

RIGHT TO BUILD EXPO NORTHAMPTONSHIRE

7 November 2017, Castle Theatre, Wellingborough



Jacqueline Tellinga

Member Dutch National Expert team Self Building

Member Right to Build Task Force

Manager BouwEXPO Tiny Housing

District Manager, Homeruskwartier, City of Almere 2006-2015



Site 100 ha of which 50% land for sale

- 1. obtain land, remediation, demolish**
- 2. site preparation and utilities**
- 3. final pavements, landscaping, lighting**
- 4. plan costs (urban plan, plot contracts, marketing -> 16% of investments 2. & 3 above)**
- 5. infrastructure costs (-> 14% on investments 2 & 3 above)**
- 6. contingency 6%**
- 7. fund for special investments**
- 8. VAT**

Total 186 million euros

Financial sheet: 2013

Aerial photo: 2008



in less than 10 years

Artikel 15 Woongebied II (WG II) Homeruskwartier

Doelendomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woongebied II (WG II) zijn bestemd voor woon- en verblijfsgebied met een centraal parkgebied in combinatie met een binnenwijken bedrijventerrein, waarbij de volgende functies zijn toegestaan:
 - a. de functies zoals deze voorkomen in tabel 14;
 - b. (hoofd)ontsluitingswegen, busbanen en fietsverbindingen; alsmede:
 - c. Hoofdinfrastructuur;
 - d. met binnen een afstand van 150 meter ter weerszijden van de aanduiding "busbaan" in ieder geval een busbaan;
 - e. met binnen een afstand van 150 meter ter weerszijden van de aanduiding "hoofdweg" in ieder geval een doorgaande verkeersverbinding met ten hoogste 2 X 2 doorgaande rijstroken, opstelstroken daar niet onder begrepen;
 - f.
 - g. de bij de vorenstaande doelinden en functies behorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, voorzieningen ten behoeve van waterbeheer, geluidwerende voorzieningen en kunst- en reclamevoorzieningen.

Tabel 14

Functies	ruimtelijke karakteristiek	programma (beschrijving in hoofdlijnen)	zonering
Homeruskwartier west WG II	bouwhoogte t.o.v. peil (m) minimum maximale bouwrijplijnafstand (m) maximum maximale bouwrijplijnafstand (m) maximum maximale bouwrijplijnafstand (m)	aantal woningen kantoren (m² bvo, verhuurbaar kantoren) wooneenheden (m² bvo, verhuurbaar kantoren) maatschappelijke voorzieningen (m² bebouwd grondoppervlakte) parkeervoorzieningen (m² bebouwd grondoppervlakte) horeca (m² bebouwd grondoppervlakte)	Max cat. II max cat. 2A
wonen, kantoren, bedrijven, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, dienstverlening, horeca	14 m 10% tot 45 m n.v.t.	2.600 10.000 max omvang per kantoor 1.500 16.000 47.500 2.800 1.000	

Beschrijving in hoofdlijnen veiligheidszone groeprisico

2. De gebiedszone met een breedte van 170 meter, welke aansluit op de veiligheidszone als bedoeld in artikel 3 lid 9, dient in verband met de verantwoordingsplicht groeprisico (GR) in overleg met burgemeester en wethouders te worden ontwikkeld. Hierbij vormen de ontwerprijlijnen stedenbouw en externe veiligheid (zie bijlage 4 voorschriften) het uitgangspunt. Een desbetreffend bouwplan wordt mede op basis hiervan op zichzelf en in relatie tot de totaal gedachte ontwikkeling van de gebiedszone beoordeeld.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart, de in tabel 14 opgenomen criteria onder ruimtelijke karakteristiek, het bepaalde in lid 2, het bepaalde in artikel 3, en de volgende bepaling:
 - a. voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 35 lid 4.

Gebruiksbevestiging functiemenging

5. met betrekking tot functiemenging gericht op de combinatie van wonen en werken geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijfsvestiging ten hoogste 500 m² mag bedragen, met uitzondering van bedrijven op een bedrijventerrein.



