

Notitie:

Bouwen en toewijzen van betaalbare woningen voor starters

Vooraf

“Bouwen, bouwen, (verbouwen) ... is het motto voor deze beleidsperiode. We werken daadkrachtig aan de realisatie van lopende woningbouwontwikkelingen. We werken aan realisatie van tijdelijke woonvormen op korte termijn om aan de dringende woningnood tegemoet te komen.” Dit zijn drie veelzeggende en beloftevolle zinnen uit het coalitie beleidsakkoord 2021-2026; “Samen aan de slag”.

“Wonen is een eerste levensbehoefte. Een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk vormt de basis van je bestaan(...). Schaarste - en de toegenomen noodzaak om daar als overheid regie in te pakken - zien we ook in het ruimtelijk domein. (...) velen kunnen geen volgende stap maken: uit huis gaan, kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Daarom zet ik mij in voor het sneller realiseren van meer woningen.” Dit zijn een paar zinnen uit de eerste “algemene beleidsbrief” van de begin dit jaar aangetreden minister Hugo de Jonge van 14 februari 2022¹.

Het is duidelijk dat meer bouwen lokaal en landelijk prioriteit heeft.

We willen met deze notitie de mogelijkheden in beeld brengen en voorstellen benoemen voor beleid en acties om impulsen te geven aan het bouwen van en gericht toewijzen van betaalbare woningen aan starters. De doelgroep die in deze tijd te weinig en de slechtste kansen heeft op de huidige woonmarkt met grote tekorten. Beleid voor extra inzet, om samen met alle betrokken partijen bij de volkshuisvesting, tot concrete en sneller uitvoerbare voorstellen en resultaten te komen ten gunste van starters op de woningmarkt.

Inleiding notitie

De markt van huren en kopen van woonruimte is oververhit. Vooral starters die een woning willen huren of kopen hebben weinig kansen een betaalbare woning te bemachtigen. Voor sociale huur zijn er lange wachttijden en koopwoningen tot 250.000,- euro zijn een zeer schaars artikel geworden. Dat geldt in de gehele gemeente, maar nog sterker in de kernen Esch, Lennisheuvel en Liempde. Daar zijn sowieso weinig huurwoningen en ook koopwoningen in het lagere segment (veelal tussenwoningen) zijn daar uitzondering. Zie de feiten verderop. Wij kennen veel jongeren die tegen deze gegevenheden in hun zoektocht naar een betaalbare woning aanlopen en noodgedwongen elders hun heil zoeken. Dat vinden we ongewenst. Zeker ook **voor de leefbaarheid van onze kernen**, waar jonge aanwas nodig is om die vitaal te houden. Dit voor het behoud van een levensvatbare school, voor de aanwas van de verenigingen, om het vrijwilligersbestand op peil te houden en voor het behoud van voorzieningen. Jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen zijn vaak al betrokken bij het reilen en zeilen in dat dorp en dragen direct en meer bij aan het levendig houden van een gemeenschap. Daarom willen we dat de gemeente de komende jaren **prioriteit** geeft aan het vergroten van de mogelijkheden **voor starters** op de woningmarkt.

Wij hebben ons uitgebreid georiënteerd op de mogelijkheden om impulsen te geven aan vergroting van kansen voor starters. In deze memo benoemen we de mogelijkheden en geven wij aan welke instrumenten ingezet zouden moeten worden.

¹ Minister Hugo de Jonge kondigt in zijn eerste “algemene beleidsbrief portefeuille volkshuisvesting en ruimtelijke ordening”, met kenmerk 2022-0000046504, voor de komende een groot aantal beleidsimpulsen aan. Het is uiteraard zaak dit alert te volgen om de kansen die dit voor de gemeente biedt te benutten.

Deze memo heeft verder de volgende indeling:

- **Hoofddoel;**
- **Inzoomen op de actuele situatie;**
- **Betaalbaarheid;**
- **Toewijzen van woningen;**
- **Voldoende potentiële bouwlocaties;**
- **(Versnellen) bestemmingsplanprocedures;**
- **Voorbeelden / inspiratie;**
- **Afsluiting.**

Hoofddoel

Voldoende betaalbare woningen/woonruimten, zodat alle jongeren/starters die in hun eigen dorp willen wonen, daar ook kunnen wonen. Dit hoofddoel heeft ook een belangrijk onderliggend doel: Dat is het verbeteren van de leefbaarheid en het behouden c.q. vergroten van de betrokkenheid bij het “eigen” dorp en de eigen kern in het bijzonder.

Inzoomen op de actuele situatie

Huidige bestand van koop- en huurwoningen per kern in schema²:

Kern	Aantal wooneenheden	Waarvan koop	Waarvan huur ¹⁾	Gemiddelde verkoopwaarde ²⁾	Aantal verkopen	Gemiddelde WOZ-waarde ³⁾
Boxtel	10.931	7.132	3.799	€ 398.453	217	€ 292.453
Liempde	1.909	1.658	251	€ 465.068	43	€ 420.992
Lennisheuvel	340	318	22	€ 484.427	19	€ 417.191
Esch	890	752	138	€ 473.245	31	€ 374.054
Totaal	14.070	9.860	4.210	€ 420.442	310	€ 318.069

Dit schema geeft duidelijk aan dat de verhouding van het aantal koopwoningen en het aantal huurwoningen per kern grote verschillen kennen. Bovenstaand schema in uitgewerkte vorm geeft de verhouding van het percentage huur- versus koopwoningen per kern weer:

² De bron van dit schema is informatie vanuit de griffie gemeente Boxtel d.d. 12 juli 2022

- 1. Alleen wooneenheden van grote verhuurders (JOOST, Woonveste en twee pensioenfondsen). Particuliere verhuur is buiten beschouwing gelaten.

- 2. Gebaseerd op verkopen uit geheel 2021 en januari 2022.

- 3. WOZ-waarde zoals beschikt per 28-04-2022. Eventuele aanpassingen n.a.v. bezwaar/informeel contact zijn hier niet in verwerkt.

Kern	Aantal woningen	Aantal huur	Percentage	Aantal koop	Percentage
Gemeente Boxtel	14.070	4210	30%	9860	70%
Boxtel	10.931	3799	35%	7132	65%
Liempde	1909	251	14%	1658	86%
Esch	890	138	16%	752	84%
Lennisheuvel	340	22	7%	318	93%

Veel starters zijn aangewezen op een huurwoning. Uit deze cijfers blijkt dat het aanbod van huurwoningen in Boxtel verhoudingsgewijs veel groter is dan in de kleine kernen. Starters die in hun 'eigen kern' willen huren hebben in de kleine kernen minder kans om op een acceptabele termijn een passende huurwoning te vinden.

