukken project kan leiden;

- het budgetrisico, dat bij onvoldoende sturing en beheersing van processen tijdens de ontwerp- of bouwfase tot overschrijding van het beschikbare investeringsbudget kan leiden;
- financieringsrisico, dat ontstaat wanneer de bank niet tijdig genoeg of onvoldoende bereid is de voor de investering noodzakelijke hypotheek te verstrekken.

In het geval de gemeente voor een nieuwbouwlocatie aanvullende financieringsfaciliteiten beschikbaar wil stellen, stelt de gemeente voorwaarden waardoor deze risico's beheersbaar blijven voor de zelfbouwer. In de overige situaties maken de partij die de zelfbouwlocatie ontwikkelt en de zelfbouwer afspraken over het verdelen van deze risico's en vervult de gemeente daarin geen rol.

5.3.1.2 Betaalbaarheid zelfbouw

In bijlage A is een verkenning uitgevoerd welke aanvullende financieringsfaciliteiten noodzakelijk zijn om zelfbouw ook voor huishoudens met lagere inkomens bereikbaar te maken. Ook is becijferd welke financiële middelen de gemeente beschikbaar moet stellen wanneer zij die financieringsfaciliteiten beschikbaar wil stellen. Op basis van die analyse willen wij in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een financieringsregeling verder uitwerken die:

- a. huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000 in de gelegenheid stelt om zelfbouw via cataloguswoningen voor rij - of hoekwoningen te realiseren op door de gemeente aangewezen locaties;
- b. daarbij uit te gaan van een aanvullende financiering van maximaal 30% van de verwervingskosten van de woning;
- c. het onder b. genoemde percentage indien nodig t.b.v. het financieren van duurzaamheidsmaatregelen te verhogen naar maximaal 40%.

Op basis van de in bijlage A opgenomen becijferingen blijkt dat aan het verstrekken van aanvullende financieringsfaciliteiten een risico van gemiddeld € 11.350 per woning is verbonden. Wanneer ter financiering van duurzaamheidsmaatregelen een aanvullende financiering noodzakelijk is, stijgt dat bedrag naar gemiddeld € 11.800 per woning. Bij de uitwerking zal in samenwerking met de SVn worden onderzocht of een combinatie met de duurzaamheidslening kan worden gemaakt. De daarvoor beschikbare middelen kunnen dan ook worden ingezet voor de stimulering van duurzaamheid voor zelfbouwers.

De IBB-regeling maakte gebruik van de fiscale mogelijkheid dat de zelfbouwer, ondanks dat de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij zijn, voor renteaftrek in aanmerking komt. Op dit moment wordt door de SVn met het rijk overlegd of handhaving van deze fiscale faciliteit na 2016 mogelijk is. Daarvan zal ook afhangen of de regeling na 2017 nog onder de huidige condities kan worden voortgezet.

5.3.2 Zelfbouw inzetten t.b.v. vergroten kwaliteit en herkenbaarheid wijk of buurt

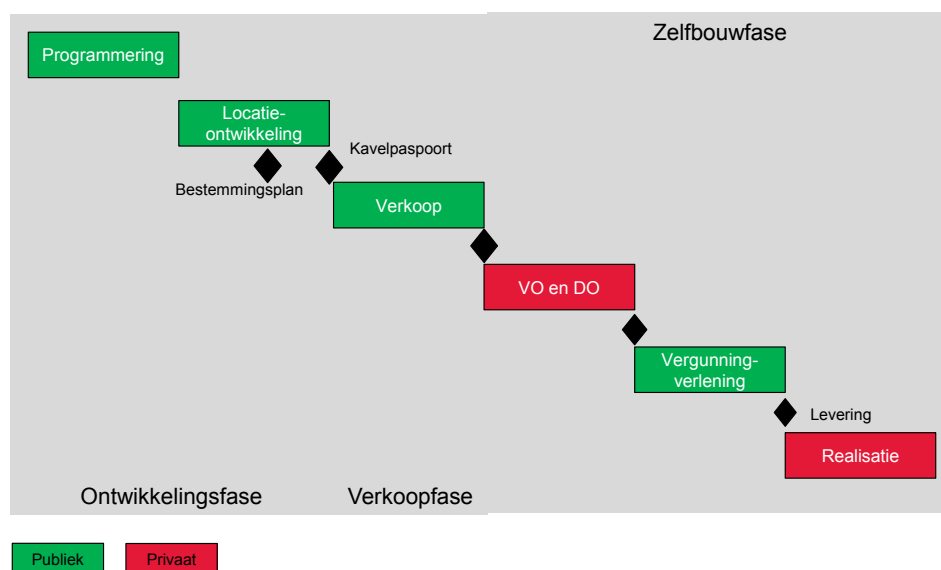
Met mogelijkheden voor individuele en collectieve zelfbouw wordt tijd en energie van toekomstige bewoners geïnvesteerd in de buurt en ontstaat een grotere verbondenheid met de buurten. Vaak liggen aan initiatieven trends in de samenleving ten grondslag. Gewezen kan worden op de toenemende branchevervaging (minder strakke scheiding wonen en werken of wonen en zorg, toenemende functiemenging, combinaties van oud- en modern vakmanschap (voorbeeld Betahaus Belijn), etc. Kenmerkend voor al deze ontwikkelingen is dat ze andere eisen stellen aan de vormgeving en inrichting van gebouwen en soms ook heel andere verdienmodellen in de exploitatie toepassen. Dergelijke initiatieven hebben om tot ontplooiing te kunnen komen behoefte aan ruimte en flexibiliteit. Dat is naast het beschikbaar stellen van een locatie vaak ook de grootste bijdrage die de gemeente kan leveren. In ruil daarvoor kunnen dergelijke initiatieven aan een buurt of plek een nieuwe identiteit verlenen.

