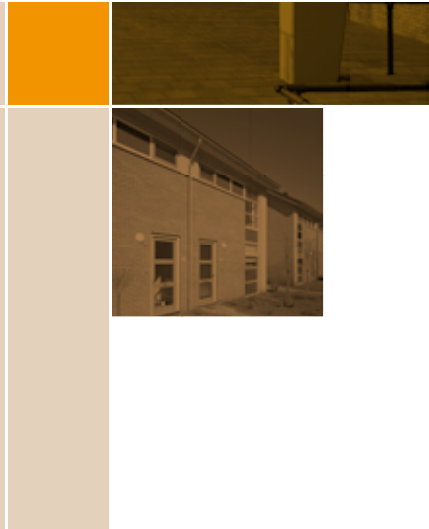
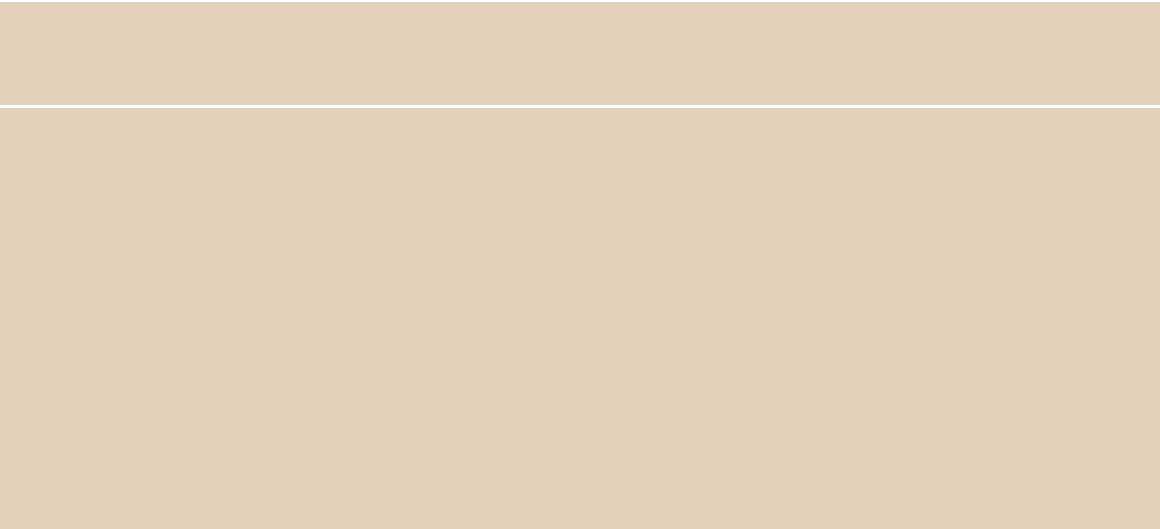
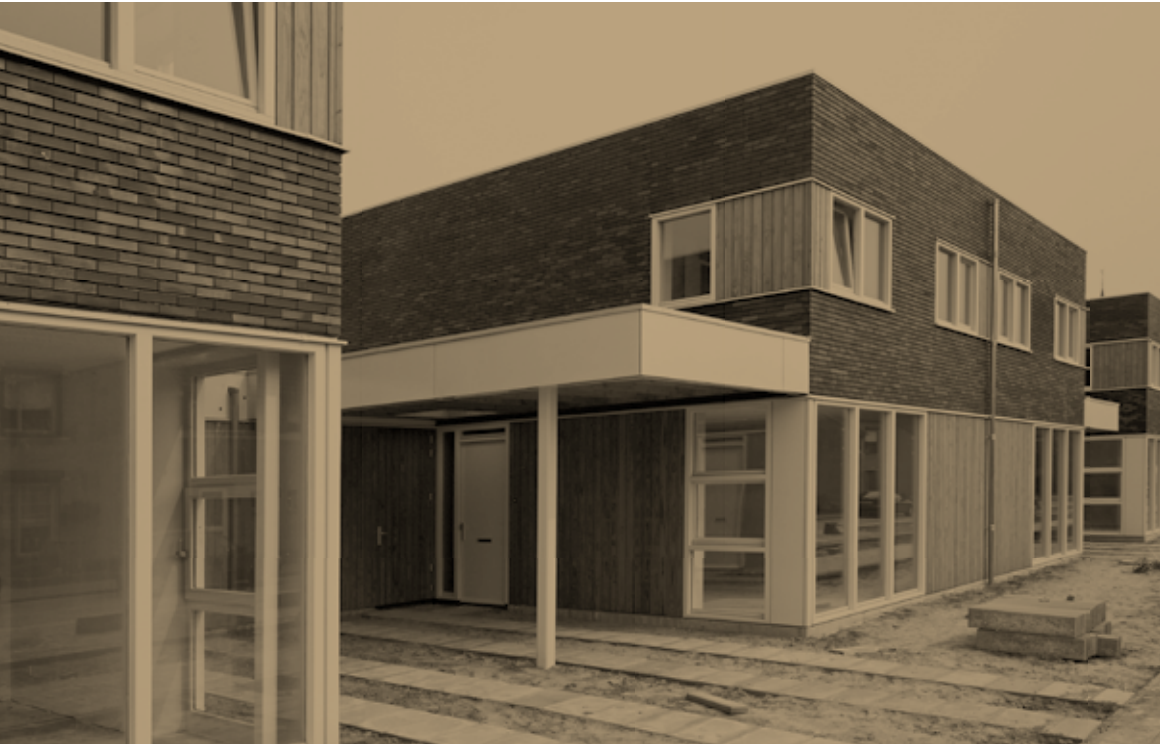




Betaalbaar Bouwen in Brabant
Hedendaagse praktijkvoorbeelden van betaalbare woningbouw in Noord-Brabant

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)

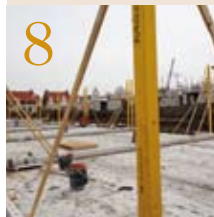
Inhoud

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

16



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



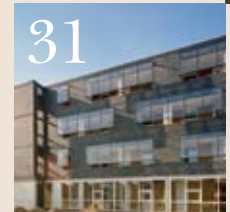
28

Octopus en Huize Padua (gemeente Boekel)
gemeente faciliteert



31

Ten Bijgaerde en Tilburgseweg in Oisterwijk
volkshuisvestingsfonds



Locatie De 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

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