

Verslag beeldvormende avond 'Wie bouwt betaalbaar', 15 mei 2023

Locatie gemeentehuis. Aanvang 20:15 uur.

Snelleestip/conclusie:

Commerciële partijen bouwen voor de categorie 'betaalbaar' woningen van 50 m².

Zelfbouwers bouwen in die categorie voor hetzelfde geld woningen van 77 m² + tuin maar met hoge grondprijs, zonder kettingbeding.

Bouwbedrijf de Nijs rekent voor dat een grondgebonden woning van 81,7 m² in de categorie betaalbaar gebouwd kan worden.

Residuele grondprijsberekening valt nadelig uit voor betaalbare woningbouw.

Introductie: wat momenteel gebouwd wordt aan betaalbare koopwoningen door projectontwikkelaars heeft veelal een oppervlakte van 50 m² met een prijs rond de € 220.000,-. Oplevering meestal zonder keuken/badkamer en berging.

Presentatie cpo Dijkzicht Schagerbrug, Jan Jaap Swart

23 jonge starters + wachtlijst.

15x 77m² + tuintje € 220.000,-

8x 109 m², oplevering juli 2024, Fijn wonen (van Wijnen fabrieksbouw)

Grondprijs wordt residueel bepaald (marktwaarde – stichtingskosten = grondprijs), bij lagere bouwkosten zijn zij met hogere grondprijs geconfronteerd tot € 860,-/m². Door vertraging bij gemeente verloopt de bouwofferte waardoor extra kosten ontstaan. Bouwkosten stijgen hierdoor waardoor grondprijs weer zou moeten dalen.

Presentatie cpo Bogtmanweg Tuitjenhorn, Tim van Brederode

38 woningen + wachtlijst. Project is nog in stedenbouwkundige fase. Plan is mix van appartementen waarvan de goedkoopste iets kleiner dan 50m² zonder balkon worden maar wel met 1 slaapkamer. Tussenwoningen worden 70m² met 2 slaapkamers, wordt lastig om dat te realiseren voor € 227.500,-.

Het wordt als moeilijk ervaren om vooraf duidelijk aan te geven wat precies de behoefte is.

Een meer uitgewerkt stedenbouwkundig plan hebben en dan de cpo opstarten zou een kortere doorlooptijd opleveren (2/3 jaar ipv 4/5 jr).

Presentatie Maik Gielens van Bouwend Waarland

Binnen gemeente Schagen 6 CPO's begeleid, daarbuiten vele meer. Zelfbouwen is optimale vorm van vraaggestuurd bouwen.

Cpo kan ook voorbereid worden door gemeente t/m kavelpaspoort.

Residuele grondwaardeberekening is belemmering voor goedkoop bouwen, er kan dan ook geen anti-speculatiebeding opgelegd worden.

Reële grondprijs vaststellen biedt kansen, een anti-speculatiebeding kan dan wel toegepast.

Stap af van 10% vooruitbetaling grondwaarde (voorfinanciering is probleem omdat hypotheek nog niet ingaat) het risico is minimaal.

Presentatie Peter Mikkers, bouwbedrijf de Nijs

Rekent voor dat met een koopsom van € 227.500,- er een appartement met 47,4 m² gebruiksoppervlak en een grondgebonden woning van 81,7 m² gebr. opp gebouwd kan worden. De marktwaarde ligt echter hoger waardoor er een 'jackpot' ontstaat.

Presentatie Stefan van Schaik, Wooncompagnie

Er is te weinig aanbod voor starters en senioren met een smalle beurs. Legt uit hoe Koopgarantregeling werkt. Een koopwoning wordt dan verkocht met een korting die bij verkoop weer verrekend wordt. Koopgarant bevordert doorstroming vanuit huurwoningen. Bij sociale koop grond goedkoop aanbieden. Bezig met ontwikkeling hofjes, begeleiding is essentieel. Behoeftte is onverminderd groot.

Discussie na de pauze

Zelfbouwers zouden met de ervaring van nu toch weer opnieuw erin stappen. Vanuit publiek komt relaas hoeveel extra kosten er nog moeten worden gemaakt bij goedkoop appartement Veldwachter (45 m² en 4 jaar zelfbewoning + keuken + warmtepomp € 10.000,-) omdat deze zonder keuken/badkamer/berging opgeleverd worden.

Wat mag/moet het minimale woonoppervlak zijn om prettig te kunnen wonen? Benadrukt wordt (economisch) belang van het voorzien in betaalbare woonruimte voor starters/senioren.

-OFS – Jongeren vasthouden voor onze gemeente, bouw tussen de 60m -70m.

-Sietske Groot/Tuitjenhorn - Ouderen laten doorstromen want die laten een groot huis achter, echter de appartementen hiervoor zijn niet beschikbaar of betaalbaar.

-Nanda Verdiepen – t' Zand bouwstop wegens capaciteitsgebrek Liander.

Goedkope woningen zoals voor Oekraïense vluchtelingen kunnen ook gebouwd voor eigen woningzoekenden indien er samenwerking is met gemeente/woningbouwvereniging.

MvM