Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Raadscommissie Wonen en Bouwen

Datum	25 juni 2015
Ons kenmerk	2015 5562
Behandeld door	Team Zelfbouw, (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlage	Kaart gemeentelijk aanbod zelfbouwkavels 2011-2014

Geachte Raadscommissieleden,

In de raadscommissie Wonen en Bouwen van 4 maart 2015 heb ik aangekondigd met de visie op zelfbouw te komen. Tevens heb ik naar aanleiding van vragen van raadsleden Van der Ree (d.d. 4 maart 2015) over regeldruk bij zelfbouw en Van Dantzig over doorlooptijden (van kavel tot huis, d.d. 3 juni 2015) bij zelfbouw toegezegd hierover met een update te komen.

Mensen willen graag zelf bepalen hoe zij wonen. Ik heb inmiddels verschillende zelfbouwprojecten bezocht en ben onder de indruk van het enthousiasme, de voortvarende aanpak van de zelfbouwers, de kwaliteit die ze bouwen en hun betrokkenheid bij de buurt waar zij (gaan) wonen. Amsterdam gaat daarom door met zelfbouw.

Deze brief gaat in op de toekomst van zelfbouw in Amsterdam en in het bijzonder twee vormen van zelfbouw: bouwgroepen en kluswoningen. Daarna gaat deze brief nog in op individuele zelfbouw en overige zelfbouw ontwikkelpunten. De update over regeldruk, knelpunten en doorlooptijden (van kavel tot huis) vind u onder de kop 'overige zelfbouw ontwikkelpunten'. Voordat de toekomst aan de orde komt kijk ik eerst nog terug op de zelfbouwontwikkelingen in de afgelopen vier jaar.

Zelfbouw in de periode 2011-2014
Zelfbouw heeft zichzelf letterlijk op de kaart gezet. Sinds 2011 zijn er in totaal 617 kavels door de gemeente aangeboden. Op deze kavels worden circa 1320 woningen ontwikkeld. De afgelopen jaren is er een grote diversiteit aan vormen van zelfbouw ontstaan. Een kaart met het overzicht van het gemeentelijk zelfbouwaanbod in deze periode is als bijlage bijgevoegd.
Op kavels aangeboden door andere partijen, zoals corporaties, zijn de afgelopen periode ongeveer 600 woningen door zelfbouwers in ontwikkeling genomen.

Individuele zelfbouw
Het is mooi om te zien hoe verschillende huishoudens met verschillende achtergronden een passende woning (laten) bouwen. Van een kangoeroewoning op het Zeeburgereiland tot een paar woningen voor de kinderen in Getijenveld. Dit is mogelijk door de spreiding van kavelaanbod over de hele stad en het aanbod van verschillende kaveltypen: vrijstaand, twee onder een kap, 'naast elkaar' en drijvend wonen. Op veel kavels is het mogelijk meer dan één woning te bouwen, hierdoor kunnen zelfbouwers samen met een ander huishouden een op het eigen budget passende woning bouwen.

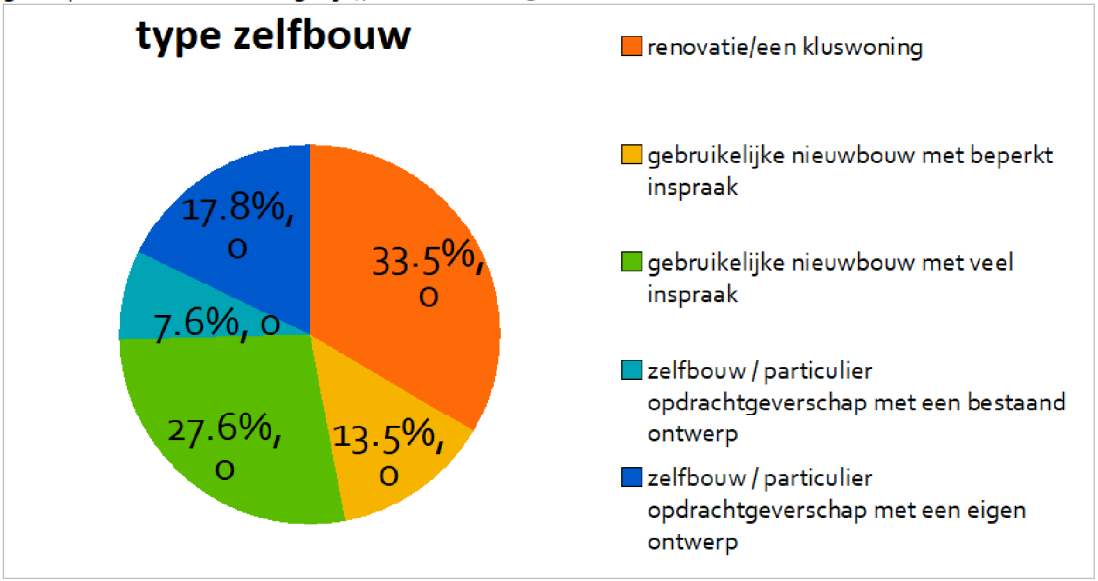
Collectieve zelfbouw
Ook voor collectieve zelfbouw zijn de mogelijkheden sinds 2011 substantieel toegenomen. Dit heeft geleid tot verschillende samenwerkingsverbanden zoals: particulieren die gezamenlijk een school tot woningen verbouwen, architecten die het initiatief nemen om samen met bewoners nieuwbouw te ontwikkelen en een consortium dat kluswoningen aanbiedt in de flat Kleiburg.

