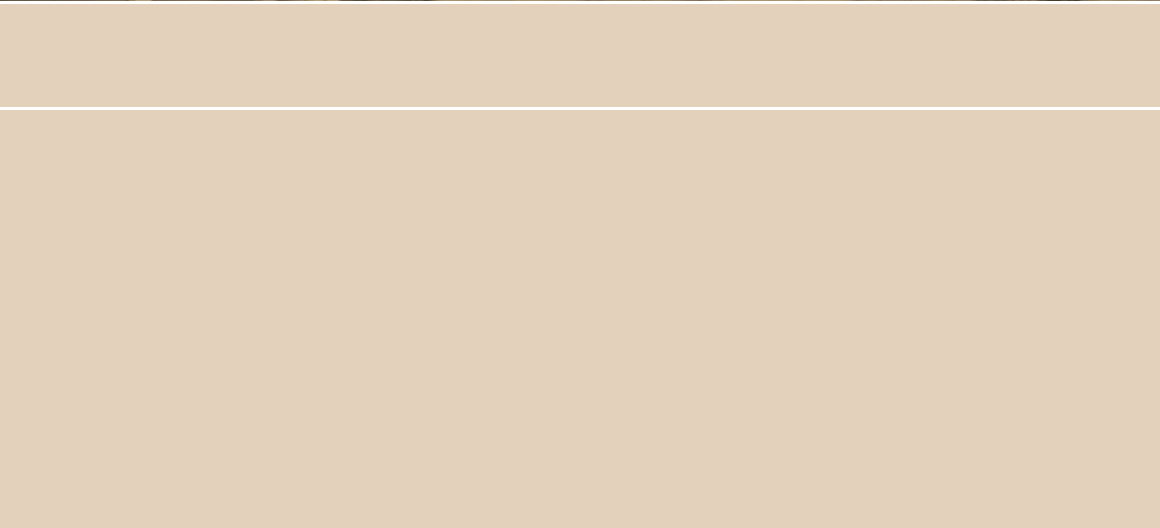
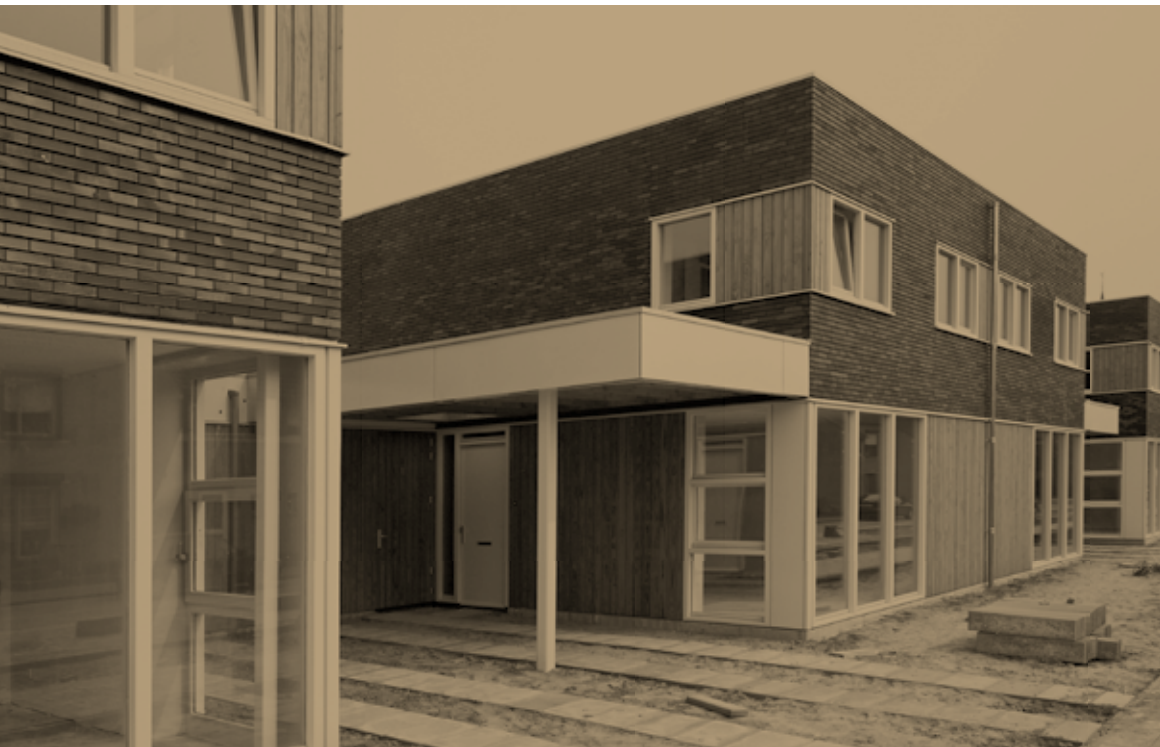




Betaalbaar Bouwen in Brabant
Hedendaagse praktijkvoorbeelden van betaalbare woningbouw in Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant





Paul Rüpp:

“De betaalbaarheid van bouwen en wonen staat weer volop in de belangstelling”



De belangstelling voor het betaalbaar bouwen is weer flink toegenomen. En terecht! Want het zijn vooral huishoudens met een smalle beurs, die het momenteel lastig hebben op de woningmarkt. Juist zij voelen dat de spanningen op de woningmarkt weer behoorlijk zijn opgelopen. Zo komen door de veel te geringe woningbouwproductie en de stagnerende doorstroming starters in de verdringing en zijn lange wachttijden voor huurwoningen ontstaan. Bovendien is het door de sterke prijsstijgingen van woningen aanzienlijk lastiger geworden een start te maken in de koopsector. Alle reden dus om meer aandacht te besteden aan het betaalbaar bouwen. Waar mogelijk wil ook de Provincie Noord-Brabant hieraan een bijdrage leveren.

Grotere woningbouwproductie

Wonen en het verder verminderen van de woningbouwstagnatie is ook de komende jaren een centraal thema in ons provinciaal beleid. Ik zet mij volop in het bouwtempo te verhogen. Vergeleken met de afgelopen jaren is een beduidend grotere bouwproductie nodig. En het lijkt erop dat de woningbouw in Brabant de komende jaren ook daadwerkelijk flink aantrekt. Voor 2006 wordt een (netto) groei verwacht van een kleine 10.000 woningen. De eerste indicaties voor 2007 komen uit op een groei van tussen de 11.000 en 12.000 woningen.

Meer differentiatie

Meer kwantiteit is nodig, maar ook meer kwaliteit. Hierbij moet, wat mij betreft, het accent liggen op meer differentiatie, strategische nieuwbouw, doorstroming en het verder verhogen van de kwaliteit van het wonen. Meer differentiatie betekent ook dat we er met z'n allen voor moeten zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Met de pilot 'bouwen voor specifieke groepen in kleine kernen', waaraan 28 Brabantse gemeenten

de afgelopen jaren hebben deelgenomen, hebben we hier al een flinke impuls aan willen geven. In de zogenoemde 'regionale ontwikkelingsstrategieën voor wonen', die we in een groot aantal regio's en samen met gemeenten opstellen en monitoren, komen dergelijke vraagstukken eveneens aan bod.

De betaalbaarheid van wonen leeft sterk

Dat vraagstukken rond de betaalbaarheid van het wonen weer (her)ontdekt zijn, is met de recente gemeenteraadsverkiezingen wel gebleken. In vrijwel alle partijprogramma's is het wonen en het (betaalbaar) bouwen voor 'de doelgroepen' een belangrijk aandachtspunt. Ook in mijn contacten met gemeenten en de 'bouwwereld' merk ik dat deze thema's leven. Wel zijn er, zeker rond het betaalbaar bouwen, de nodige vragen. Hoe krijgen we het voor elkaar? Moet er iets met de grondprijs gebeuren? Hoe houden we de woningen ook op termijn betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroepen?

'Hoe krijgen we het voor elkaar?' gaat vaak over de lastige opgave woningen te realiseren die én betaalbaar zijn én voldoende kwaliteit hebben. Kwaliteit vooral ook in de zin van voldoende toekomstwaarde. Hierbij spelen tal van vragen. Zijn de woningen ook op termijn goed te verhuren? Zijn de huurwoningen, die nu gebouwd worden om aan de grotere vraag van vandaag de dag te voldoen, op termijn goed verkoopbaar? Kunnen de woningen gemakkelijk worden aangepast aan de veranderende woonwensen, ook van de doelgroepen? Het (snel) bouwen van woningen met onvoldoende toekomstwaarde betekent in dit verband het creëren van toekomstige problemen. En het mag dan zo zijn dat in de huidige economische situatie de vraag naar een 'hogere woonkwaliteit' wat is afgezwakt, er is geen aanleiding te veronderstellen dat de behoefte aan kwaliteit, zeker voor de langere termijn als de economie

weer aantrekt, veranderd is. Ook in het kader van het betaalbaar bouwen is het van belang steeds een goede balans te vinden tussen het bieden van oplossingen voor de (kwantitatieve) kortetermijnproblemen op de woningmarkt en het langetermijnstreven naar kwaliteit. Hierbij is de uitdaging vooral ook, die kwaliteit vorm te geven in samenwerking met de (toekomstige) bewoners. Daarom vind ik constructies als particulier en collectief opdrachtgeverschap, waarbij bewoners(groepen) nadrukkelijk participeren in het gehele bouwproces, erg interessant.

