

Bygg- och bostadsföretag i

Nederländerna

AP 5

Text:

Kerstin Kärnekull och Jan Rydén



Divercity – byggemskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice, Visionskompaniet

Webbplats: divcity.se

Bygg- och bogenheter i Nederländerna	2
Alternativ med rötter i 1900-talet	3
Några exempel från slutet av 1900-talet.....	5
Central Wonen Wandelmeent, Hilversum	5
Het Groene Dak/Gröna taket, Utrecht	6
Het Vlinderhuis/Fjärilshuset, Rotterdam	7
Wilhelmina Gasthuis, Amsterdam.....	7
2000-talet - en helt annan historia.....	8
Egnahemsrörelse på holländska	9
Olika typer av självbyggeri	10
Exempel på självbyggeri.....	10
Tillgång till mark.....	12
Analys: Den mindre skalan: "Samen in het klein, samen in het groot"	12
Hemsidor men inga gemensamma föreningar	14
SEV och Platform31	14
Lärdomar att ta vara för svenska bygg- och bogenheter	15
Mer självbyggeri – men stigande hyror och bostadsbrist	15
Sammanfattning - lärdomar för svenska kommuner	16
Litteratur.....	18
Bilaga 1. Exempel på kavelpaspoort från Almere.....	19

Bygg- och bogenemskaper i Nederländerna

Nederländerna har en spännande bostadshistoria med många paralleller till Sverige. Här finns motsvarigheter till miljonprogrammet med sitt storskaliga byggande, schematiska småhusområden byggda av stora bostadsaktörer och en bostadspolitik som liksom i Sverige förändrades kraftigt efter 1990.

Rapporten består av två delar med år 2000 som en sorts vattendelare. Kring 1990 fanns det minst 10 000 bogenemskaper av olika slag, alla startade av grupper som ville hitta andra sätt att bo och som genomförde sina projekt tillsammans. Det gjorde Nederländerna till landet med flest kollektiv i världen – efter Danmark. Många, särskilt mindre kollektiv, har visserligen upphört att existera, men det finns fortfarande många och fler tillkommer hela tiden.

Kollektivrörelsen var accepterad och fick stöd av olika slag, men var aldrig en viktig fråga i den officiella bostadspolitiken.

Efter år 2000 blev den politiska viljan att få igång mer självbyggeri eller snarare egenregibyggande, individuellt och i grupp, allt starkare. Man ville ha ett alternativ till det konventionella byggandet av flerbostadshus eller småhus i standardiserad form. Det visade sig vara svårare än man insett att få kommuner och bostadsaktörer att förändra sina arbetsätt och regeringen tillsatte till och med ett expertteam (task-force skulle vi säga på svenska) med uppgift att få fart på utvecklingen av självbyggeriet. Det har delvis lyckats tack vare de olika politiska initiativen.

Vår rapport bygger på rapporter och litteraturstudier men också på studiebesök i kollektiva boendeformer vid olika tillfällen från 1990 och framåt. Därför blandar vi fakta med olika projekt som vi besökt – eller enbart läst oss till. Så gott det nu går att läsa holländska.

I rapporten finns också material från studiebesök i två städer som satsat på självbyggeri i olika former under 2000-talet, Amsterdam och Almere.

I Nederländerna fanns länge en motsvarighet till det svenska byggforskningsrådet, enbart inriktat på bostadsutveckling och med både forskning och experimentbyggande på agendan. Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) som år 2012 gick upp i det stora nederländska forsknings- och kunskapsnätverket Platform31. SEV med sin dåvarande chef Jeroen Singelenberg har genom åren bidragit med försök och utvärdering av många olika aspekter på bostadsbyggande och bostadspolitik i Nederländerna.

En fråga är dock fortfarande obesvarad – hur klarar holländarna att bygga i, på och bredvid vattnet utan att få alltför stora problem med fukt och mögel?

Kerstin Kärnekull och Jan Rydén

Alternativ med rötter i 1900-talet



Figur 1 Polisen utrymmer det ockuperade sjukhuset Wilhelmina Gasthuis 1983. Men ockupanterna fick i nästa steg ta över och bygga om fastigheterna till bostäder och arbetslokaler. (Bild Wikimedia Commons).

I Nederländerna finns en stor variation av olika bogemenskaper i olika former med en lång bakgrundshistoria. Liksom i flera andra nordeuropeiska länder var husockupationer och andra aktivistdrivna aktiviteter ett inslag under 1960- och 70-talen liksom framväxten av olika former av kollektiv. I Nederländerna blev husockupationer lagliga under 1970-talet i bland annat om ingen bott i fastigheten under det senaste året. Under vissas förutsättningar fick ockupanterna (krakers) överta de tomma byggnaderna. Steg för steg skärptes lagstiftningen och år 2010 blev ockupationer olagliga.

Från 1980-talet fanns runt om i Nederländerna lokala informationspunkter som stöttade olika lokala boendeinitiativ och uppmuntrade till nya kollektiv av olika slag. De finansierades delvis av kommunerna, delvis med andra medel och med en hel del frivilliginsatser. Ett exempel var Amsterdam Steunpunt Wonen, ett annat Woongroepenwinkel i Rotterdam.

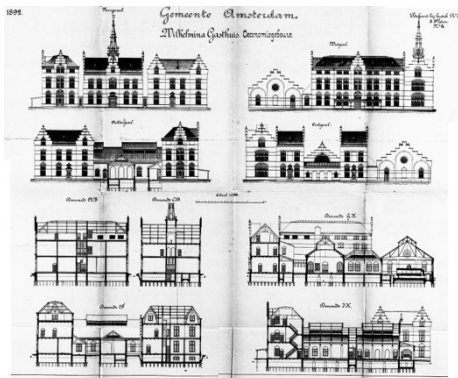
Kollektiv (Woongroepen) med minst tre vuxna personer som delar en gemensam bostad och har kök, vardagsrum och andra ytor gemensamt men vanligen privata sovrum. Gruppen bestämmer gemensamt om vem som skulle kunna flytta in. Ofta handlade det om befintliga hus och lägenheter, men det kunde också vara ombyggda tomma byggnader som sjukhus, packhus och liknande som togs i anspråk. Under slutet av 1900-talet fanns en särskild statlig finansiering av lägenheter för "woongroepen". Kollektiven var och är dominerande till antal bland de nederländska bogemenskaperna. Exempel: Wilhelmina Gasthuis, Amsterdam.
Hemsida om kollektiv av olika slag <https://woongroepen.nl/>

Kollektivhus (Gemeenschappelijk Wonen/Central Wonen/CW) för alla åldrar som började byggas under 1970-talet. De är vanligen på 30 – 70 hushåll med privata bostäder och gemensamma utrymmen. I Central Wonen finns det ofta en organisation på flera nivåer – den enskilda bostaden, ett kluster med ett begränsat antal hushåll kring gemensamma lokaler och dessutom ett gemenskapshus för alla liksom en gemensam förening. Regelbundna gemensamma måltider som i Sverige är inte så vanliga, men samlingslokaler med bardiskar för fest förekommer ofta. 2017 fanns det cirka 150 CW-projekt i Nederländerna. Av dessa har minst 10 kommit till efter år 2000.

Vereniging Gemeenschappelijk Wonen har cirka 70 medlemmar och ger ut webbtidningen "Gewoon Anders". Föreningen har samlat användbar information på sin hemsida bland annat en processbeskrivning från startskede via planeringsskede, utformningsskede och byggskede till förvaltningsfas. Den består av två parallella spår, dels den sociala processen och dels utformnings- och byggprocessen:

"En av de viktigaste lärdomarna från genomförda projekt är att den sociala processen är lika viktig som utformnings- och byggprocessen. Det handlar om frågor som: Hur skapar man och bibehåller en stark grupp, hur fördelar man olika arbetsuppgifter och upprätthåller motivationen hos medlemmarna och först och främst: hur förbereder man sig för tillvaron och samarbetet efter inflyttningen.