Daarnaast blijkt dat degene die als koper in een kleine kern wil blijven wonen gemiddeld gesproken kapitaal krachtiger dient te zijn dan voor een gemiddelde koopwoning in de kern Boxtel. In de kleine kernen zijn de koopwoningen gemiddeld ook duurder en vaker vrijstaand dan in de kern Boxtel. Omdat er in de kleine kernen nauwelijks tussenwoningen zijn, komen er geen koopwoningen onder de circa €350.000,- op de koopmarkt. De koopwoningen in die kleine kernen zijn vrije sector woningen en (luxe) twee-onder-een-kap woningen.³

Kortom de starter in een kleine kern heeft weinig kans om in de eigen kern een betaalbare huur- of koopwoning te bemachtigen⁴. Dat beeld is aanzienlijk gunstiger voor de kern Boxtel.

In de praktijk wordt er ook vaak aandacht gevraagd voor de positie van senioren op de woningmarkt. Vaak in relatie met een toenemende behoefte aan zorg. In Boxtel is dit een belangrijk punt van actie voor "Ouderen in Regie". Zeker is dat er behoefte is aan meer voor senioren geschikte woningen en woonvormen. In algemeenheid gesproken is het verschil op de woningmarkt tussen starters en senioren de 'dikte van de portemonnee' én het feit dat ze reeds over eigen woonruimte beschikken. Redenen om de starters in dit voorstel prioriteit te geven. Daarnaast kan er ook aandacht zijn voor de woonsituatie van senioren.

Conclusie: al deze feiten en gegevens zijn een onderstreping van de problematiek van de zwakke positie van de starters op de woningmarkt en dat klemmt het meest in de kleine kernen. Dit is een belangrijk motief om sterk in te zetten op maatregelen ter vergroting van hun kansen op de woningmarkt. Mede om een impuls te geven aan de leefbaarheid.

Diverse woonwensen

De woonwensen van starters zijn divers en situatie gebonden. De woonwens en de betaalbaarheid hangen samen met de financiële mogelijkheden van starters. Die lopen sterk uiteen. Sommige kunnen een woning kopen (met hulp van ouders). Maar helder is dat er weinig starters zijn die op de huidige woningmarkt een woning kunnen kopen. Zeker niet in de kleine kernen van Boxtel. De moeilijke positie geldt nog sterker voor de starters zonder partner.

³ Een bezoek aan Funda toont dit beeld.

⁴ Zodra er in Liempde een betaalbare woning op de markt komt, zoals in het eerder als Koopgarant/CPO gerealiseerde op Heidonk, waren er recent meer dan 70 gegadigden! Stagnerende bouwplannen en stilgevallen productie in met name Lennisheuvel en Liempde zorgen voor extra druk op de woningzoekende markt in deze kernen.

De behoeften en mogelijkheden van starters verschillen. De ene zal blij zijn met een eigen stek en genoeg nemen met beperkte ruimte. En later verhuizen als de behoefte en/of de financiën wijzigen. Een andere zal het liefst een woning hebben waarin hij/zij kan samenwonen en niet meteen hoeft te vertrekken als er een of meer kinderen (bij)komen. De ene hecht aan een tuintje, de ander heeft daar niets mee. Uit woonwensen onderzoeken komt naar voren dat een groot gedeelte van de starters met partner graag een gezinswoning wil met 2 of 3 slaapkamers.

Uit bovenstaande volgt dat een goede mix tussen flexwoningen, tiny houses, kleine wooneenheden en reguliere (gezins)woningen nodig is. We willen starters graag een woning bieden die passend is en die vaak passend blijft voor de toekomst en/of beschikbaar blijft voor de volgende groep starters.

Betaalbaarheid

Het gewenste aanbod wordt in de wereld van de volkshuisvesting vaak uitgedrukt met de termen beschikbaarheid en betaalbaarheid. Beschikbaarheid ziet op de aantallen en een goede differentiatie van de grootte van woningen. Betaalbaarheid op het kunnen betalen van een woning. Gezien de tekorten gaat het om meer en betaalbare woningen.

Informatie over het kader van de betaalbaarheid: Voor huurwoningen in de sociale sector is de maximale huurgrens afgerond € 760,- kale huur per maand (prijspeil 2022). Tot die grens is een huurtoeslag mogelijk, indien het inkomen van betrokkene(n) niet toereikend is. Waarbij corporaties bij “gepast toewijzen” ook nog onderscheid kunnen maken in inkomensklassen en soorten woningen (qua grootte en doelgroep).

Corporaties mochten tot voor kort enkel woningen realiseren met huren tot € 760,-. Momenteel hebben zij ook enige ruimte om zogenaamde “middenhuur woningen” te bouwen met een huur van €850,- tot circa € 1.000,- per maand, waarvoor overigens geen huurtoeslag mogelijk is.^{5 6}

Voor een koopwoning geldt voor veel starters dat hun woning niet meer dan € 200.000,- tot € 250.000,- mag kosten. Dat is dan geredeneerd vanuit de lage rentetarieven (voorjaar 2022). Inmiddels loopt de rente op. Dit vermindert de maximaal haalbare koopprijs snel.

Vanuit de bestaande woningvoorraad komen nauwelijks woningen in deze prijsklasse te koop. Daarnaast komen er nauwelijks nieuwe koopwoningen in het lage prijssegment op de markt, mede omdat ontwikkelaars meer verdienen met bouwen in het duurdere segment.

Maar ook omdat de bouwkosten van nieuwe woningen hard zijn gestegen. Zowel kosten voor materiaal als kosten voor arbeid zijn enorm opgelopen. Daarnaast zijn er wettelijke verplichtingen om een woning BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) te bouwen. Dit levert weliswaar extra bouwkosten op, maar dit kan voor de bewoner gecompenseerd worden door lagere maandlasten voor energie.

Op de vrije sector woningmarkt wordt de verkoop vaak beslecht door een biedprocedure, waarbij de hoogste bidder wint. Mensen met een lager inkomen, zoals vaak starters, leggen het hierbij af tegen kapitaalkrachtiger mensen of personen die zelf een huis te verkopen hebben, maar ook tegen bedrijven (huisvesting expats) of opkopers/beleggers in vastgoed.

⁵ We constateren dat in de praktijk er tegenwoordig steeds meer gekeken wordt naar de hoogte van de woonlasten. Dus inclusief de kosten van energie. Bijvoorbeeld zijn per saldo de woonlasten voor een goed geïsoleerde woning van €760,- lager dan voor een slecht geïsoleerde woning met een huur van €650,-.