Veel variatie in betaalbaar bouwen

In deze brochure zijn projecten van een elftal gemeenten toegelicht. Getracht is een dwarsdoorsnede te geven van verschillende (creatieve) manieren waarop in Brabantse gemeenten betaalbare woningen zijn en worden gebouwd. In stedelijke en in landelijke gemeenten. Van elk project is, in woord en beeld, de nodige achtergrondinformatie opgenomen. Speciale aandacht is besteed aan de financieringsconstructies die zijn gebruikt om betaalbare woningen te kunnen bouwen, evenals aan de constructies die (soms) worden ingezet om woningen ook op termijn betaalbaar en beschikbaar te houden voor de doelgroepen. De brochure is bedoeld voor gemeenten, die de belangrijkste regisseurs zijn van de woningbouwontwikkelingen, maar zeker ook voor ontwikkelaars, bouwers en corporaties, die de feitelijke bouwproductie uitvoeren. Ik hoop dat de brochure u de nodige inspiratie oplevert, dat u ideeën opdoet en dat de voorbeelden u aanzetten contact op te nemen met de initiatiefnemers om meer te zien en te horen van hun aanpak en oplossingen. En natuurlijk hoop ik dat de brochure bijdraagt aan nieuwe initiatieven voor betaalbaar bouwen en daarmee ook aan de voortgang van de woningbouw in onze provincie!

Paul Rüpp
(gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling)

Inhoud

In deze brochure 'Betaalbaar Bouwen in Brabant' zijn de volgende projecten opgenomen (achter elk project is, in een bondige typering, aangegeven wat (het meest) kenmerkend is van de wijze waarop aan het aspect 'betaalbaarheid' vorm is gegeven):

6



De Ligt in Alphen (gemeente Alphen-Chaam)
korting op grondprijs

8



Schoenmakershoek in Etten-Leur
koop goedkoop

10



Kerkakkers in Rucphen
maatschappelijk gebonden eigendom

12



De Kloostertuynen in 's-Hertogenbosch
de markt kan het ook

14



Hendrik van Tulderstraat in Tilburg
compact en flexibel

De Blikken in Netersel (gemeente Bladel)
collectief opdrachtgeverschap en koopgarant

19



Doonheide in Gemert (gemeente Gemert-Bakel)
starterslening, starterskavel

22



Piekenhoef in Berghem (gemeente Oss)
renteloze starterslening

25



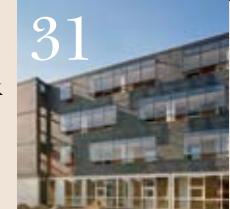
Van de Goorstraat in Cromvoirt (gemeente Vught)
maatschappelijk gebonden eigendom

28



Octopus en Huize Padua (gemeente Boekel)
gemeente faciliteert

31



Ten Bijgaerde en Tilburgseweg in Oisterwijk
volkshuisvestingsfonds

Locatie De Ligt in Alphen (gemeente Alphen-Chaam)



Ontwikkeling en financiering

Op de locatie De Ligt is door de gemeente een flinke korting op de grondprijs gegeven. Daarnaast is acceptatie van een ‘onrendabele top’ door de corporatie belangrijk en, voor de ontwikkelaar, een combinatie met duurdere woningen.

Bij de koopwoningen is een ketting- en een antispeculatiebeding in de verkoopvoorwaarden opgenomen. Op deze manier hoopt de gemeente de woningen ook op termijn beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroepen. Het kettingbeding houdt in een verplichte doorverkoop aan de doelgroep, het antispeculatiebeding gaat over een maximale stijging van de verkoopprijs op basis van een opgegeven indexering. De huurwoningen zijn en blijven als ‘sociale huurwoning’ beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroep.

Leerervaringen

“De gemeente voert een actieve grondpolitiek”, zo geeft de wethouder van volkshuisvesting Lisette de Jong van Alphen-Chaam aan. “En dan kun je ook wat met de grondprijs doen en op die manier bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningbouw.” Wat het betaalbaar bouwen betreft is de gemeente ook op andere locaties actief, wel vaak ook in combinatie met duurdere woningen.

Wel bestaat er bij de gemeente enige zorg over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen naar de toekomst toe. “Nu hebben we dat via een ketting- en antispeculatiebeding proberen te regelen, maar bij de rechter houdt dit vaak geen stand. De corporatie denkt momenteel na over ‘maatschappelijk gebonden eigendom’ (MGE). Nadeel daarvan is dat een MGE-constructie lang niet altijd gewenst is bij onze starters. Maar zo kun je wel beter waarborgen dat de woningen én voor een betaalbare prijs worden gerealiseerd én voor de doelgroep beschikbaar blijven”, aldus Lisette de Jong.



Projectkenmerken

De woningen

aantal: 16 woningen (binnen een groter project)
type: 8 eengezinskoopwoningen (4 voor starters en 4 voor ouderen) en 8 huurappartementen voor starters
prijs: koopprijs ca. € 143.000,-
huurprijs € 430,-
doelgroep(en): starters en ouderen

De locatie

in- of uitbreiding: uitbreidingslocatie

De opdrachtgever

koop: Gemeente Alphen-Chaam in samenwerking met aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen b.v.
huur: Woonstichting Leyakkers

De stand van zaken

de koopwoningen zijn inmiddels opgeleverd, de huurwoningen zijn in aanbouw



Lisette de Jong:

“Willen is het belangrijkste! Als de gemeente wil dan lukt het wel”

Gemeente Alphen-Chaam:
Ineke van den Brand (hoofd afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer)
tel.: 013-5086651
e-mail: i.vandenbrand@alphen-chaam.nl
website: www.alphen-chaam.nl

Woonstichting Leyakkers
(hoofdkantoor in Rijen):
tel.: 0161-228422
e-mail: info@leyakkers.nl
website: www.leyakkers.nl

Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen b.v.:
tel.: 013-5091259

Locatie Schoenmakershoek in Etten-Leur

Ontwikkeling en financiering

De woningen worden gebouwd onder de regeling ‘Koop Goedkoop’. Hierbij koopt de nieuwe eigenaar de woning en wordt de grond gehuurd (een soort erfpachtconstructie) van de Woonstichting Etten-Leur. Doordat de grond gehuurd wordt, is de benodigde hypotheek lager. Bovendien wordt de eerste tien jaar korting gegeven op de huurprijs van de grond. De huur van de grond wordt in 10 jaar opgebouwd van 0 naar 100%. De grondhuur is, net als de hypotheekrente, aftrekbaar van de belasting.

De corporatie heeft het eerste recht van terugkoop (niet verplicht), maar verkoop is wel marktconform. Er zijn twee varianten. In ‘variant 1’ krijgt – na doorverkoop van de woning – elke nieuwe koper weer recht op korting op de huur van de grond voor tien jaar. In ‘variant 2’ is de korting op de grondhuur eenmalig en moet na tien jaar de volledige grondhuur betaald worden. Als de woning eerder dan na tien jaar wordt verkocht heeft de nieuwe eigenaar wel recht op het restant van de korting.

Leerervaringen

“Op deze manier kunnen we daadwerkelijk betaalbare koopwoningen realiseren”, aldus Kees Konings, medewerker Strategisch Voorraadbeleid van Woonstichting Etten-Leur. “Belangrijk voordeel van het ‘Koop Goedkoop-concept’ is de lagere hypotheek voor de jonge eigenaren. Natuurlijk, in de maandlasten moet je ook de huur van de grond meerekenen, maar dan kom je nog lager uit dan wanneer de grondprijs in de hypotheek moet worden meefinancierd. Bovendien krijg je de eerste tien jaar korting op de huurprijs van de grond. Hier in Etten-Leur worden de woningen allereerst aangeboden aan jonge huurders die graag een woning willen kopen. Alle ‘Koop Goedkoop-woningen’ zijn verkocht aan huurders, de vrijgekomen huurwoningen zorgen voor de nodige doorstroming. Het ‘Koop Goedkoop-concept’ wordt ook gebruikt voor de verkoop van huurwoningen. Hierdoor wordt het makkelijker de huurwoningen te verkopen. Al met al creëren we hiermee ook een aardige mix in onze portefeuille, met naast huur- ook steeds meer betaalbare koopwoningen.”

“Wel is het zo”, vervolgt Kees Konings, “dat het bij nieuwbouw moeilijker is steeds opnieuw korting te geven op de grondhuur dan bij doorverkoop van bestaande huurwoningen. Bij nieuwbouw moeten de kosten voor de grond – er is immers een commerciële grondprijs betaald – toch terugverdiend worden. Daarom wordt maar eenmalig korting gegeven op de huurprijs (‘variant 2’). Bij de verkoop van bestaande huurwoningen lukt het wel om bij doorverkoop opnieuw korting op de grondhuurprijs te geven (‘variant 1’).”