Nieuwe woongebieden op de kaart
Met het aanbieden van zelfbouwkavels zijn nieuwe woongebieden op de kaart gezet. In gebieden als de Houthaven, Buiksloterham en het Zeeburgereiland, waar projectontwikkelaars de bouw steeds weer uitstelden, zijn de zelfbouwers gewoon begonnen. Zij hebben juist baat bij een snelle bouw, bijvoorbeeld omdat ze dan minder (dubbele) financieringslasten hebben. De bouwactiviteiten van de zelfbouwers trokken weer anderen over de streep. Hierdoor is bijvoorbeeld Buiksloterham in drie jaar tijd van een werkgebied veranderd in een gewilde woonlocatie. Bovendien leveren de zelfbouw-pioniers een constructieve bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte. In Buiksloterham hebben de bewoners in de Bosrankstraat invloed gehad op de inrichting van hun straat. In navolging daarvan worden de in het gebied actieve zelfbouwers betrokken bij de inrichting van het park aan de Monnikskapstraat. Zelfbouwers gaan daarnaast samenwerkingen aan om het gebied duurzaam in gebruik te nemen door betrokken te zijn bij het Manifest circulair Buiksloterham, waarin onder andere ingezet wordt op energie afkomstig uit hernieuwbare bronnen en het terugwinnen van producten en materialen voor hergebruik, reparatie en verdere recycling.

Populariteit van zelfbouw
Zelfbouw is populair geworden. De optieverlening voor individuele kavels op de zelfbouwmarkten verloopt steeds beter. In 2011 duurde het nog tot ongeveer 3 maanden na de zelfbouwmarkt voordat het grootste deel van de individuele kavels in optie was. Bij de zelfbouwmarkt 2014 was vrijwel al het kavelaanbod diezelfde dag nog in optie.
Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2013 (WIA2013) blijkt dat meer dan de helft van de Amsterdammers die binnen nu en twee jaar willen verhuizen 'zeker' of 'misschien' geïnteresseerd is in Zelfbouw. In absolute aantallen betekent dit dat ongeveer 21.000 van de Amsterdammers die op korte termijn willen verhuizen zeker geïnteresseerd is in Zelfbouw en ongeveer 45.000 misschien. De groep die interesse heeft in zelfbouw is qua inkomensverdeling en huishoudenssamenstelling een afspiegeling van de Amsterdamse bevolking.

Van deze groep is de interesse voor verschillende vormen van zelfbouw verdeeld (zie grafiek 1 hieronder). Opvallend is de grote belangstelling voor 'kluswoningen' (33%) en 'gebruikelijke nieuwbouw met veel inspraak' (28%).

Grafiek 1: Interesse in vormen van zelfbouw (verdeling antwoorden, meerdere antwoorden per geënquêteerde waren mogelijk), bron WIA 2013



Zelfbouw is ook handel

Zelfbouw heeft een romantische kant: mensen bouwen hun ideale droomhuis en willen dan nooit meer verhuizen. Toch staat er wel eens een 'te koop' bord bij een recent opgeleverde zelfbouwwoning. Dat kan natuurlijk komen door persoonlijke omstandigheden zoals een scheiding of het verlies van een baan. Maar dat bord kan ook neergezet zijn door iemand die er handel in zag en op een zelfbouwkavel een woning heeft gebouwd om deze vervolgens te verkopen.

