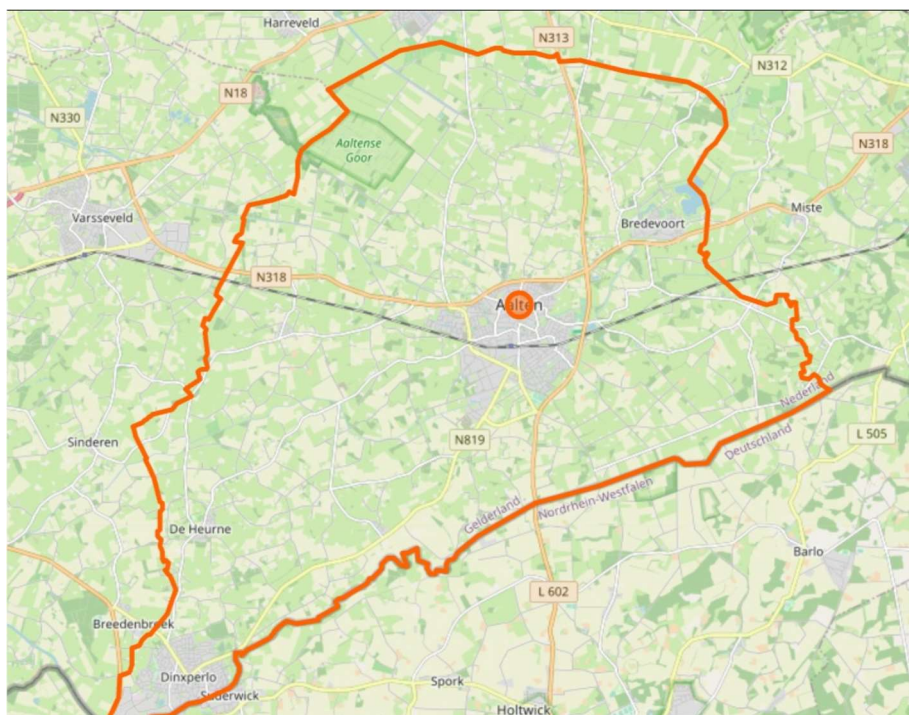




BBB-HMV en PP slaan de handen ineen voor woningbouw



Inhoud

Aanleiding	3
Wat is betaalbaar?	3
Hoe is betaalbaar wonen te realiseren?	4
Bepalende factoren.....	4
Maatregel 1 . Compacter bouwen.	5
Maatregel 2. Actieve grondpolitiek.	6
Maatregel 3. Ontwikkeling door gemeente of woningcorporatie.....	7
Ervaringen van bouwers en ontwikkelaars.....	8
HMH en PP bezoeken bouwpartijen.....	8
Betaalbaar bouwen kán!.....	8
Hoe dan?	8
Beleid	10
Zoekgebieden rond de kern van Aalten.....	11

31 mei 2024

Margo ten Bruin
Henk Meerdink
Jan Wijbrans
Theo Bauhuis
Bert Weevers

Aanleiding

Door een bericht op Facebook over twee te bouwen, nogal prijzige huizen in Bredevoort, ontstond er een discussie over waarom er geen woningen werden gebouwd voor starters. Inwoners zijn bezorgd dat er op dit moment nauwelijks woonruimte te vinden is voor jongeren. Margo ten Bruin (BBB-HMV) en Theo Bauhuis (PP) volgden deze discussie en begrepen deze zorgen. Beiden vonden dat een gesprek zinvol zou zijn om te kijken waar de partijen elkaar konden vinden en wat ze samen konden doen om meer betaalbare starterswoningen te realiseren.