Secured through legally binding Zoning Plan (bestemmingsplan) Governs (partly) the planning permission

omschrijving	bestemming	omschrijving	omschrijving
1.01	Wonen	1.02	Wonen met maatschappelijke functies
1.03	Wonen met maatschappelijke functies	1.04	Wonen met maatschappelijke functies
1.05	Wonen met maatschappelijke functies	1.06	Wonen met maatschappelijke functies
1.07	Wonen met maatschappelijke functies	1.08	Wonen met maatschappelijke functies
1.09	Wonen met maatschappelijke functies	1.10	Wonen met maatschappelijke functies
1.11	Wonen met maatschappelijke functies	1.12	Wonen met maatschappelijke functies
1.13	Wonen met maatschappelijke functies	1.14	Wonen met maatschappelijke functies
1.15	Wonen met maatschappelijke functies	1.16	Wonen met maatschappelijke functies
1.17	Wonen met maatschappelijke functies	1.18	Wonen met maatschappelijke functies
1.19	Wonen met maatschappelijke functies	1.20	Wonen met maatschappelijke functies
1.21	Wonen met maatschappelijke functies	1.22	Wonen met maatschappelijke functies
1.23	Wonen met maatschappelijke functies	1.24	Wonen met maatschappelijke functies
1.25	Wonen met maatschappelijke functies	1.26	Wonen met maatschappelijke functies
1.27	Wonen met maatschappelijke functies	1.28	Wonen met maatschappelijke functies
1.29	Wonen met maatschappelijke functies	1.30	Wonen met maatschappelijke functies
1.31	Wonen met maatschappelijke functies	1.32	Wonen met maatschappelijke functies
1.33	Wonen met maatschappelijke functies	1.34	Wonen met maatschappelijke functies
1.35	Wonen met maatschappelijke functies	1.36	Wonen met maatschappelijke functies
1.37	Wonen met maatschappelijke functies	1.38	Wonen met maatschappelijke functies
1.39	Wonen met maatschappelijke functies	1.40	Wonen met maatschappelijke functies
1.41	Wonen met maatschappelijke functies	1.42	Wonen met maatschappelijke functies
1.43	Wonen met maatschappelijke functies	1.44	Wonen met maatschappelijke functies
1.45	Wonen met maatschappelijke functies	1.46	Wonen met maatschappelijke functies
1.47	Wonen met maatschappelijke functies	1.48	Wonen met maatschappelijke functies
1.49	Wonen met maatschappelijke functies	1.50	Wonen met maatschappelijke functies
1.51	Wonen met maatschappelijke functies	1.52	Wonen met maatschappelijke functies
1.53	Wonen met maatschappelijke functies	1.54	Wonen met maatschappelijke functies
1.55	Wonen met maatschappelijke functies	1.56	Wonen met maatschappelijke functies
1.57	Wonen met maatschappelijke functies	1.58	Wonen met maatschappelijke functies
1.59	Wonen met maatschappelijke functies	1.60	Wonen met maatschappelijke functies
1.61	Wonen met maatschappelijke functies	1.62	Wonen met maatschappelijke functies
1.63	Wonen met maatschappelijke functies	1.64	Wonen met maatschappelijke functies
1.65	Wonen met maatschappelijke functies	1.66	Wonen met maatschappelijke functies
1.67	Wonen met maatschappelijke functies	1.68	Wonen met maatschappelijke functies
1.69	Wonen met maatschappelijke functies	1.70	Wonen met maatschappelijke functies
1.71	Wonen met maatschappelijke functies	1.72	Wonen met maatschappelijke functies
1.73	Wonen met maatschappelijke functies	1.74	Wonen met maatschappelijke functies
1.75	Wonen met maatschappelijke functies	1.76	Wonen met maatschappelijke functies
1.77	Wonen met maatschappelijke functies	1.78	Wonen met maatschappelijke functies
1.79	Wonen met maatschappelijke functies	1.80	Wonen met maatschappelijke functies
1.81	Wonen met maatschappelijke functies	1.82	Wonen met maatschappelijke functies
1.83	Wonen met maatschappelijke functies	1.84	Wonen met maatschappelijke functies
1.85	Wonen met maatschappelijke functies	1.86	Wonen met maatschappelijke functies
1.87	Wonen met maatschappelijke functies	1.88	Wonen met maatschappelijke functies
1.89	Wonen met maatschappelijke functies	1.90	Wonen met maatschappelijke functies
1.91	Wonen met maatschappelijke functies	1.92	Wonen met maatschappelijke functies
1.93	Wonen met maatschappelijke functies	1.94	Wonen met maatschappelijke functies
1.95	Wonen met maatschappelijke functies	1.96	Wonen met maatschappelijke functies
1.97	Wonen met maatschappelijke functies	1.98	Wonen met maatschappelijke functies
1.99	Wonen met maatschappelijke functies	1.100	Wonen met maatschappelijke functies

