

Proces, kosten en tevredenheid bij zelfbouw in Almere





Inhoud

Inleiding en doelstelling	5
Samenvatting en conclusies	6
Onderzoeksoptzet	9
Onderzoeksaanpak en hypothesen	9
Verantwoording	10
Leeswijzer	11
Onderzoeksbevindingen	15
I. Kenmerken en motivaties van de respondenten	15
1 Achtergrondkenmerken van de respondenten	15
2 De respondenten en hun voormalige woonsituatie	16
3 Huidige woonsituatie	17
4 Motivatie om voor zelfbouw te kiezen	18
5 Motivatie om voor Almere te kiezen	20
II. Resultaat, proces en kosten	21
6 Kenmerken van de kavels	21
7 Kenmerken van de woning	22
8 Vier verschillende typen bouwprocessen	25
9 Duur van het bouwproces	29
10 Kosten	30
11 Zelfwerkzaamheid, tijdinvestering en invloed op bouwkosten	40
III. Evaluatie van het bouwproces	43
12 Evaluatie van het bouwproces en tevredenheid met resultaat	43
13 Behoefte begeleiding?	48
Terugkoppeling hypothesen	53
Aanbevelingen en nader onderzoek	54
Bronnen	55
Bijlagen	55
1 Type woning per wijk	55
2 Kenmerken van de kavel en het bebouwde oppervlak per type bouwproces	56
Colofon	60



Inleiding en doelstelling

Almere is de grootste proeftuin voor particulier opdrachtgeverschap in Nederland. Sinds 2007 zijn in Almere zo'n 1.500 kavels verkocht. Bij particulier opdrachtgeverschap, ook wel zelfbouw genoemd, is een particulier opdrachtgever voor de bouw van zijn eigen woning en is hij verantwoordelijk voor het ontwikkel- en bouwproces. Zijn eigen vraag en wensen staan daarbij centraal. De gemeente Almere is sinds 2007 actief in het stimuleren van deze manier van bouwen. Daarmee wil de gemeente bereiken dat kleinschalige en particuliere initiatieven een steeds groter deel van de bouwstroom zullen vertegenwoordigen. Want particulieren bouwen grotere, goedkopere en kwalitatief betere woningen, omdat particulieren niet naar winstmaximalisatie maar naar woonmaximalisatie zouden streven. Bovendien biedt zelfbouw ruimte voor individuele uitdrukkingvormen en dat leidt tot diversiteit in de stad (De Nood & Konings, 2010).

Almere had al goede ervaring opgedaan met particulier opdrachtgeverschap in Overgooi toen Adri Duivesteijn, toenmalig wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, in 2007 het zelfbouwprogramma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' lanceerde. Het gemeentebestuur wilde graag ruimte maken voor particulier opdrachtgeverschap en dat kon ook, omdat de gemeente veel grond in eigen bezit had. Een aparte programmaorganisatie werd opgezet en een kavelwinkel voor het publiek opengesteld. Daar kunnen belangstellenden informatie krijgen over het kavelaanbod en de 'kavelpaspoorten' waarin bepalingen staan ten aanzien van bouwoppervlak, bouwhoogte en rooilijn. Ook propageert de gemeente zelfbouw online en in de lokale dagbladen. Ze heeft handboeken over zelfbouw opgesteld, biedt mensen zelfbouw cursussen aan en tot enkele jaren geleden kregen zelfbouwers extra subsidie om een bouwbegeleider in te schakelen (Boer, 2011).

Juist doordat Almere geldt als proeftuin voor particulier opdrachtgeverschap, heeft de gemeente opdracht gegeven om de effecten van zelfbouw op het bouwproces te onderzoeken en daarmee de kennis over particulier opdrachtgeverschap te vergroten. De motieven en tevredenheid van kopers en inzichten in het bouwproces en de bouwkosten stonden centraal in dit door de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft i.s.m. OTB uitgevoerde onderzoek onder zelfbouwers in Almere.

Het doel van de gemeente met dit onderzoek is om beter begrip te krijgen van de werking van deze nieuwe manier van bouwen en om potentiële zelfbouwers in de toekomst beter te kunnen informeren over de gevolgen van zelfbouw op het ontwerp- en bouwproces. Want particulier opdrachtgeverschap is inmiddels een trend aan het worden, omdat het zich richt op de kleine schaal en de vraag van de eindgebruiker. Bovendien is particulier opdrachtgeverschap een robuuste ontwikkeling gebleken tijdens de crisis en verwacht men dat zelfbouw in de toekomst een steeds hoger aandeel binnen nieuwe gebiedsontwikkelingen zal innemen. De interesse in zelfbouw is op dit moment echter groter dan dat er door particulieren gebouwd wordt (De Ridder & Bosma, 2012). Landelijk blijft het op de totale bouwstroom een bescheiden percentage; met ruim 8.000 woningen per jaar ligt het aandeel particulier opdrachtgeverschap op 12% (Planbureau voor de Leefomgeving, 2011).

Daarmee is het streefpercentage van 30% uit de nota 'Mensen, wensen, wonen' uit 2001 bij lange na nog niet gehaald. Almere vormt daar, onder invloed van het stimuleringsbeleid, een uitzondering op: het aandeel zelfbouw steeg van minder dan 5% in 2005 naar 33% in 2013. Steeds meer mensen raken op de hoogte van het zelfbouw-fenomeen en de bouwmarkten zullen zich steeds meer richten op deze manier van bouwen. Althans, dat is de voorspelling.

Omdat Nederland nog weinig ervaring heeft met zelfbouw is er niet eerder onderzoek gedaan naar de ervaring van zelfbouwers met particulier opdrachtgeverschap. Er zijn wel bepaalde veronderstellingen ontstaan van zelfbouw die we met dit onderzoek proberen te verifiëren.

Samenvatting en conclusies

Kenmerken en motivaties van de zelfbouwers

Ondanks het relatief kleine aantal van 92 respondenten levert het onderzoek bruikbare inzichten op over de motieven en ervaringen van zelfbouwers in Almere. Een groot deel van de zelfbouwers (66%) woonde al in Almere. Aan dit onderzoek hebben veel hoogopgeleide Almeerders meegedaan (64%). Voor Almere is het goed dat ze deze bewoners weet vast te houden. Het belangrijkste motief voor zelfbouw dat de respondenten noemen is het zelf kunnen beslissen over de vorm, indeling en materialisering van de woning. Ook de betaalbaarheid van de kavels en een aantrekkelijke woningprijs zijn belangrijke motieven, blijkt uit het onderzoek.

6

Slechts 21% van de respondenten geeft aan dat 'Een boeiend en leuk bouwproces' voor hen een motivatie is om voor zelfbouw te kiezen. Opdrachtgeverschap wordt door particulieren dus eerder gezien als middel om keuzevrijheid te krijgen dan als een doel op zich. Opvallend is verder dat het percentage respondenten dat het realiseren van een duurzame woning als reden voor zelfbouw noemt erg laag is (11%). De gemeente Almere verwacht dat zelfbouwers kwalitatief goede woningen zullen bouwen, omdat zij hun woongenot willen maximaliseren en niet uit zijn op winstmaximalisatie, zoals commerciële ondernemingen (De Nood & Konings, 2010). De vraag is echter of deze aanname terecht is, als de duurzaamheid van de woning maar voor zo weinig respondenten een belangrijke motivatie is voor zelfbouw.

Resultaat, proces en kosten

De oppervlakten van de zelfbouw kavels in Almere lopen uiteen van 80 m² tot bijna 2.000 m². De gemiddelde oppervlakte van de kavels van respondenten in dit onderzoek is 404 m². Opvallend is dat de voorkeuren van de respondenten overeenkomen met wat ze uiteindelijk daadwerkelijk hebben gekocht. Dit geldt voor alle segmenten. Het kavelaanbod in Almere is blijikbaar zo divers, dat zelfbouwers kunnen kopen wat ze zoeken.

De meeste respondenten verruilden een rijtjeshuis, twee-onder-een-kapper of appartement voor een vrijstaand huis. Bijna de helft (48%) van de gebouwde woningen bestaat uit

drie bouwlagen, terwijl 41% van de zelfbouw-woningen twee lagen beslaat. De maximaal toegestane contouren van de woning en de plaatsing op de kavel zijn in Almere vastgelegd in een kavel-paspoort. In het onderzoek varieert de grootte van de woningen tussen 74 en 1.091 m² bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van een woning is het totale vloeroppervlak van een woning, inclusief de constructie, gevels en wanden. Met een gemiddeld BVO van 293 m² is de Almeerse zelfbouw-woning groot te noemen. Wat betreft de bebouwings-dichtheid van de kavels kan worden geconcludeerd dat op grote kavels ook grotere woningen worden gebouwd en dat de kleine kavels het dichtstbebouwd zijn. Opmerkelijk is dat de strijd tussen het schuine dak en het platte dak is beslecht ten gunste van het schuine dak (57% tegen 43%).

In het onderzoek zijn vier verschillende typen bouw-processen onderscheiden, te weten: bouwen met een architect, bouwen met een catalogusbouwer, bouwen met een bouwteam en 'doe-het-zelf-bouwen'. Het bouwen met een catalogusbouwer is met 42% het populairst in Almere. De belangrijkste reden om te kiezen voor catalogusbouw is het kennen van de kosten in een vroeg stadium en het ontzorgen: enerzijds is er de keuzevrijheid voor de woning, anderzijds nemen catalogusbouwers veel rompslomp uit handen. Een kwart van de respondenten koos voor het bouwen met een architect (27%) en een vijfde bouwde 'doe-het-zelf' (19%). Een minderheid koos voor het bouwen met een bouwteam (12%). Overigens is bij het werken met een bouwteam veelal ook een architect betrokken; in totaal heeft 51% van de respondenten zich op enig moment in het bouwproces door een architect laten adviseren. In de meeste gevallen draagt de architect naast het op maat ontwerpen van de woning zorg voor de aanbesteding en het begeleiden van het bouwproces.

¹ Ter vergelijking: het KengetallenKompas Bouwkosten 2013 (IGG Bointon de Groot bv, 2013) gaat voor een onder architectuur gebouwde stedelijke villa met een schuin dak uit van een basiskengetal van € 1.080 per m² BVO. Voor een drielaagse standaard-cataloguswoning met schuin dak wordt uitgegaan van € 844 per m² BVO.

Kosten

In dit onderzoek is gekeken naar de kavelkosten en bouwkosten. De totaal-som wordt stichtingskosten genoemd (incl. leges en advieskosten etc.). De gemiddelde stichtingskosten konden worden berekend voor 76 respondenten. De gemiddelde stichtingskosten per m² GBO (gebruiksoppervlak) komen op € 2.030.

De gemiddelde kavelprijs bedraagt € 368 per m². De gemiddelde bouwkosten per m² BVO (bruto vloeroppervlak) bedragen € 1.096¹. De bouwkosten per m² zonder keuken en badkamer zijn bij bouwen met een architect en 'doe-het-zelf' even hoog (€ 1.150/m²). Bij bouwen met een catalogusbouwer liggen de bouwkosten ruwweg € 100/m² lager (€ 1.050/m²) en bij bouwen met een bouwteam nog eens € 100/m² lager (€ 950/m²). Dit is opmerkelijk, omdat bij bouwen met een bouwteam de concurrerende aanbesteding zoals bij de architect en 'doe-het-zelf' ontbreekt. Een verklaring hiervoor kan zijn dat bouwteams meer met een taakstel-lend budget hebben gewerkt en daarmee tot een soberder uitrusting komen.

De gemiddelde kosten voor de keuken-inrichting zijn € 15.585. De laagstge-noemde kosten zijn € 1.200 en de hoogstge-noemde kosten zijn € 35.000. De keuken is een belangrijk onderdeel, 32% kiest voor een dure keuken (meer dan € 15.000). Dat geldt ook voor de badkamer: 33% van de zelfbouwers kiest voor een dure badkamer (meer dan € 10.000). Voor de tuin heeft de zelfbouwer in vergelijking met de badkamer en keuken minder over: het percentage respondenten dat kiest voor een goedkope tuin (minder dan € 3.000) ligt veel hoger dan het aandeel dat kiest voor een goedkope keuken of badkamer.

Naast financiële motieven lijken keuzevrijheid, zeggenschap en 'zelf doen' belangrijke motieven. De doe-het-zelver die het ontwerp van de woning en/of de coördinatie van de bouw op zich neemt, doet dit deels vanuit kostenoverwegingen, maar is niet per se goedkoper uit. Er gaat vaak veel eigen tijd inzitten. 63% van de respondenten bouwt zelf mee aan de woning. Eigen werktijd wordt vooral besteed aan de binnenafwerking, de badkamer en keukens en de tuin. Aan de overige onderdelen (constructie, gevel en dak) voeren maar weinig respondenten zelf werkzaamheden uit. Naast het zelf uitvoeren van werkzaamheden aan de woning besteden zelfbouwers veel tijd aan bijeenkomsten met adviseurs, gemiddeld 33 bijeenkomsten per respondent. De respondenten besteedden gemiddeld genomen 66 dagen aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden. De meeste tijd werd besteed aan de afbouw van het huis en de minste tijd aan de ontwerpfase.

Er zijn geen statistisch significante verschillen tussen de vier typen bouwprocessen met betrekking tot de bouwkosten en de bouwduur. De tijd tussen de koop van de kavel en de oplevering van de woning is gemiddeld 20 maanden. Met andere woorden, het merendeel van de respondenten (57%) kon de woning betrekken tussen 1 en 2 jaar na het tekenen van het koopcontract van de kavel. De catalogusbouwer en de zelfbouwer met architect zijn ongeveer even lang bezig: gemiddeld respectievelijk 19 en 21 maanden. Met een bouwteam is mogelijk enige winst in tijd te behalen. Daarbij gaat het met name om het voorkomen van een ongewoon lange bouwduur. In een bouwteam werken opdrachtgever, architect, aannemer en adviseurs samen. Dit kan een efficiëntievoordeel geven boven een meer lineair ingericht bouwproces, waarbij iedere partij slechts voor een bepaald deel of bepaalde fase betrokken is in het proces.

8

Kavelkopers zijn voornamelijk via mond-tot-mondreclame op de adviseurs in het bouwproces geattendeerd. Zelfbouwers gaan vaak zelf op zoek naar onderaannemers, het vaakst voor de keuken, de tuin, de badkamer en de binnenafwerking (in deze volgorde). Daarin zijn ze niet anders dan andere woningkopers. Wat opvalt is dat ze ook op zoek gaan naar onderaannemers voor fundering, gevel en installaties. Het samen met andere zelfbouwers inschakelen van adviseurs komt nog niet veel voor, maar dat zou om kosten te reduceren wel een aanrader zijn!

Evaluatie van het bouwproces

Een meerderheid van de respondenten zegt dat het bouwproces moeiteloos is doorlopen en dat de doorlooptijd van het bouwproces hen is meegevallen. Verder valt op dat drie kwart van de respondenten tevreden is met de kosten-kwaliteitverhouding van de woning (73%).

De drie meest genoemde hindernissen tijdens het bouwproces waren: 1) het langdurige traject van vergunningen, 2) te weinig voorkennis hebben van het bouwproces en 3) te weinig bouwkundige ervaring hebben. Vooral de respondenten die met een bouwteam hebben gebouwd gaven aan vertragingen te hebben ervaren bij vergunningenprocedures (73%). Onder de andere drie categorieën was dit percentage lager en onderling vergelijkbaar. De reacties van de respondenten op de vraag naar welke adviezen zij aan nieuwe zelfbouwers zouden geven, kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: 1) kosten, 2) adviseurs en aannemers en 3) het hele bouwproces. Op het gebied van kosten adviseren de respondenten dat deze vooraf heel goed in kaart moeten worden gebracht

en dat rekening gehouden moet worden met overschrijdingen ervan. Verder adviseren de respondenten om alleen met erkende en betrouwbare adviseurs en aannemers in zee te gaan en, desondanks, hun werk wel zelf te controleren. Voor het gehele bouwproces geldt dat wordt geadviseerd om alles zwart-op-wit te zetten, alle stukken zelf goed te lezen en de tijdplanning goed in de gaten te houden.

Bijna een derde van de respondenten (32%) had tijdens het bouwproces meer begeleiding willen hebben. Er werd vooral meer begeleiding gewenst door iemand die het hele bouwproces begeleidt (59%).

