



Agentschap NL  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Jaarverslag Expertteam eigenbouw 2012



# Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag 2012 van het Expertteam Eigenbouw. Ook in 2012 heeft het Expertteam weer aan tal van gemeenten advies gegeven. Grote gemeenten en kleine gemeenten, verspreid over het hele land. Het afgelopen jaar nam de behoefte aan advies op het vlak van de kluswoningen toe. Steeds meer gemeenten tonen interesse in de expertise die het team op dit terrein te bieden heeft. Voor een belangrijk deel valt dat terug te voeren op de successen die door gemeenten als Rotterdam en Arnhem op dit vlak zijn geboekt.

In dit jaarverslag zal een aantal specifieke adviestrajecten nader worden belicht, waaronder die in Amsterdam, Apeldoorn, Eindhoven, Nijmegen en de regio Groningen-Assen. Met deze gemeenten is intensief samengewerkt aan projecten, die door hun kenmerken bijzondere aandacht in dit jaarverslag verdienen.

Naast het advieswerk heeft het team diverse andere activiteiten ontplooid. Eén daarvan is de publicatie van een toolbox voor eigenbouw. Deze bevatte in 2012 een zevental factsheets die gemeenten onder andere informatie bieden over het op de markt brengen van kavels, betaalbare eigenbouw, grondexploitatie en klushuizen.

In oktober 2012 organiseerde het team een symposium over de betrokkenheid van corporaties bij eigenbouw. Een impressie van die bijeenkomst is in dit jaarverslag opgenomen. Daarnaast heeft het team een tweetal exposities over eigenbouw gehouden bij Agentschap NL en in de hal van het voormalige VROM-gebouw in Den Haag.

In het voorjaar van 2013 zal het Expertteam in Den Haag een landelijk congres over eigenbouw organiseren. Een van de onderwerpen die op dit congres worden belicht is de positie van starters op de eigenbouwmarkt en de starterslening, die is gekoppeld aan de module 'ik bouw betaalbaar'. De gemeente Nijmegen is inmiddels van start gegaan met deze module, die door de experts samen met de gemeente Almere is ontwikkeld. Ook een aantal andere gemeenten heeft inmiddels interesse getoond in dit concept.

Starters die hun eigen huis bouwen, pioniers die zelf huizen renoveren in oude wijken, commerciële ontwikkelaars die bouw kavels gaan verkopen: het zijn allemaal innovatieve concepten die een kans krijgen omdat er behoefte aan is in een tijd dat de grote bouwstroom stagneert.

Uiteraard laat de crisis op de woningmarkt ook de eigenbouw niet onberoerd. Niettemin kan worden geconcludeerd dat eigenbouw wat minder conjunctuurgevoelig is dan de andere segmenten van de woningmarkt. Veel eigenbouwers bouwen door de crisis heen. En steeds meer gemeenten zien in dat ook bij hen de mogelijkheden hiervoor aanwezig zijn.

Joop Quist  
Projectleider Expertteam Eigenbouw

# Inhoudsopgave

Voorwoord door Joop Quist, Projectleider Ministerie van BZK

## 1 **Managementsamenvatting**

## 2 **Inzet experts**

- 2.1 Kaartje van nederland
- 2.2 Projecten uitgelicht
  - Eindhoven
  - Apeldoorn
  - Voorst
  - Amsterdam
  - Groningen-Assen
  - Provincie Noord-Holland
  - Gemeente Ommen

## 3 **Observaties uit de praktijk**

## 4 **Onderzoeken**

- 4.1 Grondexploitatie
- 4.2 Corporaties
- 4.3 Prijsbepaling van klushuizen
- 4.4 Contactpersonen gemeenten
- 4.5 Aantal beschikbaar gemaakte kavels

## 5 **Communicatie**

- 5.1 Toolbox
- 5.2 Menukaart
- 5.3 Filmclips
- 5.4 Expertteam in de media
- 5.5 Website
- 5.6 ICEB
- 5.7 Viadesk
- 5.8 Expositie van het Expertteam
- 5.9 Werkbezoek voormalig minister Spies aan Almere
- 5.10 Bekendheid van het expertteam

## 6 **Aansluiting/Ontwikkeling**

- 6.1 Toolbox financieringscontracties
- 6.2 Excellente gebieden
- 6.3 Juridische Expertpool Planschade (JEP)
- 6.4 Expertteam Kantoortransformatie naar woonruimte
- 6.5 Betaalbaar Particulier Opdrachtgeverschap

## 7 **Bijeenkomsten**

- 7.1 Bijeenkomst Grondexploitatie
- 7.2 Eigenbouw - Kansen voor woningcorporaties
- 7.3 Bijeenkomst provincies
- 7.4 Kernteamoverleggen Expertteam

## 8 **Ontwikkeling eigenbouw in cijfers**

- 8.1 Verleende bouwvergunningen aan particuliere opdrachtgevers
- 8.2 Opgeleverde woningen eigenbouw
- 8.3 Vervolg cijfers opgeleverde woningen naar opdrachtgever

## 9 **Financiën**

## 10 **Inzet Expertteam Eigenbouw na 2012**

- 10.1 Noodzaak kennisdeling over eigenbouw
- 10.2 Doelgroep(en)
- 10.3 Expertteam als instrument
- 10.4 Vooruitblik 2013



# 1 Managementsamenvatting

## Inzet experts

Het team heeft in **2012 negentien** gemeenten van advies voorzien. In totaal hebben hiermee ruim zeventig gemeenten gebruik gemaakt van de inzet van het expertteam. Sinds het ontstaan van het Expertteam Eigenbouw in 2010 zijn er mede dankzij de inzet van dit team in 56 gemeenten **tenminste 6000 kavels** beschikbaar gekomen voor eigenbouw. Het spin-off effect (een goed verlopen project leidt immers vaak tot een volgende) is hierin niet meegenomen.

De in 2012 gegeven adviezen hadden met name betrekking op de inrichting van de gemeentelijke processen bij eigenbouw, de financiering van eigenbouw en de geschiktheid van locaties.

## Trends/ontwikkelingen

Het Expertteam bemerkte in 2012 dat zowel gemeenten als projectontwikkelaars meer open lijken te staan voor eigenbouw en het idee om hiermee vroegtijdig in gesprek te gaan met de eindgebruikers (bewoners).

Wel is duidelijk dat eigenbouw **nog steeds geen vanzelfsprekendheid** is. Gemeenten moeten wennen aan het idee en overtuigd worden van de kansen. Daarbij is het noodzakelijk om, buiten de gemeenten, **ook de overige partijen** binnen een eigenbouwtraject (zoals provincies en woningcorporaties) **te informeren en te stimuleren**. Zonder een volledige medewerking van alle betrokken partijen blijft eigenbouw moeilijk te realiseren.

Wanneer gekeken wordt naar het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen, is zichtbaar dat ook het aantal vergunningen aan particulieren terugloopt (van een krappe 6.000 in 2011 naar een ruime 4.000 in 2012). Dit geeft weer dat de economische crisis ook zijn weerslag heeft op de eigenbouwers. Wanneer echter gekeken wordt naar het segment van de woningcorporaties en projectontwikkelaar, is duidelijk dat de daling in het aantal afgegeven vergunningen aan particulieren relatief klein is. Bij de woningcorporaties en projectontwikkelaars verminderde het aantal vergunningen met gemiddeld 56%.

## Samenwerkingen

Om het Expertteam zo efficiënt en effectief mogelijk te laten functioneren, heeft het Expertteam in 2012 de krachten verenigd met diverse partijen:

- De **Juridische Expertpool Planschade (JEP)**, oorspronkelijk bedoeld voor het programma Bevolkingsdaling, wordt in 2013 ook inzetbaar voor gemeenten die bouwclaims willen wijzigen/laten vervallen ten gunste van eigenbouw;
- Samen met het programma **Excellente Gebieden** is er een factsheet toegevoegd aan de Toolbox Eigenbouw over energieuze eigenbouw. In deze factsheet wordt gemeenten uitgelegd hoe zij eigenbouwers hierin kunnen stimuleren en faciliteren.
- Aan de **Toolbox Financieringsconstructies** zijn twee constructies toegevoegd die betrekking hebben op eigenbouw.
- Het Expertteam Eigenbouw en het in 2012 gelanceerde **Expertteam Kantoortransformatie** werken continu samen bij ontwikkelen van producten en strategieën;
- De brancheorganisatie voor woningcorporaties **Aedes**, gaf in 2012 aan de informatievoorziening richting woningcorporaties op te willen pakken. Samen met BZK wordt gekeken hoe dit vormgegeven kan worden.

## Expertteam na 2012

Het Expertteam Eigenbouw is inmiddels 2,5 jaar aan de slag en heeft reeds flink aan de weg getimmerd. Ondanks de geboekte successen is inzet van het Expertteam nog steeds noodzakelijk. Vooral met betrekking tot het uitventen van successen om zo twijfelende bestuurders over de streep te trekken, het inzichtelijk maken van de benodigde tijdsinzet binnen de gemeentelijke organisatie, het stimuleren van gemeenten om onderling elkaar te ondersteunen, het aantonen van de (hoogte van) de vraag naar eigenbouw en het overtuigen van hypotheekverstrekkers van het feit dat het risico bij eigenbouw niet groter is dan bij seriematige bouw.

Ook na 2012 zal het Expertteam zich dus onverminderd in blijven zetten teneinde de knelpunten rondom eigenbouw weg te nemen.

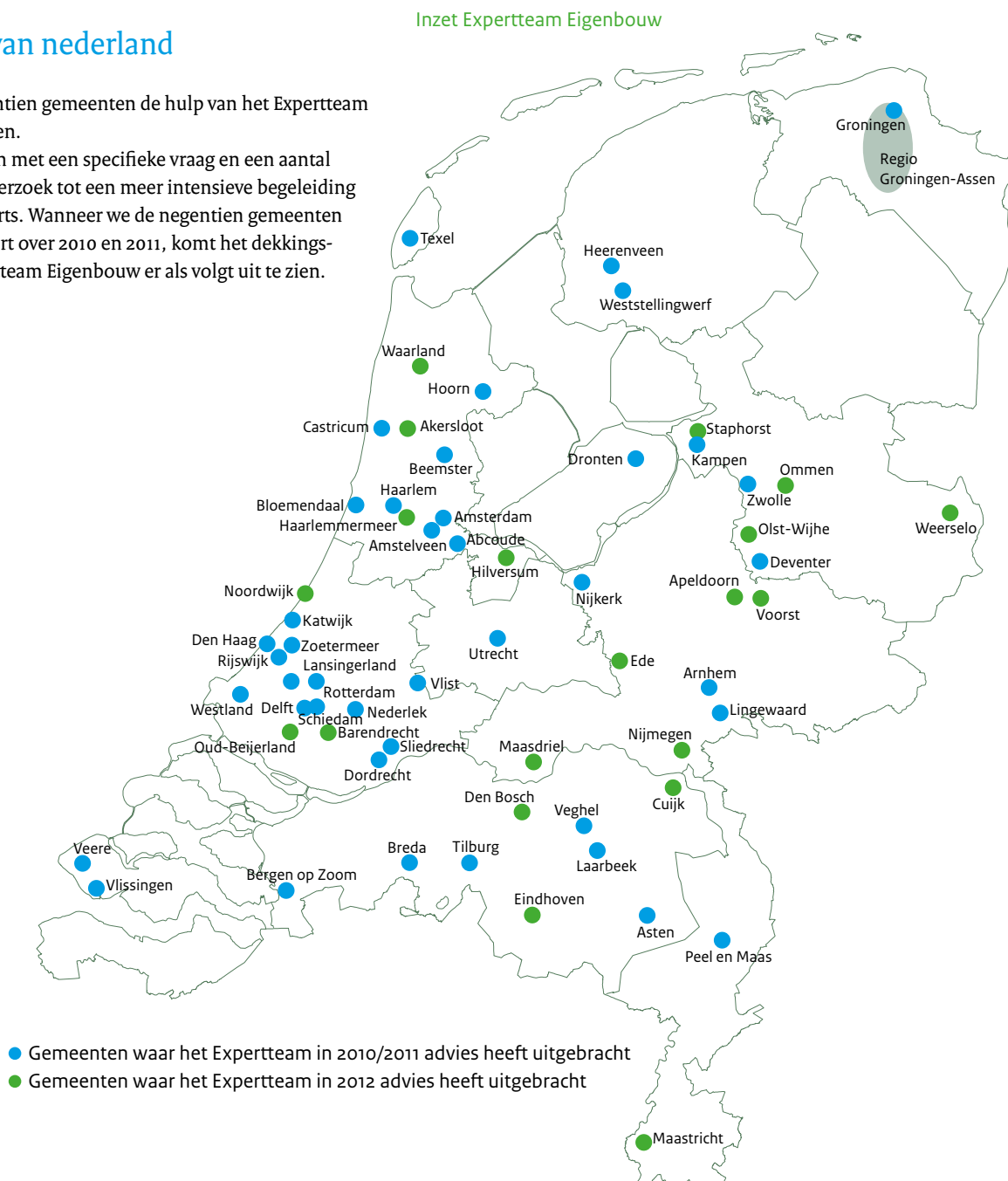
# 2 Inzet experts

Het Expertteam Eigenbouw is in 2012 betrokken geweest bij diverse eigenbouwprojecten. Hieronder treft u, naast een overzicht van de gemeenten die een verzoek bij het Expertteam hebben ingediend, van een aantal projecten meer informatie over de vraag aan het Expertteam en de inzet van de expert.

