

# Belangstelling voor zelfbouw

## in Dordrecht

**Particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) is een interessante vorm voor de huidige situatie op de woningmarkt. Het gaat niet alleen om nieuwbouw in eigen beheer op een kavel (meestal luxe en duur), maar ook om een collectief project voor groepswonen of samenwerking in een nieuwbouwproject tussen consumenten. Het Onderzoekcentrum Drechtsteden onderzoekt in welke mate er in Dordrecht belangstelling is voor zelfbouw.**

### Inhoud:

1. Conclusies
2. Grafieken en tabellen

Particulier opdrachtgeverschap is mogelijk voor alle groepen op de woningmarkt, zoals starters, doorstromers of ouderen en in meerdere prijscategorieën. Particulier opdrachtgeverschap betekent meer keuzevrijheid voor de consument, dat kan zijn in ontwerp, inrichting en/of voorzieningen. Ook casco-oplevering en daarna zelf afbouwen is een vorm van particulier opdrachtgeverschap (zie bijvoorbeeld: [www.bouw-wow.nl](http://www.bouw-wow.nl)). Aandacht voor particulier opdrachtgeverschap is onderdeel van het beleid in gemeenten zoals Dordrecht. In het licht hiervan is de gemeente benieuwd in hoeverre er bij consumenten behoefte is aan particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw. Via een korte enquête onder de bijna 2.800 deelnemers van het Bewonerspanel Dordrecht geven we antwoord op de volgende vragen:

1. In hoeverre hebben bewoners van Dordrecht belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap?
2. Welke groepen bewoners hebben hiervoor belangstelling en in welk deel van de gemeente?
3. En aan welke vorm van particulier opdrachtgeverschap is veel of weinig behoefte?

### **Bewonerspanel Dordrecht**

*Een digitaal panel met inwoners van Dordrecht van 12 jaar en ouder die zichzelf hebben aangemeld en die graag hun mening geven via korte internetenquêtes. Dit is wat anders dan een representatieve steekproef onder de totale bevolking. Het Bewonerspanel Dordrecht is uitermate geschikt om verschillende soorten meningen te inventariseren en om een eerste globale indruk te krijgen van de mate waarin die meningen onder de bevolking voorkomen. Een handig instrument om even kort en snel de mening van de bevolking te peilen.*

Eind maart 2013 hebben we een enquête gestuurd aan de leden van het Bewonerspanel Dordrecht. Van de 2.791 deelnemers vulden er 792 de enquête in, een respons van 29%.

## 1 Conclusies

Als men zou gaan verhuizen kiest een zesde van de deelnemers aan het Bewonerspanel voor een vorm van zelfbouw. Bijna twee derde voor een bestaande huur- of koopwoning en twee op de tien voor een kant en klare nieuwbouwwoning.

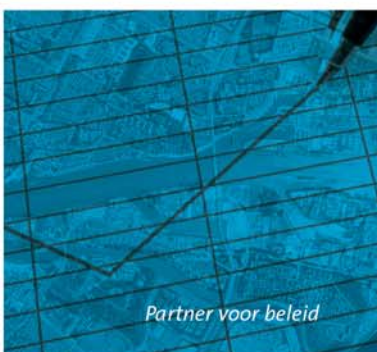
### **Zelfbouwers**

Een vergelijkbaar aandeel, namelijk 13% heeft concrete interesse in particulier opdrachtgeverschap. De drie belangrijkste redenen om zelf een huis te willen bouwen zijn: (1) het verlangen naar een woning die meer afgestemd is op de eigen wensen, (2) meer controle over de indeling van de woning en (3) men vindt het leuk om zelf een woning te ontwerpen en te (laten) bouwen.

### **Vorm particulier opdrachtgeverschap**

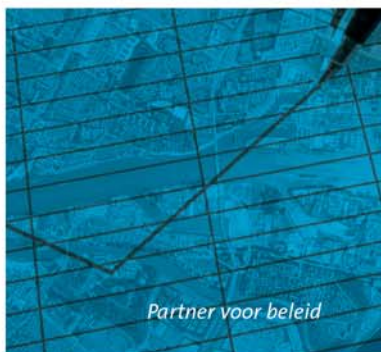
Bijna iedere belangstellende heeft een eerste voorkeur voor een geheel vrije kavel voor een vrijstaande woning. De tweede voorkeur gaat uit naar een stadskavel woning naar eigen individueel ontwerp. Daarnaast is ook enige belangstelling voor woningen met een gezamenlijk ontwerp van een bouwgroep, zoals een stadskavel woning, een woning in een rij, een appartement of een woongroep.

Wanneer een woning gebouwd wordt in een straat met uitsluitend zelfbouwwoningen, dan heeft de helft een voorkeur voor een mix van vrij ontwerp met goede afspraken over bijvoorbeeld kleur en materiaalgebruik, waarbij de woningen er allemaal



Bij zelfbouw denkt de meerderheid aan het bouwen op een vrije kavel.

