

Provincie Noord-Brabant
t.a.v. college van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Datum 22 april 2020
Kenmerk 20-048-MdL
Betreft Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Geachte Staten,

Op de Statendag van vrijdag 24 april 2020, staat onder agendapunt 4.5, Statenmededeling Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw, op de agenda. Bij deze willen wij graag input geven op dit agendapunt, zodat u dit mee kunt nemen in uw overwegingen en mogelijke wijzigingen.

Vorig jaar heeft Stichting Droomwonen Brabant, als input voor de collegeonderhandelingen, het manifest "Droomwonen in Brabant" aangereikt (zie bijlage). Met dit manifest vroegen wij om samen bij te dragen aan het doel om letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor zelfbouw in Noord-Brabant te realiseren. De Provincie zou dan als partner van het platform Droomwonen Brabant, samen met andere overheden, marktpartijen, maatschappelijk organisaties en vooral de inwoners zelf, invulling kunnen geven aan 'Droomwonen in Brabant'.

Droomwonen Brabant is dan ook verheugd dat dit onderwerp, door het huidige college van Gedeputeerde Staten, voortvarend is opgepakt en dat er het afgelopen jaar meerdere bijeenkomsten en onderzoeken zijn geweest die hebben geleid tot het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw. Als Droomwonen Brabant hebben wij de afgelopen 10 jaar ons hier samen met diverse partners voor ingezet, zo ook hebben wij het afgelopen jaar ook intensief meegedaan aan de bijeenkomsten en onderzoeken vanuit de Provincie. Ook voor de toekomst willen wij ons hiervoor samen met partners blijven inzetten.

Droomwonen Brabant kan zich grotendeels vinden in het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw en de voorgestelde activiteiten die daaruit voortkomen. Wij hebben een aantal op- en aanmerkingen die er mogelijk voor kunnen zorgen dat dit Actieprogramma nog beter kan gaan werken.

Binnen het actieprogramma is met de 7 P's, Plannen, Plekken, Procedures, Positie, Pecunia, Programma en Politiek er al aandacht voor vele onderwerpen die van belang zijn om letterlijk en figuurlijk meer ruimte te krijgen voor zelfbouw en nieuwe woonvormen. Binnen deze 7 P's is ook aangegeven wat de Provincie kan doen, langs de sporen van 'richting geven', 'beweging stimuleren' en 'mogelijk maken'. Daarmee is ook aangegeven wat de Provincie wel en niet kan of wil doen. Dit maakt direct ook duidelijk dat de Provincie een belangrijke partner is om zelfbouw en nieuwe woonvormen in het hart van de woningbouwopgave te zetten. Het laat ook zien dat de Provincie op sommige onderdelen zich niet kan of niet wil inzetten of alleen wanneer de opgave binnen bepaalde kaders valt die de Provincie zichzelf stelt.

Wat daarbij wellicht het belangrijkste is, is datgene dat de Provincie niet kan zijn, namelijk een belangenbehartiger voor initiatieven van zelfbouw en nieuwe woonvormen. Andere partijen op de woningmarkt, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars, hebben daar hun eigen instelling / bedrijf voor en daarnaast hun belangenbehartiger zoals Aedes, Neprom of Bouwend Nederland. Daarmee zie je dat een goede belangenbehartiging voor een speler op de woningmarkt van levensbelang is. Uiteraard kan de Provincie zelfbouw en nieuwe woonvormen onder de aandacht brengen en stimuleren, maar een belangenbehartiger van de initiatieven kan de Provincie niet zijn, daar zij als overheid juist de verschillende belangen moet afwegen. Die belangen behartigen zie je bij alle 7 P's ook terugkomen;

1. **Plannen;** Om meer goede plannen van de grond te krijgen is aandacht voor zelfbouw en nieuwe woonvormen van belang en ondersteuning van belangstellenden en initiatieven. Het is goed om daarbij ook vooral aandacht te hebben voor de pré-initiatieffase. Op dit moment is er ondersteuning vanuit (overheid) regelingen vaak vanaf de initiatieffase, dit indien er een initiatief is wat ook al een locatie heeft waar de betreffende gemeente medewerking aan kan verlenen. Maar bij vele initiatieven is er nog geen locatie in beeld en kan de gemeente regelmatig nog niet meewerken. Voor die fase werkt een lening ook niet, een no-cure-no-pay of voucher zou hierbij wel helpen.
2. **Plekken;** Waarschijnlijk de grootste uitdaging voor de meeste initiatieven, het verkrijgen van een locatie of een gebouw om het initiatief op of in te realiseren. Voordat er een initiatief actief is, is aandacht vragen voor de mogelijkheden van zelfbouw en nieuwe woonvormen al van belang. Algemeen bij onder andere het leveren van input op de woonvisie en doelgroepenverordening van een gemeente en specifiek als er bijvoorbeeld een mogelijke locatie beschikbaar gaat komen. Bijvoorbeeld als de gemeente een school sloopt en woningbouw op die locatie als mogelijkheid ziet, is het goed als daar tijdig een lobby komt voor zelfbouw en nieuwe woonvormen. Ook als de locatie niet van de gemeente is, kan er gepleit worden dat de gemeente zelfbouw afdwingt via het bestemmingsplan.
3. **Procedures;** Procedures zijn natuurlijk lastig als je er niet in thuis bent en als ze niet zijn toegesneden op initiatieven voor zelfbouw en nieuwe woonvormen. Het is goed om te horen dat de Provincie vanuit haar rol in het buitengebied meer mogelijk wil maken via maatwerk. Daarbij moet de Provincie meerdere belangen afwegen, die van het initiatief, maar ook die van de eigenaar van de locatie en van de gemeente die ontwikkelingen wel of niet wenst. Naast het buitengebied zijn er natuurlijk ook vele procedures voor binnenstedelijke projecten, zowel in de nieuwbouw als de herontwikkeling.
4. **Positie;** zoals aangegeven in het actieprogramma hebben de particuliere initiatiefnemers (en ook de sociaal ondernemers) een relatief zwakke positie. Ze beschikken vaak niet over een belangenbehartiger en zitten vaak ook niet automatisch aan tafel bij gemeentelijke of provinciale overleggen, waar woningbouwcorporaties en ontwikkelende partijen dat wel hebben. Omdat initiatieven vaak individueel opereren, is ook de toegang tot kapitaal en benodigde kennis beperkt. Het is dus van belang om deze 'derde bouwstroom' die positie ook te geven, met een eigen belangenbehartiging en toegang tot kennis en kapitaal.
5. **Pecunia;** Voor normale koopwoningen is financiering geen probleem. Maar de voorinvestering voor locatie/gebiedsontwikkeling en financiering voor huur-cpo of nieuwe woonvormen is wel een flinke uitdaging. Als individueel initiatief is het lastig dit van de grond te krijgen, maar als er vele initiatieven gezamenlijk dit oppakken met ondersteuning van overheden en andere partners, is er veel mogelijk.