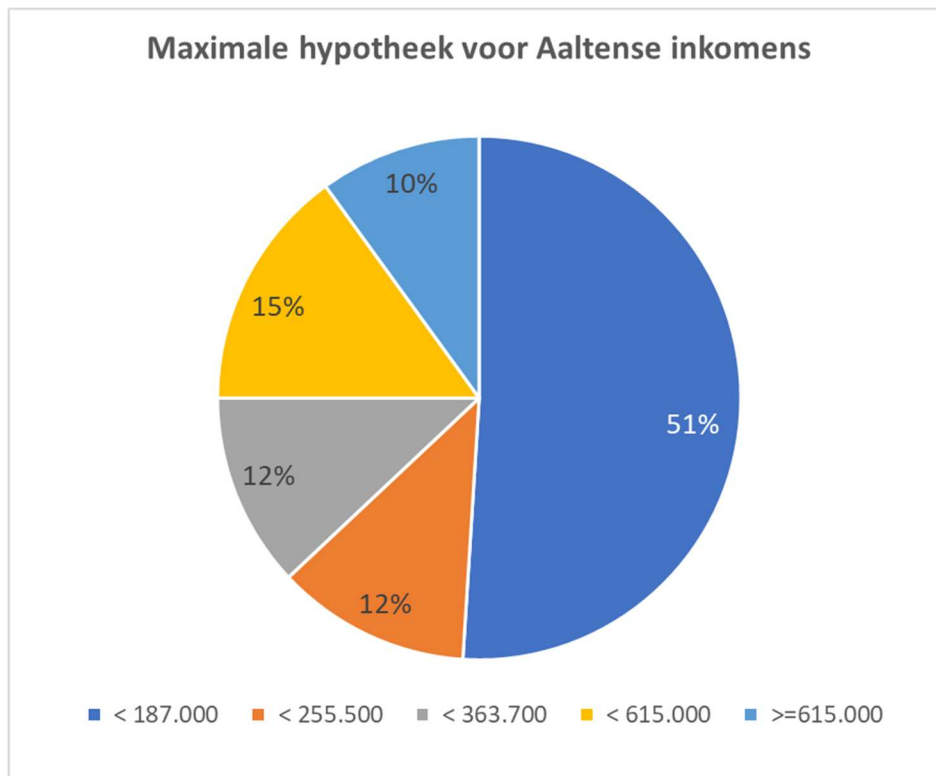
Normaal gesproken zijn onze partijen het in de raad niet altijd eens, maar het bleek dat wat betreft dit onderwerp we op 1 lijn zaten en dat we ook graag wilden werken aan een oplossing. We hebben samen een aantal partijen bezocht (verschillende bouwbedrijven) en ons laten informeren over de mogelijkheden om goedkoop (tot 200.000 of tot 250.000 euro) te bouwen. Het bleek dat die mogelijkheden er best zijn, maar dat daar wel een aantal haken en ogen aan zitten. Omdat we beide partijen zijn die van aanpakken houden, zijn we gaan kijken hoe die mogelijkheden benut kunnen worden. Het blijkt dat veel best op te lossen is, als de wil er maar is.

In deze notitie delen we onze inzichten en pleiten we voor ambitieuze plannen. Volgens ons hard nodig voor onze jongeren en ouderen, want ook voor ouderen is er een gebrek aan betaalbare, kleine huizen. De verschillende bouwbedrijven lieten ons allerlei mogelijkheden zien die voor Aalten passend zouden kunnen zijn.

Wat is betaalbaar?

Als we de inkomensopbouw van Aaltense inwoners (Achterhoek monitor) vergelijken met de maximale hypotheek (Hypotheek.nl ¹) dan zien we dat 51% van de bevolking minder dan € 187.000,- als hypotheek kan krijgen. In de praktijk betekent dat de helft van de bevolking is aangewezen op een sociale huurwoning omdat woningen onder dit verkoopbedrag niet te vinden zijn. De volgende 12% kan wel die 187.000 maar minder dan € 255.000,- lenen voor een eigen woning. Etc.. Slechts 10% kan zich een woning boven de € 615.000,- veroorloven.

¹ obv bruto inkomen, geen eigen geld, annuïtair 30 jr, 3,64% rente.



Hoe is betaalbaar wonen te realiseren?