Meer informatie over de mogelijkheden zie website:  
<http://cms.dordrecht.nl/inwoners/wonen-en-bouwen/zelf-bouwen-of-verbouwen>



verschillend uit komen te zien, maar het straatbeeld heeft wel een vorm van eenheid. Ruim 40% heeft een voorkeur voor een volledig vrij ontwerp waarbij iedere woning in de straat een eigen unieke uitstraling krijgt.

### Locatie

Zelfbouwers willen het liefst een huis bouwen in Dordrecht Oost, gevolgd door Centrum. Twee op de tien mensen heeft geen voorkeur voor een locatie.

### Profiel zelfbouwer

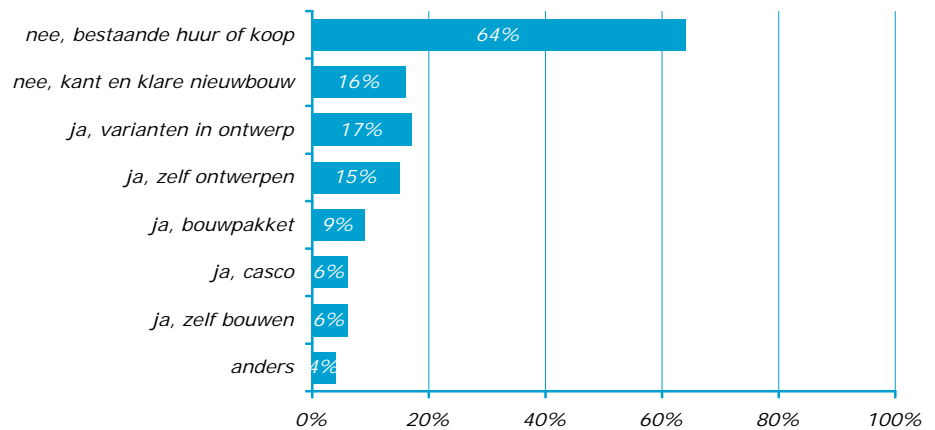
De potentiële zelfbouwer is tussen de 30 en 49 jaar oud en woont op dit moment in Dordrecht Oost. Er is belangstelling voor zelfbouw in alle prijscategorieën. Het accent ligt echter op woningen met een prijs tussen € 250.000 en € 350.000 en een prijs tussen € 350.000 en € 450.000.

### Niet zelfbouwen

Van degenen die aangeven geen belangstelling te hebben voor particulier opdrachtgeverschap wonen de meesten goed of hebben nu geen verhuisplannen (64%).<sup>1</sup> Andere redenen die een rol van betekenis vormen zijn vooral: dat het te duur is (20%), dat ze liever een bestaande woning hebben (15%). Daarnaast speelt de (hoge) leeftijd een rol, de financiële situatie en een voorkeur voor oude, bestaande huizen.

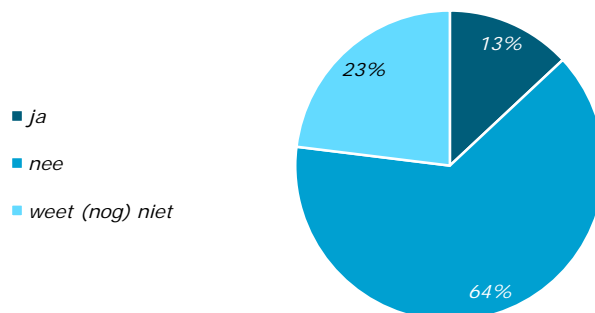
## 2 Grafieken en tabellen

Figuur 1 Belangstelling voor verschillende vormen van zelfbouw (n=792)



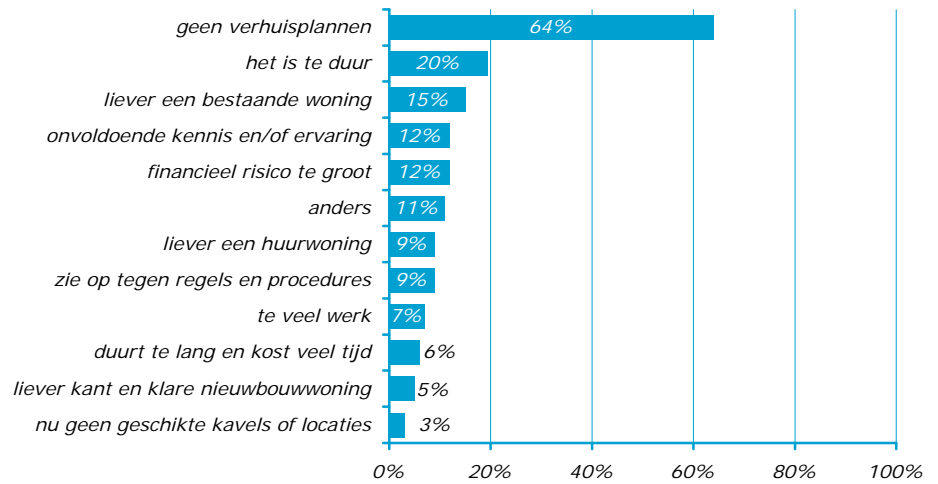
Toelichting: er waren maximaal twee antwoorden mogelijk.