De huidige uitgiftemethode staat toe dat een natuurlijk persoon maar voor één kavel een optieovereenkomst mag sluiten. Dat voorkomt dat projectontwikkelaars in grote getalen opties nemen. De voorwaarde dat de optienemer (en toekomstige erfpachter) zich als bewoner dient in te schrijven op het moment dat de woning is opgeleverd, voorkomt dat er handel in lege kavels ontstaat. Omdat het om incidenten gaat zijn deze twee maatregelen vooralsnog afdoende.

Conclusie

Zelfbouw heeft zich bewezen en de afgelopen jaren een plek verworven in de Amsterdamse bouwproductie. Continuïteit van het aanbod en de werkwijze is belangrijk.

De toekomst van zelfbouw

College ambitie zelfbouw

In het Actieplan woningbouw 2014-2018 is de ambitie opgenomen om jaarlijks 500 koopwoningen, 4 panden en 100 huurwoningen te realiseren. Zelfbouw is niet beperkt tot nieuwbouw. Juist ook bij de transformatie van bestaand vastgoed liggen er kansen voor zelfbouw.

Naast de inzet op voldoende aanbod blijft de gemeente verantwoordelijk voor de organisatie van zelfbouwmarkten en het zorgen voor informatie over zelfbouw. De gemeente blijft inzetten op verbetering van de gemeentelijke processen.

Drie vormen van zelfbouw
Nu er meer burgers geïnteresseerd zijn en verschillende vormen van zelfbouw zijn ontstaan, is het van belang om de drie verschillende takken van sport bij zelfbouw duidelijker te onderscheiden:
1. Bouwgroepen (kavels en panden)
2. Kluswoningen
3. Individuele kavels.

De gemeenschappelijke kern bij alle vormen van zelfbouw is: maximale zeggenschap over (de ontwikkeling van) de eigen woning en het bieden van ruimte voor eigen woonwensen.

1. Bouwgroepen
Een bouwgroep is een verzamelbegrip voor vormen van collectieve zelfbouw.

- Wanneer de groep opdrachtgevers voor 100% uit particulieren bestaat, dan is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- Wanneer professionals samen met particulieren opdrachtgever zijn, dan is sprake van medeopdrachtgeverschap (MO). Deze vorm is bijvoorbeeld aantrekkelijk voor particulieren die het prettig vinden wanneer professionals de overkoepelende zaken zoals de constructie van het gebouw, de positie van de trappenhuizen en de positie van leidingschachten en installaties bepalen. De professionals dragen een deel van de risico's en voorinvesteringen. Ook zorgen zij voor procesbegeleiding en de aanvraag van vergunningen. Op deze wijze kunnen de particulieren zich vooral bezig houden met de indeling van de eigen woning.

Bouwgroepen vormen een belangrijke pijler van de zelfbouwopgave. Ongeveer twee derde van de zelfbouwwoningen wordt gerealiseerd door bouwgroepen. Op dit moment zijn er in Amsterdam 45 bouwgroepen actief. Zij bouwen samen ruim 980 woningen, van ruim 430 woningen is de bouw al gestart. De eerste 10 woningen in een voormalige school in de Elisabeth Wolffstraat, aangeboden op de zelfbouwmarkt 2012, zijn in mei 2015 opgeleverd.

Ook in de toekomst zullen bouwgroepen een groot aandeel van de zelfbouwproductie vormen omdat deze vorm van zelfbouw goed aansluit op de opgaven waar Amsterdam voor staat:

- *Compacte bouw in hoge dichtheden*
  De beperkte ruimte voor nieuwbouwlocaties binnen de gemeentegrenzen maakt dat niet overal zelfbouw in de vorm van eengezinswoningen mogelijk is. Bouwgroepen zijn in staat om in compact stedelijk gebied te bouwen. Op kleine nog onbebouwde stukken, zoals in de Jan Tooropstraat (Nieuw West) maar ook op grote schaal, zoals de bijna 250 woningen die door 8 bouwgroepen in de Houthavens worden gebouwd. Al actieve bouwgroepen hebben bewezen met een stedenbouwkundig plan met hoge dichtheden uit de voeten te kunnen. In de Houthaven, Amstelkwartier en Buiksloterham worden volumes van 8 tot 11 lagen gebouwd.
- *Een woning passend op woonwensen*

In collectieve bouw zijn in theorie woningen van alle afmetingen mogelijk. Uiteraard wel binnen de door de gemeente bepaalde kavelregels en conform de eisen in het Bouwbesluit. Dit betekent dat, afhankelijk van de wensen van de bouwgroepleden, ook betaalbare woningen, een combinatie wonen en werken of wonen en zorg mogelijk zijn.

