



Eigenbouw: de moeite waard

Kosten en opbrengsten van
eigenbouw en seriebouw voor
gemeenten vergeleken

Inhoudsopgave

Management samenvatting	3
1 Inleiding	6
1.1 De situatie	6
1.2 Aanpak	7
1.3 Leeswijzer	7
2 Eigenbouw en seriebouw: een vergelijking op hoofdlijn	9
2.1 Met welke kosten en opbrengsten hebben eigenbouwers en seriebouwers te maken?.....	9
2.2 Een vergelijking tussen seriebouw en eigenbouw op hoofdlijn	11
3 Gemeentelijke apparaatskosten bij eigenbouw en seriebouw	14
3.1 Gemeentelijke apparaatskosten gemiddeld lager bij eigenbouw.....	14
3.2 Opbrengsten voor gemeenten vaak hoger bij eigenbouw	15
3.3 Gemeentelijke kosten van eigenbouw vaak transparant.....	18
3.4 Eigenbouw brengt andere onzekerheden mee dan seriebouw	20
3.5 Eigenbouw en seriebouw verschillen in doorlooptijd	20
3.6 Eigenbouw vraagt specialistische expertise van gemeenten	22
3.7 Eigenbouw bij voorkeur helder organiseren	23
3.8 Eigenbouw is betrekkelijk 'nieuw' marktsegment in Nederland.....	23
3.9 Eigenbouw zet gebieden op de kaart	24
Bijlagen26	
Selectie van referentieprojecten	26
Homeruskwartier, Almere	27
Steigereiland, Amsterdam	28
Escamplaan & Isabellaland, Den Haag	30
De Vijfde Hoek, Deventer	32
Bloemenbuurt- Zuid, Eindhoven	34
Roombeek, Enschede	36
Tuibrug, Hoorn	38
Nieuw Leyden, Leiden	40
Poortwijk III, Oud- Beijerland	42
Oranjeburgh, Schiedam	44
Park Noord Leidsche Rijn, Utrecht	46
Geïnterviewde personen	50
Begrippenlijst	50

Management samenvatting

Het Rijk stimuleert al geruime tijd dat er meer ruimte komt voor woning(ver)bouw in particulier opdrachtgeverschap.

Vanuit particulier initiatief of door initiatieven van gemeenten en woningcorporaties zijn op verschillende locaties in Nederland projecten gerealiseerd door eigenbouwers of collectieven.

Nu de woningmarkt in delen van Nederland weer (wat) aantrekt, signaleert uw ministerie dat ook de discussie over de voor- en nadelen van eigenbouw versus seriebouw vanuit het perspectief van gemeenten extra in de belangstelling staat.

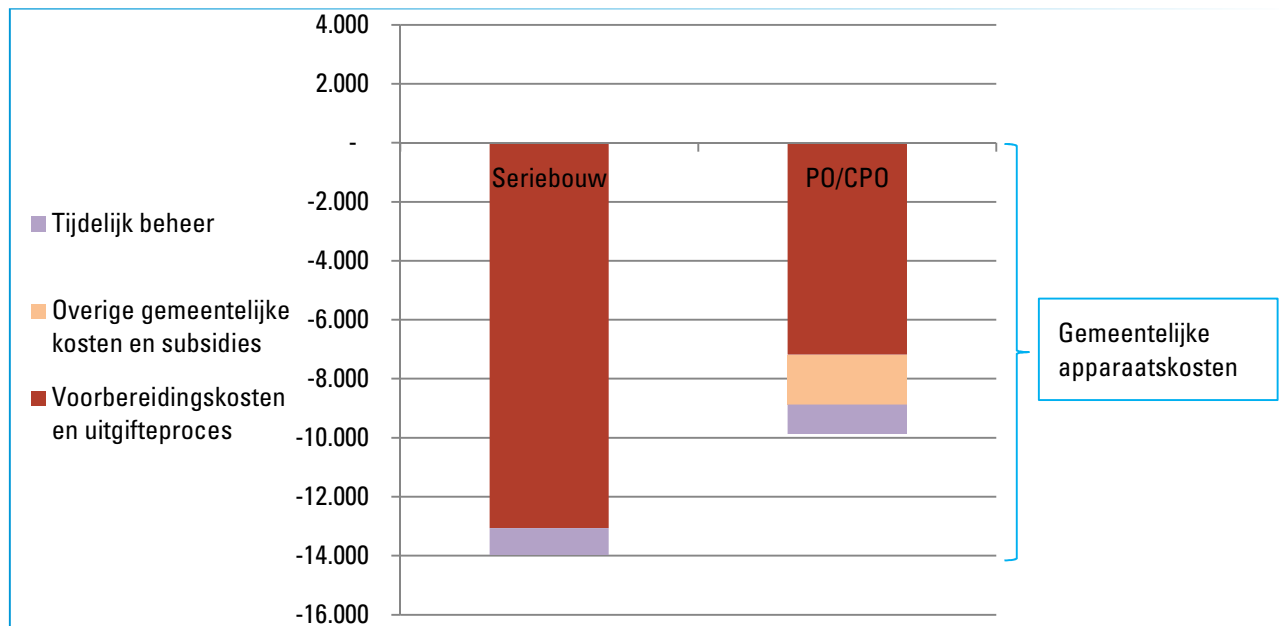
SERIEBOUW EN EIGENBOUW: WAT IS WAT?

- **Seriebouw** betreft woningen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd. De bewoner koopt van de ontwikkelaar de grond en het opstal.
- **Particulier opdrachtgeverschap** betreft woningen, die door de toekomstige eigenaar zelf of in diens opdracht worden gebouwd. De particulier opdrachtgever koopt de kavel (doorgaans van de gemeente) en realiseert hierop zelf de woning.
- **Collectief particulier opdrachtgeverschap** betreft woningen die in een collectief worden gebouwd. Meerdere bewoners/eigenbouwers werken samen in een bouwgroep en werken als gezamenlijk opdrachtgever zonder winsttoegmerk richting gemeente, bouwers en andere partijen. Grond wordt gekocht van een grondeigenaar (doorgaans gemeente).
- **Eigenbouw** betreft woningen die in particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap zijn gerealiseerd. In het vervolg van dit rapport hanteren we standaard de term eigenbouw, dit is dan de combinatie van deze twee categorieën.

De vraag staat centraal hoe de kosten en opbrengsten voor gemeenten zijn opgebouwd in de vergelijking tussen eigenbouw en seriebouw. We beantwoorden deze vraag aan de hand van zes cases waarin eigenbouw en seriebouw zo veel mogelijk worden vergeleken. Daarnaast analyseerden we meer cases waarin eigenbouw voorkwam, zonder dat de gemeente een vergelijkbare locatie met seriebouw kon benoemen. Op basis analyse van de cases komen we tot zoveel mogelijk gestandaardiseerde kengetallen voor eigenbouw en seriebouw.

Figuur 1 vat het gemiddelde verschil samen tussen gemeentelijke apparaatskosten bij eigenbouw en bij seriebouw. Het betreft kosten voor voorbereiding en het uitgifteproces, tijdelijk beheer, overige gemeentelijke kosten en subsidies en de overige grondkosten, gemiddeld voor één woning.

FIGUUR 1: GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN BIJ EIGENBOUW EN SERIEBOUW (GEMIDDELD PER WONING)



Bron: Stec Groep (2016)

De belangrijkste conclusies op een rij:

- De kosten voor de voorbereiding en het uitgifteproces (plankosten) zijn bij eigenbouw in de onderzochte cases gemiddeld lager dan bij seriebouw, gemiddeld € 7.000 versus € 13.000.
- Bij eigenbouw verlenen gemeenten soms subsidies of begeleiden ze kopers in een aantal stadia van het ontwikkelproces. Deze kosten bedragen gemiddeld € 2.000, bij seriebouw hebben gemeenten deze kosten niet.
- De kosten voor tijdelijk beheer liggen bij eigenbouw gemiddeld hoger dan bij seriebouw, € 1.000 versus € 900.
- Bij eigenbouw zijn zuiver residueel gezien hogere grondopbrengsten mogelijk. De lagere apparaatskosten, hogere waarde van de woningen en lagere overall stichtingskosten van de eigenbouwer compenseren de vaak aanwezige meerkosten voor begeleiding in het bouwtraject.
- Wat opvalt is dat gemeenten de kosten van eigenbouw in de onderzochte cases vaak transparanter in beeld kunnen brengen dan bij seriebouw. Dit heeft er mee te maken dat de eigenbouw-projecten uniek zijn en vaak een pilot- of voorbeeldstatus hebben. De kosten worden daarom vaak goed vastgelegd. Waar het gaat om gemeentelijke kosten buiten de grondexploitatie voor bijvoorbeeld beleid of juridische kosten worden deze door gemeenten in geval van eigenbouw soms meer secuur vastgelegd dan in geval van seriebouw.
- Eigenbouw brengt andere onzekerheden mee dan seriebouw: het tempo van de uitgifte van kavels is bij eigenbouw meer gefaseerd dan bij seriebouw. De gemeente dient in vergelijking met seriebouw ook eerder over stedenbouwkundige details na te denken en ook de kosten voor tijdelijk beheer blijken minder goed voorspelbaar. In de praktijk is de impact van deze factoren op de totale kostenvergelijking tussen eigenbouw en seriebouw relatief beperkt geweest.
- Eigenbouw en seriebouw verschillen in doorlooptijd. De 'time to market' is bij particulier opdrachtgeverschap vaak korter dan bij collectief particulier opdrachtgeverschap en bij seriebouw. Dit hangt samen met de situatie dat het ontwikkelproces vaak meer is vastgelegd dan bij seriebouw, ondanks de situatie dat projectmatige bouw vaak het grootste deel van de bouwproductie betreft. Bij seriebouw hangt de time to market nauw samen met het onderhandelingsproces en de voorverkoop. Bij eigenbouw komt dit nagenoeg niet voor (soms zijn wel voorverkooppercentages bij CPO nodig).
- Eigenbouw vraagt specialistische expertise van gemeenten. Dit komt doordat eigenbouw een flink aantal individuele belanghebbenden activeert in de gebiedsontwikkeling. Dit vraagt in de praktijk om een gestroomlijnd strak proces en organisatie. Maar ook: dat de gemeente een grote diversiteit aan

vragen van initiatiefnemers moet kunnen beantwoorden en transparant en consequent moet kunnen opereren. Dit vraagt meer denkkracht aan het begin van het proces. De gemeente moet als het ware alle stappen in het ontwikkelproces doorlopen. De inzet gedurende het proces lijkt uit de cases lager te zijn, omdat er geen heronderhandelingen of aanpassingen van het project nodig zijn of mogelijk worden gemaakt.

- Eigenbouw kan het ontwikkelen van gebieden helpen doordat het goed aansluit bij place-making en goed te vermarkten is. Eigenbouwers stappen veelal eerder in bij een gebiedsontwikkeling dan ontwikkelaars en genereren zo een positief geluid en daarmee marketing voor de locatie, dit helpt ook de verkoopbaarheid van seriematig ontwikkelde woningen.
- Eigenbouw sluit goed aan van de wensen van een bepaalde groep mensen; meer zelfregie, een verdere individualisering van de maatschappij en past hiermee goed in deze tijd.
- Eigenbouw en seriebouw zijn aanvullende markten. Voor de meeste locaties werkt een mix van seriebouw met eigenbouw. Het gros van de Nederlandse woonconsumenten heeft de voorkeur voor een seriematig ontwikkelde woning, echter voor de (groeierende) groep eigenbouwers is nu vaak te weinig aanbod.

1 Inleiding

1.1 De situatie

Het Rijk stimuleert al geruime tijd dat er meer ruimte komt voor woning(ver)bouw in particulier opdrachtgeverschap.

De laatste jaren werden meer locaties beschikbaar gesteld. Daarnaast was de verkoop van kavels voor eigenbouw robuuster dan de verkoop van andere woningbouwlocaties in het projectontwikkelingssegment (voortaan aangeduid met seriebouw).

Vanuit particulier initiatief of door initiatieven van gemeenten en woningcorporaties zijn op verschillende locaties in Nederland projecten gerealiseerd in een samenwerkingsverband van particulieren.

Nu de woningmarkt in delen van Nederland weer (wat) aantrekt, signaleert het ministerie en enkele vooroplopende gemeenten dat ook de discussie over de voor- en nadelen van eigenbouw versus seriebouw vanuit het perspectief van gemeenten extra in de belangstelling staat. Zo heeft eigenbouw bij een deel van de gemeenten het imago duur en ingewikkeld te zijn.

Foto's: enkele voorbeelden van eigenbouw: po (Het Vaneker, Enschede), (c)po (Leidsche Rijn, Utrecht), en cpo (Rietdijk, Groningen)



U constateert dat met name de verschillen tussen eigenbouw en seriebouw voor wat betreft de kosten en opbrengsten voor gemeentelijke organisaties nog nooit met elkaar vergeleken zijn.

SERIEBOUW EN EIGENBOUW: WAT IS WAT?

- **Seriebouw** betreft woningen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd. De bewoner koopt van de ontwikkelaar de grond en het opstal.
- **Particulier opdrachtgeverschap** betreft woningen, die door de toekomstige eigenaar zelf of in opdracht worden gebouwd. De particulier opdrachtgever koopt de kavel (doorgaans van de gemeente) en realiseert hierop zelf de woning.
- **Collectief particulier opdrachtgeverschap** betreft woningen die in een collectief worden gebouwd. Meerdere bewoners/eigenbouwers werken samen in een bouwgroep en werken als gezamenlijk opdrachtgever richting gemeente, bouwers en andere partijen. Grond wordt gekocht van de eigenaar (doorgaans gemeente).
- **Eigenbouw** betreft woningen die in particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap zijn gerealiseerd. In het vervolg van dit rapport hanteren we standaard de term eigenbouw, dit is dan de combinatie van deze twee categorieën.

EIGENBOUW KOMT VOOR BIJ ALLE TYPEN WONINGEN

Uit de cases komt naar voren dat eigenbouw allang niet meer alleen uit kavels voor vrijstaande woningen bestaat. Er worden vrijstaande woningen, maar ook rijwoningen en appartementen door eigenbouwers gerealiseerd. Op diverse plekken zoals Oud-Beijerland en Almere en Nijmegen, zijn ook woningen door de sociale doelgroep als eigenbouwers gebouwd. De grondprijs is hierbij vergelijkbaar als voor koopwoningen in eigenbouw.

Deze integrale vergelijking tussen eigenbouw en seriebouw voor wat betreft kosten en opbrengsten staat centraal in dit rapport. Zo kunt u de discussie hierover goed bedienen en ook de mechanismen die ten grondslag liggen aan de verschillen tussen seriebouw en eigenbouw zo goed mogelijk blootleggen.

Uw vragen

De vraag staat centraal *hoe de kosten en opbrengsten voor gemeenten zijn opgebouwd in de vergelijking tussen eigenbouw en seriebouw*. Dit betekent dat de kosten die door de ambtelijke organisatie van de gemeente worden gemaakt voor een project dan wel het betreffende programma voorafgaand aan de daadwerkelijke planontwikkeling, worden meegenomen.

We beantwoorden uw vraag aan de hand van zes cases waarin eigenbouw en seriebouw zo veel mogelijk werden vergeleken. Daarnaast analyseerden we meer cases waarin eigenbouw voorkwam, zonder dat de gemeente een vergelijkbare locatie met seriebouw kon benoemen of kon uitfilteren. Op basis van de analyses komen we tot zoveel mogelijk gestandaardiseerde kengetallen voor eigenbouw en seriebouw.

Onderdelen die in de vergelijking centraal staan zijn grondprijzen, gemeentelijke plankosten, begeleidingskosten en onderhandelingskosten. Van zes cases is een indicatieve vergelijking gemaakt tussen seriebouw en eigenbouw voor de gehele bouwkolom. Omdat de vergelijking voor de gehele bouwkolom vanuit het oogpunt van de consument al eerder¹ is onderzocht, ligt daar in dit rapport niet de nadruk op.

1.2 Aanpak

Om uw vragen te beantwoorden hebben we de volgende stappen gezet.

- We selecteerden in overleg met u en op basis van bureauexpertise 11 referentieprojecten, van gemeenten waarin eigenbouw voorkomt, en zochten naar zoveel mogelijk vergelijkbare cases voor seriebouw, die in zes cases zijn uitgewerkt. Het betreft planontwikkelingen in de periode vanaf 2003 tot 2016. We zochten een mix tussen projecten in landelijk en stedelijk gebied, verspreid over Nederland, die recht doet aan de diversiteit aan eigenbouw en seriebouw zoals deze zich in Nederland voordoet.
- We verzamelden informatie over de referentieprojecten op basis van deskresearch en meerdere interviews per case. We gebruiken de informatie die we van contactpersonen kregen. Daar waar we zelf taxaties doen, benoemen we dat expliciet.
- Tot slot trekken we conclusies op basis van de referentieprojecten. We doen waar mogelijk uitspraken over prijsverschillen tussen eigenbouw en seriebouw en de oorzaken die daaraan ten grondslag liggen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u een beschrijving van de verschillende kosten en opbrengstenposten zoals deze voorkomen in de ontwikkelkolom bij eigenbouw en seriebouw. Het gaat om een indicatieve vergelijking op basis van zes cases.

In hoofdstuk 3 leest u over de conclusies van dit onderzoek, vanuit het perspectief van de kosten en opbrengsten waar gemeenten mee te maken hebben bij eigenbouw en seriebouw.

¹ Oa. OTB, TU Delft, Rigo, 2015, Lamberts, 2013, Stichting Research Rationalisatie Bouw, 2010

In de bijlage treft u de resultaten van de analyse per referentieproject aan en een factsheet per referentieproject. Daarnaast zijn bijlagen opgenomen met daarin de bronnen die we gebruikten en een begrippenlijst.

2 Eigenbouw en seriebouw: een vergelijking op hoofdlijn

2.1 Met welke kosten en opbrengsten hebben eigenbouwers en seriebouwers te maken?

Onderstaande tabel toont alle kosten en opbrengsten bij de vervaardiging en verkoop/aankoop van een nieuwe woning.

1. Geredeneerd vanaf de grondexploitatie wordt gestart met de kosten die de gemeente maakt voor het planproces², deze kosten heten voorbereidingskosten en kosten voor het uitgifteproces.
2. Hierna maakt de gemeente kosten voor het tijdelijk beheer van de kavels.
3. De grondprijs is de transactieprijs tussen gemeente en koper (ontwikkelaar of eigenbouwer).
4. Nadat de eigenaar de grond heeft gekocht start deze met het maken van zogenoemde bijkomende kosten. Dit zijn de kosten naast de aanneemkosten die aan een aannemer worden betaald. Het gaat veelal om kosten voor adviseurs zoals architecten, constructeur en installatieadviseurs, maar ook voor leges richting de gemeente en rentelasten.
5. In de post overige gemeentelijke kosten en subsidies zijn kosten opgenomen die gemeenten maken voor de eventuele begeleiding van kopers bij bijvoorbeeld aannemerskeuze (bouwbegeleiding, adviseurs bij cpo, begeleiding van initiatiefnemers), al dan niet in de vorm van een subsidie.
6. De bouwkosten zijn de kosten voor het daadwerkelijk bouwen (aanneemsom) van de woning.
7. De som van grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten wordt weergegeven als de VON – prijs. Voor eigenbouw woningen bestaat de VON-prijs niet als begrip, echter bij hypotheekverstrekking wordt deze VON-prijs bepaald door de som van de genoemde drie kostenposten. De waarde van de woning kan hiervan afwijken.
 - a. Bij seriebouw zal de ontwikkelaar de VON-prijs maximaliseren tot de waarde op de woningmarkt.
 - b. Bij eigenbouw woningen blijkt veelal een verschil tussen de totale kosten en de waarde. De waarde welke blijkt uit een taxatie of de WOZ-waarde is vaak hoger dan de totale kosten.

² de kosten voor verwerven van de grond en het bouw- en woonrijp maken zelf zijn buiten beschouwing gelaten omdat dit kosten betreft die de gemeente maakt ongeacht of de grond aan een ontwikkelaar of een eigenbouwer wordt verkocht.

TABEL 1: KOSTEN EN OPBRENGSTEN IN DE BOUWKOLOM

Kosten en opbrengsten	Toelichting
Kosten en opbrengsten voor de koper	
VON-prijs	<ul style="list-style-type: none"> De uiteindelijke VON-prijs of waarde van de woning (som van grondprijs, bouwkosten en bijkomende kosten)
Bouwkosten	<ul style="list-style-type: none"> Kosten voor de bouw van de opstal
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> Leges/vergunningen Bodemonderzoek Verzekeringen Kosten voor adviseurs zoals architect, constructeur, makelaar Algemene kosten, winst en risico Et cetera
Grondprijs	<ul style="list-style-type: none"> Koopsom voor de grond
Kosten voor de koper of de gemeente	
Overige gemeentelijke kosten en subsidies	<ul style="list-style-type: none"> Kosten voor bouwbegeleiding en/of advies (extern) Kosten voor interne expertise
Kosten en opbrengsten voor de gemeente	
Grondprijs of grondopbrengst	<ul style="list-style-type: none"> De bruto opbrengst voor de grond. De netto opbrengst is bruto transactieprijs minus de kosten tijdelijk beheer, voorbereidingskosten en verwervingskosten.
Tijdelijk beheer	<ul style="list-style-type: none"> Beheerkosten voor de kavels (grasmaaien, hekwerk et cetera) Aansluitkosten (leidingen et cetera)
Vorbereidingskosten en uitgifteproces	<ul style="list-style-type: none"> Plan opstellen Kavelpaspoorten opstellen Onderhandelingsproces met (potentiële) koper(s) Uitgifteproces Rentelasten Marketingkosten
Bouw en woonrijp	<ul style="list-style-type: none"> Kosten bouw en woonrijp maken
Verwervingskosten	<ul style="list-style-type: none"> Kosten verwerving NB de kosten van verwerving en bouw- woonrijp maken, maken geen verschil tussen eigen bouw en seriebouw

Bron: Stec Groep (2016)

GRONDPRIJS, GRONDWAARDE EN GRONDKOSTEN

De **grondwaarde** is in geval van de residuele benadering het residu, wanneer we de bouw- en bijkomende kosten aftrekken van de marktwaarde van de woning die op de grond wordt gerealiseerd. De grondwaarde is dus eigenlijk het maximale bedrag dat een grondeigenaar voor zijn stuk grond kan vragen aan een ontwikkelende partij.

De marktwaarde is doorgaans de prijs die in de markt betaald wordt voor de betreffende woning. Bij seriematige woningen is deze comparatief beter te analyseren dan bij eigenbouw woningen, omdat de eigenbouwer aan zijn woning een andere, unieke investering, toekent waardoor er (grote) verschillen in (prijs)waardering ontstaan.

De **grondprijs** is de transactieprijs van de kavel. Dit is de bruto grondopbrengst voor de gemeente. Veelal hangt deze samen met de grondwaarde, zodat de grondprijs overeen komt met de maximaal mogelijke grondwaarde. Omdat wat residueel op een kavel kán niet altijd overeenkomt met wat de ontwikkelaar voorstaat zijn er vaak discussies over de grondprijs. Deze discussies vinden in de praktijk vooral plaats met ontwikkelaars. De grondprijzen voor kavels zijn in geval van eigenbouw veelal niet onderhandelbaar. In de meeste interviews kwam naar voren dat eigenbouwers de grondprijs ook niet ter discussie stellen, op een paar uitzonderingen na.

De **grondkosten** zijn alle kosten die gemaakt worden om een kavel bouw- en woonrijp op te leveren. Dit zijn de kosten voor eventuele aankoop van de grond, de bouwrijp maak werkzaamheden (inclusief kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering), alle gemeentelijke plankosten en rentekosten in de grondexploitatie. De grondkosten kunnen afwijken van de in rekening gebrachte grondprijs.

In dit rapport noemen wij de **netto grondopbrengst** de grondopbrengst voor de gemeente waarbij op de bruto grondopbrengst de volgende kosten in mindering worden gebracht: verwerving, bouw en woonrijp maken, voorbereidingskosten en uitgifte overige kosten en subsidies.

In de vergelijking tussen eigen bouw en seriebouw zijn er geen verschillen onderzocht in verwervingskosten en kosten bouw en woonrijp maken, door een opgeknippte fasering kunnen deze kosten bij eigenbouw in theorie wel hoger zijn. Wel zijn er verschillen in de andere twee kostensoorten voorbereidingskosten en overige kosten en subsidies.

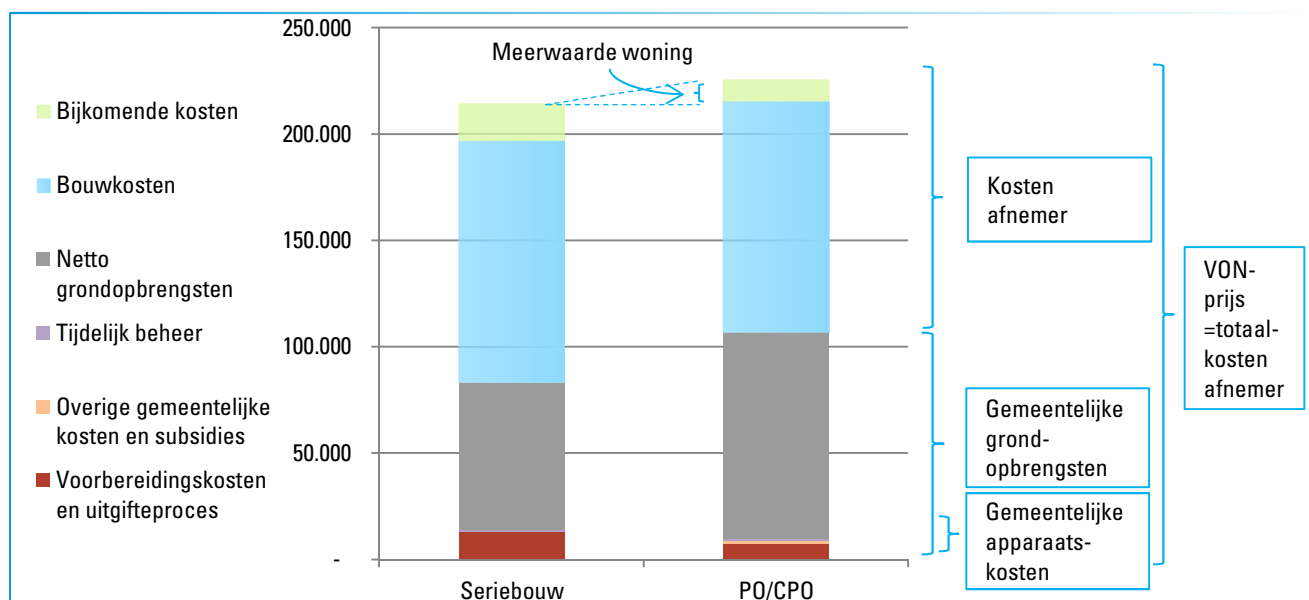
Nota bene: In de figuren in dit rapport refereren we aan de grondprijs. Dus de transactieprijs tussen gemeente en ontwikkelaar of gemeente en eigenbouwer. Een aantal van de in dit rapport benoemde kosten behoort tot de grondkosten (kosten van de gemeente). Een optelling van alle posten leidt hiermee per definitie niet tot de waarde van de woning, omdat er dan dubbeltellingen optreden.

2.2 Een vergelijking tussen seriebouw en eigenbouw op hoofdlijn

Resultaten uit de gemiddelde vergelijking, uitgaande van zes cases:

Onderstaande figuren tonen de kostenkolom voor seriebouw en eigenbouw, voor de gemiddelde woning per segment. De resultaten zijn het gemiddelde van de kosten (en opbrengsten) uit de onderzochte cases in geval van seriebouw en eigenbouw (po en cpo).

FIGUUR 2: KOSTEN- EN OPBRENGSTENKOLOM SERIEBOUW EN PO/CPO



Bron: Stec Groep (2016)

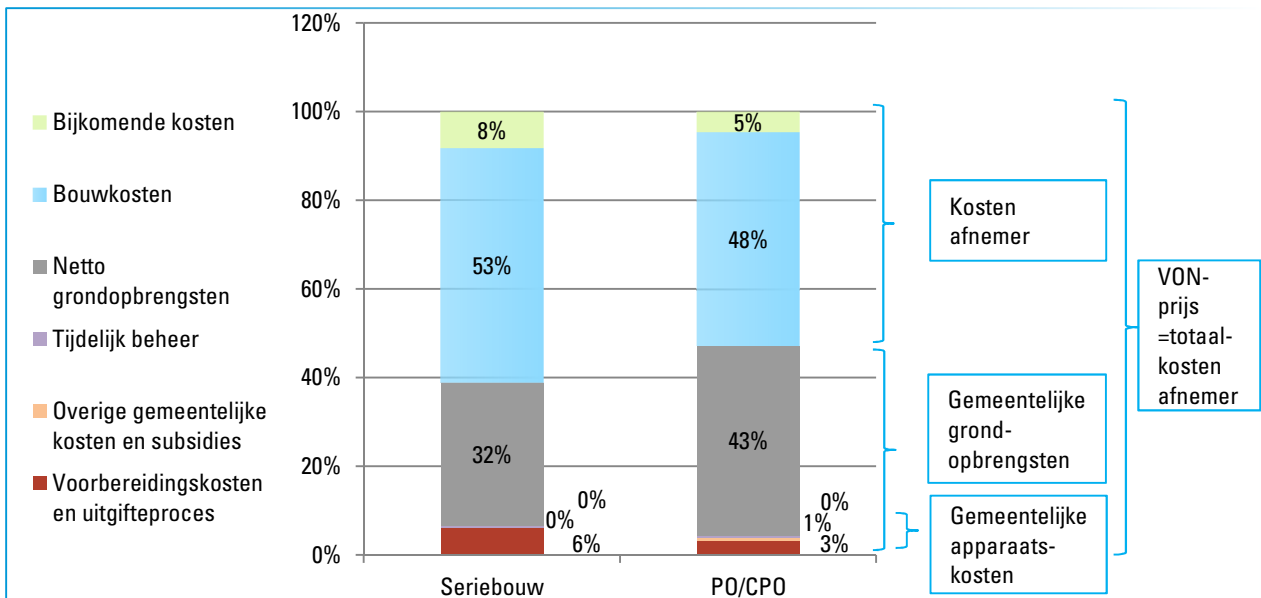
DATA PROJECTEN

Niet van alle projecten is per post gedetailleerde informatie ontvangen. De gemiddelde waarden per post zijn daardoor steeds bepaald op basis van de kwantitatieve gegevens van die projecten waarvan bruikbare informatie is ontvangen. Voor 6 projecten is voldoende informatie van zowel eigenbouw als seriebouw ontvangen. Voor de overige 5 projecten is ook informatie ontvangen, maar niet voor alle posten.

De gemiddelde waarden van bepaalde posten zijn door de gemeenten waarvoor geen gedetailleerde informatie is ontvangen, getoetst en geaccordeerd.

Van projecten is informatie verzameld voor CPO en PO projecten. Deze zijn gecombineerd.

FIGUUR 3: KOSTEN- EN OPBRENGSTENKOLOM SERIEBOUW EN PO/CPO (RELATIEF)



Bron: Stec Groep (2016)

Resultaten gemeentelijke posten

- De grondopbrengst ligt in de cases bij eigen bouw hoger dan bij seriebouw
- De kosten van verwerving en bouw en woonrijp maken zijn gelijk³
- De kosten voor de voorbereiding en het uitgifteproces (plankosten) zijn bij eigenbouw gemiddeld lager dan bij seriebouw, € 7.000 versus € 13.000
- Bij eigenbouw verlenen gemeenten soms subsidies of begeleiden ze kopers in een aantal stadia van het ontwikkelproces. Deze kosten bedragen gemiddeld € 2.000, bij seriebouw hebben gemeenten deze kosten niet.
- De kosten voor tijdelijk beheer liggen bij eigenbouw gemiddeld hoger dan bij seriebouw, € 1.000 versus € 900

³ Het kan zijn dat bij het opknippen in meerder bouwstromen bij eigenbouw de kosten voor woonrijp maken hoger zijn, dit is niet expliciet onderzocht, maar is ook in de gesprekken met de gemeenten niet gebleken.

Resultaten posten koper

- De bouwkosten bij eigenbouw zijn gemiddeld iets lager dan bij seriebouw, gemiddeld € 109.000 versus € 113.000
- De bijkomende kosten bij eigenbouw zijn lager dan bij seriebouw, gemiddeld € 10.000 versus € 17.500, dit komt door het ontbreken van algemene kosten en kosten voor winst en risico bij de eigenbouwer (los van de eigen inzet in uren), wel zullen de architect kosten doorgaans hoger liggen bij eigenbouw.
- De waarde van de gerealiseerde woning in eigen bouw ligt gewoonlijk 8-20% hoger dan de waarde van een vergelijkbare woning in seriebouw.

Het bovenstaande overzicht geeft een indicatief beeld van de vergelijking tussen kosten en opbrengsten bij seriebouw en eigenbouw; 6 cases van eigenbouw en seriebouw zijn op een vergelijkbaar niveau geïnventariseerd.

Het zwaartepunt van dit onderzoek zit in de kosten en opbrengsten bezien vanuit het perspectief van de gemeente bij eigenbouw. Daar zoomen we in rest van het rapport op in. De mogelijke verschillen in bouwkosten voor eigenaren staan hieronder nader toegelicht.

VARIATIE IN BOUWKOSTEN

De bouwkosten van een woning hangen af van een groot aantal factoren zoals het type woning (vrijstaand, rijwoning, appartement, bungalow e.d), de bouwstijl en de kwaliteit van de gebruikte materialen en de afwerking, en uiteraard het duurzaamheidsniveau. Voor woningen gebouwd door ontwikkelaars (seriebouw) variëren deze prijzen tussen circa € 600 en € 1.200 per m² bvo. Goedkopere rijwoningen die in grote aantallen en deels pre gefabriceerd worden gebouwd, kunnen voor circa € 600 per m² bvo worden gebouwd. Een energiezuinig huis, of een landelijke villa of seniorenappartement kan wel het dubbele per m² aan bouwkosten kosten.

Voor de vergelijking tussen bouwkosten van seriematige woningen en woningen gebouwd door eigenbouwers moet een gemiddelde prijs voor seriematige woningen worden bepaald. Deze is bepaald als gemiddelde van een aantal woningen zoals een vrijstaande woning en een rijwoning. Voor de stichtingskostenkolom is een woning van 100 m² gbo met een bouw prijs van € 850 per m² bvo gehanteerd. De gemiddelde bouwkosten van deze woning bedragen hiermee € 113.000. Uiteraard zullen de werkelijke prijzen van de woningen zich binnen de bandbreedte zoals hierboven beschreven bevinden.

De variatie in bouwkosten bij eigenbouw is groter, wat uiteraard komt door het grotere verschil in kwaliteit dat eigenbouwers voor zichzelf realiseren. Er zijn woningen bekend die voor circa € 600 per m² bvo gebouwd worden (eigenbouwers maken veel gebruik van innovatieve materialen en bouwconcepten⁴), maar ook voor € 2.000 per m². Bij eigenbouw zie je in het luxe segment meer uitschieters naar boven toe dan bij seriebouw. Bij seriebouw moeten de bouwkosten immers in verhouding staan met de uiteindelijke (markt-) verkoopwaarde van de woning. Bij eigenbouw speelt dit minder en kunnen bewoners kwaliteit toevoegen die zich niet vertaalt in een hogere courante woningwaarde.

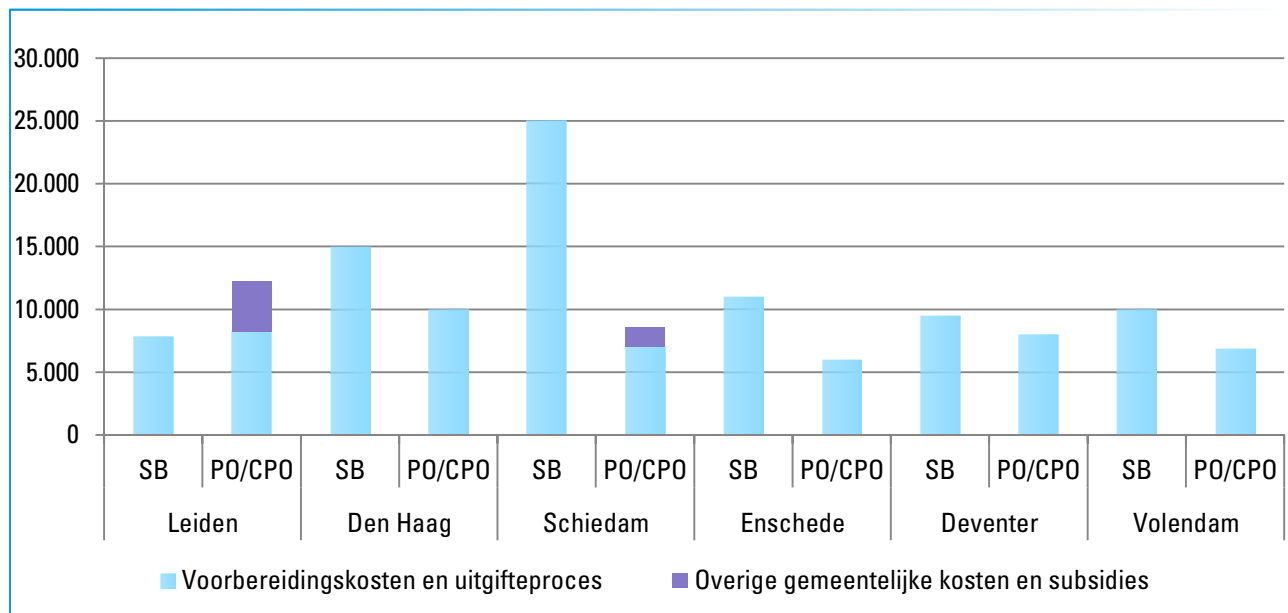
⁴ Zie ook Betaalbare variëteit in de woningbouw, Leonie Lamberts, 2003

3 Gemeentelijke apparaatskosten bij eigenbouw en seriebouw

3.1 Gemeentelijke apparaatskosten gemiddeld lager bij eigenbouw

Gemeentelijke apparaatskosten liggen in de onderzochte 6 cases waar seriebouw en eigenbouw per gemeente zijn vergeleken gemiddeld circa 50% hoger voor seriebouw (zie figuur 1). De verschillen tussen de cases zijn groot. Gemiddeld genomen is het zo dat eventuele subsidies en overige kosten die een gemeente maakt bij eigenbouw worden overtroffen door de kosten die gemeenten maken in de voorbereidings- en onderhandelingsfase in geval van seriebouw in de zes cases.

FIGUUR 4: GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN PER WONING OP PROJECTNIVEAU BIJ CASES MET SERIE- EN EIGENBOUW



Bron: Stec Groep (2016)

Het bovenstaande overzicht geeft een indicatief beeld van de vergelijking tussen kosten en opbrengsten bij seriebouw en eigenbouw.

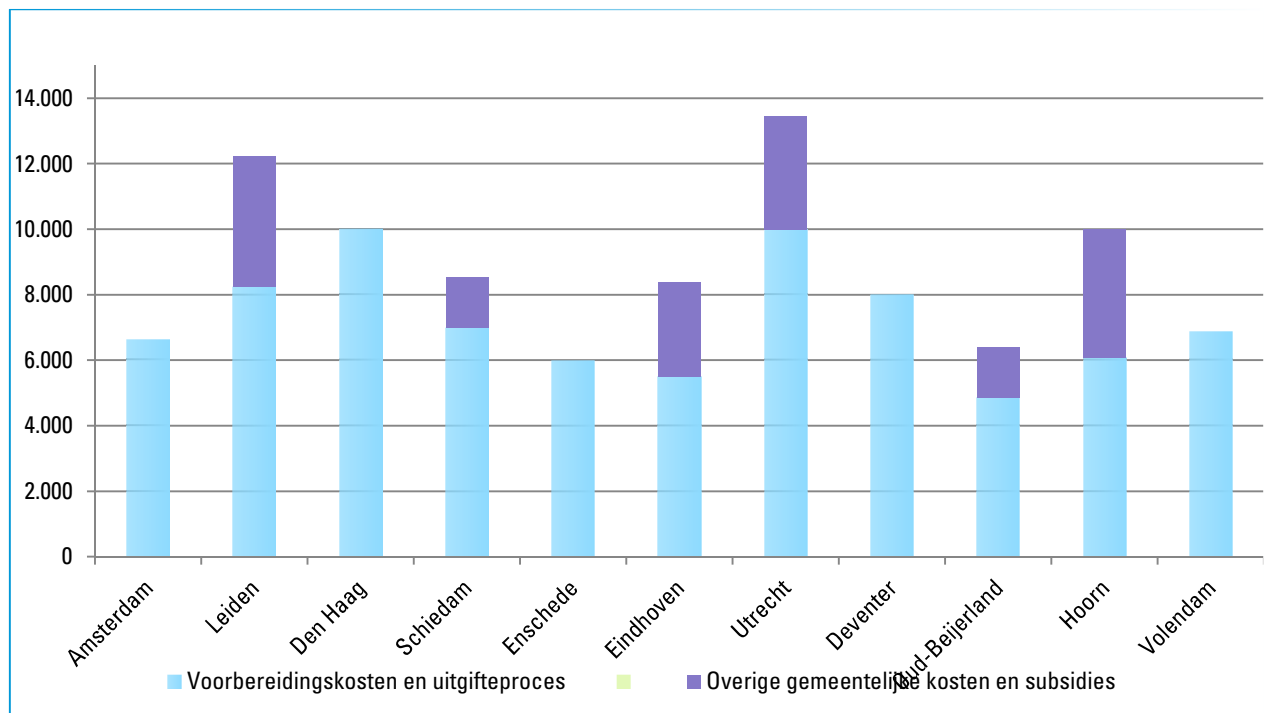
Het zwaartepunt van dit onderzoek zit in de kosten en opbrengsten gezien vanuit het perspectief van de gemeente bij eigenbouw. Daar zoomen we in rest van het rapport op in.

In 5 van de 6 projecten waar zowel serie- als eigenbouw plaatsvond, waren de gemeentelijke apparaatskosten bij eigenbouw lager. Omgekeerd kan ook, zo waren bij Leiden de apparaatskosten bij eigenbouw juist hoger dan bij seriebouw.

Over het geheel valt op dat de gemeentelijke apparaatskosten bij eigenbouw en seriebouw sterk fluctueren. We zoomen in figuur 5 in op de kosten bij eigenbouw. Uit de fluctuaties blijkt dat er winst te behalen is door het proces strak en efficiënt in te richten. De apparaatskosten bij eigenbouw zijn in grote mate afhankelijk van de bekendheid met deze vorm van ontwikkelen (leergeld) en de totale omvang van het aantal eigenbouw woningen. Kosten variëren van circa € 6.000 (Enschede) tot 15.000 (Utrecht) per woning.

Ook bij seriematige bouw is sprake van veel fluctuaties, ook hier valt aanzienlijke winst te behalen door procesverbeteringen (Buitelaar, 2008). In paragraaf 3.8 en verder wordt dit nader toegelicht.

FIGUUR 5: GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN PER WONING OP PROJECTNIVEAU BIJ EIGENBOUW



Bron: Stec Groep (2016)

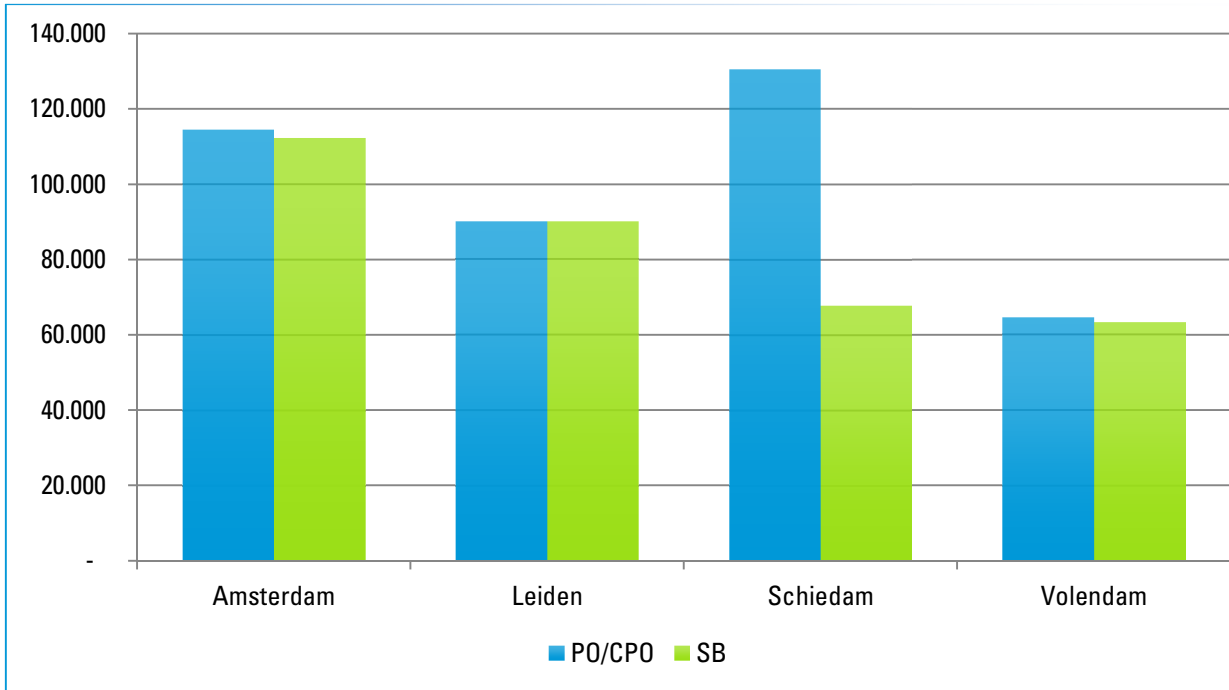
3.2 Opbrengsten voor gemeenten vaak hoger bij eigenbouw

Eigenbouw levert een gemeente gemiddeld meer op dan seriebouw, ondanks de mogelijke meerkosten voor begeleiding in het bouwtraject. Door lagere apparaatskosten, hogere waarde van de woningen en lagere overall stichtingskosten van de eigenbouwer, zijn bij eigenbouw zuiver residueel gezien hogere grondopbrengsten mogelijk. De variatie in grondopbrengsten tussen gemeenten hangt onder meer af van de verschillen in commerciële waarde van de woningen. Het is echter een beleidsmatige keuze of de gemeente in grondprijnsbeleid wil afwijken bij de prijsvorming van kavels en seriematige woningen. Op projectniveau zien we dit (figuur 6) duidelijk terug in Schiedam⁵ en Amsterdam, waar de grondprijzen aansluiten bij de zuiver residueel berekende grondwaarde en hoger liggen bij eigenbouw dan bij seriebouw. Ook in Almere vraagt de gemeente licht hogere grondprijzen voor eigenbouw⁶. De grondprijzen in Volendam kunnen voor PO woningen circa 4% hoger dan seriematig ontwikkelde woningen (o.b.v. aangeleverde bandbreedtes).

⁵ Bij Schiedam betreft het geen vergelijkbare woning, maar uit overige informatie blijkt wel een fors hogere grondprijs bij eigenbouw in Schiedam.

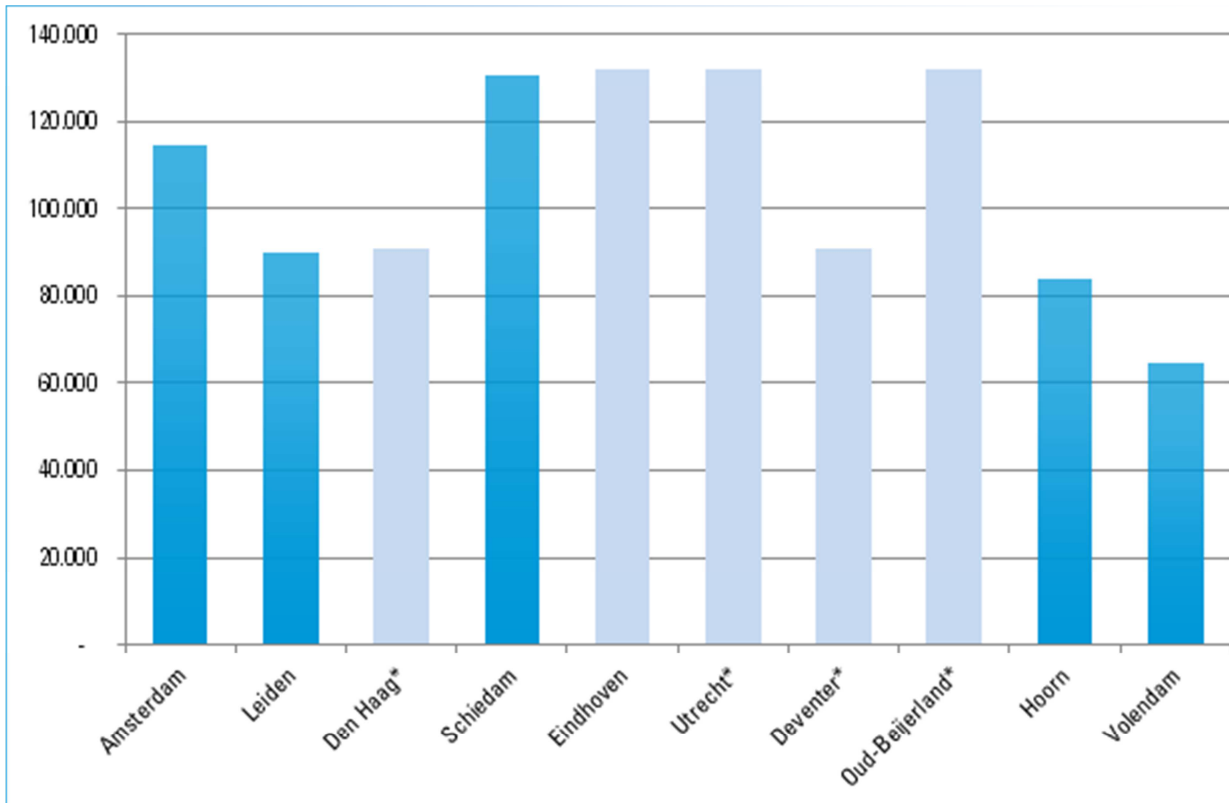
⁶ Adviseur Gerard van Evert

FIGUUR 6: GRONDOPBRENGSTEN PER WONING OP PROJECTNIVEAU BIJ CASES MET SERIE- EN EIGENBOUW



Bron: Stec Groep (2016). Schiedam zijn geen identiek vergelijkbare woningen, de grondprijzen voor eigenbouw zijn echter wel aanzienlijk hoger bij dit type projecten.

FIGUUR 7: GRONDOPBRENGSTEN PER WONING OP PROJECTNIVEAU BIJ EIGENBOUW



Bron: Stec Groep (2016) *De lichtblauwe balken respresenteren de projecten waarbij de grondopbrengsten zijn ingeschat op basis van kengetallen over de bouwkosten. Het betreft verschillende typen woningen, de bedragen zijn dus niet onderling vergelijkbaar.

OPBRENGSTEN VOOR WOONCONSUMENTEN : MEERWAARDE VAN INVESTERING

Waar het gaat om de vergelijking van de opbrengstenkant van de woningen laten de analyses geen opvallende verschillen voor woonconsumenten zien. De waarde van de woning wordt bij een seriematige woning uitgedrukt in de Vrij Op Naam (VON) prijs. De waarde van de door een eigenbouwer gerealiseerde woning is alleen te benaderen bijvoorbeeld door de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen (of taxatie indien die bij oplevering wordt gemaakt). In de analyse zijn slechts beperkt gegevens boven water gekomen over de verschillen in waarde (in euro's maar ook in kwaliteit en product).

- In de gemeente Schiedam blijkt dat de waarde van door eigenbouwers gerealiseerde woningen tot wel 30% hoger ligt dan in geval van vergelijkbare kavels van seriebouw (bron: gemeente)
- In Oud-Beijerland ligt de taxatiewaarde van binnen PO gebouwde projecten circa 15% boven de stichtingskosten
- Andere gemeenten zoals Almere geven aan dat de waarde van de opgeleverde woningen in eigen bouw zo'n 8-10% hoger ligt dan de investering. Bij woningen in het goedkope segment blijkt dit uit de taxaties.

Echter soms veroorloven eigenbouwers zich buitensporige investeringen zonder dat dit in de taxatiewaarde tot uiting komt " gewoon omdat ze dat zelf leuk vinden". Bij seriematige bouw is de vrij op naam prijs vrijwel altijd gelijk aan de marktwaarde. Immers de ontwikkelaar heeft baat bij de maximaal mogelijke opbrengst en optimaliseert met de maximalisatie van de verkoopprijs zijn winst.

Uit informatieverzameling onder circa twintig eindgebruikers komt naar voren dat juist het doen van investeringen die niet persé in de taxatiewaarde naar voren komen juist als meerwaarde door eigenbouwers wordt beschouwd, maar ook een valkuil kunnen vormen: een droomhuis waarvan de ruwbouw aanzienlijk duurder uitvalt dan een projectontwikkelingswoning. En soms ook: 'Het feit dat je een prijsvoordeel denkt te hebben omdat je niet van een projectontwikkelaar koopt, maar dat dit (...) teniet gedaan wordt door (...) de grondprijs'. Daar zit ook een aandachtspunt bij gemeenten: eigenbouwers geven aan prijs te stellen op goede duidelijke informatievoorziening, ook over prijsontwikkeling van grond en woning, een goede begroting, en het proces van bouwen en wat men mag verwachten van de doorlooptijd van ontwikkeling van de wijk.

Het unieke van eigenbouw en een eigenbouwlocatie komt vaak terug als belangrijkste succesvoorwaarde voor zelfbouw: 'Voldoening en mogelijkheid om iets neer te zetten naar eigen wens (niet standaard rijtjeshuis)'. En in het verlengde daarvan waardering voor de manier van leven in een zelfbouwwijk. 'mensen die aan zelfbouw beginnen hebben meer lef. Dat heeft zijn uitwerking op de sfeer van de wijk'. 'Meer ondernemende vitale mensen die meer verantwoordelijkheid voelen om de buurt leefbaar "goed en gezellig" te houden.'

HET ONDERHANDELINGSPROCES SPEELT EEN BELANGRIJKE ROL IN DE BEPALING VAN GRONDPRIJZEN BIJ GEMEENTEN

Bij seriebouw wordt de grondprijs meestal residueel bepaald. De gemeente stelt deze vooraf vast en gaat zo een onderhandelingstraject met een ontwikkelaar in. Een andere vorm is het uitschrijven van een tender, waarna er meerdere biedingen volgen van marktpartijen. In het laatste geval is het grondbod afhankelijk van het plan en bijbehorend programma dat de winnende marktpartij ontwikkelt. In de eerste situatie zal de grondprijs aanleiding zijn tot onderhandeling over wat nu daadwerkelijk een marktconforme grondwaarde is.

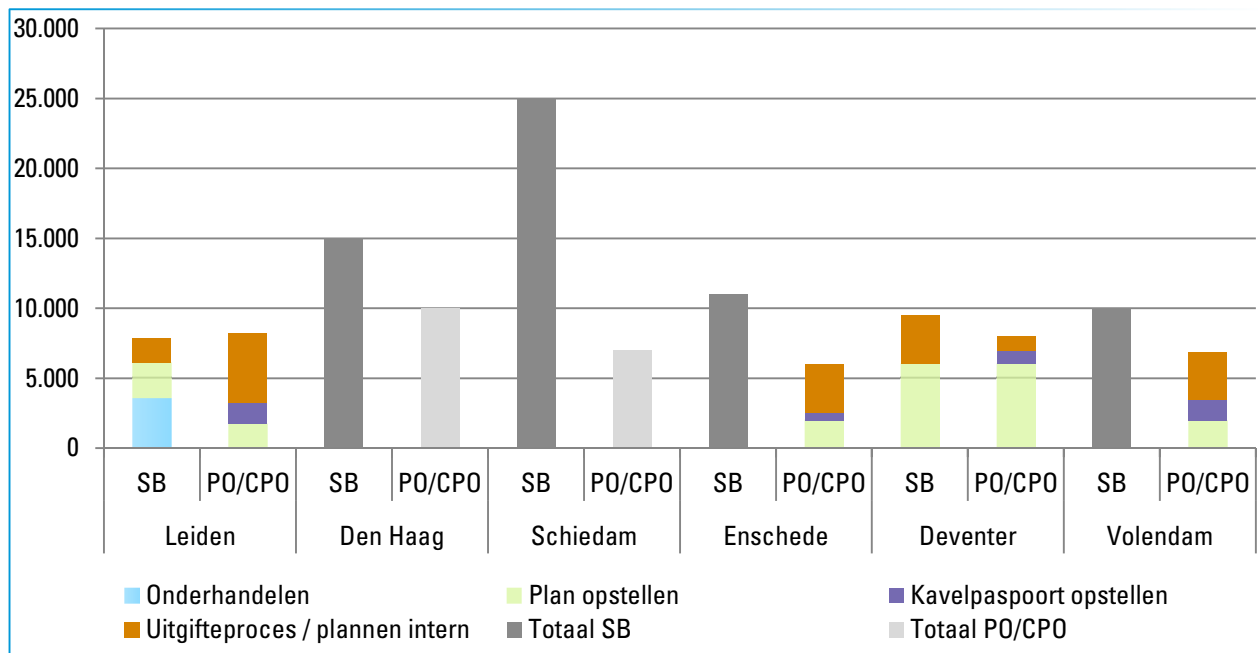
Bij eigenbouw bepaalt de gemeente voor de verkoopperiode een grondprijs, veelal gebaseerd op de (residuele) grondwaarde. Of een eigenbouwer later ook daadwerkelijk de gemiddelde referentiewoning realiseert, is niet meer van belang omdat alle⁷ betrokken gemeenten aangeven niet over de grondprijs te onderhandelen. Dus als er door de gemeente residueel is gerekend met een referentiewoning van 3 lagen en circa 160 m² gbo en hierop de grondwaarde en prijs heeft gebaseerd blijft dit de prijs. Als de eigenbouwer dan een woning van 100 m² realiseert, betaalt deze toch de grondprijs zoals vastgelegd. In de onderhandelingen met ontwikkelaars, zeker als dit 1 op 1 plaatsvindt, leidt een soortgelijke vermindering van het programma doorgaans tot heronderhandelingen over de grondprijs.

3.3 Gemeentelijke kosten van eigenbouw vaak transparant

Gemeentelijke administratie van kosten bij eigenbouw gemiddeld beter in beeld dan bij seriebouw
Van alle projecten is zoveel mogelijk financiële informatie verzameld door de betrokken personen. Hoewel eigenbouw regelmatig deel uitmaakt van een groter project met seriebouw zijn de kosten voor eigenbouw door gemeenten eenvoudiger te traceren dan de kosten die voor een seriematige woning door de gemeenten zijn gemaakt. Gemeenten geven verschillende verklaringen. Wat overeenkomt is dat er bij eigenbouw vaak sprake is van een nieuwe vorm van uitgifte of een pilot. Daarom worden kosten goed gemonitord voor de evaluatie van het project. De betrokken gemeentelijke disciplines schrijven hierdoor consequent uren op dit specifieke project.

De inzet voor plan- en projectontwikkeling bij seriematige bouw blijkt niet altijd even goed geadmistreerd te worden. In de analyse konden alleen Amsterdam, Den Haag en Volendam de benodigde data bij seriebouw op een vergelijkbaar detailniveau leveren als bij eigenbouw, afkomstig uit de financiële administratie. Bij de overige projecten zijn de plankosten (inclusief inhuur) gereconstrueerd aan de hand van gemiddelde inzet per discipline voor een bepaalde periode, in combinatie met uurtarieven.

FIGUUR 8: VOORBEREIDINGSKOSTEN EN UITGIFTEPROCES OP PROJECTNIVEAU BIJ CASES MET SERIE- EN EIGENBOUW

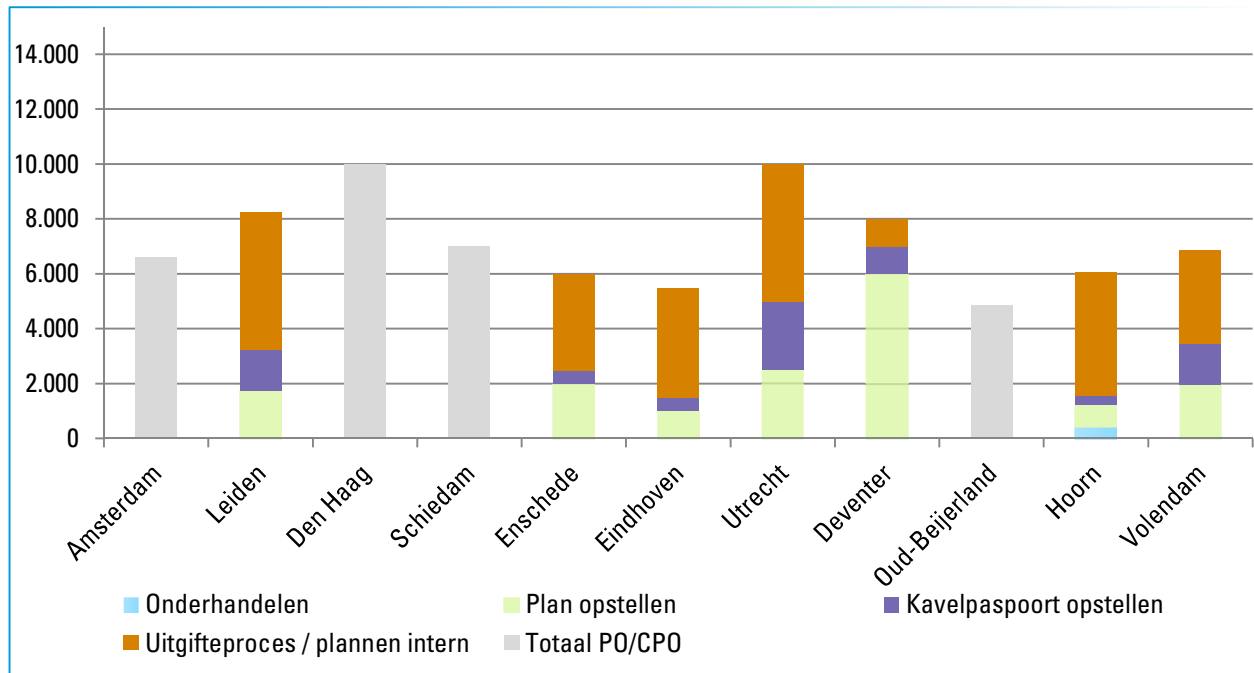


Bron: Stec Groep (2016).⁸

⁷ Bewoners vragen hier wel om, bijvoorbeeld in Hoorn maar gemeenten houden vast aan beleid.

⁸ De data van Volendam is verkregen van Buro Beeld

FIGUUR 9: VOORBEREIDINGSKOSTEN EN UITGIFTEPROCES OP PROJECTNIVEAU BIJ EIGENBOUW



Bron: Stec Groep (2016).⁹

Gemiddeld genomen zijn de kosten in het voorbereidings- en uitgifteproces bij seriebouw hoger dan bij eigenbouw. Niet voor ieder project hebben we inzicht in de precieze opbouw van de kosten. Wat wel opvalt is dat bij eigenbouw iets meer kosten zitten aan de voorkant van het proces (kavelpaspoorten en uitgifteproces). Bij seriebouw zitten de kosten vooral in de onderhandelingsfase met de ontwikkelaar. Gemeenten geven aan dat het onderhandelingsproces bij seriebouw meer tijd in beslag neemt dan bij eigenbouw.

Bij eigenbouw zijn kosten voor de gemeente in principe beter te beïnvloeden dan bij seriebouw

De kosten voor eigenbouw zijn niet alleen beter inzichtelijk achteraf, ze zijn ook beter te ramen. Dit gaat niet op als een gemeente voor het eerst een project met eigenbouw opstart, omdat dan nog leergeld betaald wordt. Dit blijkt onder meer uit interne analyses uitgevoerd in Den Haag en de verwachtingen in Amsterdam. Hierna kan men uit de opgedane ervaring putten maar ook gebruik maken van gestandaardiseerde formats en teksten voor brieven, brochures e.d.

Omdat bij eigenbouw bekend is hoeveel kavels er worden uitgegeven, zijn de kosten per kavel goed te ramen. Nadat het gehele plan is voorbereid, resteren nog de kosten voor uitgifte (kavelwinkel), een kavelpaspoort en de overdracht. Bij uitgifte aan een ontwikkelaar is doorgaans bekend in hoeveel fasen dit gebeurt. Gewijzigde marktomstandigheden kunnen het plan echter opdelen in meerdere fasen en leiden daarmee tot meerdere onderhandelingsrondes en bijbehorende projectkosten. Verder zijn de faalkosten bij seriematige ontwikkeling gemiddeld hoger. Als een ontwikkeling niet van de grond komt, wordt door de partijen heronderhandeld zodat het programma, het stedenbouwkundig plan, de planning e.d. worden aangepast, wat zich vertaalt in hogere plankosten.

Verder noemen veel gemeenten de aanwezigheid van bouwclaims als reden voor lang doorlopende projectkosten. Met een bouwclaim onderhandelen ontwikkelaars veelvuldig over nieuwe of aangepaste plannen. Dit is een groot verschil tussen seriebouw en eigenbouw. Bij eigenbouw wordt normaliter niet meer heronderhandeld over het plan of de bouw mogelijkheden.

⁹ De data van Volendam is verkregen van Buro Beeld

3.4 Eigenbouw brengt andere onzekerheden mee dan seriebouw

We signaleren op basis van de cases drie factoren bij eigenbouw die meer onzekerheid geven dan in geval van seriebouw:

- Het tempo van uitgifte van kavels is bij eigenbouw meer gefaseerd dan bij seriebouw. Dit maakt dat het moment dat inkomsten binnenkomen over meerdere perioden verspreid is. Dit betekent dat de opbrengstenkant van de kasstroom dichter op de kostenkant zit. De verdeling van inkomsten in de tijd zou kunnen duiden op meer onzekerheid over het moment van inkomsten bij eigenbouw. Dit laatste betwijfelen gemeenten echter in de praktijk. Ontwikkelaars blijken bij seriebouw juist rond het moment van grondafname (en betaling) regelmatig te heronderhandelen en aan te sturen op uitstel, bleek uit veel ervaringen in de onderzochte cases.
- In de voorbereiding voor eigenbouw moet er in vergelijking met seriebouw eerder over uiteindelijke stedenbouwkundige details worden nagedacht. Dit kost een gemeente tijd. Maar doordat de gemeente hier de enige partij is, kan zij wel in één keer doorwerken en is het mogelijk een plan met een korte doorlooptijd te maken (zoals bijvoorbeeld in Almere).
- De kosten voor tijdelijk beheer zijn minder goed te voorspellen. Als delen van het plangebied nog niet zijn uitgegeven, lopen de kosten voor maaien en eventueel onderhoud voor deze kavels en het tussenliggende gebied door. De kosten voor tijdelijk beheer worden gemiddeld circa 10% hoger bij eigenbouw dan bij seriebouw, onder andere doordat de gemeentelijke inspecteur vaker op de bouwlocatie moet kijken dan bij seriematige bouw.
Bij eigenbouw moeten bouwstraten vaker worden onderhouden of opengebrouwen voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen. Deze aansluitkosten worden door veel gemeenten benoemd als complicerend element bij eigenbouw. De nutsbedrijven weten tot op een laat moment niet waar exact en wanneer er gebouwd wordt. In de afstemming tussen gemeenten, eigenbouwers en nutsbedrijven is hier nog winst te behalen.

In de praktijk bleek in de onderzochte cases de impact van deze factoren op de totale kostenvergelijking tussen eigenbouw en seriebouw relatief beperkt.

3.5 Eigenbouw en seriebouw verschillen in doorlooptijd

Vaak korte time to market bij eigenbouw in geval van particulier opdrachtgeverschap

We zien in de cases een grote variëteit van hoe het gronduitgifteproces is georganiseerd en hoe groot de marktvrage is. Bij voldoende marktvrage, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam, Den Haag en Enschede worden de kavels snel verkocht, waarna woonconsumenten snel met de bouw starten. Bij de meeste gemeenten is er een vaste doorlooptijd voor het proces van optie, tot reservering en afname en grondlevering.

Doorgaans is er een bedenperiode en een betaalde optieperiode. Na deze optieperiode volgt de koopovereenkomst waarna in de regel binnen 1 jaar de grond volledig is betaald, zie ook onderstaande tabel. De time to market is bij particulier opdrachtgeverschap korter dan bij seriebouw.

Cpo-projecten duren langer omdat er binnen de cpo meer afstemming tussen initiatiefnemers nodig is. Daarnaast maken initiatiefnemers in cpo soms specifieke afspraken met de gemeente en ligt bij cpo, anders dan bij PO, het bestemmingsplan vaker nog niet vast. Soms moet een cpo-project qua planning de planning van de seriematige ontwikkeling volgen (Tilburg), soms zijn er wel strakke termijnen gesteld, deze zijn dan alleen wel langer dan bij een po-ontwikkeling (Amsterdam).

Uit de gesprekken (met onder andere projectleiders en planeconomen) blijkt dat meerdere gemeenten het opmerkelijk vinden dat het ontwikkelproces bij eigenbouw in geval van po meer is vastgelegd dan bij projectmatige bouw, temeer omdat projectmatige bouw vaak het grootste deel van de bouwproductie betreft.

Time to market hangt bij seriebouw nauw samen met onderhandelingsproces en voorverkoop

Bij seriebouw wordt na de onderhandelingsfase meestal een deel aanbetaald. Na circa 6 maanden moet de initiatiefnemer rente betalen over het resterende te betalen bedrag. Het moment van daadwerkelijke afrekening staat niet vast, omdat er eerst een vooraf bepaald percentage van de woningen moet zijn

verkocht. Bij het niet halen van dit percentage, betaalt de initiatiefnemer rente over de openstaande grondprijs, maar het moment van levering en betaling kan worden uitgesteld en is onzeker. De afgelopen jaren kwam het in de onderzochte cases bij seriebouw vaak voor dat na een bepaalde periode van rentebetalingen de ontwikkelaar de eerder overeengekomen grondprijs ter discussie stelde. Daarna volgden nieuwe onderhandelingen over grondprijs, programma en plan.

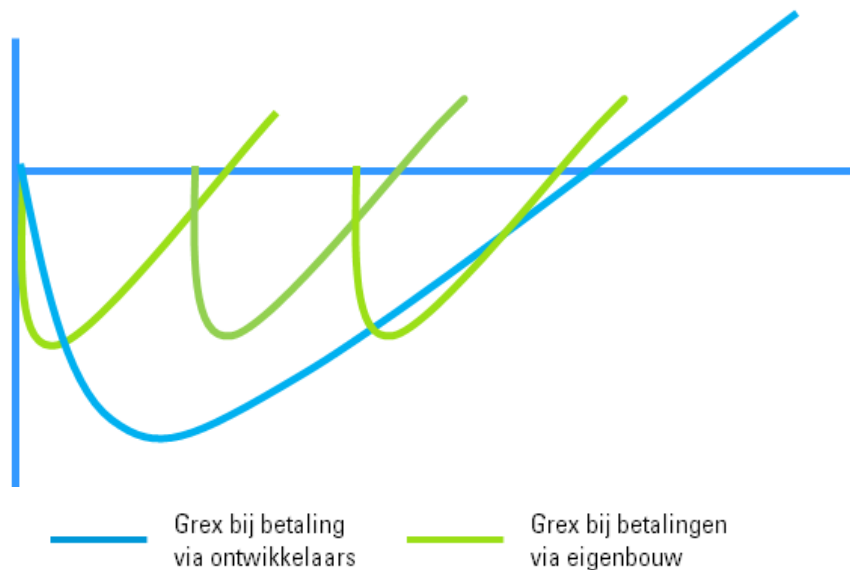
Onderstaande tabel toont de wijze van grondprijsbepaling én hoe het proces van grondprijs betaling bij eigenbouw in zijn werk gaat. Zoals hierboven beschreven is het proces van grondprijs betaling bij seriebouw vaak minder vastgelegd.

TABEL 2: GRONDPRIJS BEPALING EN BETALING BIJ EIGENBOUW

Plaats	Grondprijs bepaling	Grondprijs betaling
Deventer	Grondprijs eigenbouw obv taxatie, deze ligt doorgaans hoger dan bij seriebouw. Seriebouw obv grondquote	Optie overeenkomst voor 4 weken voor € 500
Almere	Grondprijzen bij eigenbouw licht hoger dan bij seriebouw. Voor eigen bouw in sociale sector prijzen fors hoger dan bij seriebouw in sociale sector	Koopovereenkomst en 10% aanbetaling, na een jaar moet er een bouwvergunning zijn en na 3 jaar moet huis opgeleverd zijn
Oud-Beijerland	Grondprijs sociale eigenbouw hoger dan bij reguliere sociale bouw.	Betaling bij onherroepelijke bouwvergunning.
Den Haag	De grondprijs wordt voor eigenbouw maximaal residueel bepaald, dus obv het maximale bouwvolume	Na verkoop wordt 10% aanbetaald, na 12 maanden is grond volledig betaald.
Amsterdam	Grondprijs eigenbouw op basis van een residuele berekening van maximaal programma. Bij seriematige bouw wordt vaak afgerekend op werkelijke bouwvolumes (lager dan wat theoretisch kan)	Er geldt bij eigenbouw een max. bouwtijd van 1,5 jaar Selectie tot oplevering is max. 3 jr. bij PO, 4 jr. bij CPO. Strakke handhaving, er worden hoge boetes uitgeschreven als men niet afbouwt.
Enschede	Prijzen worden gebaseerd obv taxatie.	Verkoop per inschrijving (dus wie het eerst komt). Bij koop betaalt men kleine betaal reservering, na 6 maanden wordt € 1.000 aanbetaald. Totaal traject van koopovereenkomst tot levering is 1 jaar. 1 jaar na verkoop is grond volledig betaald.
Tilburg	Geen verschil in prijzen voor eigenbouw en seriebouw.	Geen vastomlijnd traject
Schiedam	De prijzen voor eigenbouw liggen circa 15% hoger dan seriematige bouw. Van dit verschil betaalt gemeente promotie en plankosten.	Kavels worden per opbod verkocht. Dan geldt een bedenperiode van 7 dagen, hierna 6 weken de tijd voor verkrijging van financiering en dan wordt koopovereenkomst getekend. Rente start 7 maanden na koopovereenkomst en volledige betaling bij bruikbare bouwvergunning. Bij CPO is deze periode 12 maanden.
Leiden	Vaste (residueel) bepaalde kavelprijzen. Er werd weinig onderhandeld over de grondprijs: er werd veel begeleiding bij geboden en de grondprijs was beperkt ten opzichte van de totale stichtingskosten (inclusief grond).	Geen nadere informatie beschikbaar.
Eindhoven	Op de normale grondprijs een toeslag van € 7.500 per woning om de kosten voor CPO te dekken. Deze toeslag is na het eerste blok niet meer gehanteerd: een onrendabele top. Dit is uiteindelijk op projectniveau wel weer verevend.	Het betreft hier verkoop van corporatie aan particulieren. Na 50% kopers wordt de ontwikkeling gestart. Na 2 maanden grondaanbieding zijn kopers rente verschuldigd. Grondtransport na omgevingsvergunning en aanneemovereenkomst.
Utrecht	De gemeente rekent met een aparte grondprijs voor zelfbouwkavels. Vooraf wordt getaxeerd.	Kavels worden uitgegeven op basis van inschrijving en dan het principe van 'Wie het eerst komt...'
Hoorn	Voor de projecten Tuibrug en Hoornbloem gelden vaste grondprijzen voor zelfbouwkavels, die aansluiten op de "sociale" grondprijzen. De grondprijzen voor CPO-initiatieven in Bangert & Oosterpolder worden comparatief bepaald.	Gronden worden betaald 14 dagen nadat de gronden bouwrijp verklaard zijn. Initiatiefnemers krijgen 18 maanden om hun woning te realiseren. Daarbij is er een mogelijkheid om uitstel aan te vragen.
Volendam	Voor project de Broeckgouw zijn vooraf grondprijzen (genormeerd) residueel bepaald. Op basis daarvan zijn er verschillende grond prijs categorieën met een eigen prijs per m². De kaveleigenschappen en bebouwingmogelijkheden bepalen de kavelcategorie. Geen onderscheid tussen kavels seriebouw en eigenbouw.	Kavels worden conform gemeentelijk verkoop- en toewijzingsbeleid in verkoop gebracht. Zodra de kavels zijn 'gekozen', wordt binnen enkele weken een koopcontract voor de grond gesloten en wordt een waarborg à 10% van de grondprijs aanbetaald. Na (circa) 10 maanden wordt de grond betaald en geleverd.

De betalingen van steeds losse kavels betekenen voor de cashflow van de grondexploitatie een ander beeld dan bij seriematige bouw, zie onderstaande figuur. Het voordeel voor de cashflow van de exploitatie is dat deze een minder grote dip (badkuip) laat zien maar meer bestaat uit kleinere 'teiltjes'. Uiteraard worden investeringen dan ook afgestemd op het uitgiftetempo.

FIGUUR 10: CASHFLOW GRONDEXPLOITATIE BIJ EIGENBOUW EN SERIEMATIGE BOUW (SCHETSMATIG)



3.6 Eigenbouw vraagt specialistische expertise van gemeenten

Eigenbouw brengt meer belanghebbenden in de gebiedsontwikkeling dan seriebouw

Het meest opvallende verschil tussen bouwen met ontwikkelaars en bouwen met eigenbouwers is het aantal partijen. In de eerste situatie zijn dit er 2 of enkelen, in de laatste kunnen dit er honderden zijn. Een gestroomlijnd, strak proces en organisatie is dan ook een absolute voorwaarde voor het succesvol kunnen uitgeven van kavels aan eigenbouwers. Een aantal zaken die bij de ontwikkeling met een ontwikkelaar gaandeweg of tijdens de onderhandeling ter tafel komt, moet bij eigenbouw vanaf de start helder zijn.

Eigenbouw in de markt zetten vraagt meer extra expertise (van gemeente) dan seriebouw

Bij het bouwen in hoge dichtheden, is bij eigenbouw meer stedenbouwkundige expertise aan de voorkant van het proces nodig. Waar bij seriematige ontwikkeling het bedenken van een goede opzet van het plan aan de ontwikkelaar wordt overgelaten en de gemeente dit toetst, moet de gemeente hier bij eigenbouw zelf vooraf over nadenken. Onder andere in Almere en Den Haag wordt dit genoemd als extra expertise die binnen de gemeente aanwezig moet zijn. Doordat de gemeente alles zelf bedenkt, kan dit proces stukken sneller gaan dan in het geval veel met ontwikkelaars wordt overlegd (Almere).

Bij eigenbouw heeft de gemeente te maken met meerdere eigenbouwers, dit betekent dat er ook meerdere vragen komen. De gemeente moet hierin consequent en transparant kunnen opereren. Dit betekent dat vooraf alle opties doordacht moeten zijn en alle mogelijkheden en onmogelijkheden worden vastgelegd in de kavelpaspoorten. Ook dit vraagt meer 'denkkracht' aan het begin van het proces en structuur en uniformiteit qua communicatie.

Samenvattend concluderen we dat de inzet van de gemeente vooral aan de voorkant van het proces extra tijd vergt. De gemeente moet als het ware al alle stappen van het ontwikkelproces doorlopen. De inzet gedurende het project is bij eigenbouw projecten vaak lager, dit omdat er geen heronderhandelingen of aanpassingen van het project nodig zijn.

3.7 Eigenbouw bij voorkeur helder organiseren

Kavelpaspoort ondersteunt woonconsumenten en transparantie proces

Het opstellen van een kavelpaspoort gebeurt bij alle onderzochte cases. In het kavelpaspoort worden de bouw mogelijkheden op de betreffende kavel voor de potentiële koper omschreven. Dit kavelpaspoort is een extra product ten opzichte van een seriematige ontwikkeling. Toch is het nodig omdat het bestemmingsplan voor veel mensen te ingewikkeld is. Het kavelpaspoort geeft duidelijk aan wat mogelijk is en wat de randvoorwaarden van de ontwikkeling zijn. Het opstellen van de kavelpaspoorten vraagt gemiddeld een investering van circa een halve dag. Dit betreft de inzet van een stedenbouwkundige/tekenaar en iemand betrokken van uitgifte (kavelwinkel).

Strak proces van gronduitgifte organiseren

Naast het kavelpaspoort, waarin de bouw mogelijkheden worden gesteld, helpt het wanneer ook het proces van groundbetaling strak voorgeschreven is met vaste termijnen en exit-strategieën. Een potentiële koper moet vanaf moment één weten wanneer hij welke aanbetaling moet doen en wanneer hij kan beschikken over de grond en in welke hoedanigheid. Naast een strak format voor de betalingen (waar seriematige ontwikkeling ook baat bij kan hebben), is het ook een voorwaarde om vooraf helder te maken, wie waar wanneer voor verantwoordelijk is. Dit gaat uiteraard op voor de relatie tussen gemeente, eigenbouwer en aannemer, bijvoorbeeld wie betaalt de reparatie aan de (bouw-?)weg als vrachtwagens deze kapot rijden? Maar ook binnen de gemeentelijke organisatie is helderheid nodig wie waar verantwoordelijk voor is. Voor de klant moet het helder zijn waar hij met z'n vragen terecht kan. Deze afdeling moet dan ook snel kunnen schakelen. Op welk moment neemt de projectorganisatie alle besluiten en wanneer is overleg nodig?

3.8 Eigenbouw is betrekkelijk 'nieuw' marktsegment in Nederland

Eigenbouw maakt slechts beperkt deel van de woningmarkt uit

Eigenbouw beslaat slechts een beperkt deel van de bouwproductie in Nederland. Rond 2005 waren de verwachtingen hooggespannen en ging het om een potentieel en verwacht aandeel van circa een derde deel van de bouwproductie. Dit wordt in het grootste deel van het land niet gehaald. Gemiddeld genomen ging het in de jaren negentig om ruim 15% van de bouwproductie, en liep dat voor de crisis terug tot circa 10%¹⁰, terwijl het aandeel van eigenbouw in de totale nieuwbouw tijdens de crisis weer is opgelopen tot circa 20%. We zien daarin grote verschillen tussen regio's. In Noord Brabant, Gelderland en Overijssel heeft eigenbouw traditioneel altijd een grote rol gespeeld in de totale nieuwbouwproductie, maar ook daar gaat het naar schatting om circa 30% van de bouwproductie. Dit blijft overigens achter bij het aandeel huishoudens dat in huisvestingswensenonderzoek zoals WoON aangeeft voorkeur te hebben voor eigenbouw boven seriebouw. Natuurlijk is er ook een grote groep mensen die niet zelf een huis wil (laten) bouwen maar dit graag aan ontwikkelende en bouwende partijen overlaat.

EIGENBOUW IN NEDERLAND IN VERGELIJKING MET ANDERE LANDEN

Het aandeel eigenbouw is in Nederland substantieel lager dan in sommige andere landen, waar eigenbouw soms de dominante bouwstijl is (in België gaat het bijvoorbeeld om circa 70% van de woningproductie (Keeris et al. 1999). Volgens Boelens cs (2010), hangt dit mogelijk samen met de snelle huishoudensgroei die Nederland de afgelopen 40 jaar heeft doorgemaakt, die veel hoger was dan in omringende landen. De druk op de grondmarkt die dat met zich mee heeft gebracht, en de planmatige en grootschalige gebiedsontwikkeling die 'typisch Nederlands' is, heeft zich in andere landen minder voorgedaan.

Eigenbouw draagt bij aan de wens tot vraaggericht bouwen, diversificatie aanbod nodig

De vraag naar eigenbouw is een andere vraag dan naar seriematige woningen. Er is een grote groep potentiële eigenbouwers, die nu niet overal voldoende wordt bediend qua aangeboden locaties voor eigenbouw. Zo worden als voorbeeld Utrecht en Dordrecht genoemd, waar slechts zeer beperkt eigenbouw wordt aangeboden terwijl hier wel vraag naar is.

¹⁰ SEV, Zelfbouw in reflectie, 2010

In Tilburg merkt men dat de vraag circa 30% van de totale vraag betreft, en dat deze hoger is in de dorpen dan in de stad Tilburg zelf. De vraag naar eigenbouwkavels en de snelle uitgifte in de meeste onderzochte cases duiden echter op meer interesse in het hele land, en niet alleen in Noord Brabant, Gelderland en Overijssel.

3.9 Eigenbouw zet gebieden op de kaart

Eigenbouw draagt bij aan de wens om leefstijl op maat vorm te geven

Eigenbouw is een productcategorie waar vraag naar is, maar door verschillende redenen in het verleden minder werd aangeboden. Het heeft veel te maken met de snelle groei van de bevolking en een sterk formeel institutioneel georganiseerd ontwikkelingsproces waarin relatief grote toekomstige ontwikkellocaties op de markt gezet worden. Nederland heeft een sterke traditie in seriematige bouw. Een neveneffect van deze traditie is dat eigenbouw minder sterk ontwikkeld is en dat gemeenten en woonconsumenten niet standaard kiezen voor particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap.

De laatste jaren zijn er allerlei trends die maken dat eigenbouw sterk aansluit bij de leefstijlen van een deel van de woonconsumenten. Eigenbouw staat in het hele land meer in de belangstelling. Het gaat dan met name om culturele trends die samenhangen met de behoefte aan meer keuzevrijheid om de eigen leefstijl vorm te geven. Soms gaat dit samen met de wens om de zorg voor ouders en/of kinderen alleen of samen met anderen vorm te geven. Een grotere keuzevrijheid brengt vaak de wens voor particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap met zich mee, omdat men hiermee meer invloed heeft op de uiteindelijke woning.

Eigenbouw maakt het merk

Uit verschillende cases komt naar voren dat in geval van gecombineerde projecten van eigenbouw en seriebouw, het toevoegen van eigenbouw een positieve uitwerking lijkt te hebben op de aantrekkelijkheid en het imago van het gebied. Het combineren van eigenbouw en seriebouw kan goed benut worden in een meer vraaggericht imago van ontwikkellocaties. Dit is een goed handvat voor de branding van gebieden en het steeds meer aansluiten bij leefstijlen van woonconsumenten. Na een imagoverbetering volgt vaak ook een waardevermeerdering in het gebied en een vliegwieltje voor de uitgifte. Doordat eigenbouwers sneller tot ontwikkeling overgaan dan een ontwikkelaar een aantal woningen ontwikkelt (risico) kan eigenbouw een belangrijke factor zijn bij de waardegroei binnen een gebied. Gemeenten kunnen zo door hogere grondwaarden (van zowel nieuwe eigenbouwkavels als seriematige kavels) profiteren van de vroege inzet van eigenbouw op projectlocaties, de locaties Houthaven en Buiksloterham in Amsterdam zijn hier voorbeelden van.

Eigenbouw kan innovatiekracht van de bouw bevorderen

Eigenbouw is van nature meer vraaggestuurd en seriebouw meer aanbodgestuurd. De Actieagenda Bouw (2012) veronderstelt dat deze vraaggestuurdheid ook de innovatiekracht bevordert. Dit zit bijvoorbeeld in de interesse die eigenbouwers kunnen hebben in nieuwe woningtypen, die bijvoorbeeld meer modulair zijn opgebouwd of woningen met een korte productietijd op de kavel. Dit soort woningen kunnen een substantiële kostenbesparing betekenen ten opzichte van reguliere woningen en bevorderen het vernieuwvermogen in de bouw- en projectontwikkeling. Dit wordt op hoofdlijnen bevestigd in een aantal onderzochte cases (zoals Almere, Enschede) en er zijn ook signalen van deze innovatiekracht buiten de onderzochte cases in eigenbouw, zoals Oosterwold in Almere.

OOK HYBRIDE VORMEN TUSSEN EIGENBOUW EN SERIEBOUW

Op verschillende plekken, onder andere in Tilburg, Almere en Amsterdam ontstaan er ook hybride vormen van ontwikkeling. Het betreft dan een tussenvorm van eigenbouw en seriematige bouw. In Oud-Beijerland bijvoorbeeld nemen ontwikkelaars enkele kavels met kavelpaspoorten af of de gemeente geeft PO uit maar maakt hiervoor afspraken met aannemers over prijzen en geeft dit mee aan kopers in een bouwboek (bij sociale woningen). Op meerdere plaatsen bieden ontwikkelaars producten aan waarbij de koper zijn woning naar eigen smaak kan ontwikkelen. Veelal wordt gewerkt met een woningconfigurator waarbij de koper zowel qua indeling, materiaalgebruik als architectuur zijn eigen wensen kan invullen. De vrijheden in deze concepten nemen de laatste jaren sterk toe tot aan een vrije architectenkeus. In Tilburg is er samenwerking tussen bewoners en ontwikkelaar waarbij bewoners samen de architect selecteren. Ook wordt het stedenbouwkundig plan al in een vroeg stadium besproken tussen ontwikkelaar/bewoners en gemeente. En in Amsterdam zijn er signalen bekend dat bij CPO projecten er wel sprake is van bouwgroepen, maar dat de macht van een architect of ontwikkelende bouwer wel erg groot is. Hier wordt dit jaar door de gemeente nader onderzoek naar gedaan.

Bijlagen

Selectie van referentieprojecten

Bij de keuze van referentieprojecten hanteerden we de volgende criteria:

- Spreiding over Nederland
- Spreiding tussen stedelijke en landelijke gebieden

Een deel van de projecten zijn meegenomen omdat er veel informatie over deze projecten beschikbaar is, en de betreffende gemeenten deel uit maken van het expertteam Eigenbouw, waardoor zij ons konden voorzien van zoveel mogelijk informatie op maat.

Ligging in Nederland

Op de volgende kaart staan de referentieprojecten aangeduid.

Locatie	Project eigenbouw	Project seriebouw
Almere	Homeruskwartier	Divers
Amsterdam	Steigereiland	Divers
Den Haag	Escamplaan en Isabellalaan	Divers
Deventer	De vijfde hoek	Divers
Eindhoven	Bloemenbuurt	Divers
Enschede	Roombeek	Divers
Hoorn	Tuibrug	Divers
Leiden	Nieuw-Leyden	Divers
Oud-Beijerland	Poortwijk III	Divers
Schiedam	Oranjeburgh	Divers
Utrecht	Leidsche Rijn	Leidsche Rijn
Tilburg	Divers, oa. Reeshof, den Boogerd en de Hoge Hoek	Divers
Volendam	Broeckgouw	Divers



Homeruskwartier, Almere

Kenmerken	Omschrijving
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> Buurt in Almere Poort Zuidwesten van Almere
Omvang programma	3.400 woningen, waarvan 1.400po, 24 cpo en 1.200 mede- opdrachtgeverschap (rest via kleinschalige ontwikkelaars in projecten)
Prijs	Huur: tot €830 per maand voor de mede opdrachtgevers Koop:€ 150.000- € 309.900
Woningtypologie	Ongeveer 700 appartementen en 2700 grondgebonden woningen
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> Kavels bestemd voor woon- werk functie Staalkaart van opdrachtgeverschap Parkeernorm: 1,35 parkeer plaats per woning (appartement) Parkeervoorziening op eigen terrein en in openbaar gebied Bestemmingsplan Almere- Poort van toepassing
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Gevarieerd woningaanbod Groen in- en rondom de buurt (parken, duinen) Verschillende voorzieningen dichtbij (Poort)
Bebouwingsdichtheid van het plan	Gevarieerde (ook hoge) bebouwingsdichtheid, afgewisseld met openbare ruimten
Kwaliteiten woningen	Hoge kwaliteit
Ontwikkeltijd	Vanaf 2007 (ontwikkelingsplan vastgesteld) tot ontwikkelingen na 2016
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	Optie van mede- opdrachtgeverschap Staalkaart, experimenteel
Concurrentie in dit segment	Geen directe concurrentie, het betreft een aanvullend woonmilieu.



Steigereiland, Amsterdam

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> IJburg-Steigereiland
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> 276 kavels, 6 voor CPO met 148 appt en 270 PO-kavels. 72 waterkavels, verkoop in 2018 worden PO of CPO
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> 1^e fase tot 2010 2^e fase 2013-2016 3^e fase na 2018
Verdeling verschillende prijs klassen	Koop: € 245.00- € 960.000 Huur: € 800- € 2.500
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	270 grondgebonden. 148 appt, waarvan 118 al gerealiseerd.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan bouwregelgeving en bestemmingsplan (enkel bouwen met bouwvergunning) Milieueisen: vb. geen metalen gebruiken die grondwater vervuilen Bouwen volgens regels erfpachtcontract; o.a. wanneer woning gereed moet zijn 1,25 parkeerplaats per woning (op eigen terrein waar mogelijk, overig op straat of in parkeergarage bij de waterwoningen).
Gebiedskwaliteit	Voorzieningen dichtbij, omringd met water
Bebouwingsdichtheid van het gebied	Noordbuurt: hoge dichtheid met 70 woningen per hectare Zuidbuurt: 50 woningen per hectare Waterbuurt: 60 woningen per hectare
Kwaliteiten woningen	Hoge kwaliteit
Ontwikkeltijd	Start uitgifte in 2003, nu nog CPO kavels beschikbaar
Onderscheidend vermogen locatie/plan	Manieren van bouwen, o.a. drijvende woningen
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	Buiksloterham, Zeeburgereiland sinds 2013 als concurrentie. In 1 ^e fase was er geen concurrentie in dit segment.



Steigereiland, Amsterdam

Opbrengsten en kosten*		Seriematig	PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	17.598	7.814	7.646
Leges en aansluitkosten		3.581	2.654	2.654
Architect/constructeur		2.267	840	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	4.320	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		113.333	108.000	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-	4.860	3.108
Bouwbegeleiding		-	2.160	1.680
Expertise (intern en extern)		-	2.700	1.428
Grondprijs		112.255	156.689	72.331
Tijdelijk beheer	Optelling	1.000	625	575
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		500	625	575
Aansluitkosten		500	0	0
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	7.849	6.732	6.500
Onderhandelen		3.566	-	-
Plan opstellen		2.500	-	1.000
Kavelpaspoort opstellen		-	-	500
Uitgifteproces / plannen intern		1.783	-	5.000

*) In Amsterdam zijn de VON-prijzen voor seriematige en PO woningen aanzienlijk hoger dan de prijzen gehanteerd in deze tabel. CPO projecten in Amsterdam betreffen alleen appartementen. De prijzen hiervan liggen lager dan de VON-prijs opgenomen in deze tabel.

Escamplaan & Isabellaland, Den Haag

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> Isabellaland: Den Haag Mariahoeve (Den Haag noordoost) Escamplaan in de wijk Escamp (Den Haag zuidwest)
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> Escamplaan: 66 kavels po (10 kavels kunnen ook door projectontwikkelaars gekocht worden) Isabellaland: 63 kavels po. (16 kavels kunnen door projectontwikkelaars gekocht worden)
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> Start in 2012 Sinds 2013 jaarlijks kavels uitgegeven op beide plaatsen
Verdeling verschillende prijs klassen	<p>Escamplaan: kavel vanaf € 48.000 Isabellaland: kavel; €48.600 - € 182.700</p>
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	Niet bekend. Enkele kavels geschikt voor appartementen, omdat daar tot 6 bouwlagen gebouwd mag worden.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 4 jaar tijd om woning te bouwen Er wordt ingezet op het bouwen van duurzame woningen: hier wordt ook subsidie voor gegeven vanuit de gemeente Escamplaan: alleen aaneengesloten woningen.
Gebiedskwaliteit	Locatie ligt in stedelijk gebied, goede bereikbaarheid (N211, bus- en tramhaltes) en voorzieningen op loopafstand



Escamplaan & Isabellaland, Den Haag

Opbrengsten en kosten		Seriematig	PO
Bijkomende kosten	Optelling	17.598	7.814
Leges en aansluitkosten		3.581	2.654
Architect/constructeur		2.267	840
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		113.333	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-	4.860
Bouwbegeleiding		-	2.160
Expertise (intern en extern)		-	2.700
Grondprijs			
Tijdelijk beheer	Optelling	1.000	1.250
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		500	625
Aansluitkosten		500	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	15.000	10.000
Onderhandelen		-	-
Plan opstellen		-	-
Kavelpaspoort opstellen		-	-
Uitgifteproces / plannen intern		-	-

De Vijfde Hoek, Deventer

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> • Wijkdelen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout • Wijk Vijfhoek
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> • Spijkvoorderenk: 34 vrije kavels. 4 in verkoop, 2 beschikbaar o.v. • Momenteel: • 22 kavels in Spijkvoorderenk: Vrijuit Bouwen (met veel flexibiliteit), van mei 2015 in verkoop, 2-onder-1-kap, 3-onder-1-kap en vrijstaand zijn uitwisselbaar • 18 kavels ten behoeve van vrijstaande woningen in Spijkvoorderhout
Ontwikkeltijd	Kavelverkoop 30 mei 2015 gestart
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> • Spijkvoorderenk: €44.700- €142.500 incl. btw
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	<p>34 grondgebonden woningen (villa's: vrijstaand, 3- of 2- onder een kap)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Momenteel: • 22 kavels in Spijkvoorderenk: Vrijuit Bouwen (met veel flexibiliteit), van mei 2015 in verkoop, 2-onder-1-kap, 3-onder-1-kap en vrijstaand zijn uitwisselbaar <p>18 kavels ten behoeve van vrijstaande woningen in Spijkvoorderhout</p>
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Individuele vrijheid (alle woningen anders vormgegeven) mits passend groen stedelijke structuur. • Moderne bebouwing mag, mits goede kwaliteit en dit geen afbreuk doet aan beoogde totaalbeeld. • Geen bijdrage aan openbare ruimte door bewoners • Kavel met "kavelpaspoort" (medium- ruim- large- riant)
Gebiedskwaliteit	Ruim opgezet, groene omgeving, met als hoofd architectuur stijl de jaren '20 en '30 vorige eeuw. Jaren '20/'30 architectuur is losgelaten.
Bebouwingsdichtheid van het gebied	Lage bebouwingsdichtheid: voornamelijk villa's gescheiden door hagen en bomen
Kwaliteiten woningen	Hoog
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	Onderscheidend in 'restricties' aan het bouwen door het hoofdthema (groen stedelijk, jaren '20 en '30)Jaren '20/'30 architectuur is losgelaten. Er zijn niet per se restricties aan de architectuur.



De Vijfde Hoek, Deventer

Opbrengsten en kosten	Seriematig	PO
Bijkomende kosten		7.814
Leges en aansluitkosten		2.654
Architect/constructeur		840
Winst, risico, onvoorziene kosten		4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		108.000
Overige gem. kosten en subsidies		
Bouwbegeleiding		
Expertise (intern en extern)		
Grondprijs		90.797
Tijdelijk beheer		1.250
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		625
Aansluitkosten		625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	9.500	8.000
Onderhandelen		-
Plan opstellen	6.000	6.000
Kavelpaspoort opstellen		1.000
Uitgifteproces / plannen intern	3.500*	1.000

*) Bandbreedte van € 2.000 - € 5.000

Bloemenbuurt- Zuid, Eindhoven

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsdeel Stratum • Wijk Gerardusplein
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> • 325 grondgebonden woningen en appartementen via collectief particulier opdrachtgeverschap • 65 % koop, 35 % huur
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> • Sloop woningen gestart in 2008, daarna gefaseerd woningen gerealiseerd. Laatste blok "Klaproos" nu in verkoop. • Start bouw laatste blok (Klaproos) medio 2015
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> • Rijwoningen tussen € 175.000 en € 242.500, appartementen tot € 350.000
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Laatste fase, Klaproos: 41 grondgebondenwoningen en 24 appartementen • Totaal 99 appartementen en 226 grondgebonden woningen
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen en openbare ruimte in dezelfde opzet en sfeer als het oude Bloembuurt • De definitie cpo in dit project: keuzevrijheid binnen strenge randvoorwaarden. • Huurders kregen € 4.000 budget voor individuele wensen.
Gebiedskwaliteit	
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge bebouwingsdichtheid door het omliggende stedelijke gebied en de al bestaande opzet van de buurt. Ook in nieuwe plan veel rijwoningen.
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Mix goedkopere en (middel)dure woningen, wat terug te vinden is in prijs/kwaliteit.
Onderscheidend vermogen locatie/plan	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijheden in keuze woning beperkt: randvoorwaarde is de jaren '30 stijl in architectuur en meeste koopwoningen zijn in casco geleverd.
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Hof van Zeelst



Bloemenbuurt- Zuid, Eindhoven

Opbrengsten en kosten		CPO
Bijkomende kosten	Optelling	9.570
Leges en aansluitkosten		4.500
Architect/constructeur		750
Winst, risico, onvoorziene kosten		4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	2.900
Bouwbegeleiding		2.000
Expertise (intern en extern)		900
Grondprijs		173.610
Tijdelijk beheer	Optelling	1.015
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		575
Aansluitkosten		440
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	5.500
Onderhandelen		-
Plan opstellen		1.000
Kavelpaspoort opstellen		500
Uitgifteproces / plannen intern		4.000

Roombeek, Enschede

Processtructuur	Omschrijving
Aantal deelnemers in ontwikkeling	800 participanten via (deels collectief-) particulier opdrachtgeverschap
Aantal fasen van het plan	5, waarvan de eerste twee: 1. Het opstellen van structuurplan en 2. Het uitwerken van deelplannen. Overige drie zijn de bouwfases.
Organisatiegraad/ samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking tussen bewoners en drie door de gemeente aangestelde bouw adviesbureaus voor bouwbegeleiding • Samenwerking gaat via projectbureau Roombeek
Rol gemeente	<p>Grote inzet van de gemeente Enschede omtrent particulier opdrachtgeverschap. Na vuurwerkramp heeft gemeente voorkeursrecht op de gronden gebruikt om ze uit te geven voor PO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enige inspraak door het aanstellen van drie bureaus voor bouwbegeleiding (€ 4.500 bijdrage wanneer de bouwer voor een van deze drie bureaus koos). • Aanstellen stedenbouwkundig supervisor voorzorg stedenbouwkundige kwaliteit met daarbij de gradaties in beeldregie voor de bewoners (zo touwtjes in handen m.b.t. uitstraling Roombeek)
Bijzonderheden	<p>(ontwerp wordt getoetst door welstandcommissie) en hoog (in overleg wordt er een architect gekozen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na vuurwerkramp was er ruimte gemaakt voor PO om de wijk 'weer van de inwoners te maken'
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Elke buurt een andere gebiedskwaliteit, gericht op inkomensklassen. • Afwisseling van stedelijk woonmilieu met tuindorp- karakter en een tussenvorm daarvan.
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> • Mix van hoge- en lage bebouwingsdichtheid per buurt
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit verbonden aan de ligging (buurt) in de wijk. Variërend van hoge (architectonische)- en wat lagere kwaliteit
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	Wijken met verschillende soorten gebiedskwaliteit. Daarnaast is er overal een mix van po, cpo en seriematige bouw, en bestaande bouw en nieuwbouw te vinden.
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Boddenkamp

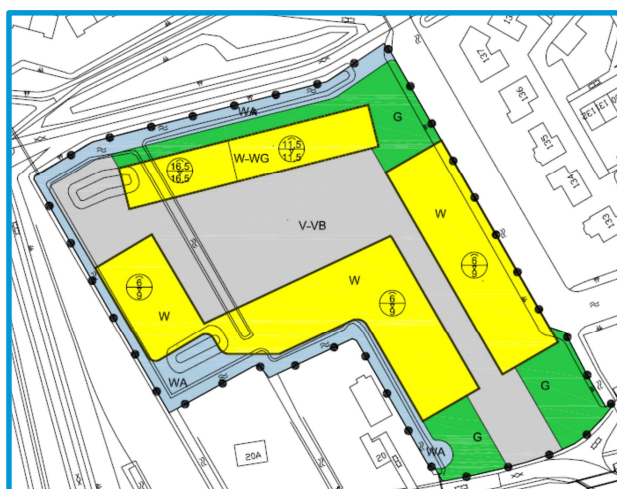


Roombeek, Enschede

Opbrengsten en kosten		Seriematig	PO
Bijkomende kosten	Optelling	17.598	7.814
Leges en aansluitkosten		3.581	2.654
Architect/constructeur		2.267	840
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		113.333	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-	4.860
Bouwbegeleiding		-	2.160
Expertise (intern en extern)		-	2.700
Grondprijs			
Tijdelijk beheer	Optelling	1.000	1.250
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		500	625
Aansluitkosten		500	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	11.000	6.000
Onderhandelen			-
Plan opstellen			2.000
Kavelpaspoort opstellen			500
Uitgifteproces / plannen intern			3.500

Tuibrug, Hoorn

Kenmerken	Omschrijving
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> Inbreidingslocatie in Hoorn Kersenboogerd Gelegen aan de provinciale weg/ Rijnweg Gelegen aan de zuid kant van Hoorn Kersenboogerd, vlakbij het centrum van Hoorn
Omvang programma	40 woningen in uiteenlopende typen die welstandsvrij gerealiseerd kunnen worden
Woningtypologie	CPO project
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> Kavels rond een centraal plein, met groen en water
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Woningen liggen rondom centraal plein. Het gebied wordt omringd door water en groen
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Goede bereikbaarheid, op circa 15 autominuten van de A7 Op circa 1,5km van station Hoorn Kersenboogerd (IC station in de richting Amsterdam/ Enkhuizen) Op Circa 2km van het centrum van Hoorn
Bebouwingsdichtheid van het plan	hoge bebouwingsdichtheid.
Kwaliteiten woningen	Hoge kwaliteit
Ontwikkeltijd	Vanaf 2012 ligt het bestemmingsplan er, vanaf 2013 bouw eerste woningen
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	CPO project
Concurrentie in dit segment	Veel bouw mogelijkheden en kavels



Tuibrug, Hoorn

Opbrengsten en kosten		CPO
Bijkomende kosten	Optelling	24.000
Leges en aansluitkosten		3.000
Architect/constructeur		6.000
Winst, risico, onvoorziene kosten		15.000
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		125.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	3.928
Bouwbegeleiding		2.500
Expertise (intern en extern)		1.428
Grondprijs		84.000
Tijdelijk beheer	Optelling	-
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		-
Aansluitkosten		-
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	6.075
Onderhandelen		425
Plan opstellen		800
Kavelpaspoort opstellen		350
Uitgifteproces / plannen intern		4.500

Nieuw Leyden, Leiden

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> Leiden- Noord Tussen de binnenstad en Willem de Zwijgerlaan
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> 430 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) 127 woningen via consument gericht bouwen 157 huurwoningen In totaal 750 woningen
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> 2005- 2013: verkoop en verbouw 2014 project geheel afgerond
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> Huur: tussen € 950 - € 1.150 Kavelrijzen: tussen € 650 en 1.140 per vierkante meter VON, € 900 gemiddeld, uitgaande van 100 m2 kavel. Koop grond vanaf 85.000 euro tot 250.000 euro. Koop woning (slechts enkele) vanaf 275.000 tot 650.000 euro.
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	557 grondgebonden woningen en 193 appartementen
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Ondanks de recessie heeft de verkoop van grond altijd doorgelopen.
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk gebied met gecentreerde openbare ruimte.
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> Hoge bebouwingsdichtheid
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> Grote variatie in architectuur
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	Naast ruimtelijke plannen, ook sociale plannen om de wijk Leiden- Noord op te waarderen (inzetten op betere sociale samenhang etc.)
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	Geen (c)po projecten in nabije omgeving



Nieuw Leyden, Leiden

Opbrengsten en kosten		Seriematig	PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	18.331	23.974	7.646
Leges en aansluitkosten		3.581	2.654	2.654
Architect/constructeur		3.000	17.000	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	4.320	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		113.333	108.000	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-	4.860	3.108
Bouwbegeleiding		-	2.160	1.680
Expertise (intern en extern)		-	2.700	1.428
Grondprijs		90.000	90.000	90.000
Tijdelijk beheer	Optelling	1.000	1.250	1.200
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		500	625	575
Aansluitkosten		500	625	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	7.849	10.000	6.500
Onderhandelen		3.566	-	-
Plan opstellen		2.500	2.500	1.000
Kavelpaspoort opstellen		-	2.500	500
Uitgifteproces / plannen intern		1.783	5.000	5.000

Poortwijk III, Oud- Beijerland

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> Poortwijk III Ten zuidoosten van Oud- Beijerland
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> 200 grondgebonden woningen en 65 appartementen Via "ik bouw betaalbaar" 36 bouw kavels beschikbaar voor starters (po)
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> Start verkoop kavels in 2015. Binnen twee jaar na kavelverkoop worden de woningen gerealiseerd: verwachte oplevering eerste woningen in 2017.
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> Woningen van €161.000 v.o.n. en € 185.100 woningen (starterswoningen)
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Via IBB ("Ik bouw betaalbaar"): Starters kunnen kiezen uit prijzen tussen €161.000 v.o.n. en € 185.100 v.o.n. met daarbij een starterslening. Kavelpaspoorten per kavel en woningen bouwen via ibb- bouwboek
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Ruim opgezet, en grote kavels Gebied voor eigenbouw enkel grondgebonden vrijstaande woningen Groen en water binnen het plangebied
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> Lage bebouwingsdichtheid
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> Gemengd; van woningen voor starters tot woningen met luxe afwerking.
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	<ul style="list-style-type: none"> Het aandeel eigenbouw in het plan is uitsluitend bedoeld voor starters op de woningmarkt.
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> Geen



Poortwijk III, Oud- Beijerland

Opbrengsten en kosten		PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	7.814	7.646
Leges en aansluitkosten		2.654	2.654
Architect/constructeur		840	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		4.320	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		108.000	108.000
Overige gemeentelijke kosten en subsidies	Optelling	4.860	3.108
Bouwbegeleiding		2.160	1.680
Expertise (intern en extern)		2.700	1.428
Grondprijs			
Tijdelijk beheer	Optelling	1.250	1.200
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		625	575
Aansluitkosten		625	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	4.852	4.852
Onderhandelen		-	-
Plan opstellen		-	-
Kavelpaspoort opstellen		-	-
Uitgifteproces / plannen intern		-	-

Oranjeburgh, Schiedam

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> In de wijk Schiedam- West Aan de Burgemeester Knappertlaan Oranjekwartier
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> 61 kavels, waarvan 40 voor vrijstaande- of twee- onder- een- kapwoningen via po, 18 rijwoningen via PO en twee wooneenheden voor circa 26 appartementen via CPO.
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> Start verkoop eerste fase begin 2012, tweede fase in de zomer van 2012 Start bouw eerste woningen in mei 2013. Verkoop van fase drie gestart in juni 2014 Op dit moment nog een aantal kavels beschikbaar en zijn de eerste woningen opgeleverd.
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> Woningen vanaf € 250.000
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	<ul style="list-style-type: none"> 31 % aan appartementen en 69 % aan grondgebonden woningen
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Schiedam als "erfpachtgemeente" geeft in dit plan de kavels uit in eigendom van de toekomstige bewoners. Kaveloppervlakten tussen 332 m² en 450 m²
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Buurt met veel ruimte en openbaar groen met jaren '30 stijl woningen.
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> Lage bebouwingsdichtheid, ruim opgezet.
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> Geen variatie in verschillende bouwstijlen en architectuur. Voornamelijk vrijstaande woningen in jaren '30 stijl wat aansluit op de omliggende buurten in de wijk. Kwaliteit van de woningen is hoog.
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	<ul style="list-style-type: none"> De gehele wijk wordt gerealiseerd via po en cpo en dus geen seriematige bouw
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> Geen concurrentie in directe omgeving



Oranjeburgh, Schiedam

Opbrengsten en kosten		Seriematig	PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	17.598	18.500	7.646
Leges en aansluitkosten		3.581	3.500	2.654
Architect/constructeur		2.267	12.500	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	2.500	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		113.333	108.000	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-		3.108
Bouwbegeleiding		-		1.680
Expertise (intern en extern)		-		1.428
Grondprijs gemiddeld		67.917	82.456	178.606
Tijdelijk beheer	Optelling	500	625	625
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)				
Aansluitkosten		500	625	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	25.000	7.500	6.500
Onderhandelen		-	-	-
Plan opstellen		-	-	1.000
Kavelpaspoort opstellen		-	-	500
Uitgifteproces / plannen intern		-	-	5.000

Park Noord Leidsche Rijn, Utrecht

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> • Park Noord • Leidsche Rijn • Vleuten- de Meern
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> • 3 kavels in particulier opdrachtgeverschap
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> • Kavels vanaf 2008 in verkoop, nog 3 beschikbaar • Aantal woningen reeds opgeleverd
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> • Kavels tussen € 330.500 en € 711.000
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen maar (vrijstaande) grondgebonden woningen
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Sterk verspringende rooilijnen, waardoor elke tuin per woning er anders uitziet qua grootte en vorm • Drie typen woningen met elk eigen randvoorwaarden. Berlage: de gemeente stimuleert hier het werken met vooruitstrevende ideeën in architectuur. Bij Pronkkamer en Topgevel zijn er randvoorwaarden m.b.t. afmetingen en percentage glas in de voorgevel.
Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog door de variatie in woningen.. • Het gebied is groen en waterrijk
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> • Lage bebouwingsdichtheid door de groene en waterrijke omgeving en de ruime kavels.
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog: veel keuzevrijheid in de bebouwing en weinig randvoorwaarden. Vanuit de gemeente wordt er gestimuleerd om verschillende soorten materialen te gebruiken. Daarbij alle woningen vrijstaand.
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	<ul style="list-style-type: none"> • Onderscheidend in gebiedskwaliteit: groene omgeving met aangrenzende parken zoals het Maximapark en Castellum Hoge Woerd.
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> • In vrijwel ieder deelgebied is ruimte gereserveerd voor een aantal vrije kavels



Park Noord Leidsche Rijn, Utrecht

Opbrengsten en kosten		PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	6.994	7.646
Leges en aansluitkosten		2.654	2.654
Architect/constructeur		840	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		3.500	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		108.000	108.000
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	3.800	3.108
Bouwbegeleiding		1.800	1.680
Expertise (intern en extern)		2.000	1.428
Grondprijs		90.797	173.610
Tijdelijk beheer	Optelling	1.250	1.250
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		625	600
Aansluitkosten		625	650
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	10.000	10.000
Onderhandelen		-	-
Plan opstellen		2.500	2.500
Kavelpaspoort opstellen		2.500	2.500
Uitgifteproces / plannen intern		5.000	5.000

Broeckgouw, Volendam

Kenmerken	Omschrijving
Locatie:	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouwwijk de Broeckgouw Uitbreidingslocatie tussen Edam en Volendam (noordkant)
Omvang programma	<ul style="list-style-type: none"> Circa 1.100 woningen (waarvan circa 10% sociale huur &, circa 100 woonzorgeenheden) Circa 40 PO- kavels (vrijstaande woningen), 50 CPO- kavels (rijwoningen) en een CPO- locatie voor seniorenwoningen Voorzieningen: supermarkt, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (met woonzorg- centrum), turnhal en basisschool.
Ontwikkeltijd	<ul style="list-style-type: none"> In ontwikkeling sinds 2007, gefaseerde verkoop vanaf 2009 en conform planning tot 2020.
Verdeling verschillende prijs klassen	<ul style="list-style-type: none"> Programma vanaf sociale huursegment tot luxe vrije kavels, Koopwoningen vanaf circa €145.000 tot € 525.000 VON en Zelfbouwkavels van circa € 60.000 tot € 400.000 VON.
Aandeel appartementen en grondgebonden woningen	<ul style="list-style-type: none"> Eigenbouw (vooralsnog) alleen als grondgebonden programma. Projectmatig wel koop- en huurappartementen (circa 120).
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> Woonwijk wordt gerealiseerd door de gemeente zelf (voert de grond- én opstalexploitatie, geen projectontwikkelaar(s) betrokken, Vanuit de gemeentelijke organisatie wordt kennis en expertise beschikbaar gesteld, 2 parkeerplaatsen per koopwoning en -kavel in plangebied. Kavelpaspoort bestaat uit (toelichting) bestemmingsplan + welstandcriteria + enkele aanvullende bepalingen en een toelichting op het ontwikkelproces, Uitgifteproces biedt mogelijkheid tot bieden van 'maatwerk' bij kavelverkoop, Anti speculatiebeding van toepassing bij verkoop woningen én kavels, Toewijzingsbeleid is vooraf bekend en door gemeenteraad vastgesteld.
Gebiedskwaliteit	Hoge kwaliteit met ondermeer 2 parkeerplaatsen per woning, een natuurpark en landschapspark, 14% oppervlaktewater en verschillende gebouwde parkeervoorzieningen.
Bebouwingsdichtheid van het gebied	<ul style="list-style-type: none"> Reguliere bebouwingsdichtheid woonwijk.
Kwaliteiten woningen	<ul style="list-style-type: none"> Hoge kwaliteit woningen, qua bouwsystematiek én ontwerp. Daar waar mogelijk scherper dan vereisten Bouwbesluit.
Onderscheidend vermogen locatie/ plan	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente ontwikkelt zelf en consument gericht; de kandidaat kopers zijn in kaart gebracht en worden periodiek geënuquêteerd ten aanzien van woonwensen en financiële mogelijkheden en gesproken op informatiemomenten. Mede op basis daarvan wordt het woonprogramma per fase bijgesteld. Op basis van 90% verkocht, start een bouwfase (seriebouw) of ontwikkelfase (CPO), waarbij de gemeente soms garant staat door als participant op te willen treden (extra zekerheid)
Concurrentie in dit segment (relevante woningmarkt)	<ul style="list-style-type: none"> Nauwelijks binnen de gemeente. Er zijn wel posities in eigendom ontwikkelaars, maar die zijn in het recente verleden niet in ontwikkeling genomen. Zelfbouwkavels komen slechts sporadisch (individueel) beschikbaar. Het project Waterrijk binnen de gemeente biedt woningen in het luxe segment. Grootste concurrentie voor zelfbouwkavels betreft projectmatig ontwikkelde woningen binnen dezelfde nieuwbouwwijk (groot en gevarieerd aanbod).



Broeckgouw, Volendam

Opbrengsten en kosten		Seriematig	PO	CPO
Bijkomende kosten	Optelling	17.598	9.377	7.646
Leges en aansluitkosten		3.581	3.185	2.654
Architect/constructeur		2.267	1.008	672
Winst, risico, onvoorziene kosten		11.750	5.184	4.320
Bouwkosten (uitgaande van 100 m ² gbo)		102.000	108.000	96.533
Overige gem. kosten en subsidies	Optelling	-		
Bouwbegeleiding		-		
Expertise (intern en extern)		-		
Grondprijs		63.284	65.815	63.284
Tijdelijk beheer	Optelling	1.000	1.250	1.200
Beheer (hekwerk, grasmaaien, etc.)		500	625	575
Aansluitkosten		500	625	625
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	Optelling	10.000	6.870	6.870
Onderhandelen		-		
Plan opstellen		-	1.970	1.970
Kavelpaspoort opstellen		-	1.500	1.500
Uitgifteproces / plannen intern		-	3.400	3.400

Bedragen bij po en cpo bepaald obv tabel Buro Beeld. € 6.870 is gemiddelde van interne en externe kosten, resp. € 5.880 en € 7.860. Hogere bijkomende kosten ingeschat door Buro Beeld; door Stec vertaald naar 20% opslag.

Geïnterviewde personen

Locatie	Interviews
Almere	Jacqueline Tellinga, projectleider Gerard van Evert, adviseur
Amsterdam	Bart Truijens, Team Zelfbouw/Senior Adviseur Specialist Angelique Bor, Team Zelfbouw/Senior Adviseur Specialist
Den Haag	Hans Sparreboom, adviseur Robert Offermans, senior adviseur planeconomie
Deventer	René Glerum, planeconoom Arthur Borst, projectleider
Eindhoven	Bert Kaiser, corporatie Mijn-Thuis
Enschede	Marga Brunninkhuis, USHI Kenniscentrum Bouwen Rien Wilderink, Projectmanagementbureau Enschede Leonie Lamberts, Pura Management Paul Kuenzli, Gideon Consult
Hoorn	Simon Metselaar, planeconoom Siemen Tjalsma, projectleider eigenbouw
Leiden	Alexander de Vries, Klein Rustenburg
Oud-Beijerland	Frank Engelen, teamleider wonen aan de Kreek Harry van de Horst, planeconoom Henriette van Nex – ik woon betaalbaar De heer Stuurman (CPO) – voorzitter Stichting
Schiedam	Paul Kuijten, senior planeconoom
Utrecht	Ron Suntjens, projectleider Nico van Selm, planeconoom
Tilburg	Han te Brummelstroete Coen de Rooy
Volendam	Edwin Baas, Buro Beeld

Begrippenlijst

Post	Omschrijving post
Vorbereidingskosten + uitgifteproces	De plankosten die de gemeente maakt voor het planproces. Het betreft alle plankosten vanaf het begin van de planvorming t/m de uitgifte van de kavels. Onderdelen zijn het opstellen van het plan, onderhandelingen met partijen, het opstellen van kavelpaspoorten en het uitgifteproces, zowel intern als richting externen
Tijdelijk beheer	Hieronder vallen de kosten die de gemeente maakt voor het tijdelijk beheren van de nog niet verkochte kavels. Het betreft hekwerken, maaiwerkzaamheden e.d. Onder deze post vallen ook de aansluitkosten op de nutsvoorzieningen.
Grondprijs	De transactieprijs tussen gemeente en koper
Overige gemeentelijke kosten en subsidies	Kosten voor bouwbegeleiding of ander advies/begeleiding aan kopers
Bouwkosten	Kosten die aannemer in rekening brengt voor de realisatie van de woning
Bijkomende kosten	Verschillende kosten die samenhangen met de realisatie van de woning, onder andere leges, architectkosten en kosten voor andere adviseurs en kosten voor onvoorziene uitgaven en winst en risico
Vrij Op Naam - prijs	Verkoopprijs van de woning van ontwikkelaar aan eigenaar. Bij eigenbouw bestaat de VON-prijs niet, deze wordt benaderd door taxatie of de WOZ-waarde