Gemeente Etten-Leur:
Peter Boekelman (coördinator wonen)
tel.: 076-5024292
e-mail: peter.boekelman@etten-leur.nl
website: www.etten-leur.nl

Woonstichting Etten-Leur:
Kees Konings (medewerker Strategisch
Voorraadbeleid)
tel.: 076-5024643
website: www.woonwel.nl
e-mail: kees.konings@woonwel.nl

Voor meer informatie

Kees Konings:

“We willen het gat tussen huren en kopen dichten met betaalbare woningen voor starters”



Projectkenmerken

De woningen

aantal: 18 woningen
type: eengezinskoopwoningen
prijs: tussen de € 114.000,- en € 130.000,-
(excl. huur van de grond)
doelgroep(en): jonge huurders die willen kopen
(en eventueel andere starters)

De locatie

in- of uitbreiding: uitbreidingslocatie
bijzonderheden: de gemeente stelt hoge kwaliteitseisen,
zoals bijvoorbeeld toepassing van
warmtepompsysteem en woonkeur

De opdrachtgever

Woonstichting Etten-Leur

De stand van zaken

met de bouw is begin 2006 gestart



Projectkenmerken	
De woningen aantal: type:	26 woningen (binnen een groter project) eengezinskoopwoningen (met MGE-constructie)
prijs:	€ 145.000,- € 155.000,-
doelgroep(en):	starters
De locatie in- of uitbreiding:	inbreidingslocatie
De opdrachtgever	Stichting zorgvoorwonen
De stand van zaken	met de bouw is in 2005 gestart



Locatie Kerkakkers in Rucphen

Ontwikkeling en financiering

De pilot ‘bouwen voor specifieke groepen in kleine kernen’, die de Provincie Noord-Brabant in 2002 heeft opgestart, is een belangrijke impuls geweest voor tal van projecten in de gemeente Rucphen: vooral ook om juist voor de doelgroepen sneller te kunnen bouwen. Hierbij speelt ook een rol dat een aantal locaties in de tijd naar voren is gehaald en dus eerder ontwikkeld wordt. Hierdoor draagt de gemeente op die gronden minder rentelasten en heeft ze de grond (iets) goedkoper kunnen aanbieden. De ‘starters-koopwoningen’ op de locatie Kerkakkers worden verkocht onder een zogenoemde MGE-constructie. Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) is een ‘labeling-constructie’, waarmee getracht wordt zowel de toekomstige beschikbaarheid als betaalbaarheid van de woningen te waarborgen. Bij dit MGE-concept wordt de woning met korting verkocht. Bij verkoop wordt de woning door de ‘Stichting zorgvoorwonen’ teruggekocht tegen de taxatiewaarde. Eventuele winst of verlies wordt gedeeld door de eigenaar en zorgvoorwonen, waarbij een maximumbedrag is afgesproken voor eventuele verbeteringen die aan de woning zijn aangebracht. Op deze manier kan zorgvoorwonen de woning vervolgens weer betaalbaar aanbieden aan de nieuwe koper(s) of de woning verhuren als dat op dat moment beter aansluit bij de marktvraag.

Leerervaringen

“We voeren samen met de gemeente de woonvisie van Rucphen uit en de prioriteit is heel duidelijk, bouwen voor starters en ouderen”. Aan het woord is Jan Pooyé, directeur van de Stichting zorgvoorwonen. “We bouwen dus niet wat het meeste oplevert, maar het past wel precies in de woonvisie en we maken tempo. Bovendien, en dat is een van de grote voordelen van het plan Kerkakkers, krijgen jongeren nu ook weer een kans om in hun eigen dorp te blijven wonen. En door te werken met een MGE-constructie zorgen we ervoor dat de woningen ook op termijn betaalbaar blijven en ook steeds aan de ‘doelgroep starters’ kunnen worden doorverkocht. Zo blijven de dorpen leefbaar.” De ‘Stichting zorgvoorwonen’ heeft flinke investeringen gedaan in een groot aantal woningen. “Hierdoor zijn we in staat kwalitatief goede en ruime woningen met een inhoud van tussen de 350m³ en 400m³ te realiseren van ongeveer € 180.000,-, die met een MGE-constructie verkocht worden voor zo’n € 150.000,-. Je moet natuurlijk wel investeren”, benadrukt Jan Pooyé. “Maar dat is ook een van de kerntaken van ons als corporatie. En je moet de MGE-regeling goed afstemmen met het Ministerie van Financiën.”

Voor meer informatie

Gemeente Rucphen:
Bert van Hullen (senior beleids-
medewerker volkshuisvesting)
tel.: 0165-349710
e-mail: hbm@rucphen.nl
website: www.rucphen.nl

Stichting zorgvoorwonen:
Jan Pooyé (directeur)
tel.: 0165-380200
e-mail: info@zorgvoorwonen.nl



Jan Pooyé:
“Bouwen voor starters is werken aan een vitaal platteland”



Locatie De Kloostertuynen in 's-Hertogenbosch



Marie-An Bastiaansen-Potma:

“Er is veel vraag naar betaalbare woningen, zeker ook in het grondgebonden segment”

Ontwikkeling en financiering

Het project ‘De Kloostertuynen’ is gerealiseerd in een voormalig klooster (gemeentelijk monument), dat is aangekocht door een projectontwikkelaar. Het klooster is geheel gerenoveerd en verbouwd tot eengezinswoningen, appartementen en studio’s. Het complex ligt enigszins afgelegen, maar de locatie en de uitstraling, de historische sfeer en de groene omgeving, maken het mogelijk ‘echt op een andere plek en op een andere manier te wonen’. De projectontwikkelaar is ook al op andere plaatsen actief in het goedkope segment van de woningmarkt. “Uit marktanalyses blijkt, dat er voldoende duurdere appartementen zijn of nog komen, en dat er vooral vraag is naar betaalbare woningen”, aldus projectontwikkelaar Marie-An Bastiaansen-Potma van Cornelis Huygens Projectontwikkeling. “Een voordeel van deze locatie is ook dat er enkele kleine grondgebonden woningen gerealiseerd konden worden, waar zo mogelijk nog meer vraag naar is, en dat het makkelijk bleek te zijn om het parkeren ter plekke goed te regelen.” De afmetingen van de appartementen variëren van 39m² tot 84m² en van de eengezinswoningen van 63m² tot 121m².

Leerervaringen

Hoewel de gemeente 's-Hertogenbosch bij de nieuwbouw van sociale huur- en koopwoningen de gemeentelijke grondprijs wil verlagen en ook beschikt over een ‘fonds sociale bouw’ om deze projecten te kunnen faciliteren, heeft de ontwikkelaar geen beroep gedaan op financiële ondersteuning van de gemeente. Er is goede medewerking verleend door de gemeentelijke monumentencommissie: functiewijziging en behoud van een gemeentelijk monument gaan hier immers hand in hand. Bovendien geldt ter plaatse geen bestemmingsplan en dat betekent aanzienlijke tijdswinst. Er hoeft alleen aan de bouwverordening te worden voldaan. De aankoop van het complex en de realisering van de woningen heeft binnen twee jaar plaatsgevonden.

Voor meer informatie

Gemeente 's-Hertogenbosch:
René Ridderbeks (beleidsmedewerker afdeling
Wonen en Grondzaken)
tel.: 073-6155710
e-mail: reri@s-hertogenbosch.nl
website: www.s-hertogenbosch.nl

Cornelis Huygens Projectontwikkeling:
Marie-An Bastiaansen-Potma (project-
ontwikkelaar)
tel.: 073-6848557
e-mail: m.bastiaansen@cornelishuygens.nl



Projectkenmerken

De woningen	
aantal:	44 woningen
type:	31 koopappartementen 13 eengezinskoopwoningen
prijs: doelgroep(en):	€ 102.500,- tot € 185.000,- starters
De locatie	
in- of uitbreiding: bijzonderheden:	inbreidingslocatie verbouw voormalig klooster
De opdrachtgever	Cornelis Huygens Projectontwikkeling
De stand van zaken	de appartementen zijn in 2005 opgeleverd



Projectkenmerken

De woningen	
aantal:	29 woningen
type:	koopappartementen
prijs:	24 appartementen van € 118.400,- 4 van € 139.000,- 1 van € 159.500,-
doelgroep(en):	starters
De locatie	
in- of uitbreiding:	inbreidingslocatie
bijzonderheden:	voormalige tandartsenpraktijk
De opdrachtgever	Van der Weegen Bouwontwikkeling
De stand van zaken	de appartementen zijn in 2005 opgeleverd

Locatie Hendrik van Tulderstraat in Tilburg

Ontwikkeling en financiering

In eerste instantie is door de ontwikkelaar een plan gemaakt voor grote en dure appartementen. Daar bleek op die locatie echter niet veel animo voor te bestaan. Bovendien bestaat er op korte termijn onvoldoende markt voor het (te) grote aantal plannen dat er is voor de bouw van dergelijke appartementen. Een grote, regionale makelaar wees de ontwikkelaar echter op de grote vraag naar woningen voor starters. Daarmee verdween het oorspronkelijke plan van tafel.

Probleem was nog wel de eis van de gemeente Tilburg, dat een appartement een minimale afmeting moet hebben van 75m². Dit vanwege het gemeentelijke streven naar multifunctionaliteit en met het oog op de geschiktheid van de woningen, ook op termijn als de bevolking verder zal vergrijzen. In overleg met de gemeente en vooral met het oog op de betaalbaarheid, is besloten die ondergrens los te laten, omdat anders een deel van de starters echt niet aan de bak komen. De kleinste appartementen hebben nu een oppervlakte van 58m². Verwacht wordt dat hiermee deze appartementen, ook op termijn, beschikbaar blijven voor een specifieke 'starters-doelgroep', die na verloop van tijd, als de woonwensen veranderen, zal verhuizen. "Het zijn compacte woningen geworden, maar daardoor ook betaalbaar", zegt Eric Spijkers, projectleider bij Van der Weegen Bouwontwikkeling. "Nadeel is dat er geen berging bij zit. Wel bestaat er, met de blik gericht op de toekomst, de mogelijkheid twee appartementen samen te voegen tot één groter appartement."