⁶ Op 5 juli 2022 heeft het kabinet voorstellen gedaan om de huurtoeslag aan te passen. De meest ingrijpende wijziging is om de huurtoeslag voortaan niet meer vast te stellen op basis van de huur die een huurder daadwerkelijk betaalt, maar op basis van een zogeheten normhuur. Voor de grootste groep huurders wordt die normhuur € 520. Huurtoeslagontvangers met een hogere huur gaan er daardoor op achteruit. Via een internetconsultatie kunnen partijen vanaf 5 juli 2022 op de voorstellen reageren. De inhoud en reikwijdte van de (definitieve) aanpassingen laten dus nog een tijdje op zich wachten. Omdat deze aangekondigde wijzigingen de betaalbaarheid raken is het zaak dat (met name) Joost en de gemeente dit wetgevingstraject goed volgen.

Betaalbaarheid is dan ook één van de belangrijkste thema's bij woningbouw, met name voor starters.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren. Daarbij is het ook verstandig om de betaalbaarheid op de langere termijn te behouden, zodat woningen niet alleen voor de eerste bewoner(s) goedkoper zijn, maar dat de lagere prijs ook voor volgende bewoners geldt. Een aantal mogelijkheden om tot (meer) betaalbare woningen te komen staan in de tabel hieronder aangegeven. Volgend op de tabel worden alle daarin opgesomde items kort toegelicht. De tabel is te zien als een gereedschapskist met mogelijkheden om betaalbaar te kunnen bouwen. Het zijn opties die ook in onze gemeente ingezet kunnen worden. De twee kolommen achter de opties geven aan of dat 'gereedschap' bijdraagt aan de betaalbaarheid van de 1^e bewoner en in een aantal gevallen ook van een opvolgende bewoner.

		Betaalbaarheid 1e bewoner	Betaalbaarheid behouden	
	Mogelijkheid ter verbetering betaalbaarheid			
1	Starterslening (revolverend fonds)	+		
2	Grondprijsverlaging	+		
3	Grondprijsdifferentiatie	+		
4	Terugkoopregeling met winst-/verliesdeling (woongarant)	+	+	
5	Erfpacht. Grond wordt/blijft van de gemeente.	+	+	
6	Klein bouwen / geen uitbreidingsmogelijkheden geven.	+	+	
7	Korting via ontwikkelaar, terugbetaling bij verkoop (koopstart)	+		
8	Erfpacht via stichting (koopsmarter)	+	+	
9	Afspraken met ontwikkelaars bouwprogramma + Afwijkboete	+	±	
10	Oprichten huisvestingsfonds	+	±	

11	Anders bouwen:			
11a	CPO	+		
11b	Tiny houses	+	+	
11c	Flex woningen	+	±	zijn tijdelijk
11d	Rug aan rug bouwen	+	+	
11e	Klavertje 4 bouw	+	+	
11f	Meer woonruimtes in 1 gebouw / appartementen / meerlaags	+	+	
11g	Conceptbouw	+		
11h	Cascobouw	+		
11i	Prefab-bouw	+		
11j	Houtskeletbouw	+		
12	Woningsplitsing (vereenvoudigen)	±		
13	Vrijkomende “winkelruimten” omzetten naar woningen	±		
14	Gemeente als projectontwikkelaar	±		
15	Langetermijn afspraken met bouwers / leveranciers materialen	±		

- **Starterslening:**

De Starterslening is een lening waarmee je nét een beetje extra kunt lenen voor het aankopen van je eerste woning. De Starterslening overbruggt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank.

De regeling en uitvoering van de statersregeling gebeurt meestal door de gemeente in samenwerking met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

De starterslening is een bijzondere hypothecaire lening. Deze lening gebruik je om je eerste woning aan te kopen en sluit je af naast een reguliere hypotheek bij een bank.

Op de nieuwe woning vestigt SVn, net als de bank, een hypotheekrecht. Dat betekent dat je SVn met de woning de zekerheid geeft dat zij het geleende geld weer van je terugkrijgt.

De looptijd van de SVn Starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Met de SVn Starterslening heb je de eerste 3 jaar geen maandlasten.

- **Grondprijsverlaging:**

Gemeenten hebben de mogelijkheid om de prijs per m² van de grond voor starterswoningen lager vast te stellen dan de reguliere verkoopprijs. Voor gronden in eigen bezit is dit een eigen verantwoordelijkheid. Voor gronden van ontwikkelaars is dit een af te wegen punt bij het maken van afspraken over de te ontwikkelen projecten.

- **Grondprijsdifferentiatie:**

Het is mogelijk om grondprijzen te laten variëren met de locatie/ligging en/of met de grootte van de kavel. Zo is het mogelijk om voor grotere kavels of kavels op een mooie plek een andere prijs te hanteren dan voor kleinere kavels of op minder interessante plekken. Hiermee kan er dus bewust voor gekozen worden om kleinere kavels, veelal geschikt voor starterswoningen, tegen een lagere m²-prijs te verkopen.

- **Terugkoopregeling met winst-/verliesdeling (woongarant):**

Een woning kan gekocht worden tegen een lagere prijs dan de marktwaaarde van een woningcorporatie of projectontwikkelaar. De prijsverlaging die je ontvangt bij de aankoop van een woning heet ‘koperskorting’. Voordat de koopprijs van een woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning. De koopprijs is de getaxeerde marktwaaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de uitgifteprijs genoemd. De corporatie of ontwikkelaar bepaalt de hoogte van de koperskorting en deze is altijd minimaal 10%. Soms kan een percentage gekozen worden. Ook is het mogelijk dat het percentage inkomensafhankelijk is. Bij verkoop van de woning wordt de woning aangeboden bij de oorspronkelijke verkoper (de corporatie of ontwikkelaar). Bij de terugkoop ontvangt de verkoper een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De prijsverlaging die bij de aankoop ontvangen is, wordt hierdoor weer verrekend met de corporatie of ontwikkelaar.

- **Erfpacht:**

Bij erfpacht wordt een woning gekocht maar niet de grond. De grond wordt of blijft van de gemeente. De gemeente koopt indien nodig de grond. De koper betaalt “huur” over de grond, oftewel een canon. Maar doordat de grond niet gekocht hoeft te worden, is dit goedkoper.

- **Klein bouwen / geen uitbreidingsmogelijkheden geven:**

Door kleiner te bouwen en door uitbreidingsmogelijkheden, zoals een aanbouw of dakkapellen niet toe te staan, is niet alleen de eerste prijs van de woning lager, maar wordt de waarde van de woning ook niet vergroot door een uitbreiding. Daardoor blijft de betaalbaarheid voor volgende bewoners beter verzekerd.