*Who provides for schools,
kindergartens?*

*How does it work with
social housing?*

And shops?



Costs and revenues of self build and housing developers compared.

11 developments researched

Conclusions:

- **plan costs cities are lower in case of self build**
- **sales revenues for self build plots received quicker**

Take into account the initial costs.

**stec
groep**



Eigenbouw: de moeite waard

Kosten en opbrengsten van
eigenbouw en seriebouw voor
gemeenten vergeleken

Stec Groep aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Esther Geuting, Jan Paul Stouten, Erik de Leve en Bart Dopper
23 juni 2016



**There is a difference in costs involved.
Micro and macro management ...**

€ 200.000

'I build affordable' 190.500 – 2.000 subsidy = €



contribution IbbA
 mortgage related costs, solicitor
 independent self build advisor
 administrative expenses building permit
 utilities
 kitchen, extras

€ 150.000

VAT on construction costs

€ 100.000

houses 105 à 145 m2



CONSTRUCTION incl. architect, advisors

€ 50.000

plots 100 à 120 m2

LAND



How to persuade the public to buy plots?

1. adopting an attractive masterplan
2. provide variety of plot sizes
3. set out clear conditions for purchase of plots
4. have a simple sales brochure (with 'plot passport')
5. ensure place-making principles

Don't under-estimate the buying public



Have certain plot sizes/types proved to be more popular than others?

- Woonmilieus**
- 1 Ik bouw een woon-werkvilla
 - 2 Ik bouw een herenhuis
 - 3 Ik bouw een grachtenhuis
 - 4 Ik bouw vrijstaand
 - 5 Ik bouw smal
 - 6 Ik bouw een stadshuis*
 - 7 Ik bouw klein
 - 8 Ik bouw betaalbaar in Almere, IbbA
 - 9 Ik bouw een bungalow
 - 10 Ik bouw een onderneming
 - 11 Ik bouw duurzaam
 - 12 Ik bouw een houten huis
 - 13 Ik bouw een huis
 - 14 Ik bouw een tuinderswoning
 - 15 Ik bouw in mijn tuin
 - 16 Ik bouw een parkvilla
 - 17 Ik bouw in het groene erf, IbbA
 - 18 Ik bouw twee- of drie-in-een-rij
 - 19 Ik bouw met riet
 - 20 Ik bouw aan de Saturnussingel
 - 21 Ik bouw aan de groene vingers
 - 22 Ik bouw tegenover het bos
 - 23 Ik bouw aan de buitenrand
 - 24 Ik bouw langs Pampushout
 - 25 Ik bouw op een eiland
 - 26 Ik bouw aan het park
- * resterende kavels ook beschikbaar voor aannemers en ontwikkelaars.

- Legenda**
- *1 Kavel splitsen is mogelijk
 - *2 Mogelijk met IbbA-Plus regeling
 - *3 Bij afname van twee achter elkaar liggende kavels getd een korting van 45 euro per m²

Centrum, blokken D, F, G, H, I, N, R, S
 In Homeruskwartier Centrum kunt u binnen deze bouwblokken zelf de breedte van uw kavel kiezen. U kunt kiezen voor 4 tot 7 bouwlagen en daar als Bouwgroep aan de slag. Voor vragen en mogelijkheden kunt u terecht in de Kavelwinkel of kijk op ikbouwijnhuisinalmere.nl/hkc

Build plots which sold quickly



Build plots which sold quickly



Build plots which sold slowly



Build plots which sold quickly



Build plots which sold slowly



Unsold plots (sold over time)



What about terms in the land contract?



