

MASTER

Naar een bereikbare woningmarkt maatschappelijk gebonden eigendom in Nederland

van den Braak, J.H.M.; Gulikers, K.T.M.

Award date:
2004

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Naar een bereikbare woningmarkt

Maatschappelijk Gebonden Eigendom in Nederland

Een afstudeeronderzoek aan de Technische Universiteit Eindhoven
in opdracht van Woningstichting Valburg te Zetten

Auteur ing. Jan van den Braak (448174)
 ing. Kamiel Gulikers (509209)

Opleiding Technologie- en innovatiebeleid voor Advanced Economies,
 Technische Innovatie Wetenschappen,
 Faculteit Technologie Management,
 Technische Universiteit Eindhoven

Datum september 2004

Naar een bereikbare woningmarkt

Student : ing. Jan van den Braak
Identiteitsnummer : 448174
Student : ing. Kamiel Gulikers
Identiteitsnummer : 509209
Onderwijsinstelling : Technische Universiteit Eindhoven (TUE)
Faculteit : Technologie Management
Opleiding : Technische Innovatie Wetenschappen
Afstudeerrichting : Technologie- en innovatiebeleid voor Advanced Economies
Technologische specialisatie : Bouwkunde Vastgoedbeheer
Opdrachtgever : Woningstichting Valburg te Zetten
Eerste begeleider : mr. W.J.H. Wenselaar
Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Technologie Management
Tweede begeleider : ir. S.J.E. Maussen MRE
Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Bouwkunde leerstoelgroep Vastgoedbeheer
Derde begeleider : mevr. J.J.G. Gerritsen-Woertman
Woningstichting Valburg
Plaats : Heesch/Geleen
Datum : september 2004

In theory, there is no difference between theory and practice;
In practice, there is.

Chuck Reid

Voorwoord

Het voor u liggend rapport is geschreven in het kader van ons afstudeeronderzoek voor de opleiding Technische Innovatie Wetenschappen aan de Technische Universiteit Eindhoven. Dit rapport omvat de resultaten ten aanzien van ons onderzoek naar de knelpunten rondom het eigen-woningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen, de stichtingskosten van de sociale woningen en het Coöperatiemodel. Dit onderzoek heeft acht maanden geduurd en is uitgevoerd in opdracht van Woningstichting Valburg te Zetten. De hoofdstukken één tot en met drie, zes en zeven zijn geschreven door Kamiel Gulikers; de hoofdstukken vier en vijf zijn geschreven door Jan van den Braak.

Gedurende onze afstudeerperiode zijn wij begeleid door Wim Wenselaar en Stephan Maussen van de TUE en Ans Gerritsen-Woertman van Woningstichting Valburg. Hierbij willen wij hen bedanken voor de ondersteuning en raadgeving gedurende het afstudeeronderzoek. Verder zijn wij dank verschuldigd aan alle personen die ons gedurende de opleiding op de meest uiteenlopende wijzen hebben ondersteund en geïnspireerd.

Jan van den Braak en Kamiel Gulikers

Eindhoven, september 2004

Samenvatting

De laatste jaren hebben een sterke toename van de krapte op de woningmarkt laten zien. Uit het Woning Behoeftte Onderzoek, het vierjaarlijkse onderzoek naar de woonwensen en huisvestingssituatie van de Nederlandse huishoudens, blijkt dat het urgente woningtekort tussen de jaren 1998 en 2002 nagenoeg verdubbeld is van 85.000 tot 166.000. Door de explosieve prijsstijgingen in de koopwoningmarkt zijn de koopwoningen voor het leeuwendeel van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen (beneden €29.500) niet meer bereikbaar. Hierdoor zijn zij toegewezen op een krimpende huurmarkt. Reeds sinds de jaren zeventig is het vergroten van het eigen-woningbezit onder de lagere inkomensgroepen onderdeel van het overheidsbeleid. Alle betrokken actoren vullen op hun eigen manier dit beleid in. Woningstichting Valburg te Zetten heeft in dit kader, samen met andere betrokkenen, in 1996 het Coöperatiemodel ontwikkelt. Dit is een eigendom-beheersmodel welke het eigen-woningbezit weer binnen het financiële bereik van de lagere inkomensgroepen moet brengen. Het model beoogt de goedkope sociale koopwoningen ook voor de langere termijn betaalbaar te houden voor de doelgroep. Aanvankelijk was de lokale belastingdienst akkoord met dit model en kwam de koper in aanmerking voor de eigen-woning regeling. Het Ministerie van Financiën bepaalde echter in een later stadium dat het model niet onder de eigen-woningregeling mocht vallen. Zittende bewoners kregen een generaal pardon, maar nieuwe bewoners mochten geen gebruik meer maken van de hypotheekrenteaftrek, wat een fikse stijging in woonlasten tot gevolg had.

Ondanks deze domper heeft Woningstichting Valburg nog steeds hoge verwachtingen van het model. Zij zag haar model dan ook graag aangepast worden opdat de Coöperatiewoning alsnog onder de eigen-woningregeling komt te vallen. Dit was dan ook de aanleiding voor het formuleren, opzetten en uitvoeren van dit afstudeeronderzoek voor de opleiding Technische Innovatie Wetenschappen aan de Technische Universiteit te Eindhoven.

Hoewel marktpartijen om het hardst roepen dat de oorzaak van de krapte op de markt wordt gevormd door een gebrek aan duurdere koopwoningen, is de hypothese van dit onderzoek dat er juist een groter gebrek is aan betaalbare woningen voor de benedenmodale inkomensgroepen. Het onderzoek heeft allereerst onderzocht in hoeverre huishoudens met een benedenmodaal inkomen (het modaal inkomen bedroeg in 2004 €29.500) slagen in het vinden van een geschikte woning. Op deze manier is aangetoond dat er, binnen de huidige Nederlandse woningmarkt, behoefte is aan een (nieuw)eigendom- beheersmodel voor sociale koopwoningen.

De woningzoekende, in het bijzonder de starters, hebben hun slagingskansen voor het vinden van een geschikte huurwoning drastisch zien dalen. Door verschillende ontwikkelingen is ook de koopsector, in financiële zin, alsmear slechter bereikbaar geworden voor de koopstarters (huurders die willen overstappen naar een koopwoning en starters). De stijging van de inkomens kon de recente explosieve prijsstijgingen in de koopwoningvoorraad, zowel nieuwe als bestaande, niet bijhouden met als gevolg dat de nadruk alsmear meer op het bezit van eigenvermogen is komen te liggen. Maar juist dit eigenvermogen ontbreekt bij het merendeel van de koopstarters. Naast het bescheiden eigenvermogen worden zij eveneens geconfronteerd met een beperkte mogelijkheid tot het verkrijgen van (hypothecaire)leningen. De grootste problemen spelen zich af binnen

het segment goedkope eengezins-koopwoningen, het segment waarin de koopstarters van oudsher hun entree op de koopmarkt maken; tegenover elke 100 theoretisch aangeboden eengezins-koopwoningen staan hier maar liefst 257 urgente vragers! Bij het huidige beleid zal in de nabije toekomst de vraag naar koopwoningen om meerdere redenen alleen maar verder stijgen.

Om de huishoudens met een benedenmodaal inkomen toch aan een woning te helpen heeft de Nederlandse overheid reeds meerdere beleidsinstrumenten ontwikkeld en ingezet, de twee belangrijkste zijn de huursubsidie en de koopsubsidie (zowel oude als nieuwe stijl). Maar helaas bieden zij in hun huidige gedaante zonder flankerend beleid weinig soulaas voor de doelgroep. Een groot gedeelte van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen kunnen geen aanspraak maken op de huursubsidie omdat ze buiten de door de Huursubsidiewet gestelde inkomensgrenzen vallen en/of omdat de huurprijs van de woning hoger is dan de maximaal toegestane huurgrens. De premiekoopwoningen van weleer verlaagden de koopsom eenmalig maar na verkoop gingen de eerste huishoudens met flinke winsten heen en raakte de woning alsnog buiten het bereik van de doelgroep. De koopsubsidie nieuwe stijl stelt, evenals de huursubsidie, stringente grenzen aan het inkomen en de koopsom van de koopwoning. In dit onderzoek is aangetoond dat het voor huishoudens met een inkomen tussen modaal en de koopsubsidiiegrens (€18.350) buitengewoon moeilijk is om een, voor hen betaalbare, koopwoning te bemachtigen. Maar zelfs wanneer een huishouden binnen de inkomensgrenzen van de wet Bevordering Eigen-WoningBezit (BEW) valt, blijkt het uiterst moeilijk te zijn om een koopwoning in de door de BEW toegestane prijssegmenten te vinden. Dit komt voornamelijk door de zeer geringe omvang van het goedkope segment van de Nederlandse koopsector. Zonder flankerend beleid ten aanzien van de realisatie van meer goedkope koopwoningen, zal de BEW vrijwel gedoemd zijn te falen.

Om de koopwoningenmarkt weer te laten aansluiten op de middelen van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen, zullen de volgende drie zaken verwezenlijkt moeten worden:

- Er zullen meer goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden;
- De mogelijkheden tot het verkrijgen van (hypothecaire)leningen moeten voor de benedenmodale inkomensgroepen worden verruimd;
- De te realiseren goedkope koopwoningen zullen voor de doelgroep duurzaam bereikbaar gehouden moeten worden.

Om de discrepantie tussen vraag- en aanbod op de nieuwbouw woningmarkt te verkleinen dient men woningen voor €105.000,- v.o.n. te realiseren. In de huidige woningmarkt wordt de vraag bepaald door het inkomen van de consument. Het blijkt dan ook nodig te zijn om goedkoop, dan wel goedkoper, te bouwen dan nu het geval is. De stichtingskosten van een woning zijn onderhevig aan diverse invloedsfactoren te weten: het bouwproces, de bouwsector en kostenonderdelen van de woning zelf.

Het bouwproces heeft diverse fasen. Per bouwfase is er een partij die de meeste invloed heeft op kwaliteit en prijs van het eindproduct, de woning. In de programmafase is dit de opdrachtgever, in de ontwerpfase de architect, in de uitvoeringsfase de aannemer en in de gebruik-/beheerfase de opdrachtgever/gebruiker.

In de sectoranalyse is geconstateerd dat de volgende factoren een kans vormen voor de bouwsector: kwaliteit woningen met woonomgeving, vereenvoudiging van de regelgeving,

welstandsnota 2004, de regiefilosofie en innovatieve samenwerkingsvormen ten behoeve van kostprijs reductie.

Het concept 'Het Nieuwe Bouwen', een nieuwe innovatieve samenwerkingsvorm, blijkt een factor te zijn om het woningproduct vernieuwend mee aan te pakken. Hierbij krijgt elke partij een rol toebedeeld, om integraal aan een nieuwe woning te werken. Het Nieuwe Bouwen is gebaseerd op Het Nieuwe Vragen, Het Nieuwe Aanbieden en Het Nieuwe Samenwerken.

In dit 'bouw' model wordt het nieuwe vraagproduct gezamenlijk gemaakt en worden afspraken gemaakt over de wijze waarop producten worden aangeboden. Met name op dat gebied kan de bouwsector als geheel innovatief zijn. Daarnaast is het in bezit hebben van 'grond' een factor die een grote invloed heeft op de totale prijs omdat degene die grond heeft bepaald aan wie en wat.

Uit analyse van de woning blijkt dat de bouwkosten 80% van de stichtingskosten bedragen (€105.000,-). Deze woningen kunnen gerealiseerd worden met een indeling en afmeting volgens het model van de projecten "Hofstaete", 'Gieser Wildeman' en "Zandakkers". De woningen bestaan uit 3 en 4 verblijfsruimten, de grootte varieert van 100 tot 120 m² brutovloeroppervlak, zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (zie bijlage IV 'projectanalyse stichtingskosten).

Realisatie van een bereikbare woning is realisatie van een betaalbare woning, zowel fysiek als financieel. Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van een bruto jaarinkomen van €18.700 de toegestane financieringslasten €458,- per maand bedragen. De alleenstaande starter heeft daardoor de mogelijkheid een annuïteiten lening af te sluiten van €84.500 voor een nieuwbouw woning van €105.000,-, exclusief de eenmalige financieringslasten van circa €7.000,-.

Om de discrepantie tussen koopprijs enerzijds en financieringsmogelijkheden anderzijds op te lossen zijn er verruimingsmogelijkheden door gebruik te maken van een oudergarant regeling of een starterregeling die geïntroduceerd is door SVn en de gemeente waar men gevestigd is. De starter met een inkomen van €18.700,- dient aanvullend nog een eigen vermogen te hebben van €28.500,- of een inkomen van €25.000,- en als laatste optie een starterregeling die meegroeit met het inkomen van de starter. Kanttekening daarbij is dat de gemeente deel neemt (of gaat nemen) in het fonds van de SVn.

Om de goedkope sociale koopwoningen duurzaam binnen het bereik van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen te houden wil Woningstichting Valburg gebruik maken van het Coöperatiemodel. Een van de belangrijkste kenmerken van dit beheersmodel is de totstandkoming van de terugkoopprijs; de prijs die de woningstichting betaald bij de terugkoop van de woning. In het oude model werd deze prijs berekend doormiddel van een indexering aan de hand van de CPI-laag minus 1%. Dit stuitte op verzet van het Ministerie van Financiën, zij weigerde de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling te laten vallen omdat de bewoner te weinig belang bij de waardeontwikkeling van de koopwoning zou hebben. Om de Coöperatiewoningen alsnog onder de eigen-woningregeling te laten vallen zal het indexcijfer dan ook aangepast moeten worden. Dit onderzoek heeft twee mogelijke nieuwe indexcijfers geïdentificeerd: de bouwkostenindex en de marktwaarde-index.

Op basis van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Er zal gekeken moeten worden wat de gevolgen zijn voor de woonlasten, en de bereikbaarheid, voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor de Bouwkostenindex als indexeringscijfer.
- Woningstichting Valburg zal tevens moeten onderzoeken hoe betrouwbaar de nieuwe Bouwkosten index is.
- Ook voor de marktwaarde-index (NVM-index) zal gekeken moeten worden naar de gevolgen voor de woonlasten en de bereikbaarheid voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor dit indexcijfer.
- Er zal een keuze moeten worden gemaakt uit de vele gegevens, geleverd door het NVM. Welke zone neemt men als grondslag, heel Nederland of de omgeving van gemeente Overbetuwe. Tevens zal gekeken moeten worden naar het woningtype; neemt men de totale index, of alleen die van het betreffende woningtype.
- Voor welk indexcijfer Woningstichting Valburg ook zal kiezen, zij zal bij het Ministerie van Financiën moeten nagaan in hoeverre zij akkoord kunnen gaan met de nieuwe opzet van het Coöperatiemodel. Op deze manier zal in een vroeg stadium afgesproken kunnen worden of de 'nieuwe' Coöperatiewoning wel of niet onder de eigen-woningregeling komt te vallen.
- Woningstichting Valburg zal, samen met Aedes en andere belanghebbende, actief moeten gaan lobbyen bij de Rijksoverheid en zal zo de nadruk moeten vestigen op het feit dat naast de financieel-economische voordelen, ook vele sociologische- en maatschappelijke voordelen verbonden zijn aan het eigen-woningbezit onder de lagere inkomensgroepen.
- De gemeente Overbetuwe, werkgebied van Woningstichting Valburg, is volgens de lijst van SVn (nog) geen deelnemer aan de startersregeling. Het is aan te bevelen om nader onderzoek te plegen en om de gemeente Overbetuwe te bewegen om deel te nemen aan deze startersregeling van SVn.
- Woningstichting Valburg dient nader onderzoek te doen naar product combinatie: de verkoop van een woning in samenhang met een financiering.
- Nader te onderzoeken of Het Nieuwe Bouwen (TNO 2002) een invulling kan worden gegeven om goedkope woningen te kunnen blijven bouwen.
- Onderzoeken of het materiaal van 'nieuwe' aangeboden woningen een gelijkwaardige kwaliteit- en prijsverhouding heeft.
- Nader onderzoeken of uit de gerealiseerde en nieuwe indelingen van woningen een uniform 'goedkoop' bouwen model is te ontwikkelen voor de doelgroep.
- Er zal gekeken moeten worden wat de gevolgen zijn voor de woonlasten, en de bereikbaarheid, voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor de Bouwkostenindex als indexeringscijfer.
- Woningstichting Valburg zal tevens moeten onderzoeken of de nieuwe Bouwkostenindex voor nieuwbouw betrouwbaar is en kan blijven.

Inhoudsopgave

VOORWOORD	5
SAMENVATTING.....	6
1 ONBEREIKBARE WONINGEN	13
1.1 INLEIDING.....	13
1.2 VRAAGSTELLING.....	14
1.2.1 <i>Doelstelling</i>	14
1.2.2 <i>Probleemstelling</i>	14
1.2.3 <i>Onderzoeksopzet</i>	14
1.3 OPBOUW VAN HET RAPPORT	15
2 THEORETISCH KADER	16
2.1 MULTI-LEVEL MODEL	16
2.2 MULTI-LEVEL MODEL EN DE KOOPWONING.....	16
3 MULTI-LEVEL ANALYSE	18
3.1 MESONIVEAU	19
3.1.1 <i>Korte vergelijking</i>	19
3.1.2 <i>De vraag naar woningen</i>	22
3.1.3 <i>Het aanbod in de huursector</i>	25
3.1.4 <i>Het aanbod in de koopsector</i>	25
3.1.5 <i>Resumerend</i>	27
3.2 MACRONIVEAU.....	28
3.2.1 <i>Nederlandse Overheid</i>	28
3.2.2 <i>Nederlandse woningmarkt</i>	32
3.2.3 <i>Demografische trends</i>	34
3.2.4 <i>Economische trends</i>	36
3.2.5 <i>Sociaal-culturele trends</i>	37
3.2.6 <i>Resumerend</i>	38
3.3 MICRONIVEAU	39
3.3.1 <i>Huursubsidie</i>	39
3.3.2 <i>Koopsubsidie</i>	42
3.3.3 <i>Tussenvormen tussen huur en koop</i>	46
3.3.4 <i>Verkoop van huurwoningen</i>	52
3.3.5 <i>Resumerend</i>	53
3.4 HUISHOUDENS IN DE KNEL	54
4 GOEDKOOP BOUWEN?.....	56
4.1 INLEIDING.....	56
4.2 BOUWPROCES	58
4.3 BOUWSECTOR	61
4.3.1 <i>De 'Diamant van Porter'</i>	61
4.3.2 <i>Ruimtelijk ordeningsbeleid</i>	63
4.3.3 <i>WoningBehoefteOnderzoek 2002: Tekort aan huurwoningen</i>	65
4.3.4 <i>Doorstroming</i>	66
4.3.5 <i>Discrepantie</i>	66
4.4 CONDITIES VOOR HET BOUWEN	67
4.4.1 <i>Regelgeving</i>	67

4.4.2.	<i>Organisatie van de bouwsector</i>	69
4.5	OPBOUW KOSTPRIJS VAN EEN WONING	71
4.6	ANALYSE STICHTINGSKOSTEN VAN DE WONINGEN	80
4.6.1	<i>Woninggrootte in samenhang met huishoudens</i>	80
4.6.2	<i>Woon- en leefruimte 2004</i>	80
4.6.3	<i>Projectanalyse</i>	81
4.6.4	<i>Gelijkstelling bouwkosten</i>	82
4.7	CONCLUSIE	85
5	FINANCIERINGSVORMEN	87
5.1	INLEIDING.....	87
5.2	ONTWIKKELING INKOMENS	87
5.3	WOONLASTEN	90
5.3.1	<i>Inkomsten</i>	90
5.3.2	<i>Uitgaven</i>	91
5.3.3	<i>Resumerend</i>	94
5.4	HYPOTHEEKVORMEN.....	95
5.4.1	<i>Gedragscode</i>	96
5.4.2	<i>Nationale Hypotheek Garantie</i>	96
5.4.3	<i>Eenmalige financieringslasten</i>	97
5.4.4	<i>Duurzaam kapitaal goed (woning)</i>	98
5.4.5	<i>Financiële woonlasten</i>	101
5.5	CONCLUSIE INZAKE WOONLASTEN	103
6	DE COÖPERATIEWONING	104
6.1	HET COÖPERATIEMODEL	104
6.1.1	<i>De juridische vorm</i>	105
6.1.2	<i>De terugkoopprijs</i>	107
6.1.3	<i>De financiering</i>	109
6.1.4	<i>Beheer, onderhoud en wijzigingen</i>	110
6.2	HET MINISTERIE VAN FINANCIËN	112
6.3	HET COÖPERATIEMODEL VOORBIJ	112
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	116
7.1	CONCLUSIES	116
7.2	AANBEVELINGEN.....	119
	REFERENTIES	120
	LITERATUUR	120
	BIJLAGEN	125
I	PRIJSKLASSEN (HUUR/KOOP) WBO	126
II	STICHTINGSKOSTEN	127
III	TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGSTICHTING VALBURG.....	131
IV	PROJECTANALYSE BOUWKOSTEN	144
V	TOEGESTANE FINANCIERINGSLASTEN NHG	159
VI	HYPOTHEEKRENTTE OVERZICHT	160
VII	BRIEF WERKGROEP 2'DUIZEND	162
VIII	BRIEF VAN MINISTERIE VAN FINANCIËN	164
IX	STATUTEN VAN HET COÖPERATIEMODEL	166
X	KOOPOVEREENKOMST VAN COÖPERATIE NAAR LID.....	188

1 Onbereikbare woningen

1.1 Inleiding

De Nederlandse koop- en de huurmarkt zijn in relatief korte tijd uit elkaar gegroeid; in verhouding met de inkomensontwikkeling zijn de koopwoningen in prijs gestegen, terwijl de huurwoningen daarentegen juist goedkoper zijn geworden ten opzichte van de inkomensontwikkeling. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren dermate fors gestegen dat deze voor het leeuwendeel van de woningzoekende starters en huurders, die de stap van huren naar kopen willen maken, in financiële zin niet meer bereikbaar zijn. Om een koopwoning te bemachtigen is het steeds belangrijker geworden dat men eigen vermogen kan inbrengen maar juist dit eigen vermogen ontbreekt meestal bij starters en huurders. Door dit 'gat' in de markt stagneert de doorstroming van de huursector naar de koopsector waardoor de huursector langzaam dichtslibt. Maar waar kunnen de huishoudens met een benedenmodaal inkomen (beneden €29.500) dan terecht wanneer de koopsector voor hun niet meer bereikbaar is en de beschikbare woningruimte in de huursector alsmaar schaarser wordt?