Bepalende factoren

Om deze vraag te beantwoorden is het nodig om de verschillende prijsbepalende onderdelen onder de loep te nemen. We beperken ons tot nieuwbouw. Grofweg zijn dan de volgende stappen en partijen in het (commerciële) bouwproces te onderscheiden:

1. De grondbezitter. Meestal agrariër. Hij verkoopt zijn landbouwgrond voor meer dan de agrarische waarde aan een speculant
2. De speculant heeft voorkennis of denkt na analyse van de lokale ruimtelijke plannen en bouwopgave dat er in de toekomst waarschijnlijk nieuwbouw op die locatie gaat plaatsvinden. Na formele besluitvorming door de gemeenteraad verandert de bestemming van agrarisch naar bouwgrond en stijgt de grondwaarde enorm. De locatie wordt met forse winst verkocht aan een projectontwikkelaar
3. De projectontwikkelaar laat een stedenbouwkundig plan ontwerpen, zet de architect aan het werk en besteedt de bouw uit aan een bouwcombinatie. Maar eerst maakt de gemeente de locatie bouwrijp.
4. De gemeente verleent alle vergunningen en zorgt ervoor dat wegen, groen en ondergrondse infra (riolering, stroomkabels, ICT/telefonie) in orde komen. De kosten worden via een grondexploitatie- of anterieure overeenkomst bij de

projectontwikkelaar neergelegd. Het geheel dient kostendekkend te zijn; de gemeente mag hierbij geen winst maken.

5. De bouwcombinatie (aannemer en installatiebedrijf) zorgt ervoor dat de woningen gebouwd en gebruiksklaar opgeleverd worden, waarna de projectontwikkelaar de woningen voor de marktwaaarde verkoopt.

Bovenstaand is uiteraard een versimpelde weergave. Niet zelden zijn speculant, projectontwikkelaar en bouwer één partij². Soms wisselt de grond meermalen van eigenaar. Soms zijn de stappen net wat anders en wordt bijv. de gemeente tussentijd even eigenaar. Tenslotte zijn er partijen weggelaten zoals de notaris en niet te vergeten de banken of investeerders die het project financieren en via rente de totale kosten verder opdrijven.

Maar met deze indeling wordt wel duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden. We bespreken drie hoofdmaatregelen en geven de effecten in grafieken weer. De bedragen hierin moeten gezien worden als voorbeeld. In werkelijkheid zijn deze uiteraard sterk afhankelijk van locatie, omvang van project en lokale markt.

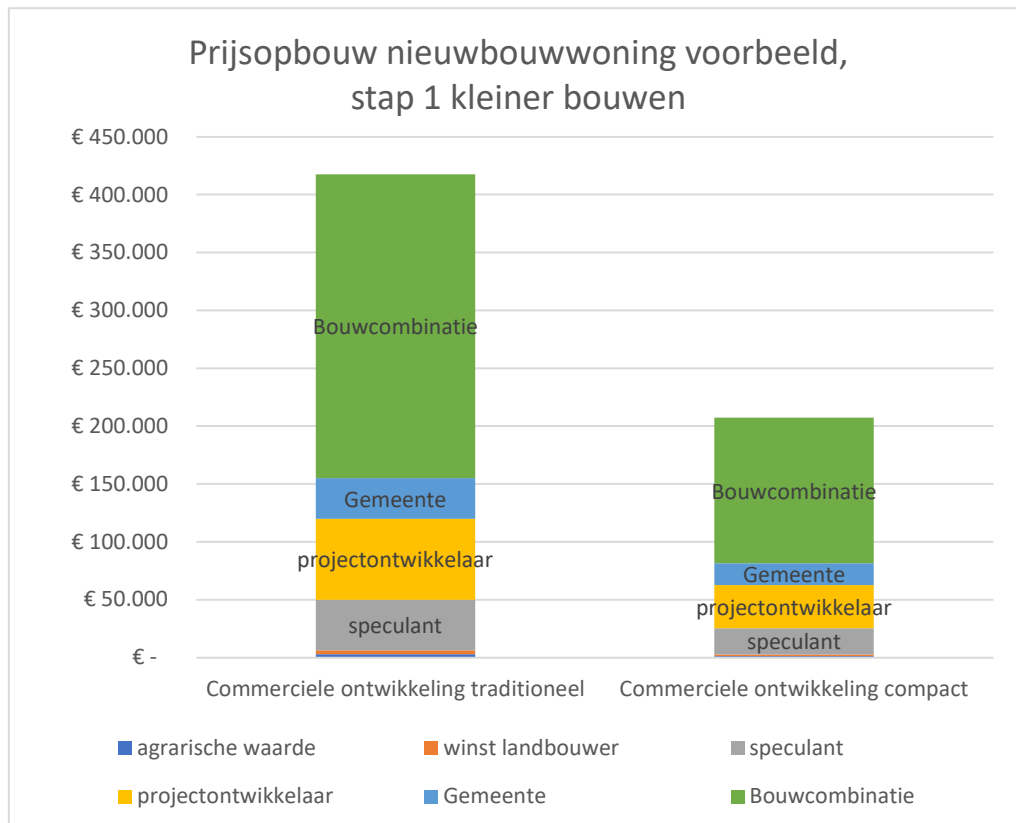
Maatregel 1 . Compacter bouwen.

