

Meegroeiwoningen:

Een unieke kans op een eigen woning voor starters

Het is een probleem dat in veel kleinere gemeenten voorkomt: jongeren trekken er weg omdat ze er geen betaalbare woning kunnen kopen. Ondanks de vele financiële faciliteiten die veel gemeenten voor starters hebben gecreëerd, blijven starterswoningen te duur. In deze tijden van crisis komt daar nog eens bij dat banken niet scheutig zijn met het verstrekken van hypotheek. De CDAfractie in Gilze en Rijen bedacht daarom een nieuw concept: meegroeiwoningen. Een goedkope, betaalbare woning voor starters, die ze zelf kunnen ontwerpen en die uitgebouwd kan worden naarmate de financiën en de behoefte groeien.

door Ad Haagh

A.G.J. Haagh is fractievoorzitter in Gilze en Rijen.

Al jarenlang ziet de gemeente Gilze en Rijen jongeren die een huis zoeken of willen bouwen, noodgedwongen naar de stad vertrekken. De gemeente krijgt te weinig ruimte om voldoende woningen te bouwen en het lukt niet om goedkope woningen te bouwen die aantrekkelijk zijn voor starters.

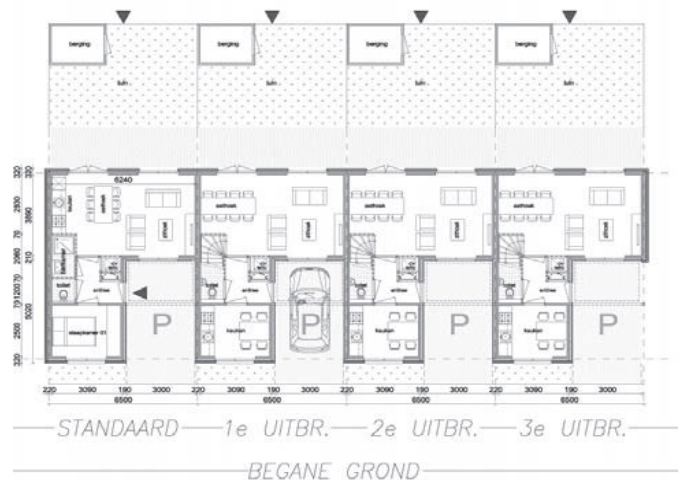
Gilze en Rijen is niet de enige gemeente met dit probleem. In veel, met name kleinere gemeenten, doet zich een trek voor van jongeren naar de grote stad omdat er in de eigen gemeente geen passende woning voor handen is. Gemeenten doen er alles aan om het tij te keren, want als jongeren wegtrekken komen ze meestal niet meer terug en een versnelde vergrijzing dreigt. Niet voor niets worden dan ook door gemeenten en provincies allerlei instrumenten ingezet om toch betaalbare woningen te realiseren en jongeren te behouden voor de gemeente. Bekende constructies zijn subsidies of kortingen op de grondprijs, goedkope leningen en/of premies die gebonden zijn aan een aantal voorwaarden, koopgarantierregelingen en dergelijke. Maar ondanks alle goede bedoelingen blijven woningen voor starters te duur en trekken ze weg.

Crisis

Het probleem is nog eens verergerd door de economische situatie van dit moment. De huizenmarkt stagneert. Woningbouwprojecten komen maar moeizaam van de grond en steeds meer projectontwikkelaars komen in de problemen. Bovendien wordt het voor starters steeds moeilijker om een

'De meegroeiwoning is levensloopbestendig; mensen kunnen altijd in hun vertrouwde wijk blijven'

hypotheek af te sluiten die voldoende is om een eigen huis te kunnen kopen of bouwen. Voor de meesten zijn de financiële mogelijkheden beperkt. Hypotheken worden tegenwoordig verstrekt tot maximaal viermaal het bruto inkomen. Bij een bruto inkomen van €30.000 is dat slechts €120.000. Dan moet je als alleenstaande of als jong (echt)paar nogal



Plattegrond van de meegroeiwoning

wat gespaard hebben om de stap te kunnen nemen en te kiezen voor een eigen huis.

Klein en betaalbaar

Al voor de kredietcrisis, in het najaar van 2008, is door het cda in Gilze en Rijen gezocht naar mogelijkheden om woningbouw voor starters mogelijk en betaalbaar te maken. De noodzaak hiervoor is door de kredietcrisis alleen maar toegenomen.

In samenwerking met Vermeer Architecten werd al in oktober 2008 het idee van de 'meegroeiwoningen' gepresenteerd. Daar werd positief op gereageerd en inmiddels is het concept verder uitgewerkt en concreet op papier gezet.

Het idee achter de meegroeiwoning is 'klein en betaalbaar beginnen'. Dat betekent helemaal zelf voor de financiering zorgen, zonder subsidie of starterslening. Maar ook eenvoudig beginnen met een basiswoning, zonder luxe. Naarmate je meer financiële middelen krijgt en eventueel gezinsuitbreiding, heb je de mogelijkheid om bij te bouwen. De woning groeit dus met de eigenaar mee: met je financiële armslag en met de woonbehoefte. Woningbouw op maat dus.