Leerervaringen

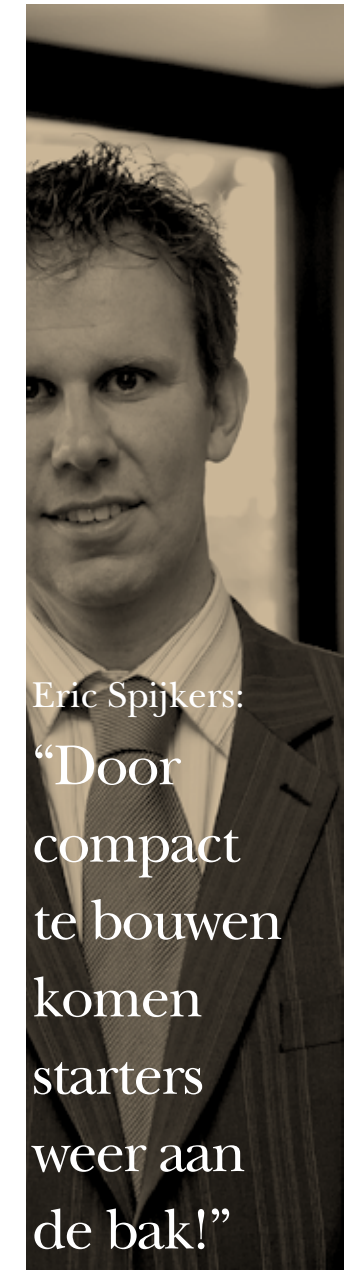
"Als je het hebt over starters op de woningmarkt, dan hebben we het in Tilburg met name over studenten en ex-studenten. Daarnaast zijn er dan nog de geboren en getogen Tilburgers", zegt Jan Hamming (wethouder van volkshuisvesting in Tilburg) in de publicatie 'Dossier Starters op de woningmarkt' van Bouwfonds MAB. "Voor onze stad spelen dan ook twee belangrijke vragen: welke acties kunnen we ondernemen om te zorgen voor een goed verblijf tijdens de studie en hoe zorgen we ervoor dat Tilburgers en ex-studenten in Tilburg blijven wonen." De wensen van starters zijn voor Jan Hamming duidelijk: "Ze zoeken vooral een betaalbare woning. Daarbij vinden ze het helemaal niet erg als die woningen wat kleiner zijn. Het overgrote deel bestaat toch uit een- of tweepersoonshuishoudens, die vaak ook niet op korte termijn van plan zijn een gezin te stichten. Daarnaast willen starters graag goede voorzieningen in de buurt hebben en zitten ze graag bij de binnenstad. Met dat laatste houden we zeker rekening. En als er verder van de binnenstad starterseenheden worden gebouwd, dan wel bij de stations."

Voor meer informatie

Gemeente Tilburg:
Han te Brummelstroete (kwaliteits-
deskundige woningbouw)
tel.: 013-5428614
e-mail: han.te.brummelstroete@tilburg.nl
website: www.tilburg.nl

Van der Weegen Bouwontwikkeling:
Eric Spijkers (projectleider)
tel.: 013-5352135
e-mail: info@vanderweegen.nl
website: www.vanderweegen.nl

Publicatie:
'Dossier Starters op de woningmarkt',
dossier 19, winter 2005,
Bouwfonds MAB ontwikkeling,
tel.: 033-2539700
e-mail: ontwikkeling@bouwfonds.nl
website: www.bouwfonds.nl
(publicatie onder zakelijk > ontwikke-
ling > magazine NAW > archief)



Eric Spijkers:

"Door compact te bouwen komen starters weer aan de bak!"





Projectkenmerken

De woningen	
aantal:	25 woningen
type:	10 eengezinshuurwoningen en 15 eengezins-koopwoningen (met kavels van ca. 200m²) (levensloopbestendige woningen, vrij indeelbaar en uitbouwbaar)
prijs:	huurwoningen: rond de € 450,- koopwoningen voor starters: max. € 158.000,- overige koopwoningen: ca. € 200.000,- ('kale opleveringsprijs')
doelgroep(en):	starters en senioren
De locatie	
in- of uitbreiding: bijzonderheden:	inbreidingslocatie herstructureringslocatie met bodemsanering
De opdrachtgever	Locatievereniging 'Bouwen in Netersel', in samenwerking met de gemeente Bladel en Woningstichting De Zaligheden
De stand van zaken	het project is in het voorjaar van 2006 afgerond

Locatie De Blikken in Netersel (gemeente Bladel)

Ontwikkeling en financiering
Bladel heeft diverse projecten gerealiseerd of in voorbereiding waar betaalbaar wordt gebouwd. De gemeente kan de prijzen laag houden, doordat ze reductie geeft op de grondprijs voor woningbouw voor starters en uitgaat van het principe van 'collectief opdrachtgeverschap'. De zeggenschap voor toekomstige kopers en huurders wordt door deze manier van opdrachtgeverschap groter. Ook voorkomt het de inschakeling van dure tussenpersonen. De Locatievereniging 'Bouwen in Netersel' is geheel 'zelf-werkzaam' en huurt het bureau BIEB uit Eindhoven in voor de procesbegeleiding. Om het collectieve opdrachtgeverschap mogelijk te maken heeft de gemeente het 'punten-uitgiftesysteem' vervangen door een uitgiftebeleid, waarbij voldaan moet worden aan een aantal eenvoudige criteria en waarbij inschrijving bij een 'locatievereniging' nodig is. Binnen die vereniging wordt op transparante wijze, door loting, bepaald wie definitief aan het bouwproject kunnen deelnemen. De gemeente hanteert 'Koopgarant', een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Een 'Koopgarant-woning' wordt verkocht in erfpacht, waarbij de starter koopt tegen een lagere prijs en bij verkoop verplicht is de woning weer aan de corporatie te verkopen. Daarbij worden winst en verlies overeenkomstig een fiscaal geaccordeerde verdeelsleutel verdeeld tussen koper en verkoper. De waarde stijging als gevolg van eigen investeringen is voor 100% voor de verkoper. Eventueel kan de corporatie besluiten de woningen om te zetten van koop naar huur en zo haar eigen (goedkope) voorraad vergroten. Komt de woning weer opnieuw op de (starters)markt, dan is de prijs de oude prijs plus de (getaxeerde) waarde stijging.

Annie Veraa en Sarah Buijtels (Locatievereniging 'Bouwen in Netersel'):

“Door de nauwe betrokkenheid bij het gehele bouwtraject zijn we nu extra trots op onze woning en onze wijk”





Locatie De Blikken in Netersel
(gemeente Bladel)

In het project De Blikken zijn de huurwoningen gebouwd in opdracht van Woningstichting De Zaligheden (Eersel). Opvallend is echter dat ze zijn ontwikkeld door de Locatievereniging ‘Bouwen in Netersel’. Zowel kopers als huurders zijn lid van de vereniging en stuurden in die hoedanigheid de architect mee aan. De woningstichting bewaakte de door haar meegegeven randvoorwaarden.

Leerervaringen

Frits Pijnenburg, voormalig wethouder in de gemeente Bladel, geeft aan dat hij verrast is door de grote besparingen op het vlak van bouw- en ontwikkelkosten, waardoor een kwalitatief hoogwaardige woning tegen een lage prijs kan worden gebouwd. “Aannemers concurreren in deze economisch wat mindere tijd flink met elkaar, en daar kun je als gemeente en locatievereniging je voordeel mee doen, door goed te onderhandelen. Hierdoor kunnen woningen wel tot 40% onder de marktwaarde worden verkocht en de huidige maximale stichtingskostengrens van € 158.000,- bij kavels van 200m² kan zelfs wel rond de € 140.000,- worden gelegd.”

Volgens sommige raadsleden zijn de starterswoningen ‘onbeschoft’ groot: ‘fantastisch voor de huidige bewoners, maar het nadeel is dat ze naar verwachting nooit meer verlaten worden en dus de doorstroming niet echt bevorderen’. Om de maat van de woningen meer in de hand te houden, overweegt de gemeente vooraf het maximaal te realiseren kubieke meters of een lagere prijsstelling vast te leggen.

Leerpunt voor Frits Oomen, projectleider bij de gemeente Bladel, is dat de gemeentelijke rol is verschoven van dicteren naar stimuleren en faciliteren van locatieverenigingen. “De interne gemeentelijke organisatie heeft daarbij een cultuuromslag ondergaan, waarbij er meer vraaggericht gewerkt wordt. Het is een zeer arbeidsintensieve werkwijze. Ook voor de corporaties brengt de aanpak een nieuwe rol met zich mee: ze bouwen niet zelf, maar krijgen straks wel goedkope woningen in handen.”

Bij alle nu lopende projecten had de gemeente een grondpositie. Ze heeft echter de ambitie ook op particuliere gronden het principe van collectief opdrachtgeverschap in combinatie met Koopgarant toe te passen. Frits Oomen: “Momenteel voeren we een eerste proefproject uit waarbij we de eis van betaalbaar bouwen in een ontwikkelingsconvenant vastleggen. We verwachten veel van het werken met dergelijke intentie-, realisatie- en exploitatieovereenkomsten.”

