

HARVEY OTTEN

Ir Harvey Otten
Pedro de Medinlaan 87b
1086 NA Amsterdam
06 21276432
info@harveyotten.nl
info@xoomlab.nl

Kleine initiatiefnemers bouwen sneller en beter

Woningen zijn geen massaproduct. Dat maakt iedereen dagelijks mee, staand in je eigen keuken, zittend in je stoel of bank, onder de douche of in bad. Ons huis is anders dan het huis van de buren en al helemaal anders dan wonen in een andere straat, stad of dorp. Waarom wordt in Nederland dan nog steeds de meerderheid van de woningen ontwikkeld door ondernemingen die zijn opgericht voor het bouwen van snelwegen, het uitbaggeren van zeehavens, het beleggen van andermans spaarcenten of het innen van sociale huur? Waarom moeten we voor een nieuwbouw koopwoning kiezen uit standaardtypes en voor een huurwoning eindeloos op een wachtlijst staan? Wij tonen met een steeds grotere groep vakgenoten overtuigend aan dat kleine initiatiefnemers plannen sneller kunnen ontwikkelen, tegen scherpere prijzen en met meer invloed van de toekomstige bewoners. Het resultaat is een stad met een grotere diversiteit aan woningen en met meer betrokken inwoners.

innovatie

In het bedrijfsleven is al langer bekend dat innovatie vooral tot stand komt in kleine bedrijven. Hetzelfde geldt voor woningen. Innovaties op het gebied van duurzaamheid, procesaanpak en woonvormen zijn met veel minder risico op een kleine schaal te realiseren. Te gemakkelijk wordt gedacht dat grote ondernemingen efficiënter kunnen werken. Het tegendeel is waar. Een kleine ondernemer is flexibeler, heeft minder overhead en voelt, vanwege de eigen investeringen, de urgentie om het bouw- en ontwikkelproces snel te doorlopen. Bewoners willen keuzevrijheid en met aanpasbare bouwproducten is dat steeds eenvoudiger te realiseren. Zelfbouw, medeopdrachtgeverschap en kleinschalige huur voorzien in een grote behoefte aan op maat gemaakte woningen.

diversiteit

Wie zijn dan die kleine initiatiefnemers? Dat is een gemêleerde club van particuliere zelfbouwers, klushuisontwikkelaars, lokale aannemers, ondernemende architecten, microbeleggers en vele anderen. Alleen al de coöperatie XOOMlab waarbinnen ik werk bestaat uit 15 professionals die meer dan 100 zelfbouwoningen hebben ontworpen, nog meer particuliere verbouwingen begeleidt, het grootste CPO project van Nederland ontwikkeld en inmiddels investeren we zelf in middeldure huurwoningen.

betrokken

Met onze initiatieven hebben we in het diepst van de crisis andere financieringsvormen gevonden en projecten gerealiseerd met meer betrokkenheid van de buurt en de toekomstige bewoners dan in de jaren van overvloed mogelijk leek. Waar regulier voor een nieuwbouwontwikkeling met een wijziging bestemmingsplan 5 jaar wordt ingeruimd realiseren we een kleinschalige ontwikkeling als de transformatie van een monumentale school tot 19 middeldure huurwoningen in anderhalf jaar. Waar de corporaties en bouwconsortia hectares grond in Amsterdam Noord braak laten liggen wordt de CPO ontwikkeling van 34 woningen door mijn XOOMlab-collega's in de Buiksloterham dit jaar opgeleverd.

De afgelopen jaren hebben honderden kleine initiatiefnemers laten zien dat met zelfbouw, mede-opdrachtgeverschap en kleinschalige huur projecten tot stand komen die meer diversiteit, meer innovatie en meer betrokkenheid van de bewoners kennen. Zij willen deze nieuwe aanpak, ook nu de crisis op de woningmarkt voorbij lijkt, doorzetten. Een bedreiging daarvoor is de reflex van de grote investeerders, corporaties en gemeenten. Alsof er niets van de crisis is geleerd wordt als antwoord op het woningtekort in de grote steden gesproken over grootschalige projecten, het opkopen van strategische locaties en zelfs over het bouwen in de wei. Dit lost de vraag naar stadswoningen niet op. Voor iedere grote investeerder staan tientallen kleine initiatiefnemers klaar die hetzelfde aantal woningen door meerdere partijen tegelijkertijd en daardoor sneller en beter kunnen ontwikkelen. Onze steden, onze wijken en vooral de mensen die een nieuwe woning willen huren of kopen zijn er bij gebaat dat kleinschalig ontwikkelen maximaal wordt gestimuleerd.