Zelfbouw, in bestaande gebouwen maar ook via nieuwbouw, is uitermate geschikt om die ontwikkelingen te faciliteren. De betekenis van zelfbouw reikt dan verder dan alleen wonen.

6 Programmering en zelfbouw

De in hoofdstuk 5 geformuleerde ontwikkelingsstrategie is leidend geweest voor het definiëren van het zelfbouwprogramma voor de komende jaren. Onderzocht is op welke locaties en bij welke objecten in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk zelfbouw als instrument inzetbaar is. Verder hebben we verkend welke gemeentelijke locaties en objecten in andere delen van de stad mogelijk ook nog geschikt kunnen zijn voor zelfbouw. Die locaties kunnen als aanvulling op het programma dienen. Bij het beoordelen van de potentiële locaties en objecten in de tijd is gebruik gemaakt van het in figuur 3 opgenomen processchema. Dit schema verdeelt het proces in drie fasen, te weten:

1. De ontwikkelfase waarin potentieel voor zelfbouw geschikte locaties of objecten door het college worden aangewezen. Zelfbouw zal onderdeel zijn van de uitwerking van de stedenbouwkundige-, programmatische- en overige uitgangspunten. Indien noodzakelijk, wordt door het college een bestemmingsplanprocedure gestart en kan de gemeenteraad zich daarover uitspreken. Afhankelijk van de condities waaronder de locaties op de markt wordt gebracht kan deze fase worden afgesloten met de vaststelling kavelpaspoort door het college.
2. De verkoopfase kan starten nadat de locatie de juiste bestemming heeft en zal plaatsvinden aan ontwikkelende partijen, die bereid zijn (een deel van) de locatie via zelfbouw te ontwikkelen of CPO's .
3. De zelfbouwfase is de fase waarin de zelfbouwer zelf aan het roer staat. Hij is verantwoordelijk voor het ontwerpproces, de aanvraag van de noodzakelijke vergunningen, selectie aannemer en aansturing bouwproces. De gemeentelijke rol in deze fase is gericht op vergunningverlening en bij sommige locaties dat de kavels in bouwrijpe staat geleverd kunnen worden.



Figuur 2 Globale fasering proces

Met behulp van bovenstaande fasering is het programma onderverdeeld in locaties voor de korte-, middellange- en lange termijn.

1. De korte termijn betreffen locaties en objecten, die al over de juiste bestemming beschikken en waarvoor alleen nog een kavelpaspoort opgesteld behoeft te worden. Deze locaties kunnen binnen twee jaar voor zelfbouwers op de markt worden gebracht.
2. De locaties voor de middellange termijn zijn locaties waarvoor de randvoorwaarden nog moeten worden vastgesteld en ook nog een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Deze locaties kunnen binnen 2 tot 5 jaar worden aangeboden
3. De lange termijn vertaalt zich in de ambitie en wordt via de woonvisie en woningbouw-programmering geleidelijk geconcretiseerd naar locaties.

6.1 Potentiële locaties

Op dit moment beschikt de gemeente over weinig locaties die op korte termijn in ontwikkeling genomen kunnen worden. Daarom zijn er ook nauwelijks locaties die op de korte termijn met een passend bestemmingsplankader direct als zelfbouwlocatie aangeboden kunnen worden. Wel is uit een analyse gebleken dat een aantal nieuwbouwlocaties en niet strategische vastgoedobjecten van de gemeente potentieel geheel of gedeeltelijk als zelfbouwlocatie voor de middellange termijn beschikbaar kan komen.