## 2.1 Kaartje van nederland

In 2012 hebben negentien gemeenten de hulp van het Expertteam Eigenbouw ingeroepen.

Een aantal gemeenten met een specifieke vraag en een aantal gemeenten met het verzoek tot een meer intensieve begeleiding door één van de experts. Wanneer we de negentien gemeenten toevoegen aan de kaart over 2010 en 2011, komt het dekkinggebied van het Expertteam Eigenbouw er als volgt uit te zien.





## 2.2 Projecten uitgelicht

### Eindhoven

De gemeente Eindhoven diende in 2012 een tweetal verzoeken in bij het Expertteam Eigenbouw.

#### *Second opinion op de aanpak van CPO in Blixembosch Buiten*

Het eerste verzoek betrof het project Blixembosch Buiten. Dit is een nieuwe uitbreiding aan de noordkant van Eindhoven. Het grootste deel van de opgave van 450 woningen wordt projectmatig ontwikkeld, een deel wordt als vrije sector (IVS) verkocht en een deel van de woningen wordt op initiatief van de gemeente via CPO ontwikkeld. De gemeente heeft hiervoor een locatie aangewezen die verdeeld is in 4 velden. De gemeente heeft een concept CPO paspoort met daarin de uitgifteprocedure en voorwaarden die bij de locatie horen opgesteld. Het Expertteam Eigenbouw heeft, op verzoek van de wethouder, een second opinion uitgevoerd op het voorgenoemde plan van aanpak.

Dit heeft geleid tot een notitie met daarin een uitgewerkt advies over de aanpak, onderbouwd met voors en tegens. Hierbij is



ingegaan op ondermeer de werving en selectie van deelnemers, een oordeel over de ruimtelijke kaders in het kavelpaspoort, de risico's rond afzet/ levering van de grond en de inrichting van de gemeentelijke organisatie.

#### *Scan van voorgenomen Stimuleringsregelingen Zelfbouw*

Het tweede verzoek betrof het uitvoeren van een quick-scan ten aanzien van een tweetal verordeningen: de verordening individuele lening zelfbouw en de verordening lening opstartkosten CPO-projecten. Twee experts hebben de scan uitgevoerd, en op 18 december 2012 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de lening voor de opstartkosten bij CPO-projecten.

Voor meer informatie [klik hier](#)

# Samen bouwen op de kaart in Eindhoven

*Gemeente Eindhoven gaat dit jaar serieus aan de slag met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op de nieuwbouwlocatie Blixembosch Buiten worden vier bouwvelden (25 tot 39 kavels) uitgegeven voor 'Samen bouwen', zoals dat in Eindhoven heet. De gemeente stelt voor de samenbouwers een CPO-paspoort op. Het Expertteam Eigenbouw adviseerde hen hierbij.*

De gemeente Eindhoven wil vraag en aanbod in de woningbouw beter met elkaar in verbinding brengen en stimuleert daarom samen bouwen. Hiermee worden immers woningen gebouwd door de eindgebruikers zelf. "We laten de vrijheid aan de burger om zijn eigen droomhuis te bouwen," vertelt Annelies Lammers, projectassistente Blixembosch Buiten bij de gemeente Eindhoven. "Om te zorgen dat CPO een succes wordt, is het belangrijk dat belangstellenden in CPO in Blixembosch Buiten goed weten waar ze aan beginnen. Daarom hebben wij een CPO-paspoort opgesteld. Voor zelfbouwers zijn deze kaders en richtlijnen extra belangrijk omdat ze – anders dan projectontwikkelaars – niet gewend zijn huizen te bouwen." De gemeente Eindhoven begeleidde al meerdere CPO-projecten, maar wilde sommige processen graag verbeteren, zodat de CPO'er beter weet wat de



Hans Vos



Annelies Lammers

gemeente voor hem kan betekenen. "Daarom schakelden we Hans Vos in, van het Expertteam Eigenbouw. Hij hielp ons met het optimaliseren van de uitgifteprocedure en een reële planning, adviseerde ons over de werving- en selectieperiode en gaf aan hoe een Plan van Aanpak eruit moet zien waarop de gemeente de CPO-groepen zal selecteren.

#### **Samen bouwen aantrekkelijk maken**

Om samen bouwen zo aantrekkelijk mogelijk te maken, kiest Eindhoven voor flexibiliteit in de procedure. Lammers: "Hans keek kritisch hoe we de werving en selectie van CPO-groepen kunnen aanpakken en naar de eisen die we stellen aan een eventueel collectief. Hij gaf de suggestie om als gemeente meer te faciliteren, zodat mensen zichzelf makkelijker kunnen verenigen. We kozen

uiteindelijk voor werving van collectieven, maar we faciliteren ook bijeenkomsten waarin we mensen begeleiden bij het formeren van de groepen. Daarna moeten ze zelf een Plan van Aanpak opstellen. Op 6 en 7 april vindt de Nieuwbouwbeurs in Eindhoven weer plaats. Hier werven we actief belangstellenden in samen bouwen. Het CPO-paspoort is dan gereed en mensen kunnen zich vanaf dat moment oriënteren op inschrijving en wat er verder van hen wordt verwacht.”

### Collectieven ondersteunen in voorfase

CPO wordt in Eindhoven ook gestimuleerd op andere locaties. Bijvoorbeeld bij leegstaand vastgoed. Zo wil een collectief een oud schoolgebouw transformeren in appartementen. “Vooral in de voorfase van zo'n project is het lastig om bijvoorbeeld financiële middelen voor het inschakelen van een architect te krijgen”, vertelt beleidsadviseur wonen Anke Boonen. “Om zelfbouw te stimuleren, willen we collectieven ondersteunen bij het financieren van die kosten in deze lastige periode. Hiervoor stellen we een lening Opstartkosten beschikbaar; collectieven kunnen maximaal 6.000 euro lenen tegen het gunstige tarief van 0,5%. Met een verordening legden we het juridische verhaal vast. Een vereniging in oprichting moet bijvoorbeeld kunnen aantonen dat ze grond

hebben of beschikbaar krijgen, laten zien waar het bouwplan uit bestaat en notulen overleggen dat alle leden akkoord zijn. Het Expertteam voerde hierover een quick scan uit.”

### Kritische blik geeft vertrouwen

Hans Vos van het Expertteam vertelt: “Eindhoven heeft het Expertteam gebruikt waar het voor is. Ze vroegen: Kijk eens met ons mee, dat is beter dan dat een gemeente zelf het wiel gaat uitvinden. We keken kritisch naar de conceptstukken. Wat zijn subsidiabele kosten en maximale hoogtes van de leningen bijvoorbeeld. Ook maakte ik een aantekening bij een voorwaarde over het toetsen van de eigen middelen van een vereniging, dat vond ik vreemd omdat een CPO-collectief geen eigen middelen heeft. De provincie Noord-Brabant heeft ook een stimuleringsregeling voor CPO. Is dat een probleem, mag je die regelingen stapelen? Vragen om even bij stil te staan.”

Boonen: “Het Expertteam maakte kleine aanpassingen en gaf in het document overwegingen mee waar wij weer mee aan de slag konden. Het geeft vertrouwen dat het Expertteam naar de verordening heeft gekeken. Inmiddels verwachten we namelijk binnenkort de eerste aanvraag.”

## Apeldoorn

Er is op het gebied van (C)PO veel gebeurd in Apeldoorn. Reeds in 2003 werd een kadernotitie over PO en CPO vastgesteld en eind 2011 zijn er 9 projecten opgeleverd en 5 in voorbereiding. Het gaat om circa 125 woningen.

De gemeente heeft in 2012 een interne evaluatie uitgevoerd naar de gemeentelijke aanpak en ervaringen met het CPO ontwikkelproces. Op verzoek van de gemeente heeft het Expertteam een aanvullende evaluatie uitgevoerd om met een blik van buiten naar de gemeentelijke aanpak te kijken en ervaringen uit het veld op te halen.

Als start plaatste de expert een aantal opbouwende kanttekeningen bij de gemeentelijke evaluatie zelf. Vervolgens keek de expert van buiten naar binnen en heeft hij gesprekken gevoerd met partijen die direct betrokken waren bij gerealiseerde projecten, zoals bewoner, initiatiefnemer, architect, achtereenvolgende partij of procesbegeleider. Hierbij is gesproken over de manier waarop een bewoner of andere partij een volgende keer wel of niet opnieuw aan CPO zou beginnen. Wat zou men dan zelf anders doen, en op welke punten en hoe zou men willen dat de gemeente anders gaat opereren. De antwoorden op deze vragen vormen concrete handvatten voor de gemeente Apeldoorn.



Apeldoorn, PWA laan, 8 seniorenwoningen ontwikkeld door CPO-begeleider SIR-55, opgeleverd 2010



Apeldoorn, Zonne Entree, 20 woningen, vrijstaand tot rijwoningen, opgeleverd 2011



## Voorst

In oktober 2011 nam de gemeenteraad van Voorst een motie aan waarin het college van B&W werd opgedragen om de wijze waarop de gemeente haar regierol rondom Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wil invullen, op papier te zetten. De gemeente Voorst heeft hierop een beleidskader opgesteld. Het beleidskader is een eerste stap, het vervolg is het opzetten van een eerste pilot project. Om de aanpak van deze pilot uit te werken heeft de gemeente aan het Expertteam Eigenbouw gevraagd om te helpen. Kortweg bestaat de vraag van de gemeente aan het Expertteam uit de volgende onderdelen:

- reik kennis aan omtrent CPO, inzet en werkwijze
  - ondersteun bij het maken van een plan van aanpak om een CPO project op te zetten
  - stel de gemeente in staat een concrete pilot voor te bereiden
- Dit zal in een serie van werksessies in 2013 uitgevoerd worden.

## Amsterdam

In de gemeente Amsterdam zijn de experts Angelique Bor en Bart Truijens vanuit het Amsterdamse Team Zelfbouw fulltime actief om het zelfbouwprogramma binnen de gemeente vorm te geven en verder te begeleiden. De komende jaren kunnen Amsterdammers grond van de gemeente verwerven om daarop een eigen huis te bouwen.



### Bestuurlijke opdracht:

Op 19 april 2012 heeft het College van de gemeente Amsterdam de bestuursopdracht "Zelfbouw wordt een volwassen marktsegment op de Amsterdamse woningmarkt" vastgesteld. Het doel van deze bestuursopdracht is van zelfbouw, naast projectmatige bouw, een zelfstandig marktsegment te maken op de Amsterdamse woningmarkt door het continu aanbieden van bouwrijpe kavels en bestaande panden voor verschillende vormen van zelfbouw. De ambitie is om in 2016 25% van de Amsterdamse woningproductie door zelfbouw te realiseren. Het Amsterdamse Team Zelfbouw van de centrale stad (Angelique Bor, Marije Raap, Mirjana Milanovic, Saskia Olde Weghuis, Geertje de Vries en Bart Truijens) is aanjager van deze bestuursopdracht.