Figuur 2 Belangstelling voor zelfbouw (n=792)



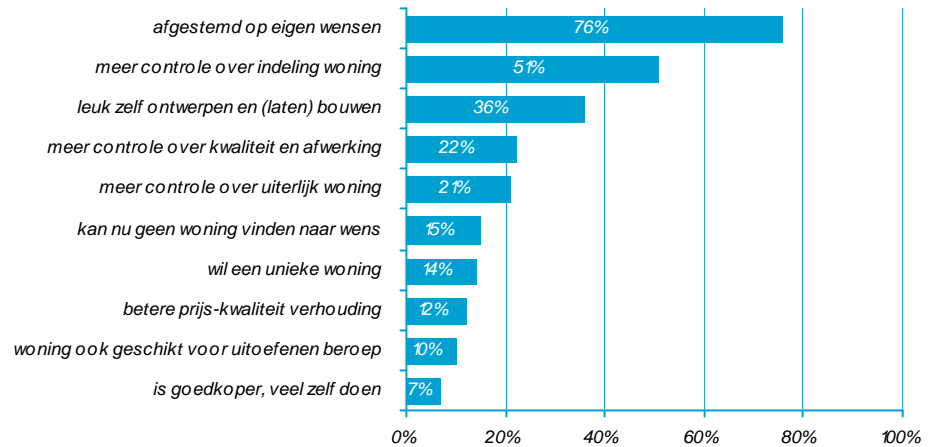
<sup>1</sup> Het is een momentopname. Het is goed mogelijk dat in de loop der tijd wel een verhuiscens of belangstelling voor zelfbouw gaat ontstaan

Figuur 3 Redenen geen belangstelling (n=691)



Toelichting: Er waren maximaal drie antwoorden mogelijk.

Figuur 4 Redenen wel belangstelling (n=101)

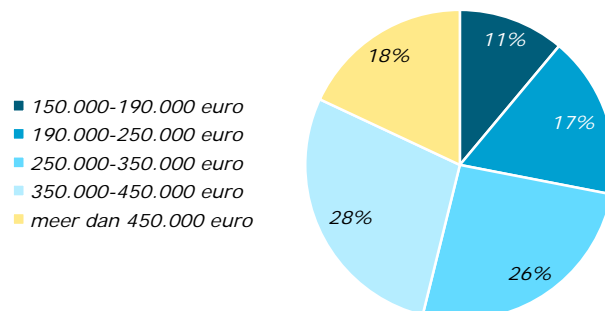


Toelichting: Er waren maximaal drie antwoorden mogelijk.

Tabel 5 Voorkeur (aantal) (n=101)

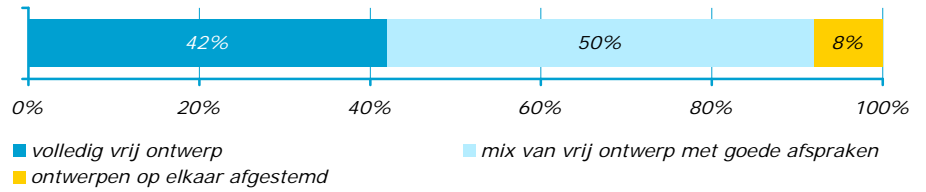
	eerste voorkeur	tweede voorkeur
vrije kavel voor vrijstaande woning	98	2
stadskavel woning naar eigen ontwerp	14	54
appartement gezamenlijk ontwerp bouwgroep	5	10
stadskavel woning gezamenlijk ontwerp bouwgroep	4	17
rij/hoekwoning gezamenlijk ontwerp bouwgroep	3	16
woongroep met gezamenlijk gedeelde ruimten	1	21

Figuur 5 Prijsklasse gewenste zelfbouw woning (n=101)

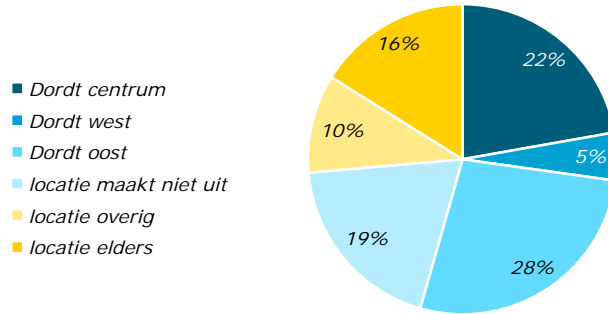




Figuur 6 Stel u gaat een woning bouwen in een straat met uitsluitend zelfbouwoningen. Wat is dan uw voorkeur? (n=101)



Figuur 7 Voorkeur voor locatie (deel van Dordrecht) (n=101)



W. van den Boogaard  
 april 2013

Postbus 619  
 3300 AP Dordrecht

(078) 770 39 05

[ocd@drechtsteden.nl](mailto:ocd@drechtsteden.nl)  
[www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl](http://www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl)