- **Korting via ontwikkelaar, terugbetaling bij verkoop (koopstart):**

Bij de koop van een woning krijg je een korting op de koopprijs van de ontwikkelaar. Dit is een percentage van de marktwaaarde van de woning. Als het huis verkocht wordt los je de korting af inclusief hetzelfde procentuele aandeel in de waardeontwikkeling (daling of stijging). Nadeel is dat dit (veelal) slechts 1-malig een lagere koopprijs geeft.

- **Erfpacht via stichting (koopsmarter):**

Koopsmarter is een nieuw instrument van de stichting OpMaat. Ook hierbij wordt de grond in erfpacht gegeven en dus niet mee verkocht met de woning. De gehele traject wordt uitgevoerd door de stichting OpMaat en de gemeente zorgt enkel voor financieringsgarantie. Het is een instrument voor de gemeente, waarbij zij ontzorgt wordt door de stichting. Dit instrument kan langdurig ingezet worden. Dit instrument is nog niet volledig uitgewerkt en dus ook nog niet uitgerold.

- **Afspraken met ontwikkelaars bouwprogramma + Afwijkboete:**

De voorhanden zijnde bouwlocaties zijn bijna allemaal in het bezit van ontwikkelaars. De gemeente maakt met hen afspraken over het te realiseren bouwprogramma, waarbij de (opnieuw vast te stellen) gemeentelijke Woonvisie de leidraad vormt. In de praktijk blijkt het vaak weerbarstig om met hen daarmee corresponderende afspraken te maken. Het voorstel is om daarvan enkel af te wijken, indien daar financiële compensatie aan de gemeente tegenover staat. Waarbij we denken aan 10% van de verkoopwaarde van het aantal koopwoningen die volgens de normen van de Woonvisie door die ontwikkelaar te weinig worden gerealiseerd in het betaalbare segment.

- **Oprichten huisvestingsfonds:**

De gemeente vormt een huisvestingsfonds. Dat wordt gevuld met de financiële compensaties van ontwikkelaars/bouwers die onvoldoende betaalbare woningen realiseren (zie vorige punt). Dit huisvestingsfonds kan eventueel ook gevuld worden vanuit andere bronnen.

Dit fonds kan ingezet worden voor het bijdrage aan bijzondere bouwplannen -op ingewikkelde locaties- om daar de bouw van extra betaalbare woningen mogelijk te maken.

Het rijk en de provincie zetten in op woningbouw impulsen. De gemeente dient alert te zijn op de mogelijkheden, met name voor plannen die moeilijk te realiseren zijn.

- **Anders bouwen:**

Er bestaat een flink aantal manieren om woningen goedkoper te realiseren. Er valt te denken aan:

- Eigen werkzaamheid, zowel in het proces als in de afwerking;
- Conceptuele bouw met meer standaardisatie;
- Fabrieksmatig fabriceren, met monteren op de bouwplaats;
- Andere materialen;
- Kleinere en eenvoudige woningen bouwen;
- En eventuele andere opties

Keuze van instrumenten voor beleid en actie voor verbetering van de betaalbaarheid

Als we de mogelijkheden uit de tabel koppelen aan de positie en woonwensen van starters, dan kunnen de volgende instrumenten tot meer betaalbare woningen leiden:

- **Erfpacht bij voorkeur via stichting (“koopsmarter” → momenteel on hold)**
- **Klein bouwen / geen uitbreidingsmogelijkheden geven. Bijvoorbeeld:**
 - **Tiny houses (beperkt afhankelijk van de vraag);**
 - **Flex woningen (als mogelijke snelle oplossing; is echter tijdelijk);**
 - **Rug aan rug bouwen;**
 - **Klavertje 4 bouw;**
 - **Meer woonruimtes in 1 gebouw / appartement-bouw / meerlaagse bouw.**
- **Goedkope bouw voor reguliere woningen**
 - **Conceptbouw;**
 - **Cascobouw;**
 - **Prefab-bouw;**
 - **CPO**
 - **Grondprijs verlaging en grondprijs differentiatie**

Aanvullend willen we dat bij actualisatie van de komplannen de volgende punten meegenomen worden:

- **Woningsplitsing (vereenvoudigen);**
- **Vrijkomende “bedrijfsruimte” kunnen omzetten naar wooneenheden.**

Toewijzen van woningen

Als gemeente Boxtel willen we veel moeite doen om betaalbare woningen te realiseren. Die moeten we ook toe willen wijzen aan degenen waarvoor we die moeite doen. En vanwege hun zwakke positie op de woningmarkt geldt dat zeker voor de starters uit onze eigen kleine kernen. De huisvestingsverordening kan daarbij als instrument grote waarde hebben.

Want het is jammer als we veel inspanningen leveren om woningen betaalbaar te krijgen en deze vervolgens niet aan de juiste doelgroep toe kunnen wijzen. Hier is sprake van een spanningsveld met het beginsel van vrije vesting. Vroeger konden er wel bindingseisen gesteld worden bij de toewijzing⁷. Vervolgens werd dat wettelijk verboden en nu zien we dat er gelukkig weer beleidsruimte in de Huisvestingswet komt om gerichter toe te kunnen wijzen. Al verschillende gemeente willen dat en gebruiken de mogelijkheden.

Overigens is en blijft er, via de op de markt komende koopwoningen van particulieren, alle ruimte voor vrije vestiging. Dat geldt ook voor de huurwoningen van particulieren. In het hoofdstuk ‘inzoomen op de actuele situatie’ is te zien dat particuliere koopwoningen verreweg het grootste gedeelte van het woningbestand vormt. Dat bestand is in de kernen Lennisheuvel, Esch en Liempde circa 85% - 90 % van het woningbestand.

Het huurbestand in die kernen bedraagt een heel klein deel van de woningvoorraad. Derhalve is de concurrentie om voor een huurwoning of betaalbare nieuwe koopwoning in de kleine kernen heel groot. Dat is, nogmaals verwoord, een heldere en onderscheidende reden om de toewijzing in de dorpen meer te willen sturen ten gunste van de starters binnen de kleine kernen.

In de discussie omtrent het gericht toewijzen van woningen wordt als tegenargument vaak het argument gebruikt dat de kleine kernen dan op slot gaan voor nieuwkomers. Maar dat is geenszins het geval omdat er in de kleine kernen vrije vestiging is en blijft voor alle koopwoningen in de vrije sector, die daar circa 85 – 90 % van de markt uitmaakt! Deze instroom in de kleine kernen is een gegeven. Dat is prima en dat blijft onveranderd. Dus de kernen gaan met het stellen van meer bindingseisen voor het kleine bestand aan huur en klein portie nieuwe koopwoningen voor de starters zeker niet op slot. Maar zoals in de inleiding reeds is verwoord, blijven de kernen daardoor wel vitaal.