### Activiteiten 2011 en 2012

Het Team Zelfbouw, de Stadsdelen en Grootstedelijke Projecten hebben vanaf 2011 gezamenlijk gezocht naar zelfbouwlocaties voor de periode 2011 tot en met 2014. Beschikbare locaties zijn uitgifteklaar gemaakt en aangeboden op een door het Team Zelfbouw

georganiseerde zelfbouwmarkt in 2011 en in 2012 met daaromheen de publiekscampagne "Wil je met me bouwen". Tevens heeft het Team Zelfbouw de gemeentelijke *zelfbouwwebsite* gemaakt waarop naast een uitgebreid stappenplan, informatie over duurzaamheid, kosten en een loket voor vragen ook het actuele kavelaanbod te vinden is.

De kavels voor individuele zelfbouw zijn aangeboden volgens het principe "wie het eerst komt wie het eerst maalt". Bij bouwgroepen vindt een openbare selectie plaats op basis van gunningcriteria. De geselecteerde krijgt een optie op een uit te geven erfpachtrecht.

### Activiteiten 2013

In 2013 gaat het Team Zelfbouw door met het aanbieden van kavels op een zelfbouwmarkt. Daarbij wordt het aanbod verbreed: naast nieuwbouw worden ook bestaande gebouwen aangeboden voor kluswoningen en worden er locaties aangeboden in verschillende prijsklassen in alle windrichtingen van de stad. Daarnaast is deze kavelmarkt sinds 2012 ook opengesteld voor professionele partijen, mits aangetoond wordt dat de particulieren voldoende invloed op het project hebben. In 2013 wordt verder gewerkt aan het vergroten van draagvlak en bekendheid van de mogelijkheden van zelfbouw, en worden professionele partijen zoals corporaties en banken uitgenodigd om deze vorm van bouwen te faciliteren.

Voor meer informatie [klik hier](#)

## Groningen-Assen

Regiovisie Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee regio's in de regio rond Groningen en Assen. In het gebied wonen volgens het CBS op 1 januari 2010 456.444 personen. De regio ziet zich zelf als economische motor van Noord-Nederland. Om die functie te kunnen handhaven gaat de regiovisie uit van 43.000 nieuwe woningen tot 2020. Omdat regio Groningen Assen de woningbouw op 7 bestaande bouwlocaties wil vlottrekken via (C)PO heeft de voorzitter van het Innovatieteam Wonen, Edwin Oostmeijer de hulp van het Expertteam Eigenbouw ingeroepen. Expert Jacqueline Tellinga is in deze (krimp)regio namens het team aan de slag geweest.

# Aan de slag met regiovisie Groningen-Assen

*Net als in de rest van Nederland zijn bouwprojecten in de noordelijke provincies grotendeels stilgevallen. Voor een aantal bestaande bouwlocaties wordt geprobeerd om de activiteiten vlot te trekken, onder meer door (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO. Daarbij deed het Innovatieteam Wonen voor de regio Groningen-Assen vorig jaar ook een kortstondig beroep op het Expertteam Eigenbouw van Agentschap NL.*



Jacqueline Tellinga



Edwin Oostmeijer

Samen met twaalf gemeenten formuleerden de noordelijke provincies Groningen en Drenthe zo'n tien jaar geleden Regiovisie Groningen-Assen 2030. Belangrijke uitgangspunten voor deze visie: 43.000 nieuwe woningen in 2020, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en een goede bereikbaarheid met behoud van rust, ruimte en schone lucht. Inmiddels is dezelfde visie ingehaald door de actualiteit. In deze regio wordt net als in de rest van Nederland weinig gebouwd, met als gevolg dat de eerdere ambitie is bijgesteld naar 30.000 nieuwe woningen in 2020. Om kansen voor de regio in kaart te brengen, werd medio 2011 het Innovatieteam Wonen opgezet.

## Vragen over verkaveling

“Door de huidige marktstandigheden zien we dat projectontwikkelaars nog nauwelijks bouwen, maar dat kleinschaliger projecten nog wel lopen. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar nieuwe woonconcepten en bouwprocessen, en naar andere manieren om nieuwe manieren van bouwen te financieren”, vertelt Edwin Oostmeijer, die als projectontwikkelaar betrokken is bij het Innovatieteam Wonen. “Er bestaan meerdere mogelijkheden om bouwactiviteiten bij dit soort projecten te stimuleren, waaronder Collectief Particulier Ondernemerschap. Daarbij gaat het niet alleen om het bouwen zelf, maar bijvoorbeeld ook om de verkaveling van de grond. Onderzoek wijst uit dat particulieren het interessant vinden om zelf de grootte en ligging van een kavel te kunnen bepalen, om dit vervolgens eventueel gezamenlijk te ontwikkelen. Voor de betreffende gemeenten levert dit nogal wat vraagtekens op, wat voor ons reden was om contact op te nemen met het Expertteam Eigenbouw van het ministerie van BZK.”

## Van klei naar uitgifte

Na het verzoek van het Innovatieteam Wonen verdiepte gebiedsontwikkelaar Jacqueline Tellinga zich namens het Expertteam Eigenbouw in een aantal bouwpercelen in de regio. Voor de deelnemende gemeenten resulteerde dat uiteindelijk in een

voorstel voor flexibele verkaveling en uitgiftecondities die aansluiten op de koopwensen en de draagkracht van particuliere bouwers. “In een ‘veldpaspoort’ heb ik uitgeschreven hoe een gemeente concreet tot een uitgifte kan komen zonder zelf nieuwe investeringen in het gebied te hoeven doen, en zonder vooraf kavelmaten en toegestane bouwvolumes vast te leggen. Een lichte bebouwing in overwegend groene gebieden is uitermate geschikt voor zo’n flexibele aanpak. Door zo veel mogelijk niet vast te leggen, kunnen gemeenten veel meer potentiële investeerders bereiken. Kopers moeten hun ideale kavel kunnen vinden dan wel ‘maken’ in het nu nog lege land. Met de bouw en uitgiftevoorwaarden in het veldpaspoort is een evenwicht gezocht tussen de individuele vrijheden en planologische onzekerheden.”

## Experiment niet schuwen

Bij een aantal gemeenten zijn de aanbevelingen inmiddels gepresenteerd en positief ontvangen. Volgens Edwin Oostmeijer is dat mede te danken aan het feit dat er door de samenwerking met het Expertteam Eigenbouw met een frisse blik naar de mogelijkheden van de gebieden is gekeken: “Dat levert voor de betrokken partijen toch weer andere inzichten op en geeft ons de mogelijkheid om andere accenten te leggen. Deze strategie van ‘koekhappen’ en CPO is niet voor elke locatie geschikt, maar in de regio rond Groningen en Assen biedt het zeker mogelijkheden. Dat dit een dun bevolkte regio is, is niet de belangrijkste reden voor deze nieuwe werkwijze. Belangrijker is dat veel gemeenten grond hebben gereserveerd of aangekocht, met alle financiële gevolgen van dien. Zeker daarom is het zaak om het experiment en nieuwe concepten niet te schuwen, en particulieren iets meer de vrije hand te geven bij hun bouwactiviteiten. In dat opzicht is de samenwerking met het Expertteam zeker geslaagd.”

## Provincie Noord-Holland

Op verzoek van de provincie Noord-Holland heeft het Expertteam een bijdrage geleverd aan de bijeenkomst voor bestuurders te Akersloot.

In de ochtenduren bracht het gezelschap een werkbezoek aan het CPO project “De Vrijegeest” in Akersloot. Aansluitend was er een bijeenkomst over CPO, bedoeld voor bestuurders uit Noord-Holland, medewerkers van gemeenten, corporaties, CPO begeleidingsbureaus en CPO verenigingen/stichtingen.

De door het Expertteam verzorgde presentatie gaf een doorkijk van het scala aan mogelijkheden en gaf inzicht in het bouwproces van collectieven en het belang van gemeentelijke support en onafhankelijke begeleiding.

Bij de bijeenkomst waren circa 60 bestuurders (Wethouders en Raadsleden) aanwezig en dit heeft geleid tot meerdere informatie- en ondersteuningsverzoeken vanuit gemeenten gelegen in Noord-Holland.

## Gemeente Ommen

De gemeente Ommen nam in november 2012 contact op met het Expertteam. De gemeente heeft te maken met stagnatie van de woningbouw, waardoor de plannen in drie gebieden (Havengebied, Ommen-Oost en Centrum) stil zijn komen te liggen. De gronden zijn in bezit van de gemeente en men was voornemens om hier 300 woningen te bouwen. Het expertteam heeft op verzoek een inleiding gegeven op:

- a. de voorwaardenscheppende activiteiten van de gemeente om mensen kavels te laten kopen en zelf individueel en in groepsverband een huis te laten bouwen;
- b. hoe spreek je verschillende doelgroepen aan (huidige inwoners, bovenmodale/oudere inwoners, starters en jonge gezinnen)?

Op 9 november inwoners meldden zich tien raadsleden van de gemeente Ommen met hun raadsgriffier bij expert Marga Brunninkhuis te Enschede. Zij organiseerde een interactieve workshop over het belang en de implicaties van het stedenbouwkundige plan, het belang van een visie, de “macht” van de Raadsleden en het creëren van draagvlak in bestuurlijke en ambtelijke zin.

Na deze workshop volgde een rondleiding door Roombeek. “Om te laten zien dat het succes gelegen is in de voorbereiding en dat achter alle gevels trotse mensen wonen in hun zelf ontwikkelde huis en dat deze attitude niet alleen meerwaarde geeft aan het eigen huis, maar ook aan de buurt en de wijk”, aldus Marga.

## Diversen (algemene voorlichting door het Expertteam)

Het Expertteam Eigenbouw heeft in 2012 op diverse gelegenheden voorlichting over eigenbouw verschaft:

In Tilburg verzorgden twee experts in oktober 2012 voordrachten tijdens de door de gemeente georganiseerde kavelmarkt.

De presentatie namens het Expertteam behelsde het schetsen van het bouwproces in het geval burgers zelf de regisseur van hun bouwproces zijn. Tijdens de kavelmarkt werden ook de contracten ondertekend voor twee nieuwe Tilburgse zelfbouwlocaties, op het Verbunt-terrein (koop) en in de wijk Jeruzalem (huur, Tiwos). Tegelijk werd aangekondigd dat er op korte termijn meer kavels beschikbaar zullen komen onder meer voor middeninkomens.

Voor meer informatie: [klik hier](#)

Ook tijdens informatie-avonden voor particulieren hebben experts (op verzoek van ondermeer gemeenten Olst-Wijhe en Maasdriel) inspirerende presentaties verzorgd.

Met de presentaties werd vooral ingegaan op wat (C)PO is, welke keuzemogelijkheden er zijn en wat de voordelen en randvoorwaarden zijn.