6. **Programma;** Bij de reguliere partijen, woningbouwcorporaties, ontwikkelende partijen, maar ook nog vaak de gemeenten, gaat het nog veel over de aantallen en de meer standaard type woningen. Mogelijkheden voor zelfbouw en nieuwe woonvormen zijn over het algemeen niet in beeld. En ook als het dat wel is, merk je dat partijen het bij voorkeur niet meenemen, omdat het o.a. minder winstgevend is, het als meer complex en meer risicovol' wordt gezien. Het positioneren van zelfbouw en nieuwe woonvormen vraagt dus om continue aandacht en de omzetting in een concreet programma. Door deze belangen te behartigen en partijen ook te ontzorgen door kennis en begeleiding, kan dit fors bijdragen aan meer projecten.
7. **Politiek;** het ontbreekt bij diverse gemeenten, zowel college van wethouders, gemeenteraad als de ambtenaren aan kennis over als ervaring met zelfbouw en nieuwe woonvormen. Dit gaat dan zowel om het fenomeen op zich, als om de omvang van de behoefte en de wijze om deze meer te faciliteren. Daardoor is er ook terughoudendheid om dit op te pakken, wat in vele gevallen ook te maken heeft met vooroordelen die meestal niet kloppen. Dit bleek ook uit het rapport 'Eigenbouw: de moeite waard' dat in opdracht van het ministerie van BZK is gedaan. Daarbij speelt ook mee dat de belangen van de gevestigde woningmarktpartijen wel behartigd worden, omdat bedrijven of instanties daar zelf voor zorgen, dan wel de bracheorganisaties.

Wat ons betreft laat het belang van belangenbehartiging en gezamenlijk inbreng van o.a. kennis en middelen, ook zien dat het een meerwaarde zou zijn om dit met meerdere partners op te pakken; een 'Coalition of the willing'. Daarbij gaat het om alle partijen uit de Quadruple Helix. Ons is gebleken dat naast Overheid en Ondernemingen, ook het Onderwijs een goede partner kan zijn en uiteraard de Ondernemende burger / Beweging van Onderop. Bij die laatste gaat het ook de initiatiefnemers zelf, maar moet ook gedacht worden aan hun belangenbehartigers, zoals ouderenbonden, dorp/wijkraden en ouders.

Wat ons betreft ligt de verantwoordelijkheid dan ook bij alle partners en is de 'Coalition of the willing' niet alleen een netwerk/denktank, maar pakken zij ook een rol in stuur/werkgroepen, organisatie, mede-investeerder, uitvoering en bijvoorbeeld een invulling als expert-team (zoals het Rijk die ook kent). Daarmee ontstaat een onafhankelijke belangenbehartiger die zich als platform kan inzetten voor letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor zelfbouw en nieuwe woonvormen. Daardoor is het robuuster, zijn er meer middelen (zowel kennis als financiën) en is de continuïteit (in kennis en instandhouding van het platform) beter geborgd. Onze oproep is dan ook om de mogelijkheden van een 'Coalition of the Willing' veel breder op te pakken en te verkennen of een onafhankelijk en zelfstandig platform kan worden vormgegeven waarbij de Provincie als partner nadrukkelijk onderdeel van is. Waarbij dan ook onderzocht kan worden of de acties en middelen die de Provincie nu met het Actieprogramma Zelfbouw en Nieuwe Woonvormen wil gaan inzetten, (deels) kunnen worden ondergebracht bij dit platform. Door deze te combineren met acties en middelen van andere partners, kan daarmee dan ook een synergie ontstaan en een beter resultaat voor zelfbouw en nieuwe woonvormen.