Aan de hand van onze ontwikkelstrategie en met behulp van de hiervoor benoemde uitgangspunten voor de fasering willen we onderstaande locaties en/of vastgoedobjecten geheel of ten dele via zelfbouw willen (her)ontwikkelen

Stadsdeel	Locatie	indicatief aantal	Soort	kort termijn	middellange termijn	lange termijn
Centrum	Bakennesegracht 8-10	5	transformatie	X		
Noord	Korte Versprongweg 7-9		PM transformatie		X	
Zuid/Zuidwest	Leidsevaart 220 (achterzijde gebouw)	10-15	transformatie		X	
	Zuider Buiten Spaarne 30 (Edelweiss)	1		X		
	Potentiele capaciteit zelfbouw				21	

Stadsdeel	Locatie	Indicatief aantal	Soort	kort termijn	middellange termijn	lange termijn
Oost	Harmenjansweg 63 t/m 69	5	transformatie of nieuwbouw		X	
	Amsterdamsevaart 54 t/m 60	4		X		
Schalkwijk	Terschellingpad 2		PM nieuwbouw			X
	Europawijk, blok 6 (Stockholmilaan)	6	nieuwbouw	X		
	Floris van Adrichemlaan 1 (LJC)	20	nieuwbouw	X		
	Gymzaal Florence Nightingalelaan 3	5	nieuwbouw			X
	Zwemmerlaan 2-4	25	nieuwbouw		X	
	Potentiele capaciteit zelfbouw	65			40	25

Tabel 1 Overzicht potentiële zelfbouwlocaties

In samenhang met de in hoofdstuk 7 gepresenteerde realisatiestrategie zal voor het merendeel van de locaties gelden dat in de ontwikkelingsfase een bestemmingsplanprocedure gevolgd zal moeten worden om de voor zelfbouw gewenste bestemming te realiseren.

Wij achten het mogelijk dat op basis van de thans geïnventariseerde locaties en in de toekomst verder nog aan te wijzen locaties de komende jaren gemiddelde 20 tot 30 woningen per jaar via verschillende vormen van zelfbouw te kunnen ontwikkelen..

7 Realisatiestrategie

Zelfbouw is niet alleen een manier van bouwen, het is vooral een ontwikkelingsvorm met een andere set regels en andere rollen voor de deelnemers aan het proces. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat in samenhang met de gekozen ontwikkelingsstrategie de oprichting van een (gemeentelijke) kavelwinkel onvoldoende meerwaarde oplevert omdat:

- de actieve toepassing van zelfbouw door de gemeente slechts op een deel van de stad is gericht en daardoor ook de omvang van het programma beperkt is;
- andere partijen onvoldoende aanleiding zien in het gemeenschappelijk oprichten van een kavelwinkel;
- door de jaren heen geen sprake zal zijn van een gelijkmatige stroom aan projecten.

7.1 Organisatie en proces in de strategische gebieden

Gezien de nog aanwezige onzekerheden en de beperkte omvang van het zelfbouwprogramma willen we zoveel mogelijk gebruikt maken van de in de markt aanwezige expertise en capaciteit. De gemeente heeft daarbij twee momenten waarop ze de markt of zelfbouwers kan inschakelen.



Figuur 3 Waardecreatie bij zelfbouw

Gronden en gebouwen kunnen 'as it is' via een verkoopprocedure worden verkocht. Verkoop in deze fase levert normaliter de marktwaarde van het object in zijn huidige staat op. Het in deze fase van verkoop formuleren van eisen t.a.v. zelfbouw, zeker wanneer het object nog niet de gewenste bestemming heeft, doet het risico voor de kopende partij stijgen en daarmee de prijs dalen. (C)PO's zullen normaliter in deze fase van het proces niet instappen. Waardecreatie ontstaat wanneer het object wordt verkocht nadat het over de gewenste bestemming beschikt. Bij verkoop van een pand kan het nodig zijn de (on)mogelijkheden en status van een pand in beeld te brengen. Bij de verkoopprocedure kunnen naast de prijs ook visie op het zelfbouwproces, de aanpak, etc. een rol spelen. En via programma, stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of kavelpaspoort kunnen randvoorwaarden worden geformuleerd. Na verkoop is de zelfbouwer of marktpartij verantwoordelijk voor de waardecreatie in de zelfbouwfase.

Op basis van dit model kan de gemeente bij zelfbouw de volgende taken vervullen:

- waar nodig opstellen en vaststellen bestemmingsplan;
- (laten) voorbereiden en begeleiden verkoopprocedure van de locaties en zorgdragen voor de daarvoor benodigde documenten;
- opdrachtgever voor SVn bij de uitvoering aanvullende financieringsfaciliteit.

Overwogen kan worden om bovenstaande taken volledig uit te besteden aan marktpartijen.