# 3 Observaties uit de praktijk

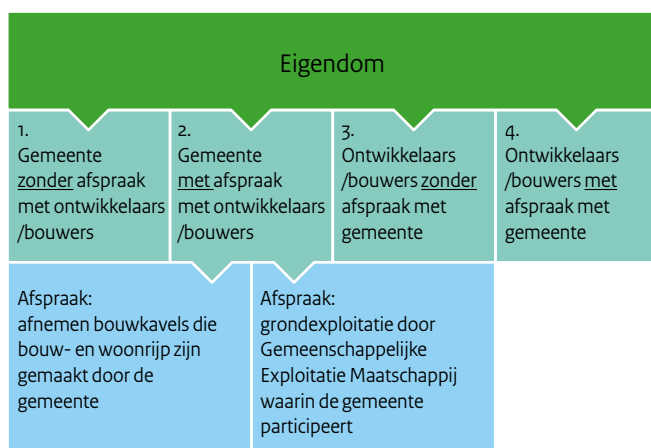
CPO-expert Hans Vos is in 2012 voor het Expertteam bij verschillende gemeenten werkzaam geweest en weet dus goed wat er speelt op het terrein van eigenbouw. Enkele van zijn observaties:

- Zelfbouw is geen vanzelfsprekendheid, nog steeds niet. Gemeenten moeten wennen aan het idee, moeten overtuigd worden van de kansen;
- Dit geldt ook voor burgers, maar zij zien vanuit eigenbelang die kansen al snel. Wat ze ook zien zijn drempels die rond locaties, regels en financiering nog steeds volop bestaan;
- Sterke en sterk betrokken bestuurders, zowel als projectleiders, zijn onontbeerlijk om een zelfbouwproject of –programma te doen slagen;
- Gemeenten zijn nog onvoldoende gewend om grond te ‘verkopen’. Moeite doen om een duidelijk A4 met prijs en voorwaarden op te stellen is nodig. Denken en lezen zoals een kavelkoper is niet eenvoudig aan te leren, zo blijkt;
- Dat kleinschalige aanpak loont, heeft Den Haag laten zien. 80% van het aanbod is verkocht in korte tijd;
- Gemeenten lijken steeds meer open te staan voor zelfbouw, evenals ontwikkelaars, zij staan meer open om vroegtijdig met klanten in gesprek te gaan;
- Gemeenten die bouwgroepen oproepen (Amsterdam, Utrecht), zijn niet in alle gevallen zeker van de afzet van hun bouwgroepkavel. Er worden enorm veel bouwgroepen getrokken door professionals (architecten, ontwikkelaars), maar de bezetting van de groep met daadwerkelijke kopers is daarmee nog geen gegeven. Het klinkt goed als de kavel is gereserveerd op naam van de groep, maar het risico dat de kavel een jaar later terugkomt omdat er eigenlijk geen /onvoldoende afzetgroep tot stand is gekomen, is nog steeds aanwezig. Met andere woorden, de bouwgroepaanpak kan zorgen (dat hoeft zeker niet) voor een schijnafzet;
- Het werkelijke zelfbouwgehalte binnen sommige groepen staat onder druk, zeker waar ontwikkelaars een plan maken met veel keuze. Keuze is echter nog geen zeggenschap. Maar: als grondafzet voorop staat, is het zelfbouwgehalte daaraan ondergeschikt.

# 4 Onderzoeken

## 4.1 Grondexploitatie

In opdracht van het ministerie van BZK voerde onderzoeksbureau Overwater onderzoek uit naar de vraag, in hoeverre bouwclaims van ontwikkelaars/bouwers particulier opdrachtgeverschap in de weg staan.



Conclusie van dit onderzoek is dat deze vraag niet in zijn algemeenheid te beantwoorden is. Per gemeente en zelfs per locatie is de situatie dusdanig verschillend dat per specifieke casus bekeken moet worden of het mogelijk is om gronden beschikbaar te maken voor (C)PO en zo ja, tegen welke prijs.

In het rapport worden hiertoe handvatten aangereikt. Uitgaande van vier verschillende startsituaties (zie fragment uit het rapport hiernaast) wordt uitgelegd welke publiek-en privaatrechtelijke instrumenten beschikbaar zijn om de gemeenten te helpen in de onderhandeling met commerciële partijen.

Voor het volledige rapport [klik hier](#)

## 4.2 Corporaties

Onderzoeksbureau DSP deed in opdracht van het ministerie van BZK in 2012 onderzoek naar de kansen en knelpunten voor woningcorporaties bij (C)PO. Een veertigtal woningcorporaties bleek eerder betrokken te zijn geweest bij een eigenbouwproject.

Het rapport omschrijft een tiental projecten, allen verschillend voor wat betreft de rol van de corporatie (achtervang, projectleider), de reden van deelname, de omvang en de doelgroep (koop/huur).

Het rapport laat zien dat (C)PO voor corporaties een aanvullend instrument kan zijn om de doelgroep te dienen. Daarnaast worden de corporaties geïnformeerd over de voordelen van en de valkuilen bij (C)PO.

Het DSP-rapport is besproken op een tweetal studiebijeenkomsten voor corporaties. De eerste georganiseerd door het Expertteam en de tweede door de provincie Noord-Holland.

Vervolgens zijn de onderzoeksresultaten en uitkomsten van de discussies verwerkt in een factsheet over Corporaties en particulier opdrachtgeverschap.

Voor het volledige rapport [klik hier](#)

## 4.3 Prijsbepaling van klushuizen

Diverse corporaties hebben het Expertteam de vraag voorgelegd hoe de verkoopprijs van (onverbeterde) klushuizen moet worden bepaald. Expert An Huitzing heeft daarop voorgesteld om hiervoor de werkwijze van de gemeente Rotterdam te volgen. Dat wil zeggen dat niet de taxatiewaarde in onverbeterde staat bepalend is, maar de taxatiewaarde van de verbeterde woning verminderd met de verbeterkosten. Deze residueel verbeterde verkoopprijs maakt het voor de koper mogelijk om (hypothecaire) financiering te vinden. Vervolgens is de residueel berekende verkoopprijs door corporaties als uitgangspunt opgenomen in de ministeriele regelgeving.



## 4.4 Contactpersonen gemeenten

In opdracht van Agentschap NL hield callcenter Proficall in de tweede helft van 2012 een telefonische enquête om bij alle Nederlandse gemeenten de contactpersoon voor particulier opdrachtgeverschap te achterhalen. De hieruit ontstane lijst met contactpersonen zal door het Expertteam Eigenbouw ondermeer gebruikt worden voor het gericht uitnodigen van gemeenten bij kennisbijeenkomsten en bij het pro-actief benaderen van gemeenten. Dit laatste geldt voor gemeenten waarvan in de media blijkt dat zij hulp kunnen gebruiken op het terrein van particulier opdrachtgeverschap.

Daarnaast zijn met het uitvoeren van deze enquête alle betreffende contactpersonen geïnformeerd over de werkzaamheden van het Expertteam Eigenbouw. De bekendheid van het Expertteam Eigenbouw is hiermee dus ook flink gestegen!

## 4.5 Aantal beschikbaar gemaakte kavels

Agentschap NL heeft onderzocht wat het effect van het Expertteam Eigenbouw is, gemeten in het aantal kavels dat mede dankzij het Expertteam al is verwezenlijkt of in de komende jaren nog beschikbaar komt voor (C)PO.

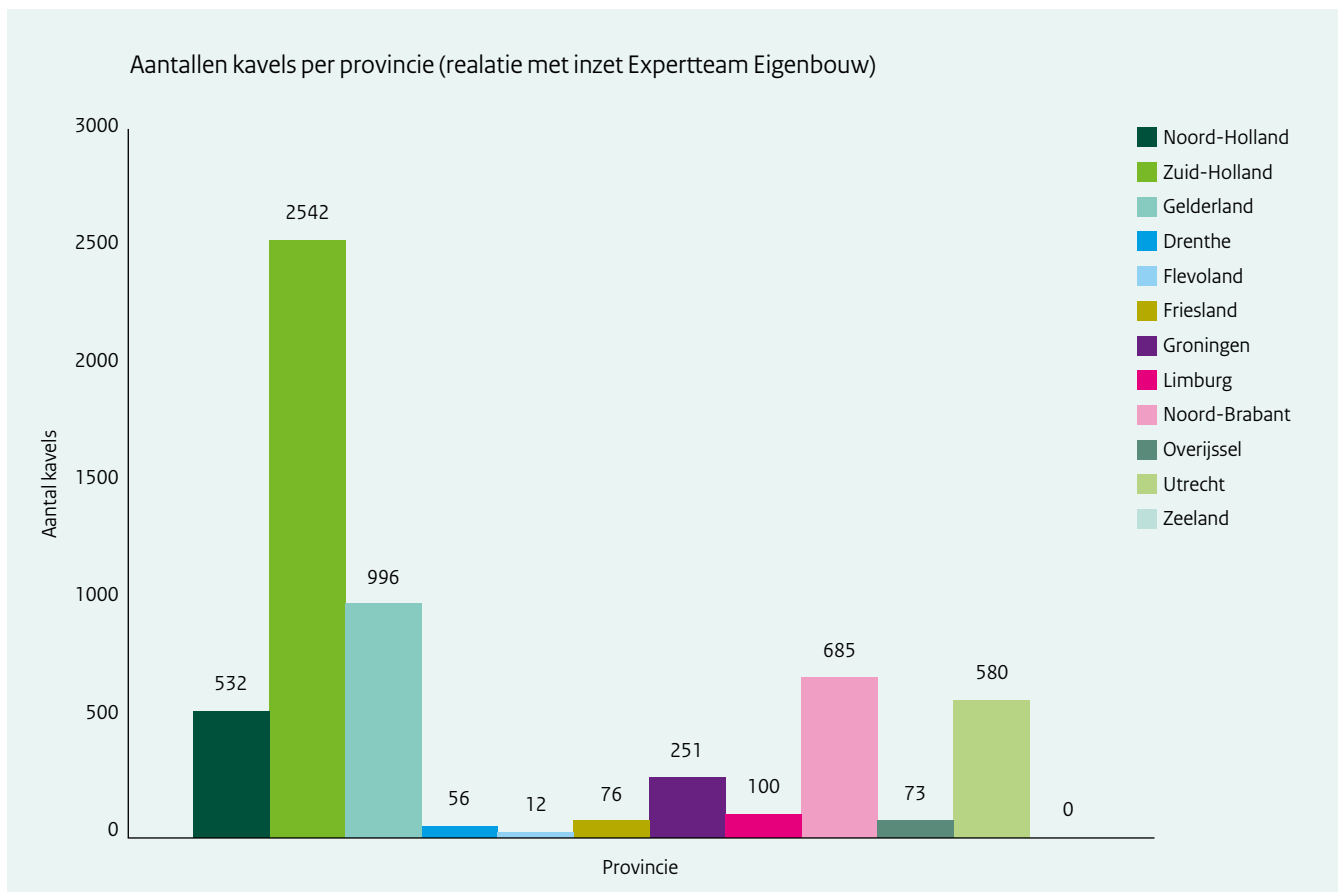
Tot nu toe zijn er in ruim 56 gemeenten tenminste 6.000 kavels beschikbaar gekomen voor eigenbouw (of staan hiervoor op de planning). Dit getal is een benadering. Omdat het Expertteam vaak in de beginfase van een project betrokken is en de gemiddelde doorlooptijd van een eigenbouwproject van bouwvergunning tot oplevering minimaal 2 jaar is, is het niet mogelijk een exact aantal te melden. Ook het spin-off effect (een geslaagd project leidt immers vaak tot meer) is hierin niet meegenomen.

Over het algemeen beginnen gemeenten met kleinere projecten van enkele tientallen kavels. Wanneer deze projecten zijn afgerond, worden bij een positief experiment grotere projecten (met een groter aantal kavels) aangekondigd. In slechts een aantal gevallen zien we dat gemeenten meteen een project starten met enkele honderden kavels. Dit vindt voornamelijk plaats in provincie Gelderland.

Wanneer we kijken naar de verdeling per provincie, is duidelijk te zien dat de meeste eigenbouwkavels in de provincie Zuid-Holland beschikbaar zijn gekomen of gaan komen.

Dit correspondeert ook met de inzet van het Expertteam.

In de provincie Zuid-Holland hebben 15 gemeenten gebruik gemaakt van de kennis van het Expertteam.



# 5 Communicatie

Het Expertteam heeft in 2012 diverse communicatie-uitingen verzorgd. Het doel hiervan is tweeledig. Ten eerste het inspireren van gemeenten door de mogelijkheden van eigenbouw te laten zien. Daarnaast het inhoudelijk informeren van gemeenten met betrekking tot de diverse aspecten die bij eigenbouw aan de orde komen.