Droomwonen wenst u een goede Statendag toe en uiteraard zijn wij altijd bereid om een verdere toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Ing. Menno de Lange

Voorzitter
Stichting Droomwonen Brabant

Droom
wonen
BRABANT

info@droomwonenbrabant.nl

076 205 1010

06 4252 9501

MANIFEST

DROOMWONEN IN BRABANT

Betreft Manifest Droomwonen in Brabant
Nummer / datum 1 / 14-04-2019
Auteur Menno de Lange
Kenmerk 19-068-MdL

Stichting Droomwonen Brabant
Speelhuislaan 158
4815 CJ Breda
076-2051010
info@droomwonenbrabant.nl
Rabobank NL02RABO 0161846653
Kamer van Koophandel Breda 55042449
BTW nummer 8515.42.591

Geachte informateur,

Graag wil ik u en de politieke partijen die bezig zijn om een nieuw provinciebestuur te vormen vragen om kennis te nemen van dit manifest 'Droomwonen in Brabant'. Wij hopen dat u na het lezen van dit manifest kunt en wilt bijdragen aan letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor zelfbouw in Noord-Brabant.

Graag zijn wij bereid om dit manifest nader toe te lichten en ook bieden wij graag aan om dit manifest aan u en de politieke partijen te presenteren waarbij wij ook graag onze partners en een aantal van de zelfbouw initiatieven betrekken.

Wij hopen dat u wil bijdragen door partner te worden van het platform Droomwonen Brabant. Zodat wij samen met andere overheden, marktpartijen, maatschappelijk organisaties en vooral de inwoners zelf invulling kunnen geven aan 'Droomwonen in Brabant'.

Hier hebben wij de afgelopen jaren al veel energie in hebben gestoken en daarmee, samen met huidige partners, mooie resultaten bereikt voor diverse bewoners en in verschillende delen van Brabant. Wij willen dit graag bereikbaar maken voor alle inwoners in heel Brabant die zelf hun woning en woonomgeving willen realiseren. Daarvoor is het opschalen van het platform en goede samenwerking van de betrokken partijen van belang en wij hopen dat ook de provincie Brabant als belangrijke partner daar in wil deelnemen.

Wij hebben de overtuiging dat de provincie als partner in dit platform een belangrijke bijdrage kan leveren aan kennis delen, het vergroten van draagvlak, beschikbaarheid van locaties en financiering (geen subsidie), waardoor meer zelfbouw initiatieven zullen slagen.

Gezamenlijk dragen wij dan bij aan meer 'Droomwonen in Brabant'!

Indien er nog vragen zijn, zijn wij uiteraard graag bereid om dit nader toe te lichten aan u en de politieke partijen.

Met vriendelijke groet,

Menno de Lange
Voorzitter Droomwonen Brabant



**Droom
wonen
BRABANT**

Wanneer kun je Droomwonen in Brabant?

Sommige mensen doen dit nu al en zijn tevreden, dat is fijn.

Maar heel veel mensen hebben nog een droom om anders te wonen in Brabant:

- Soms is 'een' huis al voldoende om vooralsnog die droom in te vullen.
- Een 'betaalbare' woning in koop of huur zou voor veel mensen ook al een droom zijn die uitkomt.
- Door allerlei ontwikkelingen zijn er steeds meer mensen die, alleen of maar met z'n tweeën zijn, en die zoeken naar een huis dat daar bij past.
- Anderen willen op een specifieke locatie, in hun eigen dorp / wijk, in de stad of juist in het buitengebied.
- Of willen een woning die past bij hun specifieke behoefte, o.a. ouderen op zoek naar een kleine grondgebonden woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Weer een andere wens is met anderen samen wonen, in een kangoeroewoning, waar grootouders samenwonen met kinderen en kleinkinderen. Of gemeenschappelijk wonen (met eventueel zorg) met je eigen woning, maar ook gezamenlijke ruimten binnen en / of buiten.
- Ook is er steeds meer vraag naar duurzaam en ecologische wonen, wat goed past bij de opgaven die er liggen op het gebied van energietransitie, klimaat, circulair en duurzaam met elkaar samenleven.
- Specifieke architectuur kan ook input zijn om zelf een droomwoning en omgeving vorm te geven.
- En waar de ene persoon voorkeur heeft voor nieuwbouw, hebben anderen dat voor het herontwikkelen van een bestaand pand.

Er zijn dus nog vele dromen om een woning en woonomgeving vorm te geven in Brabant en er is ook nog een forse opgave om woningen en omgevingen te realiseren in Brabant.

De opgaven.

Er is behoefte aan woningen, in kwantitatieve zin moeten er in Brabant tot 2030 nog circa 120.000 woningen bijkomen. Daarbij zal goed moeten worden gekeken naar de invulling van deze opgave, waarbij de kwalitatieve opgave erg belangrijk is. De druk op de woningmarkt is hoog en daarmee is de druk / verleiding groot om te gaan voor kwantiteit.

Maar de komende 10 – 20 jaar voegen wij nog een behoorlijke opgave aan nieuwbouw toe, daarna zal dit veel beperkter zijn. Daarom moeten wij ook goed nadenken over welke woningen wij nog toevoegen, passend bij de vraag van de inwoners, maar ook passend bij de ontwikkelingen zoals vergrijzing, toename van 1 – 2 persoons huishoudens, organiseren van wonen & zorg, etcetera.

De provincie Brabant heeft in de Brabantse Agenda Wonen vier actielijnen en zes richtinggevende principes opgenomen om daarmee kwantiteit en kwaliteit in goede banen te leiden.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat
2. We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag

4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties

Vervolgactiviteiten

1. Opstellen van 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'
2. In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant
3. Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties
4. Verduurzamen van de woningvoorraad
5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt
6. Versterken van de provinciale kennisfunctie

Bron: Brabantse Agenda Wonen van de Provincie Brabant.