Het onderzoek neemt enkele vooronderstellingen tegen zelfbouw weg als het gaat om doorlooptijd en hoge bouwkosten. De tevredenheid van de zelfbouwers bevestigt deze positieve indicatoren. Het geeft voldoening en zeker de catalogusbouw draagt bij aan het ontzorgen. De meeste zelfbouwers (85%) zouden de volgende keer weer in particulier opdrachtgeverschap bouwen. Onder de zelfbouwers met een bouwteam is de score maar liefst 100%. Alleen de 'echte' doe-het-zelvers scoren met 76% iets lager.

Onderzoeksopzet

Onderzoeksaanpak en hypothesen

9

Uitspraken over zelfbouw blijken vaak tegenstrijdig en we veronderstellen dat dat te maken heeft met de verschillende manieren van zelfbouw die bestaan. Daarom zijn voor dit onderzoek in samenspraak met de gemeente Almere vier verschillende typen bouwprocessen onderscheiden (zie hoofdstuk 8). Vervolgens is geanalyseerd welke kosten per bouwproces gemaakt worden en welke adviseurs daarbij betrokken zijn, maar ook hoe deze kosten met elkaar te vergelijken zijn. Daarbij hebben we de opbouw van de stichtingskosten als leidraad genomen. Dit analysekader, samen met de daaruit volgende enquêtevragen is tijdens een expertmeeting met professionals uit de bouwpraktijk - ontwikkelaars, catalogusbouwers, bouwbegeleiders en architecten - besproken en aangepast. Daarna is de enquête getest met enkele zelfbouwers.

De eerste hypothese is dat de bouwkosten van zelfbouw gunstig zijn. Een tweede hypothese is dat de hoeveelheid uren die zelfbouwers besteden aan de productie van hun eigen huis aanzienlijk is en dat er weinig gebruik wordt gemaakt van architecten. Ook wordt verondersteld dat de tevredenheid van de bewoners over hun eigen woning groot is omdat ze direct betrokken zijn geweest bij de ontwerpkeuze en het bouwproces, maar ook dat ze enthousiast zijn over het gebied waarin hun woning staat, omdat de groep zelfbouwers in hun buurt dikwijls nauw contact met elkaar onderhoudt en (bouw)informatie uitwisselt. Alle veronderstellingen zijn vertaald naar open en gevarieerde vraagstellingen en de formulering is door verschillende deskundigen getest op effectiviteit. Dat heeft geleid tot een lange enquête met vragen over kosten die de zelfbouwers moesten opzoeken en vragen in de vorm van stellingen aan de hand waarvan zelfbouwers konden aangeven in hoeverre

ze het er mee eens of oneens waren. Voor dit onderzoek zijn 760 respondenten benaderd die zelf opdrachtgever waren van de bouw van hun huis op een eigen kavel in Almere. De zelfbouwers in Almere zijn schriftelijk en per mail uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek. Hen werd gevraagd een digitale enquête met vragen over hun kennis en ervaring met zelfbouw in te vullen. Er is een schat aan informatie verzameld. Aan de hand van de gestelde vragen - 50 in totaal - ontstaat een beeld van het bouwproces dat de zelfbouwers doorlopen hebben en hoeveel ze aan bouwkosten betaald hebben. Bovendien komen we te weten wat hun motivatie was om voor een dergelijk bouwproces te kiezen en of ze tevreden zijn met het resultaat.

De resultaten van de enquête zullen per hoofdstuk geëvalueerd worden en zullen worden afgezet tegen de bevindingen van twee reeds gepubliceerde onderzoeken op dit onderwerp. Het eerste rapport is getiteld 'Nieuwbouw in de toekomst: meer keuzevrijheid en slimme begeleiding voor de woonconsument' en is geschreven door W. de Ridder en D. Bosma (2012). Aan dit onderzoek deden 8.231 respondenten mee (responspercentage 20%). Het tweede rapport betreft het 'Woononderzoek Almere 2011' en is geschreven door T. Janssen, M. Huisman en H. Gorter (2011) van de gemeente Almere. Aan dit onderzoek werkten 664 consumenten met concrete interesse in een nieuwbouwwoning mee.

Verantwoording

10

Van de 760 benaderde zelfbouwers heeft circa 18% de enquête ingevuld (n=138). Dit responspercentage is redelijk te noemen als we in aanmerking nemen dat een schriftelijke vragenlijst naar een vergelijkbaar onderwerp meestal een responspercentage van rond de 20% oplevert. 92 respondenten hebben de enquête volledig afgerond. Gezien het feit dat sommige vragen lastig te beantwoorden waren en veel respondenten gegevens moesten nazoeken in hun administratie is dit percentage behoorlijk hoog. De antwoorden van de 92 respondenten die de enquête hebben afgerond zijn anoniem verwerkt en vormen de basis van deze rapportage.

Hierbij willen we twee kanttekeningen plaatsen. De eerste is dat ook door degenen die de enquête volledig hebben afgerond niet alle vragen zijn ingevuld. Sommige vragen waren niet voor iedereen van toepassing, maar er zijn ook vragen open gelaten door de respondenten. De tweede kanttekening betreft de representativiteit van de gegevens met betrekking tot de kosten. Voor het bepalen van de kosten zijn we aangewezen op wat de respondenten zelf hebben opgegeven. Daar mensen eerder geneigd zijn om kosten te vergeten dan om kosten te overschatten, is het waarschijnlijk dat de opgegeven kosten lager zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Dit onderzoek beperkt zich tot de grondgebonden zelfbouwwoningen. De bouwgroepen (cpo-projecten) zijn niet onderzocht, evenmin als de zogenaamde lbbA-woningen (Ikbouwbetaalbaar in Almere). Dit betreffen sociale koopwoningen, waarvan de bouwkosten bekend zijn, en is een bijzondere, niet vergelijkbare categorie.

Leeswijzer

In de volgende dertien hoofdstukken worden de uitkomsten van de digitale enquête weergegeven. In de hoofdstukken 1 tot en met 3 worden kenmerken van de respondenten besproken: hun achtergrond (hoofdstuk 1), hun voormalige woonsituatie (hoofdstuk 2) en de wijk waarin men nu woont (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 behandelt de motivatie om voor zelfbouw te kiezen en hoofdstuk 5 de motivatie om voor Almere te kiezen. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 6 in op de kenmerken van de gekochte kavels en in hoofdstuk 7 op de kenmerken van de woning. Hoofdstuk 8 beschrijft de vier verschillende bouwprocessen die we onderscheiden. De duur van het bouwproces wordt besproken in hoofdstuk 9 en de kosten van de bouwgrond en de bouw van de woning in hoofdstuk 10. De zelfwerkzaamheid in het bouwproces en de tijd die zelfbouwers in de bouw hebben geïnvesteerd wordt besproken in hoofdstuk 11. In hoofdstuk 12 kunt u de evaluatie lezen van het bouwproces en de mate van tevredenheid met het resultaat. In hoofdstuk 13 wordt de behoefte aan begeleiding tijdens het bouwproces besproken. Tot slot worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek gepresenteerd.







Onderzoeksbevindingen

I. Kenmerken en motivaties van de respondenten

1 Achtergrondkenmerken van de respondenten

Voor dit onderzoek hebben 92 respondenten die zelf opdrachtgever waren van de bouw van hun huis op een eigen kavel in Almere de enquête ingevuld. Daarvan is 76% man en 24% vrouw. De oudste respondent is 73 jaar, de jongste 25 jaar. De gemiddelde leeftijd is 44 jaar. Kijken we naar de huishoudensamenstelling, dan maakt de meerderheid van de respondenten deel uit van een huishouden bestaande uit een (echt)paar met één of meer thuiswonende kinderen (67%). Een vijfde (22%) van de respondenten woont samen zonder (thuiswonende) kinderen. 6% van de respondenten is alleenstaand, waarvan 1 met (een) thuiswonend(e) kind(eren).

Om iets meer te weten te komen van de culturele achtergrond van de respondenten vroegen we naar hun geboorteland. 84% van de respondenten werd in Nederland geboren en 10% in Suriname. De overige 6% gaf als geboorteland op: België, Spanje, Indonesië, Curaçao of India.

Het opleidingsniveau van de respondenten is relatief hoog, 64% heeft een HBO- of universitaire opleiding afgerond. Van 22% is het hoogst behaalde opleidingsniveau het middelbaar beroepsonderwijs en van 7% is dat lager beroepsonderwijs of mavo. Van de respondenten is 80% in loondienst en 20% is zelfstandig ondernemer. Kijken we naar het huishoudinkomen van de respondenten dan zien we de volgende verdeling:

Tabel 1. In welke categorie valt het gezamenlijk netto maandinkomen van uw huishouden?

Minder dan € 1.000 netto per maand	2%	2
€ 1.000 tot € 2.000 netto per maand	4%	3
€ 2.000 tot € 3.000 netto per maand	16%	14
€ 3.000 tot € 4.000 netto per maand	30%	26
Meer dan € 4.000 netto per maand	48%	41
Totaal	100%	86

* 6 respondenten beantwoordden deze vraag niet.

De 'doorsnee' respondent heeft een bovenmodaal inkomen.

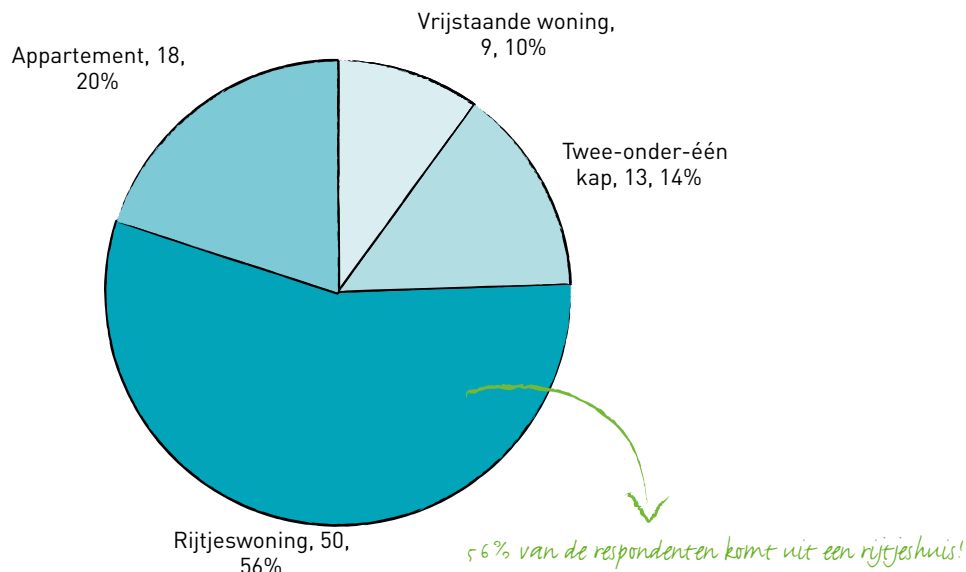
Samenvattend, de 'doorsnee' respondent in dit onderzoek is een hoogopgeleide man, geboren in Nederland, rond de 44 jaar met een partner en één of meer thuiswonende kinderen en met een bovenmodaal inkomen (uitgaande van een netto modaal van € 1.811 per maand in 2010 (Bron: CBS)). Het onderzoek van de Ridder en Bosma laat zien dat hoger opgeleiden meer keuzevrijheid willen. Middelbaar opgeleiden vragen beperkte keuzevrijheid, terwijl lager opgeleiden zowel het vaakst kiezen voor een standaardwoning zonder keuzevrijheid als voor een 'bouwpakket'. Het onderzoek van de Ridder en Bosma laat ook zien dat woningzoekenden in de duurdere segmenten positiever staan ten opzichte van particulier opdrachtgeverschap. Zo staat 65% van de respondenten die zoeken in het woningsegment boven € 400.000 positief tegenover particulier opdrachtgeverschap, in vergelijking met 36% van de respondenten die zoeken in het woningsegment tot € 200.000. Woningzoekenden in het laagste segment lijken niet goed op de hoogte van hun mogelijkheden binnen particulier opdrachtgeverschap.

2 De respondenten en hun voormalige woonsituatie

Allereerst vroegen we de respondenten waar zij woonden voordat zij hun huidige woning betrokken. De meerderheid van de respondenten (66%) woonde al in Almere. Bijna een kwart van de respondenten woonde voorheen buiten Flevoland en buiten Amsterdam, het merendeel daarvan komt uit de provincie Noord-Holland.

16

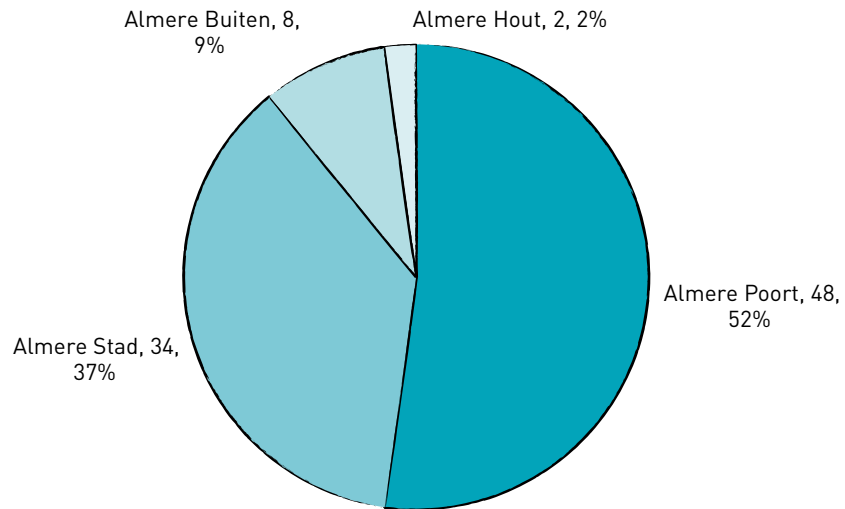
Zoomen we in op de woningkenmerken van de voorgaande woning, dan blijkt dat een ruime meerderheid een koopwoning bewoonde, voorafgaand aan de stap naar zelfbouw (83%). Meer dan de helft bewoonde een rijtjeshuis (56%) en slechts 10% een vrijstaande woning.



Figuur 1. In welk type woning woonde u voorheen?

3 Huidige woonsituatie

Vervolgens vroegen we de respondenten naar de wijk waarin zij nu wonen. Hieruit volgt het aantal respondenten per stadsdeel. Ruim de helft van de respondenten (52%) woont nu in Almere Poort. Een iets kleiner aandeel woont in Almere Stad (37%). Het kleinste deel van de respondenten woont in Almere Hout (2%).