## 5.1 Toolbox

Eind 2011 startte het Expertteam met het ontwikkelen van factsheets over onderwerpen die spelen wanneer een gemeente (C)PO mogelijk wil maken voor haar bewoners:

1. De experts (introdactie van het Expertteam Eigenbouw)
2. Aandachtspunten voor gemeenten (besluitvormingstraject)
3. Planningschema bouwkevels
4. Grondexploitatie en Particulier Opdrachtgeverschap
5. Betaalbaar Particulier Opdrachtgeverschap
6. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
7. Bestaande Bouw (klushuizen)
8. Duurzaam Eigenbouw
9. Particulier Opdrachtgeverschap voor Corporaties

De factsheets vormen samen de Toolbox van het Expertteam Eigenbouw; een gereedschapskist voor gemeenten die met eigenbouw aan de slag willen. De Toolbox is in 2012 gelanceerd, maar blijft dynamisch en wordt gaandeweg aangevuld en verbeterd.

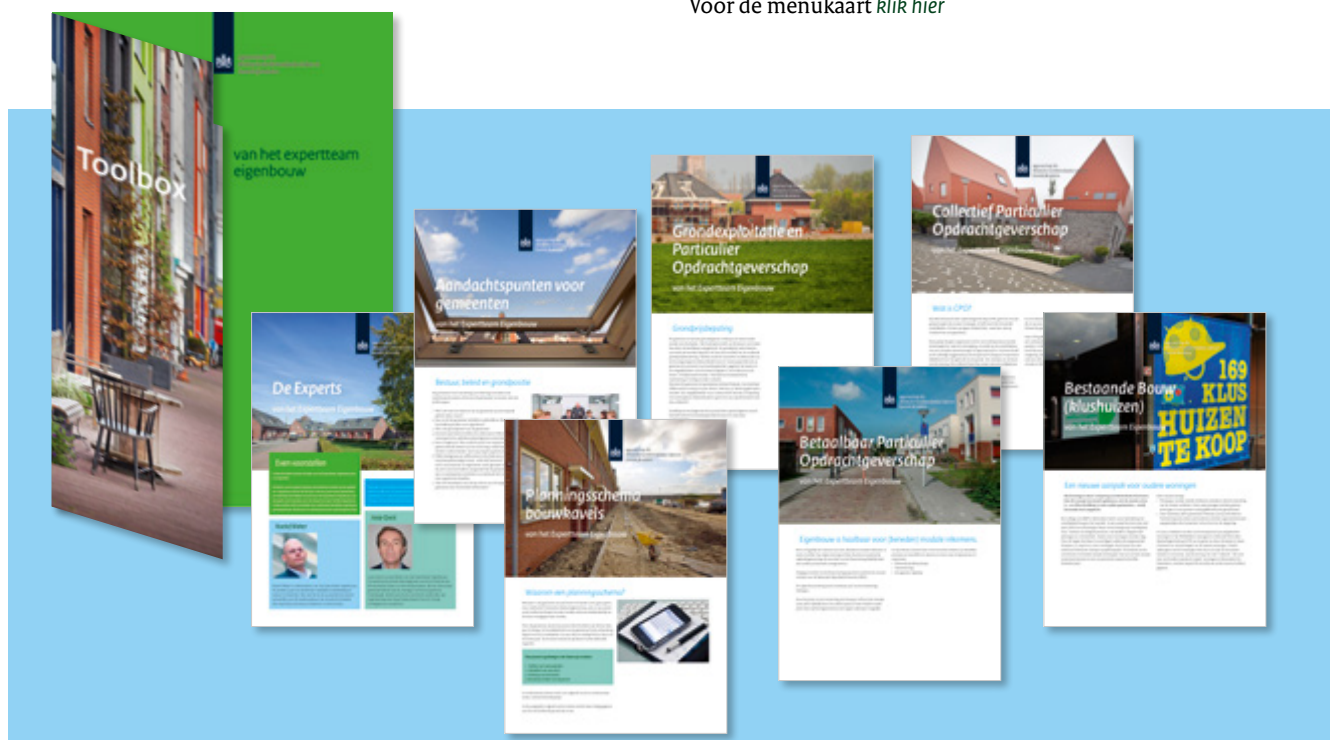
Voor de volledige Toolbox Eigenbouw [klik hier](#)

## 5.2 Menukaart

Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit een tiental experts met allen een andere achtergrond en een ander scala aan specialismen. Om voor gemeenten duidelijk uiteen te zetten welke praktische ondersteuning de experts kunnen bieden, ontwikkelde het Expertteam in 2012 de 'Menukaart'. Op deze menukaart staat per expert omschreven bij welke activiteiten zij ondersteuning aan gemeenten kunnen bieden. Op deze manier is het voor gemeenten gemakkelijk te zien of zij de inzet van één van de experts kunnen gebruiken, en zo ja, wie het beste in de ondersteuningsbehoefte kan voorzien.



Voor de menukaart [klik hier](#)



## 5.3 Filmclips

Met de lancering van het Expertteam in 2010 is een korte introductiefilm geproduceerd waarin zowel het concept particulier opdrachtgeverschap toegelicht wordt en waarin men kennis kan maken met het Expertteam Eigenbouw. Deze korte film heeft in 2012 een vervolg gekregen.

Ditmaal zijn een vijftal kortere filmclips gemaakt over diverse deelonderwerpen die te maken hebben met eigenbouw. Zo is er een clip voor bestuurders, waarin Roelof Bleker (ambassadeur van het Expertteam Eigenbouw), Adri Duijvestein (voormalig Wethouder Almere) en Marnix Norder (Wethouder Den Haag) uitleggen wat de voordelen van eigenbouw voor de gemeente zijn.

Verder is er een clip over betaalbare eigenbouw (waarin ondermeer Gerard van Evert - lid expertteam en directeur IBBA - aan het woord komt), een clip over het eigenbouwprogramma van gemeente Den Haag, een clip over het kluswoningenconcept en een clip specifiek voor woningcorporaties.

De filmpjes dienen diverse doelen; ze worden gebruikt door de experts wanneer zij bij een gemeente een intake-gesprek houden naar aanleiding van een verzoek van de gemeente. Verder worden ze getoond bij kennisbijeenkomsten en zijn ze te zien op Youtube en de website van het Expertteam Eigenbouw.



Om de filmclips te bekijken [klik hier](#)

## 5.4 Expertteam in de media

Het Expertteam is in 2012 een fors aantal keren genoemd in de (digitale) media.

Met name rondom de lancering van de toolbox, de filmclips, het jaarverslag 2011 en het symposium 'Eigenbouw-kansen voor corporaties' zijn een flink aantal berichten verschenen op diverse websites (ondermeer VNG, Aedes, IKC RO, Woconet, Omgevingsweb, Kennisplatformbewoners). Hieronder een kleine selectie:

[www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/stedelijke-vernieuwing/nieuws/toolbox-voor-gemeenten-over-eigenbouw](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/stedelijke-vernieuwing/nieuws/toolbox-voor-gemeenten-over-eigenbouw)



[www.ikcro.nl/php/indexvarvar.php?varvar=newthemaobject&thesaurusname=ikc-thema&id=449717&concept=Ruimtelijke+ordering&soortlist=nieuws&days=7](http://www.ikcro.nl/php/indexvarvar.php?varvar=newthemaobject&thesaurusname=ikc-thema&id=449717&concept=Ruimtelijke+ordering&soortlist=nieuws&days=7)

[www.woconet.nl/Vinden/Nieuws/Toolbox-voor-gemeenten-over-Eigenbouw.aspx](http://www.woconet.nl/Vinden/Nieuws/Toolbox-voor-gemeenten-over-Eigenbouw.aspx)

[www.omgevingsweb.nl/nieuwsomgevingsweb/templates/omgevingsweb.aspx?articleid=2197&zoneid=15](http://www.omgevingsweb.nl/nieuwsomgevingsweb/templates/omgevingsweb.aspx?articleid=2197&zoneid=15)

[www.kennisplatformbewoners.nl/node/4957](http://www.kennisplatformbewoners.nl/node/4957)

[www.aedes.nl/content/agenda/2012/10/Symposium-rol-corporaties-bij-collectief-bouwen.xml](http://www.aedes.nl/content/agenda/2012/10/Symposium-rol-corporaties-bij-collectief-bouwen.xml)

En ook op Twitter leeft het Expertteam Eigenbouw. Hieronder treft u een overzicht met de 'trending topics'

Trending topics voor "expertteam eigenbouw" OR (eigen...	
Trend	Trend volume
1. expertteam eigenbouw	
2. arnhemse kluswoningen	
3. toolbox eigenbouw	
4. gemeenten	
5. leuk&leerzaam filmpje	
6. particulier opdrachtgeverschap	
7. bewoners	
8. leerzame filmpjes expertteam eigenbouw	
9. expositie van expertteam eigenbouw	
10. klushuizen	

### Opmerkingen over Trending topics

Trending topics zijn woorden of woordcombinaties die in de gekozen tijdsperiode opvallend vaak voorkomen in de berichten die voldoen aan de zoekopdracht. Ze zijn bedoeld om een kort, thematisch overzicht te bieden van belangwekkende onderwerpen in de geselecteerde periode.

Omdat Trending Topics geautomatiseerd op statistische gronden worden vastgesteld en niet door een mens gecontroleerd worden kunnen er soms vreemde resultaten tussen zitten.

## 5.5 Website

Uiteraard is in 2012 ook de eigen website van het Expertteam Eigenbouw regelmatig ge-update. Uit webbezoek-onderzoek, dat Agentschap NL over de maand september 2012 heeft uitgevoerd, blijkt dat [www.expertteameigenbouw.nl](http://www.expertteameigenbouw.nl) in een maand tijd 181 keer bekeken is. Met het gemiddelde van zes bezoeken per dag is de site van het Expertteam Eigenbouw de best bezochte subsite van het totale programma Stedenbeleid van Agentschap NL.

## 5.6 ICEB

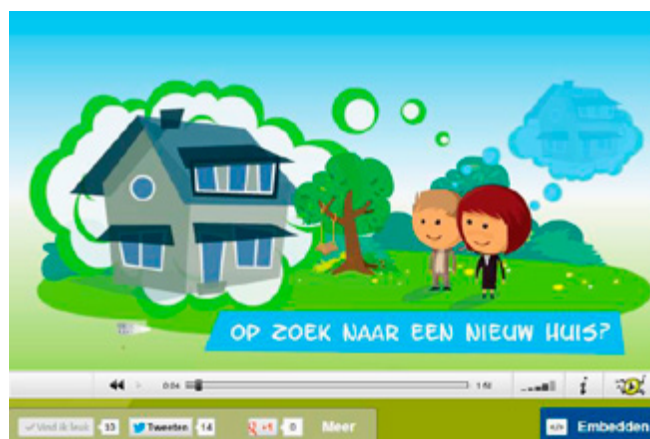
Het Informatie Centrum Eigen Bouw, kortweg ICEB, is in 2003 gestart en steeds verder uitgewerkt door de Rijksoverheid (Ministerie van VROM later BZK) om informatie over eigenbouw en met name CPO te verspreiden. Daar waar het Expertteam Eigenbouw zich enkel richt op mede-overheden en andere instanties, richt de website van ICEB zich ook op de mogelijke eigenbouwers. De website bevat veel informatie en voorbeeldprojecten en links naar organisaties en bedrijven. ICEB verspreidt nieuws en heeft een helpdesk functie voor gemeenten en particulieren. ICEB verzorgt een bescheiden selectie van nieuwsberichten over eigenbouw. De site kent ongeveer 13.000 unieke bezoekers per jaar.

Veel gemeentelijke en andere websites verwijzen naar ICEB als een onafhankelijke informatiebron. Met regelmaat wordt ICEB benaderd door journalisten en onderzoekers om hen te woord te staan over eigenbouw. Voor meer informatie [klik hier](#)

INFORMATIE  
**EIGEN  
BOUW**  
CENTRUM

In 2012 is op deze ICEB-website een filmpje van 2 minuten geplaatst met daarin een toelichting over Collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit filmpje is vrij te gebruiken voor gemeenten en andere instanties:

Het samen bouwen van woningen door groepen van particulieren neemt aan populariteit toe. Veel gemeenten zien op dit moment de particulier als kavelkoper en opdrachtgever van de eigen woning als een serieuze optie. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) staat in veel beleidsnota's en wordt gezien als kans voor starters om een betaalbare woning te realiseren.





### *Zelfbouw is een kans voor de woonconsument*

Toch is zelfbouw nog onvoldoende bekend. Veel consumenten denken dat dit niet voor hen is weggelegd, denken dat zelf (laten) bouwen duur is en samen bouwen ingewikkeld.

