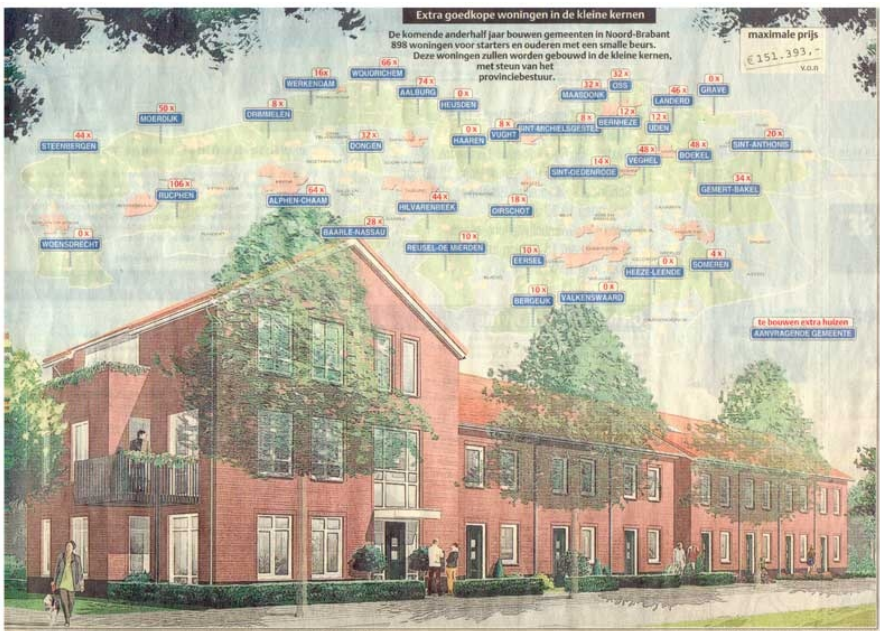


### Extra goedkope woningen in de kleine kerken

De komende anderhalf jaar bouwen gemeenten in Noord-Brabant 858 woningen voor starters en ouderen met een smalle beurs. Deze woningen zullen worden gebouwd in de kleine kerken, met steun van het provinciebestuur.

maximale prijs  
€ 151.393,-  
v.o.b.



• Een schets van de extra woningen die de gemeente Boekel kan gaan bouwen aan het kerkhofpad in Venhorst.

Graphic: Willem Bouw | Bron: Provincie Noord-Brabant

# Brabant bouwt voor de smalle beurs

Brabantse gemeenten hebben de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in dure woningen. Jongeren en ouderen met een krappe beurs vielen daardoor buiten de boot. Met steun van de provincie maken kleine gemeenten dit jaar een inhaalslag. Voor eind 2004 verschijnen in Brabant bijna negenhonderd goedkope woningen, verspreid over 28 gemeenten.

#### Woningbouw

door Paul Geerts

Projectontwikkelaar René Beks van Hendriks Coppelmans kent genoeg mensen die graag in het dorp willen blijven wonen waar ze zijn opgegroeid, maar die de mogelijkheid niet hebben. Zowel de koop- als huurwoningen zijn er simpelweg te duur. Maar daarin komt nog dit jaar verandering. Vorig jaar startte de provincie Noord-Brabant een project om woningbouw in kleine kerken te bevorderen. Doelgroep zijn starters en ouderen. De helft van de woningen komt voor re-

kening van de gemeente en de andere helft van de provincie. Daarnaast mogen de koopwoningen niet duurder zijn dan 151.393 euro vrij op naam. Dat de provincie Brabant de bouw van goedkope huur- en koopwoningen stimuleert, noemt Beks pure noodzaak. "Wij hebben al in 2002 aangegeven dat er komende jaren behoefte zal zijn aan goedkopere woningen. Maar alleen kunnen we niets doen. Projectontwikkelaars, corporaties en overheden, alle partijen moeten een bijdrage leveren." Eerlijk is eerlijk. De meeste partijen hadden daaraan tot

voor kort geen behoefte. Gemeenten probeerden met de bouw van dure woningen zo veel mogelijk weivaan binnen te halen. Riantie villa's en luxe appartementen leverden projectontwikkelaars 'bovendien meer op dan een krap bemeten starterswoning. De onderkant van de markt werd vergeten. De huurprijzen zijn fors gestegen en de meeste koopwoningen zijn voor starters en mensen met een krappe beurs niet meer betaalbaar. Tel daarbij op dat veel woning-eigenaren als gevolg van de hoge prijzen blijven zitten waar ze zitten, en de conclusie is snel getrokken: de markt zit vast.