Bouwgroepen bouwen door hun uiteenlopende samenstelling zeer uiteenlopende woningtypen van kleine starterswoningen (in Blok 0, Houthavens) tot ruime penthouses of vrij indeelbare 'lofts' (o.a. in Amstelkwartier, Buiksloterham en Houthaven).

- *Meer delen*
  Maatschappelijke ontwikkelingen om meer te delen kunnen juist ook in zelfbouwprojecten een plek krijgen. Dit blijkt uit projecten zoals Schoon Schip, waar gezamenlijk energie opgewekt zal worden, afval gerecycled en collectieve voorzieningen worden gerealiseerd. Of Bouwgroep JFK, die het voormalig stadsdeelkantoor Zuideramstel tot woongebouw gaat transformeren. Hier komen naast woningen gedeelde werkruimten, deelauto's, gastenkamer en auditorium. Samen kost het minder ruimte en minder geld. Dat geldt ook voor energievoorzieningen of de gezamenlijke inkoop van zorg. De ruimte voor gedeelde voorzieningen voorziet in een behoefte waarin reguliere projectontwikkelaars maar beperkt voorzien. De reguliere markt pakt dit, zeker nu de woningmarkt weer aantrekt, niet vanzelf op.

Kavels voor bouwgroepen
Nu het bouwen met een bouwgroep bij een breder publiek bekend wordt verloopt de groepsvorming vlotter. Meer particulieren willen en durven zich bij een bouwgroep aan te sluiten. Ook zijn er steeds meer professionals zoals architecten en kleine ontwikkelaars die zich in zelfbouw specialiseren. Dit blijkt uit het toenemende aantal inschrijvingen bij de selectieprocedure voor bouwgroepkavels. Omdat het aanbod kleiner is dan het aantal inschrijvingen zijn er veel teleurgestelde inschrijvers. De groepen die uit particulieren bestaan roepen dat de professionele initiatiefnemers meer kans maken in de selectieprocedure. En professionals die al met een bouwgroep ontwikkeld hebben roepen dat, wanneer zij dit niet nog een keer kunnen doen, waardevolle kennis en ervaring verloren gaat.
Door de inzet op structureel en substantieel aanbod voor bouwgroepen, ongeveer 350 tot 400 woningen per jaar worden meer kansen geboden. Desondanks zullen er altijd bouwgroepen zijn die aan een selectieprocedure deelnemen maar er niet in slagen om een optie op een kavel te bemachtigen. Het selectieproces voor zelfbouwkavels blijft zo opgezet dat het meerdere vormen van opdrachtgeverschap (CPO of MO) mogelijk maakt. Bij het selectieproces blijft de mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen de belangrijkste doelstelling.

Bouwgroepen bijeenkomst
Startende of zich oriënterende bouwgroepen hebben behoefte aan kennis over het ontwikkelen van een woongebouw. Voor particulieren die samen willen bouwen wordt een aparte bijeenkomst georganiseerd na het zomerreces. Op het programma voor deze bijeenkomst staan onder meer groepsvorming (ik zoek een groep of groep zoekt leden), financiering en 'hoe pak je het aan'.

2. Kluswoningen

Er is veel vraag naar kluswoningen blijkt uit het onderzoek WIA2013 (zie ook grafiek 1 op pagina 3). Dit blijkt ook uit de enorme belangstelling voor de vijf gemeentelijke panden die de afgelopen vier jaar zijn aangeboden. Het succes van klusprojecten die door andere partijen worden aangeboden zoals De Flat (consortium de Flat), de UJ Klarenstraat (de Alliantie) en Een blok stad (Ymere) geeft aan dat deze vorm van zelfbouw in trek is. De algemene conclusie die op basis hiervan getrokken kan worden is dat er meer en divers kluswoningenaanbod gewenst is.