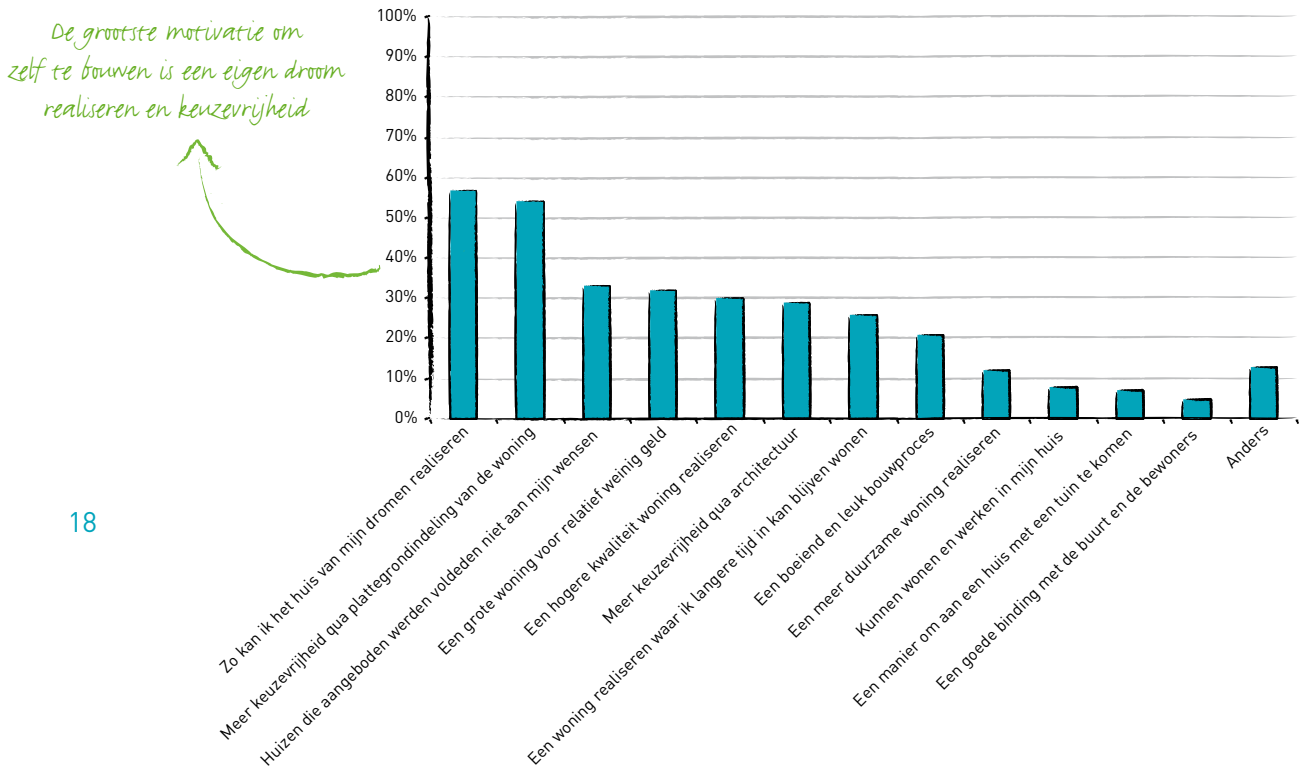
17

Figuur 2. Respondenten naar het stadsdeel waarin ze wonen;

- Almere Poort: Homeruskwartier (38%) en Columbuskwartier
- Almere Stad: Noorderplassen (35%), Filmwijk en Tussen de Vaarten
- Almere Hout: Overgooi en Vogelhorst
- Almere Buiten: Stripheldenbuurt, Eilandenbuurt en Oostvaardersbuurt

4 Motivatie om voor zelfbouw te kiezen

We legden de respondenten verschillende redenen voor die mogelijk een rol hebben gespeeld bij hun keuze voor zelfbouw, ze konden maximaal 4 redenen uit de lijst aanvinken. In de figuur hieronder treft u de verschillende redenen aan naar mate van belangrijkheid voor de respondenten.



18

Figuur 3. Motivatie om voor zelfbouw te kiezen

Dit onderzoek heeft twee motivaties opgeleverd die met kop en schouders boven de anderen uitsteken, dat zijn: 'Zo kan ik het huis van mijn dromen realiseren' en 'Meer keuzevrijheid qua plattegrondindeling van de woning'. Dit zijn aspecten van keuzevrijheid en het geeft aan dat respondenten duidelijk kiezen voor particulier opdrachtgeverschap vanuit de wens naar vrijheid in het ontwikkelen en bouwen van de woning en niet noodgedwongen, bijvoorbeeld omdat er geen andere opties voorhanden zijn om aan een huis met een tuin te komen (6%). Opvallend is verder dat het percentage respondenten dat het realiseren van een duurzame woning als reden voor zelfbouw noemt erg laag is (11%).

De respondenten is gevraagd op welke wijze ze attent zijn gemaakt op de mogelijkheid van zelfbouw. Voor 30% is de Kavelwinkel een inspiratiefactor geweest. 28% van de respondenten is door familie, kennissen en vrienden op zelfbouw geattendeerd.

Tabel 2. Kunt u aangeven op welke wijze u attent bent gemaakt op zelfbouw?

Kavelwinkel, stadhuis	30%
Familie, kennissen, vrienden	28%
Media (internet, krant, etc.)	24%
Website gemeente	19%
Manifestatie gemeente Almere	14%
Andere zelfbouwers	8%
Bouwbeurs	4%
Bouwonderneming (bv. aannemer)	1%
Adviseur (bv. architect)	1%
Anders, nl.:	18%

We vroegen de respondenten daarnaast met welke partij ze indertijd als eerste over de mogelijkheden van zelfbouw in gesprek gingen. Uit het hierna volgende overzicht lezen we af dat de gemeente Almere - de Kavelwinkel - voor 28% van de respondenten een belangrijke eerste gesprekspartner was. Ook de catalogusbouwers speelden een belangrijke rol in de oriëntatiefase, te weten voor 23% van de respondenten. 18% ging als eerste te rade bij een aannemer, 10% bij een bouwbegeleider en 11% bij een architect. 10% vulde 'anders namelijk' in en sprak informeel over hun ideeën met familie of bekenden, of oriënteerden zich bijvoorbeeld bij een bouwbeurs.

19

Tabel 3. Met wie bent u als eerste over de mogelijkheden van zelfbouw in gesprek gegaan?

	Aantal	%
Gemeente	26	28%
Catalogusbouwer	21	23%
Aannemer	17	18%
Architect	10	11%
Bouwbegeleider	9	10%
Anders namelijk, hier werden genoemd:	9	10%
- 'Alleen met elkaar (man en vrouw)' / 'met partner'		
- 'Met een kennis'		
- 'Met mijn partner en haar broer (die bijna architect is)'		
- 'Ons idee'		
- 'Oriëntatie op bouwbeurs'		
- 'Wist wat ik wilde, eerst hypotheekmogelijkheden'		
- 'Wooncorporatie'		
- 'Zelf een schets gemaakt. Door bouwer technisch uit laten werken. Wel gekeken bij catalogusbouwers en gesproken met architecten'		

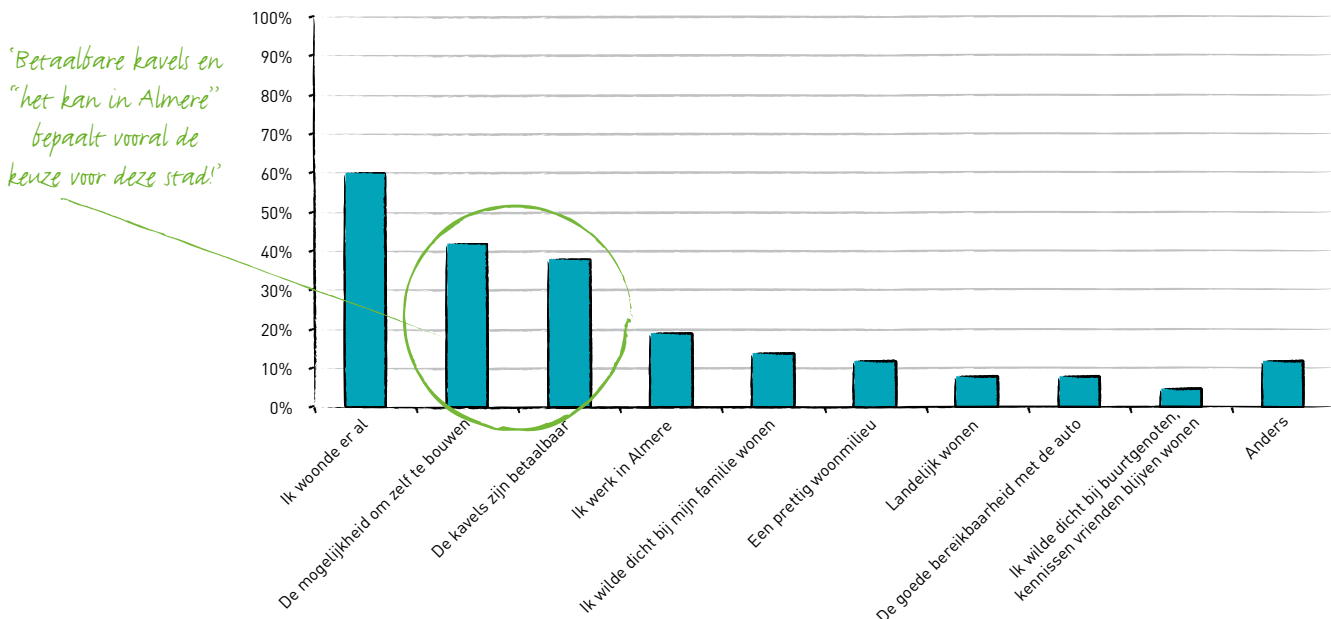
Het belang van keuzevrijheid voor de respondent dat in dit onderzoek wordt gevonden, is vergelijkbaar met de twee woonconsumentenonderzoeken. Janssen, Huisman en Gorter (2011) laten zien dat de belangrijkste reden in Almere om voor particulier opdrachtgeverschap te kiezen is dat mensen zelf kunnen bepalen hoe hun woning eruitziet. De Ridder en Bosma (2012) laten zien dat 'meer keuzevrijheid' (45%), 'zo kan ik het huis van mijn dromen realiseren' (39%) en 'een product op maat' als belangrijkste motivaties worden genoemd. Dus net als in dit onderzoek worden keuzevrijheid en het realiseren van een droomwoning als belangrijkste redenen voor particulier opdrachtgeverschap genoemd.

Overigens laat het onderzoek van de Ridder en Bosma (2012) ook zien dat projecten met veel keuzevrijheid die in co-creatie worden uitgevoerd de voorkeur hebben boven opdrachtgeverschap. Opdrachtgeverschap wordt door particulieren eerder gezien als middel om keuzevrijheid te krijgen dan als een doel op zich. Zo valt in het huidige onderzoek op dat 'Een boeiend en leuk bouwproces' slechts door 21% van de respondenten als reden wordt genoemd.

5 Motivatie om voor Almere te kiezen

We legden de respondenten eveneens verschillende redenen voor die mogelijk een rol hebben gespeeld bij hun keuze om in Almere zelf een woning te bouwen. Ze konden maximaal drie redenen aanvinken uit een lijst.

20



Figuur 4. Redenen om voor Almere te kiezen in volgorde van belangrijkheid (%)

Als belangrijkste motivatie om voor Almere te kiezen wordt aangegeven dat men er al woonde (60%). De mogelijkheid om zelf te bouwen en het feit dat kavels betaalbaar zijn vormen een motivatie voor respectievelijk 42 en 38% van de respondenten. Als de 60 respondenten die al in Almere woonden buiten beschouwing worden gelaten, zien we dat het feit dat de kavels betaalbaar zijn voor 20 van de 31 respondenten (65%) van buiten Almere een motivatie vormen om voor Almere te kiezen. De mogelijkheid om zelf te bouwen is voor hen ook belangrijk (61%). Wat verder opvalt, is dat een prettig woonmilieu voor hen iets minder belangrijk is (3% versus 12%) en dat de goede bereikbaarheid met de auto en landelijk wonen voor hen belangrijker zijn (beiden: 13% versus 8%).

II. Resultaat, proces en kosten

6 Kenmerken van de kavels

In Almere worden op verschillende locaties kavels aangeboden, van heel klein (80 m²) tot heel groot (bijna 2.000 m²). In het kavelpaspoort dat bij een kavel hoort staan de bebouwingmogelijkheden aangegeven.

De respondenten is gevraagd naar de oppervlakte van hun kavel in afgeronde m². Dit loopt uiteen van 94 m² (Homeruskwartier) tot 1.960 m² in de wijk Oostvaardersbuurt (categorie: 'Andere wijken') De gemiddelde oppervlakte van een kavel is 404 m² (de mediaan² is 330 m²).

21

Tabel 4. Gemiddelde en mediane kavelgrootte per wijk (n=87)

	Gemiddelde kaveloppervlakte	Mediane kaveloppervlakte	Range
Homeruskwartier	339 m ²	295 m ²	94 - 800 m ²
Noorderplassen	423 m ²	360 m ²	169 - 1.118 m ²
Columbuskwartier	330 m ²	277 m ²	150 - 622 m ²
Andere wijken	620 m ²	529 m ²	248 - 1.960 m ²

In het onderstaande overzicht zijn de respondenten verdeeld naar de oppervlakte van de kavels die zij kochten. De indeling van de kavelgrootte die hier is gehanteerd is gebaseerd op de Factsheet Particulier Opdrachtgeverschap van de gemeente Almere (Woononderzoek Almere 2011, Janssen, Huisman & Gorter, 2011).

Bijna een derde van de respondenten (29%) kocht een kavel met een oppervlakte tussen 251 en 350 m². Daarnaast kocht ongeveer een kwart van de respondenten een kavel met een oppervlakte tot 250 m² of een oppervlakte tussen de 351 en 500 m².

²De mediaan is de middelste waarde indien de waarden in rangorde van laag naar hoog worden gezet. De mediaan kan soms een beter overzicht geven van de data dan het gemiddelde, omdat deze laatste sterk kan worden beïnvloed door extreem hoge of lage waarden.

Het kavelaanbod is zo divers dat er voor iedere kavelkoper voldoende keuze is.

Tabel 5. Respondenten verdeeld naar de oppervlakte van hun kavel in afgeronde m² in % en aantallen (n=87)

0 - 250 m ²	25%	22
251 - 350 m ²	29%	25
351 - 500 m ²	23%	20
501 - 750 m ²	15%	13
Meer dan 750 m ²	8%	7
Totaal	100%	87

Vergelijken we bovenstaande resultaten met het Woononderzoek Almere 2011 van Janssen, Huisman en Gorter (2011) dan zien we dat vraag en aanbod behoorlijk goed overeenkomt. Het feit dat we een ongeveer gelijke indeling aantreffen in voorkeuren als in daadwerkelijk gedrag lijkt erop te wijzen dat mensen in alle prijssegmenten in dezelfde mate in staat zijn om hun voorkeuren in een daadwerkelijke grondaankoop om te zetten in Almere. Met andere woorden: het kavelaanbod is zo divers dat kavelkopers kunnen kopen wat ze zoeken!

7 Kenmerken van de woning

22

In Almere wordt in een kavelpaspoort per kavel aangegeven wat de bebouwingsmogelijkheden zijn; de bouwvelop, de maximale hoogte, breedte en diepte en het toegestane woningtype (bijvoorbeeld een vrijstaande woning of rijtjeswoning). Ruim drie kwart van de respondenten woont in een vrijstaande woning (77%), 17% in een rijtjeswoning en 7% in een ander type woning dan hiervoor genoemd. Het aanbod van kavels waar een twee-onder-een-kapwoning gebouwd kan worden of bijvoorbeeld een bungalow (een verdieping), is laag. In bijlage 1 wordt de verdeling van de woningtypes per wijk weergegeven.

Maar liefst drie kwart bouwde vrijstaand.

Tabel 6. In welk type woning woont u nu in % en aantallen?

Vrijstaande woning	77%	69
Twee-onder-één kap	1%	1
Rijtjeswoning	17%	15
Anders	6%	5
Totaal*	100%	90

* 2 respondenten beantwoordden deze vraag niet.

Voor 88 respondenten kan een vergelijking worden gemaakt tussen het voorgaande en het huidige woningtype. Het grootst is de verschuiving van een rijtjeswoning naar een vrijstaande woning (39 respondenten; 44%). Bovendien verruilden 13 respondenten hun twee-onder-één-kapwoning en 9 respondenten hun appartement voor een vrijstaande woning.

Tabel 7. Vergelijking tussen het voorgaande en huidige woningtype in % en aantallen?

Woningtype voorgaande woning	Woningtype huidige woning			
	Vrijstaande woning	Twee-onder- -één kap	Rijteswoning	Anders
Vrijstaande woning	7 (8%)	0	1 (1%)	0
Twee-onder-één kap	13 (15%)	0	0	0
Rijteswoning	39 (44%)	1 (1%)	7 (8%)	3 (3%)
Appartement	9 (10%)	0	7 (8%)	1 (1%)

Zelfbouwers ruilen vaak een rijteswoning in voor een vrijstaande woning.

Op de vraag naar het aantal woonlagen geeft bijna de helft van de respondenten (48%) aan dat de woning drie woonlagen heeft. Een woning met twee woonlagen komt ook vaak voor (41%). Drie respondenten gaven aan dat hun woning uit vier (n=1) of zelfs vijf woonlagen bestaat (n=2). Van 7% van de respondenten is de woning gelijkvloers.

Tabel 8. Wat is het aantal woonlagen van uw woning ?

1 woonlaag	7%	6
1,5 woonlaag	1%	1
2 woonlagen	41%	37
3 woonlagen	48%	44
4 woonlagen	1%	1
5 woonlagen	2%	2
Totaal	100%	91

* 1 respondent beantwoordde deze vraag niet.