Voor meer informatie

Gemeente Bladel:
Frits Oomen (projectleider pilot
‘Bouwen binnen strakke contouren’)
tel.: 0497-361636
e-mail: f.oomen@bladel.nl
website: www.bladel.nl

Woningstichting De Zaligheden:
Gerrit van der Weijst (directeur)
tel.: 0497-517835
e-mail: wsz@wsz.nl
website: www.wsz.nl

Bouwen In Eigen Beheer (BIEB),
Eindhoven:
Jan Walrecht ((mede)directeur)
tel.: 040-2908705
e-mail: jan@bouwenineigenbeheer.nl
website: www.bouwenineigenbeheer.nl

**Locatie Doonheide in Gemert
(gemeente Gemert-Bakel)**



Projectkenmerken	
De woningen	
aantal:	8 woningen
type:	eengezinskoopwoningen (twee-onder-één-kap)
prijs:	€ 150.000,-
doelgroep(en):	starters
De locatie	
in- of uitbreiding:	uitbreidingslocatie
bijzonderheden:	maximaal inkomen starters € 34.000,-
De opdrachtgever	Raaijmakers Bouw- en aannemings- bedrijf b.v.
De stand van zaken	de woningen zijn in 2005 opgeleverd

Ontwikkeling en financiering

De woningen zijn gebouwd voor € 150.000,-, inclusief de kosten voor de grond. De kosten zijn zo laag, omdat er goede prijsafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het bouwbedrijf. In eerste instantie zag Gemert-Bakel de woningen als een soort experiment, waarvoor het bouwbedrijf Raaijmakers de gemeente al geruime tijd probeerde te interesseren. De gemeente bood daarop aan starters 8 kavels aan tegen een normale grondprijs. De kopers van de kavels waren via een zogenoemd ‘ABC-contract’ verplicht de woning te laten bouwen door bouwbedrijf Raaijmakers. Voor de kavels meldden zich 80 belangstellenden. Uiteindelijk is er geloot onder de starters met een inkomen tot maximaal € 34.000,-.

Leerervaringen

Een belangrijke leerervaring met betrekking tot het project op de locatie Doonheide is dat het mogelijk is kwalitatief goede woningen te bouwen voor een lage prijs. En dat past ook prima in het beleid van de gemeente. “Wij voeren al enige jaren een actief beleid ten aanzien van starters op de woningmarkt”, schetst Ad van der Sanden, beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente Gemert-Bakel. “Hierbij is vanuit de gemeentepolitiek nadrukkelijk aangedrongen op betaalbare woningen voor starters met een lager inkomen. In ons gemeentelijk startersbeleid proberen wij hier verder handen en voeten aan te geven.” In dit startersbeleid nemen de starterskavel en de starterslening een prominente plaats in.

De starterskavel

De gemeente hanteert een brede definitie van het begrip starter: iedereen die zich voor de eerste maal op de (koop)huizenmarkt begeeft. Bij een starterskavel worden echter wel inkomensgrenzen gesteld. “Op deze manier wil de gemeente bewerkstelligen dat mensen met een lager inkomen toch in aanmerking komen voor een kavel”, legt Ad van der Sanden uit. Binnen elk project wordt nagegaan of en hoeveel starterskavels kunnen worden uitgegeven. Een starterskavel mag een maximale oppervlakte hebben van 250m². De gemeente hanteert een aantal ‘oppervlakte-inkomen-combinaties’. Een starterskavel met een oppervlakte van minder dan 150m² is gekoppeld aan een maximum (bruto) jaarinkomen van € 20.000,-. Is het kaveloppervlak



Gerrit Raaijmakers sr.:

”De onderkant van de markt is voor ons een uitdagende doelgroep”

tussen de 150m² en 200m² dan geldt een maximum van € 30.000,-. Bij een oppervlak van 200m² tot 250m² ligt de grens bij een inkomen van maximaal € 45.000,-. Er worden geen voorwaarden gesteld met betrekking tot de stichtingskosten of de inhoud van de woning. Ook worden geen beperkende verkoopvoorwaarden opgelegd, aangezien de kavels via een marktconforme grondprijs worden verkocht.

De starterslening

De starterslening is een lening die afhankelijk is van de inkomensontwikkeling van het huishouden dat een woning koopt. De hoogte van de lening wordt bepaald door het verschil tussen de totale aankoopkosten van de woning en de grond en de maximaal toegestane lening volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening is de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. Wanneer het inkomen groeit, worden rente en aflossing naar vermogen aangepast. Het inkomen van het startende huishouden mag niet hoger zijn dan € 52.000,- (bruto) per jaar. De maximale hoogte van de starterslening is € 45.000,- per woning. De stichtingskosten van de woningen en de grond mogen samen maximaal € 250.000,- bedragen. Om speculatie tegen te gaan, heeft de starter een woonplicht van vijf jaar. De regeling wordt in samenwerking tussen de gemeente en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) uitgevoerd.

Verkoop huurwoningen aan huurders en starters

Met de plaatselijke woningcorporatie Goed Wonen zijn concrete afspraken gemaakt over de verkoop met korting van bestaande huurwoningen aan huurders en starters. In de kern Bakel gaat Goed Wonen bovendien 5 grondgebonden eengezinswoningen bouwen voor starters op de woningmarkt, waarbij starters met een inkomen tot € 33.000,- voorrang hebben.

Voor meer informatie

Gemeente Gemert-Bakel:
Maurice Emonds of Ad van der Sanden (beleidsmedewerkers volkshuisvesting)
tel.: 0492-378500
e-mail: ad.vandersanden@gemert-bakel.nl
maurice.emonds@gemert-bakel.nl
website: www.gemert-bakel.nl

Raaijmakers Bouw- en aannemingsbedrijf b.v.:
Gerrit Raaijmakers sr. (directeur)
tel.: 0492-362625
e-mail: algemeen@bouwbedrijf-raaijmakers.nl
website: www.bouwbedrijf-raaijmakers.nl

Locatie Piekenhoef in Berghem
(gemeente Oss)



Projectkenmerken	
De woningen	
aantal:	39 woningen (binnen een groter project)
type:	eengezinswoningen, zowel huur (9) als koop (30)
prijs:	koopprijs ca. € 151.000,- huurprijs max. € 585,-
doelgroep(en):	divers, o.a. starters
De locatie	
in- of uitbreiding:	uitbreidingslocatie
De opdrachtgever	V.O.F. Combinatie Hoessenbos (koop) en Woonmaatschappij Maasland (huur)
De stand van zaken	in augustus 2005 zijn de huurwoningen opgeleverd, eind 2005/begin 2006 zijn de koopwoningen opgeleverd

Ontwikkeling en financiering
Net als veel andere grotere gemeenten heeft de gemeente Oss, zelf in het bezit van de bouwgrond, gewerkt met het zogenoemde ‘grondquotesysteem’. Dit systeem gaat uit van een ‘vrij-op-naam-prijs’, waarvan een bepaald percentage de grondprijs is. Sterkere schouders dragen zo zwaardere lasten.
Ook heeft de gemeente bij de realisatie van de 39 betaalbare ‘Rubeswoningen’, in zowel het huur- als het koopsegment gewerkt met een ‘renteloze starterslening’. Bij dit systeem krijgen starters op de (koop)woningmarkt, afhankelijk van hun inkomen, bij aankoop van een woning tot € 155.000,- een renteloze lening van maximaal € 5.500,-. In feite is de lening een uitgestelde betaling op de grondprijs, want bij verkoop van de woning moet de lening worden afgelost. In de tussentijd neemt de gemeente de gedeerde rente voor haar rekening. Bij aanvang van het project heeft de gemeente overwogen deel te nemen aan de vergelijkbare regeling die door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt gefaciliteerd. Uiteindelijk koos de gemeente toch voor een eigen regeling, omdat het budget van SVn al grotendeels gereserveerd was voor andere startersprojecten in de kleine kernen binnen Oss.

Leerervaringen
Herman Boeve, beleidsmedewerker wonen van de gemeente Oss: “Er wordt steeds meer aandacht gevraagd voor het feit dat ook deze vormen van leningen ertoe leiden, dat huishoudens zich te veel in de schulden steken. Dat kan riskant zijn, gezien de doelgroep. Het zijn immers de laagste inkomensgroepen die in aanmerking komen voor deze lening. Als dan onverhoopt het inkomen daalt of er komen extra verplichtingen, dan ontstaan er alsnog problemen. In de praktijk blijkt het echter erg moeilijk om bij inkomensondersteunende maatregelen bij investeringen als deze dit effect te vermijden.”
Op dit moment probeert de gemeente betaalbare woningen te realiseren door kleinere kavels uit te geven of kleinere woningen te bouwen. De gemeente merkt



Herman Boeve:
“Huisvesting van doelgroepen vraagt om een meersporen-beleid”



Locatie Piekenhoef in Berghem
(gemeente Oss)



steeds meer dat particuliere ontwikkelaars dit gat in de markt weten te vinden. Herman Boeve hierover: “Projectontwikkelaars doen hele studies naar de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden. Het is opmerkelijk om te zien hoeveel er vaak nog mogelijk is op inbreidingslocaties, binnen bestaande plannen, ook wat betreft het betaalbaar bouwen.” Wel is het vaak lastig om bij binnenstedelijke locaties te voldoen aan de parkeernormen. Herman Boeve: “En slimme oplossingen die hiervoor worden verzonnen, maken een woningbouwlocatie vaak alsnog duurder dan verwacht.”

