

Telegraaf 26-8-'06

T25



• In Casteren bouwden bewoners in groepsverband hun eigen huis

FOTO: BUREAU BOUWEN IN EIGEN BEHEER

Particuliere bouw komt hier niet van de grond

■ door BARBARA SANDERS

AMSTERDAM - Het is het ideaal van veel Nederlanders. Toch komt die droom maar zelden uit: het bouwen van een eigen huis. Slechts een schamele 11% van de nieuwbouw wordt door particulieren neergezet. En dat terwijl minister Dekker (Volkshuisvesting) al vanaf 2005 wilde bereiken dat één op de drie woningen wordt gerealiseerd door een particuliere opdrachtgever.

Of dat doel wordt gehaald, is dus maar zeer de vraag, „In tegenstelling tot België is bouwen in Nederland enorm geïnstitutionaliseerd geraakt. Bewoners zijn door de bouwprofessionals volledig buiten spel gezet”, zegt René Scherpenisse van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

In buurland Duitsland wordt 30% van de woningen in eigen beheer gebouwd, in Frankrijk is dat 40% en in België zelfs 70%. De stuurgroep dringt er bij minister Dekker dan ook op aan om drempels voor het particulier opdrachtgeverschap weg te nemen. Scherpenisse vindt dat er meer kavels beschikbaar moeten komen voor zelfbouw. Daarnaast pleit hij voor een speciaal fonds waaruit bijvoorbeeld de aanloopkosten kunnen worden betaald.

Met name het collectief bouwen door bewoners moet worden gestimuleerd, meent Scherpenisse. „Daar worden spectaculaire resultaten in behaald. Als bewoners in groepsverband het heft in eigen hand nemen, blijken de op maat gesneden woningen 25 tot 40% goedkoper uit te vallen dan traditioneel ontwikkelde huizen. Bekend is het voorbeeld van het dorpje Casteren, waar bewoners in groepsverband voor € 120.000 ruime eengezinshuizen ontwikkelden. De marktwaarde was na oplevering al € 70.000 hoger.”

Bang dat speculanten en andere 'financiële gelukszoekers' zich met collectief bouwen bezig gaan houden, is Scherpenisse niet. De gemeente verleent aan een groep particuliere bouwers wel een korting op de grondprijs maar

stelt in het contract ook dat bij verkoop een deel van de winst moet worden afgestaan.

De Vereniging Eigen Huis (VEH) is groot voorstander van vrij bouwen. „Er moet echter nog een enorme cultuuromslag plaatsvinden. De gemeentes kunnen daar het voortouw in nemen door meer kavels daarvoor uit te geven”, zegt de woordvoerder.

Volgens Neprom, de belangenkoepel voor projectontwikkelaars, komen de minder mooie kanten van het zelf bouwen van een huis in het SEV-advies echter niet aan de orde. „Voor veel zelfbouwers eindigt deze droom in een logistieke en financiële nachtmerrie”, meent directeur Jan Fokkema. De VEH beaamt dat er 'risico's' zijn verbonden aan het zelf bouwen van een huis maar dat die beheersbaar zijn met een goede voorbereiding.

Het optimisme dat collectief bouwen door bewoners een instrument is om de vastgelopen markt van het slot te halen, noemt Fokkema absoluut niet reëel. „Nederlanders willen niet collectief bouwen. Het is lastig, vergt veel tijd en de kans op onderlinge onenigheid is erg groot. Bovendien, als één persoon uit het project stapt hebben de anderen een levensgroot probleem.”

De directeur vindt ook het plan van SEV om particulier opdrachtgeverschap met een speciaal fonds een impuls te geven, niet eerlijk. „Het is te gek voor woorden als mensen die een kavel willen kopen of samen willen bouwen, een zetje in de rug zouden krijgen terwijl andere kopers, onder wie mensen met een klein budget, voor geen enkele subsidie in aanmerking komen.”