Uiteraard is het goed om te lezen dat er aandacht is voor de vraag van de inwoners en dat er flexibel op nieuwe woonwensen kan worden ingespeeld. De ultieme vorm om aan de vraag van inwoners tegemoet te komen is om die inwoners dit zelf te laten invullen.

De uitdaging is om aan deze actielijnen en richtinggevend principes invulling te geven, daar deze lijnen en principes vaak moeilijk te combineren zijn. Binnenstedelijke herontwikkelingslocaties zijn niet snel in aanbouw te nemen, omdat het veel tijd en middelen kost om dergelijke locaties te ontwikkelen. De druk om ook buiten het bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen neemt daardoor toe, maar is politiek en maatschappelijk minder gewenst.

Inzetten op vraaggericht, 'goede woningbouwplannen', wonen & zorg, nieuwe woonvormen, etc., sluit vaak minder goed aan bij de ervaring en werkwijze van de gevestigde partijen die binnenstedelijk (en buiten stedelijk) ontwikkelen.

De opgave van transformatie is groot, vrijkomende agrarische bebouwing, leegstand in kantoren, maatschappelijk vastgoed op zoek naar nieuwe invulling, verloedering van oude bedrijventerreinen en vakantieparken, etcetera. In veel van die gevallen is woningbouw nog één van de weinige mogelijkheden om er een nieuwe functie aan te geven.

Naast de opgaven uit de Brabantse Agenda Wonen, zijn er landelijke vraagstukken die ook in Brabant spelen. Het zorgen voor voldoende betaalbare woningen, zowel in koop als in de (sociale) huur. Vervolgens ook het betaalbaar houden van deze woningen voor de langere termijn. Dit speelt bij o.a. starters op de woningmarkt, maar ook de doelgroep van middelduur huur is het vraagstuk groot.

Door de vergrijzing en het inzetten op langer thuis wonen, is er een grote opgave om goede woonomgeving te realiseren voor de ouderen, waarbij combinaties met zorg ook toepasbaar moeten zijn. Waarbij het werknemers in de zorg onder druk staat en ouderen en de gemeenschap er omheen dus vaker zelf dit moeten opvangen.

Ook de implementatie van de nieuwe Omgevingswet is een grote opgave die de komende jaren veel invloed zal hebben. Waarbij de (georganiseerde) burger, een belangrijke rol krijgt. Daarmee worden ze naast Markt & Overheid een derde belangrijke speler, van Publiek Private Samenwerking PPS naar Publiek Burger Private Samenwerking (PBPS).

Naast deze uitdaging zijn er uiteraard nog vele andere uitdagingen, financiering, organiseren, toepassen innovatie, UN goals, klimaat, circulaire economie, meer natuur/bos, etc. Ook deze uitdagingen spelen mee in het ontwikkelen van gebieden en maken het tot complexe vraagstukken.

Wat is zelfbouw, hoe kan zelfbouw bijdragen aan de opgaven en welke voordelen heeft het.

Graag willen wij aandacht vragen voor mogelijkheden om als bewoners zelf droomwoningen en -omgeving te realiseren, ook wel bekend als zelfbouw en (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Naast dat dit mensen in gelegenheid stelt om dit te realiseren, kan het ook een bijdrage leveren aan diverse maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen of opgaven waarbij woningbouw een oplossing kan bieden.

Natuurlijk zijn er andere partijen die ook woningen en woonomgevingen vorm geven, over het algemeen gaat het dan om corporaties en (bouwende) ontwikkelaars. Maar deze partijen kunnen, mogen of willen, deze behoeften niet invullen. Waarbij dit overigens vanuit hun omstandigheden hele legitieme redenen zijn, maar daarmee blijven er wel vraagstukken liggen die vragen om een oplossing.

Corporaties mogen vooral invulling geven aan hun kerntaak om sociale huurwoningen te realiseren tot € 720, onder voorwaarden mogen zij ook middelduur huurwoningen van € 720 tot € 1.000 realiseren. Echter met al een forse opgave van nog te bouwen sociale huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande voorraad, is het de vraag in hoeverre zij invulling kunnen geven aan de opgave van de middelduur huurwoningen. Corporaties hebben immers ook maar beperkte middelen, mede door afdrachten en belastingen.

De (bouwende) ontwikkelaars, of de 'markt', kan in principe alle type woningen en woonomgevingen realiseren. Maar in de praktijk zie je dat de focus bij deze bedrijven toch is gericht op een beperkt aantal type woningen. Over het algemeen ligt de nadruk dan op de wat meer standaard woningen en / of middelduur tot dure koop- en huurwoningen. In een schaarse woningmarkt, zoals die er nu is, neemt dit over het algemeen alleen maar toe en komt betaalbaarheid en vraaggericht bouwen verder onder druk. In de tijd van crisis op de woningmarkt, zoals nog maar enkele jaren geleden, zie je dat de markt zich meer richt op de vraag of niet meer realiseert. Zelfbouw ging ook in de crisis gewoon door en was daarmee een vorm van bouwen die continuïteit in de bouwopgave gaf.

Bij zelfbouw is de toekomstige bewoner zelf, eventueel met anderen samen, zelf opdrachtgever. Daarmee zijn particulieren dus net als corporaties en ontwikkelaars, een partij om woningbouw te realiseren. In principe kunnen zij ook alle type woningen en woonvormen invullen met zelfbouw, zowel koop/huur, nieuwbouw/herontwikkeling, betaalbaar/duur, klein en grote projecten, etcetera. Sommigen zien zelfbouw als een bijzondere woonvorm, maar het is dus vooral een manier om woningen en woonomgeving te realiseren.