De bouw van de afgelopen jaren kenmerkte zich vooral door grotere woningen, vrijstaand of 2 onder 1 kappers. Vaak met een verkoopprijs tussen 400.000,- en 500.000,- of zelfs daarboven (zie locatie Spar-Bredevoort). Niet te betalen voor het grootste deel van onze inwoners en niet aansluitend op de behoefte. Er is immers genoeg voorraad van deze woningen terwijl het aanbod voor één- en tweepersoonshuishoudens voor zowel starters als senioren ontbreekt.

Door kleinere woningen op kleinere bouwpercelen te bouwen maak je de eerste grote slag qua betaalbaarheid. Op alle stappen, bij elke partij, boek je financieel voordeel.

Zie figuur 1. Een bijna halvering van de woningprijs is hiermee te behalen. Zeker wanneer dit gepaard gaat met verdere prefab en industrialisatie. (zie ervaringen Oosthuis en WAM/van Duren)

² Lokale voorbeelden: Heijnen, Klaassen, Klomps.



*Figuur 1. Links traditionele bouw, 150 m² bvo, 350 m² grond;
 Rechts kleinere bouw, 70 m² bvo, 150 m² grond.*

Maatregel 2. Actieve grondpolitiek.

De prijsopdriving van grond is funest, niet alleen voor de bouw, maar ook voor boeren die willen starten of uitbreiden. De grondschaarste lokt financieel sterke partijen naar deze markt. Beleggers, en dat zijn soms ook speculanten, hebben hun aandeel in de verwerving van landbouwgrond steeds verder uitgebreid³. Steeds meer studies wijzen erop dat de woningcrisis begint bij grond⁴. Deze tendens kan alleen worden gekeerd door een actieve grondpolitiek.

Met een actieve grondpolitiek kan de gemeente tegen relatief lage prijzen grond verwerven voor woningbouw, bedrijventerrein of natuurontwikkeling. Door het uitschakelen van speculatie kan de grondprijs en daarmee de woningprijs gedrukt worden. Bijkomend voordeel is dat de gemeente ook meer zeggenschap verkrijgt over de planvorming.