Of het nu gaat om kluswoningen met een lage prijs om zo met inzet van eigen tijd en middelen betaalbaar te kunnen wonen. Of om het wonen in een pand met karakter en hoge verdiepingen zoals bij voormalige schoolgebouwen het geval is.

Inzet college op transformatie
Het College zet in het actieplan Woningbouw in op de transformatie van lege gebouwen door toe te werken naar een jaarlijkse productie van 1250 door het transformeren van bestaand vastgoed. Voor zelfbouw is dit vertaald naar tenminste vier panden per jaar. Dat is meer dan de gemiddeld 1,25 panden per jaar in de jaren 2011-2014. Ook zal een belangrijk deel van het aanbod kluswoningen via andere vastgoedeigenaren aangeboden moeten worden. De gemeente heeft hierin vooral een stimulerende rol. Ook voor kluswoningen geldt: in alle soorten en maten. Van een project met in totaal 400 woningen, zoals de Flat, tot de verkoop binnen een complex van corporatiewoningen met achterstallig onderhoud.

3. Individuele zelfbouw
Met de individuele zelfbouw gaat het goed. Wat betreft de gemeentelijke aanpak hiervan zijn slechts kleine verbeteringen wenselijk. Het komt vooral neer op continuering van een jaarlijks zo divers mogelijk aanbod van tussen de 100 en 150 kavels. Deze brief gaat dan ook enkel in op het verbeterpunt: uitgiftemethode en het ontwikkelpunt: betaalbare tussenvormen van zelfbouw.

Uitgiftemethode "Wie het eerst komt, wie het eerst maalt":
De zelfbouwkavels voor individuele zelfbouw worden uitgegeven via de methode "Wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Direct vanaf het begin in 2011 heeft dit geleid tot wachtrijen en zelfs kamperen voorafgaand aan de zelfbouwmarkt. Belangstellenden proberen hiermee geheel voor eigen risico een gunstig rangnummer zeker te stellen. Het is aan de mensen zelf om de volgorde in de rij te bewaken. De gemeente is hier niet verantwoordelijk voor. Gelukkig is het tot nu toe op enkele kleine incidenten na goed gegaan, er wordt veel kennis uitgewisseld en er zijn zinvolle samenwerkingen uit voort gekomen. De bereidheid steeds langer te kamperen neemt toe. Ik ga daarom maatrelen uitwerken om de risico's die dit met zich meebrengt zo goed mogelijk te managen.

Betaalbare tussenvormen van zelfbouw
Niet iedereen die graag maximale zeggenschap zou willen hebben over de eigen woning is bereid hiervoor een zelfbouwtraject aan te gaan. Sommigen zien het traject als intensief of als risicovol met name vanwege de onzekerheid over de prijs. Deze mensen zouden gebaat zijn bij vormen van zelfbouw waarbij zij worden ontzorgd. Ik wil meer mogelijkheden voor betaalbare zelfbouw bieden via bijvoorbeeld aanbieders die veel zeggenschap bieden, maar tegelijkertijd een betaalbare vaste vrij op naam prijs kunnen garanderen. Hierbij is gemeentelijk kavel aanbod nodig met een lage grondprijs. Dit kan door het reserveren van locaties met een lage marktwaarde en een beperkte omvang van de bouwenvelop (kleinere bouwenvelop dan tot nu toe gebruikelijk is).

Overige zelfbouw ontwikkelpunten
Elk zelfbouwonderdeel (Bouwgroepen, Kluswoningen, Individuele zelfbouw) heeft een eigen aanpak. Hier staat een aantal ontwikkelpunten beschreven die voor al deze drie zelfbouwvormen gelden. Ook staan hier de nieuwe opgaven beschreven die de komende tijd ontwikkeld gaan worden.

Kennisdelen:
Als zelfbouwer komt er heel wat op je af: vergunningen aanvragen, aanbesteden en bouwen direct naast de buren. Dat roept vragen op als: Is het handig apart te gaan heien of kan er samengewerkt worden? Vragen waar andere zelfbouwers al een antwoord op hebben. Er zijn inmiddels veel zelfbouwers die deze kennis willen delen. Activiteiten die de gemeente in dit kader al faciliteert zijn: het Blog Buiksloterham 5 (www.bsh5.nl) en de zelfbouwcafés in Pakhuis de Zwijger. In samenwerking met de zelfbouwers zullen nieuwe vormen van kennisuitwisseling worden uitgedacht en ontwikkeld. De kennisuitwisseling wordt vooral gericht op het toegankelijk maken van kennis van (ervaren) zelfbouwers voor (potentiële) zelfbouwers. De rol van de gemeente is aanjagen, faciliteren, sponseren of partnerschap.