Het bruto vloeroppervlak (BVO) is het totale vloeroppervlak van een huis, inclusief de constructie, gevels en muren. Dit hebben we berekend door het bebouwde vloeroppervlak te vermenigvuldigen met het aantal woonlagen. Deze cijfers zijn met een factor 1,1 omlaag bijgesteld in verband met schuine daken (ruimtes die lager zijn dan 1,5 m tellen niet mee in het BVO). De range van het BVO in dit onderzoek loopt van 74 tot 1.091 m² (n=88). De zelfgebouwde woningen zijn groot in Almere, gemiddeld 293 m² BVO of 258 m² GBO (gebruiksoppervlak). Het GBO is afgeleid van het BVO, uitgaande van een vormfactor van 0,88.

Het gemiddelde BVO per wijk van onze respondenten beweegt zich tussen de 224 en 323 m². In Columbuskwartier zijn de woningen gemiddeld genomen het kleinst, in de categorie 'Andere wijken' het grootst. De woning met het kleinste BVO (74 m²) wordt gevonden in Homeruskwartier, evenals de woning met het grootste BVO (1.091 m²).

Tabel 9. Gemiddelde en mediane BVO per wijk (n=88)

	Gemiddelde BVO	Mediane BVO	Range
Homeruskwartier	308 m ²	232 m ²	74 - 1.091 m ²
Noorderplassen	291 m ²	273 m ²	86 - 627 m ²
Columbuskwartier	224 m ²	182 m ²	145 - 395 m ²
Andere wijken	323 m ²	255 m ²	182 - 727 m ²

Een correlatieanalyse laat zien dat een groter kaveloppervlak samenhangt met een hoger BVO.³ Dus mensen die grotere kavels kopen, laten daarop over het algemeen grotere woningen bouwen.

De (netto) Floor Space Index (FSI) kan berekend worden door het bruto vloeroppervlak (BVO) te delen door de kaveloppervlakte. Deze waarde loopt per categorie kavelgrootte uiteen van 0,57 tot 1,06 (n=83). Het gemiddelde is 0,80. In de tabel wordt voor elke categorie van oppervlakte van de kavel het gemiddelde BVO en de FSI getoond. De conclusie is dat de kleinste kavels het dichtst bebouwd zijn en dat de middelste categorie kavels (351 - 500 m²) het dunstbebouwd is.

De kleinste kavels zijn het dichtst bebouwd.

Tabel 10. Gemiddelde BVO en FSI per categorie kavelgrootte (n=83)

	Gemiddelde BVO	Gemiddelde FSI
0 - 250 m ²	194 m ²	1,06
251 - 350 m ²	263 m ²	0,92
351 - 500 m ²	246 m ²	0,57
501 - 750 m ²	413 m ²	0,68
Meer dan 750 m ²	609 m ²	0,64
Totaal	293 m ²	0,80

Het meest voorkomende type dak dat men koos voor de woning is het schuine daktype: van de respondenten koos 57% hiervoor, terwijl 43% voor een plat dak koos. Het constructiemateriaal dat overwegend gebruikt wordt is kalkzandsteen.

³ De Pearson correlatiecoëfficiënt van de correlatie tussen de kaveloppervlakte in m² en het BVO is 0.60 (p<0.01, n=83).

Tabel 11. Het percentage respondenten verdeeld naar het materiaal dat hoofdzakelijk voor de constructie van hun woning is gebruikt (n=92)

	Aantal	%
Kalkzandsteen	46	50%
Hout	19	21%
Beton	19	21%
Staal	4	4%
Als overige materialen werden genoemd:	4	4%
- keramisch		
- porotherm blokken		
- porotherm en baksteen		
- steen, maar geen kalkzandsteen		

8 Vier verschillende typen bouwprocessen

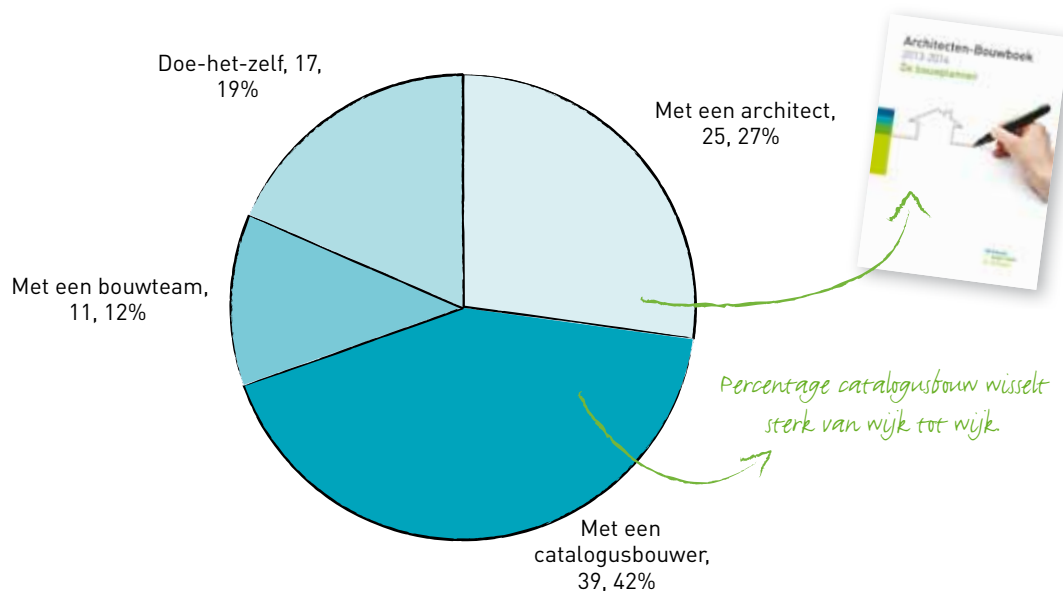
Type bouwproces

Er bestaan verschillende manieren van zelfbouw, na uitgifte van het kavelpaspoort door de gemeente. Voor dit onderzoek zijn vier verschillende typen bouwprocessen onderscheiden, te weten:

- 1) Het bouwen met een architect. De particulier opdrachtgever geeft een architect opdracht een woning op maat te ontwerpen en aan te besteden. Op basis van verschillende offertes wordt een hoofdaannemer gekozen die de woning bouwt.
- 2) Het bouwen met een catalogusbouwer. Een kavelbezitter zoekt een cataloguswoning uit; de catalogusbouwer bouwt de woning. Een variant hierop is dat de woning die is uitgekozen uit de 'catalogus' in overleg met (de architect in dienst van) de catalogusbouwer op de specifieke wensen van de opdrachtgever wordt afgestemd, waarna de catalogusbouwer de woning bouwt.
- 3) Een bouwteam bestaat meestal uit een architect, hoofdaannemer en andere adviseurs. De opdrachtgever geeft dit team de opdracht vanaf een vroeg stadium in het ontwerpproces samen aan het ontwerp- en bouwproces te werken. Dit komt overeen met 'het bouwen met een architect', met het verschil dat de uitvoerende partijen daar geen team vormen maar later in het proces worden betrokken.
- 4) Bij 'doe-het-zelf-bouwen' ontwerpt en/of bouwt de kaveleigenaar zijn huis zelf. Dat wil zeggen dat hij zelf het ontwerp maakt en/of de coördinatie voert over de bouw en zelf diverse adviseurs en aannemers inhuurt en aanstuurt.

Het type bouwproces dat de respondenten aangaven te hebben doorlopen is naderhand in afstemming met de opdrachtgever kritisch tegen het licht gehouden. Op basis van de partijen waarmee de respondenten aangaven te hebben samengewerkt zijn enkele aanpassingen in

de indeling gedaan. Bij een deel van de respondenten die aangaven met een bouwteam te hebben gewerkt, bleek namelijk geen sprake te zijn van een bouwteam zoals dat hierboven is gedefinieerd. Onderstaande afbeelding laat het uiteindelijke type bouw-proces zien in percentages. Een groot deel van de kavelkopers in Almere (42%) kiest voor een catalogusbouwer.

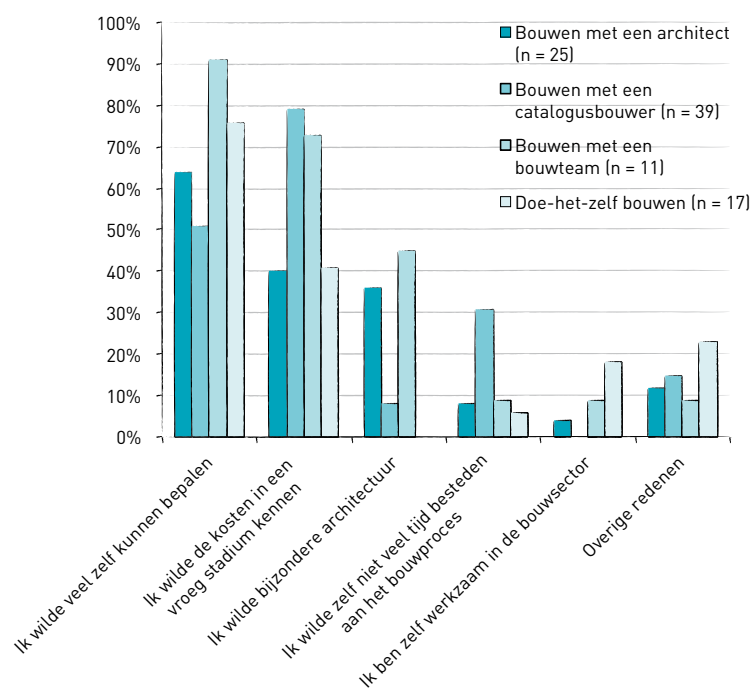


26

Figuur 5. Respondenten verdeeld naar het type bouwproces dat zij hebben doorlopen voor de bouw van hun eigen woning in aantallen en in % (n=92)

Het blijkt dat de verschillende groepen respondenten andere motieven hebben om voor zelfbouw te kiezen. Een grotere keuzevrijheid qua architectuur is voor respondenten die met een architect bouwden veel belangrijker dan voor respondenten die met een catalogusbouwer bouwden. Ook het realiseren van een hogere kwaliteit van de woning wordt belangrijker gevonden door respondenten die met een architect hebben gewerkt. Respondenten die met een catalogusbouwer hebben gewerkt geven daarentegen vaker aan dat een grote woning voor relatief weinig geld voor hen een belangrijke motivatie is om voor zelfbouw te kiezen. 'Het kunnen wonen en werken in mijn huis' is vaker aangegeven door respondenten die met een bouwteam hebben gewerkt.

We vroegen naar de motivaties van de zelfbouwers om voor een bepaald type bouwproces te kiezen. Uit onderstaande figuur blijkt dat 'Ik wilde veel zelf kunnen bepalen' voor degenen die bouwden met een bouwteam, met een architect en de 'Doe-het-zelvers' belangrijk was. Voor degenen die met een catalogusbouwer bouwden, was het kennen van de kosten in een vroeg stadium de belangrijkste reden om voor catalogusbouw te kiezen. Verder valt op dat de reden 'Ik wilde bijzondere architectuur' vooral gekozen is door mensen die met een bouwteam bouwden en dat degenen die 'Ik ben zelf werkzaam in de bouwsector' als reden aangegeven hebben voor het merendeel doe-het-zelvers zijn. De reden 'Ik wilde zelf niet veel tijd besteden aan het bouwproces' is belangrijk voor respondenten die met een catalogusbouwer bouwden.



Figuur 6. Reden om voor een bepaald type bouwproces te kiezen gesplitst naar type bouwproces

Qua inkomen en opleiding worden er geen verschillen gezien tussen respondenten die voor de verschillende bouwprocessen kozen. Dat kwam niet overeen met onze verwachting dat zelfbouwers met een hogere opleiding en salaris voor het bouwen met een architect zouden hebben gekozen en mensen met een lager inkomen voor een catalogusbouwer.

Ook wat betreft de kavelgrootte, het bebouwde oppervlak (zie bijlage 2), het BVO en de FSI is er geen verschil tussen de gemiddelden in de vier groepen.⁴

Type adviseurs

Om meer inzicht te krijgen in het bouwproces hebben wij de respondenten ook gevraagd met welk type adviseurs zij tijdens het bouwproces hebben samengewerkt en hoe ze op die partij attent zijn gemaakt (zie onderstaande tabel). De meest genoemde adviseur was de hoofdaannemer, deze werd genoemd door 58% van de respondenten. Met een architect werd in iets meer dan de helft van de gevallen samengewerkt (51%). Een ander opvallend detail is dat bijna 40% van de respondenten een bouwbegeleider heeft ingeschakeld om zich te laten adviseren. Mond-tot-mondreclame is het belangrijkste in aanraden van adviseurs in het bouwproces.

⁴ De gemiddelden op deze thema's in de vier groepen zijn vergeleken worden met behulp van een variantieanalyse (ANOVA).

Tabel 12. Kunt u aangeven op welke wijze u attent bent gemaakt op...?

	Architect	Catalogusbouwer	Aannemer	Bouwbegeleider	Overige adviseurs
Familie, kennissen, vrienden	15%	16%	14%	4%	10%
Kavelwinkel, stadhuis	8%	5%	5%	15%	2%
Website gemeente	1%	0%	1%	10%	1%
Manifestatie gem. Almere	3%	4%	7%	5%	1%
Andere zelfbouwers	4%	2%	12%	3%	3%
Media (internet, krant, etc.)	5%	9%	11%	1%	3%
Bouwbeurs	4%	5%	9%	3%	3%
Bouwonderneming (bv. aannemer)	10%	2%	4%	1%	5%
Adviseur (bv. architect)	1%	2%	12%	1%	3%
Anders, nl.:	12%	8%	14%	8%	8%

28

Het blijkt dat zelfbouwers dikwijls zelf op zoek gaan naar (onder)aannemers. We vroegen de respondenten of dit in hun geval eveneens zo was, en indien ja, voor welke bouwwerkzaamheden. De resultaten worden hieronder getoond. Zelfbouwers gaan vaak zelf op zoek naar onderaannemers, het vaakst voor de keuken, de tuin, de badkamer en de binnenafwerking (in deze volgorde). Daarin zijn ze niet anders dan andere woningkopers. Wat opvalt is dat ze ook op zoek gaan naar onderaannemers voor fundering, gevel en installaties.

Tabel 13. % Respondenten dat zelf op zoek ging naar (onder)aannemers, per type bouwwerkzaamheid (n= 92)

Fundering /heien	32%
Constructie	27%
Gevel	32%
Dak	27%
Binnenafwerking	37%
Installaties	35%
Keuken	59%
Badkamer	38%
Tuin- en terreininrichting	44%
Geen van alle	15%

Zelfbouwers gaan net als andere woningkopers op zoek naar onderaannemers voor keuken, badkamer en tuin maar ook naar (onder)aannemers voor fundering, gevel en installaties.

Het samen met andere zelfbouwers inschakelen van aannemers kan kostenreductie tot gevolg hebben. De respondenten is gevraagd of ze om schaalvoordeel te behalen aannemers

of andere partijen samen met andere zelfbouwers hebben ingeschakeld. Een kwart van de respondenten heeft dit gedaan. Respondenten konden aangeven meer dan één andere partij te hebben ingeschakeld, daarom telt het totaal op tot meer dan 100%.