Hoewel marktpartijen om het hardst roepen dat de oorzaak van de krapte op de markt wordt gevormd door een gebrek aan duurdere koopwoningen, is de hypothese van dit onderzoek dat er juist een groter gebrek is aan betaalbare woningen voor de beneden modale inkomensgroepen, die nu geheel aangewezen zijn op een krimpende huurmarkt. Hoewel in het verleden betaalbare woningen werden gerealiseerd vielen deze door de excessieve prijsstijgingen op de koopwoningmarkt binnen afzienbare tijd buiten het bereik van de doelgroep. De huishoudens met een benedenmodaal inkomen worden dan ook geconfronteerd met een woningmarkt waarin te weinig betaalbare koopwoningen te vinden zijn. Bovendien verdwijnen de weinige woningen die betaalbaar zijn, vaak reeds na één transactie buiten het bereik van de doelgroep. Betaalbare woningbouw is dan ook niet de enige noodzaak, het betaalbaar houden van deze woningen is minsten zo belangrijk.

Veel woningcorporaties zien in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een manier om de koopwoningen bereikbaar te maken, en houden, voor de huishoudens met een lager inkomen. Het concept bestaat al sinds de jaren zeventig maar de belangstelling voor MGE is, parallel aan de toename van de druk op de woningmarkt, steeds verder toegenomen. Ondanks de vele pogingen die in de loop der jaren ondernomen zijn om een succesvol MGE-model te ontwerpen, is het tot op heden niet gelukt om dit beheersmodel wijdverbreid toe te passen als volwaardig alternatief voor huren en kopen. Een van deze pogingen was de Coöperatiewoning uit 1996, ontwikkeld door de woningcorporaties Valburg te Zetten en BCW te Culemborg. De coöperatie is een eigendoms- en beheersmodel waarmee goedkope sociale koopwoningen voor de langere termijn beschikbaar kunnen blijven voor de sociale doelgroep. Aanvankelijk was de lokale belastingdienst akkoord met dit model en kwam de koper in aanmerking voor de eigenwoning regeling. Het Ministerie van Financiën bepaalde echter in een later stadium dat het model niet onder de eigen-woningregeling mocht vallen. Zittende bewoners kregen een generaal pardon, maar nieuwe bewoners mochten geen gebruik meer maken van de hypotheekrenteaftrek, wat een fikse stijging in woonlasten tot gevolg had.

Hoewel deze afwijzende reactie van Financiën een domper was voor Woningstichting Valburg heeft ze nog steeds hoge verwachtingen van het Coöperatiemodel. Woningstichting Valburg zou graag zien dat haar Coöperatiemodel dusdanig wordt aangepast dat de Coöperatiewoning alsnog onder de eigen-woningregeling komt te vallen.

1.2 Vraagstelling

De in de inleiding beschreven situatie heeft de aanleiding gevormd voor het formuleren, opzetten en uitvoeren van dit afstudeeronderzoek voor de opleiding Technische Innovatie Wetenschappen aan de Technische Universiteit te Eindhoven.

1.2.1 Doelstelling

Dit afstudeeronderzoek heeft een driedelig doel:

1. Het inventariseren van de knelpunten op de Nederlandse woningmarkt, met de nadruk op de problemen rondom eigen-woningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen.
2. Inzicht verkrijgen in de mogelijkheden om de stichtingskosten van de sociale woningen te minimaliseren.
3. Aanbevelingen formuleren aan Woningstichting Valburg met betrekking tot mogelijke aanpassingen van het Coöperatiemodel opdat de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling komt te vallen.

1.2.2 Probleemstelling

Gezien de in de inleiding geschetste situatie is de volgende centrale probleemstelling geformuleerd:

Ter beantwoording van deze probleemstelling zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. *Wat zijn de belangrijkste knelpunten voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning?*
2. *Welke mogelijkheden zijn er om de stichtingskosten van sociale koopwoningen te minimaliseren?*
3. *welke financieringslasten kunnen de starters/ lagere inkomensgroepen betalen?*
4. *Hoe kan een sociale koopwoning ook op termijn voor de sociale doelgroep behouden blijven?*
5. *Hoe zal het Coöperatiemodel aangepast moeten worden opdat de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling komt te vallen?*

1.2.3 Onderzoeksopzet

Dit explorerend onderzoek tracht doormiddel van het in kaart brengen van factoren, en de onderlinge relaties tussen deze factoren, die de slagingskansen van huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning kunnen beïnvloeden, aan te tonen dat er in de huidige Nederlandse woningmarkt behoefte is aan een eigendoms- en beheersmodel voor sociale koopwoningen. Hierbij zal het Multi-level model als analyse-tool worden gebruikt, om zo de ontwikkelingen in het verleden en de situatie in het heden te analyseren. Hiermee zal de transparantie van de woningmarkt worden vergroot en worden de knelpunten voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning geïnventariseerd.

Vervolgens zal onderzocht worden wat de factoren zijn die de stichtingskosten van de sociale koopwoningen beïnvloeden en of er bereikbare woningen gebouwd kunnen worden. Naast het hebben van een bereikbare woning zal er ook geanalyseerd worden of deze woning betaalbaar is, de woonlasten worden nader beschouwd.

Tot slot zal gezocht worden naar mogelijke aanpassingen waarmee de coöperatiewoningen alsnog onder de eigen-woningregeling kunnen worden gebracht. Hoewel het ons duidelijk is dat het Coöperatiemodel bij lange na niet het enige voorhanden zijnde beheersmodel is, is er bewust voor gekozen om dit onderzoek te beperken tot het Coöperatiemodel. Dit om niet af te dwalen van het beoogde doel, en om tegemoet te komen aan de wensen van Woningstichting Valburg.

Het onderzoek zal voornamelijk bestaan uit deskresearch, waarbij data verzameld wordt uit literatuur, (beleids-) documenten en bestaande onderzoeken. Dit alles met als doel het verkrijgen van inzichten in onduidelijkheden en invulling geven aan de witte vlekken in de informatie evenals het toetsen van eigen ideeën en aannames.

1.3 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 zal het theoretisch kader uiteen worden gezet. De werking en het nut van het in dit onderzoek toegepaste Multi-level model zal hier worden beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt met behulp van het in hoofdstuk 2 beschreven Multi-level model een beeld verkregen van de huidige woningmarkt in Nederland. De ontwikkelingen en factoren die van invloed zijn op de mogelijkheden van huishoudens met een benedenmodaal inkomen om een koopwoning te bemachtigen worden hier in kaart gebracht. Zo zal aan het einde van dit hoofdstuk aangetoond worden dat er behoefte is aan een eigendoms-beheersmodel voor sociale koopwoningen.

Hoofdstuk 4 zal een overzicht geven van de relevante factoren die bepalend zijn voor de hoogte van de stichtingskosten van een sociale koopwoning. Tevens zal een analyse worden gedaan van gerealiseerde projecten, om zo te bepalen voor welke prijs een sociale koopwoning gebouwd kan worden.

Hoofdstuk 5 zal de ontwikkelingen van de inkomens en de woonlasten behandelen. Tevens zullen de verschillende voorhanden zijnde hypotheekvormen beschreven worden.

In hoofdstuk 6 zal eerst het Coöperatiemodel, de door de woningcorporaties Valburg te Zetten en BCW te Culemborg ontwikkelde vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, beschreven worden. Vervolgens zal worden toegelicht waarom het Ministerie van Financiën destijds weigerde om de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling te laten vallen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk zullen mogelijke aanpassingen aan het Coöperatiemodel, teneinde de Coöperatiewoning alsnog onder de eigen-woningregeling te brengen, besproken worden.

Aan de hand van de in de voorgaande hoofdstukken vergaarde informatie en inzichten zullen in hoofdstuk 7 de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de vraagstelling gepresenteerd worden en zal de centrale probleemstelling beantwoord worden.

2 Theoretisch kader

Wanneer iemand in Nederland een koopwoning wil aanschaffen komt veel op hem af. Is er een koopwoning beschikbaar die voldoet aan zijn wooneisen? Zal hij de financiering voor deze koopwoning rond krijgen? Krijgt hij koopsubsidie van de overheid of niet? Zal hij in de toekomst zijn baan en inkomsten behouden? Al deze vragen en meer spelen in vele verschillende domeinen: technologie, economie, instituties, gedrag, cultuur en wereldbeelden en tevens op verschillende niveaus: micro, meso en macro. Voor het in kaart brengen van de knelpunten voor de huishoudens met een benedenmodaal inkomen, bij het verwerven van een koopwoning, zal gebruik worden gemaakt van het Multi-level model.

2.1 Multi-level model

Het wel of niet slagen in het bemachtigen van een koopwoning is afhankelijk van een veelvoud aan factoren. Sommige van deze factoren zijn door de huishoudens in kwestie te beïnvloeden (de keuze van woningtype en locatie), andere liggen buiten de invloed van de huishoudens (het wel of niet bemachtigen van koopsubsidie of hypothecaire lening). Sommige factoren zijn vanzelfsprekend, andere minder en sommige komen zelfs uit een volkomen onverwachte hoek. Om alle relevante factoren te benoemen en om de correcte verbanden tussen de verschillende processen, betrokken bij het volkshuisvestingbeleid en het verwerven van een koopwoning in het bijzonder, te kunnen leggen wordt gebruik gemaakt van het Multi-level model. Het model helpt bij het ordelijk weergeven en analyseren van de relevante factoren en hun onderlinge connecties en invloeden. Het Multi-level model, ontwikkeld aan de Universiteit Maastricht en de Universiteit Twente, bepleit een integrale analyse op zowel micro-, meso- als macroniveau en impliceert dat er sprake is van wisselwerking tussen de drie niveaus (Geels & Kemp, 2000).

2.2 Multi-level model en de koopwoning

Op elk van de drie niveaus van het Multi-level model zal gekeken worden naar de knelpunten van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning. Welke factoren binnen welk niveau thuis horen zal nu beschreven worden.

Op het microniveau worden de individuele actoren en/of technologieën beschreven. Zij worden ook wel niches genoemd. Op dit niveau bestaan vaak variaties op en afwijkingen van de normale gang van zaken, zoals een nieuwe technologie, een afwijkende vorm van governance of een andersoortige sociale praktijk.

Door de Nederlandse overheid zijn in de loop der tijd meerdere beleidsinstrumenten ontwikkeld die de problematiek rondom het eigen-woningbezit onder de lagere-inkomensgroepen aan moesten pakken. In dit onderzoek zullen op het microniveau deze verschillende, tot nu toe door de overheid toegepaste, beleidsinstrumenten besproken worden. Dit zijn achtereenvolgens de huursubsidie, de verschillende vormen van koopsubsidie en de verschillende tussenvormen tussen huren en kopen.

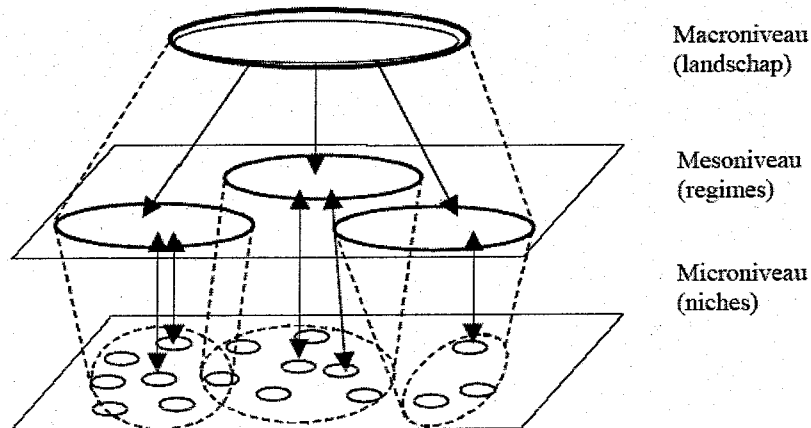
Het mesoniveau beschrijft het zogenaamde sociotechnisch regime. Het sociotechnisch regime betreft de geïnstitutionaliseerde omgeving waarin gedeelde belangen, aannames en praktijken heersen, welke de uitgangspunten voor het denken en handelen van de betrokken actoren vormen. Omdat deze diverse regels en uitgangspunten over zeer lange periodes gegroeid en op elkaar afgestemd zijn, zijn ze sterk verankerd in het regime en moeilijk te veranderen.

In dit onderzoek zal op het mesoniveau gekeken worden naar de ontwikkeling van de discrepantie tussen de vraag naar en het aanbod van woningen op de Nederlandse woningmarkt.

Het macroniveau bestaat uit het zogenaamde sociotechnisch landschap en vormt de omgeving voor de niches en het sociotechnische regime. Materiële infrastructuur, politieke cultuur, wereldbeelden, de macro-economie en de natuurlijke omgeving zijn hier enkele voorbeelden van. De niches en het regime hebben geen of nauwelijks invloed op het landschap en zijn daarmee gebonden aan de randvoorwaarden en ontwikkelingen gesteld door dit landschap.

Op het macroniveau zal in dit onderzoek het overheidsbeleid en de regulering op het gebied van de volkshuisvesting behandeld worden. Tevens zal de huidige Nederlandse woningvoorraad in kaart worden gebracht. Als laatste zullen op dit niveau de demografische, economische en sociaal-culturele trends die van invloed zijn op de vraag naar koopwoningen beschreven worden.

Figuur 1: Multi-level model



Bron: *Transities en transitie management (Rotmans, 2000)*

Het mesoniveau wordt beïnvloed door ontwikkelingen op microniveau alsmede door ontwikkelingen op macroniveau. Op deze wijze krijgen de onderlinge invloeden van de verschillende niveaus gestalte.

3 Multi-level analyse

Huishoudens met een benedenmodaal inkomen hebben een slechte uitgangspositie voor het verwerven van een koopwoning, hiervoor zijn verschillende factoren aan te wijzen. Om deze verschillende factoren op een overzichtelijke manier te ordenen wordt in dit hoofdstuk gebruik gemaakt van het Multi-level model. Op deze manier kunnen de belangrijkste knelpunten, ondervonden door huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning, in kaart worden gebracht.

Allereerst wordt het mesoniveau behandeld (§3.1) waar de ontwikkeling van de discrepantie tussen de vraag naar en het aanbod van woningen op de Nederlandse woningmarkt in kaart wordt gebracht. Vervolgens zal het macroniveau beschreven worden (§3.2). Voor dit onderzoek zijn dit het overheidsbeleid en de regulering op het gebied van de volkshuisvesting, de huidige Nederlandse woningvoorraad en de demografische, economische en sociaal-culturele trends die van invloed zijn op de vraag naar koopwoningen. Daarnaast zal op microniveau gekeken worden naar beleidsinstrumenten, in de loop der tijd door de overheid ingezet, welke de problematiek rondom het eigenwoningbezit onder de lagere-inkomensgroepen aan moesten pakken (§3.3). Tot slot zal een korte samenvatting van de op de verschillende niveaus (§3.1 t/m §3.3) gevonden knelpunten, voor de huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning, gegeven worden en zal worden aangetoond dat er in de huidige Nederlandse woningmarkt behoefte is aan een eigendoms- beheersmodel voor sociale koopwoningen (§3.4).

3.1 Mesoniveau

Hoewel marktpartijen om het hardst roepen dat de oorzaak van de krapte op de markt wordt gevormd door een gebrek aan duurere koopwoningen, is de hypothese van dit onderzoek dat er juist een groter gebrek is aan betaalbare woningen voor de beneden modale inkomensgroepen, die nu geheel aangewezen zijn op een krimpende huurmarkt. In deze paragraaf zal de ontwikkeling van de discrepantie tussen de vraag naar en het aanbod van woningen op de Nederlandse woningmarkt in kaart worden gebracht. Als eerste zal een korte vergelijking van het maximaal leenbare bedrag van een huishouden met een benedenmodaal inkomen en de voor dat bedrag beschikbare woningen gegeven worden (§3.1.1). Na deze korte vergelijking zal dieper ingegaan worden op de verhoudingen tussen de vraag en aanbod van woningen. Wanneer de vraag naar woningen (§3.1.2) vergeleken wordt met het aanbod aan huurwoningen (§3.1.3) en het aanbod aan koopwoningen (§3.1.4) kan het door dit onderzoek gestelde 'gat' tussen de huur- en koopmarkt aangetoond worden. Op het einde van deze paragraaf zullen de gevolgen van dit 'gat' voor de Nederlandse woonconsumenten beschreven worden (§3.1.5).

3.1.1 Korte vergelijking

Een vergelijking tussen het inkomen van een huishouden en de beschikbare woningen geeft een somber beeld.¹

Als bovengrens voor de vergelijking tussen de vraag en aanbod naar woningen zullen we een huishouden met een modaal inkomen nemen. Een huishouden met een modaal inkomen verdient in 2004 gemiddeld €29.500 bruto per jaar (CPB, 2004). Dit inkomen is reeds relatief hoog gezien het feit dat de gemiddelde starter ongeveer 0,8 keer modaal verdient. Om bij het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) in aanmerking te komen voor een koopsubsidie mag een eenpersoonshuishouden of een eenoudergezin niet meer verdienen dan €18.325 bruto per jaar (VROM, 2004). Boven deze grens behoort een huishouden volgens de overheid zelf een koophuis te kunnen bekostigen, daarom nemen we dit bedrag als de ondergrens.

Met deze inkomensgrenzen kunnen de maximaal verkrijgbare hypotheekleningen via de berekeningsmethode van de Nationale Hypotheek Garantie bepaald worden (NHG, 2004). Voor het huishouden met een modaal inkomen komt dit bedrag op €129.569 en voor het huishouden met een inkomen net boven de koopsubsidiegrens op €80.487. Sommige geldverstrekkers bieden de mogelijkheid om iets meer te lenen maar dit wordt door het NIBUD ten zeerste afgeraden, zij raden aan om nooit op het maximum te gaan zitten en altijd de criteria van de NHG te volgen (NIBUD, 2004).

Het modaal inkomen is een bedrag en zegt niet iedereen iets. Om een gezicht te koppelen aan dit inkomen kunnen we gebruik maken van het jaarlijks door Elsevier gepubliceerde artikel: "Wie verdient wat?" (Elsevier, 2004). Een filiaalhouder van een middelgroot bedrijf verdient ongeveer €28.500. De treinmachinist, de secretaresse, de administrateur, de bouwvakker, de onderhoudsmonteur, de timmerman, de doktersassistente, de bakker en de slager verdienen allemaal minder dan modaal. De kapper, met een inkomen van

¹ Aangezien de in deze paragraaf genoemde prijzen voortdurende onderhevig zijn aan veranderingen is dit een momentopname (29-05-2004).

€18.500, valt boven het maximum inkomen om in aanmerking te komen voor koopsubsidie en vormt zo dus onze ondergrens.

Bij het vaststellen van een benodigde hypotheek voor een bepaalde woning moet niet alleen gekeken worden naar de koopsom van de woning. Er moet ook rekening gehouden worden met bijkomende kosten voor ondermeer notariskosten, afsluitprovisie en overdrachtsbelasting. Het NHG stelt het percentage bijkomende kosten voor bestaande woningen op 12%, met een maximale koopsom van €205.357, en voor nieuwbouwwoningen op 8%, met een maximale koopsom van €212.962.