PM: Het geven van enige voorrang aan inwoners is in Boxtel ook niet echt nieuw. Want de gemeente doet dat nu al, via lokale communicatie, om bij nieuwbouw projecten de eigen inwoners in een bevoorrechte positie te brengen. Dat is een prima middel. Dat willen we graag aanvullen, speciaal voor de kleine kernen, omdat het daar nog meer nodig is. En ook voor Boxtel is de inzet om het instrumentarium te benutten om mensen met een binding aan de gemeente in een goede positie te brengen.

⁷ Er was toentertijd sprake van een indeling van de dorpen en kernen in 4 “groeklassen”. Zo mocht er in kleine kernen als Liempde en Esch slechts gebouwd worden voor per saldo natuurlijke groei van de bevolking. Daarbij was het zondermeer passend om bindingseisen bij toewijzing te stellen. Grotere kernen als Boxtel mochten daarbovenop meer bouwen voor enige instroom en daarom geen bindingseisen stellen. Dit groeiklassebeleid zorgde ervoor dat de dorpen enerzijds kleinschalig bleven en anderzijds de nieuwe woningen en de (huur)woningen aan inwoners met een maatschappelijk en economische binding toegewezen werden.

We zien in deze gereedheidskist de volgende instrumenten:

	Mogelijkheid woningtoewijzing
1	Gerichte communicatie
2	Ruimte corporaties benutten
3	Verruiming Huisvestingwet – toewijzen aan eigen doelgroepen
4	Aangepast lotingsysteem
5	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
6	Zelfbewoningsplicht – antispeculatie-beding
7	Opkoopbescherming

- **Gerichte communicatie:**

Optimaal benutten van gerichte communicatie over het vrijkomende aanbod binnen de gemeente c.q. de betreffende kern. De eerste maanden geen reclame maken buiten de betreffende kern, ook geen reclameborden. Dit wordt (deels) al toegepast in Boxtel. In overleg gaan met JOOST om dat ook voor de bestaande huurwoningen te doen.

- **Ruimte corporaties benutten:**

Corporaties hebben enige ruimte gekregen om huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden die iets meer inkomen hebben dan 44.000,- euro. Aan de groep met een inkomen vanaf 44.000,- euro mag maximaal 15 % van de toewijzingen gedaan worden (als er afspraken zijn over prestaties van lokale partijen). Het betreft vooral starters op de woningmarkt die veelal tussen wal en schip vallen. Ze hebben teveel inkomen om te mogen huren en te weinig voor een eenvoudige koopwoning. Het is daarbij wel wenselijk dat JOOST haar bestand huurwoningen ook vergroot, omdat anders de wachttijden verder oplopen.

Het vergroten van het bestand is ook de insteek van het Rijk. Dit wordt duidelijk verwoord in de nationale prestatieafspraken van het ministerie van volkshuisvesting met Aedes, Woonbond en VNG. Op donderdag 30 juni 2022 heeft minister De Jonge voor “Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die nationale prestatieafspraken bekend gemaakt: Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen” einde citaat uit persbericht hierover.

Verruiming Huisvestingwet – toewijzen aan eigen doelgroepen:

Met de wijziging van de huisvestingswet krijgt de gemeente een aantal mogelijkheden om meer woningen toe te wijzen aan specifieke doelgroepen:

Huur:

Met de vernieuwde huisvestingswet kan aan een groter percentage van de huurwoningen met voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente (lokale voorrang). Dit dient geregeld te zijn in de huisvestingsverordening.

Indien er geen gemeentelijke huisvestingsverordening is, mag de corporatie zelf (liefst in afstemming met de gemeente) een transparant woningtoewijzingsbeleid voeren.

Koop:

Met de komst van de vernieuwde huisvestingswet is het mogelijk om ook sociale koopwoningen, die in het bestemmings- of omgevingsplan ook als zodanig als woningcategorie gebouwd worden, toe te wijzen aan deze doelgroep.

Sociale koop wordt gedefinieerd als een koopwoning met een sociaal karakter, wat inhoudt dat deze voldoet aan een aantal voorwaarden, te weten dat de woning niet meer kost dan de geldende NHG-grens van het betreffende kalenderjaar en dat de woning kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning.

De benoeming van de doelgroepen en de toewijzing met voorrang aan personen met lokale binding, moeten eveneens geregeld zijn in de huisvestingsverordening.

Een vereiste is dus dat er een huisvestingsverordening opgesteld moet worden. Deze heeft de gemeente Boxtel nu nog niet.

- **Aangepast lotingsysteem:**

De woningtoewijzing bij nieuwbouwplannen gebeurt nu middels loting. Dit systeem kan de gemeente aanpassen naar een systeem van gewogen kansen bij de toewijzing door lotingen. Een loting waarbij de inwoners van de betreffende kern bijv. 5 loten krijgen, inwoners van de gemeente Boxtel 2 en niet inwoners van de gemeente 1 lot krijgen. Hiermee wordt creatief omgegaan met de regeling van de vrije vestiging. Waarbij geen enkele woningzoekende op voorhand wordt uitgesloten. Daarom is dit systeem van kansen verdeling te verantwoorden.

Zoals eerder reeds uitgewerkt herhalen we dat een belangrijk motief om dit voor te stellen ook gelegen is in de aandacht voor leefbaarheid, waarvoor het met name belangrijk is dat voldoende jonge woningzoekenden in de eigen kern kunnen blijven wonen en actief kunnen blijven in het verenigingsleven.

- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO):**

Door lokaal aan te geven dat een project met CPO uitgegeven gaat worden, kun je er deels voor zorgen dat er meer lokaal gebonden inwoners zich hiervoor inschrijven en indirect dus meer woningen bij deze groep terecht komen. Overigens staat het eenieder vrij om zich aan te melden voor een CPO-project.

- **Zelfbewoningsplicht – antispeculatie-beding:**

Door een zelfbewoningsplicht in te stellen, wordt voorkomen dat huizen opgekocht worden door speculanten, vastgoedinvesteerders, huisjesmelkers of bedrijven. Daarmee voorkom je dat woningen niet bij de beoogde doelgroepen terecht komen. Dit is al van toepassing in Boxtel.

Hetzelfde geldt voor het antispeculatie-beding. Dit zorgt ervoor dat een woning niet gekocht wordt als beleggingsobject en er snel winst mee gemaakt kan worden. Boxtel heeft dit geregeld. De vraag is wel of dat de huidige regeling hiervoor streng genoeg is, of dat de hoogte van de boete voldoende is en de termijn lang genoeg.