7.2 Werkwijze in de faciliterende gebieden

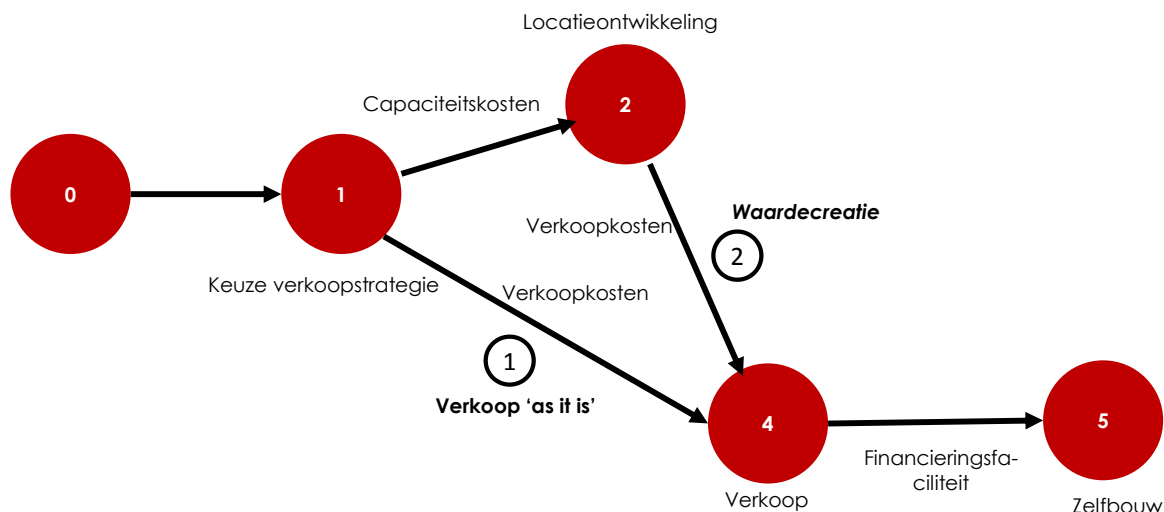
In de faciliterende gebieden zal de gemeente met bestaande instrumenten, zoals bestemmingplan (straks omgevingsplan) en de omgevingsvergunning het zelfbouwproces sturen. Initiatiefnemers kunnen zich, gelijk als andere initiatieven, met vragen wenden tot de accountmanager ruimtelijke initiatieven bij het KCC. De provincie Noord-Holland verleent op basis van de subsidieregeling collectieve zelfbouw Noord-Holland 2013 voorfinanciering aan CPO's in de initiatief- en planontwikkelingsfase. De gemeente kan hier zowel in de faciliterende- als de strategische gebieden een ondersteunende rol vervullen door subsidieaanvragen van zelfbouwers te ondersteunen. Verder kan de gemeente stimuleren dat er periodiek inspirerende bijeenkomsten voor potentiële zelfbouwers, waarin professionals en zelfbouwers aan de hand van actuele projecten hun kennis en ervaring overdragen.

8 Business case zelfbouw

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten wordt in dit hoofdstuk beschreven met welke kosten en opbrengsten bij de realisatie van de ontwikkelingsstrategie rekening moet worden gehouden en op welke wijze die gedekt zullen worden.

8.1 Verkoop en ontwikkeling zelfbouwlocaties

De realisering van de zelfbouwlocaties zal via inschakeling van de markt plaatsvinden. Op basis van de in hoofdstuk 7 beschreven realisatiewijze is in figuur 4 aangegeven met welke soort kosten tijdens het proces rekening gehouden moet worden. Dit schema is als leidraad



Figuur 4 Stappenplan

gebruikt.

Wanneer locaties 'as it is' worden verkocht beperken de kosten zich tot de verkoopkosten van de locatie. Die kosten en het verkoopresultaat worden verrekend met de reserve vastgoed.

Om zo goed mogelijke condities voor zelfbouw te creëren zal normaliter voorafgaande aan verkoop eerst de locatieontwikkelingsfase worden doorlopen. In die fase moet voor zowel het bestaand vastgoed als nieuwbouwlocaties rekening worden gehouden met de kosten voor het wijzigen van de bestemming. En bij nieuwbouwlocaties moet verder rekening worden gehouden met de kosten van opstellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of kavelpaspoort en eventueel het bouwrijp maken. Verder zullen er kosten in verband met de verkoopprocedure ontstaan. Al deze kosten worden normaliter ten laste van de grondexploitatie gebracht. Zoals gebruikelijk zal voor iedere locatie een financiële haalbaarheidsanalyse worden uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden afgewogen of de meerkosten opwegen tegen de te verwachten meeropbrengst. Alleen een instrumentele inzet van zelfbouw in Stadsdeel-Oost of Schalkwijk kan een onrendabel investering rechtvaardigen. In dat geval zal de dekking vroegtijdig aangewezen moeten worden. Inzet van de voor stedelijke vernieuwing beschikbare middelen ligt dan voor de hand. Op dat moment wordt ook beoordeeld of voor de locatie een grondexploitatie wordt geopend of deze wordt opgenomen in een reguliere verkoopprocedure. Wanneer in het programma van een locatie ook zelfbouwoningen voor lagere inkomens zijn opgenomen, zal voor die woningen de aanvullende financieringsfaciliteit beschikbaar worden gesteld..