De maximaal door het huishouden op te brengen koopsom wordt verkregen door de maximaal verkrijgbare hypotheek te verminderen met de bijkomende kosten. Voor het huishouden met het modaal inkomen komt dit neer op $€129.569 * (1-0,12) = €114.000$ voor een bestaande woning en $€129.569 * (1-0,08) = €119.200$ voor een nieuwbouwwoning. Het huishouden met een inkomen net boven de koopsubsidiegrens kan een bestaande woning van $€80.487 * (1-0,12) = €70.800$ bekostigen of een nieuwbouwwoning van $€80.487 * (1-0,08) = €74.050$.

Nu zal in enkele steden binnen Nederland gekeken worden naar het aantal woningen, welke voor de zojuist gevonden maximale vraagprijs, aangeboden worden. Om een beeld te krijgen van het regionale aanbod is gebruik gemaakt van de zoekfunctie van de Funda-internetsite (Funda, 2004). Funda N.V. is een initiatief van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en uitgeverij Koninklijke Wegener N.V. en beslaat ongeveer 60 tot 70% van de totale woningmarkt in Nederland. Met deze hoge dekkingsgraad geeft Funda een betrouwbaar overzicht van het aanbod weer. Via de internetsite van Funda zijn voor Maastricht, Breda, Eindhoven, Nijmegen, Arnhem, Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Enschede, Den Helder en Groningen de woningen die te koop stonden in de prijsklasse tot €114.000 opgezocht. De steden Arnhem en Nijmegen zijn gekozen vanwege hun ligging ten opzichte van de Woningstichting Valburg, de overige steden zijn redelijkerwijs verdeeld over Nederland. Hier kwamen de volgende gegevens uit:

Tabel 1: Aanbod woningen op Funda voor verschillende steden, mei 2004

Stad	Inwoners	Huishoudens	Minder dan €70.800	Minder dan €114.000
Maastricht	121.995	62.100	0	3
Breda	163.410	76.700	0	11
Eindhoven	204.736	143.900	0	9
Nijmegen	154.806	81.200	0	0
Arnhem	140.736	63.600	2	36
Rotterdam	598.446	474.900	54	162
Amsterdam	735.184	525.400	1	40
Utrecht	260.715	192.800	2	6
Enschede	151.223	70.800	1	64
Den Helder	60.113	27.600	0	27
Groningen	175.431	112.000	5	90

Bron: Funda, 29-05-2004

Het eerste wat opvalt, is dat er verhoudingsgewijs maar weinig koopwoningen binnen het budget liggen. Daarbij moeten nog twee andere dingen opgemerkt worden die niet door de tabel weergegeven worden:

- De woningen die binnen het bereik van onze voorbeeld huishoudens vallen hebben nagenoeg allemaal een oppervlakte van rond de 50 a 60 vierkante meter (Funda, 2004).
- Het begrip ééngezinswoning worden op een enkele uitzondering na niet meer aangeboden in dit segment; bijna alle woningen zijn appartementen of boven- dan wel benedenwoningen (Funda, 2004).

Via CBS-Statline kan bepaald worden hoe de huishoudeninkomens binnen de gekozen steden verdeeld zijn. Wanneer we deze inkomensverdeling per stad naast het regionale aanbod aan koopwoningen zetten kunnen we afleiden in hoeverre het aanbod aan de binnen het beoogde prijsklassement gelegen koopwoningen aansluit op de door de huishoudens met een modaal inkomen gegenereerde vraag.

Wanneer de gegevens van het CBS en Funda gecombineerd worden, blijkt dat het aanbod aan betaalbare koopwoningen ver achter blijft bij de vraag naar. De meeste koopwoningen zijn simpelweg niet bereikbaar voor de huishoudens met een modaal inkomen omdat ze veel te duur zijn; om over de huishoudens die net buiten de koopsubsidieregeling vallen nog maar te zwijgen. De stad Nijmegen spant de kroon; de goedkoopste koopwoning op Funda kosten €119.000, €5.000 teveel voor het leenvermogen van de huishoudens met een modaal inkomen, en dit zijn duplexwoningen en appartementen van tussen de 50 en 60 m².

3.1.2 De vraag naar woningen

Sinds 1964 wordt om de vier jaar het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) in Nederland uitgevoerd (WBO, 2004). Het is een van de omvangrijkste steekproefonderzoeken van Nederland en vormt door de jaren heen een graadmeter voor de krapte op de woningmarkt, centraal hierbij staat het woningtekort. Dit is het saldo van vraag en aanbod van urgente verhuiscandidateen waarbij de vraag afkomstig is van starters en doorstromers en het aanbod van doorstromers en zogeheten woningverlaters (bijvoorbeeld senioren die naar een verzorgingshuis gaan). 'Urgent' betekent dat het huishouden in kwestie binnen twee jaar wil verhuizen, voldoende actief opzoek is naar een nieuwe woning en bereid is om binnen één jaar een woning te accepteren. Hoewel doorstromers een woning aanbieden/achterlaten bij hun verhuizing betrekken zij zelf eveneens een aangeboden woning. Wanneer we op het niveau van de gehele woningmarkt kijken, kunnen we de door de doorstromers achtergelaten woningen wegstrepen tegen de door diezelfde doorstromers betrokken woningen en gaat het slechts om de verhouding starters - woningverlaters. In Figuur 2 is te zien dat het woningtekort onder de urgente verhuiscandidateen in Nederland tussen 1998 en 2002 nagenoeg verdubbeld is tot een saldo van 166.000 woningen.

Figuur 2: Vraag en aanbod 1990 - 2004

+ urgente vraag starters 206.000	Woningtekort 1990 126.000	+ urgente doorstromers 312.000
+ urgente vraag doorstromers 312.000	Woningtekort 1994 137.000	+ urgente woningverlaters 40.000
= urgente vraag 519.000	Woningtekort 1998 85.000	= vrijkomend aanbod 353.000
	→ Woningtekort 2002 Saldo urgente vraag en aanbod 166.000 ←	

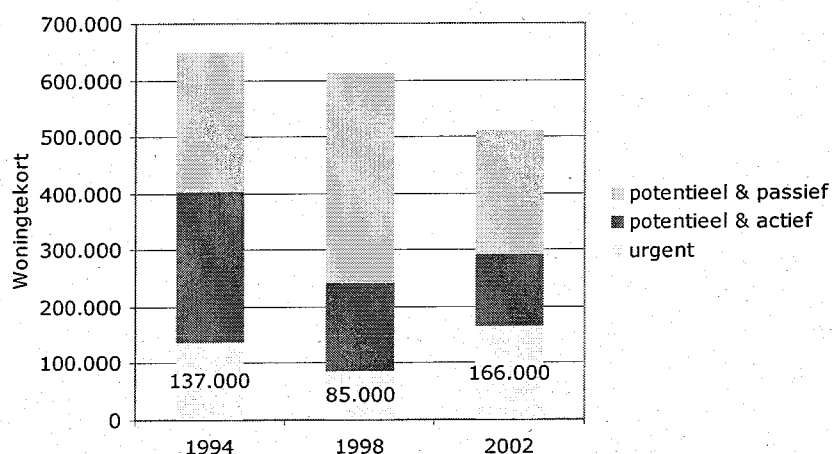
Bron: *Beter thuis in wonen (RIGO, 2003)*

Het bovenstaande figuur geeft het statistisch woningtekort op basis van het gedrag van 'urgent verhuiscandidateen' weer. De spanningen op de woningmarkt kunnen echter ook worden verklaard door andere groepen woningzoekenden als uitgangspunt te nemen. Zij kunnen namelijk ook bepaald worden door bijvoorbeeld alle mensen die willen verhuizen, of alle mensen die willen verhuizen en die ook actief aan het zoeken zijn te onderzoeken. Het hangt dan ook van de gekozen benadering af welke conclusies getrokken kunnen worden.

Figuur 3 geeft wederom het statistisch woningtekort op basis van urgent verhuiscandidateen weer maar voegt daarnaast tevens andere tekorten toe. Het eerste tekort ontstaat wanneer een minder streng criterium wordt gehanteerd; de actieve potentieel-verhuiscandidateen geven aan dat ze willen verhuizen én actief op zoek zijn naar een andere woning. Het tekort ontstaan door deze actieve potentieel verhuiscandidateen is toegenomen van 244.000 in 1998 naar 291.000 in 2002. Het tweede tekort dat bijgeteld kan worden is het tekort gegenereerd door de zogenaamde passief woningzoekenden, huishoudens die aangeven eventueel wel te willen verhuizen maar daartoe nog geen actie

hebben ondernomen. Door deze optelling ontstaat een afnemend tekort van 650.000 woningen in 1994 tot iets meer dan 500.000 in 2002.

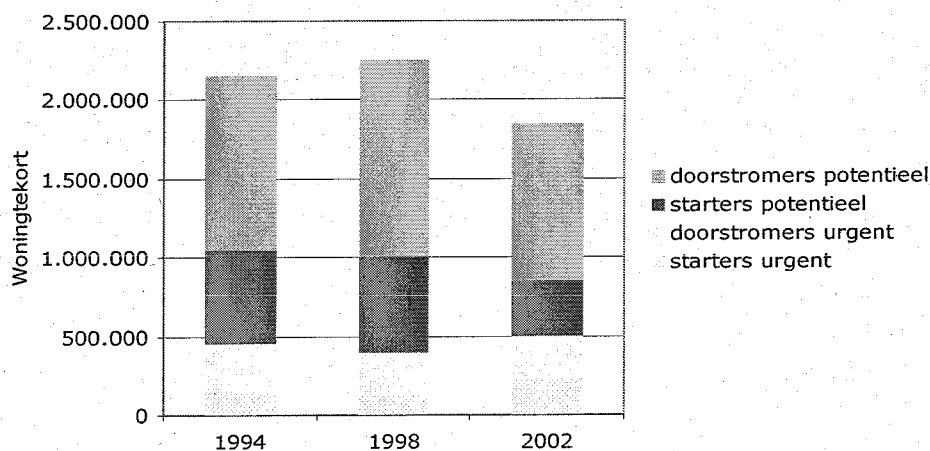
Figuur 3: Ontwikkeling van het woningtekort 1994 tot 2002



Bron: Gescheiden markten? (RIGO, 2003)

De figuren 3 en 4 laten een bijzondere situatie op de woningmarkt zien; hoewel het totale tekort aan woningen afneemt, registreert het onderzoek tevens een zeer forse toename in het urgente woningtekort. Het urgente woningtekort is tussen de jaren 1998 en 2002 zelfs nagenoeg verdubbeld van 85.000 tot 166.000! Deze spanning op de woningmarkt in 2002 wordt voornamelijk veroorzaakt door het toegenomen aantal starters, deze groep is met 55.000 toegenomen. Deze verschuivingen (minder passief woningzoekenden en meer urgente verhuisgeneigden) zouden verklaard kunnen worden door de beperkte mogelijkheden op de woningmarkt, het is waarschijnlijk dat het aantal passief verhuisgeneigden sterk toeneemt als de markt veel kansen biedt (RIGO, 2003).

Figuur 4: Vragers onderscheiden naar urgentie en positie 1994 tot 2004



Bron: Gescheiden markten? (RIGO, 2003)

Door de huidige laagconjunctuur en de daaruit volgende onzekerheden aangaande de financiële toekomst van de huishoudens wensen de meeste verhuisgeneigden geen al te grote stappen te maken. Zij zoeken hun eventuele nieuwe woning vooral in dezelfde prijsklasse waar men al zit of een klein stapje hoger. Woningzoekenden die momenteel in een goedkope huurwoning zitten willen het liefst wederom een goedkope tot middeldure huurwoning of een goedkope koopwoning. De starters tonen belangstelling voor alle

huurprijsklassen en voor de goedkope koopsector. Hun interesse gaat voornamelijk uit naar huurappartementen, daarnaast vormen de starters ongeveer een derde van de belangstellenden voor (goedkope) koopappartementen. Uit Tabel 2 valt op te maken dat de groep starters met 510.000 huishoudens (24%) de grootste groep binnen de verhuisgeneigden vormen.

Tabel 2: Verhuiscens naar herkomst, type woning naar prijsklasse²

Huidige woonsituatie:		Gewenste woonsituatie:						
		Huur			Koop			
		goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	totaal
Huur	goedkoop	196.000	112.000	42.000	59.000	39.000	21.000	469.000
	middelduur	43.000	88.000	36.000	27.000	35.000	20.000	249.000
	duur	9.000	19.000	27.000	8.000	15.000	20.000	98.000
Koop	goedkoop	8.000	11.000	9.000	34.000	43.000	25.000	130.000
	middelduur	7.000	15.000	11.000	12.000	47.000	89.000	181.000
	duur	5.000	10.000	15.000	7.000	17.000	168.000	222.000
Starter	geen woning	173.000	116.000	77.000	76.000	49.000	19.000	510.000
Totaal		441.000	371.000	217.000	223.000	245.000	362.000	1.859.000

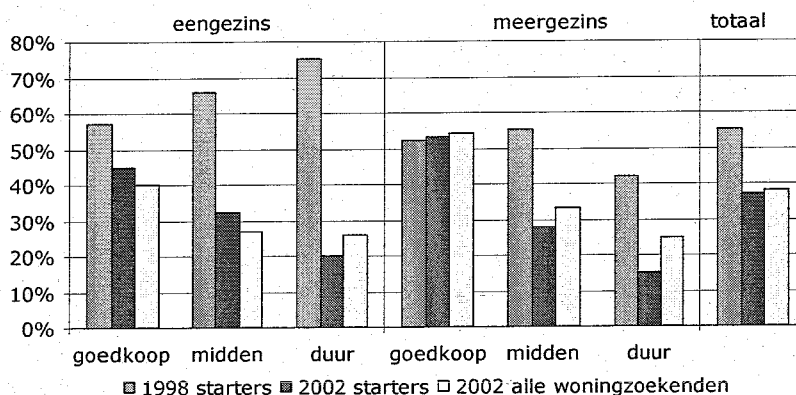
Bron: Beter thuis in wonen (RIGO, 2003)

² De prijsklassen gehanteerd door het WBO staan in bijlage I

3.1.3 Het aanbod in de huursector

Hoewel er over de volle lengte van de Nederlandse woningmarkt een tekort aan (kwalitatief goede) woningen bestaat liggen de grootste problemen bij de starters. Traditioneel gezien maken starters hun entree op de woningmarkt vooral in de huursector en dan met name in de huurappartementen. Maar sinds 1998 zijn de slaagkansen van de starters in de huursector fors gedaald. In 1998 kon nog ruim 50% van de starters een woning bemachtigen, in 2002 is dit percentage afgenomen tot circa 37% (zie Figuur 5).

Figuur 5: Slaagkansen in de huursector 1998 - 2002



Bron: *Gescheiden markten?* (RIGO, 2003)

In 1998 was het 'vrij makkelijk' een dure eengezins-huurwoning te bemachtigen en was het moeilijker om een goedkopere eengezins-huurwoning te vinden. Vier jaar later zijn de slagingskansen niet alleen beduidend lager, maar zijn de verhoudingen tevens omgekeerd. De slaagkansen voor starters zijn zowel in de goedkope als de duurdere huurvoorraad gedaald sinds 1998, waarbij de slaagkansen in de duurdere voorraad het sterkst daalden. Er zijn twee redenen voor de verminderde slaagkans van de starters (en andere woningzoekenden) in de huursector (RIGO, 2003):

- een afname van de doorstroming, vanuit de huursector naar de koopsector, waardoor er minder aanbod beschikbaar komt;
- een toename van de vraag naar huurwoningen, zowel binnen de huur- als vanuit de koopsector, waardoor de concurrentie groter is geworden.

Door deze krapte in de huursector besluiten veel starters over te gaan tot het kopen van een woning. Tezamen met de huishoudens die vanuit hun huurwoning doorstromen naar een koopwoning vormen deze starters de zogenaamde koopstarters. De volgende paragraaf laat duidelijk zien dat de problemen onder de koopstarters niet minder zijn dan onder diegene die een huurwoning proberen te bemachtigen.

3.1.4 Het aanbod in de koopsector

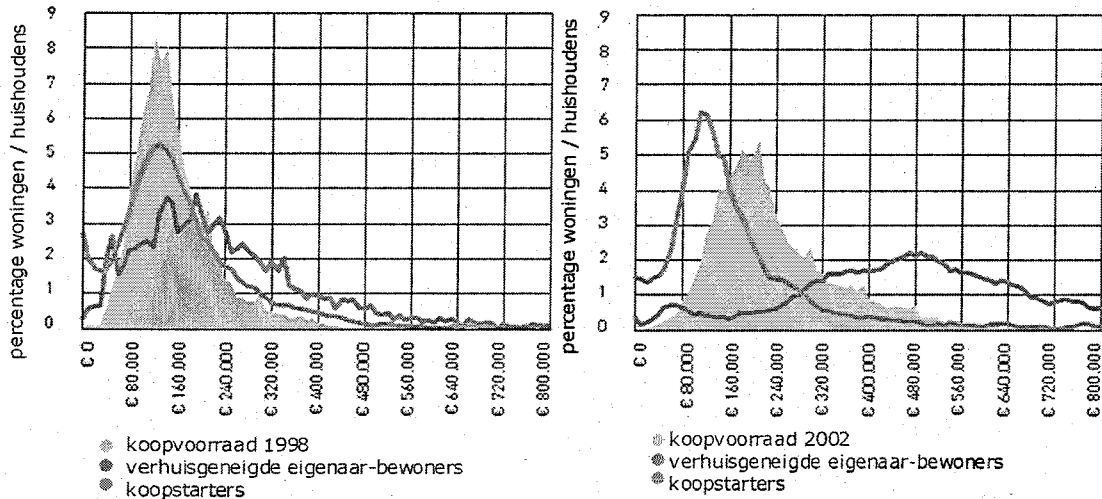
Welke woningen bereikbaar zijn voor de woonconsument wordt vooral bepaald door de financiële mogelijkheden gevormd door het inkomen en eventueel voorhanden zijnde eigen vermogen. Voor de huishoudens die reeds een koopwoning bezitten speelt de waarde van de eigen-woning een belangrijke rol binnen het eigen vermogen. Op basis van het inkomen, het eigen vermogen en de rentestand wordt de hoogte van de (eventueel) af te sluiten hypotheek bepaald (zie §3.1.1). Indirect bepalen deze waarden dus ook de hoogte van de, door het betreffende huishouden, op te brengen koopsom. Door voor elk huishouden het leenvermogen vast te stellen kan bepaald worden welk segment van de

koopwoningmarkt voor hen bereikbaar is, met andere woorden: wat men zou kunnen betalen. Wanneer deze gegevens vervolgens worden vergeleken met andere jaren kan inzicht worden verkregen in hoeverre de koopsector meer of minder bereikbaar is geworden.

Figuur 6 laat de verdeling van de door woningzoekenden draagbare koopsommen en de prijsopbouw van de woningvoorraad in 1998 en 2002 zien. In 1998 sloot de prijsverdeling van de koopwoningen in de voorraad goed aan op de verdeling van de financiële mogelijkheden van de koopstarters. In 2002 is deze balans doorgeslagen. Door de recente explosieve prijsstijgingen in de koopwoningvoorraad overlappen de beide verdelingen elkaar in 2002 nog slechts voor 64%, terwijl dit aandeel in 1998 nog 89% bedroeg (Rigo, 2003). De top van de koopstarters is tussen 1998 en 2002 nauwelijks verschoven, de top van de koopwoningvoorraad daarentegen is tengevolge van de prijsstijgingen duidelijk afgevlakt en naar rechts verschoven. Binnen de groep koopstarters bestaat een groot verschil tussen starters en huurders. Voor de huurders, die de overstap van huur naar koop willen maken, overlapt de verdeling in 2002 voor 74%; voor de starters slechts voor 50%. Waar de huurders die willen doorstromen naar de koopsector nog maar weinig kans maken een betaalbare koopwoning te vinden, maken de starters dus nog minder kans. Starters zijn in financiële zin relatief vaak aangewezen op de goedkope woningen maar door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het goedkope segment van de koopmarkt drastisch geslonken.

Uit Figuur 6 blijkt tevens dat voor diegene die reeds een koopwoning bezitten, de koopsector in 2002 nog altijd – in financiële zin – goed bereikbaar is. Dit komt voornamelijk door het eigen vermogen, opgebouwd dankzij de overwaarde van hun koopwoning.

Figuur 6: Koopwoningvoorraad en betaalbare koopsom voor 1998 en 2002



Bron: Gescheiden markten? (RIGO, 2003)

De krapte op de markt kan naast het verschil tussen vraag en aanbod ook op een andere manier uitgedrukt worden, namelijk door de vraagdruk. Dit is de vraag naar een bepaald woningtype gedeeld door het aanbod, de landelijke vraagdruk bedraagt 1,47. Dit betekent dat er voor elke 100 aangeboden woningen 147 vragers zijn. In 1998 was de landelijke vraagdruk nog 1,31. Ook in termen van vraagdruk is de woningmarkt dus krappere geworden in de afgelopen vier jaar. Tabel 3 geeft per segment deze vraagdruk weer. Hieruit blijkt dat wanneer we kijken naar de vraagdruk, de krapte veruit het grootste is in

het segment goedkope eengezins-koopwoningen. Dit is zeer frappant wanneer we deze uitkomst in het licht stellen van het overheidsbeleid van de laatste jaren waarin bijna alle maatregelen gespist waren op het vergroten van het aanbod aan dure koopwoningen.