- **Opkoopbescherming:**
Hiervoor is al een motie aangenomen door de raad om hiervan de voor- en nadelen te onderzoeken en of dat dit iets is om in Boxtel toe te passen.

Keuze van instrumenten voor beleid en actie voor het toewijzen

Als we de mogelijkheden uit de tabel koppelen aan de positie en woonwensen van starters, dragen de volgende instrumenten bij aan de gewenste toewijzing ten gunste van de starters:

- **Gerichte communicatie, ook voor (bestaande) huurwoningen;**
- **Het opstellen van een huisvestingsverordening om gebruik te maken van de verruiming van de huisvestingswet;**
- **Toepassen van een aangepast lotingssysteem.**
- **Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie voor nieuwe koopwoningen**

Aanvullend willen we:

- **Ruimte bieden aan CPO initiatieven;**
- **Opkoopbescherming (als uitwerking van een eerder aangenomen motie).**

Voldoende bouwlocaties

Om voldoende woningen te realiseren zijn er allereerst voldoende locaties nodig waar gebouwd zou mogen worden. Aangezien we in elke kern van de gemeente Boxtel voldoende woningbouw willen realiseren, is het ook noodzakelijk dat we in elke kern voldoende potentiële locaties ter beschikking hebben. Dit kunnen zowel locaties binnen de bebouwde kom als daarbuiten zijn.

Het adagium bij provincie en rijk is al jaren dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit betekent dat locaties binnen de kern eenvoudiger om te zetten zijn naar de bestemming wonen. Er is echter een groot verschil in het aantal potentiële locaties binnen de kern per dorp. Bovendien zullen niet alle locaties ontwikkeld kunnen worden of is dat niet gewenst.

Om het potentieel aan woningbouwlocaties te verhogen zien we de volgende mogelijkheden:

	Vergroting potentieel
1	Verdichten huidige locaties
2	Nieuwe omgevingsvisie
3	Verbrede mogelijkheden Ruimte voor Ruimte
4	Verstedelijkingsstrategie
5	Druk op provinciale / landelijke politiek
6	Woningsplitsing (vereenvoudigen)
7	Vrijkomende “winkelruimten” omzetten naar woningen
8	Prestatieafspraken met woningcorporatie(s)

- **Verdichten bestaande locaties:**

Er zijn een aantal grotere bouwplannen ter tafel. Sommige verkeren volop in de fase van realisatie (Heem van Selis, Lange Linden, Reigerskant), andere liggen daarvoor (bijna) klaar of er wordt aan gewerkt (Achter den Eijngel, Kerkweide oost en west; Hamsestraat/Roderweg).

Waar er bij de uitwerking in de praktijk bij deze plannen nog ruimte is voor bijsturing, dient de inzet van de gemeente erop gericht te zijn het aantal betaalbare woningen te vergroten (zoals dat eind 2021 aan de orde was in het Heem van Selis).

Voorbeeld:

Het bestemmingsplan Reigerskant (Esch) is een “flexibel” bestemmingsplan. Bouwtypen en -vlakken liggen niet geheel vast, waardoor er ruimte is om te variëren in het aantal te realiseren woningen (tussen 65 en max. 75). In dit plan zijn en worden inmiddels een flink aantal dure woningen gerealiseerd. Om ook betaalbare woningen te realiseren lijkt het nodig om meer te verdichten. De grens van 75 woningen vormt dan een blokkade. Wij pleiten ervoor om toch de grens van 75 woningen op te zoeken op een kleiner deel van het totale plan. Om vervolgens voor het resterende deel een nieuw plan te ontwikkelen. De tijd die nodig is voor de gefaseerde uitgifte van de andere woningen kan benut worden om deze procedure te doorlopen.

- **Nieuwe omgevingsvisie:**

Met de invoering van de nieuwe omgevingswet en de bijbehorende omgevingsvisie, worden gemeenten in staat gesteld om zelf meer sturing te geven aan wat er op welke locatie (in het buitengebied) mogelijk is.

Dit biedt ook de mogelijkheid om specifieke locaties aan te merken als geschikt voor woningbouw.

- **Verbrede mogelijkheden Ruimte voor Ruimte (RvR):**

Onlangs heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de provinciale RvR-regeling. Bij deze evaluatie heeft een meerderheid uitgesproken om deze regeling voort te zetten en de kennis en kunde in te blijven zetten. Tegelijkertijd is uitgesproken dat de regeling veel breder ingezet kan worden qua typen te realiseren woningen. Zo zouden bijvoorbeeld ook starterswoningen, tiny houses en CPO tot de mogelijkheden behoren.

- **Verstedelijkingsstrategie:**

De Rijksoverheid stelde een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op. Een belangrijk onderdeel gaat over ‘verstedelijking en verstedelijkingsopgaven’. Dit heeft alles te maken met wonen, werken, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, economische ontwikkeling, energietransitie, recreatie, duurzaamheid, gezondheid en de groene omgeving in de stedelijke regio.

In Brabant ligt een forse verstedelijkingsopgave. Reden om als Brabantse partners met het Rijk en de Waterschappen gezamenlijk te bepalen wat er nodig is voor een duurzame verstedelijking. Per regio wordt een zogenaamd Verstedelijkingsakkoord gesloten. De voorbereidingen voor het Verstedelijkingsakkoord 's-Hertogenbosch zijn in volle gang.

Wij vinden het belangrijk dat in dit akkoord ook gestuurd wordt op de woningbouwbelangen en de vitaliteit van alle kernen van de gemeente Boxtel. Dat een belangrijk deel van de verstedelijkingsopgave ook plaatsvindt in onze gemeente.

- **Druk op provinciale / landelijke politiek:**

Ook op provinciaal en landelijk niveau wordt het tekort aan betaalbare woningen erkent en zijn er beleidsvoornemens om meer te bouwen. Het proces van voornemens tot realisatie is op alle niveaus lastig en tijdrovend. Richting de hogere overheden blijft het belangrijk om te lobbyen voor meer ruimte voor, ondersteunende budgetten en snelheid in procedures.

- **Prestatieafspraken met woningcorporatie(s):**

Financiering is een belangrijk aspect bij het realiseren van nieuwe betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de corporaties was de verhuurdersheffing een zware last die een wissel trok op hun investeringscapaciteit. Nu die met het aantreden van Rutte IV is afgeschaft, geeft dat JOOST en Woonveste meer armslag voor haar volkshuisvestelijke taken. Die ruimte kan benut worden voor een vergroting van het aantal betaalbare huurwoningen⁸.