Locatie Van de Goorstraat in Cromvoirt (gemeente Vught)



Ellen Huizinga:
“Dit soort
projecten
zou er
eigenlijk
veel meer
moeten
zijn”

Ontwikkeling en financiering

De woningen zijn verkocht onder het regime van ‘maatschappelijk gebonden eigendom’ (MGE). De nieuwe eigenaren kopen de woning, de grond blijft in handen van Woningstichting Ons Bezit. Bij eventuele verkoop heeft Woningstichting Ons Bezit het recht en de plicht van eerste (terug)koop. Daartoe zal een taxatie plaatsvinden door een onafhankelijk makelaar. De verdeling van de waardestijging of waardedaling bij verkoop tussen de woningstichting en de eigenaar is fifty-fifty. Wel worden dan eerst de grondkosten van de woningstichting in mindering gebracht en wordt de eigenaar gecompenseerd voor de extra voorzieningen en verbeteringen die zijn aangebracht. De corporatie brengt de woningen vervolgens weer tegen de getaxeerde waarde minus 25% korting op de markt. Ook dan zal opnieuw een aantal vergelijkbare ‘doelgroep-criteria’ gelden. De gemeente Vught heeft Woningstichting Ons Bezit uit Vught tegen een gereduceerde prijs een bouwrijp perceel aangeboden. Deze grond is in een erfpachtconstructie ingebracht in het project. De voorwaarden, zoals de terugkoopverplichting, de toekomstige waardebeoordeling, de onderhoudsplicht voor eigenaren en de erfpachtconstructie zijn vastgelegd in een koopcontract tussen de woningstichting en de vereniging van eigenaren.

Leerervaringen

Volgens Ellen Huizinga, beleidsmedewerker bedrijfssteun van Woningstichting Ons Bezit, is het van belang vroegtijdig om de tafel te gaan zitten met de belastingdienst, deskundige juristen, de notaris en de verkopend makelaar. “Bovendien is het nodig voldoende aandacht te besteden aan de communicatie en zeker naar de kopers toe een begrijpelijk verhaal te hebben. Want ook de kopers worden door het werken met een MGE-constructie geconfronteerd met allerlei lastige, juridische zaken.” In de voorbereiding waren er ook problemen met het opstellen van het koopcontract. “Het MGE-concept dat wij hanteren hebben wij van een corporatie



Voor meer informatie

Gemeente Oss:
Herman Boeve (beleidsmedewerker wonen)
tel.: 0412-629622
e-mail: h.boeve@oss.nl
website: www.oss.nl

Woonmaatschappij Maasland:
Joop Blokland (projectontwikkelaar vastgoed)
tel.: 0486-439815
e-mail: joopblokland@woonmaatschappijmaasland.nl
website: www.woonmaatschappijmaasland.nl

V.O.F. Combinatie Hoessensbos:
Jan Berghage (directeur)
tel.: 0412-633977
e-mail: bouwbedrijf@berghage.nl
website: www.wonenindepiekenhoef.nl
René Detmers (senior projectontwikkelaar
Hendriks Bouw en Ontwikkeling)
tel.: 0412-669444
e-mail: rdetmers@hb-oss.nl
website: www.hendriks-bouwoss.nl



uit Dordrecht”, vervolgt Ellen Huizinga. “En daar werkt het prima, maar hier hadden verschillende partijen toch twijfels bij deze constructie. Na veel overleg met de notaris en de belastingdienst is het na maanden toch gelukt een contract op te stellen. De koopakte is nu prima bruikbaar in de regio. Ons Bezit heeft momenteel een nieuw project onder handen, in het centrum van Vught, waar we ook met MGE willen gaan werken. De gemeente juicht dit toe. Elke situatie is echter anders en dus moet wel steeds weer opnieuw kritisch worden nagedacht over hoe we het concept precies handen en voeten geven.” “Met deze pilot in Cromvoirt is het bouwen voor starters weer op de politieke agenda is geplaatst”, aldus Lisette Thijssen, senior beleidsmedewerker wonen bij de gemeente Vught. Ook heeft de pilot aangezet tot onderzoek naar nieuwe mogelijke financieringsconstructies. “Wij als gemeente ondersteunen initiatieven voor betaalbaar bouwen van harte en willen waar mogelijk een en ander faciliteren. Om op die manier ook zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de vraag van de starters op de woningmarkt”, zo stelt Lisette Thijssen.

Voor meer informatie

Gemeente Vught:
Lisette Thijssen (senior beleidsmedewerker wonen en grondzaken)
tel.: 073-6580701
e-mail: l.thijssen@vught.nl
website: www.vught.nl

Ons Bezit:
Ellen Huizinga (beleidsmedewerker bedrijfssteuning)
tel.: 073-6562382
website: www.onsbezit.nl
e-mail: info@onsbezit.nl



Projectkenmerken

De woningen

aantal: 8 woningen
type: eengezinskoopwoningen
prijs: tussen de € 135.000,- en € 153.000,-
doelgroep(en): starters, met als criteria:
- jonger dan 29 jaar (per 1-1-2004)
- woonachtig in Cromvoirt of Vught (per 1-3-2004)
- per huishouden een belastbaar inkomen van maximaal € 35.000,-
- thuiswonend of een sociale huurwoning achterlatend

De locatie

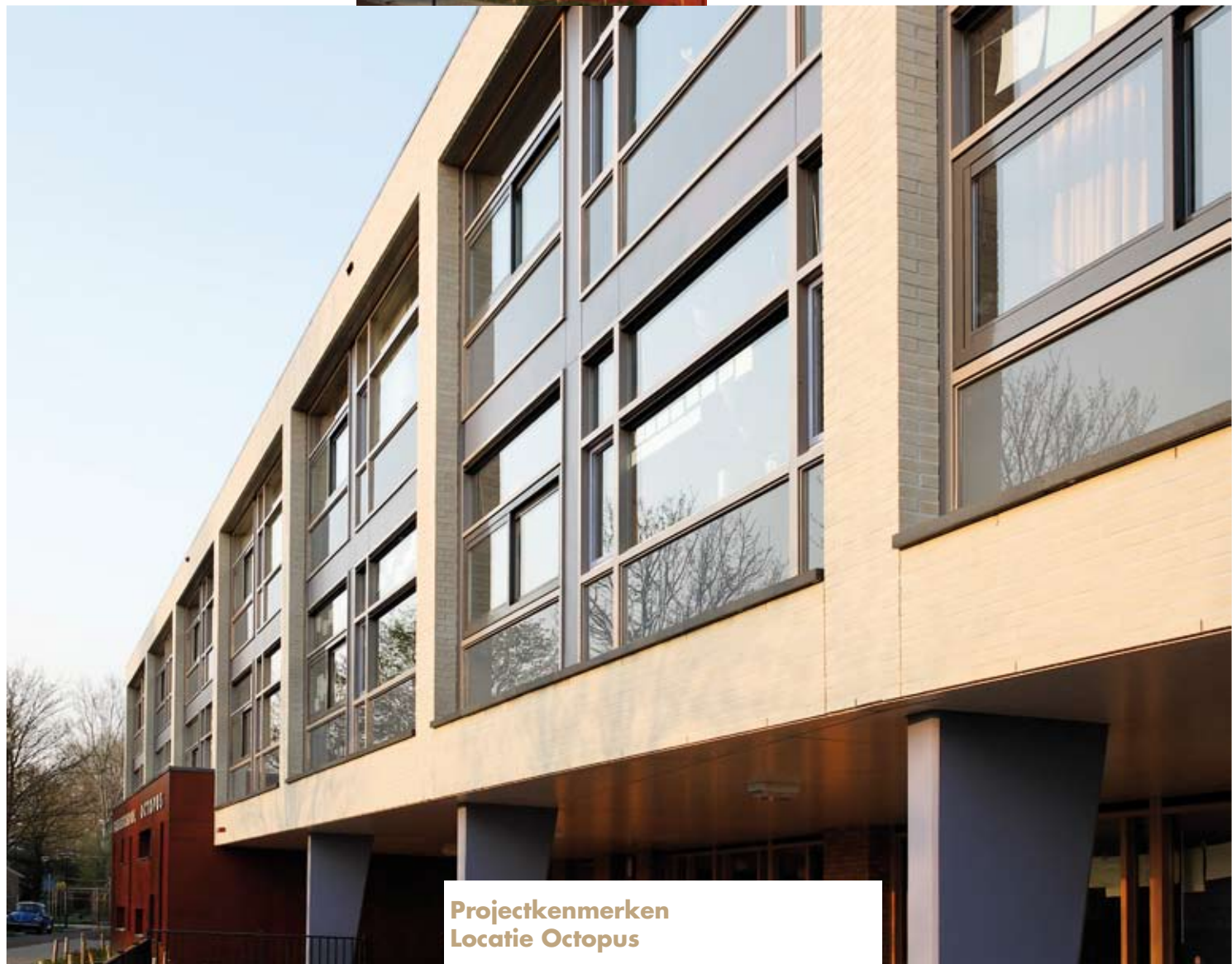
in- of uitbreiding: uitbreidingslocatie
bijzonderheden: politiekeurmerk en convenant duurzaam bouwen gemeente Vught zijn van toepassing op dit project.
Door de gemeente is voor dit project een bouwrijp perceel aangeboden ter grootte van ongeveer 1.500 m². De kavelprijs voor de hoek- en tussenwoningen bedroeg resp. € 18.500 en € 16.000, exclusief omzetbelasting.

