

'Voor dit soort woningen heb je geen makelaar nodig'

Volg van pagina 1

Van een onze verloggvers
DEN HAAG - Waar vraag is ont-
staat aanbod. Ontwikkelaars
komen met concepten voor hon-
derdduizend-eurowoningen.
Het is mogelijk voor dat bedrag
een goede woning te bouwen
waarin mensen graag willen
wonen, beweren zij. Voorwaar-
de is dat de grondkosten, de
grootste prijsoprijver, binnen
de perken blijven.

In de provincie Limburg wordt ge-
reken naar bouwlocaties met een
maximale prijs van 150 euro per
vierkante meter. De totale grond-
prijs mag binnen het stimulerings-
project voor woningen tot
140.000 euro niet meer dan
90.000 euro zijn.

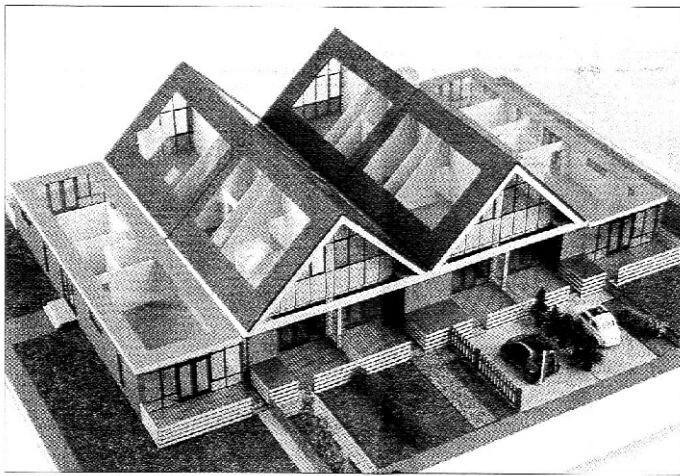
'Starterswoningen' vullen het gat
tussen huur en koop. Wie het moet
doen met een gezinsinkomen tot
tweemaal modaal heeft weinig aan
de meeste nieuwbouwwoningen.
Twee euroton valt er niet mee te
financieren.

Volgens de hypotheekwijzer van
de Rabobank kan een kostenrijver
met een inkomen van 2700 euro
per maand maximaal 165.000 euro
lenen. Modale tweeverdieners
met een hoofdinkomen van 1600
euro en een tweede inkomen van 800
euro kunnen van de bank 134.000
euro meekrijgen.

In zo'n geval ligt de 'verandawo-
ning' van Timpean uit Rijssen-oor
ruimschoots binnen bereik. Pro-
jectontwikkelaar P. Pronk van
Timpean verwacht er komende jaar
al een flink aantal neer te kunnen
zetten. Een aanneemer bouwt ze
voor 92.000 euro. Met de grond er-
bij kan de prijs onder de 100.000
euro blijven.

Concessies

Voor dat bedrag krijgt de koper
380 kubieke meter woonruimte,
een fietsenberging en een 3,5 me-
ter brede veranda. "De prijs had
nog lager gekund als we concessies
hadden gedaan aan de kwalitei-
teit", zegt Pronk. "Maar we willen
de huizen in een gangbare, goede
kwaliteit bouwen.
Het grondbeslag blijft beperkt
doordat de 8 meter diepe huizen



Vier starters
kunnen in de-
ze verandawo-
ning, die
nog geen ton
kost.

De zijvleugels
beheren niet de
toe- en afvoer-
daarduitvoe-
ring, maar ge-
ven wel een
idee hoe de
woningen
kunnen wor-
den uitge-
breid.

GVW en Woonkeur." Om op een
ton uit te komen, is de prijs voor
de betoedigde 115 vierkante me-
ter grond scherp begroot op
honderd euro per vierkante me-
ter.