Vergroten van de woonmogelijkheden voor starters is bij het maken van nieuwe prestatieafspraken een belangrijk speerpunt.

Keuze van instrumenten voor beleid en actie voor de zorg voor voldoende bouwlocaties

- **Waar mogelijk het verdichten bestaande locaties:**

In bestemmingsplannen, waar nog sturing mogelijk is, bekijken of meer betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kunnen instrumenten gebruikt worden zoals verwoord onder het kopje “betaalbaarheid”;

- **Nieuwe omgevingsvisie:** De ruimere mogelijkheden voor het aanwijzen van locaties waar woningbouw mogelijk moet zijn, zo snel mogelijk meenemen in het komende traject van de omgevingsvisie.
- **De verbrede mogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte regeling benutten.**
- **Actualiseren van de prestatie afspraken met JOOST / Woonveste om de positie van starters te verbeteren.**

Verder willen we inzet om de belangen van Boxtel optimaal mee nemen in de verstedelijkingsopgave. Hoe kunnen we hiervoor de beste input leveren om de bouwmogelijkheden voor de gehele gemeente te verruimen? Druk houden op hogere overheden hoort vanzelfsprekend hierbij.

(Versnellen) bestemmingsplanprocedures

Om voldoende betaalbare woningbouw te realiseren is het hebben van potentiële locaties niet genoeg. Voor deze locaties zullen ook bestemmingsplannen gemaakt moeten worden. Eerder is door het college al aangegeven dat de capaciteit op RO beperkt is en is er een prioriteitenlijst opgesteld. Een lijst met plannen die prioriteit 1 hebben worden opgepakt, de overige staan op de wachtlijst.

In december 2021 hebben we ook een toelichting gehad op de totstandkoming van deze lijst. Tegelijkertijd hebben we het gesprek gevoerd over mogelijkheden om toch meer plannen doorgang te laten vinden. Op 7 juni is er een vervolg geweest met een update over de diverse projecten en de stappen die gezet zijn en worden in de organisatie. Daarom zal hier slechts beperkt ingegaan worden op de mogelijkheden, die wij zien.

⁸ Met het inzetten van de ruimte van de verhuurdersheffing zijn meerdere doelen denkbaar. In de praktijk kiezen corporaties vaak voor een mix van: verduurzamen, matigen van huurverhogingen en woningen toevoegen. Gezien de lange wachtlijsten mag er zeker een sterke nadruk liggen op uitbreiding van het aantal woningen.

	(Versnellen) bestemmingsplanprocedures
1	Bijdrage aan aantal betaalbare woningen toevoegen aan criteria voor prioriteit
2	"Ambtelijke" capaciteit initiatiefnemers benutten/meer verantwoording bij aanvragers leggen. Aan de voorzijde duidelijke afspraken maken met een ontwikkelaar.
3	Meer plannen naast elkaar ontwikkelen En tijdelijke woningen bouwen.
4	Meer capaciteit/ kwaliteit beschikbaar maken. Flexpool met andere gemeente en/of provincie
5	Duidelijke werkwijze hanteren richting aanvragers; “drempel” opwerpen voor principe verzoeken
6	Werk maken van nieuwe woningbouwlocaties / gebiedsontwikkeling

- **Bijdrage leveren aan aantal betaalbare woningen toevoegen aan criteria voor prioriteit bij de behandeling:**

Er zijn nog veel andere bouwplannen en ontwikkelinitiatieven bij de gemeente ter tafel. Die helaas vanwege ambtelijke capaciteit vaak blijven liggen. Voor het ter hand nemen daarvan is door de gemeente een prioritering gemaakt. Wij stellen voor daarbij nog meer accent te leggen op de kwantitatieve bijdrage van het betreffende plan/initiatief aan het aantal betaalbare woningen.

- **"Ambtelijke" capaciteit initiatiefnemers:**

“Ambtelijke capaciteit” kan gevraagd worden van de initiatiefnemers, door hen zelf de capaciteit te laten leveren c.q. het concept bestemmingsplan aan te laten leveren. Waarbij het bestemmingsplan uiteraard de wettelijke en gemeentelijke kaders en voorwaarden respecteert. In dezelfde denklijn is meer verantwoordelijkheid bij aanvragers te leggen.

- **Meer plannen naast elkaar ontwikkelen en tijdelijke woningen bouwen:**

“Procedureleed” staat nogal eens aan snelle realisatie in de weg. Meer grotere plannen naast elkaar ontwikkelen geeft de mogelijkheid bij stagnatie van het ene plan te kunnen switchen naar andere plannen. Zo snel mogelijk werk maken van nieuwe planontwikkeling.! Dat is ook in lijn met het beleidsakkoord “Samen aan de slag”. Voor het realiseren van ‘tijdelijke woningen’, waaronder Tiny Houses, is een eenvoudiger ruimtelijke procedure voorhanden. En er worden minder eisen gesteld aan de locaties. Dit biedt kansen om op relatief korte termijn betaalbare woningen toe te voegen. Wij stellen voor dat er voor de komende vier jaar een doelstelling van 20 tot 25 nieuwe wooneenheden per jaar toe te voegen, bovenop de reguliere aantal te bouwen woningen.

- **Meer ambtelijke capaciteit/ kwaliteit beschikbaar maken. Flexpool met andere gemeente en/of provincie:**

Dit aspect behoeft geen nadere toelichting.

- **Duidelijke werkwijze hanteren richting aanvragers; “drempel” opwerpen voor principe verzoeken:**

In de praktijk gaat er kennelijk veel tijd kwijt aan allerlei globale principe verzoeken, die nauwelijks uitgewerkt zijn en daardoor lastig te beoordelen. Maar wel een groot beslag op de ambtelijke capaciteit leggen. Van serieuze initiatiefnemers mag verwacht worden dat ze noodzakelijk voorwerk doen. Waarbij de gemeente dan wel een duidelijk schema dient te hanteren waaruit helder wordt wat een initiatiefnemer ter tafel moet brengen voor het indienen van een principe verzoek.

- **Werk maken van nieuwe woningbouwlocaties / gebiedsontwikkeling:**

Dit aspect behoeft geen nadere toelichting.

Keuze van instrumenten voor beleid en actie

Hetgeen in dit onderdeel is aangegeven heeft de afgelopen maanden reeds veel aandacht van het gemeentebestuur gekregen. Dit instrumentarium zo optimaal blijven benutten is de juiste insteek, die we van harte ondersteunen.