**reservations for free during 4 weeks
(if demand is high, consider reservation fee)**

land contract implies:

- after 1 month -> 10% payment of the land (reservation fee)**
- after 1 year -> building permit must be obtained**
 - > land transferred to plot buyer**
 - > payment of the remaining 90%**
- after 3 years -> completion of the house**

Is Do-it-yourself allowed?



Of course, why not?

But,

- building permit is essential**
- land contract has build-out clauses**
- site inspections carried out to monitor progress**



Note: there is an increasing shortage of skilled carpenters !

What about Walter Segal?

Segal's self-build experiments of the 1980s revolutionised the UK's approach to providing low-cost housing. But have these lessons since been forgotten?



i Walters Way residents Alice Grahame, her husband Paul and their daughter. Photograph: James Drew Turner for the Guardian





BouwEXPO Tiny Housing.



1. as they are small, they are easy to (re)locate





S EEN
USE



2. as they are small, they promote innovation

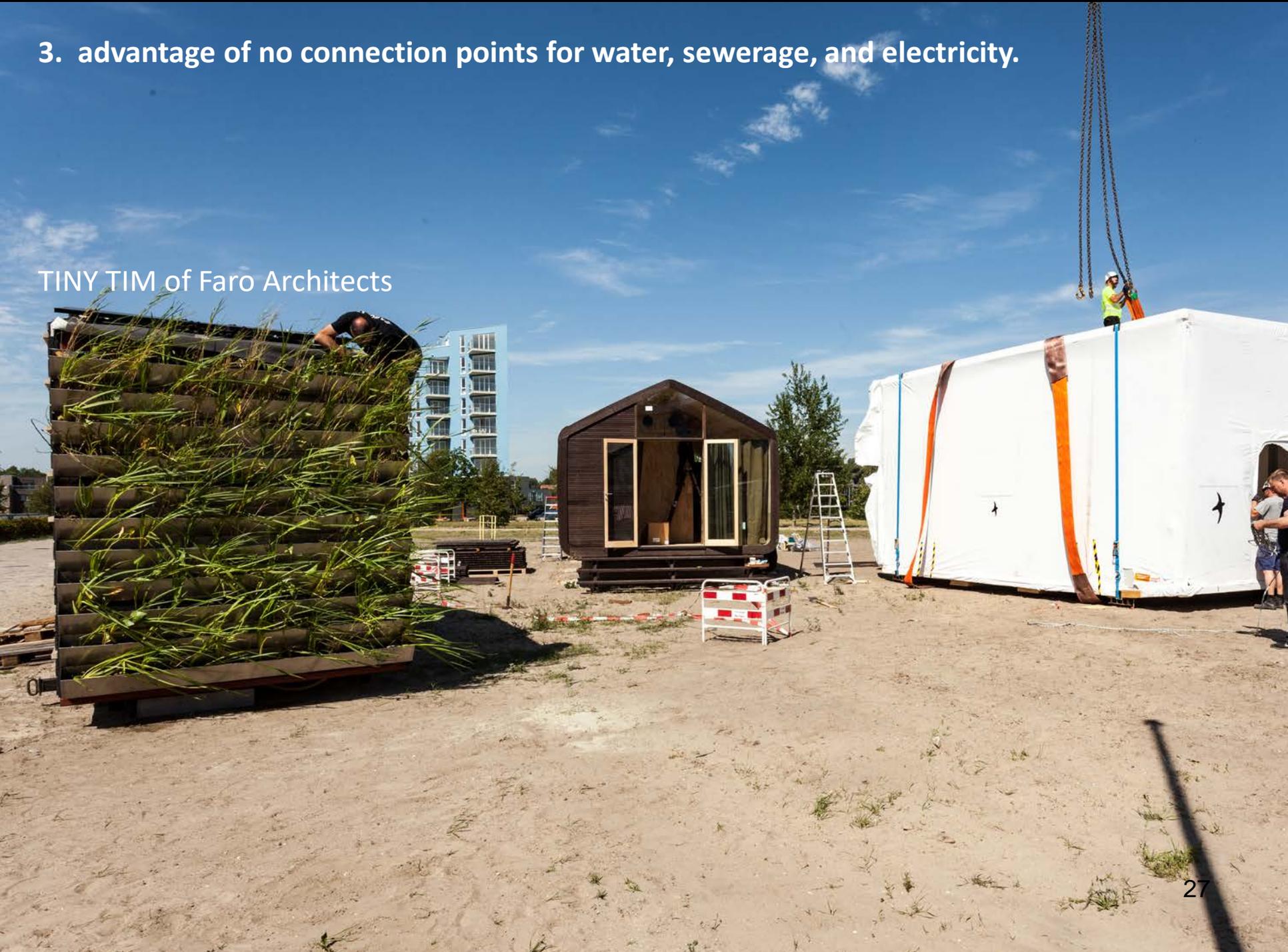