Kosten aanvullende financieringsarrangementen

Om aanvullende financieringsfaciliteiten in te kunnen zetten moet door de gemeenteraad een verordening worden vastgesteld en met de SVn een overeenkomst worden gesloten.

Om de komende jaren voldoende starters in de gelegenheid te stellen op door de gemeente aangewezen locaties zelfbouw te realiseren, is ca. € 2,4 mln. aan financieringsmiddelen t.b.v. een contingent van 40 woningen (ca 30% totale programma in die periode) in de periode 2016 t/m 2020 noodzakelijk. Wanneer de SVn de regeling in opdracht van de gemeente uitvoert, zullen die financieringsmiddelen door de gemeente aan de SVn beschikbaar moeten worden gesteld. De daaruit voortvloeiende rentelast zal via de door de zelfbouwer te betalen rente worden gedekt. In bijlage B is het voor de gemeente aan het verstrekken van deze leningen verbonden risico becijferd. Dat risico bestaat uit het niet volledig dekken van de gemeentelijke rentelasten door de renteopbrengst en eventueel niet volledige aflossing van de verstrekte lening. Het is becijferd op ca. € 454.000 bij 30% aanvullende financiering en ca. € 472.000 bij 40% aanvullende financiering. Wanneer besloten wordt tot het verlenen van deze aanvullende financieringsfaciliteit, zal dit risico afgedekt moeten worden. Beoordeeld moet worden of de aanwezige weerstandscapaciteit van de gemeente voldoende is om dit risico op te kunnen vangen.

8.2 Communicatie

Om het ontstaan van een (digitaal) platform voor zelfbouw in Haarlem te stimuleren wil de gemeente de communicatie over zelfbouw zoveel mogelijk via dit nog op te richten platform laten verlopen. Daarom wordt voorgesteld om:

- eenmalig een opstartsubsidie beschikbaar te stellen;
- het platform te gebruiken om vroegtijdig gemeentelijke zelfbouwlocaties te 'lanceren' en daarmee potentiële (C)PO'ers te mobiliseren.

Voor ontwikkeling van de communicatie- en informatiestructuur wordt in 2016 een eenmalig budget gereserveerd van € 15.000. Voor latere jaren is rekening gehouden met een geringe inzet van gemeentelijke middelen.

8.3 Benodigde middelen en dekking

Op basis van het voorgaande is een raming van kosten gemaakt. Het jaar 2016 moet daarbij als een opstartjaar worden beschouwd. Op basis van de omvang van potentiële locaties is het er vanuit gegaan dat vanaf 2017 een gemiddelde stroom van 20 tot 30 zelfbouwkavels en/of kluswoningen mogelijk is.

Ten laste van de ISV reserve Wonen wordt t.b.v. de dekking van de communicatie- en marketingkosten een budget van € 25.000 gereserveerd.

Jaar van uitgifte	2016	2017	2018	2019	2020
Kosten					
<i>Communicatie</i>					
• Stimulering platform	€ 10.000				
• Communicatie	€ 5.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
<i>Rentelasten financieringsfaciliteit</i>	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal kosten	€ 15.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Dekking					
ISV reserve Wonen	€ 15.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Rentebetaling zelfbouwer	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal dekking	€ 15.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500

Tabel 2 Kosten en opbrengsten

Wanneer de weerstandscapaciteit van de gemeente onvoldoende is om de aan de financieringsfaciliteiten verbonden risico's op te kunnen vangen, kan worden overwogen de weerstandscapaciteit te verruimen door:

- beschikbaar stellen van middelen uit het Budget Stedelijke Vernieuwing;
- aanwenden van een deel van de grondopbrengst, die in het in bijlage B gehanteerde model aanzienlijk hoger is dan de in de nota Grondprijzen voor sociale woningbouw gehanteerde grondquote van 15%,

9 Communicatieparagraaf

Bij de communicatie over zelfbouw kan een onderscheid worden gemaakt in enerzijds de communicatie over de mogelijkheden van zelfbouw in Haarlem en anderzijds de communicatie en marketing over de individuele zelfbouwprojecten.

In hoofdstuk 5 is gepleit voor het ontstaan van een Haarlems platform waar vraag en aanbod, professionals en maatschappelijke organisaties elkaar digitaal en fysiek ontmoeten. Het ligt voor de hand om dit platform ook te gebruiken als middel om onze visie op zelfbouw in Haarlem te etaleren en via het platform de interactie met de andere partijen aan te gaan. Dit platform kan zowel door de gemeente als andere partijen worden gebruikt om actief te communiceren waar welke mogelijkheden voor zelfbouw in Haarlem zijn.