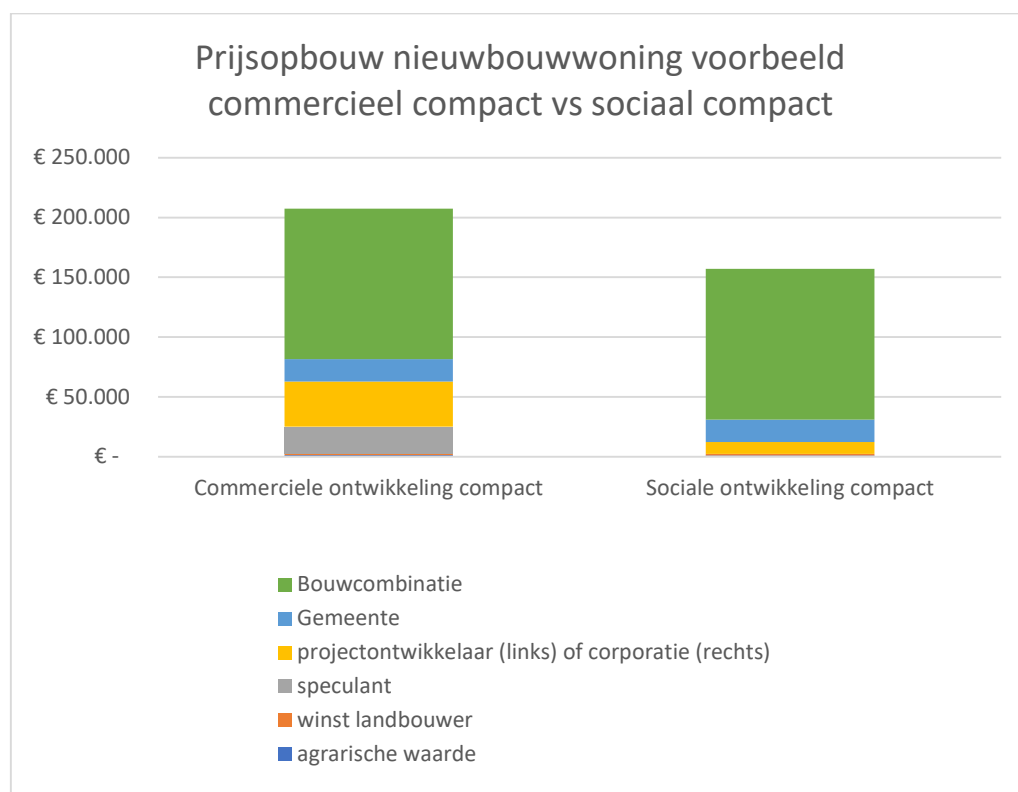
³ [Belegger koopt steeds vaker landbouwgrond - Nieuwe Oogst;](#)
['Belegger concurreert boer vaker uit grondmarkt' - Nieuwe Oogst](#)

⁴ [Hoogleraar: crisis op woningmarkt begint bij grond \(fd.nl\)](#)
[Terug op de agenda: heffing op grondprijsstijging, al is het geen quick fix van woningtekort \(fd.nl\)](#)

Ook landelijke maatregelen zoals een planbatenheffing en belasting op braakliggend bouwgrond zullen helpen om verdere prijopdrijving van de grond tegen te gaan en woningbouw betaalbaarder te maken.

Maatregel 3. Ontwikkeling door gemeente of woningcorporatie

De commerciële projectontwikkelaar realiseert tussen de 10% en 20% winst op de verkoop van door hem ontwikkelde woningen. Zelfs voor een kleine woning van 200.000,- kan dat zo 40.000,- betekenen. Gemeenten en woningcorporaties hebben geen winstoogmerk. Daarbij kunnen ze tegen een lager rente-tarief geld lenen voor woningbouw dan commerciële partijen. Wanneer zij de ontwikkeling oppakken scheelt dat niet alleen fors in de eindprijs van de woning, maar heeft dat als bijkomend voordeel dat de programmering beter aangesloten kan worden op de behoefte van (kwetsbare) doelgroepen die bij commerciële partijen niet aan bod komen.



*Figuur 2. Links commerciële ontwikkeling compact
(idem figuur 1 rechts, maar met andere schaal);
Rechts zelfde woning, maar met actieve grondpolitiek en corporatie*

Ervaringen van bouwers en ontwikkelaars

HMV en PP bezoeken bouwpartijen

Om te bepalen wat de mogelijkheden zijn hebben we een lijstje van gesprekspartners opgesteld en zijn contact gaan leggen. Helaas wil de Woonplaats niet rechtstreeks praten met raadsfracties, dus die viel af. We zijn op bezoek geweest bij Heijnen Bouwgroep (Henk Heijnen, Aalten), Klomps Bouwbedrijf (Bram Klomps) en Klaassen (Dirk Jan Klaassen, Dinxperlo), Wam/van Duren (Willy Smit, Winterswijk) en bij Oosthuis (Tom Giesbers, Doetinchem). Telkens hebben we aangegeven dat we vooral wilden weten wat de mogelijkheden zijn voor betaalbaar en duurzaam bouwen en met betaalbaar kijken we dan naar een prijs rond de 2 ton.

Betaalbaar bouwen kán!

Opvallend zijn de toch grote verschillen in visie tussen de bedrijven die we spraken over hoe betaalbaar te bouwen en wonen. Een hele belangrijke conclusie is dat het wel mogelijk is!

