

## Draaiboek zelfbouw Haarlem

*Zelfbouw is een traject dat soms andere wegen bewandelt dan de standaard bouwprojecten. In dit draaiboek staan de stappen die door particuliere zelfbouwers of bouwgroepen genomen moeten worden om een kavel te kunnen kopen en zelf daarop een huis te bouwen. De zelfbouwer kan zich daarbij bij laten staan door het zelfbouwplatform Haarlem. Uiteraard zijn er ook voldoende marktpartijen in de regio die ervaring hebben met de ontwikkeling van zelfbouwkavels en de begeleiding van particuliere bouwers of collectieven. Soms maken de zelfbouwkavels deel uit van een grotere ontwikkeling, in dat geval kan de projectontwikkelaar de zelfbouwers begeleiden.*

### 1. Zelfbouwer zoekt kavel

Bougrond is schaars in Haarlem. Wanneer de gemeente beschikt over één of meerdere kavels in Haarlem dan zorgt zij ervoor dat de verkoop openbaar bekend wordt gemaakt zodat alle Haarlemmers kunnen overwegen een bod uit te brengen. Voor alle zelfbouwkavels wordt verkoopinformatie op de website van de gemeente geplaatst, op de website van de betrokken makelaar en op funda.nl. Voor grotere projecten wordt soms een projectwebsite gebouwd. Kijk op [www.haarlem.nl/vastgoed](http://www.haarlem.nl/vastgoed). Omdat de gemeente zelfbouw in de stad wil promoten en bevorderen worden bij de start van de verkoop promotieactiviteiten ingezet en wordt voor de geïnteresseerden een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het liefst op of nabij de locatie.

Natuurlijk kunt u ook bij de makelaar terecht als u ook een kavel zoekt die niet door de gemeente wordt uitgegeven. Ga, voordat je tot de koop overgaat, na wat er in het bestemmingsplan over het kavel is opgenomen. Wanneer er geen woonbestemming op het perceel van toepassing is, is het nog maar de vraag of de gemeente mee wil werken in het wijzigen van de huidige bestemming. Als het kavel de juiste bestemming heeft, ga dan na of de geldende bouwvoorschriften passen bij jouw wensen.

### Welke informatie vindt u over het kavelaanbod?

Naast algemene informatie over de te koop staande kavel en de omgeving, kunt u online een verkavelingsplan, een prijslijst en een kavelpaspoort vinden. Het verkavelingsplan is een plattegrondtekening waarop u kunt zien welke kavels beschikbaar zijn. Ook de afmetingen van de kavels, het maximale te bebouwen oppervlak en de regels voor parkeren vindt u terug op het verkavelingsplan. Indien er meerdere kavels te koop zijn voor particuliere bouwers dan is er ook een prijslijst met vaste kavelrijzen beschikbaar. Bij de verkoop van een kavel aan een bouwgroep is er niet altijd sprake van een vaste prijs. Het kavelpaspoort is een document waarin de bebouwingsmogelijkheden van één of meerdere kavels worden beschreven en het uitgifteproces wordt uitgelegd. In het kavelpaspoort kunt u snel zien wat de ontwikkelmogelijkheden zijn en welke stappen u moet zetten om uw interesse voor de kavel kenbaar te maken. Tenslotte vindt u bij de verkoopdocumenten een modelgrondverkoopovereenkomst.

### Financiering

Voor financiering, bijvoorbeeld met een hypotheek, zorgt u zelf. In de meeste gevallen kunnen zelfbouwers pas een hypotheek op hun nieuwe huis krijgen als er een bouwvergunning is aangevraagd. De gemeente houdt hiermee rekening bij de verkoop van kavels voor zelfbouw.

Mogelijk komt u in aanmerking voor een starterslening: <https://www.haarlem.nl/starterslening/>

Collectieven kunnen, onder voorwaarden, een subsidie aanvragen bij de Provincie Noord Holland. De subsidie is bestemd voor kosten in de startfase, voor procesbegeleiding en oprichtingskosten; zie: [https://www.noord-holland.nl/Collectief\\_Particulier\\_Opdrachtgeverschap\\_Noord\\_Holland\\_subsidie](https://www.noord-holland.nl/Collectief_Particulier_Opdrachtgeverschap_Noord_Holland_subsidie)