Tabel 14. Percentage respondenten dat om schaalvoordeel te behalen en de kosten te drukken aannemers of andere partijen samen met anderen inschakelde (n= 92)

Nee	58	74%
Ja, de architect	3	4%
Ja, de catalogusbouwer	2	3%
Ja, de hoofdaannemer	6	8%
Ja, diverse (onder)aannemers	7	9%
Ja, de bouwbegeleider	2	3%
Ja, andere adviseurs	6	8%

Vergelijking met eerdere onderzoeken

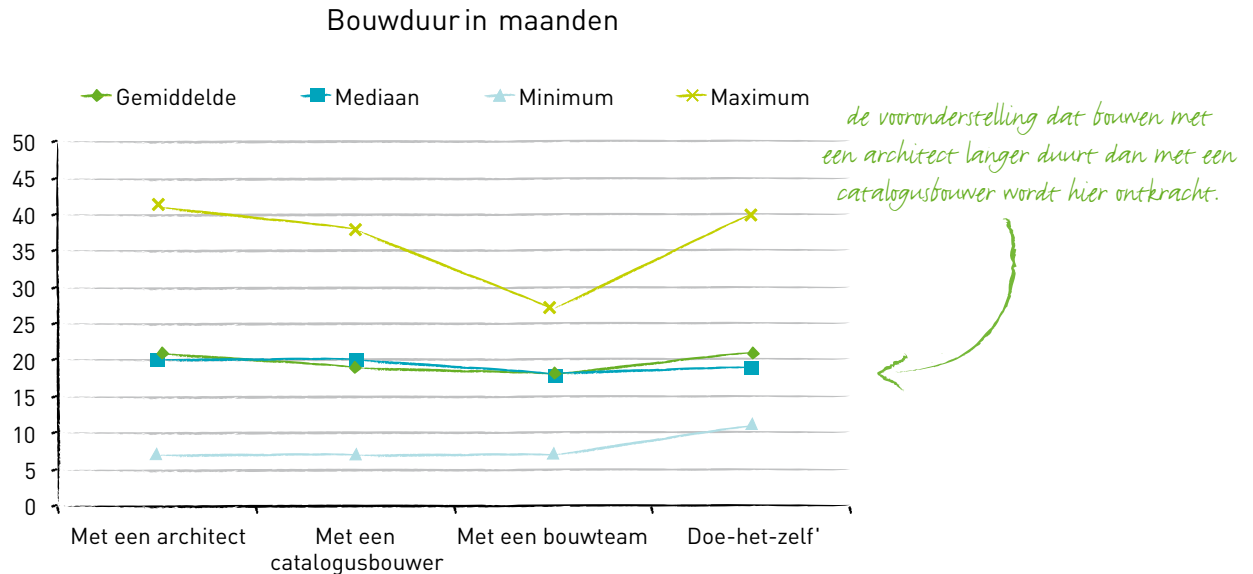
Uit het onderzoek van Janssen, Huisman en Gorter (2011) blijkt dat in Almere ongeveer de helft van de belangstellenden een voorkeur heeft voor het ontwerpen met een architect, 19% zou voor een cataloguswoning kiezen, 18% wil zelf een woning ontwerpen en 9% zou een bestaand ontwerp kopen. Een vergelijking van de resultaten uit dit onderzoek met het huidige onderzoek laat zien dat men aanzienlijk minder vaak met een architect heeft gewerkt dan verwacht zou kunnen worden op basis van eerder onderzoek en dat men aanzienlijk vaker met een catalogusbouwer in zee is gegaan. Maar de resultaten van beide onderzoeken zijn niet één-op-één met elkaar vergelijkbaar. Het is bijvoorbeeld zo dat in het huidige onderzoek is aangegeven dat er in 27% van de gevallen is gekozen voor een bouwproces met een architect. Maar dat wil niet zeggen dat er door zelfbouwers die een ander type bouwproces hebben doorlopen, geen gebruik is gemaakt van een architect. Iets meer dan de helft van de respondenten (n=47, 51%) geeft namelijk aan gedurende het bouwproces zich op enig moment door een architect te hebben laten adviseren. Het is wel opvallend dat in het huidige onderzoek twee maal zo vaak met een catalogusbouwer is gebouwd dan wat verwacht kon worden op basis van eerder onderzoek. Dit resultaat sluit aan bij de bevindingen die eerder beschreven zijn, namelijk dat zelfbouwers veel vrijheid wensen, maar liefst wel binnen vastomlijnde kaders.

29

9 Duur van het bouwproces

Als we de bouwtijd in maanden weergeven, zien we dat het gemiddelde aantal maanden tussen het tekenen van het koopcontract van de kavel en de verhuizing naar de nieuwe woning 20 maanden is. De mediaan is 19 maanden, de kortste duur is 7 maanden en de langste duur 41 maanden. Het merendeel van de respondenten (57%) kon de woning tussen 1 en 2 jaar na het tekenen van het koopcontract van de kavel betrekken.

Er zijn geen statistisch significante verschillen tussen de vier groepen met betrekking tot de bouwduur. De vooronderstelling dat het bouwen met een architect veel langer duurt dan het bouwen met een catalogusbouwer wordt niet bekrachtigd; tussen de gemiddelde bouwmaanden van 21 (met een architect) en 19 (met een catalogusbouwer) is het verschil slechts 2 maanden. Ook in de range, de uitersten in bouwduur, valt op dat de verschillen per bouwproces klein zijn. De figuur suggereert dat met een bouwteam mogelijk enige winst in tijd te behalen is. Daarbij gaat het met name om het voorkomen van een ongewoon lange bouwduur.



30

Figuur 7. Bouwduur in maanden per type bouwproces

10 Kosten

Er bestaan veel vooronderstellingen over de bouwkosten die zelfbouwers maken. De één zegt; die zijn veel lager omdat de ontwikkelaar er niet tussen zit. De ander zegt; die zijn veel hoger omdat het voordeel van de herhaling er niet in zit. Om inzicht te krijgen in de bouwkosten zijn hier veel vragen over gesteld. Voor de duidelijkheid, het zijn de kosten van de bouw van de woning zoals opgegeven door de zelfbouwers, en niet de plan-, proces- en ontwikkelkosten die gemaakt zijn door de gemeente.

Stichtingskosten

Gemiddelde stichtingskosten

De gemiddelde stichtingskosten⁵ kunnen worden berekend voor 76 respondenten en bedragen € 443.209. De mediaan is € 390.500. De laagste stichtingskosten zijn € 177.000 en de hoogste € 1.361.790. Alle kosten die hieronder worden genoemd zijn inclusief BTW.

Meer dan een derde van de respondenten gaf tussen de € 300.000 en € 400.000 uit aan de woning en kavel (grond). Voor nog eens een kwart van de respondenten lag dit bedrag tussen de € 400.000 en € 500.000. Slechts 15% van de respondenten gaf minder dan € 300.000 aan de grond en de woning uit.

Tabel 15. % Respondenten naar stichtingskosten in euro's (inclusief BTW) (n=76)

€ 151.001 - € 200.000	3%	2
€ 200.001 - € 250.000	7%	5
€ 251.001 - € 300.000	5%	4
€ 300.001 - € 400.000	38%	29
€ 400.001 - € 500.000	25%	19
€ 500.001 - € 750.000	17%	13
meer dan € 750.000	5%	4
Totaal	100%	76

In de categorie 'Andere wijken' waren de gemiddelde stichtingskosten het hoogst, namelijk € 509.516 en in het Columbuskwartier het laagst met een gemiddelde van € 395.427. De wijken Noorderplassen en het Homeruskwartier lagen hiertussenin. Meer gegevens worden in de tabel gepresenteerd. Zo zijn zowel de laagste stichtingskosten (€ 177.000) als de hoogste stichtingskosten (€ 1.361.790) betaald in de wijk Homeruskwartier.

31

Tabel 16. Gemiddelde en mediane stichtingskosten per wijk (n=76)

	Gemiddelde	Mediaan	Range
Homeruskwartier	€ 421.599	€ 375.000	€ 177.000 - € 1.361.790
Noorderplassen	€ 470.296	€ 425.000	€ 227.120 - € 1.019.000
Columbuskwartier	€ 395.427	€ 390.000	€ 302.500 - € 565.000
Andere wijken	€ 509.516	€ 543.000	€ 278.000 - € 737.000

⁵Onder stichtingskosten scharen wij voor dit onderzoek de volgende kosten:

- 1) De grondkosten
- 2) De bouwkosten zijn de volgende kosten bij elkaar opgeteld (indien van toepassing):
 - Kosten catalogusbouwer
 - Kosten hoofdaannemer
 - Kosten hoofdaannemer en/of kosten diverse (onder)aanemers
 - Kosten voor bouwmaterialen die door de zelfbouwer zelf zijn verwerkt
 - Kosten voor de keukeninrichting
 - Kosten voor de badkamerinrichting
- 3) De bijkomende kosten

Stichtingskosten per m² GBO (gebruiksoppervlak)

De stichtingskosten per m² zijn berekend door, per woning, de stichtingskosten te delen door het GBO. Deze gegevens zijn beschikbaar voor 72 respondenten. De gemiddelde stichtingskosten per m² GBO bedroegen € 2.030.

In de wijk Homeruskwartier waren de gemiddelde stichtingskosten per m² GBO het laagst, namelijk € 1.827 en in de categorie 'Andere wijken' het hoogst met een gemiddelde van € 2.354. Meer gegevens worden in de tabel gepresenteerd. Zo zijn de laagste stichtingskosten per m² GBO (€ 739) gemaakt in de wijk Homeruskwartier en de hoogste stichtingskosten per m² GBO (€ 5.592) in de wijk Noorderplassen.

Tabel 17. Gemiddelde en mediane stichtingskosten per m² GBO per wijk (n=72)

	Gemiddelde	Mediaan	Range
Homeruskwartier	€ 1.827	€ 1.712	€ 739 - € 2.954
Noorderplassen	€ 2.143	€ 1.797	€ 1.156 - € 5.592
Columbuskwartier	€ 2.095	€ 2.064	€ 1.042 - € 3.047
Andere wijken	€ 2.354	€ 2.479	€ 1.508 - € 3.398

32

Hieronder worden de afzonderlijke onderdelen van de stichtingskosten besproken, om te beginnen met de kosten van de aankoop van de kavel.

Grondkosten

Gemiddelde grondkosten

De gemiddelde aankoopkosten van de kavel zijn € 149.161 (n=83). De mediaan is € 110.000, de laagst betaalde prijs is € 45.120 en de hoogst betaalde prijs is € 750.000. Een overzicht waarbij de kosten in categorieën zijn verdeeld wordt hieronder gegeven. Hieruit blijkt onder meer dat meer dan de helft van de respondenten (59%) minder dan € 130.000 voor de kavel heeft betaald.

Tabel 18. % Respondenten naar kosten van de kavel in euro's (inclusief BTW) (n=83)

Minder dan € 60.001	13%	11
Tussen de € 60.001 - € 95.000	22%	18
Tussen de € 95.001 - € 130.000	24%	20
Tussen de € 130.001 - € 190.000	18%	15
Tussen de € 190.001 - € 275.000	13%	11
Tussen de € 275.001 - € 375.000	6%	5
Meer dan € 375.000	4%	3
Totaal	100%	83

In de wijk Homeruskwartier waren de gemiddelde aankoopkosten het laagst, namelijk € 117.004 en in de categorie 'Andere wijken' het hoogst met een gemiddelde van € 238.190. Noorderplassen en het Columbuskwartier lagen hiertussenin met € 164.590 en € 117.306, respectievelijk. Meer gegevens worden in de tabel gepresenteerd. Zo zijn de laagste kosten betaald in Noorderplassen (€ 45.120) en de hoogste kosten in de categorie 'Andere wijken' (€ 750.000).

Tabel 19. Gemiddelde en mediane aankoopkosten kavel per wijk (n=83)

	Gemiddelde	Mediaan	Range
Homeruskwartier	€ 117.004	€ 95.312	€ 45.183 - € 296.790
Noorderplassen	€ 164.590	€ 137.360	€ 45.120 - € 454.000
Columbuskwartier	€ 117.306	€ 96.675	€ 51.500 - € 240.000
Andere wijken	€ 238.190	€ 221.000	€ 100.000 - € 750.000

In het Homeruskwartier zijn de gemiddelde aankoopkosten van de kavel het laagst.

Grondkosten per m²

De grondkosten per m² zijn berekend door, voor elke kavel, de grondkosten te delen door de oppervlakte. Deze gegevens zijn beschikbaar voor 78 respondenten. De gemiddelde grondkosten per m² bedroegen € 368. De mediaan is € 373, de laagste grondkosten zijn € 197 per m² en de hoogste grondkosten € 481 per m². Zeventig procent van de respondenten geeft aan een grondprijs tussen € 350 en € 400 betaald te hebben.

33

Grondquote

De grondquote is een belangrijk gegeven over de verhouding tussen de grondprijs en de overige kosten (waarvan de bouwkosten het grootste aandeel vormen). De grondprijs wordt mede bepaald door de landelijke ligging en bijbehorende marktvraag. Vaak is de grondprijs ook kavelspecifiek; afhankelijk van ligging, grootte en type bebouwing. De formule voor de grondquote is de grondprijs gedeeld door de von-prijs (of stichtingskosten) inclusief btw.⁶ De grondquote voor de rijtjeswoningen in dit onderzoek is 20,5% (de laagste is 13%, de hoogste is 28%). De grondquote voor vrijstaande woningen in dit onderzoek is 32% (de laagste is 16%, de hoogste is 56%). Dat betekent dat de verhouding grond en vastgoed gemiddeld bij zelfbouw-rijtjeswoningen 1 op 4 is en bij vrijstaande zelfbouwwoningen 1 op 2.

⁶ Als de grondquote 25% is, is ¼ grondkosten en ¾ overige/vastgoedkosten. Dus als men een kavel van € 100.000 koopt, zou men met € 300.000 overige/vastgoedkosten rekening moeten houden. Als men op een (grote, dure) kavel weinig huis zet, is de grondquote hoog (35%), als men op een (kleine, goedkope) kavel veel huis zet, is de grondquote laag (15%).

Bouwkosten

Berekening bouwkosten

De bouwkosten zijn berekend uit een optelling van de onderstaande kosten (indien van toepassing). Dit zijn:

- Kosten catalogusbouwer
- Kosten hoofdaannemer en/of kosten diverse (onder)aannemers
- Kosten voor bouwmaterialen die door de zelfbouwer zelf zijn verwerkt
- Kosten voor de keukeninrichting
- Kosten voor de badkamerinrichting

Bouwkosten exclusief keuken en badkamer

De gemiddelde bouwkosten exclusief keuken en badkamer kunnen worden berekend voor 76 respondenten en bedragen € 272.605. De mediaan is € 242.500. De laagste bouwkosten zijn € 102.000 en de hoogste € 970.000.

Tabel 20. % Respondenten naar bouwkosten (zonder keuken en badkamer) in euro's (inclusief BTW) (n=76)

€ 100.000 - € 150.000	4%	3
€ 151.001 - € 200.000	14%	11
€ 200.001 - € 250.000	34%	26
€ 251.001 - € 300.000	28%	21
€ 300.001 - € 400.000	12%	9
€ 400.001 - € 500.000	5%	4
Meer dan € 500.000	3%	2
Totaal	100%	76

De bouwkosten (zonder keuken en badkamer) liggen dicht bij elkaar in de verschillende wijken. In de wijk Columbuskwartier waren de gemiddelde bouwkosten het laagst, namelijk € 249.816 en in de categorie 'Andere wijken' het hoogst met een gemiddelde van € 313.929. Zowel de laagste bouwkosten (€ 102.000) als de hoogste bouwkosten (€ 970.000) zijn betaald in de wijk Homeruskwartier.

Tabel 21. Gemiddelde en mediane bouwkosten (zonder keuken en badkamer) per wijk (n=76)

	Gemiddelde	Mediaan	Range
Homeruskwartier	€ 275.105	€ 225.000	€ 102.000 - € 970.000
Noorderplassen	€ 268.304	€ 240.000	€ 171.000 - € 485.000
Columbuskwartier	€ 249.816	€ 250.000	€ 200.000 - € 300.000
Andere wijken	€ 313.929	€ 267.500	€ 178.000 - € 452.000

Bouwkosten (exclusief keuken en badkamer) per m²

De bouwkosten (exclusief keuken en badkamer) per m² zijn berekend door, per woning, de bouwkosten te delen door het BVO. Deze gegevens zijn beschikbaar voor 72 respondenten. De gemiddelde bouwkosten per m² BVO bedragen € 1.096. De mediaan is € 1.011, de laagste bouwkosten zijn € 356 per m² en de hoogste bouwkosten € 2.605 per m².

In de wijk Homeruskwartier waren de gemiddelde bouwkosten per m² het laagst, namelijk € 1.030 en in de categorie 'Andere wijken' het hoogst met een gemiddelde van € 1.305. De laagste bouwkosten per m² (€ 356) zijn gemaakt in de wijk Homeruskwartier en de hoogste bouwkosten per m² (€ 2.605) in de wijk Noorderplassen.

Tabel 22. Gemiddelde en mediane bouwkosten (exclusief keuken en badkamer) per m² per wijk (n=72)

	Gemiddelde	Mediaan	Range
Homeruskwartier	€ 1.030	€ 994	€ 356 - 1.475
Noorderplassen	€ 1.083	€ 870	€ 504 - 2.605
Columbuskwartier	€ 1.179	€ 1.190	€ 555 - 2.063
Andere wijken	€ 1.305	€ 1.375	€ 614 - 2.072

35

Kosten voor de keukeninrichting

Drieënzestig respondenten gaven aan kosten te hebben betaald voor de keukeninrichting. De gemiddelde kosten zijn € 15.585 en de mediaan is € 13.500. De laagst genoemde kosten zijn € 1.200 en de hoogst genoemde kosten € 35.000. De keuken is een belangrijk onderdeel, 32% kiest voor een dure keuken (meer dan € 15.000).

meer dan de helft kiest voor een dure keuken.