Onderscheidend

Wat maakt dit initiatief van het cda-Gilze en Rijen nu zo anders dan alle andere initiatieven op dit gebied? Wat zijn de

kenmerken? Er wordt begonnen met een complete, betaalbare woning te bouwen, geschikt voor een 1- of 2-persoons huishouden. Deze basiswoning kost ongeveer €120.000. De woning bestaat uit een entree, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Alles op de begane grond. Die basis kan, afhankelijk van het budget, gezinssamenstelling of woonwensen op vooraf bepaalde wijze met een verdieping worden uitgebreid. Zodra de verdieping wordt gebouwd, vervallen de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woonkamer wordt dan groter en in plaats van de badkamer komt de trap naar boven.

Omdat van te voren al bekend was hoe de woning eruit zou gaan zien, hoeft bij de uitbreiding niet meer opnieuw een bouwvergunning te worden aangevraagd. Die is al afgegeven bij het bouwen van de basiswoning. Dat betekent geen extra kosten voor een architect of vergunningen. Het betekent tevens dat je vooraf weet wat er kan en hoe het kan. Dat geeft duidelijkheid, zowel voor de koper als de gemeente. Maar ook voor de buurt/omgeving.

Levensloopbestendig

Het mooie van het idee is dat of je nu 20, 30, 40, 50 of ouder bent, de meegroeiwoning past altijd. Het is levensloopbestendig. Dit heeft als voordeel dat de leeftijdsopbouw in de wijk divers kan zijn en mensen altijd in hun eigen vertrouwde wijk kunnen blijven wonen als zij dat willen. Je hoeft niet elke keer te verhuizen als je groter wilt wonen, wat ook weer scheelt in de kosten (geen 10 procent overdrachtskosten, geen kosten notaris, verhuiskosten en dergelijke).

‘Voor de meegroeiwoning wordt één keer een vergunning aangevraagd; dus minder bureaucratie’

Bovendien zorgt het concept ervoor dat jongeren in de gemeente blijven, omdat ze de kans krijgen hier hun droomhuis te realiseren. Gezien het bedrag om de basiswoning te bouwen, zullen ook banken eerder bereid zijn om aan de financiering van deze constructie mee te werken.

Typisch CDA

De meegroeiwoning past ook goed bij het cda. Als cda zetten wij in op duurzaamheid en rentmeesterschap. Het bouwen van een meegroeiwoning past hierin. Mensen besluiten ergens te gaan wonen, ze kopen een huis met de mogelijkheid om later groter te wonen. Geen dure verbouwingen



Gezien het basisbedrag zullen banken eerder geneigd zijn voor de meegroeiwoning een hypotheek te verstrekken



De stagnerende huizenmarkt maakt het voor starters extra moeilijk een eigen woning te bemachtigen.

waarbij gesloopt moet worden, geen kostbare verhuizing, maar uitbreiding en vergroting van de eigen woning, zonder opnieuw vergunningen aan te vragen. Dat betekent minder bureaucratie en regelgeving. Voor iedereen is een dergelijke woning bereikbaar (sociale woningbouw) en het versterkt de sociale cohesie van de buurt/wijk omdat mensen er blijven wonen. Er zal een mix ontstaan van goedkope en duurdere woningen. Dat geeft een gevarieerd straatbeeld.

Breed draagvlak

Niet alleen het cda is in Gilze en Rijen enthousiast over de meegroeiwoning. De cda-fractie heeft het idee van de meegroeiwoning ingebracht bij de *Perspectiefnota 2010* en er is hiervoor in de lokale politiek een breed draagvlak. Men vindt dat de gemeente Gilze en Rijen met voorrang voor (jonge) starters moet gaan bouwen.

Het college moet zich de komende jaren dan ook hard maken om een dergelijk project binnen de gemeente te realiseren, mits hiervoor uiteraard voldoende belangstelling is vanuit de burgers.

Het cda-Gilze en Rijen hoopt ondertussen dat meer gemeenten het idee over willen nemen. Want zo krijgen starters met een kleine portemonnee daadwerkelijk een kans om een eigen woning te verwerven tegen een betaalbare prijs en blijven ze behouden voor de gemeente.

* Meer informatie over het project? ahaagh@home.nl

Kenmerken van de meegroeiwoning

1. Kopers kopen een gezinswoning, maar beginnen met het bouwen van een eenvoudige basiswoning voor ongeveer €120.000. Daarom is het uitermate geschikt voor starters en is er geen starterslening of -subsidie nodig.
2. Er wordt een bouwvergunning afgegeven voor de complete woning, maar het is mogelijk de uiteindelijke woning in fasen te realiseren.
3. Vooraf is duidelijk op welke manier de woning kan worden uitgebouwd.
4. De koper heeft geen andere verplichting dan het aflossen van zijn hypotheek.
5. De woning kan in eigen beheer gebouwd worden of in collectief particulier opdrachtgeverschap.
6. Het is ook mogelijk om met dit concept vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap te bouwen.