## 2. De verkoopprocedure

De verkoopprocedure is afhankelijk van het aantal kavels, de verwachte verkoopprijs en interesse en overige eisen die aan de bouw worden gesteld. Voor ieder project wordt de verkoopprocedure apart omschreven. In ieder geval zorgt de gemeente ervoor dat zij haar kavels openbaar verkoopt en dat geïnteresseerden ruimt de tijd hebben om zich te oriënteren op de mogelijkheden. Afhankelijk van het project geldt een vaste kavelprijs of wordt er van u verwacht dat u een bod uitbrengt. Indien de gemeente ruime interesse voor een kavel verwacht kunnen aanvullende selectiecriteria bij de bieding betrokken worden, zoals bijvoorbeeld duurzaamheid. Als er sprake is van gelijke biedingen op een zelfde kavel dan wordt geloot door een notaris. Wie afvalt wordt op een reservelijst geplaatst. Na toewijzing van de kavel wordt een afspraak gemaakt voor een verkoopgesprek. Eerst wordt een optieovereenkomst gesloten en na een afgesproken periode (meestal 6+4 weken) wordt de definitieve verkoopovereenkomst gesloten en wordt de grond geleverd en overgedragen aan de zelfbouwers. De optieperiode kunt u gebruiken om uw financiën rond te krijgen en u nog verder te oriënteren op de mogelijkheden van zelfbouw. De grondverkoopovereenkomst wordt opgesteld door de gemeente. Mocht er een optie komen te vervallen, dan wordt deze kavel onder de aandacht van alle mensen op de reservelijst gebracht. Als er na de eerste ronde kavels overblijven, dan wordt er een tweede ronde georganiseerd. Hiervoor worden eerst afvallers van de eerste ronde en daarna potentiële nieuwe kandidaten uitgenodigd.

## 3. Plannen maken en bouwen

Voor het verloop van het hele proces, vanaf het moment dat u een optie op de kavel neemt tot aan de oplevering van uw woning, maakt de gemeente een planning. In de planning zijn uiterste datums opgenomen waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld een uiterste datum voor de indiening van de bouwaanvraag en een uiterste datum voor de oplevering van de woning. Wanneer deze data worden overschreden kan de gemeente een boete opleggen. In verband met het inrichten van de openbare ruimte en het beperken van bouwoverlast voor de omgeving is het belangrijk dat iedereen zich houdt aan de planning.

### De buurt goed informeren

Voor een goede communicatie met de omgeving maakt de gemeente een Participatie en Inspraak Plan gemaakt. U voert het plan uit. Goed overleg is belangrijk om de omwonenden te betrekken bij het zelfbouwtraject. De omwonenden zijn straks immers uw nieuwe buren. Daarom is het belangrijk dat er een prettige relatie is met de buurt. Het zelfbouwplatform kan hierbij van dienst zijn.

### Bouwrijp maken

De partij (gemeente of projectontwikkelaar) die de zelfbouwkavels verkoopt, zorgt ook voor het bouwrijp maken. In de verkoopovereenkomst is vermeld wat per specifiek geval onder bouwrijpe grond verstaan wordt. Meestal betekent dit dat de grond geschikt is gemaakt voor bouwen, er is geen bodemvervuiling die de bouw belemmert, groen en bomen zijn verwijderd en ook ondergrondse belemmeringen, zoals bijvoorbeeld een oude fundering, zijn weggehaald. Nadat het terrein geschikt is gemaakt om te bouwen geeft de gemeente de landmeter opdracht om de erfgrenzen van de kavel (of kavels) uit te zetten. Indien noodzakelijk wordt door de landmeter ook de voorgevelrooilijn en hoogte BG peil bepaald. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt alles nog een keer door het kadaster nagemeten en goed op de kadastrale kaarten verwerkt.

### Afstemmen met nutsbedrijven

Met de nutsbedrijven dient u afspraken te maken over de aansluitingen op gas- licht en water van uw woning en ook internet, TV en telefoon regelt u zelf. Uw woning dient ook aangesloten te worden op het riool: het schoonwaterriool voor afvoer van regenwater van uw dak en uit uw tuin en het vuilwaterriool voor afvoer van het water uit de keuken en badkamer. Soms kunt u uw perceel aansluiten op het

drainagenetwerk van de gemeente. Van de gemeente krijgt u een tekening waarop is aangegeven waar de huisaansluitputten zich bevinden op uw kavel.