Exempel Centraal Wonen Wandelmeent, Hilversum. Hemsida www.gemeenschappelijkwonen.nl



Figur 2 Wilhelmina Gasthuis byggdes som ett sjukhus i slutet av 1800-talet. Källa Wikimedia Commons.

Självförvaltning (Selfbeheer). Ofta återanvända och ombyggda byggnader, som blockhyrs av de boende. Många har sina rötter i den nederländska squatter-rörelsen och har sedan inordnats i systemet. Ett antal projekt finns i större städer och hos bostadsorganisationen WBG.

Exempel: Wilhelmina Gasthuis, Amsterdam.
Hemsida www.wbvg.nl

Bogemenskaper för seniorer (SW). Kring 1980-talet startade diskussion bland kvinnliga lärare och sjuksköterskor om behovet av bogemenskaper för seniorer. Snart var de första projekten inflyttningsklara och antalet har stadigt

växt. Nu beräknas det finna mer än 300 bogemenskaper för 50+ med privata bostäder och gemensamma lokaler. De har ofta ett mindre antal hushåll än kollektivhusen för alla åldrar, mellan 10 och 30. Man har vanligen inte heller gemensam matlagning utan gemenskapen handlar mycket om tryggheten i att bo tillsammans. Utformningen av de gemensamma lokalerna är ibland inte lika genomtänkt som vid Central Woonen när det gäller läge och kvalitet enligt en engelsk forskare.

1984 bildades organisationen Landelijke Vereniging Gemeenschappelijkwonen van Ouderen (LVGO). Föreningen har cirka 130 bogemenskaper och 20 startargrupper som medlemmar. Föreningen har ett nyhetsbrev och ger ut kvartalstidningen "Wijzer Wonen".
Exempel Het Vlinderhuis, Rotterdam. Hemsida organisationen www.lgvo.nl.

Bogemenskaper för utrikes födda seniorer. Nederländerna har en många migranter från bland annat Surinam. De första bogemenskaperna för äldre personer från Surinam var inflyttningsklara i början på 1990-talet i den Haag och i Amsterdam. Idag finns minst ett femtiotal, de flesta för invandrare från Surinam, Kina eller Turkiet. I tillkomsten har både projektlotsar och personer från socialförvaltningar medverkat. En del projekt är utformade för gruppens behov som vid andra bogemenskaper, medan andra mer har karaktären av trapphuslösningar, där vanliga bostäder används men en lägenhet avsätts som gemensam lokal i bottenvåningen. Båda typerna har visat sig fungera bra.

Ett problem har de långa ledtiderna varit med många år från projektstart till inflyttning. Många hinner falla från under processens gång och det kan vara svårt att hitta ersättare. Många invandrare känner inte heller till att bogemenskaper finns och vad det innebär att bo så. Därför bildades 2011 WoonSaem, en förening med syfte att verka för och stötta bogemenskaper för äldre

invandrare. Ett pilotprojekt med sex startargrupper inleddes 2012 med syfte få igång bogemenskaper men också att bilda ett lärande nätverk av projektlotsar som kunde stötta i allt från att hur man bildar en grupp till hur man genomför ett bogemenskapsprojekt och flyttar in.

2014 ombildades Woonsaem till en stiftelse för ändamålet. På stiftelsens hemsida finns information och en förteckning över de 57 kända bogemenskaperna för migranter. Hemsida www.woonsaem.nl

Bogemenskaper på bondgårdar. Sammanslagningar och rationaliseringar inom jordbruket har bidragit till att ett antal (kringbyggda) gårdar har omvandlats till bogemenskaper. Minst 50 sådana finns enligt en studie från 2008. Hemsida www.erfdelen.nl/thuis

Ekobyar (Ecodorpen). Den första lilla ekobyn, Hobbiten i Drenthe, startade 1969 som ett kollektiv och är fortfarande igång. 2020 är 14 ekobyar medlemmar i samlingsorganisationen Global Ecovillage Network Nederland. Sex projekt håller på att byggas och 14 startargrupper är aktiva. Exempel Het Groene Dak. Hemsida ecodorpennetwerk.nl

Några exempel från slutet av 1900-talet

De fyra exemplen som beskrivs hör till flera olika av kategorierna; Centraal Wonen Wandelmeent i Hilversum innehåller också flera mindre kollektiv liksom ekobyn Het Groene Dak i Utrecht. Wilhelmina Gasthuis är ett exempel på Selfbeheer/självförvaltning där de boende har tagit över och byggt om gamla tomma sjukhusbyggnader och sedan format olika typer av bogemenskaper och mindre kollektiv. De äger inte byggnaderna utan blockhyr dem av en bostadsstiftelse.

Central Wonen Wandelmeent, Hilversum



Figur 3 Wandelmeent, Hilversum. Första kollektivhuset i Nederländerna, 50 lägenheter och gemensamma lokaler. Inflyttat 1977. Källa hemsidan.

1970 började en grupp i Hilversum att planera för ett gemensamt boende. Det skulle vara möjligt att flytta in även för låginkomsttagare, bestå av cirka 50 lägenheter med gemensamma lokaler och de boende skulle tillsammans besluta om organiseringen av det gemensamma.

1972 bildade gruppen Stichting Centraal Wonen och det mödosamma arbetet tog fart med att utforma, finansiera och bygga. 1977 var det dags för inflyttning i de 50 bostäderna. Bogemenskapen, Wandelmeent (www.wandelmeent.nl), blev den första i sitt slag i Nederländerna. Många andra blev inspirerade och nu finns det minst 91 med liknande utformning.

Varje lägenhet i Wandelmeent tillhör ett kluster dvs en mindre grupp på 4-5 lägenheter med gemensamma lokaler med kök där man kan äta tillsammans och en gemensam



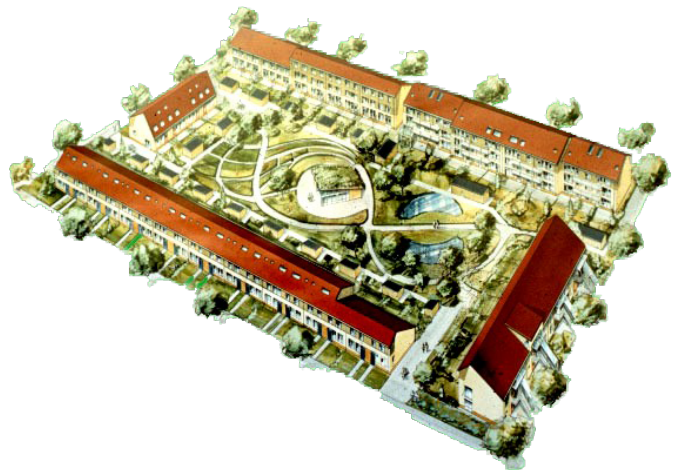
gård. Några lägenheter är "oberoende" men kan ansluta sig till ett kluster och några är till för ungdomar. Efter den gemensamma gatan finns en gemensam möteslokal med café, "Luye hole", hobbyrum, bastu, gästrum och verksamhetslokaler. De senare är uthyrda som arbetslokaler till två av de boende.

Varje vardagsmorgon halv tio ringer en vällingklocka och kaffe serveras i möteslokalen. På onsdagar, fredagar och lördagar finns också kaffeservering och en bar på kvällstid. Ansvaret för verksamheten roterar mellan de olika klustren på veckobas. "Luye hole" används för fester, seminarier, möten, konserter och andra aktiviteter.