De ontwikkelingsstrategie maakt een onderscheid tussen strategische gebieden, waar de gemeente zelf zelfbouwprojecten initieert en de overige gebieden, waar de gemeente een faciliterende rol vervult. Bij een gemeentelijk zelfbouwproject geeft het in hoofdstuk 5 gepresenteerde processchema (figuur 2) richting aan de communicatie. In de fase van locatieontwikkeling is nog geen sprake van zelfbouw. Communicatie over de planontwikkeling verloopt via de gebiedsorganisatie, evenals het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden. Als dat proces resulteert in de keuze om (een deel van) het programma via zelfbouw te realiseren, wordt gestart met het actief over de zelfbouwlocatie communiceren.

De keuze om de markt de zelfbouwlocaties te laten ontwikkelen, betekent dat de markt vanaf het moment van start verkoop ook primair verantwoordelijk wordt voor de communicatie en marketing. De gemeentelijke communicatie beperkt zich tot het communiceren over de (toekomstige) beschikbaarheid van zelfbouwlocaties in Haarlem. Aanvullend kan in die communicatie aandacht worden besteed aan duurzaamheid en zelfbouw en de mogelijkheden van aanvullende financieringsfaciliteiten.

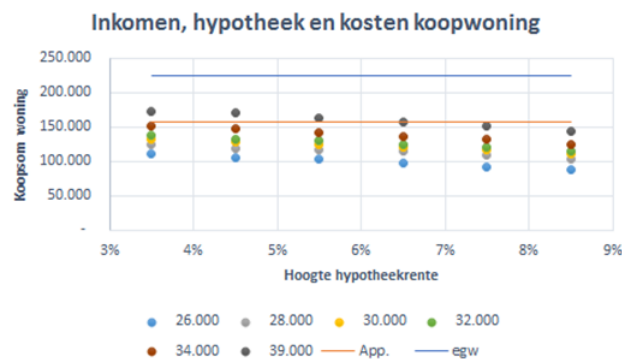
Bijlage B Financiering betaalbare zelfbouw

Inleiding

Betaalbaar zelfbouwen bestaat grofweg uit drie onderdelen: geschikte kavels, betaalbare bouwplannen en een passende financieringsregeling. Geschikte kavels zullen via gemeentelijk projecten op de aan te wijzen locaties beschikbaar komen. Er zal geen specifiek voor Haarlem geldende bouwcatalogus worden ontwikkeld. Zelfbouwers zullen kunnen kiezen uit regionaal of landelijk beschikbare catalogusproducten, zoals www.bouwboek.com, www.webuildhomes.nl) of via samenwerking met andere gemeenten reeds ontwikkelde catalogi. Deze bijlage richt zich op de passende financieringsregeling.

Effecten NHG-normen op financieringsruimte

De actuele toewijzingsregels voor sociale huurwoningen houden in dat huishoudens met een bruto jaarinkomen van ca. € 34.900 en hoger nagenoeg volledig zijn aangewezen op de vrije sector huurmarkt of koopmarkt. Tegelijkertijd maakt figuur 2 duidelijk dat deze huishoudens op basis van de geldende NHG-normen zonder eigen vermogen nauwelijks in staat zijn een koopwoning te financieren. Alleen met aanvullende financieringsmogelijkheden kunnen die huishoudens via zelfbouw een eigen woning realiseren.



Figuur 5 Relatie inkomen, rente en hypotheek

Uitgangspunten passende financieringsregeling

Het model is gebaseerd op het oorspronkelijk door Almere ontwikkelde IBBA-model. Het model is ontwikkeld om ook huishoudens met lagere inkomens in staat te stellen via zelfbouw hun eigen nieuwbouwwoning te realiseren. Het model heeft als belangrijkste kenmerken:

1. de zelfbouwer leent bij de bank wat hij op basis van zijn inkomen kan lenen (1^e hypotheek);
2. het voor de realisering van de nieuwbouw noodzakelijke aanvullende financiering wordt via een zogenaamde starterslening verstrekt (2^e hypotheek);
3. er worden met de zelfbouwer afspraken gemaakt over de maximale kosten van het huis, welke maandlasten hij betaalt en welke afspraken gelden bij verkoop van het huis.

De oorspronkelijk specifiek voor Almere geldende regeling wordt inmiddels via de SVn als landelijke regeling IBB aangeboden. Almere heeft de uitvoering van haar regeling inmiddels ook bij de SVn ondergebracht. Ook de gemeenten Nijmegen en Oud-Beijerland hebben een dergelijke regeling in het leven geroepen, zij het voor specifieke locaties in hun gemeente. Ook zij laten die door de SVn uitvoeren.

