

Particuliere bouwer steekt ontwikkelingspremie in eigen zak

2 uur geleden in NIEUWS AMSTERDAM –

Huizenkopers staan tegenwoordig vaak voor een dilemma: een bestaand huis kopen voor een absurde prijs of zich inschrijven voor een nieuwbouwproject op een akelige locatie. Er is nog een oplossing: zelf een huis bouwen.



Particuliere opdrachtgevers zijn goed voor omstreeks een kwart van de nieuwe koopwoningen in Nederland. Met het vervullen van hun eigen droom zorgen zij tegelijk voor afwisseling in de Nederlandse eenheidsbouw.

Het kan ook financieel voordelig zijn. Bij woningbouwprojecten incasseert de projectontwikkelaar het verschil tussen de ontwikkelingskosten en de marktprijs van een huis. 'Zelfbouwers' houden dat in eigen zak. Maar zij krijgen het wel moeilijker. Bouwkavels raken schaars en de bouwkosten rijzen de pan uit.

Kavel

Buiten de Randstad is nog wel een ruim aanbod aan kavels, maar ook daar kost een stukje moddergrond voor een bescheiden huis met een tuintje vaak meer dan een ton.

In Amsterdam kon je zelfbouwkavels een paar jaar geleden nog krijgen voor minder dan twee ton. Die prijzen zijn omhooggeschoten. „Ik ben voor zo'n kavel in de rij gaan staan en mijn vrouw heeft mij een slaapzak gebracht”, vertelt architect Frank van Manen van NAT Architecten in zijn zelfontworpen huis in Amsterdam-Zeeburgereiland. In dezelfde straat ontwierp hij zes huizen. „Later gingen mensen drie weken kamperen voor een kavel. Nu gebeurt het met loting.”

Vorig jaar bood de gemeente Amsterdam maar 70 zelfbouwkavels aan. Gewone stervelingen moeten uitwijken naar omringende gemeenten, zoals zelfbouwparadijs Almere.

Architect

Nemen we een architect of kiezen we een huis uit een catalogus, zoals die van het 130-jarige bouwbedrijf B. Desaunois? Dat laatste is natuurlijk goedkoper. B. Desaunois heeft maar kosten aan één architect en doet de bouw zelf. „Vrijstaande woningen bouwen we vanaf €200.000, sleutelklaar maar zonder keuken en de hele aankleding”, zegt verkoper Douwe Rijpstra. Dat heet casco+. Een architect vraagt omstreeks 10% van de bouwsom, afhankelijk van zijn taken. Indien gewenst begeleidt hij het hele bouwproces vanaf de vergunningsaanvraag tot de oplevering.

Van Manen: „Als architect moet je ook de kwaliteit bewaken. Dat aannemers niet vuren houten palen onder een pui zetten, om maar wat te noemen. Die rotten op den duur weg en dan loopt je schuifdeur niet meer.” Bij catalogusbouw kan men externe bouwbegeleiders inhuren voor controle.

Ontwerp

Bij vrije architecten kan je het ontwerp zo gek maken als je wil, bij catalogusbouw heb je veel minder vrijheid. Robert Uijtewaal van het Rotterdamse 8A Architecten besloot in de crisisjaren ook een aantal basisontwerpen te maken. Met succes. Klanten kunnen variëren met materialen en indelingen. Uijtewaal: „*Customizen* zie je overal. Een auto of computer kan je ook *pimpen*. Dus waarom geen huis?” Het ontwerp is ook van belang bij de taxatie van het toekomstige huis voor de bouwhypotheek.

Aanbesteding

Is het ontwerp rond, dan moet er een aannemer bij gezocht worden. „De aannemer besteedt weer 80% uit aan onderaannemers. Hij is eigenlijk een groot uitzendbureau”, vertelt Heiko Hulsker van Hulsker Architecten uit Haarlem. Hulsker merkt de capaciteitstekorten in de bouw: „De uurlonen zijn in anderhalf jaar gigantisch omhoog gegaan.”

Volgens Hulsker heeft het weinig zin meer om offertes aan te vragen. „Drie jaar geleden werkte dat fantastisch. Niemand had werk, mensen deden het tegen de kostprijs. Dan vroeg je gewoon drie aannemers. Nu leggen ze een prijs neer die boven het normale zit. Dan denken ze: als ik de opdracht toch krijg, dan heb ik het superdruk maar tenminste wel tegen een mooie prijs”. Zijn oplossing: „Je kan beter kiezen voor een aannemer waar je een goed gevoel bij hebt.”

Van Manen heeft dezelfde ervaring. „Aannemers zijn weer heer en meester. Maar als je een betrouwbare hebt, kloppen zijn prijzen meestal.” De architect benadrukt dat het financiële bloeden niet stopt bij de kavel en de bouwsom: „Mensen vergeten nogal eens de bijkomende kosten: leges, nutsaansluitingen, erfpacht tijdens de bouw, renteverlies. Alleen al de bouwstroom kost wel €1000. Je hebt nog niet geïnvesteerd in je huis en dan ben je al € 50.000 kwijt.”

#####