De opdrachtgever

Woningstichting Ons Bezit in samenwerking met de gemeente Vught

De stand van zaken

de woningen zijn in december 2004 opgeleverd



Projectkenmerken Locatie Octopus

De woningen	
aantal:	9 woningen (en 3 'schoolwoningen', op termijn te realiseren in de schoollokalen)
type:	koopappartementen
prijs:	€ 160.000,-
doelgroep(en):	starters
De locatie	
in- of uitbreiding: bijzonderheden:	inbreidingslocatie de appartementen zijn bovenop een nieuw gebouwde basisschool gerealiseerd
De opdrachtgever	RCR Ontwikkeling.
De stand van zaken	de appartementen zijn in 2005 opgeleverd

Locatie Octopus en Locatie Huize Padua (gemeente Boekel)

Driek van de Vondervoort:

“Er zijn geen problemen, alleen maar kansen en uitdagingen”



Ontwikkeling en financiering

Op de locatie Octopus is een nieuwe basisschool gebouwd. Ervan uitgaande dat de behoefte aan (enkele van de) schoollokalen een tijdelijke is en plaatsing van noodlokalen ongewenst, is het idee van de schoolwoningen ontstaan. Vervolgens heeft het schoolbestuur, op advies van de gemeente, tevens een combinatie gezocht met de bouw van starterswoningen, om zo ook de kosten van de nieuwbouw van de school in de hand te houden. De woningen maken onderdeel uit van de pilot 'bouwen voor specifieke groepen in kleine kernen'. De schoollokalen zelf kunnen op termijn vrij eenvoudig 'omgekat' worden tot woningen. Bij de start van het traject is een aantal projectontwikkelaars om een offerte gevraagd, waarna aan een ontwikkelaar de bouw van de school, inclusief de woningen is toegekend. Ook zijn strakke prijsafspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Als onderdeel van de overeenkomst is aan de ontwikkelaar de grond van de oude school verkocht, waarop woningen gebouwd mogen worden.

In de publicatie 'Toekomst voor religieus erfgoed in Noord-Brabant' van de Stichting 'Monumentenhuus Brabant' over herbestemming van kerken en kloosters lezen we, dat de kapel op de locatie in Huize Padua geen functie meer vervulde voor de eredienst van het nabijgelegen psychiatrisch ziekenhuis. Daarnaast waren de onderhoudskosten ervan erg hoog. In feite zat het ziekenhuis met de kapel in haar maag en daarom werd een sloopvergunning aangevraagd. De heemkundekring heeft deze sloop aangevochten bij de rechter. En met succes. Ook de procedure om het pand als rijksmonument aan te merken is vervolgens succesvol afgerond. De grote vraag was nu echter: wie wil in dit gebouw investeren zodat het in stand kan blijven?

Ook Frans van den Nieuwenhuijzen van Geelders Vastgoed Ontwikkeling b.v. uit Sint-Oedenrode vond dat dit monument niet verloren mocht gaan en zag mogelijkheden om het door herbestemming te behouden, met inachtneming van de monumentwaarden. “Hij heeft echt met hart en ziel voor het behoud van de kapel gestreden”, blikt

Frans van den Nieuwenhuijzen:

“Met hart en ziel gestreden voor behoud van de kapel”



Driek van de Vondervoort, burgemeester van Boekel, terug op het project. Alom is er veel waardering voor het bijzondere en innovatieve karakter van dit bouwproject. In het uiteindelijk gerealiseerde plan – en dat is een groot voordeel vanuit de optiek van monumentenzorg – zijn de originele glas-in-loodramen ononderbroken gebleven. Ook op andere manieren is de monumentale sfeer zo veel mogelijk gerespecteerd. Zo worden de originele kerkdeuren nog steeds gebruikt en zorgen de oorspronkelijke plafonds op de zolderverdieping voor een bijzonder belevingseffect. Bovendien heeft iedere woning een authentieke kerkbank gekregen.

Leerervaringen

“De hier genoemde projecten passen nadrukkelijk in onze manier van werken”, schetst Driek van de Vondervoort. “Als gemeente zijn wij vooral actief als het gaat om het bouwen voor starters en ouderen. De overige woonwensen vinden doorgaans hun plek zelf wel. Wij willen vooral faciliteren. Bij ons wordt niet in termen van problemen gesproken, maar veel meer in termen van kansen en uitdagingen. Een gemeente die zelf het vertrouwen van haar inwoners wenst te krijgen, geeft aan haar burgers en bedrijven ook vertrouwen. Een ieder heeft zijn eigen verantwoordelijkheid. En daar horen, wat mij betreft, zo min mogelijk regels bij. Achteraf dient natuurlijk wel verantwoording te worden afgelegd, maar we gaan als gemeente niet overal tussen zitten.”

Projectkenmerken Locatie Huize Padua	
De woningen aantal:	13 woningen, waarvan 9 voor starters
type: prijs: doelgroep(en):	koopappartementen vanaf € 143.500,- starters
De locatie in- of uitbreiding: bijzonderheden:	inbreidingslocatie de appartementen zijn gereala- liseerd in een monumentale kapel nabij een psychiatrisch ziekenhuis
De opdrachtgever	Geelders Vastgoed Ontwikkeling b.v.
De stand van zaken	de appartementen zijn eind 2004 opgeleverd



Voor meer informatie

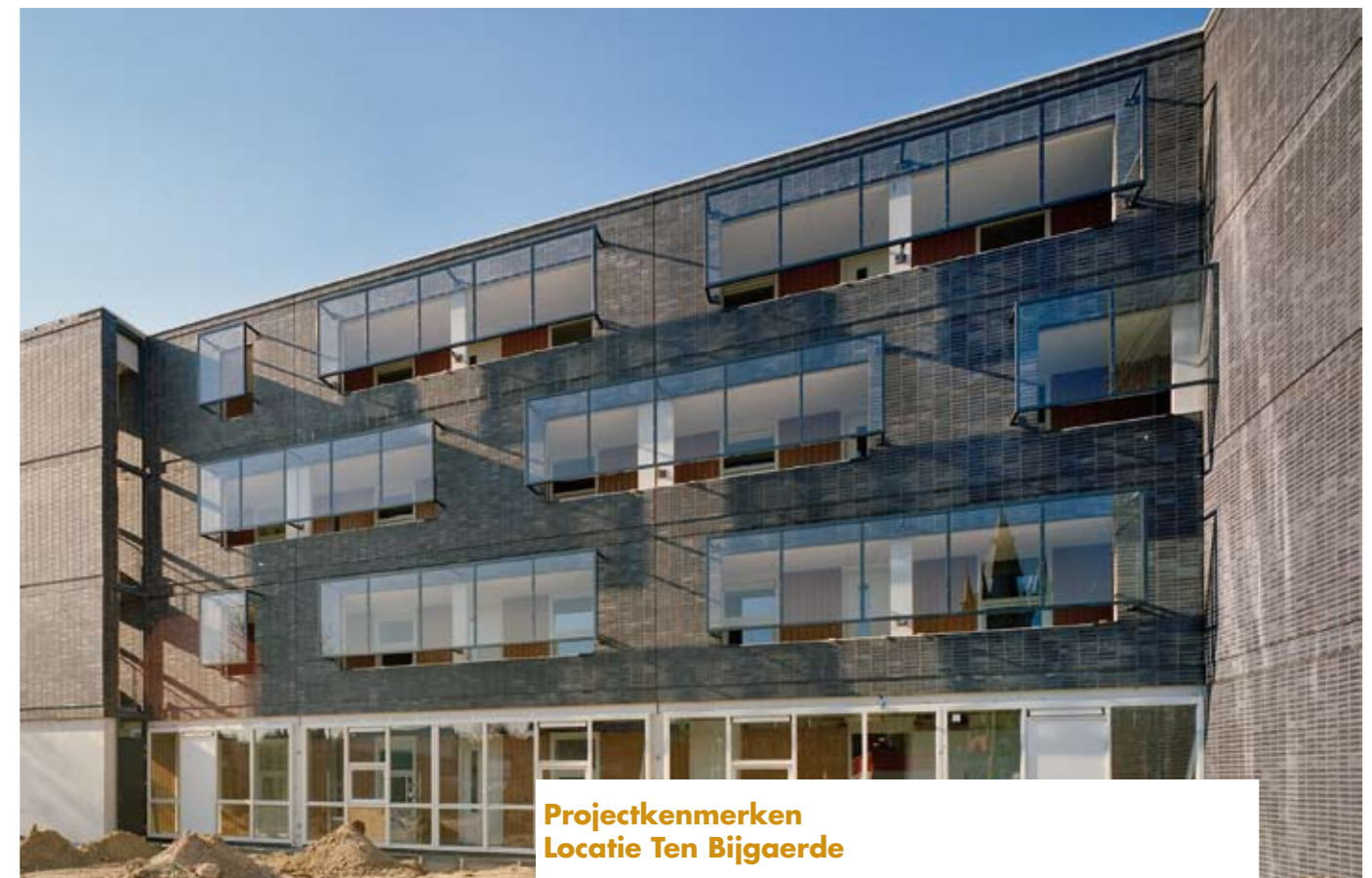
Gemeente Boekel:
André van der Vleuten (senior
medewerker VROM)
tel.: 0492-326800
e-mail: andre.vandervleuten@boekel.nl
website: www.boekel.nl

RCR Ontwikkeling:
Rob van Aken (directeur)
tel.: 0492-468143
e-mail: r.aken4@chello.nl

Geelders Vastgoed Ontwikkeling b.v.:
Frans van den Nieuwenhuijzen
(directeur)
tel.: 0413-478888
e-mail: info@geelders.nl
website: www.geelders.nl

Publicatie 'Toekomst voor religieus
erfgoed in Noord-Brabant',
september 2005,
Monumentenhuus Brabant:
tel.: 0162-511833
website: www.monumentenhuusbrabant.nl
e-mail: monumentenhuus.brabant@planet.nl