Wandelmeent var först och inledde en stor utbyggnad av bogemenskaper, initierade av de boende själva. Det finns många grupper i Nederländerna som har utvecklat sina egna kollektiva projekt, oftast för att de boende har gemensamma uppfattningar om kultur eller hur man kan leva tillsammans.

Het Groene Dak/Gröna taket, Utrecht

1989 bildades en förening med cirka 100 medlemmar som ville förverkliga idéer om ett annorlunda boende i form av ekologiska bostäder för olika typer av hushåll. 66 lägenheter varav 26 ägarlägenheter (i samarbete med en fastighetsutvecklare) och 40 subventionerade bostäder (i samarbete med bostadsstiftelsen Portaal) var inflyttningsklara 1993. Bostäderna låg kring en gemensam gård med ett gemensamhetshus. Lokalt omhändertagande av dagvatten, komposterande toaletter och minskat bilagande fanns bland ambitionerna. Först var det tänkt att alla hus skulle ha gröna tak, men det blev för dyrt och det var bara det gemensamma huset byggt av halmbalar, som byggdes med ett gräsbevuxet tak. De blivande boende hade stort inflytande på utformningen. Ambitionen var att utforma de hyrda och de ägda bostäderna på samma sätt.



Figur 4 Plan över Het Groene Dak med bostäder kring en gemensam gård med lekplatser, ett gemensamt hus och lokalt omhändertagande av gråvatten. (Källa hemsidan).

År 2000 måste det gemensamma huset byggas om eftersom det var felkonstruerat och drabbades av mögelsvamp. Väggarna måste ersättas, men det gröna taket sparades. De svenska komposterande toaletterna fungerade aldrig som avsett, orsakade många bekymmer, drog dessutom mycket energi och byttes ut samma år. Även det lokala omhändertagandet av dagvatten fungerade dåligt och krävde mycket skötsel.

Men i alla andra avseenden var och är "Het Groene Dak" ett lyckat projekt och en förebild, en ekologisk bostadsgemenskap som nu existerat i mer än tjugosju år.

Het Vlinderhuis/Fjärilshuset, Rotterdam

Vlinderhuis/Fjärilshuset i Rotterdam är byggt som ett kollektivhus för 45+ med 22 lägenheter, 6 på 3 rum och kök och 16 på 2 rum och kök. I bottenvåningen på huset finns ett projektrum, som används för allt de boende önskar. Hobbyrum och gästrum finns på plan två och på fjärde planet finns ett gemensamt rum för tv-tittande och umgänge. Här äter man också gemensamma middagar (i alla fall på 1990-talet). Dessutom finns en takterrass. De boendes stolthet är den gemensamma gården, som man planerat och anlagt tillsammans.



Figur 5 Höststädning på den vackra gården vid Het Vlinderhuis i Rotterdam, som de boende anlagt själva (Källa hemsidan).

Planeringen av huset började 1978 men först 1991 var det dags för inflyttning. Huset är byggt med statliga subventioner, vilket innebär att man inte får ha för hög inkomst för att bli hyresgäst.

Wilhelmina Gasthuis, Amsterdam

I Amsterdam fanns ett stort sjukhuskvarter byggt kring år 1900. Byggnaderna blev så småningom omoderna och sjukhuset flyttade för gott 1983. Efter långa diskussioner, ockupationer och tillfälliga lösningar där självbyggeri var ett viktigt inslag startade ombyggnaden och upprustningen kring 1991. Området fick en blandning av lokaler för olika verksamheter, konstnärsateljéer och boendekollektiv av varierande slag.



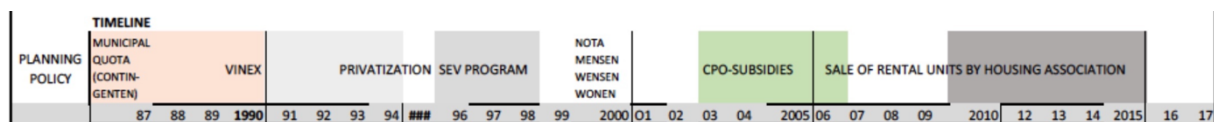
Figur 6 Ett kafé i Wilhelmina Gasthuis/WG-terrein. (Källa föreningens 25-årskrift).

Paviljong 1 och 2 innehåller dels arbetslokaler i bottenvåningarna och bostäder i olika korridorer. Husen ägs av bostadsstiftelsen Stadgenoot och blockhyrs av Woon & Werkvereniging WG-terrein. Alla, boende och de med olika verksamheter måste aktivt delta i förvaltningen minst sex timmar per månad. Verksamheter och startup-företag måste tillåta att föreningen har insyn i deras ekonomi för att få rätt relation mellan hyra och omsättning och man måste också förbinda sig att arbeta i en människo-, djur- och miljövänlig anda. De boende har rum eller smålägenheter i

korridorer och delar toalett och badrum med andra boende, men man har ett gemensamt hushåll. För alla gäller inkomstgränser.

2000-talet - en helt annan historia

Fram till 1990-talet var Nederländerna det landet i Europa som hade störst andel subventionerade bostäder, cirka 40 %, ofta som kommunala (eller kyrkligt ägda) hyreslägenheter med ett omfattande statligt stöd. Ett förslag från statssekreteraren Heerma 1989 (Nota Heerma) introducerade ett nytt perspektiv på den sociala bostadssektorn i förhållande till staten. Staten skulle dra sig tillbaka till förmån för bostadsaktörerna. Detta skedde genom en process som kallades "kvittering/brutering" 1995 där staten efterskänkte sina lån, men också upphörde med subventionerna. Kommunerna måste sälja sina bostadsföretag eller överlåta dem på privata stiftelser (HA).



Figur 7 Tidslinje över bostadspolitiken i Nederländerna från 1987 – 2017 (Tummers 2017).

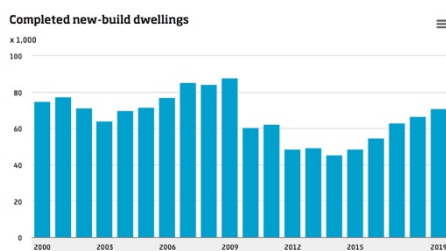
I nästa steg gick dessa stiftelser i stor utsträckning samman till större organisationer som kunde vara verksamma i flera kommuner. Många kommunala lägenheter såldes också till de boende. Finansieringen gjordes helt om och staten drog sig undan.

Under 1990-talet lanserades också idéerna om självbyggda bostäder (Zelf Bouw) politiskt och det nederländska parlamentet krävde 1998 att de självbyggda bostädernas andel skulle öka från 15 till 30 % (som framgår senare definieras självbyggeri brett).

Bostadsdepartementet/VROM tog fram en vision om bostadsbyggandet på 2000-talet, "Mensen Wensen Wonen/Människor Valmöjligheter Boende". I denna föreslogs mer inflytande för de boende på bostadsbyggandet och miljöfrågorna bland annat genom byggemenskaper/CPO. Förslaget antogs av parlamentet 2000.

En undersökning 2005 visade dock att andelen självbyggda bostäder fortsatte att ligga kvar på cirka 15 %. Detta ansåg allmänt bero på låg efterfrågan och brist på byggklara tomter.

Bostadsdepartementet beställde en studie som visade att den låga andelen självbyggeri i olika former i själva verket berodde på den holländska planeringskulturen, där professionella aktörer i kommunerna och branschen samarbetat och kommit överens utan att släppa in slutanvändarna i processen. Även inställningen hos kommunalråden, ansvariga för planering och byggande, var av stor betydelse (SEV 2006).