Tabel 3: Vraag en aanbod naar woningtype en prijs in 2002

		urgent aanbod	urgente vraag	woningtekort	woningvoorraad	woningtekort in % van de woningvoorraad	vraagdruk
Huur eengezins	goedkoop	30.000	48.000	-17.000	636.000	-2,7%	1,60
	middelduur	27.000	56.000	-29.000	563.000	-5,1%	2,07
	duur	15.000	28.000	-13.000	199.000	-6,7%	1,87
Huur meergezins	goedkoop	98.000	80.000	18.000	923.000	1,9%	0,82
	middelduur	41.000	71.000	-29.000	515.000	-5,7%	1,73
	duur	16.000	34.000	-19.000	198.000	-9,4%	2,13
Koop eengezins	goedkoop	14.000	36.000	-23.000	518.000	-4,4%	2,57
	middelduur	40.000	52.000	-12.000	1.010.000	-1,2%	1,30
	duur	46.000	71.000	-24.000	1.639.000	-1,5%	1,54
Koop meergezins	goedkoop	15.000	21.000	-7.000	212.000	-3,1%	1,50
	middelduur	6.000	12.000	-6.000	113.000	-5,1%	2,00
	duur	5.000	10.000	-5.000	101.000	-4,9%	2,00
Totaal		353.000	519.000	-166.000	6.627.000	-2,5%	1,47

Bron: *Beter thuis in wonen (RIGO, 2003)*

Het bestaan en de omvang van het 'gat in de markt', een van de uitgangspunten van dit onderzoek, wordt in Tabel 3 pas goed duidelijk. De vraagdruk van de dure huurwoningen en de goedkope koopwoningen (respectievelijk 1,87 en 2,13 voor de huurwoningen en 2,57 en 1,50 voor de koopwoningen) liggen beduidend boven de landelijke vraagdruk van 1,47. Met een vraagdruk van 2,57 springt het segment goedkope eengezins-koopwoningen uit boven de andere segmenten, tegenover elke 100 theoretisch aangeboden eengezins-koopwoningen staan maar liefst 257 urgente vragers! Dit komt overeen met de in paragraaf 3.1.1 geconstateerde situatie.

3.1.5 Resumerend

De gegevens van de WBO's uit 1998 en 2002 laten een bijzondere situatie op de woningmarkt zien; hoewel het totale tekort aan woningen afneemt, registreert het onderzoek tevens een zeer forse toename in het urgente woningtekort. Het urgente woningtekort is tussen de jaren 1998 en 2002 zelfs nagenoeg verdubbeld van 85.000 tot 166.000.

De afgelopen jaren zijn de slaagkansen van de starters bij het vinden van een geschikte woning in de huursector fors gedaald. In 1998 kon nog ruim 50% van de starters een huurwoning bemachtigen, in 2002 is dit percentage afgenomen tot circa 37%. Door de recente explosieve prijsstijgingen in de koopwoningvoorraad wordt de koopmarkt slechter bereikbaar voor de koopstarters. In 1998 sloot de woningvoorraad nog grotendeels aan op de financiële mogelijkheden van de koopstarters, in 2002 is deze overlapping gedaald tot slechts 64%. Het bestaan en de omvang van het door dit onderzoek veronderstelde 'gat in de markt' wordt in Tabel 3 pas goed duidelijk. De vraagdruk van de dure huurwoningen en de goedkope koopwoningen (respectievelijk 1,87 en 2,13 voor de huurwoningen en 2,57 en 1,50 voor de koopwoningen) liggen beduidend boven de landelijke vraagdruk van 1,47. Met een vraagdruk van 2,57 springt het segment goedkope eengezins-koopwoningen uit boven de andere segmenten; tegenover elke 100 theoretisch aangeboden eengezins-koopwoningen staan maar liefst 257 urgente vragers!

Uit dit alles valt op te maken dat er voor de huishoudens met een benedenmodaal inkomen te weinig woningen beschikbaar zijn in het goedkope koopwoningensegment binnen de Nederlandse woningmarkt.

3.2 Macroniveau

Verschillende factoren op nationaal en regionaal niveau (macroniveau) leiden tot veranderingen in de kwantitatieve vraag naar woonruimte op het mesoniveau, de woningmarkt. In deze paragraaf zullen de verschillende factoren behandeld worden. Allereerst zal gekeken worden naar het Nederlandse overheidsbeleid en regulering op het gebied van de volkshuisvesting (§3.2.1). Vervolgens zal de huidige Nederlandse woningvoorraad in kaart gebracht worden (§3.2.2). Tevens zal gekeken worden naar de invloed van de demografische, de economische en de sociaal-culturele trends op de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte (§3.2.3, §3.2.4 en §3.2.5). Als laatste zullen de gevolgen van deze factoren voor de Nederlandse woonconsumenten kort belicht worden (§3.2.6).

3.2.1 Nederlandse Overheid

De Nederlandse Grondwet stelt in artikel 22, lid twee, dat de "bevordering van voldoende woongelegenheden" onder de zorg van de overheid valt. Er zijn drie motieven voor overheidsingrijpen in de volkshuisvesting: Het allocatiemotief, het herverdelingsmotief en het stabilisatiemotief (SER, 1999). Het tegen gaan van segregatie, bereikbaar maken van kwalitatief goede woningen voor de lagere-inkomensgroepen en het stabiliseren van zowel de woning- als de bouwmarkt zijn enkele taken van de overheid die voortvloeien uit deze drie motieven.

Allereerst zal een korte geschiedenis van het Nederlandse huisvestingsbeleid gegeven worden, met in het bijzonder aandacht voor het eigen-woningbezit. Vervolgens zal de Nota Wonen kort aangehaald worden. Tot slot zal het Waarborgfonds Eigenwoning (NHG) besproken worden.

Na de tweede wereldoorlog waren alle inspanningen in het teken van de wederopbouw. Europa lag in puin en de eerste zorg was het huisvesten van de mensen. Toen de ergste woningnood in de jaren vijftig was verholpen verschoof de aandacht van de overheid naar het stimuleren van het eigen-woningbezit. De christen-democraten, onder andere de KVP (in 1980 gefuseerd tot het CDA) en de liberalen waren voor stimulering. Zij deelden de mening dat het bezitten van een koopwoning zowel individuele als wel maatschappelijke voordelen bood. Het zou de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van de bewoners vergroten en de spaarzin van de huishoudens vergroten. De sociaal-democraten hadden hun bedenkingen en bleven het belang van de bouw van sociale-huurwoningen benadrukken. Hier kwam eind jaren zeventig verandering in, vrije keuze tussen kopen en huren moest ook voor de lagere-inkomensgroepen bereikt worden. Sindsdien wordt het stimuleren van eigen-woningbezit door een brede politieke meerderheid gesteund.

Het geloof in de marktwerking krijgt in de jaren negentig de overhand binnen het Nederlandse overheidsbeleid. Met de in 1989 verschenen Nota Volkshuisvesting voor de jaren negentig (Nota VHV '90) onderstreepte het Rijk het belang van (meer) marktwerking op de woningmarkt, het belang van het realiseren van voldoende nieuwbouw en de behoefte voor meer aandacht voor de reeds bestaande woningvoorraad. De Nota VHV '90

had als uitgangspunt het vergroten van de keuzemogelijkheden tussen kopen of huren voor de lagere-inkomensgroepen. Door middel van het realiseren van voldoende nieuwbouwoopwoningen, vooral in de duurdere segmenten, zou een betere doorstroming over de gehele lengte van de woningmarkt tot stand komen.

De "vrije" woningmarkt leek deze doelstellingen in de jaren negentig voortreffelijk te realiseren. Het was nog nooit zo goed gegaan met de vrije-sectorbouw, de koopwoningmarkt floreerde en het eigen-woningbezit onder de Nederlandse bevolking steeg van 45% in 1990 tot 54% in 2003 (CBS-Statline, 2004). De verdeling van de eigendomsverhouding is echter onevenredig verdeeld over de inkomensgroepen in Nederland. De hogere inkomensgroepen beschikken van oudsher vaker over een koopwoning dan de lagere-inkomensgroepen.

In de jaren negentig behoorden de meeste nieuwkomers in de koopsector tot de hoge-inkomensgroepen. Tabel 4 laat de ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder de inkomenskwartielen van Nederland zien tussen 1990 en 2000.

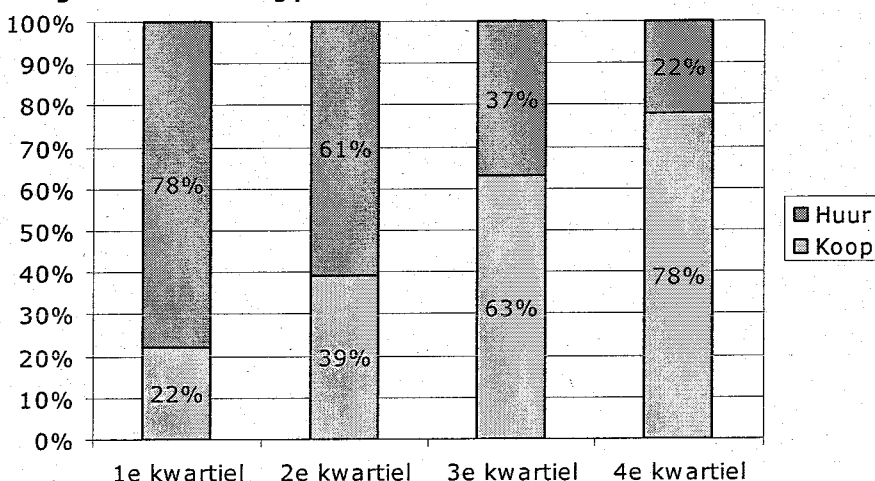
Tabel 4: Ontwikkeling van de eigendomsvormen naar inkomensgroep 1990 - 2000

	1990 - 1994	1994 - 1998	1998 - 2000	1990 - 2000
1 ^e kwartiel	6%	1%	-2%	5%
2 ^e kwartiel	6%	6%	2%	14%
3 ^e kwartiel	10%	6%	2%	18%
4 ^e kwartiel	6%	5%	-1%	10%

Bron: WBO '89/'90, '93/'94, '98 en '00

In de tabel valt duidelijk te zien dat het eigen-woningbezit onder de lage-inkomensgroepen achterblijft bij de groeicijfers van de hoge-inkomensgroepen en liet eind jaren negentig zelfs een daling zien. Figuur 7 laat de eigendomsverhouding zien binnen de vier inkomenskwartielen van Nederland in 2000.

Figuur 7: Eigendomsverhouding per inkomenskwartiel in 2000



Bron: WBO 2000

De Nota wonen werd in maart 2001 door de tweede kamer goed gekeurd.³ Deze nota is opgesteld aan de hand van een evaluatie van de Nota VHV '90. De gestelde doelen ten

³ Voor deze paragraaf is veelvuldig gebruik gemaakt van Info Wonen (Boerema, 2004)

aanzien van decentralisatie en verzelfstandiging waren in groten lijnen behaald maar voor wat betreft de inhoudelijke doelstellingen was het beeld minder eenduidig. De bevordering van het eigen-woningbezit onder lagere inkomensgroepen, de marktwerking op lokaal niveau en de versterking van de positie van de bewoners waren nog onvoldoende uit de verf gekomen. Bij het opstellen van de nieuwe volkshuisvestingsnota heeft de overheid getracht deze tekortkomingen recht te zetten. Aansluitende bij de voorgaande beleidsnota, Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, zijn de uitgangspunten van deze nota decentralisatie, deregulering, verzelfstandiging en marktwerking. De rijksoverheid gebruikt een nieuw concept genaamd: "prestatiegerichte decentrale aanpak". De overheid zal steeds meer als partner optreden en minder als politieagent. Het 'speelveld' voor de betrokken actoren zal wel door wet- en regelgeving vastgelegd blijven worden.

De nota bevat vijf hoofdthema's waarop het overheidsbeleid zich zal concentreren:

1. Vergroten van zeggenschap over de woning en woonomgeving.

Veel burgers klagen dat zij nog steeds weinig te zeggen hebben over de uitvoering van hun woonwensen, de huidige bouwwereld kenmerkt zich nog altijd door een confectieaanpak. De zeggenschap zal meer moeten zijn dan alleen inspraak of meepraten, de woonconsument zal echte keuzes moeten kunnen maken en zelf verantwoordelijkheid moeten dragen. Het vergroten van het eigen-woningbezit onder de bevolking past in dit voornemen omdat de zeggenschap en betrokkenheid van de bewoner bij een koopwoning aanzienlijk groter is dan bij een huurwoning. De rijksoverheid streeft in het kader van de Nota Wonen naar een eigen-woningbezit van 65% in 2010. Zij verwacht door middel van de verkoop van huurwoningen een flinke stimulans aan deze eigen-woningtoename te geven (zie voor verkoop van huurwoningen §3.3.4).

De te realiseren keuzevrijheid bestaat uit kwantitatieve en kwalitatieve keuzes maar ook uit keuzevrijheid in de eigendomsvorm. Buiten huren en kopen ontstaan de laatste jaren meerdere tussenvormen. Welke tussenvormen er zijn en wat zij inhouden zal in subparagraaf 3.3.3 nader aan de orde komen.

2. Scheppen van kansen voor de burgers in kwetsbare posities.

Hierbij doelt men op mensen die zowel in sociaal dan wel in financieel kwetsbare omstandigheden verkeren, zoals alleenstaande ouders, ouderen met alleen een AOW-uitkering, dak- en thuislozen, gehandicapten en asielzoekers. Deze groepen moeten geholpen worden bij de huisvesting om er zo voor te zorgen dat zij de aansluiting bij de rest van de maatschappij niet missen en ter voorkoming van segregatie. De nota geeft aan dat de huursubsidie het kerninstrument binnen het volkshuisvestingsbeleid blijft, het huurbeleid gericht blijft op een inflatievolgende huurontwikkeling en dat er een soort koopsubsidie moet komen ter bevordering van het eigen-woningbezit onder huishoudens met een lager inkomen. In het kader van het laatste doel is per 1 januari 2001 de Wet bevordering eigen-woningbezit (BEW) in werking getreden, maar hierover meer in paragraaf 3.3.2.

3. Bevorderen van wonen en zorg op maat.

In paragraaf 3.2.3 valt te lezen dat het percentage ouderen onder de Nederlandse bevolking in hoog tempo toeneemt. De groeiende groep ouderen stellen andere eisen aan hun woning en woonomgeving. Het beleid is erop gericht om tijdig op deze toenemende vraag naar woonzorgvoorzieningen in te spelen.

4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.

De woonkwaliteit van de steden blijft achter bij die in de andere milieus met als gevolg dat veel huishoudens, vaak diegene die meer te besteden hebben, uit de steden trekken. Op

deze manier blijven vaak de kansarme huishoudens over en dreigt het gevaar voor gettovorming en segregatie. Om dit te voorkomen heeft de Rijksoverheid ingezet op verbetering van de stedelijke woonmilieus, zowel van onderop als van bovenaf. Hiertoe heeft de overheid o.a. de Wet Stedelijke Vernieuwing toegespitst en worden de Vinex- en Vinac-afspraken herijkt.

5. Faciliteren van groene woonwensen.

Door de grotere vraag naar woningen in de dorpen en groenere omgevingen stijgen de huizenprijzen binnen deze woonmilieus bovenmatig, tevens vrezen de dorpen hun eigen identiteit te verliezen. Om deze problemen tegen te gaan wil de overheid meer woningen in de landelijke omgeving realiseren. Hieraan zal invulling gegeven worden door zowel nieuwbouw, passend binnen de grenzen, gesteld door het contourenbeleid uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (VROM, 2004), als door de verkoop van huurwoningen in de dorpskernen.

De bovengenoemde vijf inhoudelijke thema's zijn vertaald in concrete afspraken tussen de overheid en de betrokken maatschappelijke organisaties in het op 12 juli 2001 ondertekende Nationaal Akkoord Wonen (NAW, 2001).

In het licht van de herziene rol van de Rijksoverheid binnen de volkshuisvesting is de garantieverlening voor eigenaar-bewoners, voorheen geregeld door de Regeling deelneming in garantie woninggebonden subsidies, per 1 januari 1995 geprivatiseerd en ondergebracht in het WEW. Voor het WEW bestaat geen specifieke juridische grondslag, het is een zelfstandige stichting die voorziet in de garantstelling voor leningen aangegaan door particuliere kopers van woningen, beter bekend onder de naam Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het WEW helpt bij het vergroten van het eigen-woningbezit onder de (particuliere) lagere-inkomensgroepen. Het WEW staat garant voor de aflossingen van de hypotheek, en zal in het geval dat de eigenaar van de woning de hypotheekrente niet meer kan aflossen samen naar een oplossing zoeken. Wanneer de eigenaar in het uiterste geval gedwongen wordt om de woning onderhands of executoriaal te verkopen, en de opbrengst blijkt niet voldoende te zijn om de hypotheek af te lossen, dan zal het WEW de hypotheekverstrekker schadeloos stellen. Dankzij de NHG blijft de eigenaar dus in principe gevrijwaard van eventuele restschulden.

Voor 2004 is de hypotheeksom waarvoor het WEW garantie kan verlenen gemaximaliseerd op € 230.000,- (NHG, 2004). Met ingang van maart 2002 kan ook een NHG aangevraagd worden voor verkoop onder voorwaarden maar hierop zal later in dit onderzoek ingegaan worden.

3.2.2 Nederlandse woningmarkt

De aanbodzijde van de woningmarkt wordt gevormd door de huidige woningvoorraad. Allereerst zal kort de historische ontwikkeling van deze Nederlandse woningvoorraad beschreven worden, vervolgens zal de huidige samenstelling en omvang van de woningvoorraad in kaart worden gebracht.

Begin 2004 bedroeg de totale woningvoorraad in Nederland rond de 6,8 miljoen woningen (CBS-Statline, 2004). Deze voorraad is in verschillende tijdsperioden tot stand gekomen en is dan ook verre van homogeen. Hoewel veel afhangt van de kwaliteit van het onderhoud gedurende de exploitatieperiode en de locatie zegt de bouwperiode veel over de economische kwaliteit en de populariteit van de woning. Voor het vergelijken van woningen uit verschillende bouwperiodes zijn de belangrijkste kenmerken van enkele periodes opgenomen in Tabel 5.

Tabel 5: Bouwperiodes en hun woningkenmerken

Tot 1945	1945 tot 1970	1970 tot heden
Voorraad van 1,3 miljoen woningen uit deze periode.	Tijdens de oorlog vernietiging deel woningvoorraad, nieuwbouw lag stil.	Begin jaren '70 grote groei woningbehoefte: babyboomers verlaten ouderlijk huis.
Veelal rijksmonumenten en woningen die een bewezen kwaliteit hebben.	Na oorlog grote vraag naar nieuwbouw om ontstane tekort aan te vullen.	Tekort loopt op begin jaren tachtig door matig presterende economie, welke resulteerde in een extreem hoge rentestand.
Weinig zal nog vervangen worden.	Wederopbouw m.b.v. Marshall plan gelden. 1,85 miljoen woningen uit deze periode.	Halverwege de jaren negentig: start bouw van de Vinex locaties, die een groot deel van de tekorten en uitbreidingsvraag moesten oplossen.
	Veelal eenzijdige, goedkope en kwalitatief mindere woningen.	Laatste jaren ligt het kwantitatieve tekort aan woningen rond de 200.000.
	Grotendeels economisch verouderd, vervanging tussen 1995 en 2020.	

Bron: VROM Cijfers over wonen, bewerking Ernst & Young Real Estate, Hospitality & Construction

Van de totale woningvoorraad is ongeveer 27% net na de 2^e wereldoorlog gebouwd (CBS-Statline, 2004). Dit gedeelte van de voorraad zal in de komende 25 jaar grotendeels vervangen (moeten) worden.

Om in te kunnen spelen op de vraag naar woningen moet eerst een inzicht verkregen worden over de samenstelling en kwaliteit van de reeds bestaande woningvoorraad. De woningmarkt is een voorraadmarkt, de jaarlijkse nieuwbouw is verwaarloosbaar klein ten opzichte van de totale voorraad. Dit betekent dat het grootste gedeelte van de vraag vervuld wordt door de reeds bestaande voorraad en slechts een klein gedeelte door nieuwbouw. (vb. In 2003 bedroeg de totale woningvoorraad in Nederland 6.763.000 woningen, in dat zelfde jaar werden 59.629 nieuwe woningen gebouwd. Dit komt overeen met ongeveer 0,9%)

In Tabel 6 worden de belangrijkste kenmerken van de Nederlandse woningvoorraad op een rij gezet.