Architect and co-founder of KODASEMA Ülar Mark



3. advantage of no connection points for water, sewerage, and electricity.

TINY TIM of Faro Architects



Demographic change:

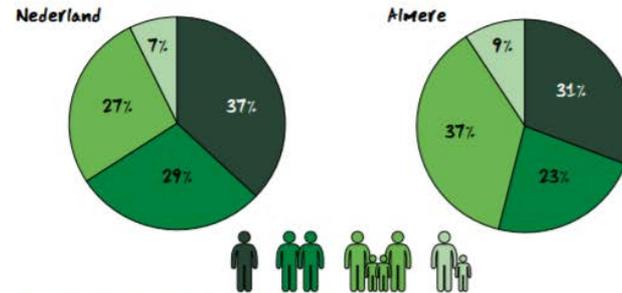
smaller and more households

more generations means more homes?

WONEN IN ALMERE

In Nederland is ruim 1/3 van de huishoudens alleenstaand.

Ook in Almere is dat het geval.

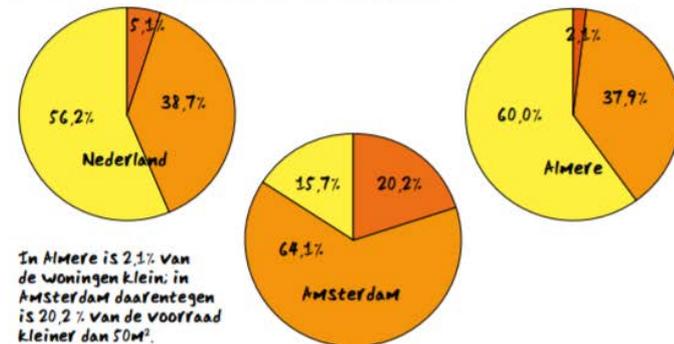


Bron: DSO, Gemeente Almere, periode Nederland is 2014 en Almere 2012.

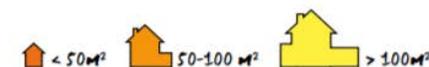
In Almere is de behoefte aan kleine woningen relatief groot. Zo telt onze stad maar liefst 31% eenpersoonshuishoudens terwijl de woningvoorraad onveranderd wordt gedomineerd door het klassieke eengezinshuis.

Almere is immers ontstaan in een tijd waarin de Nederlandse bouwproductie voor een belangrijk deel bestond uit grondgebonden gezinswoningen. Destijds een logische keuze. Maar daardoor heeft Almere, net als andere Nederlandse groeisteden en Vinex-wijken, een woningvoorraad met weinig kleine woningen.

5,1 % Van de Nederlandse woningen is kleiner dan 50m².