Figur 8 Nyproduktion av bostäder 2000-2017 (Tummers 2017)

Bostadsdepartementet vädjade 2006 till kommunerna om ökade satsningar på självbyggeri i olika former: "Den mänskliga faktorn i bostadsbyggandet har försvunnit och bostadsproduktionen har blivit ensidig med för liten valfrihet".

Som följd av den ekonomiska krisen 2008-2009 och 2011 sjönk bostadsbyggandet i Nederländerna kraftigt. Även kontorslokaler stod tomma, upp till 14% år 2010.

Bostadsfrågorna överfördes till ett nybildat infrastrukturdepartement 2010 (BZK). Departementet startade tillsammans med det nederländska kommunförbundet (VNG) ett "expertteam för självbyggeri" 2010 för att hjälpa kommunerna att utveckla samarbete med invånarna i bostadsbyggandet.

En revidering av bostadslagen år 2011 innebar en mer strikt uppdelning mellan sociala och kommersiella hyresvärdar, där de sociala hyresvärdarna ska rikta sig mot grupper med lägre inkomst. 2015 kom en ny bostadslag, Woningwet, som reglerade bostadsstiftelsernas verksamhet. Bland annat måste minst 80% av nyproduktionen vara för låginkomsttagare. Hyresgästerna fick också rätt att nominera en tredjedel av bostadsstiftelsernas styrelseledamöter.

Vid studiebesök i Almere och Amsterdam har det påpekats att myndigheternas experimentlusta och innovationstänkande förstärktes av den finansiella krisen 2008 -2010 som slog hårt mot den nederländska fastighetsmarknaden. I Almere Homeruskwartier konstaterade man att de som fortsatte att bygga var privatpersoner medan de stora aktörerna bromsade eller stoppade helt sitt byggande i avvaktan på en gynnsammare ekonomisk konjunktur.

2015 lanserade expertteamet en tvådagars utbildning för kommunala planerare för att introducera hur de kunde främja och stötta självbyggeri. Samma år kom förändringar i lagstiftningen om bostadsbyggandet, som ytterligare skärpte skillnaden mellan subventionerat och ickesubventionerat bostadsbyggande.

2018 uppgick expertteamet tillsammans med flera andra i ett nytt "expertteam för bostadsbyggande". I uppdraget ingår att skapa förutsättningar för människor och grupper som vill bygga bostäder tillsammans (CPO). Flera av experterna i teamet har erfarenhet av "Zelf Bouw". En fråga som expertteamet driver är att upprätta ett register över individer och grupper som vill bygga tillsammans, inspirerat av ett liknande register i England.

Egnahemsrörelse på holländska

Det här avsnittet handlar i huvudsak om två nederländska städer och hur de arbetar med att främja självbyggeri, Amsterdam och det närliggande Almere. Källmaterialet är förutom studieresor ett antal kataloger och hemsidor för självbyggare producerade av de två städerna.

Bygg- och bostadsgemenskaper kan i Nederländerna sägas ingå i ett större begrepp: Zelf Bouw, självbyggeri. Fokus är på vem som är byggherre. Om det är de framtida boende själva som är byggherrar räknas det som en form av Zelf Bouw. Det är alltså inte att den boende själv spikar och sågar som avgör dess status, utan vem som beställer och utformar bygget, och även tar ekonomiska risker och ansvar. Därmed omfattas allt från enfamiljsbostäder till flerfamiljsbostäder.

Myndigheterna i Amsterdam och Almere främjar med olika metoder byggemenskaper och egnahemsbyggande eftersom dessa ses som viktiga verktyg i stadsbyggandet. De anses gynna innovativt tänkande inom hållbarhet, kollektivitet, samt skapa prisvärda bostäder, god arkitektur och speciella bostadstyper.

Den nederländska satsningen på självbyggeri för enskilda hushåll och tillsammans i grupp som startade cirka 2000 kan i mycket liknas vid den svenska egnahemsrörelsen i början och mitten av 1900-talet. Amsterdam började erbjuda tomter för Zelf Bouw 2011.

Påtagligt lik den tidiga svenska egnahemsrörelsen och Stockholmstads årliga katalog från Småstugebyrån är också den tjänstvilliga servicekänsla som städernas informationsmaterial och förvaltning utstrålar. Här finns också paralleller till den brittiska lagstiftningen "Right-to-build", där byggande i egen regi uppmuntras av såväl enfamiljshus som flerfamiljshus. I både Storbritannien och Nederländerna är det en relativt stark tonvikt på enfamiljshus, inte minst radhus, samt mindre enheter av byggemskaper, parhus och flerbostadshus med 4-6 hushåll.

Olika typer av självbyggeri

Begreppet Zelf Bouw kan illustreras med en bild från Amsterdams hemsida för självbyggare, som i vissa delar finns i engelsk version. Staden har valt att använda det engelska begreppet DIY, som förmedlar en särskild hantverksmässig attityd av att ta saken i egna händer. Underkategorierna är följande:

Detached. Friliggande enfamiljshus, dvs villor eller egnahem

Side by side. Radhus, egnahem i radhusform.

Together small. Små byggemskaper, 2-4 hushåll, i flerfamiljshus.

Together large. (CPO) Stora byggemskaper. Liknar den svenska definitionen på byggemskap från Föreningen för byggemskaper.

Together large. (MO) Bygggrupp som delar risken och vinsten med en professionell fastighetsaktör.

Together large (Cooperative). Stora byggemskaper, dvs byggemskaper med inslag av gemensamma utrymmen.

Existing building (CPO/MO) En byggemskap kan också bygga nya bostäder i en existerande byggnad.

Exempel på självbyggeri

Existing building (CPO/MO) En byggemskap kan också bygga nya bostäder i en existerande byggnad: ett föräldrat bostadshus, tidigare kontorshus eller skola. Kan genomföras som CPO eller MO. Ofta får den professionella aktören ansvara för huset grundstruktur, skal och installationer, medan gruppen hanteras det invändiga.

Ett av dessa projekt, *Klus Flat Kleiburg*, har belönats med Mies van der Rohe-priset, EU:s förnämsta arkitekturpris. <https://miesarch.com/work/3509>. Ett 10 våningar modernistiskt skivhus med 500 lägenheter stod i princip tomt, och köptes av ett kollektiv av 500 hushåll. Ett antal initiativ uppstod: som att gemensamt köpa ett galleri, starta ett företag i bottenplanet, inrätta ett kloster med eget ölbryggeri. Ett konsortium bildades, Consortium DeFlat, för att renovera byggnadens skal och installationer. Invånarna renoverade själva sina lägenheter, som i en svensk bostadsrättsförening. Några av dem gjorde allt själva, andra tog hjälp.

Det är intressant att notera att denna typ av renoveringar har inspirerat de arkitektoniska lösningarna i ett flertal av de byggemskaper som byggs från grunden. Ett av flera exempel är



Figur 9 Amstell loft, Amsterdam. Kategori "stor byggemenskap". Sju fyrarumslägenheter i två etage med inspiration från ombyggda gamla skolor, industrier och kyrkor. Det är 5,5 meter i takhöjd och insidan disponeras fritt (Foto: Jan Rydén 2019).

byggemenskapen *Amstell loft*, där arkitekterna uttalat försöker åstadkomma samma kvaliteter som i ombyggda skolor och äldre industribyggnader: fem meter högt i tak och fönster med stora tegelvalv. Inuti detta industriella skal varieras lägenheternas planlösningar.

Ombyggnation av befintliga flerbostadshus där de boende involveras/blir byggherrar är en metod som borde få ännu mer uppmärksamhet och som rymmer en stor potential. I Sverige finns ju en stark tradition och kunskap kring bostadsrättsföreningar, men kanske den kooperativa hyresrätten är ett viktigt alternativ att lyfta fram. Utmaningen är ju att göra denna typ av renoveringar utan undanträngningseffekter, gentrificering.