### **Bouwplaatsprotocol en uitvoeringsoverleg**

Als meerdere kavels gelijktijdig verkocht en bebouwd worden dan stelt de gemeente een bouwplaatsprotocol op. Om de veiligheid te waarborgen en een zo goed mogelijke voortgang voor iedereen te bevorderen is het noodzakelijk de bouwactiviteiten en daaraan verbonden logistieke activiteiten in te plannen en indien nodig te coördineren. Daarvoor dient het bouwplaatsprotocol. Alle betrokkenen (zelfbouwers, aannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en derden) moeten zich hier aan houden. Het is de bedoeling dat de zelfbouwers zelf regelmatig een uitvoeringsoverleg organiseren en met elkaar afstemmen. Bijvoorbeeld over het gebruik van ruimte voor tijdelijke opslag van bouwmaterialen, aan- en afvoer van materialen, toegankelijkheid voor groot materieel maar bijvoorbeeld ook gezamenlijk inkopen of gezamenlijk overleg met de NUTS bedrijven over de aansluitingen. De zelfbouwers kunnen hiervoor zelf eventueel een adviseur of bouwmanager inschakelen.

### **Bouw van de woningen**

De zelfbouwers ontwerpen en bouwen hun woning zelf en schakelt daarvoor professionals in zoals een architect, een aannemer en eventueel een bouwmanager of adviseur. Het ontwerp moet helemaal passen binnen de regels die in het kavelpaspoort omschreven zijn. Voordat gestart kan worden met de bouw moet de zelfbouwer een bouwvergunning aanvragen en verkrijgen. De vergunning vraagt u digitaal aan bij het Omgevingsloket Online [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Zie ook onze folder 'Tips bij bouwinitiatieven':

[https://www.haarlem.nl/fileadmin/bestanden/Vergunningen/factsheet\\_bouwinitiatieven.pdf](https://www.haarlem.nl/fileadmin/bestanden/Vergunningen/factsheet_bouwinitiatieven.pdf)

De gemeente ziet er op toe dat de in de planning voorgeschreven termijnen gehaald worden en schrijft de zelfbouwers aan bij onvoldoende voortgang.

## **4. Na de oplevering**

De gemeente zorgt ervoor dat, na oplevering van de woningen, de definitieve maaiveldinrichting wordt aangelegd, dat heet woonrijp maken. De gemeente maakt een ontwerp en selecteert een aannemer. Bij voorkeur hebben zelfbouwers invloed op de inrichting van de openbare ruimte rondom hun woning. Het kan gebeuren dat één of enkele kavels niet verkocht raken. Niet verkochte kavels worden beheerd door de gemeente. Dat betekent dat de gemeente ervoor zorgt dat af en toe wordt gemaaid en dat de kavel vrij blijft van afval etc. Als u een nog niet verkochte kavel tijdelijk wilt gebruiken, bijvoorbeeld als opslagplaats voor bouw materiaal, dan moet u daarvoor toestemming krijgen van de gemeente.

## **5. Hulp bij zelfbouw**

Vóórdat de grondverkoopovereenkomst getekend is kunnen zelfbouwers met vragen over het plan terecht bij de verkopende makelaar. Daarna gaan de zelfbouwers zelf aan de slag en staan er in principe alleen voor. Vragen over vergunningen kunnen gesteld worden via de frontoffice van de gemeente ([antwoord@haarlem.nl](mailto:antwoord@haarlem.nl)). Voor het overige is er geen speciale begeleiding van de zelfbouwers door de gemeente, de gemeente Haarlem heeft geen kavelwinkel of zelfbouwteam waar de zelfbouwers terecht kunnen. Zelfbouwers kunnen zelf een professional inschakelen die hen begeleidt.

Gelukkig is er voor zelfbouwers online en offline al veel informatie te vinden. Bijvoorbeeld via de website van het Duurzaam Bouwloket [www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl) of van Informatiecentrum Eigenbouw [www.iceb.nl](http://www.iceb.nl) Kijk ook eens op [www.zelfbouwportaal.nl](http://www.zelfbouwportaal.nl)

In veel andere gemeenten is zelfbouw inmiddels succesvol. Den Haag en Amsterdam bijvoorbeeld, hebben zelf een website en zelfbouwboek uitgegeven. Hier is veel informatie over zelfbouw te vinden en ervaringen te lezen van deelnemers. Zie [www.ikbouwindenhaag.nl](http://www.ikbouwindenhaag.nl) en laat u hier inspireren door zelfbouwers in Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/laat-u-inspireren/verhalen/>