Omdat corporaties en ontwikkelaars minder snel bijzondere woonvormen realiseren, is zelfbouw wel een veel gebruikte manier om bijzondere woonvormen te realiseren. Maar met zelfbouw kan je ook de 'normale' rijwoning, tweekapper en vrijstaande woning realiseren, in zowel koop als huur.

Met zelfbouw kunnen mensen dus diverse woningen en woonomgevingen realiseren en daarmee aan diverse woon- en maatschappelijke opgaven bijdragen. Graag willen wij echter een aantal woon- en maatschappelijke opgaven er uit halen om te benadrukken hoe bijzonder zelfbouw daarin kan zijn.

- Betaalbare woningen, zowel in de koop als huur. Met het zelf realiseren van woningen tegen kostprijs en de mogelijkheid van maatwerk, hebben wij diverse projecten waardoor woningen betaalbaar zijn. Bij koop zie je daardoor dat starters wel een woning kunnen kopen of mensen die kunnen doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning.
Bij huur zie je dat door zelfbouw er wooncoöperaties gerealiseerd kunnen worden. Waarbij voorbeelden uit het buitenland laten zien dat de huur dan betaalbaar kan zijn (b.v. tussen € 720 - € 850) en in de loop der jaren zo laag blijft of zelfs naar beneden kan. De markt richt zich over het algemeen niet op deze categorie en zeker niet op elke locatie en beperken zich tot duurdere huurwoningen op gewilde locaties.
- Wonen voor ouderen, regelmatig hoor je dat ouderen niet willen verhuizen en voor een deel zal dit wellicht ook zo zijn. Echter merken wij vooral in de projecten voor ouderen die wij gedaan hebben en nu mee bezig zijn, dat ze wel willen verhuizen als de juiste woningen maar gerealiseerd worden. Door het zelf realiseren van de woningen of woonvormen, kan dit helemaal op maat. Veel ouderen willen woningen die op dit moment in projecten onvoldoende worden aangeboden of tegen te hoge prijs. Het gaat dan b.v. om kleine grondgebonden woningen of woonvormen waar ze meer met elkaar samen kunnen wonen. Zeker door het inzetten op langer thuis wonen, merken wij dat er meer interesse is om er zelf voor te zorgen dat ze dat samen in kunnen vullen. Bijkomend voordeel is dat als ouderen verhuizen, hun oude gezinswoning vrijkomt voor gezinnen die zelf vaak weer een starterswoning verlaten. Woningen voor ouderen kunnen daardoor een hele reeks van woningwensen invullen.
- Bijzondere woonvormen, zoals aangegeven is die vraag er bij ouderen, maar ook voor mensen met een beperking of andere wensen waardoor mensen wonen anders moeten of willen vormgeven dan de 'standaard' woningen en woonomgeving. Door zelfbouw kan je ook dit soort dromen goed vormgeven.
- Differentiatie in de wijk, het is wenselijk dat er in wijken differentiatie is van verschillende type woningen en bevolkingssamenstelling. Waarbij over het algemeen vooral het aandeel sociale huurwoningen het vraagstuk is. Differentiatie is niet altijd gemakkelijk te realiseren, in gewilde wijken is het lastig om aan locaties te komen voor sociale huurwoningen en in minder gewilde wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen, is er de wens om andere type woningen toe te voegen om de samenstelling van de wijk meer divers te maken. Vooral dit laatste is met zelfbouw goed vorm te geven omdat uit eerdere zelfbouw projecten in dit soort wijken blijkt dat er genoeg mensen uit de wijk zijn die dit in willen vullen.
Voor marktpartijen zijn dit soort wijken vaak lastig en onvoldoende rendabel. Maar mensen uit de wijk die een volgende stap willen zetten in hun woon carrière, willen dit graag zelf in de eigen wijk te realiseren. Ze blijven behouden voor de wijk en verlaten daarbij in veel gevallen een bestaande sociale huurwoning, waardoor dit ook kan bijdragen aan het verkorten van de wachtlijst.
- Nieuwe invulling voor bestaand vastgoed, er zijn natuurlijk heel wat vraagstukken van leegstaand vastgoed. Kantoren, vrijkomend agrarisch vastgoed, oude vakantieparken, maatschappelijk vastgoed, etcetera. Om verloedering of ongewenste invulling (criminaliteit of kraken) tegen te gaan, is het wenselijk om een gewenste nieuwe invulling te geven. Daarbij is wonen op dit moment nog één van de weinige invullingen die op veel plaatsen nodig is en herontwikkeling financieel ook kan waarmaken. Echter geldt ook hier dat maatwerk nodig

is en is zeker voor minder gewilde locaties het lastig om partijen te vinden die dit willen oppakken. Over het algemeen kan zelfbouw hier goed aan bijdragen, omdat toekomstige bewoners binding hebben met de locatie of bereid zijn om die extra stap te zetten.