Tabel 6 : Kenmerken van de Nederlandse woningvoorraad (2003)

Woningkenmerk			Woningkenmerk		
	abs.	%		abs.	%
<u>Eigendomsverhouding</u>			<u>Woningtype</u>		
Koopwoningen	3.592.000	54%	eengezinswoning	4.682.950	70%
Huurwoningen	3.034.900	46%	meergezinswoning	1.943.950	30%
<u>Woninggrootte</u>			<u>Economische waarde</u>		
2 kamers of minder	618.500	9%	> €50.000	343.974	5%
3 kamers	1.279.200	19%	€50.000 - €100.000	2.161.277	33%
4 kamers	2.234.600	34%	€100.000 - €200.000	3.250.866	49%
5 kamers of meer	2.494.600	38%	€200.000 - €500.000	835.939	13%
			€500.000 <	34.844	1%
Totaal	6.626.900	100%		6.626.900	100%

Bron: CBS-Statline

Vierenvijftig procent van de huidige woningvoorraad in Nederland bestaat uit koopwoningen. In de nieuwbouw is dit percentage al ruim zeventig procent. Het totaal aandeel van de koopwoningen zal waarschijnlijk in de richting van de vijfenzestig procent groeien. Door de toename in welvaart zal het aantal kamers per woning en het aandeel eengezinswoningen steeds verder toenemen. (Gerritsen en Lelieveld, 2002)

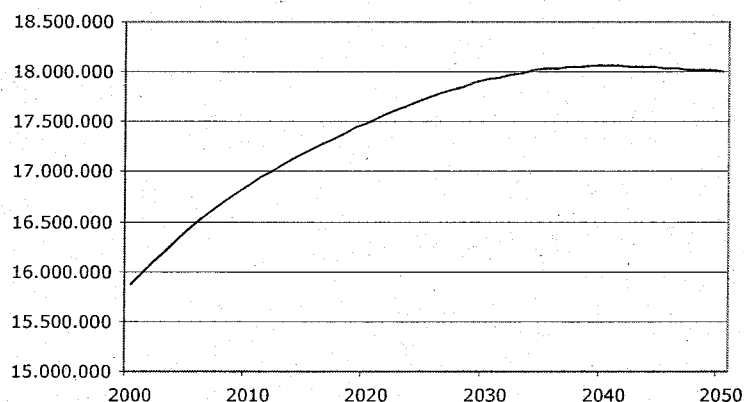
3.2.3 Demografische trends

De vraag naar woonruimte wordt bepaald door het aantal huishoudens en de bezettingsgraad per huishouden. Voor het vaststellen van de toekomstige ontwikkelingen in deze vraag naar woonruimte in Nederland zijn meerdere demografische trends van belang. Achtereenvolgens zal de bevolkingsgroei, de gevolgen van de vergrijzing en de ontwikkeling van het aantal huishoudens besproken worden.

De bevolkingsontwikkeling speelt een belangrijke rol bij de kwantitatieve vraag naar woningen. Over het algemeen kan immers gezegd worden dat hoe groter de bevolking, hoe meer woningen er nodig zullen zijn (Gerritsen en Lelieveld, 2002).

Eens in de twee jaar publiceert het CBS de bevolkingsprognose voor de langere termijn. De laatste prognose voor de langere termijn (van 2002 tot 2050) is begin 2003 gepubliceerd (De Jong, 2003). Deze prognoses voorspellen een toename van de Nederlandse bevolking van 16,2 miljoen in 2003 tot 17,6 miljoen in 2050.

Figuur 8: Bevolkingsprognose 2003-2050



Bron: CBS-Statline

Een tweede fenomeen is de vergrijzing, dit is het verschijnsel dat inwoners van 65 jaar en ouder een steeds groter deel uitmaken van de totale bevolking. Vooral na 2010 zal de vergrijzing in Nederland flink toenemen (zie Tabel 7). In 2020 zal zelfs meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens het predikaat 55plusser dragen (NVB, 2000).

Tabel 7: Prognose leeftijdsopbouw Nederlandse bevolking 2003-2030

Bevolkingsomvang	2003	2010	2020	2030
0 tot 20 jaar	24,5%	24,1%	22,6%	22,1%
20 tot 65 jaar	61,8%	61,0%	58,8%	56,2%
65 jaar of ouder	13,7%	14,9%	18,5%	21,7%
Totaal	16.201.839	16.667.122	17.211.923	17.606.563

Bron: CBS-Statline

Deze vergaande vergrijzing heeft meerdere gevolgen voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Nederland. De bezettingsgraad zal afnemen en de woonwensen zullen veranderen.

Ouderen willen overwegend een goedkoop appartement of een kleinere gezinswoning, meer 65plussers betekent dan ook een toename in de vraag naar dit type woonruimte. Starters op de woningmarkt zoeken meestal een woonruimte binnen ditzelfde type, waardoor de vraag in dit marktsegment nog verder zal worden opgestuwd.

De vergrijzing is een van de belangrijkste oorzaken voor de daling van de bezettingsgraad. 65plussers hebben geen thuiswonende kinderen en blijven steeds langer zelfstandig wonen, waardoor het gemiddelde aantal personen per huishouden daalt. Waar rond 1900 nog meer dan vier mensen per woning verbleven, wonen er nu nog maar 2,28. De bezettingsgraad zal zijn daling voortzetten en zal in 2050 rond de 2,1 liggen. (Zie Tabel 8)

Tabel 8: Gemiddelde huishoudengroote 1899-2050

Gemiddelde huishoudengroote (Bezettingsgraad)								
1899	1930	1974	2003	2010	2020	2030	2040	2050
4,51	4,00	2,99	2,28	2,23	2,15	2,11	2,11	2,11

Bron: CBS-Statline

Zoals is gebleken leiden twee trends tot een stijging in het aantal huishoudens in Nederland, de bevolkingsgroei en de daling van de bezettingsgraad. Tussen 1960 en 1990 verdubbelde het aantal huishoudens van ruim 3 miljoen tot ruim 6 miljoen (Kempen, 1994) en de laatste CBS prognoses laten zien dat tussen nu en 2050 het aantal huishoudens met nog eens ruim een miljoen zal toenemen. (de Jong, 2003)

Tabel 9: Prognose ontwikkeling aantal Nederlandse huishoudens

Huishoudens naar type	2003	2010	2020	Procentuele groei
Eenpersoonshuishoudens	2.440.706	2.730.418	3.106.023	21%
Paren	4.142.013	4.264.678	4.403.988	6%
Eenouders	396.514	411.703	411.648	4%
Totaal aantal huishoudens	7.024.273	7.454.135	7.972.217	12%

Bron: CBS-Statline

Uit de bovenstaande tabel valt op te maken dat de stijging in het aantal huishoudens voornamelijk wordt veroorzaakt door de stijging in het aantal eenpersoonshuishoudens (individualisering), deze categorie bestaat voornamelijk uit weduwen en weduwnaren. Een van de oorzaken van deze stijging in eenpersoonshuishoudens kan gezocht worden in het overheidsbeleid inzake ouderenhuisvesting. De overheid probeert sinds jaren de ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen om zo de belasting van de zorgsector te verlagen.

De toenames in het aantal huishoudens zal een verdere stijging in de vraag naar woningen veroorzaken (Gerritsen en Lelieveld, 2002).

3.2.4 Economische trends

"Vijf miljoen bungalows aan de Kalverstraat?" zo typeerde Henk Trum het dilemma rondom de gebruikerswensen en de bouwkundige realiteit. (Sarlemijn et al, 1995) Iedereen wil wel graag een villa met zwembad en oprijlaan maar het blijft voor de meeste mensen (helaas) een droomwens. De financiële situatie van hun huishouden bepaalt meestal het type woning welke zij betrekken en of zij deze woning kunnen huren of kopen.

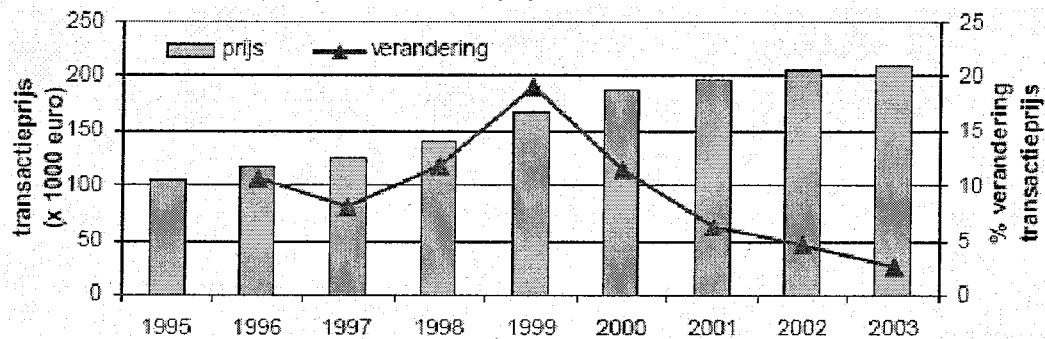
Dankzij de (nog steeds) toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen in Nederland, hebben steeds meer huishoudens de beschikking over twee inkomens. Deze toename in welvaart leidt tot een grotere vraag naar kwaliteit en luxe maar ook tot een verandering in het gedrag op de woningmarkt, het accent zal geleidelijk verschuiven van goedkopere huurwoningen naar de duurdere huurwoningen en uiteindelijk naar de koopwoningen.

De stijgende welvaart maakt het mogelijk dat jongeren, die wel een zelfstandig huishouden vormen maar nog niet over een koopwoning beschikken, alsnog een koopwoning aan wensen te schaffen. De welvaartstoename zal de vraag naar koopwoningen dan ook doen toenemen. Maar hoewel de inkomens – en hiermee de draagbare koopsommen – zijn toegenomen, hebben zij de stijging van de koopprijzen echter niet kunnen bijbenen (RIGO, 2003).

Een stagnerende economie zoals Nederland, en de rest van de EU, momenteel doormaakt heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Het aanschaffen van een nieuwe woning zal in zo'n situatie veelal uitgesteld worden. Dit onder andere uit angst voor de eventuele toekomstige waardevermindering van de woning maar voornamelijk door de uit de stagnerende economie voortvloeiende inkomensonzekerheden voor de consument.

In 2003 is de prijs van de gemiddelde koopwoning met 2,7% gestegen, één procent hoger dan het inflatiecijfer van 1,7%. Dit is meer dan op basis van de economische omstandigheden verwacht was. Het percentage lag wel beduidend lager dan eind jaren negentig gebruikelijk was, sinds 1995 lag de jaarlijkse prijsstijging boven de 10% met een top van 19% in 1999. Zulke excessieve cijfers geven een overspannen markt weer waarin het aanbod ver achter blijft bij de vraag.

Figuur 9: Niveau en verandering transactiepreisen 1995 - 2003



Bron: Jaarcijfers 2004 (NVM, 2004)

3.2.5 Sociaal-culturele trends

Meerdere sociaal-culturele trends zijn van invloed op de vraag naar koopwoningen. Afname van de vooroordelen ten aanzien van eigen-woningbezit onder de woningzoekende en het mondiger worden van de woonconsumenten zijn de twee belangrijkste trends en zullen hier behandeld worden.

De vrees voor de koopwoning is verdwenen, waar men vroeger nog twijfels had ten aanzien van de voor en nadelen verbonden aan het eigen-woningbezit is de huidige generatie minder gereserveerd. De welvaartsstijging heeft ervoor gezorgd dat steeds grotere groepen in Nederland een koopwoning betrekken. In de jaren tachtig was huren een algemeen aanvaarde norm van wonen voor alle inkomensgroepen maar tegenwoordig lijkt de huursector steeds meer een sector voor de lagere-inkomensgroepen. (SCP, 1998) Uit de NVM Woontest bleek dat 54% van de Nederlandse bevolking in een koopwoning woont. Het merendeel (89%) prefereert een koopwoning boven een huurwoning vanwege de financiële zekerheid voor de toekomst. (NVM, 2003)

Deze verandering in opstelling leidt volgens ABF Research te Leiden, tot het zogehete cohort-effect (ABF Research, 2003). De huidige generaties zijn veel vaker huiseigenaren geworden en zullen zich dan ook op hogere leeftijd meer op de koopsector blijven richten. Prognoses voorspellen dat het percentage eigenaar-bewoner onder de senioren zal stijgen van 37% in 2000 tot 47% in 2010 (ABF Research, 2003). In samenhang met de forse groei van de senioren groep (zie Tabel 7) zal deze ontwikkeling lijden tot een sterke toename in de vraag naar (kleinere) koopwoningen. Maar of dit cohort-effect ook daadwerkelijk zal optreden (en in welke mate) dat zal de toekomst moeten uitwijzen.

Uit recent onderzoek van het CBS bleek dat jongeren weer eerder uit huis gaan dan vroeger (CBS, 2004). Zelfstandig willen wonen is in 2000-2002 voor een kwart van de jongeren het belangrijkste motief voor het verlaten van de ouderlijke woning, eind jaren zestig was dat slechts voor 5 procent belangrijk. Deze verschuiving hangt samen met de verdere individualisering van de maatschappij, steeds meer jongeren hebben bij het verlaten van de ouderlijke woning de behoefte om alleen te wonen.

Ten gevolge van de toegenomen welvaart is de woonconsument ook steeds mondiger geworden, hij durft tegenwoordig eisen te stellen. De consumenten wensen steeds meer zeggenschap te hebben over de producten die zij aanschaffen en vragen zo naar meer keuzevrijheid.

In de Nota Wonen heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd (Min.VROM, 2001). Een van de kernthema's van deze nota is "meer keuzevrijheid voor burgers over woning en woonomgeving". Deze te realiseren keuzevrijheid bestaat uit kwantitatieve en kwalitatieve keuzes maar ook uit keuzevrijheid in de eigendomsvorm. Buiten huren en kopen ontstaan de laatste jaren meerdere tussenvormen. Welke tussenvormen er zijn en wat zij inhouden zal in subparagraaf 3.3.3 nader aan de orde komen.

3.2.6 Resumerend

Meerdere ontwikkelingen op het macroniveau zullen in de (nabije) toekomst leiden tot een kwantitatieve toename in de vraag naar met name koopwoningen.

Het overheidsbeleid ten aanzien van de volkshuisvesting is reeds sinds jaren gericht op het bevorderen van het eigen-woningbezit, ook onder de lagere inkomensgroepen. Deze stimulering zal de vraag naar koopwoningen, net als in de recente jaren, doen toenemen.

Van de huidige Nederlandse woningvoorraad stamt ongeveer 27% uit de directe jaren na de tweede wereldoorlog (ongeveer 1,84 miljoen) en zijn veelal eenzijdige, goedkope en kleinere woningen. Dit gedeelte van de woningvoorraad zal gedurende de komende 25 jaar grotendeels gesloopt en vervangen worden waardoor de druk op de goedkope woningsegmenten van de huur- en koopmarkt zal toenemen.

Door de bevolkingsgroei, en de individualisering (o.a. door vergrijzing en verzelfstandiging) zal het aantal huishoudens toenemen, met een stijging in de vraag naar woningen tot gevolg. Het verdwijnen van de koopwoningangst onder de woonconsumenten zal de vraag naar koopwoningen nog verder doen stijgen. Een en ander is natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkelingen in de (internationale)economie.

De recente, torenhoge stijgingen in de huizenprijzen op de koopwoningenmarkt zal een drukkende werking hebben op de vraag naar koopwoningen. Men moet zich alleen afvragen of de vraag naar koopwoningen werkelijk afneemt of dat de woonconsument zijn actieve woningzoekende rol inruilt voor een passieve, latente koopwoningvraag.

3.3 Microniveau

De problemen, beschreven in paragraaf 3.1, worden ook door de Nederlandse overheid (gedeeltelijk) erkend. In deze paragraaf zullen de door de overheid ontwikkelde beleidsinstrumenten, die de problematiek rondom het eigen-woningbezit onder de lagere-inkomensgroepen tegen moesten gaan, besproken worden. Hierbij zal achtereenvolgens de huursubsidie (§3.3.1) en de verschillende vormen van koopsubsidie (§3.3.2) aan bod komen. De overheid is niet de enige instantie die zich bezig houdt met de problematiek rondom het eigen-woningbezit onder de lagere-inkomensgroepen. In de loop der jaren zijn door woningcorporaties verschillende tussenvormen tussen huren en kopen ontwikkeld. Welke tussenvormen dit zijn en waarom ze ontwikkeld zijn zal ook in deze paragraaf beschreven worden (§3.3.3). Als voorlaatste zal de verkoop van huurwoningen besproken worden (§3.3.4). Aan het einde van deze paragraaf worden de resultaten van deze ontwikkelde maatregelen kort samengevat (§3.3.5).

3.3.1 Huursubsidie

Wanneer een huishouden in Nederland een woning huurt kan hij, op grond van de Huursubsidiewet in aanmerking komen voor huursubsidie. De Huursubsidiewet is de opvolger van de Wet Individuele Huursubsidie en is sinds 1 juli 1997 van kracht (Staatsblad, 1997). Deze wet richt zich op huishoudens uit de lagere-inkomensgroepen en levert de regels en voorschriften volgens welke deze huishoudens recht hebben op een tegemoetkoming in de huurlasten. Evenals zijn voorganger is de Huursubsidiewet een subjectsubsidie; de subsidie is gerelateerd aan het individu, de ontvanger. Tot 1970 kende Nederland enkel objectgebonden subsidiering maar door de extra huurstijgingen ten gevolge van de huurharmonisatie bleek deze situatie niet meer wenselijk en werd voorzichtig begonnen met subjectsubsidies. Met de Beschikking individuele huursubsidie kregen deze subjectsubsidies bredere toepassingen en in 1986 werd het recht op individuele huursubsidie vastgelegd in de Wet Individuele Huursubsidie, die zoals reeds vermeld in 1997 vervangen is door de Huursubsidiewet. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze wet ligt bij VROM, zij neemt op basis van de in de wet vastgelegde voorschriften besluiten over de subsidieaanvragen.

Het doel van de Huursubsidiewet is het mogelijk maken van goed en betaalbaar wonen voor personen in de laagste inkomensgroepen. De regeling richt zich op huurders die, gelet op hun inkomen en de huurprijs van hun woning, voor een tegemoetkoming in hun woonlasten in aanmerking komen.

Om in aanmerking te komen voor subsidie op basis van de Huursubsidiewet moet een huishouden voldoen aan 9 voorwaarden (VROM, 2004).

- De aanvrager moet meerderjarig zijn.

De aanvrager is meerderjarig wanneer hij ouder is dan 18 jaar, getrouwd is (geweest) of een geregistreerde partner is (geweest).

- De aanvrager moet zelfstandig wonen.

Een woning is zelfstandig wanneer het beschikt over een woonruimte met een eigen toegangsdeur, een eigen toilet en een eigen keuken.

- De aanvrager woont niet op kamers.

Wanneer de aanvrager op kamers woont dan heeft hij over het algemeen geen recht op huursubsidie. In sommige gevallen is huursubsidie wel mogelijk als de aanvrager een onzelfstandige woonruimte huurt in bijvoorbeeld een wooncomplex voor begeleid wonen.

- Alle medebewoners moeten de Nederlandse nationaliteit bezitten.

De aanvrager en zijn medebewoners moeten allemaal de Nederlandse nationaliteit bezitten om in aanmerking te komen voor huursubsidie.

- De aanvrager moet ingeschreven zijn bij de gemeente.

VROM controleert bij de gemeente of de aanvrager en zijn medebewoners staan ingeschreven bij de Gemeentelijke basisadministratie. Wanneer dit niet het geval blijkt te zijn heeft de aanvrager geen recht op huursubsidie.

- De huurprijs moet binnen gestelde grenzen liggen.

Om in aanmerking te komen voor huursubsidie moet de huurprijs binnen bepaalde grenzen vallen. Daarbij wordt uitgegaan van de kale huurprijs, dat wil zeggen de huurprijs exclusief servicekosten, hierbij moeten wel de onkosten voor de gemeenschappelijke ruimtes opgeteld worden.

Tabel 10: Huurgrenzen voor huursubsidie 2004-2005

	Normhuur	Basishuur	Max. huur
Geen medebewoners en			
- aanvrager was op 01-01-2003 niet ouder dan 66 jaar	€ 179,61	€ 191,61	€ 597,54
- aanvrager was op 01-01-2003 66 jaar of ouder	€ 177,79	€ 189,79	€ 597,54
Met medebewoners en			
- meer dan de helft van het gezamenlijke inkomen is van personen die op 1 januari 2003 jonger waren dan 66 jaar	€ 179,61	€ 191,61	€ 597,54
- meer dan de helft van het gezamenlijke inkomen is van personen die op 1 januari 2003 66 jaar of ouder waren	€ 175,98	€ 187,98	€ 597,54
aanvrager en evt. medebewoners zijn jonger dan 23 jaar	€ 179,61	€ 191,61	€ 325,91

Bron: VROM

Voor het subsidiejaar 2004 - 2005 wordt voor het eerst het begrip 'basishuur' ingevoerd, in het kort is de basishuur gelijk aan de normhuur plus € 12,-. De basishuur moet door elk huishouden zelf betaald worden en vormt zo het minimum van de eigen bijdragen. Hoeveel huursubsidie elk huishouden maandelijks ontvangt is afhankelijk van het inkomen en de situatie en de hoogte van de huur. Het verschil tussen de huursubsidie en de werkelijk te betalen huur moet door het betreffende huishouden.