**Noodgedwongen**  
Met name in kleine gemeenten zijn de gevolgen daarvan zichtbaar. Jongeren die er zijn opgegroeid moeten noodgedwongen verhuizen naar de stad. Hetzelfde geldt voor ouderen. In 28 Brabantse gemeenten verschijnen daarom voor het eind van 2004 bijna negenhonderd nieuwe goedkope woningen. Het gaat om zowel huurs- als koopwoningen. Het is de

bedoeling dat deze woningen ook op termijn beschikbaar blijven voor starters en ouderen. Daarvoor is een speciale constructie ontwikkeld. "Het goede van dit project is dat kopers of huurders uit de eigen gemeente moeten komen", aldus René Beks.

**Bezuinigingen**  
Projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties hadden in eerste instantie twi-

#### De onderkant van de markt werd vergeten

fels bij de plannen van de provincie. Ze plaatsten met name vraagtekens bij de verkoopsprijzen van 151.393 euro vrij op naam. Volgens hoofd afdeling VROM van de gemeente Aalburg Wilfried Janssens is de lage prijs de ondervangend door goedkope nieuwbouw in te passen in projecten. In de gemeente Aalburg, waar binnen het project van de provincie 74 woningen worden op-

geleverd, lagen de plannen al klaar. Zo verschijnt aan De Markt in Wijk en Aalburg een nieuwbouwcomplex met tachtig woningen. Tvingt daarvan vallen binnen het project. Speciaal voor die woningen wordt afgeweken van de grondprijs, die normaal 210 euro per vierkante meter bedraagt. René Beks van Hendriks Coppelmans Bouw en Ontwikkeling schetst dat er ook andere mogelijkheden zijn. Het bedrijf, gevestigd in Ulden en Eindhoven, bouwt dit jaar in totaal 26 huur- en koopwoningen in Venhorst, Boekel en Marijbeide (gemeente Veghel). De prijs van de koopwoningen met een inhoud tussen 350 en 400 kubieke meter bedraagt 150.000 euro vrij op naam.

**Factoren**  
Volgens René Beks wordt de prijs van een woning bepaald door drie factoren: bouwkosten, grondkosten en bijkomende kosten. Hendriks Coppelmans dekt de grondprijzen door de omvang van de kavels te bepalen. Bovendien rekenen ook de gemeenten Boekel en

Veghel een speciaal tarief voor starterswoningen. In Veghel kost een vierkante meter normaal zo'n 200 euro. In dit geval heeft de gemeente de prijs verlaagd naar 152 euro per vierkante meter. Goedkoop bouwen betekent volgens Beks vaak bezuinigen op materialen. Dat is volgens de projectontwikkelaar geen optie. "Onze woningen worden opgeleverd conform de eisen van het politiekeurmerk, met woonkeur en GfW-garantie. Dat zegt iets over de kwaliteit." Daarnaast worden de woningen in Boekel en Veghel verkocht zonder tussenkomst van een makelaar. Beks: "Dat kan, omdat we op voorhand weten dat deze woningen worden verkocht." Met het oog op consumentgericht bouwen hebben de toekomstige bewoners ook nog enige inbreng. Ze kunnen bij voorbeeld kiezen voor twee of drie slaapkamers. De huurprijzen van de woningen in Boekel bedraagt 375 euro. De koopwoningen zijn volgens Beks haalbaar voor alleerststanden met een inkomen van 33.000 euro bruto.