- Klimaat, energie en circulariteit, er zijn grote opgaven op het gebied van duurzaamheid en diverse zelfbouw projecten laten zien dat ze hier graag mee aan de slag willen en hier ook ver in willen gaan. Daarmee kunnen zijn dienen als goed voorbeeld en zijn het ook projecten waarin experimenten of toepassen van nieuwe mogelijkheden sneller toegepast kunnen worden. Dit kan in zowel de kleine projecten als de grotere gebiedsontwikkeling, waarbij je bij de laatste steeds vaker ziet dat er vooruitstrevende keuzes nodig zijn om op het gebied van o.a. energiewinning, klimaatadaptie, mobiliteit en circulair te bouwen en wonen. Toekomstige bewoners die zelf die keuzes maken en de woningen en woonomgeving realiseren, passen die makkelijker toe.
- De nieuwe Omgevingswet, zoals aangegeven worden (georganiseerde) burgers naast Markt & Overheid een derde belangrijke speler, van Publiek Private Samenwerking PPS naar Publiek Burger Private Samenwerking (PBPS). De nieuwe Omgevingswet geeft als kader ook mee dat de burgers een belangrijke rol krijgen en dat zij deze rol van derde speler invullen. In energie en zorg zien wij al steeds meer burgerinitiatieven ontstaan en nu zien wij ook de eerste initiatieven ontstaan waarbij burgerinitiatieven zelf een flink deel of de hele wijk zelf willen ontwikkelen. Waarbij ze naast de fysieke omgeving ook de sociale omgeving zelf vormgeven, ze vormen een inclusieve gemeenschap, die goed met elkaar willen leven en voor elkaar willen zorgen.

De wetgever heeft de definitie in de wet vastgelegd;

"particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheden draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning."

Besluit ruimtelijke ordening, Hoofdstuk 1, Algemene bepalingen, Paragraaf 1.1. Algemeen, Artikel 1.1.1.f.

Zelfbouw kent voor de toekomstige bewoners vele voordelen:

- Vraaggericht, de consument is, doordat zij zelf opdrachtgever zijn, aan de voorkant van het hele proces betrokken en bepalend (o.a. in keuze architect en aannemer), waarmee die behoefte het uitgangspunt is.
- Vrijheid, de consument is, binnen wettelijke, gemeentelijke en financiële kaders, vrij om te bepalen wat en hoe de woning (en woonomgeving) eruit komt te zien.
- Bouwen tegen kostprijs, volledig transparant ziet de zelfbouwer alle kosten en bij elkaar is dit ook de prijs van de woning. Dit is bijna alle gevallen lager (5 – 35%) dan de marktwaaarde. Dit zorgt voor lagere woonlasten en eventuele overwaarde is bij verkoop uiteraard voor de bewoner zelf. Daarvoor steken ze er wel zelf tijd in en nemen zo ook zelf het risico om te ontwikkelen.
- Schaalvoordeel, door gezamenlijk o.a. een architect in te huren, een aannemer te laten bouwen en eventueel zaken als keuken in te kopen, is er inkoopvoordeel te halen.
- Duurzaamheid / Kwaliteit, de zelfbouwer gaat er zelf wonen en investeert daarom vaak meer in duurzaamheid / energie en kwaliteit. Bepalend zijn het woongenot en –lasten en minder de v.o.n. prijs, omdat de afnemer er al is.
- Versterkt maatschappelijk structuur, doordat de bewoners elkaar al gedurende het hele ontwikkel- en bouwproces kennen en ook contact zoeken met de omgeving, geeft dit een goede maatschappelijke structuur.
- Kleinschalig en Nichemarkt, Zelfbouw is over het algemeen kleinschalig met 4 – 30 woningen tegelijk en bied daarom goede kansen voor gefaseerde ontwikkeling en invulling van niches zoals bijvoorbeeld wonen en zorg.
- Grootschalige gebiedsontwikkeling, dat zelfbouw over het algemeen kleinschalig is, sluit niet uit dat het wel ingezet kan worden voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Er zijn inmiddels initiatieven die zelf een hele woonwijk willen vormgeven en in het buitenland zijn ook vele voorbeelden waar grotere woningbouwprojecten door bewoners zelf zijn geïnitieerd. De bewoners realiseren zelf de wijk en kunnen daarna, indien gewenst, gezamenlijk zaken oppakken als beheer van de wijk, energie, mobiliteit en zorg.

MANIFEST

Wat is er nodig om zelfbouw letterlijk en figuurlijk meer ruimte te geven?

Als zelfbouw dan een goede bijdrage kan leveren, waarom is er dan niet meer ruimte om zelf of samen de woning en woonomgeving vorm te geven.

Dit komt vooral doordat wij niet meer zo goed weten dat dit kan en de samenleving er ook niet meer zo goed op is ingericht. Na de tweede wereldoorlog moesten er in korte tijd veel woningen komen en dat is met de corporaties en ontwikkelaars goed gelukt, waardoor de zelfbouwcultuur wat is verdwenen. In Nederland is er daarom gemiddeld maar 11% van de woningbouw d.m.v. zelfbouw gerealiseerd, terwijl recent onderzoek laat zien dat circa 50% van de mensen daar wel interesse in heeft. In andere landen, o.a. Duitsland en België kent die cultuur nog wel en daar is dus een veel groter deel van de woningbouw in zelfbouw gerealiseerd en zit het op die circa 50%.

Voor een deel is het onbekendheid bij de bewoners zelf, die niet weet wat de mogelijkheden zijn, hoe ze het op moeten pakken en de wegen om het te realiseren niet weten. Ook zijn er nog veel vooroordelen, dat het te ingewikkeld is, dat het alleen voor mensen met een dikke portomoe is, of zelfs dat ze zelf moeten timmeren.