- De woning moet passend zijn voor de aanvrager's situatie.

Wanneer de huur hoger is dan € 466,48 (bij 1- en 2-persoonshuishoudens) of € 499,92 (bij een huishouden van 3 of meer personen) dan informeert VROM bij de gemeente of de woning passend is, niet te ruim of niet te duur. Als de gemeente de woning niet passend vindt, wordt geen huursubsidie verkregen.

- De hoogte van het inkomen moet binnen gestelde grenzen liggen.

Voor huursubsidie zijn bepaalde bovengrenzen gesteld aan het inkomen van het huishouden van de aanvrager, ligt het inkomen boven deze grens, dan komt men in het algemeen niet in aanmerking voor huursubsidie.

Tabel 11: Inkomensgrenzen voor huursubsidie 2004-2005

	Max. inkomen 2003
De aanvrager woont alleen	
- aanvrager was op 1 januari 2003 jonger dan 65 jaar	€ 18.700
- aanvrager was op 1 januari 2003 65 jaar of ouder	€ 16.625
Met medebewoners en	
- degene met het hoogste inkomen was op 1 januari 2003 jonger dan 65 j.	€ 25.075
- degene met het hoogste inkomen was op 1 januari 2003 65 jaar of ouder	€ 21.675

Bron: VROM

- De hoogte van het vermogen moet binnen gestelde grenzen liggen.

Ook voor het eigen vermogen van het huishouden zijn bovengrenzen aangegeven. Het eigen vermogen is de gemiddelde waarde van de bezittingen minus de uitstaande schulden. Vrijstellingen voor durfkapitaal en maatschappelijke beleggingen gelden alleen voor de inkomstenbelasting en dus niet voor de berekening van de huursubsidie.

Tabel 12: Eigen vermogengrenzen voor huursubsidie 2004-2005

	Max. vermogen 2003
De aanvrager woont alleen	
- aanvrager was op 30 juni 2005 jonger dan 65 jaar	€ 20.300
- aanvrager was op 30 juni 2005 65 jaar of ouder	€ 34.725
Met medebewoners en	
- aanvrager was op 30 juni 2005 jonger dan 65 jaar	€ 37.600
- aanvrager was op 30 juni 2005 65 jaar of ouder	€ 48.050

Bron: VROM

Wanneer wordt voldaan aan deze negen voorwaarden, gesteld door het ministerie van VROM, komt het betreffende huishouden in aanmerking voor huursubsidie.

Volgens de Huurbrief 2003 is er in de woningmarkt een kunstmatig laag huurniveau ontstaan, dat te weinig relatie kent met de kwaliteit van de betreffende woningvoorraad (VROM, 2003). Hogere inkomens profiteren onbedoeld van deze relatief lage huurprijzen, waardoor zij weinig gestimuleerd worden om door te stromen. Het gevolg is dat goedkope woningen, welke zich uitstekend lenen voor de huisvesting van huishoudens uit de lagere-inkomensgroepen (waaronder veel starters en 65plussers), langdurig niet voor deze doelgroep beschikbaar zijn. Er gaan dan ook steeds meer stemmen op voor het invoeren van meer marktconforme huurprijzen. Dit zou in veel gevallen betekenen dat de huurprijzen omhoog gaan. Op deze manier zullen de huishoudens aan de bovenkant van de huurmarkt dus te maken krijgen met hogere woonlasten. Dit direct door de huurverhoging maar mogelijk ook doordat de huurprijs van hun woning boven de maximale huursubsidiegrens komt te liggen, waardoor hun aanspraak op de huursubsidie komt te vervallen. De redenering hierachter is dat deze bovenkant van de huurmarkt gemotiveerd moet worden om huisvesting te zoeken die beter past bij hun inkomen. Hoewel de redenering correct is, loopt hij spaak in de realiteit. In paragraaf 3.1 is reeds aangetoond dat de stap van huur naar koop onder de huidige omstandigheden op de woningmarkt, voor het overgrote deel van deze bovenkant onhaalbaar is, om over de starters nog maar te zwijgen. Deze redenering zal alleen stand kunnen houden wanneer er in voldoende mate alternatieven voorhanden zijn, bijvoorbeeld in de vorm van goedkopere koopwoningen.

3.3.2 Koopsubsidie

Sinds jaar en dag krijgen lagere-inkomenshuishoudens die een woning huren inkomenssteun door middel van de huursubsidie. Vanuit het herverdelingsmotief geredeneerd, en met het oog op het huidige overheidsbeleid waarin een evenwichtige behandeling van huren en kopen wordt na gestreefd, ligt het voor de hand om huishoudens met een relatief laag inkomen ook inkomenssteun te bieden bij het kopen van een woning (en tegenwoordig ook in een van de vele tussenvormen, zie §3.3.3). De toenmalige premiekoopwoningen (ook wel bekend als Premie A woningen) en de huidige wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) zijn hierop gericht (SER, 2000).

Tot 1991 konden huishoudens, wanneer zij voldeden aan enkele voorwaarden aangaande het inkomen en de koopsom, bij kopen van een woning rekenen op een koopsubsidiepremie van het VROM. Deze woningen werden de premiekoopwoningen genoemd. Het doel van de Premiekoopwoning was het bereikbaar maken van koopwoningen voor huishoudens uit de lagere-inkomensgroepen. Hoewel de drempel naar een koopwoning voor deze huishoudens werd verlaagd, was het resultaat maar van korte duur. Wanneer de Premiekoopwoning door werd verkocht boekte het eerste huishouden een flinke winst daar de woning aanzienlijk in waarde was gestegen ten opzichte van de aanvankelijk betaalde koopsom, het volgende huishouden moest de volle marktwaarde van de woning ophoesten. Op deze manier viel de Premiekoopwoning na één keer reeds buiten het bereik van de doelgroep. Ondanks pogingen van de overheid en woningcorporaties om via onder andere antispeculatie- en kettingsbedingen deze excessieve winsten te beperken, lukte het niet om het maatschappelijk vermogen voor de doelgroep te behouden. Paragraaf 3.1 heeft reeds weergegeven dat de woningen die in de jaren tachtig en negentig goedkoop gebouwd zijn, in de huidige woningmarkt niet meer bereikbaar zijn voor de doelgroep.

Sinds 1 januari 2001 is de Wet Bevordering Eigen Woningbezit van kracht. De BEW is een synthese van een tweetal in 1998 en 1999 ingediende (wets)voorstellen, respectievelijk het kabinetsvoorstel Stimulering Eigen Woningbezit (SEW) en het wetsvoorstel Individuele Koopbijdrage (IKB). Door het instellen van een aantal maatregelen beoogt de BEW drempels weg te nemen, die de verwerving van een koopwoning door de doelgroepshuishoudens belemmeren. Tevens heeft de BEW als doelstelling de keuzevrijheid tussen huren en kopen voor de doelgroep te bevorderen.

Een van de belangrijkste drempels voor deze volledige keuzevrijheid is het tekort aan eigen vermogen; hoewel uit kostenoverwegingen kopen dikwijls gunstiger is dan huren, ontbreekt het huishoudens met een benedenmodaal inkomen vaak aan voldoende liquide middelen om deze vermogensvorming te financieren. Over het algemeen is er in de eerste jaren na de koop sprake van hogere woonlasten dan het geval zou zijn bij voortzetting van het huren van een woning. Na verloop van tijd worden de woonlasten van de koopwoning gunstiger ten opzichte van de huurwoning omdat de hypotheeklasten voor een langere periode constant zijn, terwijl de huur in principe jaarlijks wordt verhoogd.

Het BEW-beleidspakket omvat het verstrekken van een individuele koopsubsidie, het verlenen van compensatie voor overdrachtskosten en andere maatregelen. Verder vergroot de koopsubsidie de maximale NHG leencapaciteit, waardoor de keuzemogelijkheden voor doelgroepshuishoudens uitgebreid worden (CPB, 1999).

Multi-level analyse

Om in aanmerking te komen voor koopsubsidie op basis van de BEW moet een huishouden voldoen aan de volgende 9 voorwaarden (VROM, 2004):

- De aanvrager moet 23 jaar of ouder zijn.
- De aanvrager moet rechtmatig in Nederland verblijven.
- De aanvrager mag de afgelopen 3 jaar geen eigenaar-bewoner van een koopwoning zijn geweest.
- De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen.
- Het inkomen van de aanvrager moet binnen de door de BEW gestelde inkomensgrenzen vallen.

Tabel 13: Inkomensgrenzen voor koopsubsidie 2004-2005

	Min. inkomen	Max. inkomen
De aanvrager was op 1 januari 2001 64 jaar of jonger:		
- bij een eenpersoonshuishouden en een eenoudergezin	€ 12.750	€ 18.700
- bij een meerpersoonshuishouden	€ 16.225	€ 25.075
De aanvrager was op 1 januari 2001 65 jaar of ouder:		
- bij een eenpersoonshuishouden	€ 12.650	€ 16.625
- bij een meerpersoonshuishouden	€ 15.850	€ 21.675

Bron: VROM

- Het eigen vermogen van de aanvrager moet beneden het door de BEW gestelde maximum liggen.

Tabel 14: Eigen vermogensgrenzen voor koopsubsidie 2004-2005

	Max. vermogen
De aanvrager is 64 jaar of jonger:	
- bij een eenpersoonshuishouden en een eenoudergezin	€ 20.300
- bij een meerpersoonshuishouden	€ 37.600
De aanvrager is 65 of wordt binnen een jaar na aankoop van het huis 65 jaar:	
- bij een eenpersoonshuishouden	€ 34.725
- bij een meerpersoonshuishouden	€ 48.050

Bron: VROM

Tot het eigen vermogen worden onder andere spaargeld, effecten en onroerende zaken gerekend. De waarde van roerende zaken zoals de auto of huisraad wordt niet tot het eigen vermogen gerekend. Eventuele uitstaande schulden worden van het eigen vermogen afgetrokken.

- De kosten voor de koopwoning moeten voldoen aan de gestelde grenzen.

De te kopen woning heeft een bepaalde prijs maar daar komen echter nog kosten bij. Bijvoorbeeld de kosten voor de makelaar, de notaris en eventueel de belasting die bij de overdracht van het huis betaald dienen te worden (overdrachtsbelasting). Deze verwervingskosten worden voor nieuwbouwwoningen gesteld op ongeveer 8% van de prijs van de woning, voor bestaande bouw is dit percentage 12%. De maximale (totale) kosten van de woning zijn aan de volgende maximumgrenzen gebonden.

Tabel 15: Kostprijsgrenzen voor koopsubsidie 2004-2005

	Max. kosten
Voor een bestaande woning:	
maximale aankoopprijs van de woning	€ 117.812
+ 12% verwervingskosten	€ 14.138
maximale kosten van de woning	€ 131.950
Voor een nieuwbouwwoning:	
maximale aankoopprijs van de woning	€ 122.176
+ 8% verwervingskosten	€ 9.774
maximale kosten van de woning	€ 131.950

Bron: VROM

- Om in aanmerking te komen voor koopsubsidie mag de hypotheek niet meer zijn dan € 105.550.
- De aanvrager moet een Nationale Hypotheek Garantie krijgen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Om de risico's, verbonden aan het eigen-woningbezit, voor de doelgroep te beperken zijn enkele aanvullende regelingen in de BEW opgenomen:

- Binnen de BEW is een vangnetregeling opgenomen voor een eventuele scherpe daling in het huishoudeninkomen.
- De BEW stelt een Nationale Hypotheek Garantie verplicht. Wanneer de aanvrager buiten zijn schuld de hypotheeklasten niet meer kan betalen en de woning moet verkopen, kan de restschuld door het Waarborgfonds Eigen Woningen worden betaald. Dit garandeert een schuldenvrij vertrek.
- Iedere drie jaar bekijkt VROM opnieuw of het huishouden nog in aanmerking komt voor koopsubsidie. Als de financiële situatie is gewijzigd, wordt de hoogte van het subsidiebedrag daarop aangepast.
- Wanneer het huishouden na 15 jaar nog steeds in aanmerking komt voor koopsubsidie, keert VROM het bedrag dat het huishouden in de 15 daaropvolgende jaren zou ontvangen, in één keer uit.
- Wanneer het voor koopsubsidie in aanmerking komende huishouden na 15 jaar te maken krijgt met een rentestijging van de hypotheek, neemt VROM de helft van deze rentestijging voor haar rekening.

Wanneer word voldaan aan deze negen voorwaarden, gesteld door het ministerie van VROM, komt het betreffende huishouden in aanmerking voor koopsubsidie.

Er ontstaan steeds meer twijfels over de effectiviteit van de BEW. Om in aanmerking te komen voor de koopsubsidie mag een huishouden een maximale hypothecaire lening aangaan van €105.550 en de woning mag een maximale kostprijs hebben van €131.950 (zie de 7^e en 8^e voorwaarde). Dit laat een financieringsgat over van €26.400! Een fiks bedrag aangezien het maximale jaarsalaris van een meerpersoonshuishouden door dezelfde BEW begrensd is tot €25.075. De boodschap van deze simpele rekensom is dit: sparen tot je er bij neervalt, want met alleen de hypotheek hoeft het huishouden niet te verwachten een koopwoning te kunnen bemachtigen (zie § 3.1.1). Maar ook hier weet de BEW een antwoord op; ook het eigen vermogen is aan grenzen gesteld. Een meerpersoonshuishouden mag maximaal €37.600 aan eigen vermogen opbouwen, wanneer zij meer bezitten komen zij wederom niet in aanmerking voor de koopsubsidie. De BEW richt zich vooral op het verlagen van woonlasten voor huishoudens met een minimuminkomen maar verlaagt de liquiditeitsdrempel voor deze huishoudens in onvoldoende mate (CPB, 1999).

Buiten deze stringente voorwaarden aangaande vermogen en inkomen ondervindt de doelgroep van de BEW nog een heikele barrière: de ontoereikende omvang van het goedkope koopwoningsegment binnen de Nederlandse woningmarkt. Door de invoering van de BEW kan de druk op het goedkope koopwoningsegment nog verder toenemen waardoor de prijzen extra zullen oplopen (CPB, 1999). Wanneer de potentiële aanvrager van koopsubsidie geen koopwoning binnen de gestelde prijsgrenzen kan vinden zal hij ook niet in aanmerking komen voor de koopsubsidie.

Deze knelpunten en hindernissen hebben ertoe geleid dat de toepassing van de BEW tot nu toe zeer teleurstellend verloopt. Uit cijfers van VROM blijkt dat tussen de inwerkingtreding in 2001 en juni 2002 787 huizenkopers koopsubsidie hebben aangevraagd. Van deze aanvragen werden uiteindelijk 590 gehonoreerd, 340 in 2001 en 250 in 2002 (VROM, 2001 & 2002).

3.3.3 Tussenvormen tussen huur en koop

In deze paragraaf zullen de verschillende mogelijkheden tussen huren en kopen in kaart gebracht worden. Veel woningcorporaties zien in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een oplossing voor de problemen op de woningmarkt. Het concept MGE bestaat al sinds de jaren zeventig en is door vele woningcorporaties reeds in diverse varianten toegepast binnen de woningmarkt.

Mensen hebben tegenwoordig behoefte aan specifiek toegesneden woonproducten, ook als het gaat om de keuze tussen een huur- of een koopwoning. De Nota Wonen heeft het creëren van meer keuzevrijheid voor burgers over woning en woonomgeving zelfs tot een van de kernwensen gemaakt (min.VROM, 2001). Het standaard huur- of koopcontract is allang niet meer de enige contractvorm. In de loop der jaren zijn meerdere zogenaamde tussenvormen tussen kopen en huren ontstaan. Het gaat dan om producten die op onderdelen andere juridische en financiële kenmerken hebben dan het reguliere huren en kopen. Grofweg kunnen de tussenvormen in drie categorieën opgedeeld worden.

Hybride financieringsvormen. In deze vorm worden koop en huur in letterlijke zin gecombineerd. De bewoner kan een deel van zijn woning kopen en huurt het resterende deel. Deze vormen combineren de voordelen van koop en huur door de bewoner meer zeggenschap over zijn woning te geven zonder de lasten en risico's van een koopwoning. Voorbeelden van deze derde vorm zijn *Variokoop* en *Koophuur*.

Huurvarianten. Deze vormen lijken sterk op een standaard huurovereenkomst maar bevatten bijzondere afspraken aangaande de huurprijsvaststelling. Bij deze vormen spreken de huurder en verhuurder een vaste huurprijs of prijsverhoging voor een bepaalde meer-jarenperiode af. Op deze manier wordt een van de voordelen van een koopwoning, namelijk de langdurige zekerheid omtrent de woonlasten, ook toegankelijk voor huurders. Hierbij kan gedacht worden aan *Huurvast* en *Huurzeker*.

Koopvarianten. Deze tussenvormen zijn ontworpen met het oog op de betaalbaarheid van een woning. Daarnaast kan de koopvariant zo ontworpen zijn dat de mogelijke risico's, verbonden aan het eigen-woningbezit, worden beperkt. *Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)* of varianten daarop zijn hiervan een voorbeeld.

Hoewel de huur- en koopvarianten eigenlijk nadere uitwerkingen van huur- of koopwoningen zijn worden zij in de praktijk toch tussenvormen genoemd omdat ze afwijken van de standaard huur- of koopwoning.

Aedes onderscheidt grofweg twee soorten tussenvormen tussen huur en koop:

- De koper kiest voor hoeveel procent hij eigenaar wil worden. Het eigendomsdeel staat los van de fysieke onderdelen van de woning. *Variokoop* is een voorbeeld voor deze vorm.
- De koper koopt een vast onderdeel van de woning, de binnenkant. *Koophuur* is zo een vorm.

Bij *Variokoop* koopt de bewoner een aandeel in de woning en huurt het restant. Het onverdeelde koopaandeel varieert tussen de 50 en 80% en wordt verkocht tegen marktwaarde. Omdat de corporatie deels (juridisch) eigenaar van de woning blijft wordt het onderhoud aan de woning door de corporatie uitgevoerd, dit leidt tot risicovermindering voor de bewoner en houdt de kwaliteit van de woning binnen de verantwoording van de corporatie. Bij verkoop is er sprake van een aanbiedingsplicht van de bewoner of een terugkooprecht voor de corporatie. Een van de doelstellingen van de *Variokoop*-vorm was het vergroten van vermogensflexibiliteit, gedurende de gehele bewoningsduur kon de bewoner de verhouding huur/koop zelf bepalen. In economische betere tijden kon hij zijn koopaandeel vergroten en in slechtere tijden kon hij een gedeelte van de woning aan de corporatie verkopen, voor het verkochte aandeel kon hij dan (weer) huur betalen. Door bezwaren van het ministerie van Financiën is het tussentijds uitbreiden of afbouwen van het koopaandeel niet meer mogelijk.

Waar *Variokoop* voornamelijk inspeelt op de vraag naar vermogensflexibiliteit, richt *Koophuur* zich op het vergroten van de zeggenschap van bewoners over hun woning. Bij deze vorm huurt de bewoner het casco van de woning en koopt hij de binnenkant, waarbij het economisch eigendom van de binnenkant overgaat naar de bewoner terwijl het juridisch eigendom bij de corporatie blijft. Wanneer de bewoner gaat verhuizen is hij verplicht om zijn economische eigendomsdeel weer over te dragen op de corporatie, de verkoopwaarde van de binnenkant van de woning wordt op de zelfde manier als bij de eerste verkoop berekend aan de hand van een onafhankelijke taxatie.

In den beginne viel *Koophuur* onder de Eigen-woningregeling van het ministerie van Financiën. De koophuurder kwam dan ook in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek wanneer hij zijn koopdeel van de woning middels een hypothecaire lening had gefinancierd. Door middel van deze regeling was *Koophuur* dan ook vanuit een woonlastenperspectief een veelbelovende tussenvorm tussen huur en koop (NWR, 1997). Met de invoering van het nieuwe belastingstelsel veranderde dit, het ministerie van Financiën weigerde de *Koophuur*-woning langer als eigen-woning te zien. Financiën eist dat de bewoner 50 procent of meer in de waardeontwikkeling van de woning deelt, anders wordt de woning niet als een koopwoning gezien. Een tweede knelpunt is dat de Eigen-woningregeling gebaseerd is op een ongedeelde woning en dus niet op een gedeelte van een woning, op deze manier voorziet de Eigen-woning-regeling van Financiën dus niet in vormen van gedeeld eigendom. Hoewel de problemen tussen Nationale Stichting Koophuur al in januari 2001 ontstonden is er, alle onderhandelingen en een sterke aanpassing van Koophuur ten spijt, tot op de dag van vandaag nog geen oplossing in zicht om het concept *Koophuur* alsnog te behouden voor de Nederlandse woningmarkt (Nationale Stichting Koophuur, 2004).