Hoe kan de overheid kleinschalig ontwikkelen stimuleren?

1. Beperk de grootte van projecten

Op een enkele woontoren na hoeft een project niet groter te zijn dan 20, 30 of maximaal 50 woningen. Projecten van 5 tot 50 woningen kunnen door kleinere partijen worden gerealiseerd. Doordat meer partijen kunnen meedingen wordt concurrentie bevorderd wat een positief effect op de kwaliteit van de woningen zal hebben. Kleine projecten lopen parallel waardoor de stad sneller kan groeien.

2. Zet maximaal in op zelfbouw eengezinswoningen

Wanneer we voor de sociale huur mensen twee maanden in een tent zouden laten kamperen in afwachting van een woning noemden we dat misdadig. Voor zelfbouwkavels in Amsterdam noemen we dat marketing. Er is geen economische reden om eengezinswoningen in de koopsector projectmatig te ontwikkelen. Met zelfbouw wordt hogere kwaliteit tegen lagere ontwikkelkosten gerealiseerd. Op de 7 miljoen woningen in Nederland komen jaarlijks nog geen 20.000 nieuwbouw eengezinswoningen op de markt. Zelfs met 100% zelfbouw kan maar nauwelijks in de behoefte aan zelfbouw eengezinswoningen worden voorzien.

3. Voer een anti-speculatie beleid

Koppel aan leegstaande panden en bouwkavels de verplichting binnen enkele jaren te ontwikkelen om strategische verwerving te voorkomen. Nog van voor de crisis zijn er veel kavels en panden met optiecontracten voor corporaties en ontwikkelaars nooit benut. Zoek naar juridische middelen om deze contracten te ontbinden.

4. Durf meer projecten op de markt te brengen

Op de nieuwbouwmkt wordt voortdurend kunstmatig schaarste gecreëerd. Grondbedrijven doen daar bewust of onbewust aan mee. Ondanks de druk op de woningmarkt wordt slechts een beperkt aantal kavels vrijgegeven. Door grond per opbod te verkopen werkt de overheid zelfs mee aan de sterke stijging van de woningprijzen in populaire steden. Stimuleer de gemeentes meer binnenstedelijke kavels en panden op de markt te brengen, ook als dat de grondwaarde onder druk zet.

5. Zet erfpacht in als planologisch instrument

In tegenstelling tot wat speculanten beweren biedt erfpacht de kans met beperkte voorfinanciering projecten te ontwikkelen. Voor afspraken over betaalbare koop- en huurwoningen is erfpacht een blijvend sturingsmiddel. Een toegankelijke grondmarkt wordt beter gegarandeerd door de overheid dan door hypotheekverstrekkers en speculanten.

6. Maak ruimte voor kleinschalige huurprojecten

Steeds meer kleine beleggers ontdekken de woningmarkt als een zekere investering. Steeds minder woningzoekenden kunnen aan de strenge hypotheekvoorwaarden voldoen. Kleinschalige huurprojecten voorzien in een grote behoefte. Ook voor middeldure huur is dit rendabel te maken. Wij denken zelfs dat dit in het sociale segment mogelijk is maar stuiten daar op het feit dat we als kleine partij geen toegelaten instelling zijn.

7. Laat kleine initiatiefnemers zelf met de buurt onderhandelen

Voor kleine herbestemmingen is het dankzij de vereenvoudigde wetgeving mogelijk binnen een jaar tijd een complete vergunningsprocedure inclusief wijziging bestemmingsplan voor te bereiden en te doorlopen. Het bouwen van een kleinschalige ontwikkeling duurt een jaar. Tot onze spijt zien wij met name bij gemeentelijke panden dat er 2 tot 3 jaar in ambtelijke en politieke overleggroepen wordt gesproken. De leegstaande panden en kavels leiden tot onzekerheid in de buurt. In plaats van veel geld en tijd te steken in intern overleg kan de afstemming met buurt, politiek en ambtelijk apparaat juist door de kleine initiatiefnemer worden gedaan.