Orsaken att just ombyggnader är så viktiga är att den största delen av bostadsbeståndet ju redan är byggt.

Together small. Små byggemenskaper i flerfamiljshus. Det handlar om 2-4 hushåll som sambygger.

Together large. (CPO) Stora byggemenskaper, från 6 hushåll och uppåt. Detta är det format som mest liknar den svenska definitionen på byggemenskap från Föreningen för byggemenskaper. CPO står för *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap* vilket översätts som *Collective Private Commission*, dvs kollektivt privat beställning. En CPO-grupp har full kontroll över valet av arkitekt, entreprenör, design och konstruktion av byggnaden, men bär också alla riskerna. Även en CPO kan dock initieras av exempelvis ett arkitektkontor, som samlar ihop gruppen av hushåll som blir byggherrar.

Together large. (MO) Bygggrupp som delar risken och vinsten med en professionell fastighetsaktör, allmännyttan eller privata byggherrar. Boverket har i sin rapport om byggemenskaper 2018:32 (sid 15) kallat denna blandform "byggrupper". MO står för *Medeopdrachtgeverschap* vilket översätts som *Co Commissioning*. Boverkets motsvarande definition är en bygggrupp som tar hjälp av en professionell aktör för att förverkliga sin idé om ett gemensamt boende eller en byggemenskap/kollektivboende.

Together large (Cooperative/ wooncoöperatie). Stora byggemenskaper, dvs byggemenskaper med stora inslag av gemensamma utrymmen och gemensam styrelse. "Wooncoöperatie" kan översättas bostadsrättsförening men ligger närmare en kooperativ hyresrätt, eftersom de boende inte kan sälja sin del av aktiekapitalet. I sammanställningen *Opgevelerd! 2017* fanns inga färdigställda kooperativa hyresrätter, men 2020 reserveras 13 nya tomter åt denna kategori i Amsterdam. Staden vill i nybyggnadssammanhang gynna kooperativ som äger sin egen fastighet men drivs utan vinstmotiv. De flesta lägenheter i wooncoöperatie reserveras till låg- och medelinkomsttagare.

Tillgång till mark

De tillgängliga tomterna kommer från tre håll:

- 1) Tidigare industrimark. Amsterdams tidigare industriområde Amsterdam Noord har det senaste decenniet omvandlats till bostadsområden blandat med verksamheter. Kvarteret Buiksloterham har avsatts för experiment med zelf bouw och bland annat ekologiska lösningar och startups i de Ceuvel. Före finanskraschen fanns dock en plan för kommersiell bostadsutveckling för detta och närliggande områden. Även Amstelkwartier och andra centrala platser är tidigare industrimark. Där blandas zelf bouw-tomter med mark för kommersiella utvecklare.
- 2) Nyskapad mark. I Amsterdam har sex större öar nyskapats för nybyggnation där stadsdelen IJburg byggs. På flera av dem är inslaget av självbyggeri stort, bland annat Centrumeiland som marknadsförs med devisen "hållbart självbyggande". Fyra punkter lyfts fram i öns utveckling. En av dem är "zelfbouw in stedelijke setting", självbyggande i stadslig miljö. Almere Poort, liksom största delen av själva Almere, är byggt på mark som tagits från havet. Den nyskapade marken ger helt andra planförutsättningar, stadsdelarna kan planeras från grunden på så att säga tomt papper.
- 3) I Amsterdam finns även några mindre tomter som är utspridda i den befintliga staden.

Analys: Den mindre skalan: "Samen in het klein, samen in het groot"

Bland de första saker man som svensk noterar under studiebesöken i Nederländerna är ett inslag av småskalighet. Förvisso finns också nybyggda bostadsområden, eller delar av områden i den skala vi är vana vid från Sverige: slutna eller halvslutna kvarter med hus i 5-8 våningar. Men utöver dessa finns många gator kantade av radhus eller radhusliknande flerfamiljshus i 2-4 våningar.

I Zelf bouw-katalogen Opgeleverd! (2017) från Amsterdams stad innehåller båda kategorierna ("Bygga samman i det lilla, Bygga samman i det stora") anmärkningsvärt små byggprojekt ur ett svenskt perspektiv. Projekten under rubriken *Bygga samman i det lilla* är nästan alla parhus, dvs två hushåll. Men flera av dem under rubriken *Bygga samman i det stora* innehåller bara 6-7 lägenheter. Denna storlek på byggprojekt, 5-10 lägenheter, är också relativt vanlig i Tyskland, men anses av svenska kommersiella byggaktörer som olönsam.

Kategori "Bygga samman i det stora"	Antal bostäder	Exploateringstal Bostadsyta/Tomtyta
Villa Noorderzon	6	1,9
BlackJack Energieneutrale CPO	32	3,0
Nautilus	43	2,7
Lofts aan de Amstel	6	5,2
Amstelloft	7	5
Samenwerkers Amstel C1	17	6,5
Amstelvijck	18	2,25

De Roze Hallen	14	4,66
PUUUR BLOK	20	3,75
Cascolofts Houthaven	55	2,2/3,26 med mellanvåning

Flerfamiljsbostäder för mindre än 15-20 hushåll är en ovanlig kategori i Sverige där byggaktörer ofta hävdar att det är mer eller mindre omöjligt att bygga lönsamt i den skalan. Svenska banker ger heller inte finansiering till bostadsrättsföreningar med för få medlemmar. För att generalisera ges inte lån till bostadsrättsföreningar under 10 medlemmar utan man vill snarare vara minst 20 medlemmar. En bidragande orsak till svårigheten att bygga i skalan 2-15 hushåll kan vara just den i Sverige vanliga bostadsrättsformen, medan man i Tyskland, Frankrike och Nederländerna har ägarlägenheter, som kan pantsättas på ett annat vis. Då blir den finansiella riskbilden annorlunda under byggfasen, och även under boende/förvaltningsfasen. En kvalificerad gissning är således att det visst skulle vara möjligt att bygga i denna skala även i Sverige, i synnerhet i form av ägarlägenheter, och att denna typologi kunde utgöra ett värdefullt tillskott till mångfalden i många nya och gamla stadsdelar. Rent processmässigt kunde mindre byggemaskiner vara lättare att genomföra, i och med att det är färre viljor som ska komma överens.

Det som svenska banker är oroliga för är förvaltningsfasen, efter inflytt. Medlemmarna i en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening är solidariskt ansvariga för varandra. Det innebär att om en inte kan eller vill, på grund av en konflikt, betala sina avgifter till föreningen så blir de andra solidariskt ansvariga för dennes obetalda skulder. I en liten förening finns det få personer att slå ut detta på medan det i en större förening är fler som är med och delar på risken. Banken kan därför ha som krav att allt ska vara sålt innan den går in i en byggfinansiering av bostadsrätter och att allt ska vara övertecknat med ca 10% i kooperativa hyresrätter så att det inte uppstår vakanser som gör att kassan och ekonomin dräneras. Om man däremot har ägarlägenheter, som i Nederländerna, Frankrike och Tyskland, så står varje hushåll för sin egen finansiella risk. Då kan små projekt fungera.



Figur 10 Självbyggda hus i Almere. Men hur klarar de fukten? (Källa Almeres hemsida).