Tabel 23. % Respondenten naar kosten voor de keukeninrichting in euro's (inclusief BTW) (n=63)

Minder dan € 3.001	2%	1
€ 3.001 - € 6.000	6%	4
€ 6.001 - € 10.000	21%	13
€ 10.001 - € 15.000	40%	25
€ 15.001 - € 25.000	17%	11
Meer dan € 25.000	14%	9
Totaal	100%	63

Kosten voor de badkamerinrichting

Eenenvijftig respondenten gaven aan kosten te hebben betaald voor de badkamerinrichting. De gemiddelde kosten zijn € 9.274 en de mediaan is € 10.000. De laagst genoemde kosten zijn € 500 en de hoogst genoemde kosten € 25.000. Net als de keuken is de badkamer een belangrijk onderdeel, 33% van de zelfbouwers kiest voor een dure badkamer (meer dan € 10.000).

Tabel 24. % Respondenten naar kosten voor de badkamerinrichting in euro's (inclusief BTW) (n=51)

Minder dan € 3.001	18%	9
€ 3.001 - € 6.000	22%	11
€ 6.001 - € 10.000	28%	14
€ 10.001 - € 15.000	23%	12
€ 15.001 - € 25.000	10%	5
Meer dan € 25.000	0%	0
Totaal	100%	51

Kosten voor bouwmaterialen die door de zelfbouwer zelf zijn verwerkt

Zevenendertig respondenten gaven aan zelf kosten te hebben betaald voor bouwmaterialen. De gemiddelde kosten zijn € 9.613 en de mediaan is € 5.000. De laagst genoemde kosten zijn € 1.000 en de hoogst genoemde kosten € 40.000. Bijna een derde van de respondenten was minder dan € 3.000 kwijt aan bouwmaterialen.

Tabel 25. % Respondenten naar kosten voor de materialen die door de respondent zelf zijn verwerkt in euro's (inclusief BTW) (n=37)

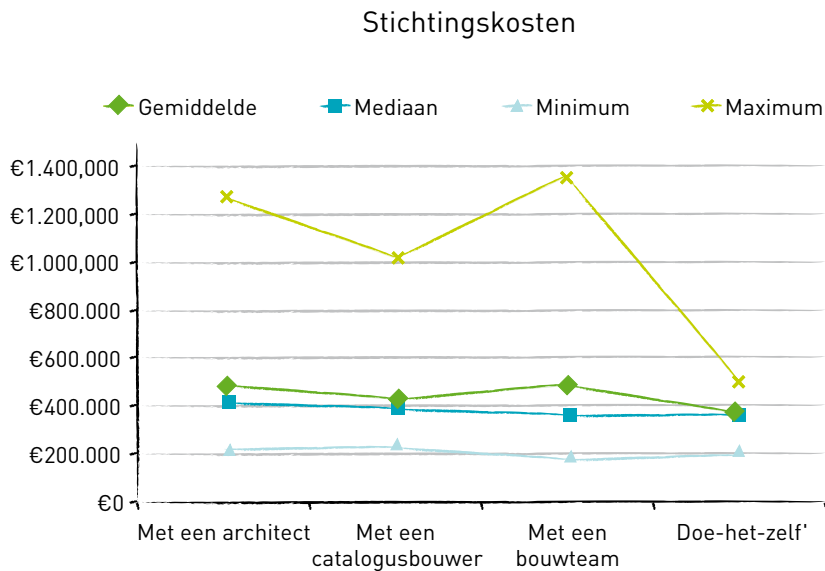
Minder dan € 3.001	30%	11
€ 3.001 - € 6.000	27%	10
€ 6.001 - € 10.000	19%	7
€ 10.001 - € 15.000	5%	2
€ 15.001 - € 25.000	14%	5
Meer dan € 25.000	5%	2
Totaal	100%	37

Kosten naar type bouwproces

De kosten per type bouwproces worden in onderstaande figuren en tabel getoond. Er blijkt geen verschil te zijn tussen de gemiddelden in de vier groepen met betrekking tot alle kosten.⁷ De reden hiervoor kan zijn dat de groepen relatief klein zijn (weinig respondenten) en dat de spreiding tussen de individuele antwoorden van de respondenten binnen de verschillende groepen groot is, zoals de range laat zien.

De stichtingskosten per m² GBO zijn € 2.203 per m² bij bouwen met een architect, € 2.093 per m² bij 'doe-het-zelf' en € 1.972 per m² bij bouwen met een catalogusbouwer. Opvallend is dat de stichtingskosten bij bouwen met een bouwteam met € 1.699 per m² beduidend lager liggen.

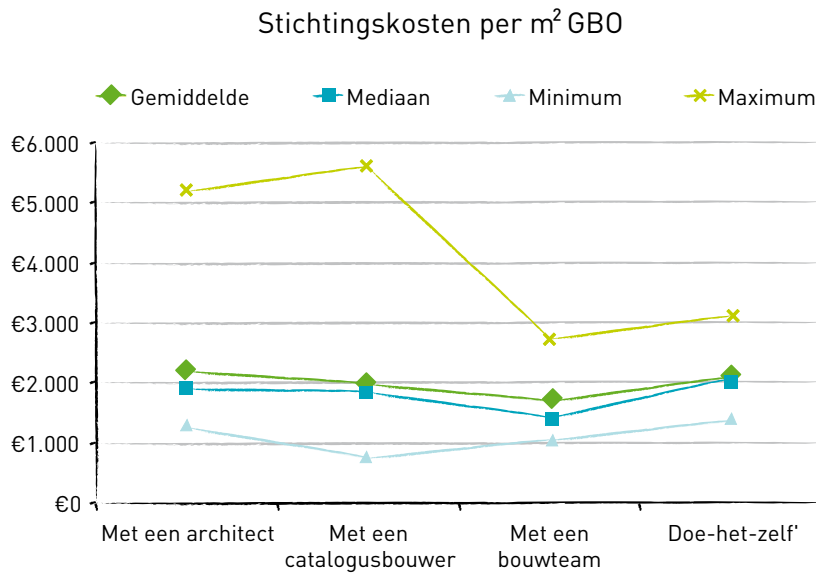
De bouwkosten per m² BVO zonder keuken en badkamer zijn bij bouwen met een architect en 'doe-het-zelf' ongeveer even hoog (€ 1.145 en € 1.160). Bij bouwen met een catalogusbouwer liggen de bouwkosten bijna € 100/m² lager (€ 1.077/m²) en bij bouwen met een bouwteam nog eens € 100/m² lager (€ 944/m²).



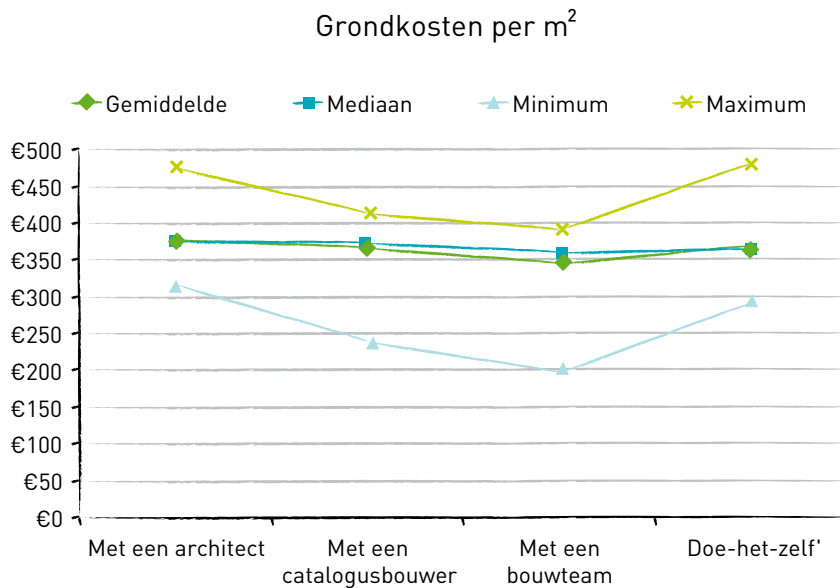
37

Figuur 8. Stichtingskosten naar type bouwproces

⁷ De gemiddelde kosten in de vier groepen zijn vergeleken worden met behulp van een variantieanalyse (ANOVA).



Figuur 9. Stichtingskosten per m² GBO naar type bouwproces



Figuur 10. Grondkosten per m² naar type bouwproces

Tabel 26. Kosten per type bouwproces

	Met een architect (n=25)	Met een catalogusbouwer (n=39)	Met een bouwteam (n=11)	Doe-het-zelf (n=17)
Bouwkosten zonder keuken en badkamer per m ²	n=20	n=33	n=7	n=12
Gemiddelde	€ 1.145	€ 1.077	€ 944	€ 1.160
Mediaan	€ 1.038	€ 979	€ 889	€ 1.158
Range	€ 504 - € 2.148	€ 356 - € 2.605	€ 555 - € 1.385	€ 801 - € 1.591
Kosten keuken en badkamer per m ²	n=18	n=24	n=6	n=13
Gemiddelde	€ 82	€ 84	€ 62	€ 105
Mediaan	€ 73	€ 67	€ 61	€ 98
Range	€ 18 - € 243	€ 34 - € 210	€ 49 - € 78	€ 37 - € 198
Kosten hoofdaan- nemer en/of onderaannemers per m ² BVO	n=15	n=14	n=7	n=11
Gemiddelde	€ 1.085	€ 1.090	€ 922	€ 1.152
Mediaan	€ 971	€ 926	€ 889	€ 1.143
Range	€ 458 - € 2.148	€ 504 - € 2.605	€ 490 - € 1.385	€ 683 - € 1.579
Kosten adviseurs per m ² BVO	n=13	n=9	n=4	n=6
Gemiddelde	€ 73	€ 20	€ 49	€ 73
Mediaan	€ 64	€ 18	€ 40	€ 24
Range	€ 13 - € 225	€ 4 - € 46	€ 5 - € 111	€ 7 - € 325

De gemiddelde bouwkosten zijn het laagst bij bouwen met een bouwteam.

Kosten voor de tuin- en terreininrichting

Tot slot hebben de respondenten aangegeven hoeveel kosten zij hebben betaald voor de tuin- en terreininrichting. Negenenvijftig respondenten gaven aan kosten te hebben gemaakt voor de tuin- en terreininrichting. De gemiddelde kosten zijn € 9.895 en de mediaan is € 8.000. De laagst genoemde kosten zijn € 400 en de hoogst genoemde kosten € 33.000.

Tabel 27. % Respondenten naar kosten voor de tuin- en terreininrichting in euro's (inclusief BTW) (n=59)

Minder dan € 3.001	25%	15
Tussen de € 3.001 - € 6.000	12%	7
Tussen de € 6.001 - € 10.000	36%	21
Tussen de € 10.001 - € 15.000	7%	4
Tussen de € 15.001 - € 25.000	19%	11
Meer dan € 25.000	2%	1
Totaal	100%	59

Voor de tuin heeft de zelfbouwer in vergelijking met de badkamer en keuken minder over: het percentage respondenten dat kiest voor een goedkope tuin (minder dan € 3.000) ligt veel hoger dan het aandeel dat kiest voor een goedkope keuken of badkamer.

11 Zelfwerkzaamheid, tijdinvestering en invloed op bouwkosten

Het is bij zelfbouw van belang te weten of de betrokkenen zelf werkzaamheden hebben verricht. Voor de 92 respondenten uit dit onderzoek geldt dat een ruime meerderheid van 63% inderdaad zelf werkzaamheden heeft uitgevoerd.

40

Het is interessant om te kijken of de zelfwerkzaamheid verschilt per type bouwproces. Van de doe-het-zelvers ging drie kwart ook zelf aan de slag, van de respondenten met een architect en met een bouwteam voerde circa twee derde zelf werkzaamheden uit en van de respondenten met een catalogusbouwer ruim de helft.

Tabel 28. Voerde u zelf (een deel van de) werkzaamheden uit aan uw woning? In aantallen en %

	Met een architect	Met een catalogusbouwer	Met een bouwteam	Doe-het-zelf	Totaal
Ja	17 (68%)	21 (54%)	7 (64%)	13 (76%)	58 (63%)
Nee	8 (32%)	18 (46%)	4 (36%)	4 (23%)	34 (37%)
Totaal	25	39	11	17	92

Aan de 58 respondenten die zelf werkzaamheden hebben uitgevoerd is gevraagd om welke werkzaamheden het gaat. We zien dat de binnenafwerking (behangen, schilderen, plinten etc.) met 78% en de tuin, met 76%, heel hoog scoren. We zien ook dat daarnaast de badkamer en de keuken vaak zelf ter hand genomen worden.

Tabel 29. % Respondenten dat (deel)werkzaamheden zelf uitvoerde, naar type werkzaamheid

Constructie	5%
Gevel	5%
Dak	7%
Binnenafwerking	78%
Installaties	24%
Keuken	45%
Badkamer	60%
Tuin- en terreininrichting	76%
Anders, namelijk:	21%
- Dakbedekking, sedum	
- Garage laten heien en compleet laten uitvoeren	
- Opzichter	

Een hypothese van dit onderzoek is dat zelfbouwers tijdens de bouw veel eigen tijd besteden aan bijeenkomsten met adviseurs. In de vragenlijst waren vragen opgenomen over de tijdinzet van de respondenten. Gemiddeld genomen werden de meeste bijeenkomsten besteed aan gesprekken met de hoofdaannemer en met onderaannemers en de minste aan gesprekken met de gemeente. Gemiddeld hadden de respondenten 33 bijeenkomsten nodig.

41

Tabel 30. Gemiddeld aantal bijeenkomsten, mediaan en range

	Gemiddeld	Mediaan	Range
Gemeente (n=70)*	2,7	2	1-8
Architect (n=53)	9,9	4	1-100
Catalogusbouwer (n=34)	6,1	5	1-21
Hoofdaannemer (n=52)*	12,8	8	1-100
Diverse (onder-)aannemers (n=31)	15,9	7	2-120
Bouwbegeleider (n=38)	9,4	5	1-100
Overige adviseurs (tezamen) (n=22)	8,3	5	1-50
Overleg met andere zelfbouwers (n=25)	9,6	4	1-100
Totaal	33,0	16	1-350

* Antwoorden van 9.000 en 15.000 bijeenkomsten met respectievelijk de gemeente of de hoofdaannemer, zijn buiten beschouwing gelaten.

Tabel 31. % Respondenten naar het aantal bijeenkomsten met verschillende adviseurs

	Aantal bijeenkomsten in categorieën					Totaal
	< 5	5-9	10-19	20-49	50+	
Gemeente (n=70)*	80%	20%	---	---	---	100%
Architect (n=53)	55%	15%	9%	17%	4%	100%
Catalogusbouwer (n=34)	38%	44%	15%	3%	---	100%
Hoofdaannemer (n=52)*	33%	23%	31%	10%	4%	100%
Diverse (onder-)aannemers (n=31)	26%	29%	26%	10%	10%	100%
Bouwbegeleider (n=38)	47%	24%	21%	3%	5%	100%
Overige adviseurs (tezamen) (n=22)	46%	23%	23%	4%	4%	100%
Overleg met andere zelfbouwers (n=25)	52%	24%	12%	8%	4%	100%

* Antwoorden van 9.000 en 15.000 bijeenkomsten met respectievelijk de gemeente of de hoofdaannemer, zijn buiten beschouwing gelaten.

De respondenten is ook gevraagd naar het aantal dagdelen (van ongeveer 4 uur) dat zij hebben besteed aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden tijdens genoemde fases in het bouwproces. Het gemiddeld aantal dagdelen per fase wordt in onderstaande tabel gepresenteerd. Gemiddeld genomen werden de meeste dagdelen besteed aan de afbouw van het huis en de minste dagdelen aan de ontwerpfase. In totaal besteedden de respondenten gemiddeld 133 dagdelen (66 dagen) aan werkzaamheden.

42

Tabel 32. Gemiddeld aantal dagdelen, mediaan en range

Gemiddeld 66 dagen besteden zelfbouwers aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden.

	Gemiddeld	Mediaan	Range
Ontwerpfase (n=79)	35	20	1-230
Bouwfase (n=78)	45	20	2-300
Afbouwfase (n=76)*	58	40	2-280
Totaal	133	80	6-500

* Een antwoord van 10.000.000 voor de afbouwfase is buiten beschouwing gelaten.

Tabel 33. % Respondenten naar het aantal dagdelen dat zij besteed hebben aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden tijdens genoemde fases in het bouwproces

	Percentage dagdelen in categorieën					Totaal
	< 5	5-9	10-19	20-49	50+	
Ontwerpfase (n=79)	9%	13%	19%	33%	27%	100%
Bouwfase (n=78)	14%	5%	26%	26%	30%	100%
Afbouwfase (n=76)*	9%	5%	17%	24%	45%	100%

* Een antwoord van 10.000.000 voor de afbouwfase is buiten beschouwing gelaten.

We kunnen vervolgens bekijken of er een relatie is tussen de bestede tijd en de bouwkosten per m² BVO. Een hypothese zou kunnen zijn dat de bouwkosten per m² lager zijn naarmate men zelf meer tijd in de woning heeft geïnvesteerd. Uit statistische analyse blijkt dat er geen samenhang is tussen de bouwkosten per m² BVO en het totale aantal bijeenkomsten.⁸ Er is ook geen samenhang tussen de bouwkosten per m² BVO en het aantal dagdelen dat besteed is aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden tijdens de bouw.⁹

Verder blijkt er geen statistisch significant verschil te zijn tussen de bouwkosten per m² BVO van respondenten die aangeven wel zelf (deel)werkzaamheden te hebben verricht (€ 1.132, n=47) en respondenten die aangeven dat niet te hebben gedaan (€ 1.234, n=25).¹⁰

Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat het geld dat met zelfwerkzaamheid bespaard wordt in de woning wordt gestopt, vanuit een streven naar woonmaximalisatie binnen het beschikbare budget.

⁸ De correlatiecoëfficiënt van de relatie tussen bouwkosten per m² en het totaal aantal bijeenkomsten is 0.06 (n=70, p=0.62).

⁹ De correlatiecoëfficiënten tussen bouwkosten per m² BVO en het aantal dagdelen besteed in de ontwerpfase, de bouwphase, de afbouwphase en het totaal aantal dagdelen zijn respectievelijk 0.16, -0.05, 0.02 en 0.06.

¹⁰ Independent samples t-test, p=0.34.

III. Evaluatie van het bouwproces

43

12 Evaluatie van het bouwproces en tevredenheid met resultaat

Evaluatie keuze voor zelfbouw

We vroegen de respondenten naar hun evaluatie van het bouwproces en de tevredenheid met het uiteindelijke resultaat van het bouwproces. Zo vroegen we hen onder meer of ze met de kennis en ervaring die ze opdeden tijdens het bouwproces, opnieuw de keuze voor zelfbouw zouden maken. Slechts een klein aandeel van de respondenten beantwoordt de vraag ontkennend (n=7, 8%). De meesten zouden inderdaad weer voor zelfbouw kiezen (n=78, 85%). Onder de zelfbouwers met een bouwteam is de score maar liefst 100%. Alleen de 'echte' doe-het-zelvers scoren met 76% iets lager. De overige respondenten zouden misschien weer voor zelfbouw kiezen (n=7,8%). We legden hen eveneens de vraag voor of ze - gezien hun eigen ervaringen die ze opdeden - zelfbouw aan een goede vriend zouden aanraden. Hier is men iets minder positief, maar toch zou nog altijd een ruime meerderheid van 66% (n=61) het een goede vriend aanraden om met zelfbouw te beginnen; 22% (n=20) zegt dit misschien te zullen doen en 12% (n=11) zou dit een goede vriend niet aanraden.

Tabel 34. Evaluatie keuze voor zelfbouw per type bouwproces

	Met een architect- (n=25)	Met een catalogus bouwer (n=39)	Met een bouwteam (n=11)	Doe-het-zelf (n=17)
Opnieuw keuze voor zelfbouw?				
Ja	21 (84%)	33 (85%)	11 (100%)	13 (76%)
Misschien	1 (4%)	4 (10%)	0	2 (12%)
Nee	3 (12%)	2 (5%)	0	2 (12%)
Aanraden aan vriend?				
Ja	13 (52%)	30 (77%)	7 (64%)	11 (65%)
Misschien	8 (32%)	5 (13%)	3 (27%)	4 (23%)
Nee	4 (16%)	4 (10%)	1 (9%)	2 (12%)

Ervaringen met de verschillende aspecten van het bouwproces

44

We vroegen de respondenten naar hun ervaringen met de verschillende aspecten van het bouwproces. In de onderstaande tabel treft u het totaaloverzicht aan, waarbij onderscheid gemaakt is naar type bouwproces.

Het valt op dat iets meer dan de helft van de respondenten het grotendeels of helemaal eens is met de uitspraak dat het bouwproces moeiteloos is doorlopen (57%).

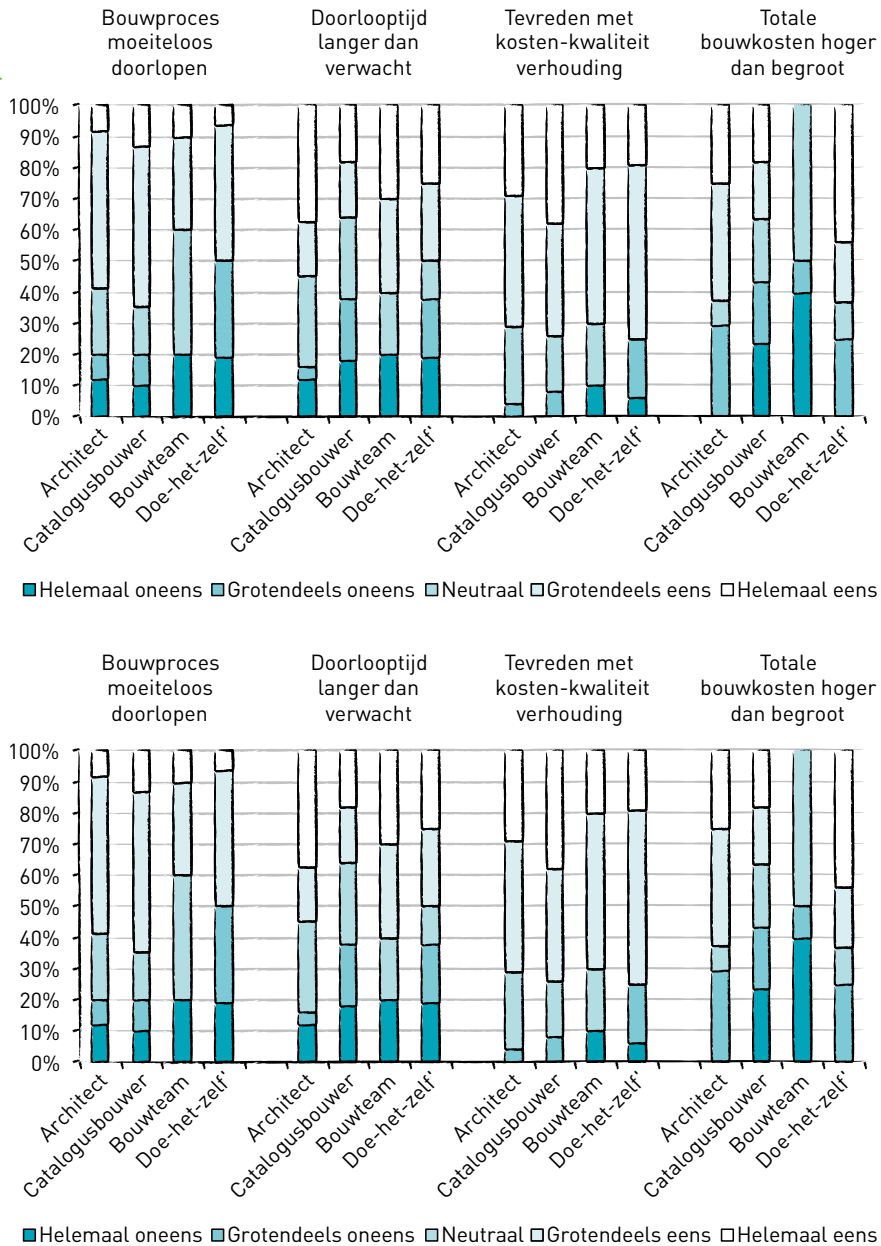
Wat betreft de doorlooptijd zien we een tendens dat mensen die het eens zijn met de stelling "De doorlooptijd was langer dan verwacht" gemiddeld genomen ook een iets langere doorlooptijd laten zien.¹¹

Verder valt op dat drie kwart van de respondenten aangeeft het helemaal of grotendeels eens te zijn met de stelling: 'Ik ben tevreden met de kosten-kwaliteitverhouding van de woning' (totaal 73%).

Een grote meerderheid van de respondenten is het helemaal of grotendeels oneens met de stelling 'De thema's van de gemeente hebben mij geïnspireerd' (totaal 71%). Er zijn negen respondenten die aangeven het grotendeels of helemaal eens te zijn met de stelling "Thema's van de gemeente hebben mij geïnspireerd". Acht daarvan geven aan een kavel met een thema te hebben gekocht.

Met de stelling 'De vergunningenprocedures leverden geen vertraging op' is de helft van de respondenten het helemaal of grotendeels oneens (totaal 48%). Vooral de respondenten die met een bouwteam hebben gebouwd geven aan vertragingen te hebben ervaren bij vergunningenprocedures (73%). Onder de andere drie categorieën was dit percentage lager en onderling vergelijkbaar.

Een meerderheid van de zelfbouwers is het bouwproces en de doorlooptijd meegevallen.



Figuur 11. % Respondenten en hun mening over de stellingen (n=92):

Ten aanzien van de verhouding tussen de verwachte en de feitelijke bouwkosten en eigen tijdinvestering zijn de meningen meer verdeeld. De doe-het-zelvers en de respondenten die met een architect gebouwd hebben geven het vaakst aan het helemaal of grotendeels eens te zijn met de stelling "Ik heb veel meer tijd aan het bouwproces besteed dan ik van tevoren had verwacht" (respectievelijk 68% en 66%). Dit percentage is het laagst onder de zelfbouwers die met een catalogusbouwer hebben gebouwd (33%).

Hindernissen tijdens het bouwproces

We vroegen de respondenten welke hindernissen zij ondervonden tijdens het bouwproces. De drie meest genoemde hindernissen waren: 1) het langdurige traject van vergunningen (genoemd door 30%), 2) te weinig voorkennis hebben van het bouwproces (genoemd door 28%) en 3) te weinig bouwkundige ervaring hebben (26%). Deze onderwerpen komen goed overeen met de problemen die respondenten, die nog geen ervaring met zelfbouw hebben, verwachten, namelijk 'niet genoeg kennis' (44%) en 'geen bouwkundige ervaring' (31%), maar ook 'traject van vergunningen welstandcommissies' (27%) (De Ridder en Bosma, 2012). Dit geeft aan dat mogelijke toekomstige zelfbouwers goed inzicht hebben in de problemen die ze mogelijk gaan tegenkomen tijdens het bouwproces.

¹¹ We relateerden de door de respondenten opgegeven doorlooptijd aan het antwoord op de stelling dat de doorlooptijd langer was dan was verwacht. De gemiddelde doorlooptijd van respondenten die het helemaal (n=19) of grotendeels (n=17) eens waren met deze stelling is 22 en 20 maanden, respectievelijk. Respondenten die het niet eens waren met de stelling hadden een gemiddelde doorlooptijd van 16 maanden (helemaal niet eens; n=13) en 19 maanden (grotendeels niet eens; n=12). Respondenten die het niet eens, maar ook niet oneens waren met de stelling hadden een gemiddelde doorlooptijd van 21 maanden.

Tabel 35. Hindernissen tijdens het bouwproces

Stellingen:	Nee	Ja
Ik had te weinig voorkennis van het bouwproces	72%	28%
Ik had te weinig bouwkundige ervaring	74%	26%
De lange doorlooptijd van het ontwerpproces	94%	6%
De lange doorlooptijd van het bouwproces	88%	12%
Het langdurige traject van vergunningen	70%	30%
Het traject met de welstandscommissie	88%	12%
Moeite om de financiering rond te krijgen	85%	15%
De onverwacht hoge kosten voor een bepaald onderdeel bouwproces*	79%	21%
De complexe bouwcoördinatie	95%	5%
De samenwerking met de gemeente	78%	22%
De samenwerking met de architect(en)	99%	1%
De samenwerking met de catalogusbouwer	97%	3%
De samenwerking met de hoofdaannemer	88%	12%
De samenwerking met de onderaannemers	96%	4%
De communicatie met de overige adviseurs	100%	0%
Er was te veel eigen tijdsinzet nodig	86%	14%
Anders namelijk, hierbij werden o.a. de volgende 'drempels' genoemd:	78%	22
- Problemen op het gebied van houtskeletbouw		
- De financiële situatie van de hoofdaannemer		
- Problemen met (informatie van) de gemeente		
- Moeite om de financiering rond te krijgen		
- Vinden van een aannemer bij een ecologische woning		
- Weersomstandigheden, grootte van het project en de complexiteit%		

* Hierbij werden o.a. genoemd de kosten t.g.v. de zachte grond (fundering, ophogen tuin) en kosten voor nutsaansluitingen/ stadsverwarming.

Evaluatie samenwerking met adviseurs

De respondenten is gevraagd naar hun mening over de samenwerking met verschillende adviseurs. Deze lijkt over het algemeen goed te zijn gegaan. In de tabel is alleen rekening gehouden met de respondenten die met de betreffende adviseurs hebben samengewerkt.

Tabel 36. Hoe vond u over het algemeen de samenwerking met de ondergenoemde disciplines? (n=92)

Type adviseur/discipline	Zeer slecht	Tamelijk slecht	Niet slecht/ Niet goed	Tamelijk goed	Zeer goed goed
Architect (n=62)	2%	6%	11%	37%	43%
Catalogusbouwer (n=32)	3%	3%	9%	34%	50%
Hoofdaannemer (n=68)	3%	10%	9%	34%	44%
(Onder)aannemers (n=55)	4%	5%	16%	45%	29%

Communicatie van en informatieverstrekking door de gemeente

Ook had een aantal vragen betrekking op de communicatie van en informatieverstrekking door de gemeente. Ongeveer de helft van de respondenten vond de communicatie van en informatieverstrekking door de gemeente (tamelijk) goed. Rond de 20% was minder tevreden.

47

Tabel 37. De communicatie van en informatieverstrekking door de gemeente

Type adviseur/discipline	Zeer slecht	Tamelijk slecht	Niet slecht/ Niet goed	Tamelijk goed	Zeer goed goed
De communicatie met de gemeente was voor de bouwvergunning over het algemeen: (n=90)	7%	14%	26%	41%	12%
De communicatie met de gemeente was na de bouwvergunning over het algemeen: (n=79)	11%	13%	35%	32%	9%
De informatieverstrekking over zelfbouw door de gemeente was over het algemeen: (n=87)	7%	15%	28%	34%	16%

Respondenten zijn overwegend positief over de communicatie en informatieverstrekking door de gemeente.

13 Behoeftte begeleiding?

Misten de respondenten wellicht een stuk begeleiding tijdens het bouwproces en van wie? Bijna een derde van de respondenten (32%) had tijdens het bouwproces meer begeleiding willen hebben. Hieronder wordt de gewenste begeleiding in de vier groepen getoond. We zien dat de respondenten die met een bouwteam hebben gebouwd iets vaker aangeven meer begeleiding te hebben gewenst. Opvallend is dat het aandeel respondenten dat aangeeft dat ze meer begeleiding hadden willen hebben ongeveer gelijk is onder respondenten die met een bouwbegeleider hebben gewerkt en respondenten die dat niet hebben gedaan (respectievelijk 29% en 33%).

Tabel 38. Behoeftte aan meer begeleiding per type bouwproces, aantallen en %

	Met een architect (n=25)	Met een catalogus-bouwer (n=39)	Met een bouwteam (n=11)	Doe-het-zelf (n=17)
Meer begeleiding gewenst?				
Ja	7 (28%)	12 (31%)	4 (36%)	6 (35%)
Dat weet ik niet	5 (20%)	4 (10%)	0	1 (6%)
Nee	13 (52%)	23 (59%)	7 (64%)	10 (59%)

48

We vroegen de 29 respondenten die meer begeleiding hadden gewild, van wie ze die hadden willen ontvangen. De antwoorden worden in de volgende tabel gepresenteerd. Er werd vooral meer begeleiding gewenst door iemand die het hele bouwproces begeleidt (59%). De behoefte aan begeleiding op de gebieden van het maken van bouwtekeningen, het programma van eisen, de kosten en de vergunningen was beduidend lager (tussen 3 en 28%).

Tabel 39. % respondenten (n=29) dat tijdens het proces meer begeleiding had willen hebben van:

Een architect	10%
Een bouwkundige of iemand anders die de bouwtekeningen maakt	24%
Iemand die helpt bij het opstellen van het programma van eisen	21%
Iemand die het voortraject tot de kaveloverdracht begeleidt	3%
Iemand die het hele bouwproces begeleidt	59%
Iemand die let op de kosten	28%
Iemand die ervoor zorgt dat alle vergunningen in orde komen	10%
Anders, namelijk, waarbij werden genoemd:	21%
- 'Bouwbegeleider, men adviseert te veel achteraf, niet voordien'	
- 'Een adviseur die je vraagt of die deur echt zo moet b.v.'	
- 'Gemeente door uitleg van kavelpaspoort! Nu één warboel'	
- 'Gemeente heeft de kavelpaspoorten niet gehandhaafd en hadden zelf regels erbij verzonnen'	
- 'Iemand die advies geeft over de afspraken met de aannemer voor het sluiten van een koopovereenkomst'	
- 'Iemand die wijzigingen in de voorzieningen in de omgeving bijhoudt'	

Vooraf behoefte aan iemand die het hele bouwproces begeleidt.







Terugkoppeling hypothesen

Op basis van de conclusies wordt een terugkoppeling gegeven op de hypothesen waarmee dit onderzoek van start is gegaan.

Gunstige bouwkosten?

De eerste hypothese is dat de bouwkosten van zelfbouw gunstig zijn.

Deze hypothese kan niet bevestigd of weerlegd worden, omdat het niet mogelijk is een betrouwbare vergelijking te maken tussen de bouwkosten van zelfbouw die uit dit onderzoek naar voren komen (met een beperkte groep referenten) en de bouwkosten bij meer reguliere projectmatige bouw.

Ook het beantwoorden van de vraag of er verschillen zijn in bouwkosten tussen de verschillende typen bouwprocessen bij zelfbouw (bouwen met een architect, bouwen met een catalogusbouwer, bouwen met een bouwteam en 'doe-het-zelf-bouwen') vraagt nader onderzoek met een grotere groep respondenten per type bouwproces.

Veel zelfwerkzaamheid?

Een tweede hypothese is dat de hoeveelheid uren die zelfbouwers besteden aan de productie van hun eigen huis aanzienlijk is.

Dit vermoeden bleek uit te komen: 63% van de respondenten bouwt zelf mee aan de woning. De respondenten besteedden gemiddeld genomen 66 dagen aan coördinatie en/of bouwwerkzaamheden.

Weinig gebruik van architecten?

We vermoeden dat weinig gebruik wordt gemaakt van architecten.

27% van respondenten in dit onderzoek koos voor een bouwproces met een architect. Maar dat wil niet zeggen dat er door zelfbouwers die een ander type bouwproces hebben doorlopen, geen gebruik is gemaakt van een architect. Iets meer dan de helft van de respondenten (n=47, 51%) geeft namelijk aan gedurende het bouwproces zich op enig moment door een architect te hebben laten adviseren.

Tevreden bewoners?

Ook wordt verondersteld dat de tevredenheid van de bewoners over hun eigen woning groot is omdat ze direct betrokken zijn geweest bij de ontwerpkeuze en het bouwproces, maar ook dat ze enthousiast zijn over het gebied waarin hun woning staat, omdat de groep zelfbouwers in hun buurt dikwijls nauw contact met elkaar onderhoudt en (bouw)informatie uitwisselt.

Er kan geconcludeerd worden dat de tevredenheid van de bewoners over hun eigen woning inderdaad groot is; drie kwart van de respondenten is tevreden met de kosten-kwaliteit-verhouding van de woning en de meeste zelfbouwers (85%) zouden de volgende keer weer in particulier opdrachtgeverschap bouwen.

Binding met de buurt en bewoners komt niet naar voren als motief om aan zelfbouw te beginnen (zie hoofdstuk 4). Of zelfbouwers enthousiast zijn over het gebied waarin hun woning staat en nauw contact met elkaar onderhouden is niet expliciet naar voren gekomen in dit onderzoek.

Aanbevelingen en nader onderzoek

1) Opdrachtgeverschap wordt door particulieren eerder gezien als middel om keuzevrijheid te krijgen dan als een doel op zich. Almere zou daaruit kunnen concluderen ook zogenaamde **consumentgerichte woningen** (tussen zelfbouw en projectmatige bouw in), met keuzeopties aan te bieden om te testen of daar vraag naar is.

2) Het proces van **vergunningverlening** blijkt een belangrijk aandachtspunt. Daarom heeft de gemeente in de afgelopen periode allerlei verbeteringen doorgevoerd in de klantgerichtheid van de vergunningenprocedure. Zo is welstand op verschillende plekken geheel afgeschaft. Aandachtspunt is dus het monitoren of de perceptie hiervan verbetert.

3) Om beter inzicht te krijgen in de bouwkosten verdient nader onderzoek met een groter aantal respondenten per type bouwproces aanbeveling. Daarmee kan worden vastgesteld of er verschil is tussen de bouwkosten bij bouwen met een architect, bouwen met een catalogusbouwer, bouwen met een bouwteam en 'doe-het-zelf-bouwen'. Daarbij is de meetwijze van het BVO een aandachtspunt (zie KengetallenKompas Bouwkosten).

In dit onderzoek ligt de focus op de kosten die zijn opgegeven door de zelfbouwers, de bouwkosten en de kavelprijs. Om een vergelijking te kunnen maken tussen de totale kosten van zelfbouw en die van andere ontwikkel- en bouwvormen moeten ook de **plan-, proces- en ontwikkelkosten** in beschouwing genomen worden. Hier is binnen de gemeente inzicht in. Interessant is om dit met andere plaatsen te vergelijken, met inachtneming van de invloed van lokale verschillen in de grondprijs. De **grondprijs** wordt mede bepaald door de landelijke ligging en bijbehorende marktvaart. Vaak is de grondprijs ook kavelspecifiek; afhankelijk van ligging, grootte en type bebouwing.

Bronnen

Boer, J. (2011), 'Hoe organiseer je zelfbouw op grote schaal? De lessen van Almere'. Nul20. Artikel via: www.nul20.nl

IGG Bointon de Groot bv (2013) KengetallenKompas Bouwkosten 2013. Wassenaar: Calcsoft

Janssen, T., M. Huisman, H. Gorter (2011) Woononderzoek Almere 2011. Gemeente Almere/ SBZ/Onderzoek & Statistiek. Online rapport via: www.almere.nl

Nood, de I., M. Konings (2010) Meerjarenprogramma IkbouwmyhuisinAlmere 2010-2014. Online rapport via: www.ikbouwmyhuisinalmere.nl

Planbureau voor de leefomgeving (2011) Balans van de leefomgeving. Online rapport via: www.pbl.nl

Ridder, de W., D. Bosma (2012) Nieuwbouw in de toekomst: meer keuzevrijheid en slimme begeleiding voor de woonconsument. DBMI/Nirov/Nieuwbouw Nederland. Online rapport via: <http://nirov.platform31.nl>

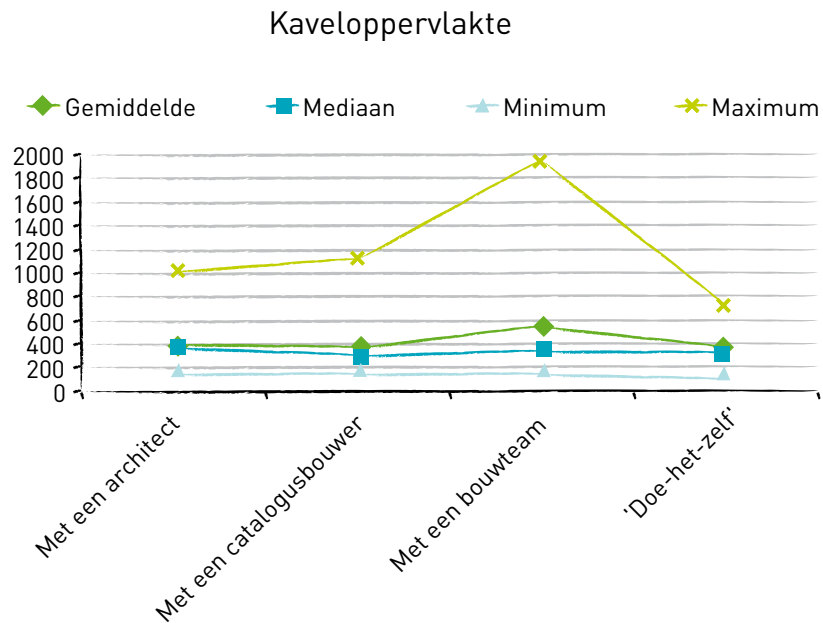
Bijlagen

1 Type woning per wijk

Tabel I. Type woning per wijk (n=87)

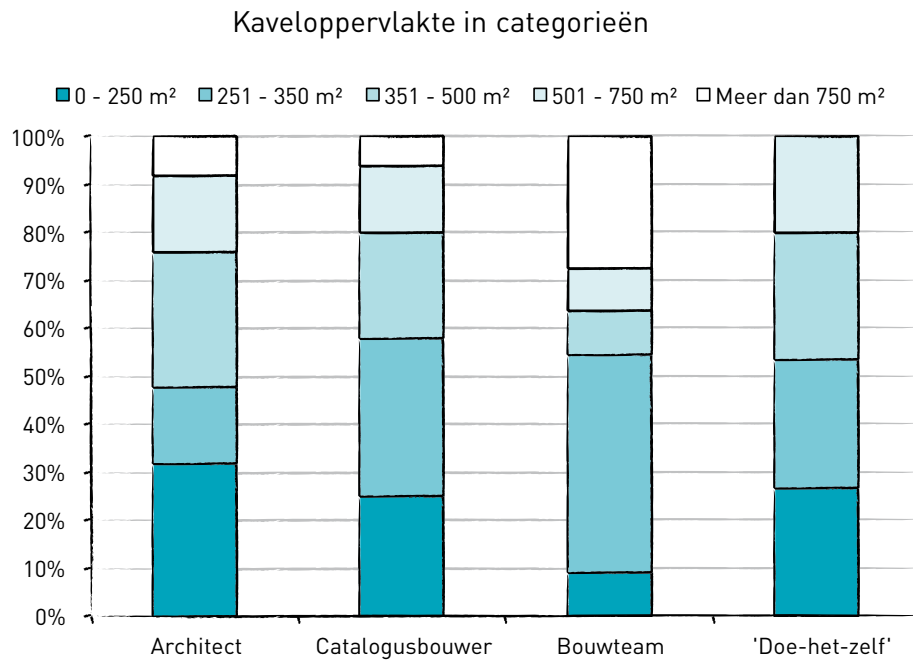
	Vrijstaande woning	Twee-onder- één kap	Rijteswoning	Anders
Homeruskwartier	23 (68%)	0	8 (23%)	3 (9%)
Noorderplassen	26 (84%)	0	4 (13%)	1 (3%)
Columbuskwartier	9 (75%)	0	3 (25%)	0
Andere wijken	11 (85%)	1 (8%)	0	1 (8%)

2 Kenmerken van de kavel en het bebouwde oppervlak per type bouwproces

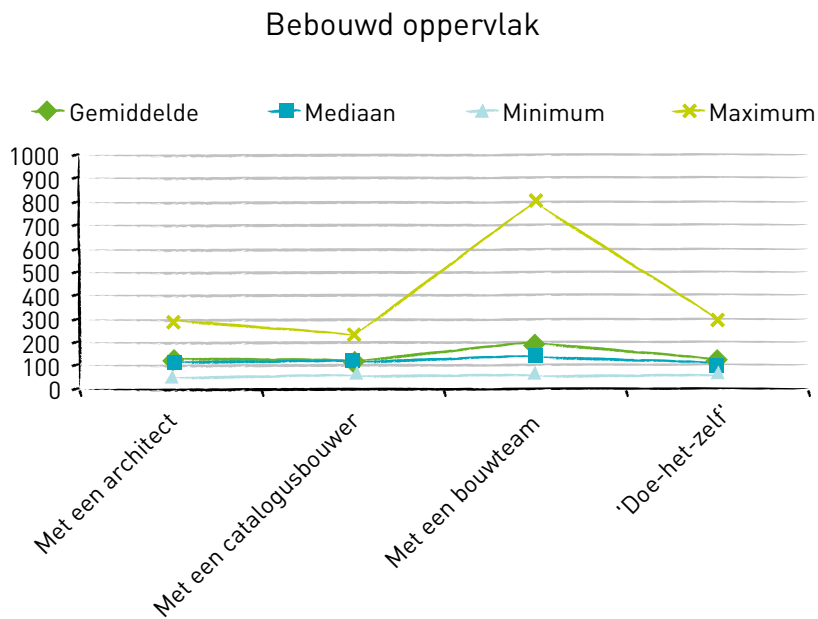


Figuur I. Kaveloppervlakte per type bouwproces

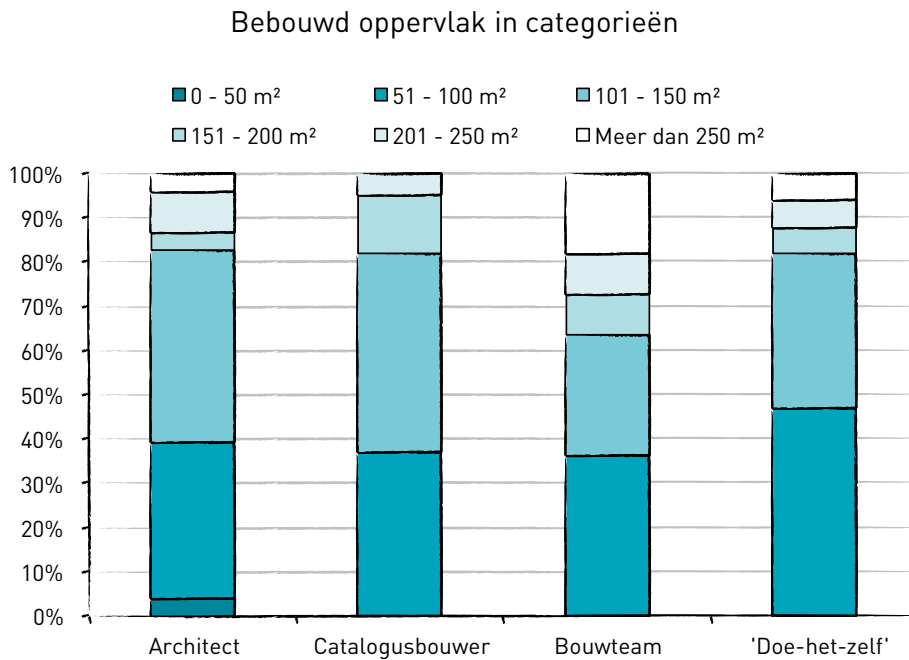
56



Figuur II. Kaveloppervlakte in categorieën per type bouwproces



Figuur III. Bebouwd oppervlak per type bouwproces



Figuur IV. Bebouwd oppervlak in categorieën per type bouwproces

N HET BEZIT TE ZIJN
ERWEKKENDE VOOR-
ROOKWAREN E. D.





Colofon

Uitgave: praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft i.s.m. OTB, april 2014

Opdrachtgever: gemeente Almere

Auteurs: Jolai van der Vegt, Carlinde Adriaanse & Sylvia Jansen, TU Delft

Eindredactie: Agnes Franzen en Ariënné Mak, TU Delft i.s.m. gemeente Almere
(achtergrondinformatie en reflectie op resultaten)

Fotografie: Ralph Kämena, Martijn Steiner Lovisa

Grafisch ontwerp: Stratford Design



