

BAAS OP EIGEN KAVEL

MARTIN NEYT

foto Frank Trommelen

Menig Nederlander droomt ervan een huis naar eigen inzicht te laten bouwen. Weg met de erfenis van de vorige bewoners en de voorgekookte indeling. Leve de vrijheid en het maatwerk. Maar zelfbouw vraagt om grond. Waar vinden particulieren geschikte kavels? En tegen welke prijs?



De grondprijs klom de afgelopen jaren naar een respectabele hoogte.

Bungalows vlijen zich naast woningen uit de jaren vijftig. Rietveldkopiesen staan er naast boerderijen. Vlaanderen toont schaamtelos haar gevarieerde bebouwing. Dat is in Nederland ondenkbaar. Waar de zuiderburen voornamelijk zelf bouwen, beheerst projectmatige planning ons landschap. Op die manier wordt er snel en efficiënt een complete wijk uit de grond gestampt.

Toch kantelt deze benadering van woningbouw. Het ministerie van VROM maakte in 2005 bekend dat binnen vijf jaar een derde van alle nieuwbouw in eigen beheer moet worden gerealiseerd. Een doelstelling die ze niet lijkt te halen, aangezien het particulier opdrachtgeverschap nog altijd een kleine rol speelt. Maar de intentie wordt in elk geval opgepikt. Noord-Brabant verhoogde onlangs als eerste provincie het subsidiebedrag aan bewoners die gezamenlijk woningen laten bouwen. Met een totaalbedrag van maximaal tweehonderdduizend euro kunnen bewoners deskundigen voor de begeleiding van het bouwtraject inhuren.

Gemeenten geven het collectief particulier opdrachtgeverschap eveneens een duwtje in de rug. Ze dragen bijvoorbeeld bij met kortingen op de grondprijs. In Esbeek, gemeente Hilvarenbeek, verwierf een groep kopers een aantal kavels tegen een gereduceerde prijs. De groep laat momenteel een cluster met 24 woningen plaatsen. Eerder kochten collectieve opdrachtgevers in de gemeente Bladel goedkopere grond, onder voorwaarde dat ze hun woning bij vertrek tegen een redelijke prijs aan de gemeente zouden terug verkopen. Be-

woners betaalden in totaal 122.000 euro voor een complete woning, bijna veertig procent onder de taxatiewaarde. Gezamenlijk een aantal percelen kopen en een miniwijk bouwen loont dus de moeite. Ook voor particulieren die solitair opereren, hoeft eigenbouw niet peperduur te zijn. Een huis neerzetten met onderdelen die op voorraad zijn, ofwel catalogusbouw, pakt soms goedkoper uit dan de aanschaf van bestaande nieuwbouw. Sowiesso worden de winstmarges die projectontwikkelaars berekenen, omzeild.

Bouwkavel te koop

Wie bouwgrond zoekt, klopt aan bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht of het Grondbedrijf in de gemeente van zijn keuze. De diensten weten welke kavels voorhanden zijn en zijn op de hoogte van bestemmingsplannen en bouwbesluiten. Bouwwerken moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen, zoals maatvoering, afstand tot de rooilijn en gebruiksfunctie. Het is daarom aan te raden om vooraf in de plannen, besluiten en verordeningen te duiken.

Het aantal percelen dat zich leent voor particulier opdrachtgeverschap is nog beperkt. Volgens Bouwcentrum Rotterdam, dat periodiek een overzicht van kavels in Nederland publiceert, verstrekt iets meer dan een derde van alle gemeenten in Nederland grond voor eigenbouw. Haar digitale databank Bouwkavels.nl geeft bezoekers een idee van beschikbare grond en richtprijzen. Er staan ongeveer twintig

projecten uit Noord-Brabant vermeld, waaronder Landgoed Jagersbosch in Vught en een cluster van twintig kavels in Heusden. Het aanbod van particuliere grondaanbieders en bedrijven is te vinden via makelaars of websites als Funda.nl en Nieuwbouw.com.

Respectabele hoogte

De grondprijs klom de afgelopen jaren naar een respectabele hoogte, mede omdat het bedrag is gekoppeld aan de waarde van de bebouwing. Met de hoge huizenprijs stijgt de grondwaarde navenant. Een vierkante meter bouwkavel kost in Nederland gemiddeld driehonderd euro exclusief btw. Dat is tweënhalf keer zo veel als tien jaar geleden. Het mag geen verrassing heten dat de prijzen in de Randstad een stuk hoger liggen. Utrecht spant de kroon. In de Domstad betaalden kopers in 2007 ongeveer 950 euro voor een vierkante meter grond.

Noord-Brabant loopt redelijk in de pas met het landelijk gemiddelde, al verschillen de prijzen per gemeente. Dongen handelt een vast bedrag voor particuliere bouw in de vrije sector: 330 euro per vierkante meter. In Tilburg start de teller op 293 euro: de prijs voor de bouw van een eengezinswoning tot 150 vierkante meter. Het College heeft echter het recht om de grond bij opbod te verkopen of de prijzen per locatie vast te stellen. De gemeente Oss bepaalt haar bedragen in de vrije sectorbouw aan de hand van categorieën. Bouwkavels die 'normaal' zijn gelegen kosten 269 euro per vierkante meter, grond met het predicaat 'zeer gunstig' wordt voor 328 euro verkocht. Bewoners kijken voor dat bedrag uit op een bosrijk gebied of genieten van een tuin op het zuiden.

Eigenbouw hoeft zeker niet peperduur te zijn