Werking model

Het model is gebaseerd op de volgende principes:

1. De koper gaat een eigen lening aan voor dat gedeelte van de totale verkrijgingskosten dat hij kan financieren op grond van zijn inkomen naar de normen van de NHG. Hiervoor wordt een eerste hypotheek gevestigd.
2. Voor het restant van de verkrijgingskosten dat hij niet zelf kan financieren en evenmin uit eigen middelen kan voldoen, kan een lening worden aangevraagd bij het SVn tot het maximale % van de verkrijgingskosten. Hiervoor wordt een hypotheekrecht gevestigd.
3. De eerste drie jaren behoeft de koper geen rente en aflossing van de onder 2 genoemde lening te betalen.
4. Na 3, 6, 10 en 15 jaar vindt een inkomenstoets plaats. Bij inkomensstijging van de koper zal een verplichte betaling ontstaan van rente en aflossing op de lening. Uitgangspunt is dat de kavelkoper de volledige lasten betaalt in het toetsjaar en dat de rentekorting dan vervalt, tenzij hij kan aantonen dat hij hiertoe volgens de NHG normen niet of ten dele in staat is.
5. Bij verkoop van de woning moet de koper de verkregen rentekorting op de IBB-lening aan de gemeente terug betalen. Dit geldt alleen als er sprake is van overwaarde waarbij het terug te betalen bedrag nooit meer bedraagt dan 50% van de overwaarde. Dit geldt als tegenprestatie voor de in de aanvangsperiode ontvangen rentekorting.
6. Op de financiering van de koper dient Nationale Hypotheek Garantie te worden verstrekt om de koper en de bank te behoeden voor onverantwoord (uit)lenen

In dit model trekt de gemeente op de kapitaalmarkt de benodigde financieringsmiddelen aan en stelt die aan de SVn op een rekening-courant van de gemeente beschikbaar. De SVn is verantwoordelijk voor de verstrekking van de regeling. Daarvoor ontvangt de SVn een jaarlijkse vergoeding van de gemeente.

Keuzes model

Bij de vormgeving van het model op gemeentelijk niveau moet door de gemeente een aantal uitspraken worden gedaan:

1. Uit welke woningtypes tegen welke maximale stichtingskosten kan de zelfbouwer kiezen in Haarlem?
2. Welke percentage van de verkrijgingskosten wil de gemeente aanvullend financieren?
3. Welke inkomensgrenzen wil de gemeente daarbij voor de verschillende woningtypes hanteren?
4. Welke middelen wil de gemeente voor de afdekking van de optredende risico's beschikbaar stellen?

Ad 1: Voor drie type woningen (zie tabel 5) zijn uitgangspunten m.b.t. kavelgrootte en woninggrootte gehanteerd als basis voor het bepalen van de stichtingskosten. Met het oog op de betaalbaarheid is gekozen voor een instapmodel (2 lagen) met relatief geringe afmetingen. Maar via de opties 'met dak' en 'met opbouw' zijn ook uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Voor de grondprijs is als uitgangspunt een marktconform percentage van 25% van de v.o.n.-prijs gehanteerd. De ramingen voor de bouwkosten zijn gebaseerd op de prijzen zoals die thans voor deze woningtypes in een aantal catalogi van gemeenten worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat bouwers bereid zijn tegen deze kosten de woning te realiseren. In de kostenopzet is ook rekening gehouden met de aansluitkosten, kosten bouwgeleiding, aanbrengen van een keuken en zeer beperkt extra's.

Type woning	2 lagen	met dak	met opbouw
tussenwoning			
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	96	108	125
- kavelgrootte (m2 uitgeefbaar)	120	120	120
- grondkosten	44.500	44.500	44.500
- bouwkosten	116.000	127.000	131.000
- aansluitk, bouwbeg., keuken en extra's	13.500	13.500	13.500
- v.o.n. prijs	174.000	185.000	189.000
hoekwoning			
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	96	108	125
- kavelgrootte (m2 uitgeefbaar)	120	120	120
- grondkosten	44.500	44.500	44.500
- bouwkosten	124.000	135.000	139.000
- aansluitk, bouwbeg., keuken en extra's	13.500	13.500	13.500
- v.o.n. prijs	182.000	193.000	197.000
vrijstaande woning			
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	90	102	119
- kavelgrootte (m2 uitgeefbaar)	140	140	140
- grondkosten	52.000	52.000	52.000
- bouwkosten	133.500	144.500	148.500
- aansluitk, bouwbeg., keuken en extra's	13.500	13.500	13.500
- v.o.n. prijs	199.000	210.000	214.000

Tabel 3 Gehanteerde gegevens woningtypes

Ad 2: De landelijke regeling biedt de mogelijkheid om te variëren van 25% tot 40% in het percentage van de verkrijgingskosten, dat de gemeente aanvullend wil financieren. De hoogte van het percentage heeft direct invloed op de leencapaciteit van de zelfbouwer, maar ook op het risicoprofiel van de zelfbouwer voor de gemeente. Kernachtig gezegd geldt, hoe hoger het percentage, hoe hoger de voor de zelfbouwer bereikbare verkrijgingsprijs, maar ook hoe groter het risico voor de gemeente wordt. Om de effecten in beeld te brengen is bij de becijferingen het percentage gevarieerd.