Den nederländska stadsradhus-skalan är inspirerad av den historiska bebyggelsen. De gamla kanalhusen i Amsterdam i flera våningar var den uttalade inspirationskällan för området Almere Homeruskwartier, som även fick kanaler. Zelf Bouw är ett verktyg för Amsterdam och Almere att åstadkomma den innovativa, hållbara, ekonomiskt överkomliga staden. Men det har också varit uttalat att gynna variation och en levande stad, vilket syns inte minst i en väldigt varierande arkitektur, där olika

stilar och uttryck blandas sida vid sida på ett närmast halsbrytande sätt. Tomterna är ofta bara omkring sex meter breda. Uppfinningsrikedomen och viljan att uttrycka sin egenart verkar vara

mycket stor i Nederländerna. Denna anda kan sägas ha fått sin motsvarighet i Sverige i Vallastaden i Linköping, som också uppvisade mycket stor variationsrikedom på liten yta. Även i Vallastaden var tomterna i form av långsmala "tegar".

Ska någon kritik blandas in i denna rapport så är dessa områden kanske mest varierade och innovativa vad gäller arkitektur och ekologiska lösningar. Däremot finns bakom de varierade fasaderna innehållsmässigt ganska enahanda bostadsgator: enfamiljshus (kärnfamiljshus?) med en bilparkeringsplats per familj, med få synliga inslag av verksamhetslokaler. Gatans fasader ser varierade ut, liksom i Amsterdams innerstad. Men där man som besökare hade förväntat sig att det i det myllrande skulle dyka upp någon liten verkstad, butik eller servering finns i många fall bara bostäder. Amsterdams gamla kanalhus däremot har ofta verksamhetslokal med kontor eller butik i bottenplan, därefter några våningar bostäder, sedan lager högst upp (Därför är husen försedda med kran). På den nya Centrumeiland däremot får man ha ett hemmakontor i anslutning till hemmet, men det är av någon anledning inte tillåtet med en separat ytterdörr till kontoret. Parkeringsnormen med en bil per hushåll, och gratis parkering på den egna tomten, tycks ohotad av ritningarna att döma.

Hemsidor men inga gemensamma föreningar

Som framgått tidigare har Nederländerna riksorganisationer för en rad olika kollektiva boendeformer. Men till skillnad från England, Frankrike och Belgien finns ingen samlande organisation för självbyggeriprojekt. Däremot finns flera hemsidor med användbar information, startade av konsulter eller andra aktörer.

SEV och Platform31

Redan på 1900-talet satsade Nederländerna på forskning och experiment i bostadssektorn genom stiftelsen Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). SEV var alltid i framkanten på utvecklingen och inriktad på konkreta förslag och idéer inom bostadsbyggandet och på försöksverksamhet av många olika slag.

2012 gick SEV samman med organisationerna KEI, Nicis Institute och Nirov i ett nytt kunskaps- och forskningsnätverk, Platform 31, inriktad på utvecklingen inom boendet och i kommuner och regioner. Organisationen arbetar med uppdrag, forskning och utredningar och har mer än 300 partners; ministerier, regioner, städer, sammanslutningar och marknadsaktörer.

Platform31 driver 2020 flera projekt med koppling till bygg- och bogemenskaper. Ett exempel är en stor satsning på att främja kooperativa bostadsprojekt, som ännu så länge är ovanliga i Nederländerna. Bland annat följer man och dokumenterar erfarenheter och lärdomar från 14 pilotprojekt,

Ett annat stort projekt handlar om olika slags bogemenskaper för seniorer. I en första etapp har man kartlagt och identifierat vad som hindrar genomförande. De tre viktigaste hindren har visat sig vara finansiering, samarbetet med kommunen och det interna samarbetet i boendet. Nu fortsätter arbetet, i första steget med att lyfta (och lösa?) finansieringsfrågor. Man arbetar brett,

bjuder in till samtal med aktörerna och har som målsättning att alltid sprida erfarenheter och resultat till så många som möjligt.

Lärdomar att ta vara för svenska bygg- och bogemenskaper

Föreningen för bogemenskaper/Centraal Wonen, Vereniging Gemeenschappelijk Wonen, har på sin hemsida en omfattande guide för hur en grupp kan arbeta från idé till förvaltning (utformad som en wiki), bland annat en processbeskrivning och ett antal stöddokument. De har valt att dela upp processen i två parallella spår, dels den sociala processen i gruppen och dels den planerings- och bygginriktade, något som borde vara intressant också för oss i Sverige och för projektet Divercity.

På hemsidan <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/> finns också material från Plattform31:s försöksprojekt att stimulera till kooperativa bostäder. Många av de fjorton pilotprojekten är i form av bygg- och bogemenskaper.

Mer självbyggeri – men stigande hyror och bostadsbrist

Vad som skiljer Nederländernas utveckling från andra europeiska länder vad gäller bygg- och bogemenskaper är utvecklingen från lokala initiativ av många olika slag till en statligt driven förändring av bostadssektorn mot en mer storskalig social bostadssektor i slutet av 1900-talet och därefter en politiskt förankrad satsning på självbyggeri i olika former, inklusive byggemenskaper, under 2000-talet.

År 2020, 25 år efter kvitteringen/"brutering" när staten "frikopplade sig" från den sociala sektorn konstaterar professor Jan van der Schaar att bostadsbristen och boendekostnaderna i den sociala sektorn fortfarande är ett stort problem i stora delar av landet. I andra delar pågår avfolkning med tomma bostäder som en av följderna. Vad man inte heller lyckats åstadkomma är ett ökat bostadsbyggande för medelklassen.

I en ny rapport från Plattform 31 sammanfattas den bostadspolitiska situationen i Nederländerna på följande sätt:

- Hyrorna har ökat med 25% från 1995 och framåt jämfört med inflationen
- Köpkraftsutvecklingen för målgruppen för det sociala hyressegmentet har systematiskt släpat efter utvecklingen för de andra inkomstgrupperna under de senaste tio åren
- Storleken på det sociala bostadsbeståndet har krympt under de senaste fem åren, främst på grund av liberalisering och en nedgång i nybyggnation
- Den sociala hyressektorn har i allt högre grad blivit den exklusiva domänen för de lägre inkomstgrupperna, en utveckling som har pågått i tre decennier.

Guide for Common Living

Content [hide]	
1	Living in a residential community
2	Start: ideal and orientation
3	Preparation: choices and collaboration
4	Order formulation: design and implementation
5	Management: appointments and activities
6	Care demand
7	Immigrant elderly
8	Closing Notes: Tips for Supporters
9	Elements for housing requirements questionnaire
10	Example of statutes
11	Example of statutes 2
12	House rules 50+ Woongroep Nimmerdor
13	Collaboration agreement Stichting Palet
14	Example of a collaboration agreement
15	Example of management agreement
16	Income test and housing association
17	Roadmap for developing a project
18	Environmentally friendly living
19	Decision
20	Literature

Figur 11 Innehållsförteckningen till wiki-sidorna om genomförande av bygg- och bogemenskaper. Google har översatt till engelska, allt material är på nederländska.

- Extramuralisering (dvs vård utanför institutioner) inom äldreomsorg och psykiatri skapar extra tryck på bostadsmarknaden
- På grund av befolkningens åldrande är alternativa bostadsformer nödvändiga för att ersätta vanliga fristående hem och bostäder i vårdhem
- Väntelistan för sociala bostäder i stora delar av landet är långa och blir längre: chanserna för framgång minskar
- Mellaninkomsterna möter också alltmer bostadsbrist i stora delar av landet
- Bostadsbeståndet åldras, underhållskostnaderna ökar och tillfredsställelsen med underhållstillståndet minskar.

Rapporten heter "Social bostadspolitik; renovering behövs! Konsekvenser av 30 år med sociala bostäder".