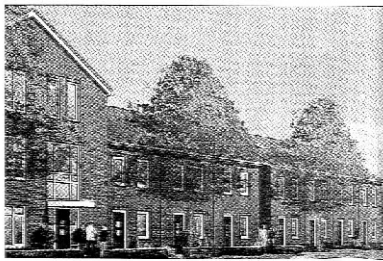
De verkoopprijs is volgens hem
mede gunstig omdat de hele
bouwkolon: in eigen hand wordt
gehouden. Van ontwerp tot ver-
koop. "Voor dit soort woningen
heb je geen makelaar nodig."

Grens

De eerste van deze woningen die
Henriëtte Coppelmans gaat bou-
wen, komt in de Veenstreek, Boel-
de en Mariaheide. Daar blijkt de
bouw een stuk sneller uit te
pakken. Dat komt omdat het ont-
werp moest worden aangepast
aan het geldende bestemmings-
plan, geeft Beks aan, en omdat
de grondprijs een stuk hoger uit-
kwam.

"De huidige bestemmingsplannen
zijn te holterromp geschreven en
op basis daarvan dit soort starters-
woningen te bouwen. Daarom
hebben we de beukma: moeten
aangepast en moet de tuin gro-
ter. Verder blijken gemeenten zich
aan hogere grondprijzen te willen."
Gevolg is dat de prijzen van de
huizen oplopen tot anderhalve
ton. "Gestien de tijdsdruk was
wachien op een bestemmings-
planwijziging in deze gevallen
niet mogelijk", zegt Beks, die
hoopt dat er in de toekomst wel
ruimte komt voor het originele
concept.

De huizen die nu worden gebouwd
blijven binnen de grens van ruim
anderhalve ton: de provincie
heeft gesteld voor de zeshon-
dert extra con-
tingenten voor
starterswoningen.
"Voordiel
van de huizen
die Henriëtte
Coppelmans nu neerzet, is dat ze
ook op de langere termijn voor
de doelgroep behouden blijven.
Ze worden aangehouden in de vorm
van sociaal gebonden verkoop.
Daarom gaat een deel de markt
op als huurhuus, voor een prijs van



Rijtshuizen voor starters, doelmatig en goedkoop.

de voorzevel en via het dak. Pronk
gaat ervan uit dat bij een opricht
voor grote aantallen, de prijs wel-
licht verder omlaag kan.
Toen hij zijn concept in de public-

geïnteresseerden kwamen hun
licht opsteken, zegt hij.
Bouwplannen zijn er al voor zes-
tig verandawoningen, in Zein-
dorp en Lissersbroek. Komend

zend woningenplan kwam voor
meer de dagverzorging komen.
Het planont-
werp biedt mogelijkheden voor
verschillend gebruik. Een huis
kan groter worden door winin-
gen met elkaar te verbinden.

Clusters

Ze worden gebouwd in clusters.
In een cluster van acht woningen
delen vier huizen één garage. Daar-
om ontstaat het silhouet van een
vrekopper.

Clusters kunnen aansluitend
worden gebouwd maar er zijn ook an-
dere patronen mogelijk. Bijvoor-
beeld met ouderewoningen, son-
der verlooping, ertrussen. Dat
schoep een gevarieerd beeld.
Pronk: "Je zit niet vast aan dit
type."

Het ontwerp leent zich volgens
hem ook goed voor zorginstellin-
gen. "We zijn hierover al met een
partij in gesprek. Bij de verand-
woningen wordt een middergang

elementen. Daarin kan onder
meer de dagverzorging komen.
Via de middergang kan zorg wor-
den geleverd aan de zelfstandig
levende bewoners."

De Udoas/candioovase bouw-
onderneming Henriëtte Coppelmans
heeft een honderdduizend euro-
woning ontwikkeld die het bedrag
aanbiedt op de markt in Zuid-
Nederland. Het is een rijtshuis
met een vier-
oppervlak van
77 vierkante
meter plus zolder
en een fiet-
senok. Opval-
lend is de beukmaat van 4,60 me-
ter, bij een diepte van 9,60 meter.
"Wij willen hiermee aantonen dat
je ook voor die prijs een goede
woning kunt bouwen, zegt pro-
jectontwikkelaar R. Beks van
Henriëtte Coppelmans. "Er wordt

'De woningen
voldoen aan alle
eisen'