Zelfbouwgebiedsontwikkeling
Zoals blijkt uit de ontwikkelingen in Buiksloterham willen zelfbouwers graag invloed hebben op hun woonomgeving. Dit maakt andere vormen van gebiedsontwikkeling mogelijk. Bij de startvisie voor de ontwikkeling van het Centrumeiland (B&W maart 2015) is aangegeven dat bewoners kunnen meedoen in de opbouw van hun buurt. Zo ontstaat een deels gepland en deels ongepland, bijzonder stedelijk woonmilieu.
Ook op andere locaties in de stad zijn gebiedsontwikkelingen mogelijk waarbij zeggenschap een grote rol speelt. De gemeente hoeft hierbij niet altijd initiatiefnemer te zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelingen die corporatie De Alliantie initieert op het Zeeburgereiland en in Buiksloterham (Cityplots) waar toekomstige bewoners, onder het motto 'Het succes van de nieuwe woonwijk wordt bepaald door de (toekomstige) bewoners zelf', vroegtijdig betrokken worden bij de inrichting van hun wijk.

Regeldruk
In de raadscommissie van 4 maart 2015 heeft Raadslid Van der Ree, naar aanleiding van een tweet van Team Zelfbouw 'Regelgeving blijft nog een belangrijke hobbel bij zelfbouw #zelfbouwnh' vragen gesteld over regeldruk bij zelfbouw. Als reactie daarop heb ik toegezegd om te komen met een update over de regeldruk die ervaren wordt bij zelfbouw.
Het team zelfbouw vraagt regelmatig feedback van zelfbouwers. Hieruit blijkt dat regels wel en niet prettig zijn. Niet prettig omdat zij de individuele vrijheid beperken. Wel prettig omdat regels zekerheden bieden over wat in ieder geval wel mag en wat de buurman niet mag. Daarnaast is een aantal van de regels niet door de gemeente beïnvloedbaar omdat deze voortvloeien uit landelijke regelgeving. Op de meeste locaties worden de door de gemeente gestelde eisen niet als te grote belemmering ervaren.

Een veelvuldig gehoord kritiekpunt is de slechte service die Bouw en Woningtoezicht bij het indienen van een aanvraag biedt. Bijvoorbeeld geen of een te late reactie op

vergunningaanvragen.

Vanaf 2015 wordt extra aandacht besteed aan de gemeentelijke dienstverlening vanaf optieneming. Daarbij ligt het accent op het verbeteren van de vergunningverlening. Bekeken wordt of een vergunningencoach hiervoor een oplossing kan bieden. Een vergunningencoach begeleidt particulieren bij het aanvragen van de benodigde vergunningen.

De gemeente doet het volgende om particulieren te faciliteren:

- Zoals ook aangekondigd in de notitie 'faciliteren financiering bouwgroepen' (ter kennisname verzonden aan de raadscommissie op 24 juni 2015 zal In 2015 zal voor het bestaand vastgoed dat de gemeente aanbiedt aan zelfbouwers de mogelijkheid onderzocht worden om de, voor de bestemmingswijziging benodigde onderzoeken, door de gemeente uit te laten voeren.
- In Amsterdam worden particulieren via de website geïnformeerd over het proces dat zij met de gemeente doorlopen via stappenplannen. Zij kunnen zich een beeld vormen van de verschillende manieren om een zelfbouwproject te organiseren door de best practices die op de website staan. Individuele zelfbouwers ontvangen een Handboek en kunnen gebruik maken van een helpdesk specifiek voor hun project. Bouwgroepen die een (optie of erfpacht)overeenkomst hebben met de gemeente hebben hiervoor een aanspreekpunt bij de betreffende projectorganisatie. Voor algemene vragen over zelfbouw kunnen zij terecht bij het Team Zelfbouw.
- Ook zal per 1 juli 2015 de regelgeving in het Bouwbesluit voor particuliere opdrachtgevers vereenvoudigd worden. Dit voorstel ligt op dit moment bij de Raad van State. Bij deze vereenvoudiging wordt een groot aantal regels geschrapt of versoepeld, zoals bijvoorbeeld eisen die worden gesteld aan daglichttoetreding, sanitaire ruimtes, trappen, balustrades en (buiten)bergingen en de plicht aan te sluiten op nutsvoorzieningen. Zelfbouwers zullen worden geïnformeerd over aanpassing aan het Bouwbesluit.