Sammanfattning - lärdomar för svenska kommuner

Byggemenskaper, bogemenskaper och självbyggeri som verktyg i stadsbyggandet. Precis som i flera städer i Tyskland har man i Nederländerna tagit ett aktivt beslut att öka ett brett spektrum av självbyggeri för att gynna ett demokratiskt och socialt byggande. En tvådagars utbildning för kommuner vore något även för Sverige.

Användarvänlighet. Själva formen och kommunikationsmaterialet kring de nederländska zelf bouw-områdena är väldigt användarvänlig. Som medborgare och potentiell självbyggare möts du av överskådliga hemsidor och väl formgivna huskataloger.

Exempel:

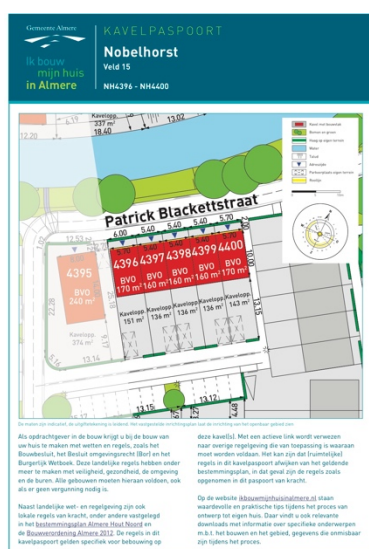
Amsterdam hemsida Zelfbouw

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>

Amsterdam katalog Zelfbouw

Almere hemsida Zelfbouw

<https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl>



Även kommunens processer har anpassats för att underlätta för den ovana byggaktören. Som exempel kan nämnas de förenklade byggreglerna i Almere sammanfattade på en överskådlig A4 i ett s.k. tomtpass "kavelpasport". Varje hus får "building envelope", en volym med höjd och bredd inom vilket man ska hålla sig, samt en byggarea placerad på tomten. I övrigt är utformningen fri vilket påtagligt underlättar bygglovsprocessen.

Servicekänsla. Tilltalet från städerna är säljande och uppmuntrande. Särskilda hemsidor möter det hushåll eller grupp av hushåll som vill bygga. På stora kommuner som Amsterdam och Almere finns också en organisation för detta, en eller flera personer anställda med uppgift att arbeta med "zelf bouw". Det påminner om den organisation som under 1900-talet fanns för egnahemsbyggen i Stockholm: Småstugebyrå, men i

Figur 12 Kavelpaspoort från Almere - se också bilaga 1.

Nederländerna täcker den som sagt även flerfamiljshus med enskilda lägenheter eller kooperativ.

Engagerade städer. Kommunerna tycks se självbyggandet som ett viktigt verktyg för att åstadkomma social och ekonomisk hållbarhet i stadsbyggandet. För samhället skapas både arkitektonisk variation och socioekonomisk mångfald i varje stadsdel, för hushållen skapas ekonomiskt överkomliga bostäder, och bostäder med särskilda arkitektoniska kvaliteter som den kommersiella marknaden inte kan erbjuda. Det finns en tydlig politisk vilja att gynna denna form av byggande i både Amsterdam och Almere. I Almeres fall är det en tongivande politiker, en alderman (borgmästare) som drivit visionen om Almere Homeruskwartier som en stadsdel för självbyggeri och stor individuell frihet att bygga som man vill.

Tillgång på mark. De nederländska städerna har en närmast unik situation då de tillskapar ny mark genom konstgjorda öar. Men de för icke desto mindre en aktiv markpolitik där de på en viss andel av marken uttalar väljer att markanvisa till hushåll, individuellt eller i grupp, framför kommersiella utvecklare. Likaså använder i synnerhet Amsterdam tomträtten som instrument för att skapa ekonomiskt överkomliga bostäder. Särskilda tomter reserveras även för kooperativa hyresrätter.

Tomträtt. I Amsterdam upplåts marken för självbyggare med tomträtt för 50 år, eller för evig tid. I det senare fallet lyfts marken ur spekulationsekonomin. I Almere säljs marken till marknadspris, men vissa tomter görs små 100-140 kvm, och priset baseras på tomtytan, ej baserat på byggrätten i BTA. På så vis är det lönsamt att bygga radhus i flera våningar snarare än enplansvillor. Med denna prissättning åstadkoms relativt hög täthet med enfamiljshus.

Ombyggnation av befintliga flerbostadshus, eller tidigare kontor, skolor, kyrkor och andra verksamhetslokaler; där de boende involveras/blir byggherrar är en metod som borde få ännu mer uppmärksamhet och som rymmer en stor potential. Den i särklass största delen av bostadsbeståndet är ju redan byggt.

Litteratur

Luuk Boelens m fl, *Zelfbouw in reflectie. Evaluatie SEV-experimenten (C)PO/MO*. SEV, Rotterdam 2010.

Boverket, *Den sociala bostadssektorn i Europa. Jämförelser mellan sex EU-länder*. Rapport 2016:16, Karlskrona 2016.

Arjan Bregman, *Mogelijkheden van een wettelijk recht op particulier opdrachtgeverschap*. Een onderzoek van het Instituut voor Bouwrecht (IBR). Riksdienst voor Ondernemend, Haag, 2018.

Ed Dammers m fl, *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag 2007

Europa: Gemeinsam wohnen = Europe : co-operative housing, Jovis Berlin, Berlin, 2015

Harrie Jansen et al, *Gemeenschappelijk wonen op leeftijd Zorgposities en sociale netwerken van ouderen in woongemeenschappen*. Verwey-Jonker Instituut en Federatie Gemeenschappelijk Wonen, Utrecht 2008.

Kesler, B. *Centraal wonen in Nederland : een onderzoek naar bewonerservaringen en sociaal - ruimtelijke voorwaarden*. Kesler, 1991. <https://edepot.wur.nl/133356>

Opgeleverd! Voorbeeldige zelfbouwprojecten in Amsterdam. Gemeente Amsterdam, 2017.

Peter van Os och Anouk Corel mm fl, *Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst! Gevolgen van 30 jaar volkshuisvestingsbeleid op sociaal wonen*. Platform 31, 2020.

Barbara van Straaten et al, *Woonvarianten voor senioren, hoe krijg je ze van de grond? Lessen van tien initiatiefnemers*, Platform 31, 2020

Lidewij Tummers, *Learning from co-housing initiatives — Between Passivhaus engineers and active inhabitants*, A+BE : Architecture and the Built Environment, Delft 2017.