Afsluiting

In dit document zoeken we gericht naar optimalisaties voor de mogelijkheden voor en van starters. In deze notitie is niet alleen gekeken naar de betaalbaarheid van woningen, maar ook hoe deze bij de doelgroep terecht kan komen en naar de mogelijkheden om voldoende locaties ter beschikking te hebben. Een veelheid aan mogelijkheden is benoemd en er zijn keuzes voor instrumenten en acties opgenomen. De notitie spreekt dan ook duidelijk uit dat er een samenhang is tussen deze drie thema's. Uitgangspunt is het bereiken van de doelstelling: voldoende betaalbare woningen/woonruimten, zodat alle jongeren/starters die in hun eigen dorp willen wonen, daar ook kunnen wonen.

Voorbeelden / inspiratie

Links:

- [KleinHuis - Bouw - Rodenburg BV \(rodenburgbouw.nl\)](http://rodenburgbouw.nl)
- [Prefab Oplossingen - Bouw - Rodenburg BV \(rodenburgbouw.nl\)](http://rodenburgbouw.nl)
- [BouwKollektief](http://bouwkollektief.nl)
- [Home - Bouwbedrijf Raaijmakers \(bouwbedrijf-raaijmakers.nl\)](http://bouwbedrijf-raaijmakers.nl)
- [houtskeletbouw projecten — Bouwen4jou](http://bouw4jou.nl)
- [Bouwen met EPS - DozyZero Veerhuis - EPS en staalframebouw](http://dozyzero.nl)
- [Een uniek systeem van modulaire woning uit beton \(modulart.be\)](http://modulart.be)
- [Permanent flexibele huisvesting - Hodes huisvesting \(hodes-huisvesting.nl\)](http://hodes-huisvesting.nl)
- [CascoTotaal - Spero III](http://casco.nl)
- [Staalframebouw: de beste bouwmethode in de markt. \(i-house.nl\)](http://i-house.nl)
- [Model woningen | Eigenwijs Bouw](http://eigenwijsbouw.nl)
- [Model Alblas - Goedhuis](http://goedhuis.nl)
- [Een prefab huis bouwen? Snel en goedkoop bouwen met Ripstaal](http://ripstaal.nl)
- [Duo - Avoned](http://avoned.nl)
- [Modulair bouwen met Jan Snel - bekijk de voordelen / Home - Daiwa House Modular Europe - Creating dreams, building hearts](http://daiwa-house.com)
- [NOA - Bouwconcepten](http://bouwconcepten.nl)
- [Conceptenboulevard](http://conceptenboulevard.nl)
- [rug-aan-rug-woningen](http://rug-aan-rug-woningen.nl)
- [Klavertje vier](http://klavertjevier.nl)
- [Barli - Prefab bouw | Houtskeletbouw | Mobiele bouw](http://barli.nl)



BOUWKOLLEKTIEF

Betaalbare nieuwbouw woningen voor starters.

BouwKollektief maakt betaalbare woningen voor starters weer mogelijk door woningen te ontwikkelen die starters zelf af kunnen bouwen. Neem contact op voor de mogelijkheden in uw gemeente.



KASCO TOTAAL



	#80A	#80B	#90	#100	#108	#130	#135	#140	#144
Oppervlakte	79m ²	80m ²	91m ²	96m ²	108m ²	134m ²	135m ²	140m ²	144m ²
beschikbaar als open bebouwing	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
prijs open bebouwing (excl btw)	€ 158.584	€ 163.776	€ 165.205	€ 171.220	€ 178.856	€ 221.631	€ 212.220	€ 227.794	€ 224.353
beschikbaar als half-open bebouwing	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗
prijs half-open bebouwing (excl btw)	€ 150.772		€ 156.742	€ 162.106		€ 209.066		€ 214.773	
Slaapkamers	●●	●●	●●	●●	●●	●●●●	●●●	●●●	●●●●
badkamers	●	●	●	●	●	●●	●●	●	●
Toiletten	●	●	●	●	●	●●	●●	●●	●●
Zeukereland standaard aanwezig	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓
aansluiting wasmachine & droogkast	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
vast klaar opgeleverd	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
beschilderd (wit)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
verwarming en koeling	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Hodes Basiswoning

Doordacht en betaalbaar



wonen in
hout.nl

Eko Modular 3+



4. Goedkoop huis bouwen:

Een huis goedkoop bouwen? Dat is afhankelijk van uw woonwensen en budget, maar wij denken voor bijna elk redelijk budget wel goedkoop te kunnen bouwen! Wij denken met u mee:

Hierbij enkele tips om voordelig een huis te laten bouwen:

1. Doe onderzoek naar de woningprijzen per gemeente
2. Bouw eenvoudig en hoger
3. Bouw compact
4. Stabiele fundering
5. Kies prijs-kwaliteit materiaal
6. Toekomstgericht en energiezuinig bouwen



Starterswoning Maas en Waal



v.a. €117.875 incl. btw

Gezinswoning Haariem



v.a. €156.855 incl. btw

Gezinswoning AL Den Heider



v.a. €185.770 incl. btw



Alblas

€199.900

3 kamers :: 97 m² :: 350 m³



Alblas

€223.300

3 kamers :: 97 m² :: 350 m³



Alblas

€247.970

3 kamers :: 97 m² :: 350 m³

Wat kost een Prefab woning?

Wat is de prijs van een prefab woning? Dit is een veelgestelde vraag en is afhankelijk van heel veel factoren zoals:

- De afmeting van de woning.
- Mate van afwerking bij levering (zie verschillende opties)
- Het type keuken of badkamer dat je uitkiest.
- Diverse materiaalkeuze

Prefab woning bouw met staalframebouw is in vergelijking met traditionele bouw een **veel goedkopere bouwmethode**. Je kunt met staalframebouw tot wel **30 procent** besparen op de ruwbouwkosten voor de bouw van jouw prefab huis. Vraag vrijblijvend **meer informatie of een prijs aan** voor het bouwen van een prefab huis in staalframebouw.

Prefab rijtjeswoning

De prefab rijtjeswoning wordt vaak gebruikt bij grootschalige nieuwbouw. Na het afleveren van de elementen worden de woningen in rap tempo opgebouwd waardoor de afhankelijkheid van externe omstandigheden zoals het weer gereduceerd wordt. De woningen zijn snel wind- en waterdicht waardoor het project snel afgewerkt kan worden. Door de grotere oplage is deze vorm van prefab bouw vaak het goedkoopste.



Woonoplossingen in harmonie met mens en maatschappij

Als Europese organisatie met Nederlandse en Japanse wortels maakt Dawa House Modular Europe het verschil met geïndustrialiseerd modulair bouwen.

AVONED





Oisterwijk
Leystromen



ONTWERP | Gezinstransities in het klavertje 4