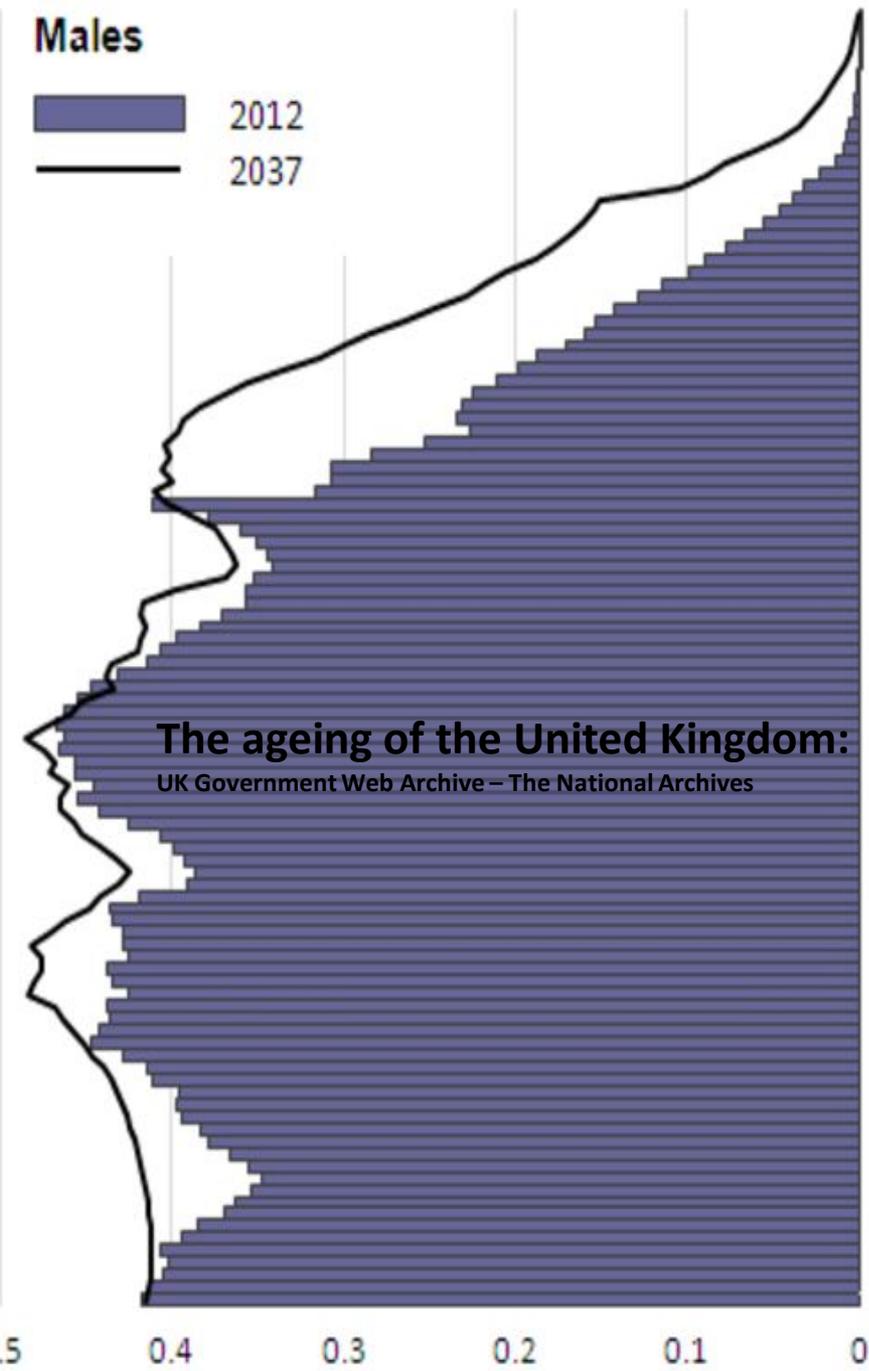
In Almere is 2,1% van de woningen klein; in Amsterdam daarentegen is 20,2% van de voorraad kleiner dan 50m².



Bron: StatLine, CBS, periode 2014, percentages zijn berekend over de huizen waarvan de oppervlakte bekend is.