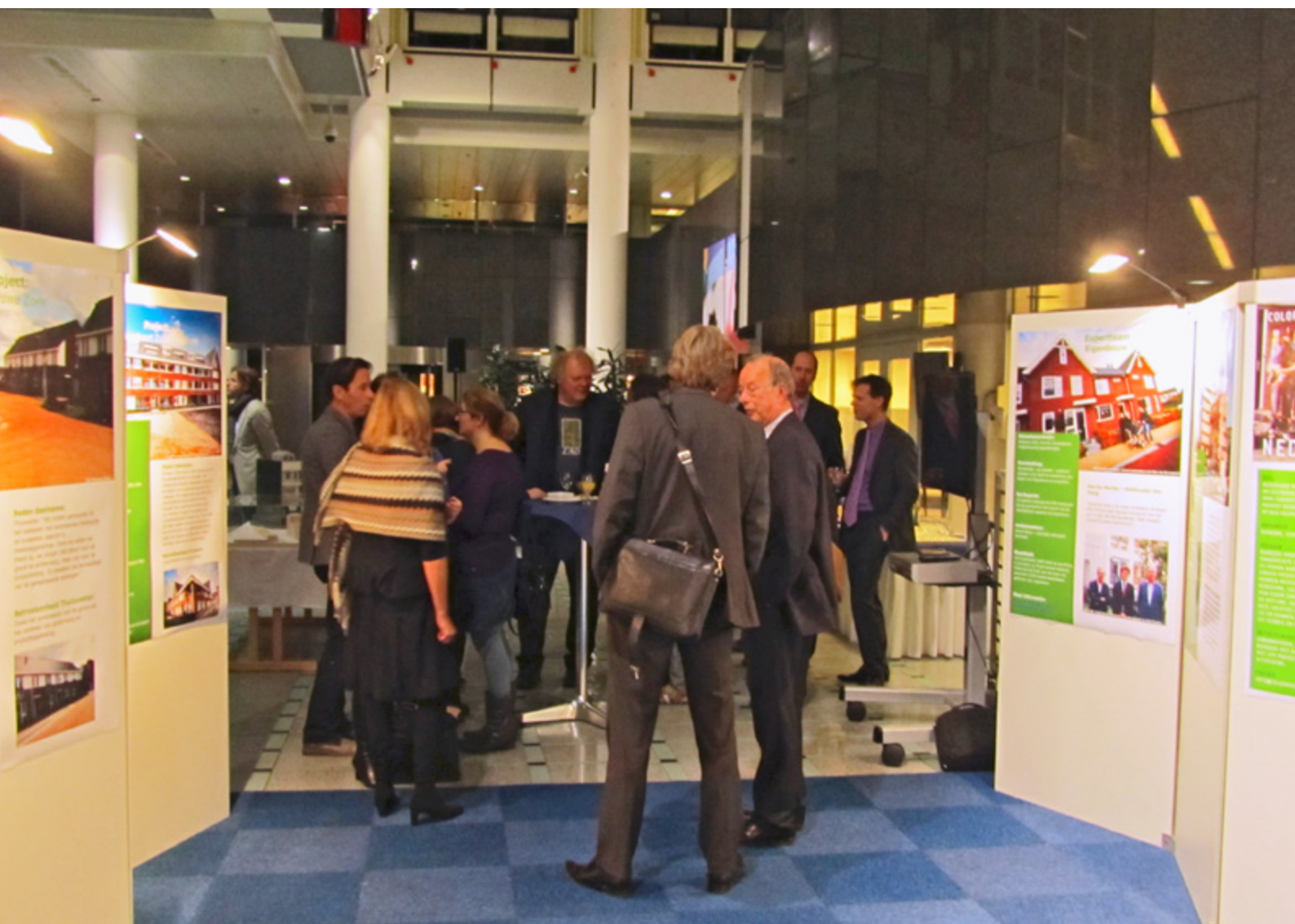
Om kort en bondig op een toegankelijke manier uit te leggen hoe CPO of samen bouwen in zijn werk gaat, hebben Nieuwbouw Nederland en het Informatie Centrum Eigen Bouw een kort filmpje laten maken. Binnen 2 minuten heeft de woonconsument een beeld van samen bouwen, of CPO. De consument kan het filmpje bekijken op de website met het overzicht van nieuwbouwwoningen en bouwkvavels in Nederland [klik hier](#)

De animatiefilm is eenvoudig en gratis te embedden in websites en is inmiddels op verschillende sites opgenomen. De film krijgt goede reacties.

## 5.7 Viadesk

In 2012 is actief gewerkt aan informatiedeling door middel van het digitale platform Viadesk. Hierop zijn circa 127 professioneel betrokkenen, voornamelijk werkzaam bij gemeenten en provincies aangesloten. Nu het platform ruim een jaar actief is, kunnen voorzichtige conclusies m.b.t. het gebruik ervan getrokken worden. De belangrijkste worden hieronder weergegeven:

- Het platform is een goed instrument om informatie aan een groot deel van de doelgroep te kunnen verschaffen;
- Voordeel t.o.v. eenzijdige media (zoals de website) is dat leden ook kunnen reageren, aanvullen en/of corrigeren;
- Informatie-uitwisseling gebeurt niet spontaan; het netwerk vergt onderhoud en moet van tijd tot tijd 'gevoed' worden om informatie-uitwisseling aan te sporen;





## 5.8 Expositie van het Expertteam

Begin december 2012 opende wethouder Marnix Norder van de gemeente Den Haag de expositie van het Expertteam Eigenbouw in de openbare hal van het ministerie van BZK aan de Rijnstraat te Den Haag. De expositie gaf in posters en maquettes een beeld van een aantal boeiende, succesvolle en inspirerende eigenbouwprojecten. De expositie was bedoeld voor iedereen die zich wil laten inspireren door deze alternatieve vorm van woningbouw.

Norder tijdens de openingshandeling: “ik was in het verleden geen voorstander van eigenbouw, maar sinds een aantal jaren ben ik veranderd in een gelover en enthousiaste voorstander van deze manier van bouwen.” Na een start (in 2011) met de hulp van het Expertteam Eigenbouw, is gemeente Den Haag inmiddels zelf de grootste projectontwikkelaar van de stad.

Begin december verhuisde de expositie voor twee weken naar de centrale hal van Agentschap NL in Den Haag, waar deze werd geopend door divisie directeur Rob Boerée.

Voor het nieuwsbericht over de opening van de expositie [klik hier](#)

## 5.9 Werkbezoek voormalig minister Spies aan Almere

De gemeente Almere blijft op het gebied van particulier opdrachtgeverschap een goed voorbeeld. In mei 2012 ging voormalig Minister Spies op werkbezoek bij de gemeente. Ze bracht onder andere een bezoek aan de zelfbouwwijken Noorderplassen en Homeruskwartier. Zie ook het nieuwsbericht van de gemeente Almere hieronder:

### Minister Spies op werkbezoek in Almere

10-05-2012



Op woensdag 9 mei bracht minister Spies een werkbezoek aan Almere. De minister werd bij Making Almere hartelijk ontvangen door burgemeester Jarritsma. Hier kreeg de minister de Urban Augmented Reality app overhandigd en werd zij door de tentoonstelling van Making Almere op Bordes 13 geleid.

Vervolgens bezocht minister Spies samen met wethouder Adri Duijvestein en wethouder Arno Visser verschillende woningen in de zelfbouwwijken Noorderplassen en Homeruskwartier. De minister gaf aan erg onder de indruk te zijn van het enthousiasme van de bewoners en de diversiteit van de woonwijken. Het bezoek eindigde bij het KlokHUIS waar de minister liet weten dat zij dit soort werkbezoeken ziet als een cadeautje van het ministerschap.

## 5.10 Bekendheid van het expertteam

Eind 2011 is de bekendheid bij gemeenten met het Expertteam Eigenbouw gemeten. Dit bleek, ondanks alle eerdere communicatie-inzet, een teleurstellende 25% te zijn.

In 2012 zette het Expertteam daarom extra in op communicatie. Met name door de telefonische enquête (paragraaf 3.3) onder alle Nederlandse gemeenten, is de bekendheid van gemeenten met het Expertteam Eigenbouw toegenomen met 65%.

Hiermee weet eind 2012 90% van de Nederlandse gemeenten wat het Expertteam Eigenbouw voor de gemeente kan betekenen en hoe zij het Expertteam kunnen benaderen.

# 6 Aansluiting/Ontwikkeling

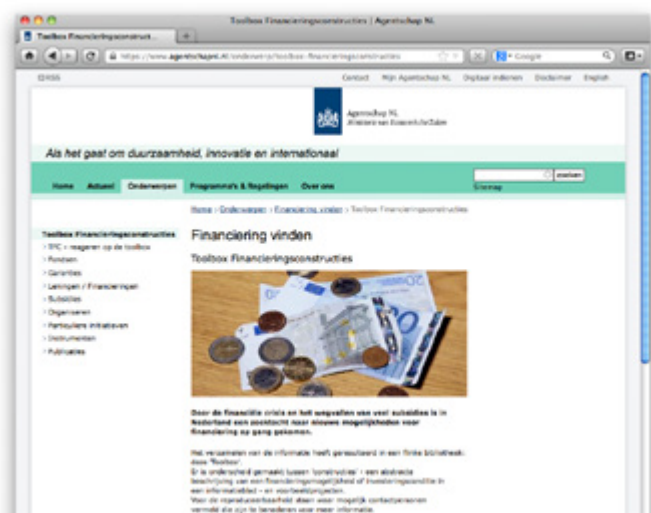
Bij AgentschapNL wordt de uitvoering van een groot scala aan programma's verzorgd. Een aantal daarvan is gelieerd aan het onderwerp eigenbouw. Met deze programma's is in 2012 de samenwerking/aansluiting gezocht. Op deze manier kan gebruik gemaakt worden van elkaars organisatorische ervaring en kennis, communicatie-uitingen, evenementen en netwerken.

## 6.1 Toolbox financieringsconstructies

De Toolbox Financieringsconstructies is een door het ministerie van BZK ontwikkeld product om 'een plattegrond te creëren in het labirint van financieringsmogelijkheden' voor projecten op thema's zoals stedelijke vernieuwing, leefomgeving, energie en klimaat.

De toolbox financieringsconstructies is, evenals de Toolbox Eigenbouw, een dynamische gereedschapskist en omvat inmiddels ruim 50 financiële constructies (en 80 voorbeeldprojecten), waarvan een tweetal door het Expertteam Eigenbouw aangereikt werd, beiden op het terrein van alternatieve manieren voor stedelijke vernieuwing/wijkvernieuwing:

- CPO (hiermee is afzet van de woningen gegarandeerd en dit genereert betrokken bewoners)
- Kluswoningen (verbetert leefbaarheid in de wijk en verhoogt waarde omringende panden/wijken)



Voor meer informatie over de Toolbox Financieringsconstructies en de door het Expertteam Eigenbouw aangedragen constructies [klik hier](#)

## 6.2 Excellente gebieden

Het Expertteam Eigenbouw zocht in 2012 ook aansluiting bij het programma Excellente gebieden. De excellente gebieden zijn negentien innovatieve nieuwbouwprojecten in de woning- en utiliteitsbouw. Hier worden woningen en kantoren gebouwd met tenminste een 25% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan het Bouwbesluit op dat moment voorschrijft. De opgedane ervaring met energiezuinig bouwen, wordt gedeeld in een kennis- en leertraject.

Deze kennis op het gebied van (zeer) energiezuinig bouwen kan ook goed gebruikt worden bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Vertegenwoordigers van het Expertteam Eigenbouw waren in 2012 tweemaal aanwezig bij een kennisbijeenkomst in de Amsterdamse Houthavens. Hier wordt gestreefd om, in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gecombineerd met 100% klimaatneutraal bouwen van de gehele locatie. De bijeenkomsten leiden tot een factsheet over energiezuinige eigenbouw, welke begin 2013 toegevoegd zal worden aan de Toolbox Eigenbouw.