Daarnaast hebben corporaties en ontwikkelaars een dominante rol en zijn zij veel beter in staat om hun verworven positie vast te houden en voor een groot gedeelte de woningbouw vorm te geven. Ze beschikken over kennis, netwerk en middelen om locaties te verwerven en woningbouw binnen hun eigen doelstellingen te realiseren. Als er locaties beschikbaar komen, zijn die over het algemeen al snel ingenomen door deze partijen. Zelfbouwers komen daardoor over het algemeen alleen aan locaties als overheden die beschikbaar stellen of dit afdwingen.

Maar dan moeten die overheden dat wel willen en ook bij de overheden zie je, voornamelijk de gemeenten, dat zij niet de volledige potentie van zelfbouw zien en willen benutten. Dit kan komen doordat ze onvoldoende kennis hebben van de mogelijkheden van zelfbouw of de mogelijkheden om hier ruimte aan te geven. Zo kan zelfbouw, net als sociale en middelduur huur worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er bij zowel bestuurders als ambtenaren nog veel vooroordelen, dat burgers dat niet kunnen, dat het veel meer tijd kost, dat de grondopbrengsten lager zijn, etcetera. Onderzoek van het ministerie (Eigenbouw de moeite waard) heeft laten zien dat die vooroordelen niet kloppen en dat het juist vaak andersom is.

Daarnaast zie je ook nog voorkomen dat bestuurders en/of ambtenaren voorkeur hebben om samen te werken met corporaties en ontwikkelaars, omdat ze dan meer hun eigen visie kunnen vormgeven en de projecten vaak groter en uitdagender zijn. Ook dit kwam uit het rapport van het ministerie naar voren.

Hierdoor nemen ze het te weinig mee in beleid en projecten, ondanks dat het vaak juist heel goed aansluit bij de ambities en doelen die ze hebben. Bij het rijk en provincies is er meer besef van de mogelijkheden van zelfbouw en zie je ook dat zij het meer meenemen in hun doelstellingen en het willen stimuleren. Deels doen ze dit ook door financiële regelingen (subsidie en leningen). Het rijk heeft o.a. recent een regeling in het leven geroepen voor wonen en zorg initiatieven, voor en door ouderen en diverse provincies hebben financiële regelingen voor zelfbouw. De provincie Brabant had ook een subsidieregeling, maar het budget was in 2015 op en kreeg geen verlenging.

Concrete stappen.

- Meer voorlichting en inspiratie over de mogelijkheden aan bewoners, overheden en andere betrokkenen.
- Initiatiefnemers en initiatieven ondersteunen om een project te starten en ook succesvol te realiseren.
- Beschikbaarheid van locaties en panden voor zelfbouwers vergroten.
- Financiering in diverse fases van het project. Waarbij dit geen subsidie hoeft te zijn, een "re volverend fonds" en leningen is duurzamer.

Die concrete stappen is wat Droomwonen Brabant sinds 2011 doet als platform voor zelfbouw, met als missie 'letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor zelfbouw'. Zelf ontstaan vanuit een burgerinitiatief, waarbij er van 2004 t/m 2011 in voornamelijk de gemeente Breda aandacht is gevraagd voor meer, vooral betaalbare, zelfbouw. Inmiddels is het platform in heel Brabant actief (en soms ook al daarbuiten) en zet zich in om in heel Brabant aan de missie invulling te geven.

Rollen en activiteiten van platform Droomwonen Brabant (DB)

Om de missie 'Letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor zelfbouw' in te kunnen vullen, heeft DB diverse rollen en activiteiten:

1. **Registreren van geïnteresseerden;** Bij DB kunnen geïnteresseerden zich inschrijven en aangeven wat hun interesse is in o.a. zaken als locaties, soort bouw, prijsklasse en woonvorm. Mensen die een initiatief willen starten, kunnen deze ook op de website zetten en geïnteresseerden die zich inschrijven kunnen ook hiervoor hun belangstelling aangeven. Hiermee geeft DB eigenlijk al invulling aan het gewenste 'zelfbouwregister'.
2. **Beschikbaarheid van locaties / gebouwen;** Doordat DB actief is in de provincie en bekend staat als platform die geïnteresseerden kan leveren voor locaties, komen zij ook veelvuldig in aanraking met partijen die locaties en gebouwen mogelijk beschikbaar willen stellen. Dit kan gaan om Provincie (o.a. Ruimte voor Ruimte), gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en private partijen.
3. **Schakel tussen vraag en aanbod;** Bij zelfbouw is er een match nodig tussen de vraag van geïnteresseerden en aanbod van locaties en gebouwen. Bij DB kan een initiatief dus starten met geïnteresseerden of een locatie. Met geïnteresseerden gaan wij op zoek naar een locatie en met een locatie-eigenaar gaan wij op zoek naar mogelijke geïnteresseerden.
4. **Voorlichting en inspiratie;** voorlichting en inspiratie aan (potentieel) geïnteresseerden in zelfbouw. In de meeste gevallen hebben mensen al interesse, in sommige gevallen hebben ze door vooroordelen (te duur, te ingewikkeld, etc.) nog geen interesse, maar krijgen ze interesse door goede voorlichting over de mogelijkheden. Naast interesse voor de meer reguliere woningen (rijwoningen en tweekappers) is er vooral ook interesse voor woningen die door marktpartijen minder snel gerealiseerd worden, zoals o.a. betaalbare woningen, seniorenwoningen en bijzondere woonvormen. Naast het voorlichten aan geïnteresseerde, geeft DB ook voorlichting aan andere partijen zoals o.a. overheden en corporaties. Inspiratie is over zowel de mogelijkheden van type woningen en woonvormen, als ook zaken als architectuur en duurzaamheid.
5. **Belangen behartigen (lobbyen en netwerken);** Zelfbouw staat niet automatisch op het netvlies van betrokken partijen bij woningbouw. Andere betrokken partijen, overheden en marktpartijen, zijn als instantie en bedrijf al beter georganiseerd en hebben ook nog belangenorganisaties (VNG, Aedes, Neprom, Bouwend Nederland, etc) die zich inzetten voor de belangen van hun achterban. Daar vaak al vroeg in het proces de kaders worden meegegeven van beleid en projecten, is het van belang om ook al vroeg in het proces betrokken te zijn om de belangen van zelfbouw te dienen. Dit kan men niet verwachten van de initiatieven zelf en is ook bijna niet mogelijk, daar zij dan helemaal nog niet actief zijn. Deze rol kan DB voor hen invullen als belangenorganisatie.
6. **Innovatie;** Voor de gewone koopwoning is zelfbouw inmiddels goed te doen als er een locatie beschikbaar is, al zie je bijvoorbeeld ook daar nog wel eens discussie bij de hypotheekverstrekking. Maar zeker bij de meer bijzondere projecten (huur (sociaal en vrije sector), grootschalige ontwikkeling met CPO, bijzondere woonvormen, etc.) is er nog vaak innovatie nodig om deze projecten mogelijk te maken. Het gaat dan om innovatie in o.a. procesondersteuning, regelgeving en financiën. Het is dan belangrijk om op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen en dit vraagt continuïteit door goed aangesloten te zijn op lokaal, provinciaal, landelijk en Europees niveau. Ook deze rol past bij een belangenbehartiger.
7. **Initiatieven ondersteunen;** Zodra er geïnteresseerden zijn die een initiatief willen starten hebben zij ondersteuning nodig. Dit gaat om zaken als, hoe vinden wij andere mensen, hoe vinden wij een locatie / pand, hoe gaan wij het gesprek aan bij de gemeente, etc. In deze pré-initiatieffase is het nog zeer onzeker of het gaat lukken en is het ook vaak lastig voor de initiatiefnemers om al kosten te gaan maken voor begeleiding. Zonder in 1^e instantie 'gratis' begeleiding, komen er veel minder initiatieven van de grond. Indien het initiatief doorgaat is het wel mogelijk om achteraf alsnog een vergoeding te ontvangen voor deze werkzaamheden. Voor verdere ondersteuning van het initiatief als er concreet een groep en locatie is, kan het initiatief zelf een procesbegeleider inhuren.

8. **Financieringen;** Er zijn diverse soorten financieringen nodig bij de verschillende vormen van zelfbouw. Voor de o.a. Pre initiatieffase, Initiatieffase, Ontwerpfase, Realisatiefase, Huur projecten, Grootschalige ontwikkeling, Grondontwikkeling, etcetera. Het platform kan partijen die kunnen financieren interesseren voor zelfbouw en daarmee de financieringen mogelijk maken of meer keuze geven in financieringen.

Droomwonen Brabant en de Provincie Brabant.

Met platform Droomwonen Brabant hebben wij nu al veelvuldig contact met de Provincie Brabant en ook zien wij dat er zowel ambtelijk, bestuurlijk als bij de politiek belangstelling voor is. Er is veel contact met deze partijen en ook in de provinciale staten is het onderwerp met moties over b.v. het Zelfbouwregister en bijzondere woonvormen regelmatig actueel. Droomwonen Brabant neemt deel aan het Bouwplatform Brabant en hebben contact gehad over o.a. invulling van Ruimte voor Ruimte locaties, bijzondere woonvormen, wonen en natuur, wonen op vakantieparken, etcetera.

De relatie tussen Droomwonen Brabant en de Provincie Brabant bestaat nu dus vooral uit goed wederzijds contact om vooral kennis te delen. Graag zouden wij de provincie als partner willen betrekken in het platform. Droomwonen Brabant heeft, samen met diverse partners, mooie resultaten bereikt voor diverse initiatieven van bewoners en door in verschillende delen van Brabant te ondersteunen. Graag willen wij dit bereikbaar maken voor alle inwoners in heel Brabant, die zelf hun woning en woonomgeving willen realiseren.

Daarvoor is het opschalen van het platform en goede samenwerking van de betrokken partijen van belang en wij hopen dat ook de provincie Brabant als belangrijke partner daar in wil deelnemen. Steeds meer bewoners en gemeenten zien de voordelen van zelfbouw initiatieven en daarmee neemt de vraag naar voorlichting, ondersteuning en beschikbare locaties ook toe. Daarbij zijn de vraagstukken steeds complexer en vraagt dat veel meer belangenbehartiging en innovatie om ook die projecten te realiseren.

Droomwonen Brabant heeft daarom behoefte aan meer partners; overheden, marktpartijen en maatschappelijk organisaties. Samen met deze partners en vooral de inwoners zelf willen wij invulling geven aan de opgaven die er liggen op het gebied van wonen en maatschappelijke vraagstukken.

Wij hebben de overtuiging dat de provincie als partner in dit platform een belangrijke bijdrage kan leveren aan kennis delen, het vergroten van draagvlak, beschikbaarheid van locaties en financiering (geen subsidie), waardoor meer zelfbouw initiatieven zullen slagen.

Gezamenlijk dragen wij dan bij aan meer 'Droomwonen in Brabant'!