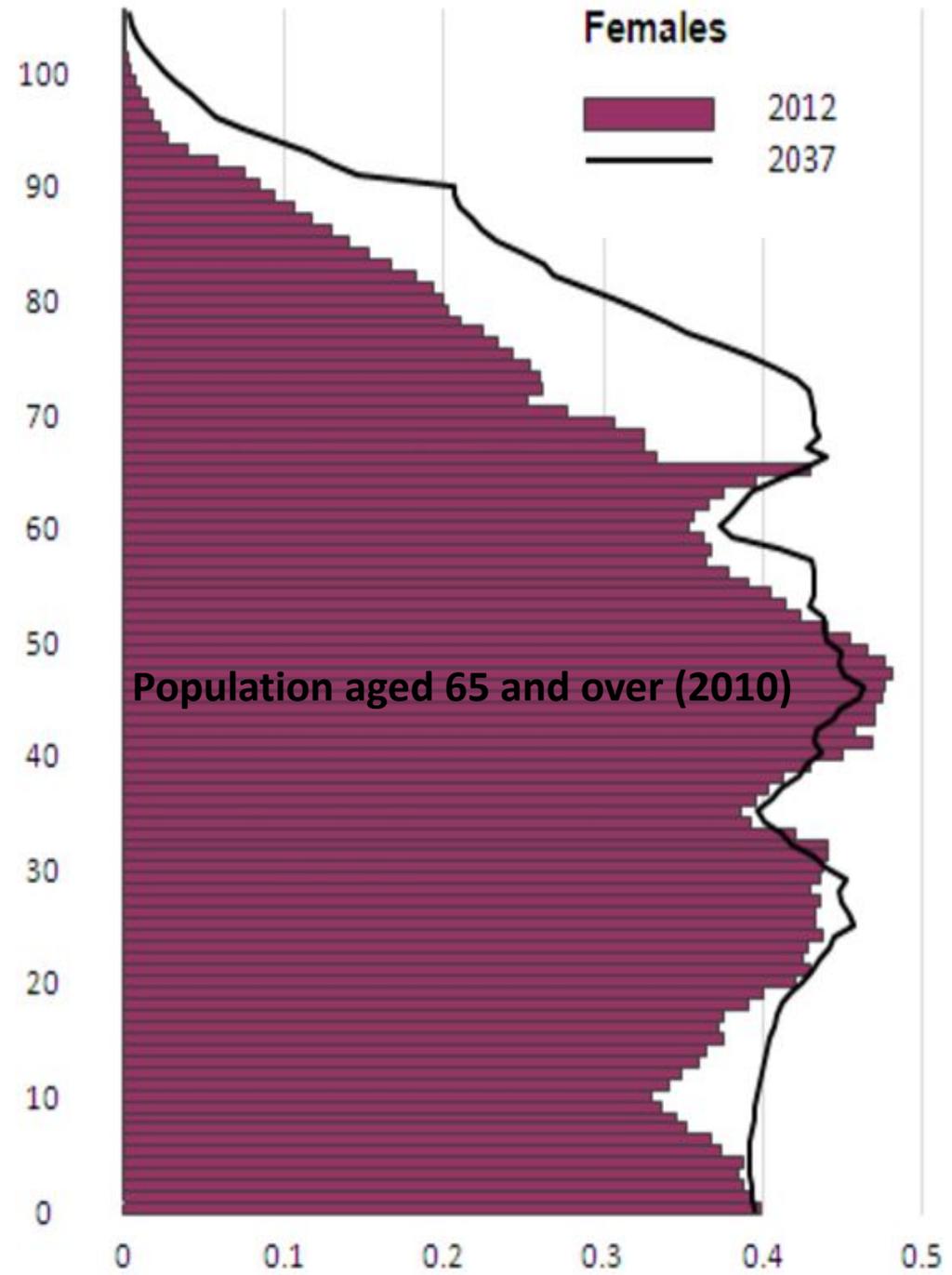
Males

2012
2037



Females

2012
2037



The ageing of the United Kingdom:
UK Government Web Archive – The National Archives

Population aged 65 and over (2010)



**Not found your
dream home?
Build it yourself!**