Ad 3: De inkomensgrens is de resultante van de keuze van het woningtype (verkrijgingsprijs), de hoogte van de hypotheekrente en de hoogte van de 1^e hypotheek op basis van de NHG-norm en de hoogte van het percentage dat voor de aanvullende lening wordt gehanteerd. De in tabel 2 opgenomen inkomensgrenzen zijn bepaald op basis van een gevoeligheidsanalyse, waarbij de volgende bandbreedtes zijn gehanteerd:

- bouwkosten tussenwoning 2 lagen in bandbreedte van € 110.000 tot € 120.000;
- hypotheekrente varieert van 3% tot 8%;
- starterlening varieert van 25% tot 40%.

% Lening	Type woning		
	Tussenwoning	Hoekwoning	Vrijstaande woning
25-30%			
2 lagen	31.500	32.900	35.600
met dak	32.300	33.500	36.400
met opbouw	32.900	34.100	37.000
30-35%			
2 lagen	30.700	31.919	34.829
met dak	32.700	33.913	36.748
met opbouw	33.200	34.583	37.381
35-40%			
2 lagen	29.800	31.400	34.300
met dak	32.900	34.200	38.500
met opbouw	33.700	34.800	37.900

Tabel 4 Inkomensgrenzen bij verschillende % aanvullende lening

Ad 4: Met behulp van een gevoeligheidsanalyse zijn de risico's, die voor de gemeente aan de uitvoering van dit model zijn verbonden verkend. De navolgende variabelen zijn daarbij in ogenschouw genomen:

1. De rente op de kapitaalmarkt
Bij stijgende rente stijgen de kosten van aantrekken van kapitaal voor de gemeente. In de analyse is gewerkt met een bandbreedte van 0,5% tot 8%
2. De inflatie
De inflatie is van invloed op de inkomensontwikkeling van de zelfbouwer. In de analyse is gewerkt met een bandbreedte van 0% tot 4,5% per jaar
3. De inkomensontwikkeling van de zelfbouwer
De ontwikkeling van het inkomen van de zelfbouwer is van invloed op de tempo en de mate waarin hij in staat is rente en aflossing m.b.t. de 2^e hypotheek kan betalen. T.o.v. de ontwikkeling van de inflatie is gerekend met een reële inkomensontwikkeling in de bandbreedte van 0% tot 2,5% per jaar.
4. De ontwikkeling van de prijzen op de woningmarkt
Stijgende of dalende prijzen op de woningmarkt vergroten of verkleinen de kans dat bij verkoop sprake is van een overwaarde, die kan worden aangewend voor terugbetaling van de ontvangen rentekorting en gedeeltelijke uitkering aan de gemeente. T.o.v. peiljaar 2015 (index 100) is gewerkt met een bandbreedte voor deze index van 90 tot 120.
5. Het verhuisgedrag van de zelfbouwer
Hoe sneller de zelfbouwer verhuist, hoe geringer de kans is op het ontstaan van een overwaarde. Overigens blijft de zelfbouwer bij verhuizing wel verantwoordelijk voor de aflossing van de lening. In de analyse is gerekend met een bandbreedte van 5 tot 15 jaar.

Kerncijfers analyse bij 30% verkrijgingskosten

	2 lagen	met dak	met opbouw
tussenwoning			
- v.o.n. prijs	174.000	185.000	189.000
- totaal te financieren	179.000	190.000	194.000
- minimaal bruto jaarinkomen	31.000	32.000	35.000
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	96	108	125
- gemiddelde starterslening	58.000	61.000	67.000
- gemiddeld financieel risico	-10.200	-11.200	-11.300
hoekwoning			
- v.o.n. prijs	182.000	193.000	197.000
- totaal te financieren	187.000	198.000	202.000
- minimaal bruto jaarinkomen	32.000	34.000	37.000
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	96	108	125
- gemiddelde starterslening	62.000	64.000	70.000
- gemiddeld financieel risico	-10.700	-11.800	-11.400
vrijstaande woning			
- v.o.n. prijs	199.000	210.000	214.000
- totaal te financieren	205.000	216.000	221.000
- minimaal bruto jaarinkomen	33.000	35.000	38.000
- minimale gebruiksoppervlakte (m2 gbo)	90	102	119
- gemiddelde starterslening	63.000	66.000	72.000
- gemiddeld financieel risico	-12.300	-13.400	-13.700

Uit deze analyse blijkt dat afhankelijk van het woningtype het financieel risico voor de gemeente per woning zich bevindt tussen de € 10.200 en € 13.700 per woning. Bij verstrekking van aanvullende financiering is het noodzakelijk dat dit risico wordt afgedekt.