Voor veel mensen uit de lagere-inkomensgroepen heeft een huurwoning nog steeds vele voordelen, de huurwoning brengt vrijwel geen onderhoudskosten of zorgen met zich mee en geeft de bewoner meer flexibiliteit. Als nadeel van huren wordt veelal de beperkte zeggenschap over de woning en de onzekerheid over de ontwikkeling van de huurprijs in de toekomst genoemd.

Veel verhuurders proberen de zeggenschap van de huurders te vergroten door een ruimhartiger beleid bij zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Op deze manier kunnen de huurders een gedeelte van hun investeringen in woningverbeteringen, zoals het aanbrengen van een nieuwere luxueuzere keukenblok, terug krijgen van de verhuurder. Als oplossing voor de onzekerheid aangaande de ontwikkeling van de huurprijs in de toekomst hebben enkele verhuurders *Huurvast* en *Huurzeker* ontworpen.

Door middel van *Huurvast* wil de corporatie zekerheid bieden over de hoogte van de huur voor een bepaalde periode. In de huurovereenkomst wordt een huurprijs vastgelegd die meestal 5 tot 10 jaar constant blijft. De *Huurvast*-prijs is bij aanvang hoger dan de gangbare huurprijzen maar blijft voor de vastgestelde periode gelijk. Na afloop van de *huurvast*-periode wordt een nieuwe *huurvast*-prijs voor een nieuwe periode (5 tot 10 jaar) overeengekomen. Deze vorm zorgt voor meer zekerheid maar leidt wel tot grotere sprongen in de huurprijs tussen de verschillende periodes dan bij de jaarlijkse huurverhogingen. Door het verhogen van zekerheid op langere termijnen levert *Huurvast* niet alleen voordelen voor de bewoners op, maar ook voor de verhuurder. Vroegtijdig verhuizen voor afloop van de *Huurvast*-periode is voor de huurder financieel niet voordelig, deze betaalt de eerste jaren immers relatief veel huur en in de laatste jaren relatief minder. Op deze manier zal de huurder naar alle waarschijnlijkheid langer in hun woning blijven wonen en dat leidt tot minder mutaties (en kosten voor de verhuurder) en een betere binding met de buurt.

Huurzeker heeft eveneens als doel meer zekerheid te verschaffen aan de huurder, deze vorm lijkt dan ook veel op de vorige. In tegenstelling tot *Huurvast* blijft de huurprijs bij *Huurzeker* niet gelijk maar wordt een vaste jaarlijkse huurverhoging voor een bepaalde periode vastgesteld. Bij het aflopen van een *Huurzeker*-periode wordt een nieuwe periode vastgesteld, hierbij kan een huursprong worden gemaakt maar deze zal beduidend lager zijn dan bij *Huurvast*.

De bestaande koopvarianten kunnen grofweg in twee stromen onderverdeeld worden:

- Verkoop onder marktwaarde door middel van een korting op de aanschafwaarde gecombineerd met gereguleerde prijsafspraken bij wederverkoop.
- Verkoop tegen marktwaarde met een financieringsfaciliteit voor de koper.

Door nadere voorwaarden aan de koper te stellen, die gelden op het moment dat de woning weer verkocht wordt, kan de koopwoning voor langere termijn behouden blijven voor de sociale doelgroep. De koopvarianten, aangeboden in diverse vormen door verschillende woningcorporaties, kunnen zowel de bereikbaarheid van de koopwoning vergroten, als de risico's verbonden aan het eigen-woningbezit verkleinen (NVG,1992). Deze koopvarianten worden vaak samengevat onder de term: "verkoop onder voorwaarden". Het door de woningcorporaties Valburg en BCW ontwikkelde

Coöperatiemodel behoort tot deze categorie van tussenvormen (zie voor een gedetailleerdere uitwerking van dit model hoofdstuk 6).

Er zijn verscheidene voorwaarden voor de latere verkooptransacties denkbaar, die ervoor kunnen zorgen dat de woningcorporatie invloed blijft houden op latere verkooptransacties:

- De woningcorporatie legt zich vast op een terugkoopplicht:
Deze regeling geeft de eigenaar de meeste duidelijkheid en zekerheid, daar staat tegenover dat deze plicht zowel voor de woningcorporatie als voor de bewoner als knellend ervaren kan worden.
- De woningcorporatie heeft het terugkooprecht:
Het voorkeursrecht ligt bij de woningcorporatie, de bewoner is verplicht bij verkoop zijn woning eerst aan de woningcorporatie aan te bieden. Wanneer de woningcorporatie de woning niet wenst te kopen, is het de eigenaar toegestaan zijn woning binnen bepaalde voorwaarden aan derden aan te bieden.
- De eigenaar is vrij om te verkopen:
De eigenaar is vrij om binnen, van tevoren overeengekomen, spelregels en voorwaarden, zijn woning te verkopen.

Bij de laatste keuze mogelijkheid, vrij om te verkopen, is de eigenaar gebonden aan gereguleerde prijsafspraken. Deze worden nu nader bekeken. Tot 2002 waren woningcorporaties op basis van het BBSH verplicht om bestaande woningen tegen minimaal 90% van de marktwaarde te verkopen. Door een verruiming van het BBSH is het mogelijk voor woningcorporaties om de bestaande woningen tegen minimaal 70% van de marktwaarde voor verkoop aan zittende bewoners, dan wel tot 80% voor verkoop aan toekomstige eigenaar-bewoners (VROM, 2002). Hoewel dit menig potentiële koper in zijn vuistjes zal doen knijpen, blij zijn bij het idee minder te hoeven betalen zit in de mens gebakken, is het maatschappelijk gezien ongewenst om woningen met grote kortingen zonder aanvullende voorwaarden te verkopen. Bij verkoop zonder aanvullende voorwaarden krijgt de eerste koper van de woning een voordeel, welke hij bij verkoop direct kan incasseren. Op deze manier zouden maatschappelijke gelden wegvloeien en zou de 'goedkope' koopwoning reeds na de eerste verkoop weer buiten het bereik van de doelgroep komen, een hoogst ongewenste situatie. Om dit te voorkomen koppelen woningcorporaties de verkoop met korting aan bepaalde prijsregels bij wederverkoop. Vrijwel altijd bepalen deze regels dat de koper de nominale korting aan de corporatie terugbetaalt, daarnaast wordt vaak gesteld dat de verkoper een deel van de waardevermindering van de woning afdraagt aan de corporatie. Deze prijsregulering is gebonden aan enkele spelregels, gesteld door de ministeries van Financiën en VROM.

De mogelijkheid tot het aftrekken van de hypotheekrente van de belasting vormt een cruciaal onderdeel van de voordelen van een koopwoning. Het is dan ook van belang dat de methode verkoop onder voorwaarden door de fiscus als eigen-woning wordt geaccepteerd. De door de fiscus gehanteerde eigen-woningregeling heeft drie hoofdlijnen (Min.Financiën, 1999):

- De koper moet voor minimaal 50% eigenaar van de woning zijn;
- De koper dient een minimaal belang van 50% te hebben van de waardeontwikkeling van de woning, zowel in positieve als in negatieve zin;
- Het is toegestaan een regeling te treffen die garandeert dat de eigenaar-bewoner schuldenvrij kan vertrekken.

De uiteindelijke uitleg van de eigen-woningregeling door de fiscus is echter verre van eenduidig, niet alle belastinginspecteurs hanteren hetzelfde beoordelingskader (Aedes, 2002). De kleinste inperking van de vrijheid van het eigen-woningbezit moet reeds verbonden zijn aan een voordeel voor de eigenaar-bewoner en verkoop tegen marktwaarde gekoppeld aan een terugkooprecht voor de corporatie wordt door veel 'hardliners' binnen de fiscus niet gepikt. Hoewel de eigenaar-bewoners van de reeds onder voorwaarden verkochte woningen nog mogen genieten van de voordelen van de hypotheekrenteaftrek vallen de meeste tussenvormen momenteel buiten de boot door de strenge beoordeling van de fiscus.

De prijsvorming bij wederverkoop is gebaseerd op taxatie, voor de verkoop en op het moment van wederverkoop, het verschil tussen de beide taxaties is de waardeontwikkeling van de woning. Voor sommigen is de 50%-regel van de fiscus niet genoeg, zij vonden dat de verhouding van de waardeontwikkeling van de woning dat ten gunste van de koper valt enerzijds en de koopkorting anderzijds onredelijk. Als oplossing voor deze ontevredenheid hebben de betrokken partijen (enkele woningcorporaties, Aedes en Vereniging Eigen Huis) samen de Fair Value Balans laten ontwikkelen (Conijn & Schweitzer, 2000). Dankzij deze methode konden de financiële voor- en nadelen van de koper in balans worden gebracht en kon een eerlijk evenwicht tussen de te verlenen korting en het kopersaandeel van de waardeontwikkeling van de desbetreffende woning gevonden worden. VROM hield echter haar twijfels over de uitkomsten van de Fair Value Balans en stelde, na moeizame gesprekken met de overige betrokkenen, vereenvoudigde regels op voor de verhouding korting/winstdeling. Voor bestaande woningen mag de verhouding korting en winstdeling maximaal een factor 2 bedragen, wanneer de korting 20% bedraagt, mag maximaal maar 40% van de waardeontwikkeling ten gunste van de woningcorporatie komen. Voor nieuwbouw bedraagt deze factor maximaal 1,5 (zie tabel voor een overzicht).

Figuur 10: Maximale verhouding tussen korting en verdeling van de waardeontwikkeling

Kortingspercentage t.o.v. onderhandse verkoopwaarde	Verkoopprijs als percentage van de onderhandse verkoopwaarde	Maximaal percentage waardeontwikkeling ten goede aan de corporatie	
		Bestaande bouw	Nieuwbouw
11,50%	88,50%	23,00%	17,25%
15,00%	85,00%	30,00%	22,50%
20,00%	80,00%	40,00%	30,00%
25,00%	75,00%	50,00%	37,50%
30,00%	70,00%	50,00%	45,00%
33,30%	66,67%	50,00%	50,00%

Bron: *Tussen huur en koop (Aedes, 2002)*

Deze koopvarianten worden minder vaak gebruikt dan de verkoop onder voorwaarden varianten. Bij de financieringsfaciliteitvariant wordt de woning tegen de reguliere marktprijs verkocht. Voor de financiering van de koopwoning kan de koper een zachte lening afsluiten, al dan niet in combinatie met een reguliere lening en/of eigen vermogen. De zachte lening is (meestal) een aflossingsvrije lening waarover geen rente of een rente beneden de marktrente betaald hoeft te worden. Het is van belang de woonlasten zo vast te stellen dat ze aansluiten bij het inkomen van de koper. De mogelijkheid bestaat om bij aanvang van de leningen een vaste verhouding tussen de reguliere lening en de zachte lening vast te stellen voor de totale bewoningsduur. Het is echter ook mogelijk om voor de zachte lening een variabel rentepercentage aan te nemen en deze jaarlijks aan de

inkomensontwikkeling aan te passen. Bij wederverkoop dient de zachte lening te worden afgelost, de woning kan zonder verdere beperkingen doorverkocht worden.

De manier van uitgifte en beheer van deze zachte leningen is van belang bij een financieringsfaciliteitvariant. De organisatie van de woningcorporaties is niet ingericht voor zulke taken, daarbij stelt het VROM duidelijk dat activiteiten van woningcorporaties gericht op het financieren van woningen niet is toegestaan (VROM, 2001). De zachte lening wordt dan ook meestal uit een speciaal opgericht extern fonds, zoals het stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, verstrekt (SVN is gespecialiseerd in het verstrekken van zachte leningen uit zogenaamde revolverende fondsen) maar het kan natuurlijk ook via reguliere hypotheekverstrekkers, zoals de Bank Nederlandse Gemeenten bij het concept *Betaalbare Koopwoning* (Het concept Betaalbare Koopwoning werd in 2000 afgekeurd door VROM (WOSTIBO, 2000)). Bij het vast stellen van het pakket aan leningen bestaan twee mogelijkheden: de zachte lening wordt als een afzonderlijke faciliteit aangeboden, waarbij de koper vrij is om voor de marktconforme lening zelf een financier te zoeken, of de zachte lening wordt gekoppeld aan de marktconforme lening waarbij de koper voor beide leningen bij één en dezelfde instelling moet zijn (zoals bij het concept *Betaalbare Koopwoning*). Wanneer de zachte lening als afzonderlijke faciliteit wordt aangeboden kan voor deze lening geen NHG-garantie verkregen worden, met als gevolg dat zowel de koper als de woningcorporatie risico's lopen. Aangezien het verkleinen van de risico's, verbonden aan het eigen-woningbezit, een van de hoofddoelstellingen van de tussenvormen is, wordt deze situatie natuurlijk niet als wenselijk gezien. Om de koper te vrijwaren van het risico van eventuele restschuld legt de woningcorporatie vaak vast dat zij deze restschuld zullen kwijtschelden, en nemen zo dus alle risico eenzijdig over. Wanneer alle leningen door één en dezelfde instelling worden verstrekt kan voor elke lening afzonderlijk een NHG-garantie verkregen worden.

Het grote voordeel van verkoop met een financieringsfaciliteit is de relatieve eenvoud van het systeem, er hoeven immers geen ingewikkelde constructies in het leven te worden geroepen voor het vaststellen van de verkoopprijs bij wederverkoop. Een nadeel van deze vormen zit hem in de revolverende fondsen. Deze fondsen worden gevormd door de verkopende partij die een deel van de verkoopopbrengst (het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs en de prijs passende bij de doelgroep) hiervoor reserveert, de aflossingen en rente op de leningen vloeien terug in het fonds. Er is alleen geen garantie dat deze fondsen op de lange termijn blijven voldoen. Het is niet ondenkbaar dat de beschikbare zachte leningen, bij alsmear stijgende marktprijzen, op den duur onvoldoende blijken te zijn voor het overbruggen van de financieringstekorten.

Hoewel vele van de hierboven genoemde tussenvormen potentie hadden, of nog hebben, is het nog niet gelukt een model te ontwerpen dat (blijvend) functioneert en alle betrokken partijen tevreden stelt. *Huurvast* en *Huurzeker* leveren de huurder zekerheden op voor de langere termijn maar geven de huurder geen toegang tot een koopwoning. *Variokoop* en *Koophuur* bieden de bewoner een combinatie van de voordelen van zowel huur als koop, meer zeggenschap zonder de lasten en risico's van koopwoning. Maar deze vormen nemen lang niet alle kooprisico's weg, ook de binnenkant van een woning kan in waarde dalen en heeft onderhoud nodig (*koophuur*). Daarbij komt nog het feit dat deze modellen meestal relatief ingewikkeld zijn en vaak door de bewoners als hinderend worden ervaren, volledig vrij in hun keuzes zijn ze zeker niet. Dus ook deze vormen bieden niet wat verwacht wordt. Hoewel de verkoop met een financieringsfaciliteit op korte

termijn misschien het gunstigst lijkt bestaat het gevaar dat deze variant in de toekomst onbetaalbaar wordt.

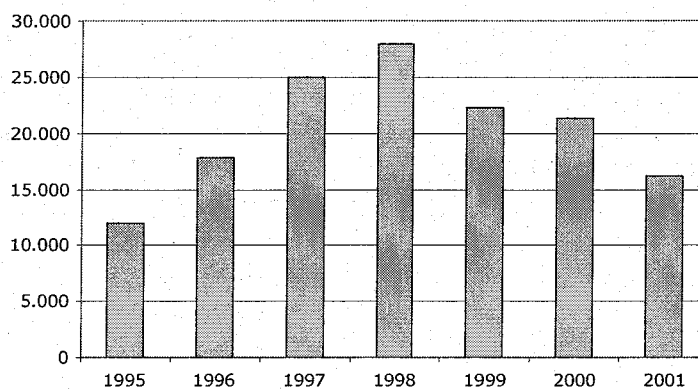
Hoewel ook het Coöperatiemodel haar problemen heeft (zie §6.2) verwacht Woningstichting Valburg veel van dit model. Hoe het model precies functioneert en welke problemen zich voordoen bij de implementatie wordt in hoofdstuk 6 nader besproken.

3.3.4 Verkoop van huurwoningen

Op grond van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2002 gaat de Nota Wonen uit van een grote vraag naar koopwoningen. Uit het WBO2002 komt een verhouding tussen koopwensen en huurwensen naar voren van 65% koopwoningen en 35% huurwoningen. In dit licht heeft de nota aangegeven dat het streven erop is gericht om in 2010 ongeveer 65% van de Nederlandse woningvoorraad uit koopwoningen te laten bestaan. Om dit streven te halen is berekend dat in de betreffende periode ongeveer 700.000 huurwoningen, waarvan 500.000 corporatiewoningen, in koopwoningen omgezet dienen te worden (VROM,2000). De opbrengsten uit de verkoop van deze sociale huurwoningen zouden weer geïnvesteerd moeten worden in het opknappen van de wijken waarin de woningcorporaties opereren (de zogenoemde transformatieambitie). In het Nationaal Wonen Akkoord heeft VROM nadere afspraken gemaakt met Aedes, de VNG, de provincies, de Nederlandse Woonbond, Vereniging Eigen Huis en andere betrokkenen (NAW, 2001).

Bij ongewijzigd beleid wordt, alle afspraken ten spijt, het gestelde streefgetal van 500.000 bij lange na niet gehaald (SER,2000). Figuur 11 laat zien dat de verkoop van sociale huurwoningen duidelijk stagneert.

Figuur 11: Verkoop van socialehuurwoningen 1995-2001



Bron: CBS-Statline

In september 2001 zijn nadere maatregelen aangekondigd om de verkoop van sociale huurwoningen te stimuleren. Woningcorporaties kunnen kortingen tot 30% van de marktwaarde van de woning verlenen aan zittende huurders die hun huurwoning besluiten te kopen, niet zittende huurders kunnen tot 20% korting krijgen. Tot september 2001 was dit kortingspercentage gemaximeerd op 10%.

Tevens is de meldingsplicht, op grond van het BBSH, voor woningcorporaties bij verkoop van een woning aan een particulier vervallen. Op deze manier wil de overheid de verkoopprocedure verkorten. Bij verkoop aan andere woningcorporaties of beleggers blijft de meldingsplicht gehandhaafd.

Of deze 'extra' maatregelen effect zullen hebben, laat staan genoeg, moet nog blijken. Voorlopig zit er niet veel beweging in de woningmarkt en blijft de motivatie tot het kopen van een huurwoning laag (WBO, 2002).

3.3.5 Resumerend

Om de woonlasten voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen te verlichten heeft de Nederlandse overheid reeds meerdere beleidsinstrumenten ingezet. De belangrijkste twee zijn de huursubsidie en de koopsubsidie (zowel de oude als de nieuwe stijl). Helaas lossen zij niet alle problemen op, verre van dat.

Voor de huursubsidie gelden zeer stringente normen; zo zijn veel huurwoningen duurder dan de maximale toegestane huur en vallen veel huishoudens buiten de door de huursubsidiewet gestelde inkomensgrenzen. De premiewoningen boden een tijdelijk soulaas voor de doelgroep, maar na verkoop gingen de eerste huishoudens met flinke winsten heen en raakte de woning snel buiten het bereik van de doelgroep. De koopsubsidie nieuwe stijl stelt, evenals de huursubsidie, stringente grenzen aan het inkomen en de prijs van de koopwoning. In §3.1.1 is reeds aangetoond dat de huishoudens die, door de hoogte van hun inkomen of eigen vermogen, buiten het bereik van de BEW vallen niet over voldoende liquide middelen beschikken om een koopwoning te bemachtigen. Maar ook de huishoudens die binnen de BEW vallen, en dus in aanmerking komen voor koopsubsidie, slagen er vrijwel niet in om een koopwoning te bemachtigen. Dit komt voornamelijk door de zeer geringe omvang van het goedkope segment van de Nederlandse koopsector (zie tevens Tabel 3 biz. 27). Zonder flankerend beleid ten aanzien van de realisatie van meer goedkope koopwoningen is de BEW vrijwel gedoemd te falen in haar taak; het vergroten van het eigen-woningbezit onder de huishoudens met een benedenmodaal inkomen (CPB, 1999).

Ook de woningcorporaties hebben zich herhaaldelijk over de problemen rondom de woonlasten en het eigen-woningbezit onder de lagere-inkomensgroepen gebogen. Verscheidene woningcorporaties hebben, opzoek naar een antwoord, buiten het traditionele huren en kopen meerdere tussenvormen ontwikkeld. Hoewel vele van deze tussenvormen potentie hadden, of nog hebben, is het vooralsnog niet gelukt een naar wens functionerend model te ontwerpen.

Het Coöperatiemodel, een variant uit de categorie 'verkoop onder voorwaarden', biedt volgens Woningstichting Valburg voorlopig nog de beste kansen voor een oplossing. Dit voornamelijk vanwege de mogelijkheden om de goedkope koopwoningen voor de doelgroep te behouden en de onderhoudsrisico's te beperken. De precieze werking van het model en welke problemen zich voordoen bij de implementatie zal in hoofdstuk 6 nader besproken worden.