De verschillen leken vooral te maken met de positie van de betreffende partijen. Zo benadrukken de ontwikkelende partijen Heijnen, Klomps en Klaassen de randvoorwaarde dat er een combinatie wenselijk is van duurdere en betaalbare woningen: de grondprijs voor een goedkope (sociale huur-) woning kan lager worden gehouden door compensatie met duurdere woningen. Bouwen van alleen goedkope woningen drukt hun verdien capaciteit als speculant en ontwikkelaar (zie maatregel 2 en 3 hiervoor).

Ook geven ze aan dat bouwplannen met duurdere en goedkopere woningen niet alleen goed is om betaalbaar wonen mogelijk te maken, maar dat het ook beter is om een gevarieerde bewonersopbouw in de wijk te hebben. Het is de vraag of dit effect bij de Aaltense schaalgroottes relevant is; zelden wordt in één keer een complete wijk nog uit de grond gestampt. Nieuwbouw voor de Aaltense bevolking zou een verdeling kunnen inhouden volgens de taartgrafiek in paragraaf 'Wat is betaalbaar?' Als je met nieuwbouw de samenstelling van de *totale* woningvoorraad wilt afstemmen op de inkomens van onze inwoners (met o.a. huidig slechts 18% sociale huur), dan is het nodig om vrijwel uitsluitend nog goedkoop te bouwen.

Hoe dan?

Over hoe betaalbaar te bouwen (uitwerking maatregel 1) moet worden gerealiseerd lopen de meningen sterk uiteen. Klomps en Klaassen geven aan dat het bouwen van rijwoningen van zeker 5 huizen aaneen met de klassieke materialen als beton en steen de beste manier is om betaalbaar te bouwen en worden appartementen in meerdere lagen op elkaar niet gezien als een goede oplossing.

Heijnen ziet juist wel weer mogelijkheden met meerdere bouwlagen mits de doelgroep jongeren is. Dan kan er volstaan kan worden met een trappenhuis en is geen lift nodig. Ook prefab bouwen zoals in de Groene Kamer gebeurde en houtskeletbouw worden gezien als goede oplossingen om zowel betaalbaar als duurzaam te kunnen bouwen. Firma Heijnen is zelf met Broekhout ook bezig met een lijn houtskeletbouw-woningen onder de naam Heijnyhouse. Een energie neutrale woning van zo'n 80m² ; kosten ca 2,2 ton inclusief grond. Afhankelijk van kavelgrootte en grondprijs natuurlijk.



Alle aannemers benadrukken wel dat bij meerdere bouwlagen de grondbehoefte groter is dan vaak wordt verwacht. Drie woningen boven elkaar betekent niet meteen dat je drie keer zoveel woningen op een perceel kwijt kunt en dat is vanwege de benodigde parkeerplaatsen. Ondergronds parkeren is te duur en dus is er om de appartementen behoorlijk wat ruimte nodig voor parkeerplaatsen. Dat beperkt de mogelijkheden voor gelaagd bouwen in het centrum. Tenzij de parkeernormen worden versoepeld natuurlijk....

Oosthuis maakt prefab woningen: ze worden in de fabriek klaar gemaakt (schoon, droog en veilig werken) en per vrachtauto naar de plaats van bestemming gebracht. Soms worden meerdere elementen tot een grote luxe villa samengesteld, zoals aan de Kruittorenstraat in Bredevoort. Vaker wordt een kleine woning in één keer vervoerd en geplaatst, bijvoorbeeld als mantelzorgwoning achter in de tuin van (groot-)ouders. Oosthuis bouwt het liefst vrijstaande, niet gestapelde woningen omdat dat minder eisen stelt aan brandveiligheid en geluidsoverdracht en dus goed relatief goedkoper kan (bouwkosten 70m² woning: een ton, excl grond en fundering). Oosthuis zit anders in de markt dan de drie voorgaande partijen omdat dit bedrijf alleen de woning levert en dus niet betrokken is bij de aankoop van grond of projectontwikkeling.



Oosthuis starterswoning in aanbouw



Het eindresultaat.