Locatie Ten Bijgaerde en Locatie Tilburgseweg in Oisterwijk



Projectkenmerken Locatie Ten Bijgaerde	
De woningen aantal:	68 woningen (binnen een groter project van in totaal 126 woningen)
type: prijs: doelgroep(en):	huurappartementen ca. € 455,- huurappartementen voor alle doelgroepen (o.a. starters en gehandicapten), koopappartementen voor senioren, eengezinswoningen voor senioren en gezinnen
De locatie in- of uitbreiding: bijzonderheden:	inbreidingslocatie het betreft een voormalig verzorgingstehuis met aanleun- woningen op een vroegere kloosterlocatie. De locatie is gelegen langs de spoorlijn. De monumentale muur en kapel worden in het plan gehandhaafd en gerestaureerd. De woningen worden gebouwd volgens het woonkeur-label.
De opdrachtgever	projectontwikkelaar Woonzorg Nederland in samenwer- king met de gemeente Oisterwijk, Prisma (huisvesting en zorg gehandicapten) en Woningstichting Sint Joseph.
De stand van zaken	het project is momenteel in uitvoering, de huur- en eengezinswoningen worden in 2006 opgeleverd, in 2007 de koopappartementen

Ontwikkeling en financiering

De gemeente Oisterwijk werkt sinds haar deelname aan de provinciale pilot ‘Bouwen binnen strakke contouren’ met een volkshuisvestingsfonds. Alle woningbouwprojecten vallen onder dit regime. Het fonds is gekoppeld aan een door de gemeenteraad nagestreefde (procentuele) differentiatie in de woningbouw. Door aan dit volkshuisvestingsdoel de wijzigings- en vrijstellings-bevoegdheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt te koppelen, bevordert de gemeente dat er, ook op plekken waar ze geen grondpositie



Projectkenmerken
Locatie Tilburgseweg

De woningen	
aantal:	48 woningen
type:	42 koopappartementen en 6 eengezinskoopwoningen met tuin
prijs:	appartementen: € 160.000,- eengezinswoningen: € 225.000,-
doelgroep(en):	appartementen zijn specifiek voor starters bedoeld, de grondgebonden woningen voor gezinnen
De locatie	
in- of uitbreiding:	inbreidingslocatie
bijzonderheden:	herstructureringslocatie, waar voorheen een woning, restaurant en parenclub waren gevestigd
De opdrachtgever	aannemersbedrijf Op 't Hoog in samenwerking met de gemeente Oisterwijk
De stand van zaken	de bouwvergunningen zijn verleend en met de bouw is gestart, oplevering in 2006

heeft, ook voor de juiste doelgroep én betaalbaar wordt gebouwd. In een beleidsregel heeft de gemeente vastgelegd, dat een ontwikkelaar die niet voldoet aan de ‘differentiatie-doelstelling’, ter compensatie een vast bedrag per woning in het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds stort. Het systeem werkt ook andersom: meer bouwen in het goedkope segment levert een bijdrage per woning op. De gemeente draagt zelf ook bij aan het fonds. Het fonds geldt bij elke locatie vanaf drie woningen.

Het project Ten Bijgaerde is het eerste Oisterwijkse project, waarbij de ontwikkelaar geld heeft ontvangen uit het volkshuisvestingsfonds. Woonzorg Nederland realiseert namelijk meer betaalbare woningen dan volgens het gemeentelijke beleid van woningbouwdifferentie nodig is. De bijdrage komt ten goede aan de (lagere) huurprijs voor de bewoners. Ook het project Tilburgseweg ontvangt om deze reden een bijdrage uit het fonds.

Verder worden de huurwoningen in het project Ten Bijgaerde gebouwd met prefab-materialen. Op deze manier wordt sneller gebouwd, waardoor de kosten lager zijn. Een ander belangrijk voordeel is de flexibele indeling van de woningen, waardoor de woningen blijvend kunnen aansluiten op veranderende woonwensen. Er wordt dus levensloopbestendig gebouwd.

Tot slot wordt de winst die Woonzorg Nederland maakt op koopwoningen rechtstreeks naar de sociale huurwoningen gesluisd. Verhuur verloopt via Woningstichting Sint Joseph.

Leerervaringen

De gemeente is heel transparant over de inzet van het volkshuisvestingsfonds in haar gemeente. Een belangrijke werking gaat hierbij uit van de ‘weigeringsmogelijkheid’ die de gemeente heeft: “Dit betekent dat als u niet meewerkt aan ons systeem, wij niet met u in zee gaan”, aldus projectleider Henri Swinkels van de gemeente Oisterwijk. “Een bouwvergunning wordt pas verleend als het geld daadwerkelijk in het volkshuisvestingsfonds is gestort. Deze eis en andere wederzijdse verplichtingen zijn opgenomen in een vooraf door beide partijen te tekenen overeenkomst.”

Het werken met een volkshuisvestingsfonds is volgens Henri Swinkels ook goed mogelijk voor gemeenten die niet deelnemen aan de pilot ‘Bouwen binnen strakke contouren’. “Zeker de komst van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden, omdat daar het realiseren van volkshuisvestingsdoelen met behulp van een exploitatievergunning een belangrijke plek inneemt. Maar ook nu al is het verknopen van doelen van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting mogelijk.”

Voor meer informatie

Gemeente Oisterwijk: Henri Swinkels (projectleider pilot ‘Bouwen binnen strakke contouren’) tel.: 013-5291207 e-mail: henri.swinkels@oisterwijk.nl website: www.oisterwijk.nl	Woonzorg Nederland: Michel van Es (directeur projectontwikkeling) Paul Lubbers (commercieel projectontwikkelaar) tel.: 020-4086609 e-mail: m.vanes@woonzorg.nl e-mail: p.lubbers@woonzorg.nl website: www.woonzorg.nl	Prisma: Ed Goossens (senior consultant) tel.: 0416-673037 e-mail: e.goossens@prisma.nl website: www.prismanet.nl
		Woningstichting Sint Joseph: Sjef van de Wiel (manager vastgoed en financiën) tel.: 013-5232404 e-mail: j.vd.wiel@stromenland.nl website: www.stromenland.nl

Yvo Kortmann
(burgemeester
Oisterwijk):

“Het volkshuisvestingsfonds is een goede stimulans voor het realiseren van betaalbare woningen in onze gemeente”



Websites en documentatie

Meer (achtergrond)informatie over betaalbaar bouwen kunt u vinden op:

- www.bouwenineigenbeheer.nl
Informatie over 'Bouwen in eigen Beheer' (BIEB), een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject (collectief particulier opdrachtgeverschap)
- www.brabant.nl (onder wonen > wonen voor iedereen)
 - *Pilot 'Bouwen voor specifieke groepen in kleine kernen' – eindevaluatie*
Provincie Noord-Brabant, oktober 2005
 - *Wonen als wens. Het realiseren en beschikbaar houden van betaalbare woningen*
Provincie Noord-Brabant, juli 2003
- www.gelderland.nl
Goedkope bouwconcepten voor starters op de woningmarkt
Provincie Gelderland, december 2005
- www.iceb.nl
Informatie over particulier opdrachtgeverschap, Informatiecentrum Eigen Bouw (ICEB)
- www.koopgarant.com
Informatie over 'Koopgarant', een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)
- www.koop-goedkoop.nl
Informatie over 'Koop Goedkoop', een regeling waarbij de woning wordt gekocht en de grond wordt gehuurd
- www.kostprijswoning.nl
Informatie over de 'Kostprijswoning', een concept waarbij de te realiseren woningen in nauwe samenwerking met de toekomstige kopers op kostprijsbasis worden ontwikkeld en verkocht (adviesbureau De Regie b.v.)
- www.ponbrabant.nl
 - *Wonen als wens: over de achtergronden en aanpak van het startersvraagstuk*
PON Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant, 2003
 - *Bouwen in eigen beheer werkt: een handleiding voor dorpsraden om betaalbare nieuwbouwwoningen voor starters op de woningmarkt mogelijk te maken*
PON Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant, 2004
- www.provincie-utrecht.nl (onder thema's > wonen)
Informatie over de 'netwerkdag starterswoningen', georganiseerd op 2 februari 2006
- www.sev.nl
Informatie over innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen
- www.slimmerkopen.nl
Informatie over 'Slimmer Kopen', een woonproduct van Trudo, woningcorporatie te Eindhoven. 'Slimmer Kopen' is kopen met korting, onder een aantal voorwaarden
- www.svn.nl
Informatie over startersleningen, stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN)
- www.wooninnovatiereeks.nl
Consumentgericht ontwikkelen, herhaalbaar betaalbaar bouwen
Wooninnovatie Reeks nr. 7, derde kwartaal 2005

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Brabant, mei 2006

Vormgeving

Imagro b.v., Ottersum

Fotografie

René de Wit, Breda

Drukwerk

OBT, Leiden

Eindredactie en nadere inlichtingen

Niek Bargeman

Telefoon (073) 681 23 74

E-mail nbargeman@brabant.nl

Kent u andere projecten op het gebied
van betaalbaar bouwen,
die een aanpak kennen die nog niet in
deze brochure is beschreven,
laat het de provincie dan weten
Maaïke van Bakel

Telefoon (073) 681 23 72

E-mail mvbakel@brabant.nl

U kunt deze uitgave bestellen bij
Servicecentrum Provincie Noord-Brabant

Telefoon (073) 681 25 25

E-mail 2525@brabant.nl

Deze brochure is ook terug te vinden op onze
provinciale website

www.brabant.nl

Provincie Noord-Brabant
Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

Telefoon (073) 681 28 12

E-mail info@brabant.nl

Internet www.brabant.nl