Doorlooptijd van kavel tot huis
In de brede commissie Financiën 2015 heeft Raadslid Van Dantzig vragen gestelde over de lange doorlooptijden bij zelfbouw. Een individueel zelfbouw project krijgt van kavel (het sluiten van de optieovereenkomst) tot oplevering maximaal drie jaar de tijd om de woning te realiseren. Bouwgroepen krijgen maximaal vier jaar de tijd vanaf het sluiten van de optieovereenkomst tot de woning opgeleverd is.
Bij bouwgroepen duurt de maximale doorlooptijd van optieovereenkomst tot oplevering een jaar langer. Niet omdat de gemeente meer tijd nodig heeft maar om de zelfbouwers in de gelegenheid te stellen de groep verder te vormen, het ontwerp uit te werken en een aantal zaken juridisch te regelen. Omdat er samen gebouwd gaat worden vergt dit meer tijd dan individueel zelfbouwen.

Voor een aantal kavels is een langere doorlooptijd, aan de orde geweest omdat hier het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was. Hierover zijn de zelfbouwers vooraf geïnformeerd.

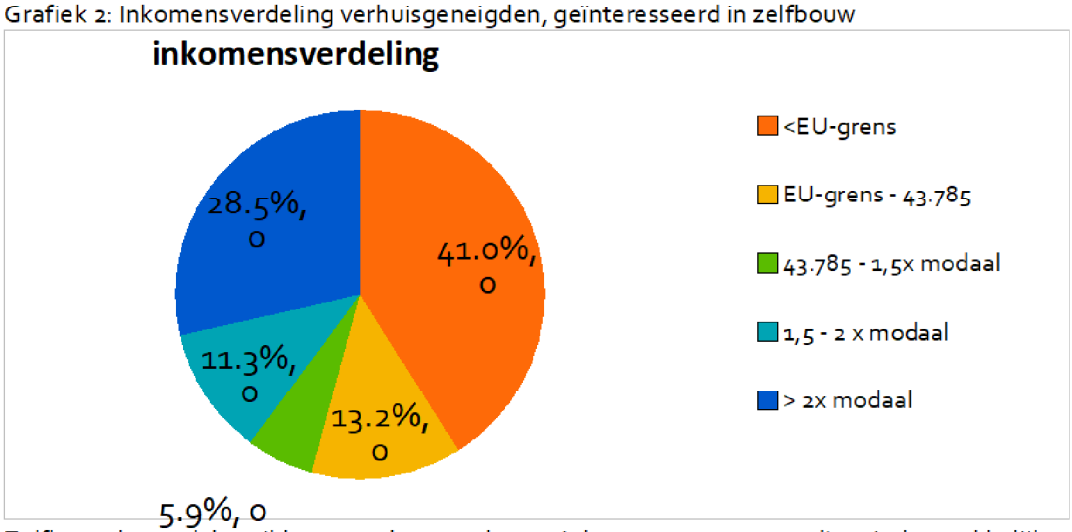
De beschreven doorlooptijden zijn maximale termijnen, verschillende zelfbouwers gaan sneller. De doorlooptijd is grotendeels door de zelfbouwers beïnvloedbaar: hoe sneller het ontwerp klaar is en de vergunningaanvraag ingediend en hoe sneller de aannemer bouwt, hoe eerder de woning klaar is.

In Buiksloterham wordt komend najaar een woning opgeleverd die in oktober 2014 op de zelfbouwmarkt aangeboden is. Dit komt neer op een doorlooptijd van kavel tot huis van ongeveer een jaar.

Particulieren zullen bij zelfbouw wel langere doorlooptijden ervaren dan bij reguliere bouw door een projectontwikkelaar. Dit komt omdat zij ruim voor start bouw bij het project betrokken zijn. Om veel zeggenschap te hebben over het ontwerp, materiaalkeuze en kosten zal dat zijn voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aannemer is geselecteerd.