Voor meer informatie over de Kennisbijeenkomst [klik hier](#)

## 6.3 Juridische Expertpool Planschade (JEP)

De JEP is in 2011 opgezet als onderdeel van het programma bevolkingsdaling van het ministerie van BZK. Deze Expertpool onderzoekt de risico's van planschade binnen de krimp- en anticiperregio's en geeft waar nodig specialistische juridische ondersteuning.

Nu beperkt het risico tot claims in verband met planschade zich niet tot krimp- en anticipatie regio's. Ook wanneer een gemeente gronden beschikbaar wil stellen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, of wanneer zij een kantoorpand beschikbaar wil stellen voor transformatie naar woonruimte, kan de gemeente te maken krijgen met de in vele gevallen aanwezige bouwclaims van projectontwikkelaars.

Om te zorgen dat ook het Expertteam Eigenbouw en het Expertteam Kantoortransformatie de diensten van een planschade-expert aan kunnen bieden aan gemeenten, heeft Agentschap NL in 2012 een voorstel geschreven met drie varianten, waarin in verschillende maten samengewerkt wordt met de reeds bestaande Juridische Expertpool Planschade, behorende bij het programma bevolkingsdaling.

Er is gekozen voor de variant waarbij de bestaande expertpool wordt uitgebreid voor deze drie programma's.

Voor meer informatie over de Juridische Expertpool Planschade kunt u contact opnemen via [JEP@agentschapnl.nl](mailto:JEP@agentschapnl.nl)

## 6.4 Expertteam Kantoortransformatie naar woonruimte

Het concept 'Expertteam' bewees zich in de afgelopen 2 jaar als een goed instrument om gemeenten te helpen die vooruitstrevende (eigenbouw) plannen hebben, maar hierbij tegen knelpunten aanlopen.

Het Expertteam bleek een dusdanig goed instrument, dat de minister van BZK eind 2011 besloot om ook een team in te zetten om het ombouwen van de (oplopende) leegstand van kantoren naar woonruimte te bevorderen. Het Expertteam Eigenbouw heeft in 2012 haar kennis over het opstarten en invullen van een expertteam overgedragen aan het Expertteam Kantoortransformatie. Dit team is per 1 januari 2012 van start gegaan en heeft inmiddels ca. 40 projecten ondersteund, waarvan 15 met extra inhoudelijke betrokkenheid. Tussen beide Expertteams vindt intensieve inhoudelijke uitwisseling plaats.

Voor meer informatie over het Expertteam Kantoortransformatie en de krant van dit team [klik hier](#)

Krant van het Expertteam Kantoortransformatie



## 6.5 Betaalbaar Particulier Opdrachtgeverschap

Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap komt meer en meer in de belangstelling te staan. De ervaringen met de in Almere ontwikkelde instrumenten "ikbouwbetaalbaarinalmere" leiden tot diverse vragen van andere overheden. De regeling die Almere toepast om betaalbaar particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken is door de betrokken partijen geëvalueerd. De evaluatie heeft geleid tot een verbeterde regeling die gebaseerd is op de bekende starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland SVn en daarmee landelijk toepasbaar is. Als uitvloeisel van de advisering door het expertteam in 2011 heeft de gemeente Nijmegen besloten om de nieuwe aanpak met "ikbouwbetaalbaar" te gaan toepassen en concreet kavels uit te geven begin 2013. Op het symposium georganiseerd door het expertteam was grote waardering voor de diverse presentaties waarin betaalbaar particulier opdrachtgeverschap centraal stond.

De provincie Noord-Holland is geadviseerd over de kansen voor betaalbaar particulier opdrachtgeverschap en de diverse vormen daarbij.

Op het wooncongres van de provincie Gelderland was veel belangstelling voor de presentatie waarin (betaalbaar) particulier opdrachtgeverschap een interessant alternatief blijkt voor stagnerende projectontwikkelingslocaties.

De gemeenten Eindhoven, Akersloot en Waarland zijn kort geadviseerd over instrumenten voor betaalbaar particulier opdrachtgeverschap. Dit betrof met name financieringsregelingen en mogelijkheden voor (C)PO aanpak.

# 7 Bijeenkomsten

In 2012 organiseerde het Expertteam een aantal bijeenkomsten. Zowel kennisbijeenkomsten (gericht op het verschaffen van informatie/kennis aan de doelgroep) als besloten bijeenkomsten teneinde de kennis van het Expertteam zélf uit te breiden.

## 7.1 Bijeenkomst Grondexploitatie

In mei organiseerde het Expertteam Eigenbouw een bijeenkomst naar aanleiding van het in paragraaf 3.1 genoemde rapport van onderzoeksbureau Overwater, getiteld 'in hoeverre particulier opdrachtgeverschap wordt belemmerd door bouwclaims van projectontwikkelaars'.

Onder de aanwezigen waren vijf gemeenten welke reeds succesvol met een ontwikkelaar onderhandeld hebben over het wijzigen van een bouwclaim en vijf gemeenten die hier nog geen ervaring mee hebben, maar wel tegen het probleem aanlopen dat er (door bouwclaims) geen gronden beschikbaar zijn voor particulier opdrachtgeverschap.

Het doel van de bijeenkomst was tweeledig. Ten eerste wilde het Expertteam Eigenbouw van de aanwezige gemeenten weten of zij zich herkennen in de resultaten van het onderzoek en/of baat hebben bij de in het rapport genoemde handvatten. Ten tweede bood de bijeenkomst gelegenheid aan de gemeenten om onderling informatie uit te wisselen over specifieke situaties rondom bouwclaims die spelen binnen de gemeente. Daarnaast waren zowel een privaats- als publiekrechtelijk jurist aanwezig om de gemeenten direct antwoord te geven op juridische vragen.

De bijeenkomst werd door de gemeenten zeer gewaardeerd. Het Expertteam Eigenbouw overweegt een vervolgbijeenkomst.

Voor het volledige rapport [klik hier](#)

## 7.2 Eigenbouw - Kansen voor woningcorporaties

Naar aanleiding van het in paragraaf 3.2 genoemde onderzoek 'Eigenbouw – Kansen voor woningcorporaties' organiseerde het Expertteam in oktober een symposium specifiek voor woningcorporaties. Ruim 25 woningcorporaties waren deze dag aanwezig op de inspirerende locatie waar het symposium plaats vond: theater Vrijburcht te Amsterdam-IJburg. Dit theater maakt deel uit van een complex dat, in samenwerking met woningstichting De Key, in Collectief Opdrachtgeverschap gebouwd is.

Het symposium diende twee doelen: ten eerste het delen van de resultaten van het onderzoek en hiermee woningcorporaties laten zien dat er kansen liggen in (een rol bij) particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast wilde het Expertteam Eigenbouw graag van de woningcorporaties horen wat zij nodig hebben om met eigenbouw aan de slag te gaan. De behoefte van de corporaties bleek vooral te zitten in de informatiedeling rond het onderwerp. De voorzitter van brancheorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, Marc Calon, zegde toe om te proberen in deze behoefte te voorzien. Het ministerie van BZK is momenteel in overleg met Aedes om te bekijken hoe hier invulling aan gegeven zal worden.

Voor het gehele verslag van het symposium en het volledige verslag van de bijeenkomst [klik hier](#)



## Een sfeerimpressie van de middag:



### 7.3 Bijeenkomst provincies

Op 23 april 2012 zijn de vertegenwoordigers van 8 Nederlandse provincies bij elkaar gekomen in Utrecht. Agentschap NL verzorgde hierbij aan de hand van CBS cijfers en een telefonisch onderzoek bij de provincies, de stand van zaken op (C)PO gebied per provincie. De aanwezige provincies hebben hier een aanvullende toelichting op gegeven. Daarnaast was er een meer uitgebreide presentatie van Gelderland en Noord-Brabant aan de overige provincies over hun subsidieregeling op (C)PO gebied. Om de kennisuitwisseling te bevorderen zijn deze provincies met een eigen groep toegevoegd aan het Viadesk netwerk (zie paragraaf 5.7). Tenslotte is iedereen op de hoogte gebracht van de activiteiten en mogelijkheden van het Expertteam Eigenbouw. Aan Noord-Holland, Gelderland en Utrecht is door het expertteam ook specifiek advies gegeven.

### 7.4 Kernteamoverleggen Expertteam

De leden van het Expertteam kwamen in 2012 twee maal bij elkaar in een kernteamoverleg (april en november). Met dit overleg wisselen de experts onderling ervaringen uit, dragen ze nieuwe acties en ideeën aan en wordt de verdere koers van het Expertteam bepaald. Het kernteamoverleg in november 2012 vond plaats in combinatie met een inspirerende excursie op Steigereiland te Amsterdam.

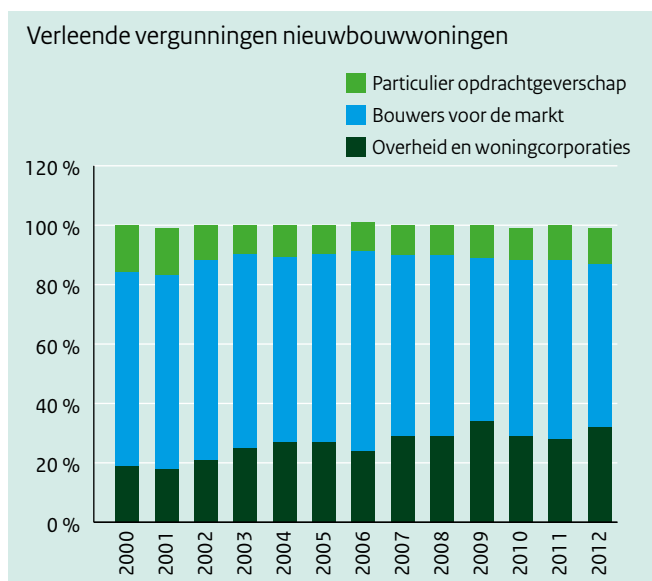


# 8 Ontwikkeling eigenbouw in cijfers

## 8.1 Verleende bouwvergunningen aan particuliere opdrachtgevers

Om de ontwikkeling in verleende vergunningen voor eigenbouw te volgen maken we gebruik van statistieken die periodiek door het CBS worden gepubliceerd.

Hieronder ziet u procentueel de afgegeven bouwvergunningen voor eigenbouw (Particulier Opdrachtgeverschap), corporaties en ontwikkelaars afgezet tegen alle vergunningen voor nieuwbouwwoningen (totaal). Procentueel is het aandeel eigenbouw van 10% in 2008 geleidelijk gestegen naar 12% in 2011 en 2012.



Wanneer we alleen de koopwoningen met elkaar vergelijken is te zien dat het aantal vergunningen de laatste jaren hard daalt. Vooral bij de ontwikkelaars en de corporaties is er een vrije val ingetreden. De vergunningen voor particulieren gaan uiteraard mee in de malaise maar dalen een stuk minder hard. Dit geeft aan dat deze particulieren door de crisis heen bouwen. Zie hiervoor het volgende kader:

## Afgegeven vergunningen koopwoningen (nieuwbouw)

	2009	2010	2011	2012	Afname tov 2009
<b>Corporaties</b>	7599	7450	5398	3324	56%
<b>Ontwikkelaars</b>	32433	28099	26757	14318	56%
<b>Particulieren</b>	6663	6082	5968	4244	36%

Zie hiervoor ook een artikel op [iceb.nl](http://iceb.nl) van 12 december 2012 [klik hier](#)

## 8.2 Opgeleverde woningen eigenbouw

Sinds 2012 zijn gemeenten niet langer verplicht om de opdrachtgever van gerealiseerde woningen te administreren en door te geven aan het CBS. Derhalve wordt vanaf 2012 het aantal opgeleverde woningen in eigenbouw niet meer door het CBS gepubliceerd. Om toch tot een zo realistisch mogelijk cijfer te komen is de volgende exercitie uitgevoerd. Rekening houdende met een doorlooptijd van 1 jaar zijn vanaf 2000 tot en met 2011 de CBS statistieken over de verleende vergunningen en opleveringen nieuwbouwwoningen in eigenbouw met elkaar vergeleken. Hierbij is rekening gehouden met een doorlooptijd van 1 jaar. Over het algemeen zie we dat het overgrote deel van de vergunningen leidt tot realisatie van de woning. Opvallend is het hoge percentage in het vergelijk van de jaren 2003 en 2004. Dit is te verklaren door de conversie van het bouwbesluit 2003. Daarnaast zien we een korte terugval in 2009-2010, hier is geen verklaring voor gevonden.