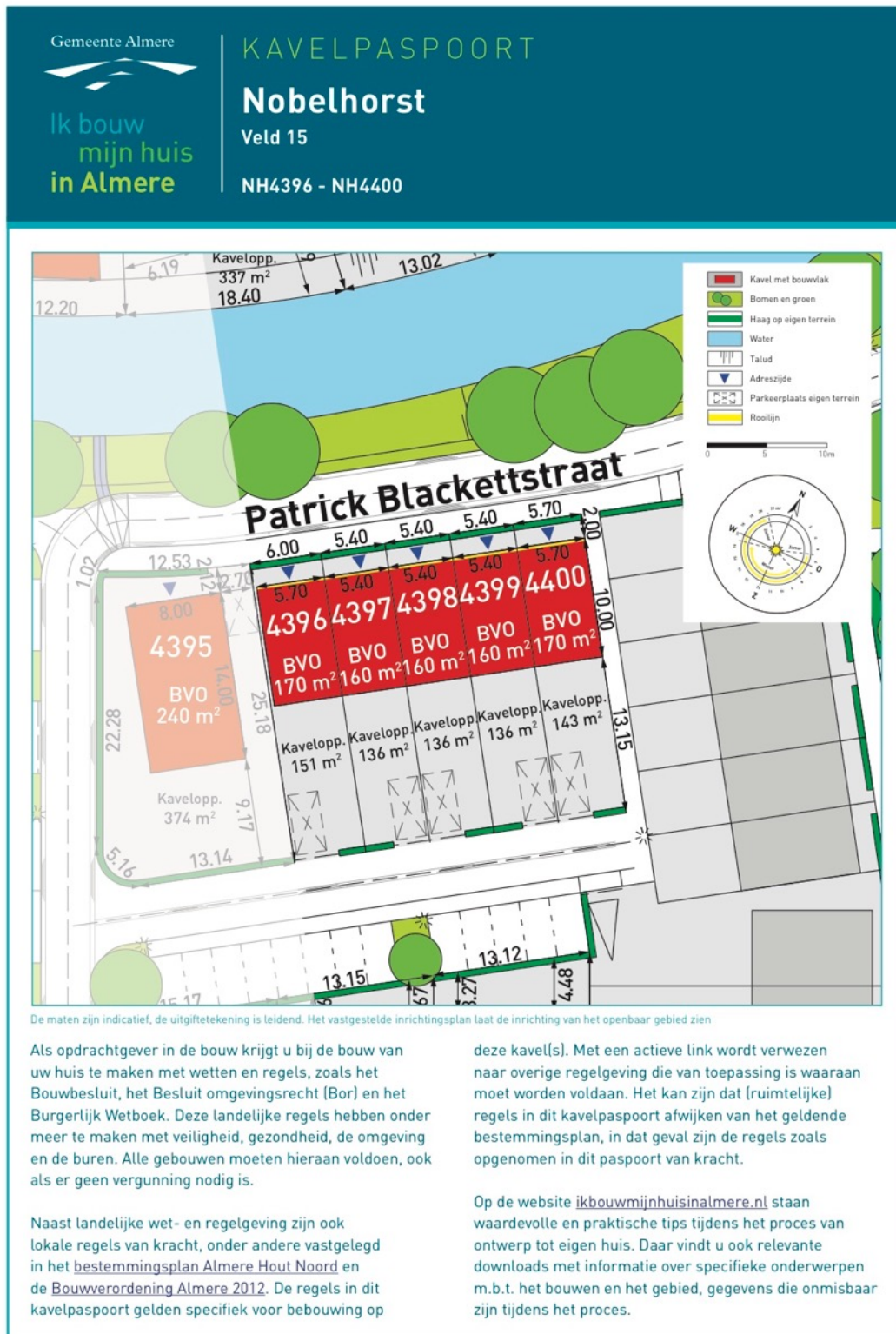
Anne Weike Noorman, *Particulier opdrachtgeverschap. Tussen droom en daad staan instituties in de weg*. SEV. Rotterdam 2006.

Illustrationer

s 10 Fotograf Leuk2 - Own work, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=40958399>

s 11 Fotograf Alphanille - Own work, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=30985191>

Bilaga 1. Exempel på kavelpaspoort från Almere.



Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor individuele zelfbouw, bedoeld voor het bouwen van één woning.
 - Alle bebouwing vindt plaats binnen de kavelgrenzen, inclusief ondergeschikte bouwdelen.
 - Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor zover niet vergunningsvrij, moeten bijbehorende bouwwerken tevens binnen het bouwvlak worden gebouwd.
 - Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen – zoals balkons, luifels, dakgoten, overstekken en sierlijsten – mogen tot 30 centimeter buiten het bouwvlak vallen maar niet buiten de kavelgrens.
 - De voorgevel dient over een breedte van minimaal 20 cm vanuit de zijerfgrens in de rooilijn te worden gebouwd. Vanaf 20 cm vanuit de zijerfgrens is het toegestaan om de voorgevel terugliggend aan te brengen.
 - Er dient aaneengesloten met de woning(en) van de burens in de zijerfgrens te worden gebouwd, over de volledige diepte van de woning. De gedeelde zijwand wordt uitgevoerd volgens het document [Spelregels bij geschakeld bouwen](#). Bouwdelen die noodzakelijk zijn voor het afwerken van de gemeenschappelijke bouwmuur mogen maximaal 20 cm over de zijerfgrens van het naastgelegen bouwperceel vallen.
 - De maximale goothoogte is 6.00 meter, de maximale bouwhoogte is 11.00 meter.
 - Voor het hoofdgebouw is een kap als dakvorm verplicht. Een plat dak(vlak) of lessenaars dak is niet toegestaan.
 - Het maximaal bruto vloeroppervlak (BVO) dat op de kavel gerealiseerd mag worden staat op tekening aangegeven, gemeten volgens NEN 2580. Dit geldt voor de totale bebouwing, exclusief een eventuele (gangbare) berging.
 - Op eigen terrein dient een parkeerplaats gerealiseerd te worden geschikt voor ten minste één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half) verharding. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
 - De hoogte van erf- en terreinafscheidingen zijn opgenomen in het [bestemmingsplan Almere Hout Noord, specifieke bouwregels t.a.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde](#).
- De adreszijde ligt vast en de locatie van de inrit ligt in principe vast.
 - Het voorlopige vloerpeil is aangegeven op het inrichtingsplan. Het definitieve vloerpeil wordt afgegeven bij de omgevingsvergunning.
 - Een gedeelte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten. Zie het [bestemmingsplan Almere Hout Noord, specifieke gebruiksregels](#).
 - De kavel ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' van de provincie Flevoland en daarmee in een boringsvrije zone. Binnen deze zone geldt, voor activiteiten anders dan de fundering, een verbod om dieper te boren dan ca. 10 meter. Zie voor de volledige regelgeving en meldingsplicht de brochure [Boringsvrije zone Zuidelijk Flevoland](#) van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek.
 - Nobelhorst kent een hoge grondwaterstand. Hierdoor zijn droge kruipruimtes niet te garanderen en wordt geadviseerd om 'kruipruimteloos' te bouwen. Dit vraagt vanaf de ontwerpfase aandacht. Zie voor meer informatie de brochure [Kruipruimteloos bouwen Nobelhorst](#).
 - Om aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied is een groene (levende) erfafscheiding in Nobelhorst gewenst, bijvoorbeeld door middel van een haag of een gaashek bekleed met klimop. De gemeente plant op de op het inrichtingsplan aangegeven erf grenzen op eigen terrein een lage (beuk)haag. Er geldt een instandhoudingsverplichting voor een groene levende erfafscheiding. Zie ook de gebiedsspecifieke bijlage 'Hagen'.
 - Erfbebouwing wordt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden gebouwd. Zie ook de [Publieksbrochure vergunningvrij bouwen](#) van de Rijksoverheid.

Begripsbepalingen

- De definities van de in dit kavelpaspoort gebruikte begripsbepalingen en de wijze van meten vindt u terug in het [bestemmingsplan Hout Noord, inleidende regels](#).

Overig

- Het verkavelingsplan staat voor 2 jaar vast, gerekend vanaf 16 maart 2020, en kan daarna gewijzigd worden.
- De kavelmaten van de bijbehorende uitgiftekening zijn leidend.
- Het bijbehorende vastgestelde inrichtingsplan laat de inrichting van het openbaar gebied zien.
- De kavels zijn naar verwachting 4de kwartaal 2020 bouwrijp, de definitieve datum is opgenomen in artikel 'Bouwrijpe oplevering' in de koopovereenkomst.

Discretionaire bevoegdheid

Indien strikte toepassing van de bepalingen van het kavelpaspoort voor de koper leidt tot een onevenredig nadelige beperking, kan de koper het college van B&W schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om daarvan af te mogen wijken. Om toestemming te kunnen verlenen dient de voorgestelde afwijking te voldoen aan het doel en de strekking van de bepaling waarop deze betrekking heeft. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek tot afwijking een discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden.

