

# SAMEN DE SCHOULDERS ONDER EEN BETERE DOORSTROMING

**Betaalbare koopwoningen voor scheefhuurders en starters, daar is dringend behoefte aan. Zo ook in Boxtel, waar woonstichting JOOST en de gemeente samen optrekken om de woningmarkt in beweging te krijgen. Een van hun grootste gezamenlijke uitdagingen? De doorstroming bevorderen. Vernieuwende initiatieven en concepten, ook van ontwikkelende bouwers zoals wij, kunnen daarbij heel goed van pas komen.**

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk door gestegen woningprijzen, bouwkosten en energieprijzen. "Daardoor vindt lang niet iedereen een passend huis in de eigen kern of wijk. Boxtel is daarin niet uniek in Nederland", aldus wethouder Wim van der Zanden, verantwoordelijk voor volkshuisvesting binnen deze gemeente. "Maar door

de gunstige centrale ligging tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg én de goede ov-verbindingen naar deze steden is de druk op de woningmarkt hier wel extra voelbaar."

## Stagnerende doorstroming

Dat merkt ook directeur-bestuurder Marieke Vossen van JOOST, de woonstichting die circa 7.500 huurwoningen beheert in de kleine kernen rondom 's-Hertogenbosch. "Onze mutatiegraad is bijvoorbeeld vrij laag. Terwijl we weten we dat er genoeg huurders zijn die de stap willen maken naar een koopwoning. In de huidige woningmarkt is het gat tussen huur en koop echter te groot, vaak zelfs onoverbrugbaar. Daardoor blijven mensen zitten waar ze zitten en zo stagneert de doorstroming."



Marieke Vossen (directeur-bestuurder woonstichting JOOST) en Wim van der Zanden (wethouder gemeente Boxtel): "We zijn samen verantwoordelijk voor een goed functionerende woningmarkt."

## JONG GELEERD IS OUD GEDAAN

**Krapte op de arbeidsmarkt: ook wij hebben er mee te maken. Gelukkig slagen we er nog altijd in om jongeren aan ons te binden via mooie ontwikkeltrajecten. Zo ronden onze collega's Tessa Swanenberg en Mark Verkuijlen binnenkort de deeltijdstudie bouwkunde af, die ze combineren met een driedaagse werkweek. En voor afgestudeerde stagiaire Beau Bolhaar creëerden we een nieuw traineeship. Beau: "Dit is de ideale start van mijn loopbaan."**

"Al tijdens mijn stage merkte ik dat de maatschappelijke betrokkenheid hier groot is. Dat vind ik mooi; zelf wil ik ook graag iets betekenen voor een ander. Toen dacht ik al: als ik hier mag blijven, dan ga ik daarop in", vertelt Beau. Dat aanbod volgde in november 2021, in de vorm van een tweearig traineeship. "Ik ben heel blij met deze kans. Doordat ik de organisatie en collega's al goed kende, kon ik snel de inhoud in en onderzoeken welke functie of welk vakgebied het beste bij me past."

### Alles is mogelijk

In welk vakgebied Beau verder wil, weet ze inmiddels: projectontwikkeling. "Het idee was om meerdere afdelingen te leren kennen, maar projectontwikkeling bevalt me zo goed dat ik daar ben blijven hangen. Ik draai volledig mee in projecten en krijg alles mee, van bestemmingsplanprocedures tot woningontwerpen."

En als ik toch kennis wil maken met een andere afdeling, dan hoef ik het maar aan te geven. Dat is het mooie aan dit traject: alles is mogelijk. Daarnaast krijg ik goede begeleiding, waardoor ik mezelf steeds verder ontwikkel. Dat maakt dit traineeship de ideale start van mijn loopbaan." ◀



Mark Verkuijlen, Beau Bolhaar en Tessa Swanenberg (van links naar rechts) volgen ontwikkeltrajecten bij Hendriks Coppelmans.

### Verder kijken dan nieuwbouw

Als het aan de gemeente Boxtel en woonstichting JOOST ligt, krijgt iedereen de kans om een passende woning te vinden. Aan ambities dan ook geen gebrek bij beide partijen. Zo heeft de gemeente het doel om de komende jaren 1.000 nieuwe woningen te realiseren. JOOST wil in 2024 minimaal 350 woningen toevoegen aan haar portefeuille via nieuwbouw, splitsing en transformatie. Marieke Vossen: "Ook nemen we initiatieven binnen onze bestaande woningvoorraad. Een mooi voorbeeld is onze 65plus-verhuisregeling, waarmee we de doorstroom van senioren van een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement stimuleren."

### Totale woningmarkt

Samenwerken is volgens Wim van der Zanden en Marieke Vossen de oplossing om de woningmarkt van het slot te halen. "Als corporatie focussen we natuurlijk in eerste instantie op een goed en betaalbaar thuis en een fijne woonomgeving voor onze huurders", aldus Marieke Vossen. "Maar we kijken veel verder dan ons eigen bezit. Als de totale woningmarkt goed functioneert, heeft iedereen er profijt van." Ze noemt de Doorstroomwoning® (zie kader) van Hendriks Coppelmans een mooi voorbeeld van een initiatief dat de woningmarkt in beweging kan brengen. "Dit concept speelt in op de dringende behoefte aan betaalbare koopwoningen en zorgt dat de doorstroming van huur naar koop weer op gang komt. Hier is echt behoefte aan in de maatschappij. Ik ben blij dat daar steeds meer oog voor is." ◀

## Doorstroomwoning®

Een uniek concept dat de in- en doorstroming op de woningmarkt bevordert, dat is onze Doorstroomwoning®. Het gaat om een grondgebonden woning van 55 m², verdeeld over twee woonlagen, met twee slaapkamers en een berging. De woning heeft – bij de juiste samenstellingskeuzes – een koopsom vanaf € 225.000,- v.o.n., wat staat voor een nettomaandlast vanaf € 586,-. "Deze woning is financieel bereikbaar voor mensen met een individueel of gezamenlijk brutojaarinkomen vanaf € 37.000,-", vertelt projectontwikkelaar Edwin van Tilburg. "Een mooie kans voor starters en scheefhuurders voor wie de financiële drempel voor de aanschaf van een koopwoning nu te hoog is."

De (financiële) samenstelling van de Doorstroomwoning® kan per gemeente anders zijn. Meer weten? Neem contact op met Edwin van Tilburg via 06 – 51 65 79 14 of [evtilburg@hendrikscoppelmans.nl](mailto:evtilburg@hendrikscoppelmans.nl). ◀

WONEN  
WORDT  
GEWELDIG

DOOR VERDER TE KIJKEN