Zelfbouw in huur
De in de periode 2011-2014 gerealiseerde zelfbouwwoningen zijn vooral vrije sector koopwoningen. Uit WIA 2013 blijkt dat de groep geïnteresseerden in zelfbouw een afspiegeling is van de Amsterdamse bevolking, dus ook veel lage inkomens hebben interesse in zelfbouw (zie grafiek 2 hieronder).

Grafiek 2: Inkomensverdeling verhuisgeneigden, geïnteresseerd in zelfbouw



Zelfbouw kan ook bereikbaar worden voor lagere inkomens en groepen die minder makkelijk aan een hypotheek komen door zelfbouwwoningen aan te bieden in de huursector. De ambitie is 100 huurwoningen per jaar in zelfbouw mogelijk te maken.

Zelfbouw in de huur kan op twee manieren gerealiseerd worden. Ten eerste door corporaties of andere verhuurders die huurwoningen met zeggenschap over de indeling bieden.
Ten tweede door nieuwe Wooncoöperaties. Een Wooncoöperatie wordt opgericht door haar leden met als doel dat de Wooncoöperatie eigenaar wordt van het vastgoed. De wooncoöperatie ontwikkelt de nieuwbouw of transformeert het bestaande vastgoed tot woningen. De wooncoöperatie kan de woningen verhuren of gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeven.Een bestaande wooncoöperatie in Amsterdam is De Samenwerking. Er zijn op dit moment diverse initiatieven voor nieuwe wooncoöperaties actief die zoeken naar een geschikte locatie om hun plan te ontwikkelen. Deze initiatieven willen vaak een mix van goedkope en duurdere huurwoningen realiseren. Vanuit het Rijk is recent ruimte gemaakt in het huidige stelsel van

volkshuisvesting voor de organisatievorm wooncoöperatie.

Hierbij staat zelforganisatie van kopers en huurders centraal. Het 'Actieplan Woningbouw 2014-2018' zet in op het starten van een pilot met een coöperatie om te zien of hier voor Amsterdam kansen liggen. In het Actieplan is € 2 miljoen gereserveerd gedurende vier jaar voor het ondersteunen van pilots op dit gebied.

In de tweede helft van 2015 volgt een inventarisatie van al lopende initiatieven op het gebied van zelfbouwhuurwoningen: wat bieden corporaties aan op dit gebied? En welke initiatieven voor wooncoöperatieven zijn er? Op basis hiervan wordt een plan van aanpak voor de realisatie van huurwoningen in de zelfbouw opgesteld. Vervolgens kunnen voor een pilot geschikte locaties aangewezen worden.

Tenslotte
Maandelijks komen er 1000 mensen bij in Amsterdam. Dat vraagt om het snel bouwen van nieuwe woningen. De verleiding kan dan ontstaan om alleen nog in te zetten op grootschalige ontwikkelingen met uniforme woningen. Achter dat getal 1000 schuilt echter een groep heel verschillende mensen. De kracht is om juist ruimte te bieden aan diversiteit. Zelfbouw levert hieraan een belangrijke bijdrage. Ik ben van mening dat we ook plek moeten blijven bieden aan kleine initiatieven die van grote waarde zijn voor de bewoners maar ook voor de wijk. Dat betekent kansen voor de zelfbouwpioniers. De mensen die als eerste in een nieuw gebied het avontuur aandurven en die er steeds weer in slagen nieuwe ideeën op het gebied van wonen en duurzaamheid te bedenken en te bouwen. Maar dat betekent ook kansen voor de minder avontuurlijk ingestelden en lagere inkomens. Ook zij kunnen voor een vorm van zelfbouw in Amsterdam terecht.

De inzet van de gemeente richt zich op: voldoende aanbod dat aansluit op de groeiende vraag; het toegankelijk maken van kennis en expertise; het ontwikkelen en actualiseren van voor zelfbouwers toegankelijke selectie- en gronduitgifteprocedures; het mobiliseren van meer vormen en betaalbare zelfbouw (kluswoningen, huur, alternatieve op zelfbouw gerichte concepten van ontwikkelaars).

De volgende zelfbouwmarkt wordt gehouden in oktober 2015.
Over de voortgang van de gemeentelijke zelfbouwdoelstellingen wordt u geïnformeerd via de jaarlijkse integrale rapportage over het Actieplan Woningbouw.

Ik ga er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen