

ONTWIKKELING SECTORPARK HALFWEG

fase 1: inschatting kopersmarkt

eindrapportage

13 november 2013, Joeri Stork



1. spoorlijn verscholen achter glooiing



2. Zijkanaal F, rietland



3. sportveld



4. bestaande bebouwing en zendmast



5. hoogte verschil

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Samenvatting onderzoeksvragen en antwoorden	3
3.	Varianten duurzaamheid	5
4.	Zelfbouw-varianten: collectief of individueel particulier opdrachtgeverschap	10
5.	Financiering	14
6.	Woningmarkt	17
7.	Marktonderzoek	18
8.	Denkmodel vrije kavels Sectorpark	19

Bijlagen

Adviesteam

Ben Mertens



Michiel Brouwer



Joeri Stork



1. Inleiding

De gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft in haar Structuurvisie ¹ het Sectorpark in Halfweg benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Om een actueel inzicht te krijgen in de ontwikkelmogelijkheden heeft het college een stappenplan vastgesteld ("Informatienota Ontwikkeling Sectorpark (vervolgstappen)", 19 maart 2013). De nota is aan de commissie raadsvoorbereiding voorgelegd (2 april 2013) om deze in de gelegenheid te stellen haar zienswijze kenbaar te maken. De commissie steunt de voorgestelde vervolgstappen en verzoekt daarbij de voorbereiding- en onderzoekskosten beperkt te houden.

Op basis van de Informatienota wordt eerst fase 1 uitgewerkt, een inschatting van de kopersmarkt. Indien hier een positief beeld uit ontstaat kunnen vervolgstappen gemaakt worden voor aanvullend onderzoek. Het Plan van Aanpak voor fase 1 is in het portefeuillehouderoverleg RO van 18 juni 2013 behandeld en goedgekeurd.

Opdracht fase 1:

Algemeen uitgangspunt is dat binnen Halfweg de locatie Sectorpark interessant en geschikt is voor woningbouw (Structuurvisie 2035). Het college stelt een inschatting kopersmarkt op om beter te kunnen bepalen of en wanneer de locatie Sectorpark tot ontwikkeling gebracht kan worden. Dit acht het college nodig gezien de huidige marktomstandigheden. Daarbij wordt in beeld gebracht welke methoden en factoren potentiële kopers kunnen verleiden voor deze locatie te kiezen en hier een woning te kopen. Een van de opties die het college daarbij betreft is een nadere oriëntatie op een (experimentele) aanpak met een energie-duurzaam karakter.

Onderdeel van de opdracht is bij het onderzoek een balans te zoeken in de toevoeging van een kwalitatief interessant woonmilieu en een optimale grondopbrengst. Een participierend deelrisico van de gemeente kan onderdeel zijn bij de afweging. Daarnaast ligt de focus op flexibel vraaggericht bouwen, middels een plan dat in delen en verspreid in de tijd (fasering) uitvoerbaar is.

Het resultaat van fase 1 is een antwoord op de vraag of het kansrijk is om nu met een dergelijk project te starten. Grofweg zijn er twee uitkomsten van het onderzoek mogelijk: ofwel de ontwikkeling van deze locatie (in een gepast tempo) opstarten of dit project enkele jaren uitstellen (te veel risico's).

2. Samenvatting onderzoeksvragen en antwoorden

Hoofdvraag:

Is in de huidige woningmarkt interesse voor nieuwe woningen in Halfweg, in ogenschouw nemende de bestaande woningbouwprojecten in de gemeente en wijdere omgeving ?

Naar verwachting is er interesse voor nieuwe woningen in Halfweg in de huidige markt, mits er een goede prijs-kwaliteitverhouding wordt aangeboden binnen een financierbaar kader (max. € 350.000 bij doelgroep tweeverdieners). Kiezen voor een thematische (energie-duurzaamheid) en kleinschalige ontwikkeling en losse kaveluitgifte met ruimte voor zelfbouw wordt voor het Sectorpark Halfweg kansrijk ingeschat, omdat dit onderscheidend is ten opzichte van andere projecten in de regio. In dit advies ligt daarop de focus. Belangrijk daarbij is met name het aanbieden van veel vrijheden en flexibiliteit. Dat betekent voor de koper: keuze van kavel, keuze in duurzaamheidsniveau, ruimte voor diverse zelfbouw-varianten, beperkte regelgeving in bouwtempo of volume-uitbreiding (groeimogelijkheid).

¹ Structuurvisie 'op weg naar 2035' (juni 2012)

Ook betekent het als gemeente maximaal zoeken naar constructies voor kostenspreiding en daarmee een grotere haalbaarheid van financiering. Het is verstandig rekening te houden met 2 à 3 bouwfases, waarin iedere keer 10 à 15 kavels worden aangeboden.

Om deze verwachting getalsmatig te staven heeft in aansluiting op deze rapportage een gericht marktonderzoek naar doelgroepen plaatsgevonden door onderzoeksbureau SmartAgent (zie hfst 7).

Subvragen:

1. Voor welke type woningen is in de huidige woningmarkt interesse?

Met name voor goed bereikbare en betaalbare grondgebonden laagbouwoningen is de meeste kans op interesse; appartementen verkopen thans moeizaam.

2. Is dat type passend in Halfweg en specifiek het Sectorpark?

Ja, het Sectorpark Halfweg biedt ten opzichte van het type aanbod in Haarlem en Amsterdam goede mogelijkheden gezien de centrale en dorpse ligging en het specifieke karakter en de mogelijkheid vraaggericht te bouwen.

3. Is een bepaalde (kopers-) doelgroep kansrijk?

Gezinnen met een dubbel inkomen en doorgroeimogelijkheden zijn een kansrijke kopersdoelgroep. Daarbinnen zijn energie- of milieubewuste kopers waarschijnlijk extra kansrijk, omdat de interesse en vraag naar duurzame woningen toeneemt en het aanbod vrij beperkt is. Daarin passen ook modellen voor starters en senioren, inclusief levensloopbestendige ontwikkelingen.

4. Is er een match tussen vragen 1,2,3 en de locatie-eigenschappen van het Sectorpark?

Het gerichte marktonderzoek SmartAgent wijst dat uit. Op basis van de analyse tot nu toe is de verwachting dat de onder subvraag 3 genoemde doelgroep zoekt naar kleinschalige laagbouwontwikkeling in het groen en goed bereikbaar (via spoor). Belangrijk in dit kader is dat het huidig aanbod in de regio is gebaseerd op de EnergiePrestatieCoëfficiënt van 2011 (EPC, zie hoofdstuk 3). De echte duurzame woning wordt niet of nauwelijks aangeboden, hier liggen dus duidelijk kansen voor Haarlemmerliede.

5. Is kiezen voor een thematisch kenmerk kansrijk?

Het Sectorpark heeft een mooie schaalgrootte (35 tot 45 kavels) om thematisch in de markt te zetten. Een motto gericht op een duurzaamheidsthema helpt sterk een gewenste sfeer te bepalen en biedt daarmee basis om de doelgroep gericht te benaderen en interesseren. Een hoge experimenteerambitie van bijna-autarkisch wonen kan in combinatie met reeds bewezen eco-woningvarianten.

6. Is zelfbouw voor deze locatie een interessante methode?

Zelfbouw, ook wel individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd – afgekort IPO en CPO, is aantrekkelijk mits dit sterk wordt gefaciliteerd en niet de indruk ontstaat dat het voor de geïnteresseerde koper te moeilijk wordt. Zelfbouw kan worden ingezet om op het Sectorpark bijzondere kwaliteit (duurzame) woningen te realiseren. Voor het opstellen (en later meten) van duurzaamheidsambities is GPR een goed instrument (zie hoofdstuk 3). Risico's van zelfbouw liggen vooral op organisatorisch en financieel vlak. De gemeente moet vooraf helder haar rol bepalen en het proces goed faciliteren. De procesbegeleiding vergt andere inzet dan bij reguliere projectontwikkeling.

7. Wat is de verwachte financierbaarheid van deze woningen?

Voor duurzaamheid en zelfbouwprojecten worden extra financieringsarrangementen aangeboden en de gemeente kan hierbij zelf aan aantal tools bieden om de kans op een succesvolle ontwikkeling van het Sectorpark te vergroten.

3. Varianten duurzaamheid

In Nederland is steeds meer ervaring met themagericht energiezuinig en duurzaam bouwen (zie overzicht bijlage 1). Er is veel praktijkkennis over verzameld (agenschapNL.nl) en inmiddels hebben meerdere innovatieve nieuwbouwprojecten in Nederland zich verenigd als 'excellente gebieden'. Gemeenten, projectontwikkelaars en andere betrokken partijen doen in die gebieden uitgebreide ervaring op met innovatieve bouwmethoden en technieken en zoeken naar nieuwe vormen van samenwerking en financiering.

Het 'labelen' van een ontwikkeling geeft bij alle partijen een sterke focus. Vaak wordt vanuit marketing overwegingen ingezet op één specifiek duurzaam thema, bijvoorbeeld 'energieneutraal bouwen', 'bouwen met de natuur', 'de autoluwe wijk' of 'samen bouwen'. Haarlemmerliede en Spaarnwoude kan haar duurzaamheidsambities ruim insteken en kiezen voor een *duurzame ontwikkeling over de volle breedte*. Door haar ambities vast te leggen toont de gemeente duidelijkheid aan potentieel geïnteresseerden. De ambitie- en meetmethode GPR² geeft hierbij een goed handvat³. De gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer en verschillende deelgemeenten van Amsterdam gebruiken die methode. GPR is een methode waarmee in een vroeg stadium de duurzaamheid in ontwerpkeuzes van een gebouw en een wijk zichtbaar kan worden gemaakt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vijf pakketten:

- pakket 1 energie
- pakket 2 ruimtelijke inrichting
- pakket 3 gezondheid
- pakket 4 gebruikswaarde
- pakket 5 toekomstwaarde



afb: duurzaamheidsprestaties van een locatie in verschillende thema's (bron: W/E Adviseurs, 2011)

² GPR staat voor gemeentelijke praktijkrichtlijn, maar deze term wordt niet meer gebruikt. De term GPR staat nu als merknaam voor een instrument om de prestaties voor kwaliteit en duurzaamheid van gebieden en gebouwen te waarderen.

³ Een ander instrument op stedenbouwkundig niveau is DPL. Ook hier zijn ambities vooraf te bepalen. De meetmethode is uitgebreid en soms complex. Het is geen meetinstrument voor gebouwen.

De aandacht van woonconsumenten voor energie bestaat al enige tijd en wint meer terrein (bijv. energieneutrale woning, het passiefhuis of de ecologische woning). Thans breekt bij consument en overheid ook de vraag door naar verdergaande concepten met andere duurzaamheidvelden. Hieronder worden de vijf 'pakketten' toegelicht, inclusief een aanbeveling voor het Sectorpark.

Pakket 1 Energie

Met betrekking tot energieverbruik zijn door het kabinet reeds vergaande besluiten genomen om in de nabije toekomst alle nieuwbouwwoningen energieneutraal uit te voeren (Bouwbesluit 2012⁴). Dit betekent dat een gebouw (over een jaar genomen) evenveel energie opwekt als verbruikt. Per 2015 dienen woningen energievriendelijk te worden gebouwd (50% minder energiegebruik ten opzichte van 2007) en een energienullijn per 2020.

De eisen voor energiezuinigheid worden uitgedrukt in de energieprestatie coëfficiënt (EPC). Dat is een verplicht label dat uitdrukking geeft over de mate van energiezuinigheid van een gebouw⁵. Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC wordt stapsgewijs strenger om ons voor te bereiden op bijna-energieneutraal bouwen vanaf eind 2020. Tot 2006 was de EPC-norm 1. Vanaf 2011 moest de EPC voor nieuwe woningen van 0,8 naar 0,6, in 2015 naar 0,4 en in 2020 naar 0. Dit betekent dat in 2020 alleen energieneutrale nieuwbouwwoningen voldoen aan de energielabel. Vanuit het politiek **Lenteakkoord 2012**⁶ zijn specifieke afspraken gemaakt voor de aanpak van energiezuinige woningen en het energielabel. Recent is daar het **Energieakkoord**⁷ bijgekomen, waarin afspraken zijn vastgelegd over energiebesparing, schone energietechnologieën en klimaatbeleid. Ook moet het Energieakkoord aanzetten tot duurzame groei en groene werkgelegenheid ('clean-tech sector'). Het akkoord rust op 10 pijlers waarvan een aantal relatie heeft met (woning)nieuwbouw: energiebesparing in de gebouwde omgeving, stimuleren van decentrale duurzame energie (zoals zonnestroom, zonnewarmte, warmtepompen en WKO installaties) en financiering van duurzame investeringen.

⁴ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving zoekterm 'Bouwbesluit 2012'

⁵ Er is ook een indicator voor wijken: de EPL. Dat staat voor Energie Prestatie op Locatie en is een maat voor de CO₂-emissie op de locatie inclusief de energievoorziening die voor de locatie is aangelegd. De EPL wordt toegepast bij locaties met meer dan 250 woningen.

⁶ Het 'Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw' werd in 2008 gesloten en is daarna regelmatig herijkt. Het laatste akkoord is van juni 2012. Het akkoord is gesloten tussen het ministerie van BZK, Bouwend Nederland, de vereniging van projectontwikkelaars (NEPROM), de vereniging van ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) en de branchevereniging van woningcorporaties (Aedes). Het doel van het Lente-akkoord is om de nieuwbouw in 2015 vijftig procent energiezuiniger te maken, vergeleken met 2007. Daarbij wordt rekening gehouden met wensen van de consument, zoals comfort, gezond binnenklimaat, energielastenverlaging en waardevermeerdering. De partijen spraken af de EPC-eis in stappen te verlagen naar ongeveer nul in 2020. www.lente-akkoord.nl.

⁷ Het Energieakkoord is 6 september 2013 gesloten. Ruim veertig organisaties, waaronder de overheid, werkgevers, vakbeweging, natuur- en milieurorganisaties, andere maatschappelijke organisaties en financiële instellingen, verbinden zich aan het Energieakkoord voor duurzame groei.



duurzaam bouwen (bron: van laarhoven BNA)

Pakket 2 Ruimtelijke inrichting

Ruimtelijke inrichting staat voor het zorgvuldig omgaan met 'ruimte', in de stedenbouw ook wel geduid met 'groen, blauw, rood en grijs'. Doelen zijn:

- slim gebruikmaken van bestaande (historische) structuren;
- behouden en bevorderen biodiversiteit;
- zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke bouwstenen groen (w.o. moestuin, vegetatiedak), water, bebouwing en infrastructuur. Voor water wordt bijv. uitgegaan van een gescheiden watersystemen en/of collectieve regenwaterinstallatie, met centrale opslag;
- meervoudig ruimtegebruik in ruimte en tijd; sluiten van grondstoffenkringlopen.

Op gebouwniveau gaat het - naast energiebesparende maatregelen – hierbij om toepassen van ecologische concepten. Daarbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met duurzame bouwmaterialen en 'cradle to cradle'⁸. De 'ecologische woning' is in opkomst en wordt al vanaf midden negentiger jaren veel in Nederland gerealiseerd. Ook zijn er diverse voorbeelden van ecologische woonwijken en duurzame renovatie van oudere wijken, waarbij duurzaamheid en gemeenschapsvorming belangrijke uitgangspunten zijn. In vrijwel alle projecten is actieve bewonersparticipatie een belangrijk onderdeel. Een voorbeeld van een ecologisch project is het GWL (Gemeentelijk waterleiding bedrijf) uit 2008 in het Westerpark in Amsterdam.

Een verdergaande vorm is de autarkische⁹ woning, waarbij de woningen min of meer zelfvoorzienend zijn. Hiervoor bestaan twee doelgroepen: mensen die kiezen voor een eenvoud van leven en een nieuwe generatie die de oplossing zoekt in de nieuwste technologische ontwikkelingen. Laatstgenoemden zijn er van overtuigd dat zelfvoorzienend leven geen achteruitgang is in luxe en comfort. Deze laatste stroming is als doelgroep erg interessant. Hoe meer ecologische / autarkische woningen, hoe minder gebruik van publieke nutsvoorzieningen. Vanwege vraaggerichtheid van het Sectorpark blijft aansluiting op energie- en waternet noodzakelijk. Mogelijkerwijs kunnen capaciteiten en tracés van gas, water, elektra en riool wel afgestemd worden op lagere belasting.

⁸ gaat er vanuit dat alle grondstoffen (bouwstoffen) in een eindeloze kringloop steeds opnieuw kunnen worden hergebruikt.

⁹ Autarkie (van Grieks αὐτός = "zelf" en ἀρκείν = "voldoende zijn") verwijst naar een drang tot onafhankelijk. De term wordt vaak gebruikt in zelfvoorzienende woonconcepten; zelfvoorzienend in voedsel, energie, water en afvalverwerking.

Pakket 3 Gezondheid

Gezondheid staat voor een gezonde en comfortabele leefomgeving. Doelen zijn: het voorkomen van geluid-, geur- en windhinder en verbeteren van luchtkwaliteit, externe veiligheid en bezonning.

Geluid- en geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn geborgd in de bestemmingsplan-procedure. Normeringen beletten woningbouw bij overschrijding van vastgestelde niveaus. Bij de locatiekeuze zal de consument deze aspecten afwegen. Ook voor het Sectorpark Halfweg is dit van toepassing; direct naast het spoor kan hinder ervaren worden en de locatie ligt nabij de N200. Door bij het stedenbouwkundig ontwerp hiervoor maatregelen te treffen (wal) kan dit mogelijk negatieve aspect actief worden geneutraliseerd.

Thermisch, licht en visueel comfort zijn met name aspecten waarvoor de bewoner zelf verantwoordelijk is en die hij ook sterk kan beïnvloeden. De stedenbouwkundige invloed concentreert zich hierbij met name op de oriëntatie van de woning, zeker bij (bijna)autarkische woningbouw is deze sturend aanwezig (huizen worden dusdanig gepositioneerd dat ze optimaal gebruikmaken van de zon).

Pakket 4 Gebruikswaarde

Gebruikswaarde staat voor de mate waarin de locatie geschikt is voor de beoogde functie door mobiliteit, functionaliteit en belevingswaarde. Doelen zijn het realiseren en/of versterken van:

- goede en veilige bereikbaarheid van gebouwen in het gebied
- heldere, begrijpelijke en samenhangende ruimtelijke en functionele opzet van de openbare ruimte en gebouwen
- stimuleren van duurzaam gedrag
- sociale cohesie (w.o. leefbaarheidoverleg en buurtbeheer) en sociale veiligheid
- herkenbaarheid, eigen identiteit en aantrekkelijkheid van (delen van) de locatie.

Ook de keuze of de auto's op locatie worden toegelaten is hierbij van belang. Enerzijds zou vanuit het ecologische concept een autovrije wijk wellicht wenselijk zijn, maar vanuit pragmatische afzet overwegingen zou dit sterk belemmerend kunnen werken voor de doelgroep. Het principe van 'de auto uit het zicht' kan wel aansluiten op het beeld van autovrij. De toegankelijkheid te voet en met de fiets dient van hoge kwaliteit te zijn.

De functionaliteit van het Sectorpark is vanzelfsprekend met name "wonen". De locatie laat evenwel dienstverlening aan huis en wellicht kleinschalige bedrijfjes of maatschappelijke functies in beperkte mate toe. Met name vanuit de doelgroep wordt het bieden van deze mogelijkheden - mits geen overlast bezorgend - positief ervaren. Zeker in groepsverband kan men hierover keuzes maken.

De sociale cohesie is in het Sectorpark een sterk argument. Enerzijds leidt een CPO-methode al tot een groepsverband dat ook in de beheerfase in stand blijft. Bij een autarkisch concept is dit nog sterker aanwezig omdat men met elkaar afspraken heeft gemaakt. Verdergaand zijn er collectieve afspraken mogelijk om de locatie eenvoudig te beveiligen en een beperkt *burgernet* ('buurtnet') in te richten.

Met betrekking tot de belevingswaarde kan het Sectorpark hoog scoren omdat men bewust bezig is met het duurzaamheidsconcept en het 'zelf doen' - al dan niet in groepsverband samen voor elkaar gekregen. Belangrijk voor de belevingswaarde is ook de beeldkwaliteit (zie onder CPO).

Pakket 5 Toekomstwaarde

Toekomstwaarde staat voor de mate van bestendigheid en aanpasbaarheid van (delen van) de locatie aan veranderende, toekomstige, onbekende gebruikswensen (functioneel, fysiek, milieu/energie). Ook staat het voor de (blijvende) waardering voor de verschijningsvorm van het openbaar gebied. Het doel is dat gebieden niet alleen nu maar ook in de toekomst voldoen aan de eisen en wensen die voor beoogd gebruik gesteld worden.

Het Sectorpark kan op deze punten sterk scoren als wordt uitgegaan van hoge ambities in energie- en milieukaders. Ook de nodige flexibiliteit toestaan op kavels en de mogelijkheid tot veranderingen (aan woningen, gebruiksvormen of volumes) draagt bij aan de toekomstwaarde.

Aanbeveling:

Als voor het Sectorpark als minimaal uitgangspunt de bouwverordening 2015 wordt gehanteerd, zullen de woningen zich niet onderscheiden van andere nieuwbouwwoningen. Voorgesteld wordt voor het Sectorpark de keuze te maken voor een baanbrekend imago en uit te gaan van de energienullijn anno 2020. Dit vergroot tevens de mogelijkheid op subsidie of groene financiering (zie hoofdstuk 5). Het Sectorpark leent zich er voor om, vanuit afzet en het bereiken van een grotere doelgroep, daarbij minimaal te focussen op een ecologisch concept. Als variant hierop kan als extra het min of meer autarkische concept als keuzemodule worden meegegeven.

Door de keuze te maken van een hoogwaardig duurzaamheidsthema voor de hele locatie kan het Sectorpark in het GPR model zeer hoog scoren en daarbij zich sterk onderscheiden van concurrerende nieuwbouwprojecten in de regio. Hiermee wordt ook goed ingespeeld op het experimentele karakter van het dorp conform de handreiking van de provincie in het Perspectievenplan Task Force Ruimtewinst. Deze insteek past ook in het provinciaal ruimtelijk beleid (Structuurvisie Noord-Holland 2040, juni 2010). Daarin zijn drie hoofdbelangen gedefinieerd: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Het Sectorpark kan bijdragen aan die hoofdbelangen.



Voorbeelden van ecologische en semi-autarkische woningen (resp Kampen, Steenwijk, Olst en Dwingeloo)

4. Zelfbouw-varianten: collectief of individueel particulier opdrachtgeverschap

Zelfbouw wordt ook wel individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd – afgekort IPO en CPO. Zelfbouw wordt vaak als nieuwe motor van de woningbouw gezien. Ten dele klopt dat en zijn er goede voorbeelden van goedlopende kavelverkopen (bijvoorbeeld Den Haag, Laakkwartier en Den Haag Zuidoost). Er zijn ook voorbeelden dat ook zelfbouw geen beweging krijgt in een bouwproject. Er zijn verschillende redenen voor bewoners voor zelfbouw te kiezen. De ene groep doet dat vanuit inhoudelijk idealistische motieven van bijvoorbeeld milieu of samen oud worden. Anderen kiezen ervoor vanwege de betaalbaarheid. Vooral starters en handige klussers kunnen inderdaad voordeel halen uit deze manier van bouwen, waarbij bouwkosten laag gehouden kunnen worden door veel in eigen hand te houden en zelf uit te voeren, maar ook door spreiding van de investeringen over langere periode. Een zelfbouwproject hoeft namelijk niet bij oplevering 100% af te zijn.

Zelfbouw kent vele gradaties en vormen. Het varieert van projectontwikkelaars die meer inspraak geven over de afbouw, tot verkoop aan particulieren van vrije kavels zonder welstandstoets. Een tussenvorm is dat projectontwikkelaars casco's bouwen en de afbouw door individuele kopers wordt gedaan. Of dat kopers gezamenlijk een architect/ontwikkelaar inhuren om een aantal panden te ontwikkelen¹⁰. Al deze varianten hebben verschillende voor- en nadelen.

Verschillende vormen

Er zijn verschillende vormen van zelf bouwen met bijbehorende mate van keuzevrijheid, verantwoordelijkheid en risico.

- **Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO)**
Als men besluit een huis te kopen of te laten bouwen, kan men dit traject als particulier zelfstandig doorlopen. Er is dan sprake van particulier opdrachtgeverschap (PO). Men koopt zelf de grond en bepaalt met welke partijen men de woning realiseert. Men heeft maximale keuzevrijheid binnen de grenzen van het budget, de mogelijkheden van de kavel, de technische en gemeentelijke voorschriften.
- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**
Men kan ook kiezen voor een gezamenlijke aanpak door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): samen met anderen wordt dan een stuk grond gekocht om daar een aantal woningen op te bouwen. Deze vorm maakt het mogelijk om bijvoorbeeld rijtjeshuizen, een appartementencomplex (ook voor senioren), twee-onder-een-kapwoningen of geschakelde woningen te realiseren. Ook ontstaat er een grotere betrokkenheid en samenhang in de buurt.
- **Mede-opdrachtgeverschap (MO)**
In dit geval wordt samen met een professionele partij, zoals een projectontwikkelaar of woningcorporatie een huis gebouwd. Bij deze vorm is de grond in handen van de ontwikkelende partij en draagt deze partij ook deels het risico. Zij verkopen bijvoorbeeld casco's of geven op basis van enkele basismodellen de koper/bouwer veel keuzevrijheden. De koper krijgt veel zeggenschap en keuzemogelijkheden over de woning en heeft ook een rol in het bouwproces.

Als men kiest voor een gezamenlijke aanpak, dan zijn er medebouwers nodig met wie in collectief verband de woningen worden gerealiseerd. Men moet samen beslissingen kunnen nemen en op elkaar kunnen rekenen. Er zijn thans al websites waar men medebouwers kan vinden op basis van de woonwensen en waar contacten gelegd kunnen worden voor een kennismaking (bijvoorbeeld www.tweekap.nl). Men kan ook een bouwbegeleider kiezen die helpt bij het proces om collectief een bouwproject te realiseren.

¹⁰ Bron: Layout #21, (2013) Sfa Stimuleringsfonds voor Architectuur

Subsidies en expertteam

De regering stimuleert zelf bouwen door provinciale subsidies voor zelfbouw. Op 20 maart 2012 heeft GS van Noord-Holland de Uitvoeringsregeling subsidie CPO 2012 vastgesteld. De CPO regeling is bedoeld voor stichtingen of verenigingen met volledige rechtspersoonlijkheid, waarvan de deelnemers of leden natuurlijke personen zijn die voor eigen bewoning en zonder winstoogmerk minimaal 3 woningen in de provincie Noord-Holland laten realiseren. De provincie biedt financiële ondersteuning aan CPO verenigingen of stichtingen omdat CPO projecten in de initiatief- en planontwikkelingsfase kosten met zich meebrengen zonder dat deze door een hypotheek kunnen worden gefinancierd. Het gaat om twee vormen van subsidie:

- het opstellen van een projectplan in de initiatieffase. Hierin wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Voor deze activiteit wordt een subsidie (zonder terugbetalingsverplichting) verstrekt. De subsidie bedraagt 75% van de subsidiabele kosten tot maximaal € 15.000,-.
- het opstellen van een programma van eisen, voorlopig en definitief ontwerp en een bestek in de planontwikkelingsfase. Voor deze activiteiten wordt een subsidie in de vorm van een renteloze lening verstrekt. Hiervoor geldt een terugbetalingsverplichting. De lening is maximaal € 4.000,- per woning en maximaal € 80.000,- per stichting of vereniging. Hierbij wordt met de ontvanger een overeenkomst afgesloten. Door aflossing van dit uitgeleende geld vloeit dit terug in het provinciale fonds CPO en is dan opnieuw beschikbaar voor andere CPO-projecten.

Ook is er namens het Rijk een 'expertteam eigenbouw' dat gemeenten bijstaat bij het oplossen van knelpunten op het gebied van zelfbouw. Almere is een goed voorbeeld van een gemeente die effectief beleid voert op het gebied van zelfbouw.

Wie doet wat?				
CPO groep	Gemeente	Achterevang	Begeleiding	Architect, adviseurs, aannemer
Verenigt zich als rechtspersoon	Stelt voorwaarden rond locatie op	Staat garant voor x- aantal woningen	Ondersteunt CPO groep om opdrachtgeversrol te kunnen spelen	Werken in opdracht van CPO groep plannen uit
Zorgt voor voldoende kandidaten	Initieert project met werving	Optie: Levert voorfinanciering		
Komt tot besluiten	Ondersteunt groepsvorming tot aan oprichting rechtspersoon	Optie: Voert MGE-constructie uit		
Geeft opdrachten	Levert grond			
	Toetst vergunning, houdt toezicht			

uit: factsheet CPO, Agentschap NL, 2012

Risico's zelfbouw

Zelfbouw wordt gezien als een van de instrumenten om de woningmarkt op gang te krijgen, omdat het geen 'kant en klaar' product is en ruimte biedt voor eigen keuzes. Het werven op een bindend motto (duurzaamheid) helpt goed voor het groepsverband. Risico's liggen op het organisatorische niveau gedurende het proces. Voorwaarde is daarom dat de gemeente heldere kaders stelt, een helder proces vaststelt, genoeg tijd voor communicatie en begeleiding beschikbaar heeft en een realistisch beeld heeft van de grondwaarde. Extra aandacht vooraf ligt in het aantrekkelijk maken van de locatie voor geïnteresseerde groepen. Het werven van groepen op basis van een bindend motto of een duurzaamheidsthema (bijv. energieneutraal) kan daarbij goed helpen. Een ander risico ligt op financieel gebied: krijgen de zelfbouw-groepen hun plannen gefinancierd? Algemeen beeld is dat in de initiatieffase groepen zeer enthousiast en ambitieus zijn, maar dat in de plan- en realisatiefase

veel groepen toch afhaken, vanwege financiële en organisatorische redenen. Meestal gebeurt dat niet vanwege ruimtelijke of bestemmingsplantechnische redenen. Goede begeleiding van zelfbouw-groepen is dus vooral op organisatorische en financieel vlak noodzakelijk.

Individueel Particulier opdrachtgeverschap, dus niet collectief, is daarom ook een interessante optie voor het Sectorpark. Hier gelden over het algemeen dezelfde voordelen als CPO. Daarbij zijn de organisatierisico's bij particulieren kleiner dan bij CPO 's. De focus bij particulieren ligt op 'bouwen van een eigen huis', waarbij niet altijd ideële motieven leidend zijn: het is lastiger particulieren te bewegen duurzaam te bouwen dan CPO 's (zie kader volgende bladzijde).

Er is op het ogenblik een aantal goede, gespecialiseerde bureaus die zowel gemeenten als particulieren helpen bij het realiseren van zelfbouw-projecten.

Beeldkwaliteit

Een aantrekkelijk element voor mensen om in een zelfbouwproject te stappen is het bieden van vrijheden, ook op het vlak van de welstand. Het welstandsvrij bouwen is mogelijk te vergaand. Welstandsarm is goed mogelijk, met ruime stedenbouwkundige kaders en een aantal beeldkwaliteitsnormen om een eenheid te behouden. De stedenbouwkundige kaders zijn een maximaal bouwvolume, rooivlakken, hoogten, kappen en bijgebouwen. Beeldkwaliteitsnormen gaan over soort en hoogte (erf)afscheidingsen, auto's uit het zicht, maximum oppervlak verhardingen, groenvlakken e.d.

Duurzaamheid en zelfbouw: gaat dat samen?

Uitgaande van de vorige paragrafen komen twee ontwikkelingen samen. Het beleid van het rijk is erop gericht dat in 2020 heel Nederland energieneutraal bouwt. Aan de andere kant verandert de manier waarop we bouwen: van grootschalige seriematige bouw naar individuele bouwprojecten door particulieren. Maar hoe krijgt een gemeente particuliere bouwers en bouwgroepen zover energiezuinig te bouwen? Omdat die vragen in meer gemeenten spelen is daarvoor informatie verzameld op agenschapNL.nl (factsheet stimuleren van energiezuinige zelfbouw). In een energie- of milieubeleidsplan kan de gemeente ambities voor specifieke nieuwbouwprojecten vastleggen. Maar de enige partij die bij particulier opdrachtgeverschap energiezuinigheid kan realiseren, is die particulier zelf. Dat vraagt om een andere aanpak dan overheden en bouwpartijen tot nu toe in de nieuwbouw gewend waren. Niet langer afdwingen en eisen, maar adviseren over beschikbare technieken en concepten en waar mogelijk hulp bieden bij het oplossen van knelpunten, zoals de (voor)financiering.



Voorbeeld van een ecologisch CPO project uit 1995 (!) van 8 woningen in gemeente Gilze-Rijen

Voorbeelden

Zelfbouwprojecten met grondgebonden woningen in de (ruimere) omgeving ¹¹:

- Aalsmeer: Parkmeer bouwkavels – Stommeerkade (4 koopwoningen)
- Loosdrecht: Oppad 2 (10 koopwoningen)
- Schipluiden: Keenenburgweg i.s.m. corporatie (12 koopwoningen)
- Naaldwijk: Chrysantenstraat (29 koopwoningen)
- Nieuwkoop: Mastwijkerhof (37 koopwoningen)
- Zeewolde: Maison Fleurie (46 koopwoningen)
- In Amsterdam zijn ook CPO projecten, maar dat betreft vooral appartementen.

Aanbeveling:

Door te kiezen voor een zelfbouwmethode kan enerzijds zonder hoge investeringen de kavel geleidelijk flexibel worden ingevuld. Daarnaast ontstaan groepsverbanden die sociale veiligheid en belevingswaarde sterk doen toenemen. Door samenwerking van een kleine groep starters en/of senioren is ook voor hen via een CPO-traject met enige ondersteuning een of meerdere kavels invulbaar. Belangrijk is wel dat bij zelfbouw door kopers meerdere keuzes gemaakt kunnen worden en dat voldoende ondersteuning beschikbaar is, in opdracht van of vanuit de gemeente. IPO, dus niet collectief, is als variant ook een prima en aantrekkelijk perspectief voor ontwikkeling.

¹¹ Bron: <http://www.nieuwbouw-nederland.nl/zelfbouw/>

5. Financiering

Bouwkosten kunnen in zelfbouw-projecten flink lager uitvallen (10-20%, volgens AgentschapNL). Dat heeft verschillende redenen. In een zelfbouwproject is de opdrachtgever ook eigenaar en gebruiker/bewoner. Dat vereenvoudigt de projectontwikkeling- en bouwkolom met de bijkomende kosten. Ontwerp en investeringen worden specifiek toegesneden op de wensen van de eigenaar/bewoner. Ook kan de eigenaar/bewoner veel beter aangeven welke onderdelen hij zelf wil uitvoeren of wil uitstellen tot een later tijdstip. Financiering van zelfbouwprojecten is een risicofactor bij realisatie. Banken zijn ook voor deze vorm niet snel geneigd leningen te verstrekken. Ieder lid afzonderlijk moet zijn financiering geregeld krijgen. Als dat niet lukt wankelt het hele project. Triodosbank en Rabobank zijn banken die veel ervaring hebben met zelfbouw-financiering.

Voor een woningkoper die een duurzame energievriendelijke woning koopt zijn er financiering - producten aanwezig als extra steun voor deze keuze:

- Groene hypotheek: hoger hypotheekplafond, lagere rente
- De duurzaamheidlening
- Startersregeling
- Fonds-voorfinanciering
- Garantstelling, erfpacht gemeente
- Groepsfinanciering VVE, CPO

Groene hypotheek¹². Het energiezuinig maken van een woning is een extra investering. De energielasten nemen in een zuinige woning echter af, waardoor meer ruimte voor hypotheek- en rentebetaling overblijft. Er zijn verschillende banken die bij een beter energielabel een passende hypotheek als een totaalproduct aanbieden, bijvoorbeeld Rabobank, Triodos en ASR. De betreffende regelingen betreffen meestal een rentekorting op een deel van de hypotheek of een hoger hypotheekplafond. Op het ogenblik mogen banken nog geen algemene geldende afspraken maken voor een hogere hypotheek voor alle energiezuinige woningen. De toezichthouder AFM verplicht banken, in het kader van de zorgplicht, om per klant het hypotheekplafond te bepalen. Uit telefonisch contact met de Rabobank (d.d. 30-8-13) bleek dat zij bereid zijn in te stappen mits een dergelijk project met prioriteit ondersteund wordt vanuit de gemeente. Een gemeente kan een particulier helpen om bij de bank gegevens aan te leveren waaruit blijkt dat de woning energiezuinig is en dus lagere maandlasten heeft, bijvoorbeeld op basis van gebruik- en bouwgegevens van soortgelijke woningen. Op basis daarvan kan een bank op individuele basis wel besluiten tot het verstrekken van een hogere hypotheek.

Zeer recent (4 november 2013) heeft het kabinet de tijdelijke regeling hypothecair krediet aangepast¹³. In de regeling is een afwijkmogelijkheid opgenomen van de inkomenscriteria voor energieneutrale ("NulopdeMeter") woningen. Consumenten met een inkomen vanaf € 29.000 kunnen aanvullend een bedrag lenen voor de financiering van energieneutrale woningen. Met deze regeling kunnen banken voor een bedrag van maximaal € 13.500 aan extra hypotheekruimte verstrekken, waarbij dat bedrag buiten beschouwing wordt gelaten bij de vaststelling van de financieringslast. Deze verruiming sluit aan bij ontwikkelingen in de woningbouw, waar steeds vaker hoge energiebesparing wordt gerealiseerd. De extra hypotheekruimte is mogelijk doordat niet langer

¹² Zie ook http://energielabelhulp.nl/content/huis/huis_kopen/overzicht_groene_hypotheeken.php

¹³ Zie kamerbrief op <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/11/04/kamerbrief-over-de-wijziging-van-de-regeling-hypothecair-krediet.html>

energiekosten aan een energiebedrijf hoeven te worden betaald. De wijzigingen treden per 1 januari 2014 in werking.

De overheid staat het vrij een aparte lening te verstrekken aan (groepen) bewoners voor het financieren van energiezuinige maatregelen. Dat kan door middel van een duurzaamheidslening, een lening met een lage rente. Gemeenten kunnen de duurzaamheidslening inzetten om hun klimaatdoelstellingen te verwezenlijken en de (bestaande) woningvoorraad energiezuiniger te maken. Het is ook in te zetten voor nieuwbouw. De gemeente moet daarvoor eerst een verordening opstellen. Het vergt ook een investering van de gemeente: zij betaalt jaarlijks een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over de schuldrest van de leningen. De gemeente kan dit financieren vanuit de grondopbrengsten.

De spelregels voor de aanvrager / woningeigenaar ¹⁴:

- De duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar (tot € 7.500) of 15 jaar
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-.
- De rente is gebaseerd op 10 of 15 jaar vaste rentetarief met daarop een korting van 3%.
- De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.

Provinciale bijdrage: Door bij te dragen in de kosten kan de provincie de gemeente steunen bij het verstrekken van de duurzaamheidslening ¹⁵.

De gemeenteraad heeft 28 februari 2012 de verordening VROM Startersregeling gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude vastgesteld. Dit is een lening als overbrugging van het verschil tussen de totale koopsom van een woning en het maximale bedrag dat een koper – op basis van inkomen – bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De lening is bedoeld voor starters op de woningmarkt, niet ouder dan 29 jaar, en kent een aantal voorwaarden (zie verder: <http://www.haarlemmerliede.nl/producten-en-diensten/bouwen-en-wonen/starterslening/>)

Door Fondsvorming door CPO-leden via gemeente of banken kan een voorfinanciering geregeld worden voor de initiële kosten en wellicht in aanloop op financiering en/of particuliere hypotheek. Een voorbeeld is een Revolving Fund. Zelfbouwers krijgen direct met hoge kosten te maken, die gefinancierd moeten worden, zoals leges, de bouwaanvraag en kosten voor advies en begeleiding. Een revolving fund kan hierbij helpen, waarbij gelabeld geld beschikbaar gesteld wordt aan maatschappelijke (maar ook: energiezuinige) projecten in de vorm van een lening, meestal tegen een lage rente. De verstrekte leningen, inclusief de rente, vloeien terug in de kas van het fonds, zodat deze weer wordt aangevuld tot (bijna) volledige sterkte.

De gemeente kan ook garant staan bij een hypothecaire lening. Overheden kunnen zelf aangeven voor welk soort objecten of voor wat voor soort categorieën burgers zo'n garantstelling van toepassing is. Ook de grootte van de garantstelling kunnen zij bepalen. De garantstelling vergroot de leencapaciteit van individuele kopers. Een voorbeeld van zo'n garantstelling is die van het funderingsherstel (aanpak palenpest). Garantstelling door de gemeente, of het verstrekken van erfpachtcontracten in plaats van volledige grondaankopen, kunnen de CPO leden helpen bij het financieren van hun hypotheek. Met name met een moderne vorm van erfpacht, vergelijkbaar met een grondhypotheek, zijn de aanvangsinvesteringen voor de kopers aanzienlijk lager. De gemeente kan hierbij een stimulerende rol vervullen door dit als instrument aan te bieden.

¹⁴ Bron: SVN.nl Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

¹⁵ GS heeft afspraken met de gemeenten in de regionale actieprogramma's wonen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld via de uitvoeringsregeling Duurzame Energie-pakket Noord-Holland subsidies verstrekken aan particulieren voor de uitvoering van diverse duurzaamheidsmaatregelen. Ook ondersteunt de provincie de gemeenten bij de kennisontwikkeling op het gebied van duurzaam bouwen. Op de begroting van de provincie staat structureel een bedrag van € 850.000 per jaar voor uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen. Bron: www.noord-holland.nl met zoekterm 'duurzaamheidslening'.

Voor CPO 's en VVE 's die geld willen lenen zijn meer specifieke hypotheekmogelijkheden, omdat zij geld kunnen lenen op de zakelijke markt. Als groep gaan zij dan een zakelijke hypotheek aan. Hier gelden andere waarborgen en garantstellingen, waardoor deze variant minder voor de hand ligt.

Aanbeveling:

Voor duurzaamheid en CPO concepten bestaan speciale financieringsproducten die interessant kunnen zijn voor de extra investeringen die hiermee gemoeid zijn. Belangrijk hierbij is ook de instelling van de gemeente: zij heeft de mogelijkheid door duurzaamheidsleningen, garantstelling of erfpachtconstructies een actieve bijdrage te leveren voor het haalbaar maken van deze plannen. In het kader van het Sectorpark en het experimentele karakter biedt dit kansen.

6. Woningmarkt

De stagnerende en aantrekkende ontwikkelingen in de woningmarkt zijn sterk gekoppeld aan het vertrouwen van de Nederlanders in de (wereld)economische situatie. De laatste weken zijn er meer tekenen van - voorzichtig - herstel. In de omringende landen is dat al beter zichtbaar dan in Nederland. In Haarlem is in juli al een iets stijgende prijs en een lichte afname van het aantal koopwoningen. Probleem blijft het grote aanbod van nieuwbouwprojecten in de regio Haarlem en Amsterdam. Alleen al in de regio Haarlem zijn 32 nieuwbouwprojecten met ca. 1100 woningen in de verkoop, een voorraad van minimaal 2 jaar. Daarbij komt dat in Haarlem veel projecten op stapel staan die wachten op een aantrekkende markt waardoor de veronderstelling gerechtvaardigd is dat de komende 5 à 10 jaar er een continu aanbod zal zijn van 2 keer de marktopname.

Een tweede trend is dat marktpartijen - zo mogelijk – hun plannen omschakelen van appartementen naar grondgebonden woningen, omdat met name de verkoop van nieuwbouwappartementen stagneert. Het omvormen van een appartementenproject van 40 appartementen naar 15 grondgebonden woningen is financieel meestal niet aantrekkelijk. De keuze tussen wachten en omschakelen is meestal afhankelijk van de rentelasten van de betreffende kavel.

Belangrijk in dit kader is, dat het huidig aanbod in de regio is gebaseerd op de EPC norm van 2011. De echte duurzame woning wordt niet of nauwelijks aangeboden, hier liggen dus duidelijk kansen voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Belangrijk is ook dat er, uitgaande van de doelgroep tweeverdieners met redelijke salarissen (gezamenlijk inkomen € 70.000 tot € 90.000), goed betaalbare en financierbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van dat inkomen is het investeringsvolume van € 300.000 tot € 400.000. Een prijsklasse die ook prima past in het huidige gemiddelde koopaanbod in Haarlemmerliede en Spaarnwoude (zie tabel hieronder). Dat zijn geen starters-inkomens. Het zijn dus kopers die een ander huis moeten achterlaten; daar zit een tijdsrisico in. Voor starters (ook een doelgroep) zijn deze uitgangspunten aan de hoge kant en zal een aangepast aanbod uitkomst bieden. Daarom is het gepast ook te kijken of een deel van het terrein aangeboden kan worden voor prijsconcurrerende woningen onder bovengenoemde prijsklasse.

Grootste 'concurrent' voor grondgebonden woningen binnen de gemeente is het project SpaarneBuiten. Door uit te gaan van een fasering van het project en te richten op een andere typologie wordt het meer een complementair aanbod.

Enkele cijfers van de woning(verkoop)markt (juli 2013) Haarlemmerliede en Spaarnwoude ¹⁶:

Vraagprijs (mediaan*)	Vraagprijs (gemiddeld)	Gemiddelde vraagprijs / m ²	Koopwoningen
€ 349.500	€ 422.354	€ 2.924	65
-0.07%	-1.10%	-0.68%	+1.11%

* het midden van een verdeling of gegevensverzameling

Een overzicht van heel Noord-Holland is ook beschikbaar (zie bijlage 2).

Aanbeveling:

Naar verwachting is er interesse voor nieuwe woningen in Halfweg in de huidige markt, mits er een goede verhouding prijs-kwaliteit wordt aangeboden binnen een financierbaar kader (ca. € 350.000). Tevens is het van belang het project op te knippen in onafhankelijk uit te voeren delen (fasering). Het hierbij aanbieden van een duurzaam product biedt daarbij een goede concurrentiepositie.

¹⁶ Bron: www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/noord-holland/haarlemmerliede-en-spaarnwoude/

7. Marktonderzoek

De onderzoeksgegevens voor het Sectorpark zijn getoetst aan marktgegevens over woonconsumenten. Daarvoor is gebruik gemaakt van onderzoeksbureau SmartAgent, gespecialiseerd in consumentenbeleving en leefstijlen. Zij bestuderen de behoeften van mensen en motieven achter hun gedrag. Instrument daarbij is een sociaal-psychologisch segmentatiemodel BSR (Brand Strategy Research). Dit model wordt toegepast in kwalitatief en kwantitatief onderzoek en vormt de basis voor een consumenten- database. Met het model worden belevingswerelden in kaart gebracht.

Het BSR-model onderscheidt vier belevingswerelden, aangeduid met vier kleuren:

- Geel: betrokkenheid en harmonie. Voorde gele consument neemt het gezin (of het streven daarnaar) een centrale positie in het leven in. Sociale contacten, gezelligheid en harmonie zijn belangrijke waarden in het leven.
- Groen: geborgenheid en zekerheid. De groene consument is vooral graag op zichzelf. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.
- Blauw: ambitie en controle. De blauwe consument is een consument die kwaliteit, status en onderscheidenheid boven alles stelt. Graag houden ze dit zelf in de hand.
- Rood: vrijheid en flexibiliteit. De rode consument is een consument met een vrije, eigenzinnige geest die onafhankelijkheid boven alles stelt.

Het BSR-model verkent en structureert de achterliggende waarden, behoeften en motieven van mensen binnen een bepaald domein. Het model wordt gevisualiseerd door twee dimensies die centraal staan in de sociale wetenschap: de sociologische (*ego/groep*) en de psychologische dimensie (*introvert/ extravert*). Op deze wijze ontstaan vier kwadranten, ofwel vier belevingswerelden, van waaruit mensen denken en handelen. In combinatie met traditionele kenmerken zoals leeftijd, geslacht en opleiding ontstaat informatie voor consumentgerichte productontwikkeling en communicatie.

Het rapport van SmartAgent is apart bijgevoegd. SmartAgent concludeert vanuit haar analyses dat er in principe voldoende marktomvang en vraag is om 40 woningen te realiseren op het Sectorpark en in het gekozen segment. Wat wel blijkt uit de analyses is dat de doelgroep slechts in geringe mate aanwezig is in de directe omgeving. Dit betekent dat de marketing van het project niet alleen gericht kan zijn om de dorpen Halfweg en Zwanenburg maar breder gericht moet zijn. De focus hierbij dient te liggen op het aanspreken van hoogopgeleide jonge 1-2 persoonshuishoudens en gezinnen, die nu in een koopwoning wonen, een hoog inkomen hebben en tevens behoren tot de 'rode belevingswereld'.

8. Denkmodel vrije kavels Sectorpark

Onderstaande afbeelding is indicatief, een 'denkmodel', bedoeld om een eerste indruk te geven hoe het Sectorpark ingedeeld kan worden via de uitgifte van vrije kavels. De perceelgrootte van de kavels is variabel. In twee, drie of zelfs vier stappen (fasen) kan een groep kavels aangeboden worden aan belangstellenden. De ontwikkeling van het gebied is daarmee flexibel. Bij voldoende deelnemers voor een eerste fase wordt alleen dat deel bouwrijp gemaakt. Als het nog te vroeg is voor een voldoende grote groep deelnemers voor een eerste bouwfase, kan bijvoorbeeld een of twee jaar gewacht worden met een nieuwe interessepeiling. Kosten voor bouwrijp maken spelen pas als er voldoende animo is voor de eerste bouwfase.

De gebiedskenmerken geven aanleiding om een ontwikkeling vanaf het zijkanaal te starten en vervolgens oostwaarts uit te breiden. Een aantal kavels bijeen kan gereserveerd worden voor starters of senioren. In een volgende onderzoeksfase kunnen de spelregels opgesteld worden: globaal stedenbouwkundig schetsontwerp, criteria ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, minimale en maximale maatvoering van kavels, woningtypen, verdeling koop-huur e.d.



Afbeelding: denkmodel vrije kavels Sectorpark (rode stippellijn: suggestie voor eerste uit te geven gebied)

BIJLAGE 1: VOORBEEDEN VAN (GEREALISEERDE) ECOLOGISCHE BUURTEN EN WIJKEN

Buurten:

- De Buitenkans, Almere-Buiten
- GWL-terrein, Amsterdam (autovrij)
- EVA-Lanxmeer, Culemborg
- Het Carré, Delfgauw
- Ecodus, Delft
- MW-2 projecten, Den Bosch en Heerhugowaard
- De Waterspin/Pander, Den Haag
- Zonnespreng, Driebergen
- Waterland, Groningen
- Romolenpolder, Haarlem
- TM-dorp, Lelystad
- Ecologisch woonproject De Goedemeent, Purmerend
- Het Groene Dak, Utrecht
- De Kersentuin, Utrecht-Leidsche Rijn
- De Groene Marke, Zutphen
- Woonderij EOS, Zutphen
- Woonproject de Bongerd, Zwolle
- De Meanderhof: mens- en milieuvriendelijke woonwijk, Zwolle-Stadshagen
- Oekodorf Sieben Linden, Poppau (Duitsland)
- Global Ecovillage Network

Wijken:

- Ecolonia, Alpen a/d Rijn (één van de eerste wijken, 1989)
- In Goede Aarde, Boxtel (2006)
- Ecodus, Delft (1992)
- Morrapark, Drachten (gem. Smallerland)
- wijken Oikos en Ruwenbos (Enschede)
- De Boerenstreek, Soest (1996)
- De Meerwijkhof, Bennebroek (voor senioren, 1997)
- D'n Akker, Helmond (1997)
- De Hoven van Axel (Zeeland) (1998)
- Egelshoek, Heiloo (1999)
- 't Rieshout, Zetten (gem. Overbetuwe) (2005)
- De Stad van de Zon (Heerhugowaard) (2009)
- Co-housingproject Pentakel in Polderwijk, Zeewolde (2010)
- De Hof van Heden, Rotterdam-Hoogvliet
- Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Trapjeswijk, Zwolle

Ecodorp(achtige)-initiatieven:

- Vereniging Ecodorp (landelijk initiatief)
- Ecodorpje met Aardewoningen ('earthships'), Olst
- Ecodorp Bergen (NH)
- Ecodorp Brabant
- Ecodorp Gaasterland (Fr)
- Ecodorp Nijmegen
- Ecodorp Groeningen (in/bij Groningen-stad)
- Ecodorp Zwolle
- EcoHof Texel
- Anastasiadorp
- Het Boddegat, Ede
- Duurzaam Wonen Overbetuwe, Hemmen, Gld)
- Meergeneratie Woonproject Nijmegen
- 'Strowijk' Nijmegen
- Ecowijk Het Hout, in Houten (U)
- Ecowijk Arnhem
- Bewust Wonen & Werken Boschveld, Den Bosch

- Ver. voor Duurzaam Wonen Anna's Hoeve, Hilversum
- Levensland, Winterswijk-Kotten
- Samenleeftuin, Brummen
- De Groene Gieter, Gaanderen (bij Doetinchem)
- Vredeswijk: vedische woonwijk, Lelystad
- Goede Buren-initiatief, Almere-Poort
- Vriendenerf, Olst-Wijhe
- Geworteld Wonen Buitenplaats Sion, Rijswijk
- EcoErf, Amersfoort-Vathorst
- De Grootte Wielen, Rosmalen, Den Bosch

Gedachte-experimenten:

- Het Holtveld, Weert
- Woonwerk-buurtschap in Almere
- Ecowijk Arnhem
- Ecowijk op De Dreijen, Wageningen
- Akigoloke (anarchistisch-veganistisch dorp)
- Concept voor 'eco-terpen'
- Ekosofia (concept voor ecodorp bij A'dam)
- Stichting Aarding Natuurlijk
- Groene wijk met grasdaken in Winterswijk
- Kleinschalig Ecologische Samenleving/De Nieuwe Zon
- Klimaatneutraal wonen in Meerstad (Groningen)
- Rivendell Community (ecodorpje Nederland/België)
- Werelddorp-plan
- De Zonneterp: zelfvoorzienende woonwijk

BIJLAGE 2: WONINGMARKTCIJFERS PROVINCIE NOORD-HOLLAND

Trends woningmarkt provincie Noord-Holland (bron Huizenzoeker.nl)

Juli 2013

Vraagprijs (mediaan)	€ 252.756	-0.58%
Vraagprijs (gemiddeld)	€ 345.497	+0.15%
Gemiddelde vraagprijs / m ²	€ 2.801	-0.10%
Woningen met prijsdaling	3.52%	-1.24%
Woningen met prijsstijging	0.66%	+0.01%

Mediaan vraagprijs

Dit is de vraagprijs van de koopwoning die midden in de oplopende reeks van vraagprijzen ligt.

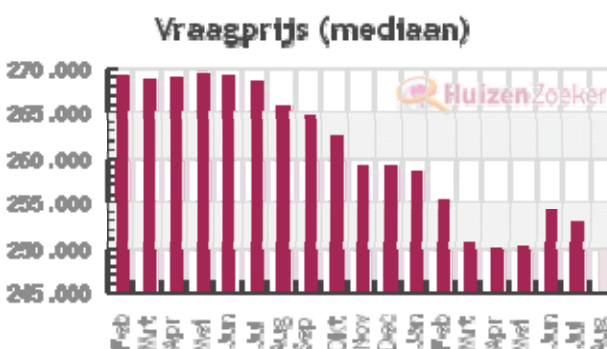
Is het aantal koopwoningen (n) een even getal, dan is waarde van de mediaan het gemiddelde van de vraagprijzen van de 2 koopwoningen middenin de oplopen reeks.

Gemiddelde vraagprijs

Dit is de som van de vraagprijs van n koopwoningen gedeeld door n.

Woningmarktcijfers per gemeente (augustus 2013)

	Aantal te koop		Vraagprijs (mediaan)	
Aalsmeer	400	+2.22%	€ 349.016	+0.54%
Alkmaar	1.269	+0.07%	€ 199.335	-
Amstelveen	928	-0.50%	€ 307.024	+0.24%
Amsterdam	8.414	-2.04%	€ 245.873	-1.10%
Andijk	111	-0.24%	€ 250.113	-1.03%
Anna Paulowna	214	-0.68%	€ 261.790	+0.81%
Beemster	181	+8.54%	€ 324.565	-1.10%
Bergen (NH.)	694	+0.58%	€ 428.016	-0.58%
Beverwijk	451	-1.63%	€ 201.274	+0.63%
Blaricum	196	+6.36%	€ 594.500	-7.41%
Bloemendaal	396	+1.61%	€ 641.032	+1.16%
Bussum	616	-1.83%	€ 300.468	+0.57%
Castricum	390	-5.25%	€ 298.968	+0.48%
Den Helder	793	-0.37%	€ 162.532	+0.20%
Diemen	258	-5.42%	€ 245.000	+0.05%
Drechterland	300	-1.40%	€ 281.129	+1.35%
Edam-Volendam	270	-2.08%	€ 273.161	+0.55%
Enkhuizen	279	-0.83%	€ 209.734	+0.51%
Graft-De Rijk	95	-0.79%	€ 274.323	+0.11%
Haarlem	1.919	-0.36%	€ 225.387	+0.17%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	65	-2.84%	€ 351.524	-5.35%
Haarlemmermeer	1.766	+0.77%	€ 276.797	-0.39%
Harenkarspel	145	+1.77%	€ 289.000	-0.03%
Heemskerk	366	+1.33%	€ 239.000	+0.08%
Heemstede	443	-1.37%	€ 415.613	-0.28%
Heerhugowaard	550	+0.24%	€ 215.000	-1.12%
Heiloo	311	+0.69%	€ 322.650	+1.35%
Hilversum	1.297	-1.76%	€ 247.274	-0.18%
Hoorn	784	-2.24%	€ 200.067	+0.28%
Huizen	566	-1.81%	€ 330.403	-0.62%
Koggenland	288	-0.32%	€ 249.847	-0.06%
Landsmeer	209	-5.17%	€ 336.163	+2.21%
Langedijk	406	+2.22%	€ 285.492	-1.99%
Laren	338	+1.52%	€ 638.194	-0.25%
Medemblik	537	+0.22%	€ 269.742	+1.66%
Muiden	99	+0.55%	€ 399.000	-



Naarden	277	+1.27%	€ 400.371	-1.67%
Niedorp	198	+2.00%	€ 296.226	+2.41%
Oostzaan	155	+1.16%	€ 349.001	-0.04%
Opmeer	152	-0.07%	€ 247.774	-0.50%
Ouder-Amstel	149	-10.80%	€ 364.565	-6.76%
Purmerend	933	-1.94%	€ 199.500	-
Schagen	242	-0.22%	€ 238.823	-0.55%
Schermer	90	-2.31%	€ 348.613	-0.12%
Stede Broec	246	-4.59%	€ 210.806	-3.11%
Texel	371	+1.94%	€ 295.000	-
Uitgeest	189	-2.36%	€ 236.669	-0.98%
Uithoorn	359	-3.50%	€ 269.008	+1.18%
Velsen	694	-1.33%	€ 247.831	-0.59%
Waterland	254	-3.42%	€ 399.140	+0.59%
Weesp	215	-0.81%	€ 234.282	-5.93%
Wervershoof	116	-2.41%	€ 249.548	+0.16%
Wieringen	150	+5.55%	€ 231.250	-0.31%
Wieringermeer	162	+0.66%	€ 208.750	-1.05%
Wijdmeren	451	+11.84%	€ 400.565	+3.62%
Wormerland	163	-7.43%	€ 233.306	+2.72%
Zaanstad	1.564	-1.07%	€ 199.016	+0.01%
Zandvoort	388	+0.50%	€ 268.355	-0.24%
Zeevang	130	-0.26%	€ 388.629	+1.43%
Zijpe	183	-2.54%	€ 294.506	+0.95%

Gemeente top 10 stijgers

	Vraagprijs / m ²	
Uithoorn	€ 2.756	+3.50%
Beemster	€ 3.133	+3.15%
Heiloo	€ 3.091	+2.99%
Naarden	€ 3.677	+2.87%
Diemen	€ 2.778	+2.60%
Bussum	€ 3.268	+1.72%
Oostzaan	€ 3.275	+1.66%
Alkmaar	€ 2.416	+1.62%
Bloemendaal	€ 4.507	+1.62%
Ouder-Amstel	€ 3.405	+1.61%

Gemeente top 10 dalers

	Vraagprijs / m ²	
Aalsmeer	€ 3.038	-1.50%
Wormerland	€ 2.608	-1.06%
Laren	€ 4.825	-0.98%
Drechterland	€ 2.381	-0.83%
Wieringermeer	€ 1.891	-0.80%
Koggenland	€ 2.442	-0.69%
Landsmeer	€ 3.641	-0.59%
Blaricum	€ 5.220	-0.51%
Zijpe	€ 2.461	-0.31%
Niedorp	€ 2.452	-0.26%

Bijlage websites

Begeleidende partijen met CPO ervaring

Urbannerdam (www.urbannerdam.nl) veel ervaring in onderzoek en begeleiding van gemeenten en CPO-groepen bij realisatie van CPO-projecten

Hulshof-architecten (www.hulshof-architecten.nl): veel ervaring met advies, ontwerp en begeleiding van CPO-groepen in nieuwbouw, herstructurering en renovatie

De Regie (<http://www.deregie.nl/>) begeleidt gemeenten en (C)PO's van initiatief tot realisatie

Agentschap NL heeft samen met de VNG "een Expertteam Eigenbouw ingesteld om gemeenten, op verzoek, praktisch bij te staan in de opzet en uitwerking van beleid en projecten." (eigenbouw@agentschapnl.nl; AgentschapNL, 2011)

Bronnen & verder lezen:

GPR-methode: <http://gprsoftware.nl/>

Den Haag Laakkwartier: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Kavels-te-koop-in-Laakhaven-West-1.htm>

Layout #21 Sfa 2013, Ruimte voor de Tussenmaat, http://stimuleringsfonds.nl/content/lay/i_022/Layout_21.pdf

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (AgentschapNL, 2012)

<http://www.agentschapnl.nl/sites/default/files/factsheet%20CPO.pdf>

Infoblad Energiezuinige Zelfbouw (Agentschap NL, 2013b)

<http://www.agentschapnl.nl/sites/default/files/Infoblad%20Energiezuinige%20zelfbouw.pdf>

Praktijkvoorbeelden Zelfbouw (Agentschap NL) <http://www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/eigenbouw-praktijkvoorbeelden>

CPO in Houthavens Amsterdam: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/amsterdam-west-houthaven>

Artikel Zelfbouw en energie (ROMagazine, 2012):

<http://www.agentschapnl.nl/sites/default/files/Artikel%20energiezuinige%20zelfbouw.pdf>

<http://www.gebiedenenergieneutraal.nl/> een kennisontwikkelingstraject vanuit het bedrijfsleven (i.s.m. gemeenten) om in bestaande wijken en nieuwbouw o.b.v. innovatieve concepten in versneld tempo energieneutrale gebieden te realiseren.

overzicht van nieuwbouw in Nederland

<http://www.nieuwbouw-nederland.nl/zelfbouw/>

<http://www.particulieropdrachtgeverschap.nl>

Informatie Centrum Eigen Bouw, www.iceb.nl.

<http://www.noord-holland.nl/web/Projecten/Zelfbouw-NoordHolland.htm>