Van de beschikbare CBS cijfers is een extrapolatie gemaakt naar 2012 met een marge van 5%. Hieronder een overzicht van deze cijfers en de extrapolatie naar 2012.

Vergelijk	vergunningen PO	Realisatie	
2000 en 2001	12826	10300	80%
2001 en 2002	10110	10007	99%
2002 en 2003	8210	8538	104%
2003 en 2004	7063	8472	120%
2004 en 2005	8017	7496	94%
2005 en 2006	8169	8227	101%
2006 en 2007	9189	8348	91%
2007 en 2008	8982	8413	94%
2008 en 2009	8953	8436	94%
2009 en 2010	8040	6236	78%
2010 en 2011	6951	6470	93%
2011 en 2012	6600	5940 - 6270	90% - 95%

Sinds 2001 leidt gemiddeld 95% van de verleende vergunningen voor eigenbouw tot oplevering. Uitgaande van bovenstaande cijfers zouden we redelijkerwijs kunnen veronderstellen dat er in 2012 tussen de 5940 en 6270 woningen zijn opgeleverd in eigenbouw.

Voor wat betreft de koopwoningen geldt ook dat er over 2012 geen cijfers over de opleveringen bekend zijn. We zien echter ook dat ook hier het aantal veel minder hard daalt dan bij de ontwikkelaars en corporaties.

#### Opgeleverde koopwoningen (nieuwbouw)

	2009	2010	2011	Afname in %
<b>Corporaties</b>	8891	5826	6082	32%
<b>Ontwikkelaars</b>	41017	23175	23133	44%
<b>Particulieren</b>	7560	5568	6022	20%
	57468	34569	35237	

### 8.3 Vervolg cijfers opgeleverde woningen naar opdrachtgever

Om de cijfers opgeleverde woningen naar opdrachtgever te ondersteunen en in de toekomst te kunnen publiceren is door Agentschap NL samen met het Ministerie van BZK de volgende actie gestart. Er worden steekproeven genomen bij de gemeenten Almere, Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Nijmegen, Breda, Woerden, Hengelo, Enschede, Zwolle, Kampen, Vlissingen en Goes.

Daarnaast zijn er gesprekken gaande met het Kadaster en Dataland om deze informatie ter controle op te halen te vergelijken met gemeentelijke administratieve gegevens.. DataLand is het grootste intergemeentelijke samenwerkingsverband op het gebied van vastgoedinformatie. DataLand maakt van 391 van de 408 gemeenten vastgoedgegevens toegankelijk.

## 9 Financiën

Het Expertteam Eigenbouw heeft in 2012 een bedrag van €170.000,- ter beschikking gekregen.

Voor dit bedrag zijn onderstaande overeenkomsten aangegaan (gecategoriseerd). Een groot deel hiervan is ook al tot betaling gekomen, namelijk € 50.577,89 de rest zal in 2013 tot betaling komen.

Contracten experts	68.398,-
Organisatie praktijkdag eigenbouw (2013)	52.619,-
Viadesk	19.602,-
Onderzoek	3.630,-
Kennisbijeenkomsten	7.732,-
Ontwikkeling toolbox en communicatie	11.902,-
<b>Totaal</b>	<b>163.883,-</b>

# 10 Inzet Expertteam Eigenbouw na 2012

Het Expertteam Eigenbouw is inmiddels 2,5 jaar aan de slag. Tijd om even stil te staan bij welke kant we op willen met het Expertteam, wat we al gedaan hebben en wat er nog nodig is.

## 10.1 Noodzaak kennisdeling over eigenbouw

Inmiddels hebben 70 gemeenten geprofiteerd van de kennis van het Expertteam. Dit is een fors aantal, maar dit kan ook betekenen dat de kennis nog niet gedeeld is onder 348 gemeenten. Hier kunnen verschillende redenen aan ten grondslag liggen. Hieronder worden de meest waarschijnlijke redenen aangegeven, met daarbij de eventuele taak die hier nog voor het Expertteam ligt.

gemeenten hebben de kennis zelf al in huis.

Bij deze gemeenten is de inzet Expertteam niet nodig, andersom echter zouden deze gemeenten wél andere gemeenten kunnen helpen. Het in kaart brengen van deze gemeenten kan het Expertteam van dienst zijn.

gemeenten denken dat eigenbouw niet mogelijk is, omdat zij geen gronden in bezit hebben, of omdat hier bouwafspraken over gemaakt zijn met commerciële partijen.

Het Expertteam kan nagaan welke gemeenten wél over gronden beschikken. Voor wat betreft de gemeenten waar de meeste gronden voorzien zijn van een bouwclaim, kan het Expertteam deze gemeenten informeren over de mogelijkheid om de Juridische Expertpool Planschade in te zetten om eventuele schadeclaims bij wijziging/opheffing van de claim te beperken of zelfs te voorkomen.

gemeenten hebben (nog) niet overwogen om eigenbouw in te zetten, omdat zij zich niet voldoende realiseren dat het een instrument kan zijn voor stedelijke vernieuwing (zeker nu grotere bouwprojecten stilvallen door de economische crisis) en voor de verbetering van de woningkwaliteit.

Het Expertteam moet goede voorbeelden uit blijven venten om hiermee in de praktijk te kunnen laten zien dat Eigenbouw een nuttig instrument is.

kleinere gemeenten vinden eigenbouw minder aantrekkelijk omdat zij over een kleiner ambtenaren-apparaat beschikken en eigenbouw meer werk met zich meebrengt dan projectmatige bouw.

Het Expertteam kan deze gemeenten informeren over de tijdsinzet die nodig is voor het verkavelen t.b.v. eigenbouw. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het inzichtelijk maken van het gemiddelde aantal uren ambtelijke inzet per kavel of per m<sup>2</sup> indien deze voor eigenbouw uitgegeven worden. Daarnaast kan het Expertteam deze kleinere gemeenten ondersteunen in een intensief begeleidingstraject, waarbij de helft van de gemaakte adviesuren door het Expertteam vergoed worden.

gemeenten willen graag eerst aantoonbare vraag naar eigenbouw zien;

Het Woon-onderzoek kan wellicht de vraag naar eigenbouw aan het licht brengen. Resultaten uit dit onderzoek dienen in kaart gebracht te worden, zodat gemeenten kunnen zien óf en zo ja, hoeveel vraag naar eigenbouw er binnen hun regio is.

## 10.2 Doelgroep(en)

Naast het feit dat de kennis van het Expertteam nog niet met alle gemeenten gedeeld is, bemerkte het Expertteam ook dat het werk niet ophoudt bij het enkel ondersteunen en informeren van gemeenten. Ook provincies, regio's, woningcorporaties en hypotheekverstrekkers zijn nuttige en soms zelfs onmisbare partijen om eigenbouw mogelijk te maken.

Voor wat betreft de provincies is het Expertteam, op verzoek, al aan de slag geweest. Provincie Noord-Holland riep in 2012 de hulp van het Expertteam in bij de opzet van een subsidie-regeling voor CPO's. In andere provincies en regio's verzorgde het Expertteam voorlichting over eigenbouw. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat nog meer provincies de hulp van het Expertteam in zullen gaan roepen.

De informatievoorziening richting de woningcorporaties wordt momenteel vormgegeven. Koepelorganisatie AEDES deed tijdens de door het Expertteam georganiseerde bijeenkomst voor corporaties de toezegging om samen met het Expertteam te kijken hoe zij structureel hun leden kunnen informeren over de mogelijke rollen van de corporaties bij eigenbouw en de invulling hiervan.

Met betrekking tot de hypotheekverstrekkers heeft nog geen inzet van het Expertteam plaatsgevonden. De noodzaak hiervan wordt echter wel steeds duidelijker. Met het huidige economische klimaat is het voor de gemiddelde huizenkoper al niet gemakkelijk om een hypotheek af te sluiten. Voor eigenbouwers is dit nóg lastiger. Veel hypotheekverstrekkers zijn onbekend met het nemen van een hypotheek op een onderpand waarvan de uiteindelijke waarde minder zeker is. Hypotheekverstrekkers beschouwen dit dan ook als een groot risico en zijn niet geneigd eigenbouwers een hypotheek te verlenen. Het risico is echter minder groot dan gedacht. Voor het Expertteam ligt hier dus een taak om dit aantoonbaar te maken en de hypotheekverstrekkers hierover te informeren.

## 10.3 Expertteam als instrument

Het Expertteam bestaat voor de helft uit gemeente-ambtenaren die ervaring hebben met eigenbouw en werkt onder het motto: 'voor gemeenten, door gemeenten'. In de huidige vorm wordt de informatie-uitwisseling tussen gemeenten gecoördineerd door het Expertteam en dus door het rijk, in overleg met de VNG.

Idealitair zou deze rijksbemoeienis uiteindelijk niet meer nodig moeten zijn, omdat gemeenten elkaar weten te vinden wanneer zij behoefte hebben aan ondersteuning bij of informatie over eigenbouw. Momenteel moeten we concluderen dat dit nog niet het geval is. Deze conclusie berust met name op het feit dat het Expertteam bemerkt dat, ondanks het organiseren van een digitaal platform, informatie-uitwisseling niet 'spontaan' tot gang komt. Daarnaast concluderen we dat het Expertteam nog steeds gelijksoortige vragen ontvangt van gemeenten die praktisch burens van elkaar zijn.

Mogelijke reden hiervoor is dat gemeenten niet op de hoogte zijn welke gemeenten reeds flinke ervaring hebben opgedaan met eigenbouw en daardoor niet weten wie te benaderen. Een centraal punt waar de informatie en ondersteuning beschikbaar is, wordt dan ook door gemeenten als zeer prettig ervaren.

Daarnaast hebben veel gemeenten momenteel 'slechts' één eigenbouwtraject doorlopen en beschouwen zij zich (terecht of onterecht) niet als een expert op het gebied van eigenbouw en achten zij zich dus niet geschikt om andere gemeenten de weg te wijzen. Dit is dan ook een kwestie van tijd (en meerdere trajecten) voordat dit verandert.

## 10.4 Vooruitblik 2013

Zoals in het vorige hoofdstuk omschreven is het werk van het expertteam nog niet klaar. Het komende jaar zullen we ons dan ook in blijven zetten voor de ontwikkeling van Eigenbouw.

Ondermeer door de volgende activiteiten:

- Continueren helpdeskfunctie
- Continueren ondersteunen en informeren gemeenten en provincies
- Organiseren van een landelijke praktijkdag over Eigenbouw
- Het in kaart brengen van gemeenten die al veel ervaring hebben met eigenbouw, zodat deze andere gemeenten kunnen helpen;
- Gemeenten informeren over de mogelijkheden van de Juridische Expertpool Planschade;
- Inzichtelijk maken hoeveel ambtelijke capaciteit een eigenbouwtraject vergt;
- De vraag naar eigenbouw inzichtelijk maken per regio;
- Onderhouden en aanvullen Toolbox Eigenbouw
- Samen met Aedes bezien hoe Aedes voor de aangesloten leden invulling kan geven aan haar rol als leverancier van praktische kennis op het gebied van kluswoningen en CPO
- Landelijk 'uitrollen' van het instrumentarium voor betaalbare eigenbouw en CPO
- Uitbreiden van het overzicht met best practices en voorbeeldprojecten



Dit is een publicatie van:  
Agentschap NL  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
[www.agentschapnl.nl](http://www.agentschapnl.nl)

© Agentschap NL | april 2013  
Publicatie-nr 2SLWO1301

Agentschap NL is een agentschap van het ministerie van Economische Zaken. Agentschap NL voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om duurzaamheid, innovatie en internationaal. Agentschap NL is hét aanspreekpunt voor bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Voor informatie en advies, financiering, netwerken en wet- en regelgeving.