Wam/van Duren richt zich op duurzaam en circulair bouwen en geeft aan dat het zeer zeker ook betaalbaar kan. Het eigen kantoor in Winterswijk laat zien dat circulair en biobased materiaalgebruik ook tot mooie gebouwen kan leiden. De duurzaamheidsfilosofie strekt zich uit ook tot de inrichting en gebruik van het pand én een regionale aanpak. Wam/van Duren is een voorloper en is één van de trekkers van de Achterhoekse beweging Samen Biobased Bouwen⁵. Het regionaal produceren van biobased bouwmaterialen zoals hennep, hout, stro en vlas biedt nieuwe kansen voor onze boeren. Daarnaast vermindert het het nu nog vaak internationaal vervoer van bouwmaterialen en dat bespaart weer op CO₂- en stikstof-emissie.

Wam/van Duren bouwt wél in hout met meerdere verdiepingen én geschakeld. Door het lagere gewicht is dit juist een prima alternatief voor traditionele bouw in binnenstedelijke (opvul-)locaties (gunstiger voor fundering, vervoer en materieel). Nieuwe bouwmaterialen bieden ook kansen voor nieuwe architectuur waardoor de kwaliteit van de leefomgeving omhoog getild kan worden.

Klimaatneutraal en circulair wonen is dus niet alleen voor de mensen met een groter budget weggelegd. Zeker voor de totale woonlasten is een nul-energierekening natuurlijk heel interessant. Banken geven daarom bijvoorbeeld een lagere rente bij verduurzamingsmaatregelen of duurzame bouw omdat de betaalbaarheid van de hypotheeknemer dan toeneemt.

Beleid

Wat betekenen deze inzichten nu voor het gemeentelijke beleid?

1. Actief grondbeleid. Dit wordt al opgepakt. Zie voor uitwerking volgende paragraaf.
2. Ontwikkeling door gemeente of woningcorporatie
3. Strakke eisen in bestemmingsplannen en vergunningverlening voor compact en goedkoop bouwen
4. Leegstand en braakliggend terrein actief tegengaan
5. Stimuleren prefab en circulair bouwen

⁵ [Home - Samen Biobased Bouwen](#)

Zoekgebieden rond de kern van Aalten

Op dit moment lopen er plannen voor grote woningbouwlocaties in Dinxperlo en Bredevoort, en kleinere langs de randen van een aantal kleine kernen (buurtschappen). Hoewel er in Aalten al een paar, relatief kleine inbreidingsplannen lopen in de Ludgerstraat en de Hogestraat, en een aantal in onderzoek zijn, zal in Aalten meer gedaan moeten worden om de doelstelling van de Woonvisie te halen. Daarom stellen wij dat een grote slag zal moeten worden geconcentreerd rond de kern van Aalten.

De gemeente vervult een centrale rol in deze plannen door proactieve grond politiek te voeren, met andere woorden, de gemeente moet anders dan tot nu toe het geval was, de benodigde grond van mogelijk particuliere eigenaren verkrijgen en geschikt maken voor de nieuwe bouwplannen. Door uitschakelen van speculatie en commerciële projectwikkeling kan de grondprijs laag gehouden worden. We hebben een aantal potentiële uitleglocaties onderzocht en bieden aan de wethouder vertrouwelijk een tweetal mogelijke nieuwbouwlocaties aan van in totaal 25 ha, goed voor 750 woningen bij een hoge bebouwingsdichtheid.

De te realiseren woningen zijn vooral bedoeld voor de doelgroepen starters en senioren doorstromers. Aan deze woningen is nu een groot tekort. Bij senioren doorstromers denken we aan senioren die vanuit de wat ruimere woning weer naar wat kleiner, en vaak gelijkvloers willen. De vrijkomende woning komt dan op de markt voor gezinnen met opgroeiende kinderen die naar meer ruimte zoeken. In het scenario inbreiding klein kan de mix van verdere voorzieningen relatief beperkt blijven, maar bij midden (tot 5 ha) en groot (tot 20 ha) zal ook ruimte gereserveerd moeten worden voor een breder pakket voorzieningen in de eigen, nieuwe buurt of wijk.

Notitie Woningbouw Aalten

PP & BBB-HMV

Mei 2024

