

Datum: 13-02-2025

Vragen conform artikel 42 RvO omtrent 'zelfbouw in Alkmaar'

Geacht college,

De fractie van GroenLinks-PvdA las in het Noordhollands Dagbladⁱ een artikel over zelfbouw in de gemeente Schagen. Wij juichen initiatieven van zowel jonge als oudere bouwers toe, met name in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij deze aanpak nemen inwoners zelf het heft in handen bij de bouw van hun woningen.

Terwijl projectontwikkelaars vaak terughoudend zijn bij het realiseren van een hoger percentage betaalbare woningen, kunnen zelfbouwers juist een belangrijke bijdrage leveren aan betaalbaar wonen. Gemeenten zouden deze initiatieven moeten ondersteunen, maar in de praktijk zien we het tegenovergestelde: zij hanteren zonder uitzondering marktconforme grondprijzen.

In Schagen leidde dit bijvoorbeeld tot de situatie waarin zelfbouwers door prefab te bouwen tonnen bespaarden, maar de gemeente uiteindelijk dit voordeel incasseerde door de grondprijs te verhogen. Gelukkig heeft de gemeenteraad van Schagen rond deze gang van zaken unaniem een beleidswijziging voorgeschreven waarbij voortaan een onafhankelijke taxateur de bouwkosten van een huis vaststelt. Daardoor zullen de besparingen bij de bouw voordeel opleveren voor de bouwers in plaats van de gemeente.ⁱⁱ

Ook in Alkmaar dreigt elk collectief particulier opdrachtgeverschap bij voorbaat te worden ontmoedigd, wanneer de gemeente deze initiatieven behandelt als commerciële bouwprojecten en ook commerciële grondprijzen rekent. Dit belemmert eigen initiatief en maakt zelfbouw financieel onaantrekkelijk. Met name voor de doelgroep die met een kleine beurs wil gaan bouwen en op elke euro moet letten.

Tussen het aanbod van woningcorporaties en dat van projectontwikkelaars is daarom ruimte nodig voor een derde weg: het initiatief van bewoners zelf. Waarom zouden we jongeren niet stimuleren om hun eigen woning te bouwen? Waarom zouden we ouderen niet helpen hun laatste woning te realiseren, zodat hun huidige woning vrijkomt voor nieuwe bewoners?

In Alkmaar lopen verschillende inwoners, o.a. verenigd in de Stichting Victorie Wonen, en particulieren in de Rijk (wooncoöperatie in oprichting) al langere tijd rond met plannen voor het in eigen beheer bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen. Stichting Victorie Wonen heeft hier in het verleden ook al meermaals contact met de gemeente over gehad en enkele jaren geleden zelfs een volledig uitgewerkt plan ingediend. In mei 2024 hebben verschillende initiatiefnemers ingesproken bij de commissie Bestuur en Middelen.

Vragen

Wij pleiten niet voor gemeentelijke subsidies, maar voor een frisse en open aanpak, geïnspireerd op de ervaringen met CPO in andere gemeenten. Daarom hebben wij de volgende vragen:

1. Hoe kijkt het college naar de mogelijkheden voor zelfbouw in Alkmaar?
2. In een raadsinformatiebrief n.a.v. het inspreken van verschillende initiatiefnemers wordt aangegeven dat “ in individuele gevallen maatwerk kan worden geleverd op basis van het plan en de doelgroep. Hierbij zal aandacht zijn voor de uitdagingen van de betreffende woongroep, bijvoorbeeld als gevolg van de menging van huur- en koopwoningen of het toevoegen van een zorgfunctie.”
Ziet het college mogelijkheden voor maatwerk bij beide initiatieven? In hoeverre is hier inmiddels contact over gelegd?ⁱⁱⁱ
3. Is het college op de hoogte van initiatieven elders zoals Wooncoöperatie De BinnenHaven in Almere?^{iv} Welke mogelijkheden ziet het college om, bijvoorbeeld op vergelijkbare wijze als in Almere, waarbij de bodem opgezocht wordt voor het berekenen van de grondprijs, ook in Alkmaar zelfbouwinitiatieven te stimuleren?
4. Ziet het college mogelijkheden om, net zoals in Schagen, zelfbouwers die door zelfbouw besparingen op de bouwkosten weten te realiseren ook een voordeliger en eerlijker grondprijs te berekenen?
5. Is het college bereid om in de ontwikkelkaders voor het Alkmaars Kanaal (bv. Oudorp, Overdie, Viaanse Molen) en binnen de kaders van de dorpsvisies/agenda's, ruimte te reserveren voor coöperaties van bewonersgroepen die zelf willen bouwen, eventueel op gemeentegrond of door de gemeente aan te kopen gronden?
6. Is het college bereid om in de woonvisie 2025 kaders vast te stellen voor zelfbouwinitiatieven vergelijkbaar met die in Almere en recentelijk Schagen?

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens GroenLinks-PvdA Alkmaar

Tineke Bouchier

Mathijs de Boer

ⁱ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/regio/noordkop/noordkop-schagen/tonnen-bespaard-door-prefab-te-bouwen-in-schagerbrug-maar-uiteindelijk-strijkt-de-gemeente-dat-geld-op-dit-is-niet-uit-te-leggen/35222152.html>

<https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/14423183/1#search=%22cpo%22>

ⁱⁱ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/regio/noordkop/noordkop-schagen/zelfbouwers-betalen-voortaan-eerlijke-grondprijs-stelt-gemeenteraad-onafhankelijke-taxatie-moet-gedoe-voorkomen/40252431.html>

ⁱⁱⁱ

<https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/14411186/1#search=%22toezegging%20van%20der%20ven%20grondprijzen%22>

^{iv} Het project, dat in feite een burgerinitiatief is op gebied van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, paste in vrijwel geen enkel gemeentelijk beleidskader. Om de ontwikkelkosten en de wens voor betaalbare huren in balans te brengen, kon geen marktconforme (oftewel commerciële) grondprijs worden betaald. Met het woningbouwatelier (samenwerking rijk, provincie en gemeente Almere t.b.v. de woningbouwontwikkeling) werd een nieuw kader opgesteld dat binnen de wettelijke richtlijnen de bodem op zoekt voor de berekening van de grondprijs. De wooncoöperatie functioneert daarbij als ontwikkelaar en eigenaar van het vastgoed op eenzelfde manier als woningcorporaties (toegelaten instellingen). Winst maken op de verhuur of andere activiteiten en het verkopen van woningen zijn uitgesloten. Op basis van deze kaders is de businesscase van De Binnenhaven verder uitgewerkt en kon vorig jaar eindelijk een projectplan voor de gebiedsontwikkeling worden opgesteld. <https://woningbouwatelier.nl/who-cares/met-almeers-recept-kan-ontwikkeling-de-binnenhaven-bijna-van-start/>