3.4 Huishoudens in de knel

Met behulp van het voorgaande paragrafen zullen hier de belangrijkste knelpunten, ervaren door huishoudens met een benedenmodaal inkomen bij het verwerven van een koopwoning, samengevat worden. Hiermee wordt de eerste deelvraag van dit onderzoek beantwoord en kan worden aangetoond dat er in de huidige Nederlandse woningmarkt behoefte is aan een eigendoms- beheersmodel voor sociale koopwoningen.

Een van de belangrijkste doelstellingen van de Nota Wonen is het vergroten van de keuzevrijheid voor burgers over woning en woonomgeving. Uit gegevens van het WBO is gebleken dat ongeveer 65% van de Nederlandse huishoudens een voorkeur hebben voor een koopwoning (dit tegen de huidige voorraad van 54% koopwoning). Om aan deze wensen te kunnen voldoen moet het eigen-woningbezit onder de Nederlandse bevolking worden vergroot.

Een van de belangrijkste voorwaarden om dit doel te kunnen verwezenlijken is dat de overstap van huursector naar koopsector, voor alle huishoudens, zonder grote hindernissen moeten kunnen verlopen. Helaas is dit in de praktijk niet het geval gebleken. De dynamiek tussen de huur- en de koopsector is de afgelopen jaren bijna tot stilstand gekomen en voor het merendeel van de zittende huurders is een koopwoning een onbereikbaar ideaal geworden. Voor huishoudens met een benedenmodaal inkomen vormen de financieringsmogelijkheden, het bescheiden eigen vermogen en de beperkte mogelijkheid tot het verkrijgen van leningen, in combinatie met de (extreem) hoge huizenprijzen de hoofdoorzaak van de problemen. Voor de starters, met 510.000 huishoudens een omvangrijke groep, is de situatie zomogelijk nog troostelozer. Zij hebben hun slagingskansen in de huursector zien slinken tot 37% en in de koopsector stuiten zij op dezelfde obstakels als de doorstromers uit de huurwoningen.

De door de overheid geboden oplossingen, de huur- en koopsubsidie, verhelpen de knelpunten voor de huishoudens met een benedenmodaal inkomen maar mondjesmaat. Het merendeel van de huishoudens uit deze groep vallen buiten de subsidieboot omdat ze teveel verdienen om in aanmerking te komen voor subsidie. Volgens de overheid zouden zij op eigen kracht een goedkope woning kunnen kopen. Helaas schiet de voorraad aan goedkope koopwoningen tekort aan de vraag naar. Zodoende belanden de huishoudens met een benedenmodaal inkomen tussen wal en schip. Figuur 6 (blz. 26) laat duidelijk zien dat de financieringsmogelijkheden van koopstarters niet meer aansluiten bij het aanbod van koopwoningen op de Nederlandse woningmarkt. Deze gegevens bevestigen de hypothese van dit onderzoek, namelijk dat er een groot gebrek is aan betaalbare woningen voor de benedenmodale inkomensgroepen, waardoor zij nu geheel aangewezen zijn op een krimpende huurmarkt.

Zonder ingrijpende veranderingen zullen de problemen alleen maar toenemen. Het aantal huishoudens zal door toedoen van de verdere individualisering en, in mindere mate, door de bevolkingsgroei de komende jaren blijven stijgen. Daarbij komt het feit dat onder zowel de bestaande als de 'nieuwe' huishoudens de vraag naar koopwoningen ieder jaar zal toenemen, dit mede door het stimulerende overheidsbeleid.

Om de knelpunten voor de benedenmodale inkomensgroepen weg te nemen zullen drie dingen verwezenlijkt moeten worden:

- Er zullen meer goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden;
- De mogelijkheden tot lenen moeten voor de benedenmodale inkomensgroepen worden verruimd;
- Om de te realiseren goedkope woningen duurzaam voor de doelgroep bereikbaar te houden zal er een werkend beheersmodel voor de sociale koopwoningen toegepast moeten worden.

In het vervolg van dit onderzoek zullen deze punten behandeld worden. In hoofdstuk 4 'Goedkoop bouwen? Bouwproces en bouwkosten' zal gekeken worden of en in hoeverre de stichtingskosten van de sociale koopwoningen geminimaliseerd kunnen worden. In hoofdstuk 5 'Woonlasten' zal onderzocht worden op welke wijze de woonlasten voor de huishoudens met een benedenmodaal inkomen samengesteld zijn en verlaagd kunnen worden. Hoofdstuk 6 zal het door de woningcorporaties Woningstichting Valburg te Zetten en BCW te Culemborg ontwikkelde Coöperatiemodel beschreven worden en zal gezocht worden naar mogelijke aanpassingen waarmee de coöperatiewoningen alsnog onder de eigen-woningregeling kunnen worden gebracht.

4 Goedkoop bouwen?

In hoofdstuk 3 is bij de bespreking van de Multilevel analyse is gebleken dat er een discrepantie is tussen het aanbod op de huidige woningmarkt en de vraag, welke bepaald wordt door het inkomen van de consument. Het blijkt dus nodig om goedkoop dan wel goedkoper te bouwen dan nu het geval is. Echter, wat is goedkoop? Deze vraag is niet eenvoudig te beantwoorden. Alvorens een uitspraak te kunnen doen over de hoogte van de kosten van een woning, zal men inzicht moeten hebben in de kostenopbouw. Er zijn veel factoren van invloed op de kostprijs. Om antwoord te kunnen geven op de deelvraag *'welke mogelijkheden zijn er om de stichtingskosten van de sociale koopwoningen te minimaliseren'* worden in dit hoofdstuk de belangrijkste factoren geanalyseerd.

In de inleidende paragraaf 4.1 wordt geïnventariseerd wat de voornaamste invloedfactoren zijn op de kostprijs van woningen. In paragraaf 4.2 wordt het bouwproces, ook wel vastgoedproces genoemd, op mesoniveau omschreven met de te doorlopen fasen om een project te ontwikkelen. Paragraaf 4.3 analyseert de bouwsector met behulp van de 'diamant van Porter', ten einde de complexiteit van de stichtingskosten weer te geven. Vervolgens wordt op mesoniveau de bouwsector geanalyseerd door het beschrijven van het ruimtelijke ordeningsbeleid en de woningbehoefte. In paragraaf 4.4 wordt op microniveau de condities voor het bouwen geanalyseerd waarna in paragraaf 4.5 de opbouw van de kostprijs van een woning (de stichtingskosten) wordt omschreven. Tot slot zal in paragraaf 4.6 een analyse plaatsvinden van reeds gerealiseerde woningen van Woningstichting Valburg, de opdrachtgeefster.

4.1 Inleiding

De Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) heeft in haar uitgave 'Van grondbeleid naar grondexploitatie: productiekosten en marktwaarde van bouwgrond' een overzicht gegeven van wat zij de belangrijkste invloedfactoren acht bij het ontwikkelen van een woningbouwlocatie:

- **tijd:** ontwikkelingsperiode van het plan c.q. de looptijd van de grondexploitatie. De omvang van renteverliezen en kostenstijgingen worden hierdoor bepaald;
- **locatie:** de ligging van de locatie is van belang. Niet alleen de woningmarkt en vestigingsmilieus spelen hierbij een rol maar ook eigendomsverhoudingen en meer technisch geaarde omstandigheden, zoals bijvoorbeeld grondgesteldheid en mobiliteit;
- **ontwerp:** de omvang van plannen speelt een rol, vooral de faseringsmogelijkheden en de mate waarin men bij de planvorming flexibel op veranderende omstandigheden kan inspelen. Daarnaast kunnen thematische aspecten belangrijke invloedsfactoren zijn in het proces tot bepaling van de grondkosten en -prijzen. Te denken valt hierbij aan extra aandacht voor het milieu, specifieke aandacht voor architectuur e.d.;
- **kwaliteit:** in samenhang met ontwerpaspecten is de kwaliteit van het woonmilieu een belangrijke component. De beleving van kwaliteit wordt in sterke mate bepaald door de inrichting van het plangebied. In het bijzonder

spelen hierbij de oppervlakte groen en verharding in relatie tot het uitgifbaar gebied en de inrichtingskwaliteit een rol. De ervaring leert dat het begrip kwaliteit landelijk gezien hierdoor verschillend wordt gedefinieerd;

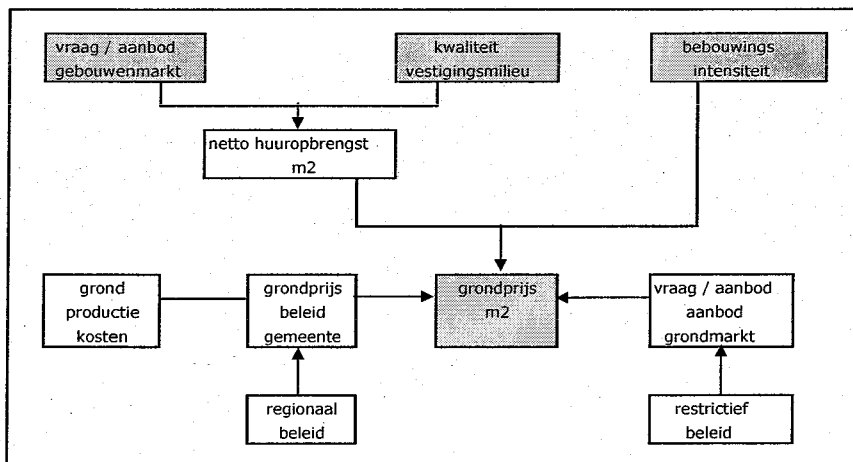
- beleid: afhankelijk van de beleidsmatige uitgangspunten kan een keuze worden gemaakt in de wijze waarop de grondprijs wordt bepaald. Enerzijds door benadering als kostprijs of door benadering als marktconform.

Het dictaat vastgoedontwikkeling, van de capaciteitsgroep Stedenbouw – leerstoelgroep Vastgoedbeheer Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Eindhoven samengesteld door ir. L. van de Ven, omschrijft dezelfde invloedsfactoren in hoofdstuk 8 'Grondwerving en exploitatie'. Daar worden deze invloedsfactoren besproken in de onderscheidene paragrafen, te weten: grondwerving (tijd/locatie analyse), grondexploitatie (grondbeleid), grondwaarde (benaderingswijze grondprijsberekening /grondgebruik) en intensivering grondgebruik (ontwerp en kwaliteit). Er worden hier zaken aan de orde gesteld betreffende bouwgrond maar ook wordt ingegaan op bebouwingsdichtheid en doorlooptijd van het bouwen.

Bij zowel de VNG als in het dictaat van de TU/e wordt gesteld dat er twee rekenmethodes zijn voor de grondwaardebepaling, te weten: de dynamische eindwaardemethode (kostprijs-benadering) en de residuele waardemethode (marktwaarde van de grond). Door de beide berekeningen uit te voeren kan de minimale en maximale grondprijs bepaald worden.

De belangrijkste conclusie uit de residuele grondwaardetheorie is dat een schaarstebeleid, zoals wordt beoogd in de VINex locaties, niet alleen betrekking moet hebben op de grondmarkt, maar vooral ook op de gebouwenmarkt. Op de gebouwenmarkt komen de huurprijzen tot stand, die uiteindelijk bepalend zijn voor de waarde van de grond. Men stelt dan ook dat bij de residuele grondwaardebepaling de waarde van de grond afhankelijk is van de waarde van het daarop gerealiseerde vastgoed. Een hogere prijs voor het vastgoed dient bij gevolg dus ook hogere grondprijzen te dragen (L. van de Ven 2003). In figuur 1 worden de invloedsfactoren voor de verschillen in grondprijzen weergegeven.

Figuur 12: invloedsfactoren voor verschillen in grondprijzen



Bron: VGBouw en BNA/NNI, 1993 en TU/e, Vastgoedontwikkeling 2003

4.2 Bouwproces

Om de stichtingkosten / bouwkosten te kunnen beheersen dient het bouwproces per fase inzichtelijk te zijn (Flapper 2004). In deze paragraaf wordt het bouwproces nader omschreven met een toelichting per fase. Gebleken is echter dat er geen eenduidige beschrijving van de fasering te geven is. Verschillende instanties of partijen in het bouwproces gebruiken verschillende faseringsaanduidingen. Dit blijkt al uit de verschillen in de gebruikte definities.

Zo definieert het Nederlandse Normalisatie Instituut (NNI) het bouwproces als volgt:

'Het bouwproces is een aaneenschakeling van opeenvolgende activiteiten of deelprocessen, die resulteren in de te hanteren uitgangspunten en middelen om resultaten te bereiken, met als einddoelen een bouwwerk gereed te hebben en dit bouwwerk te beheren en gebruiken, waarna de activiteiten of deelprocessen met het slopen van het bouwwerk eindigen. Bij het bouwproces is inbegrepen het bereiken van niet aan het project gebonden resultaten, zoals op de markt aangeboden bouwproducten die als middelen worden gebruikt voor het realiseren van bouwwerken.'

Daarin tegen wordt bij vastgoedontwikkeling (L. van de Ven, 2003) niet het bouwproces gedefinieerd maar een 'vastgoedproces' als: *'een proces wat verschillende stadia van de ontwikkeling omvat, de realisatie en de exploitatie van vastgoed.'* Aanvullend wordt er ook gesteld dat: *'Vastgoed gezien wordt als de grond en het gebouw dat erop staat, exclusief infrastructuur.'* Het vastgoedproces is uniek en verschilt per locatie (J. Fokkema, 2000) maar kent desondanks enkele herkenbare fasen, te weten initiatief, locatieverwerving, planontwikkeling, realisatie (verhuur/verkoop) en exploitatie met beheer, zie tabel 1.

Van der Wouda en Pijpers (1997) zien als doel van het bouwproces het realiseren van een bouwwerk / vastgoed. Het faseren van dit bouwproces maakt het proces beheersbaar: het biedt de mogelijkheid om het proces op te delen in een aantal duidelijk te onderscheiden ontwikkelingsstadia. Daarnaast biedt fasering de mogelijkheid om bouwprocessen goed te organiseren en bijvoorbeeld de financiële consequenties, risicoanalyses en kwaliteitsrisico's te overzien.

Van der Wouda en Pijpers (1997) benaderen het bouwproces vanuit de belangrijkste deelnemende partijen:

- de opdrachtgever met inbegrip van de financier en zijn adviseur (bijv. de ontwikkelaar);
- de architect met inbegrip van alle adviseurs (bouwkostendeskundige, constructeurs, projectmanagers enz.) die in opdracht van de architect werkzaamheden verrichten;
- de aannemer met inbegrip van onderaannemers, de handelaren in bouwmaterialen en de toeleveringsbedrijven die in opdracht van de hoofdaannemer betrokken zijn bij de uitvoering van een project;
- de gebruiker van het gebouw of de woning.

Daarnaast onderscheiden Van der Wouda en Pijpers in het bouwproces vijf elementaire functies, die geregeld dienen te zijn alvorens te starten met bouwen. De vijf elementaire functies in het bouwproces zijn; initiatief nemen, verwerven van grond, geld beschikbaar stellen, ontwerpen en uitvoeren (van der Wouda en Pijpers, 1997)

Goedkoop bouwen?

De meest algemene indeling van het bouwproces naar fasen is die van het NNI. Het NNI onderscheidt twaalf deelfasen. In de NEN 2574 'De fasen in het bouwproces' wordt de fasering van het nader bouwproces uitgewerkt. De Bond Nederlandse Architecten (BNA) gebruikt dezelfde fasering van het bouwproces. Vanuit de ontwikkelaar wordt anders gekeken naar fasen om een vastgoed te realiseren, deze baseert de fasenindeling op de wijze zoals zijn vastgoedproces verloopt (L. van der Ven, 2003). Verder hanteert de Vereniging Grootbedrijf Bouwbedrijf (VGBouw) ook een grovere indeling, waarbij in de eindfase meer deelfasen kent (prijzen en contracten). Een en ander is in tabel 16 uitgewerkt. Daarbij is goed te zien dat het vakgebied van de partij een rol speelt bij de fasenindeling.

Tabel 16: deelfasen bouwproces / vastgoedproces

<i>VGBouw</i>	<i>BNA/NNI</i>	<i>Vastgoedontwikkeling TU/e</i>
1 Algemeen	1 Initiatief	1 Initiatief
2 Initiatief en acquisitie	2 Haalbaarheidstudie	2 Locatieverwerving
	3 Projectdefinitie	
3 Ontwerp en ontwikkeling	4 Structuurontwerp	3 Planontwikkeling
	5 Voorlopig ontwerp	
	6 Definitief ontwerp	
	7 Bestek	
4 Prijs- en contractvorming	8 Prijsvorming	
5 Werkvoorbereiding	9 Werkvoorbereiding	
6 Uitvoering	10 Uitvoering	4 Realisatie (verhuur/verkoop)
7 Oplevering en onderhoud	11 Oplevering	
8 Beheer	12 Beheer	5 Exploitatie en beheer

Bron: VGBouw en BNA/NNI, 1993 en van de Ven 2003

Al deze deelfasen zoals door de diverse partijen worden gehanteerd, zijn in 4 hoofdfasen in te delen:

- a. programmafase, zijnde initiatief, haalbaarheidstudie en projectdefinitie;
- b. ontwerpfase, zijnde structuurontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestek;
- c. uitvoeringsfase, zijnde prijsvorming, werkvoorbereiding en uitvoering;
- d. gebruik en sloopfase, zijnde oplevering en beheer.

Iedere hoofdfase kenmerkt zich door specifieke activiteiten van betrokken actoren. De programmafase wordt gedomineerd door de opdrachtgever, de ontwerpfase door de architect, de uitvoering door de aannemer en de gebruiksfase door de uiteindelijke gebruiker.

Het initiatief bestaat uit het analyseren van de huisvestingbehoefte, soorten woningen en de aantallen. Het doel van de haalbaarheidsstudie is het bepalen of een project op de te verkrijgen locatie realiseerbaar is. Deze fase omvat de locatiestudie, marktonderzoek, kostenraming, exploitatieopzet en voortgangsbeslissing. Hierna wordt bepaald of een project kan worden voortgezet of niet. Bij de projectdefinitie worden de eisen en wensen voor de nieuwe huisvesting / project en de voorwaarden die gesteld worden aan het bouwproces vertaald in een Programma van Eisen. In deze fase is de grootste invloed mogelijk op het te vormen ontwerp met daarbijbehorende kosten. In deze fase heeft men

het grootste risico en de minste kosten (L. van der Ven, 2003). De opdrachtgever domineert en zet hier de kaders uit voor het bouwwerk / vastgoed.

In een toenemende gedetailleerdheid zal een structuur (schets) ontwerp, een voorlopig ontwerp en een ontwerp bestekfase worden gemaakt. Bij deze fase behoort tevens het verkoop / verhuur gereed maken van een project. Hiervoor worden de volgende activiteiten gepland: aanvraag GIW-garantie, aanmaken verkoop / verhuurbrochure, opdracht makelaar / opdracht notaris, keuze sanitair, keukens en tegels, samenstellen standaard meerwerk- en keuzelijst. Bij dat proces worden potentiële kopers / huurders nauwelijks betrokken. De ontwikkelaars en bouwers produceren wat binnen hun mogelijkheden ligt en in eerste aanzet niet waar de markt om vraagt. Tegenwoordig zijn er steeds meer brochures van ontwikkelende aannemers die een product hebben ontwikkeld waar op de markt behoefte aan is, zoals starterwoningen en flexibele indeelbare woningen. De 'woning'-producten die aangereikt worden zijn uitgewerkt, én passend, binnen de mogelijkheden van de aannemer.

De architect ontwikkelt een plan passend binnen de gestelde kaders van de opdrachtgever en heeft dan ook de grootste dominantie in deze fase. De gekozen details en de uitvoeringswijze moeten passen binnen de kaders, waarbij de bewaking van de kaders en eventuele fine tuning door de opdrachtgever dient te geschieden.

In deze fase wordt de overeenkomst met de aannemer opgesteld en vastgelegd, waarbij alle zaken benoemd worden die het uitgangspunt vormen voor de werkvoorbereiding en uitvoering. Tijdens de prijs en contractvormingfase worden alternatieve oplossingen beoordeeld en al dan niet meegenomen naar de werkvoorbereiding. In de werkvoorbereiding worden de tekeningen voor de uitvoering gemaakt en wordt de inkoopprocedure gestart om het werk te gaan realiseren. Voor de opdrachtgever komt nu einde van het bouwtraject in zicht, datgene waar ooit het initiatief toe genomen is wordt verwezenlijkt. De kaders zijn door de opdrachtgever gesteld, de architect heeft dit program van eisen vertaald in een ontwerp en nu wordt de prijs gevormd door de aannemer. De prijsvorming kan geschieden via aanbesteding, bouwteam na selectie of turn-key, de keuze hiervoor dient al in de programmafase gedaan te worden.

Nadat het gebouw gereed en opgeleverd is zal het in gebruik worden genomen. Voor goed gebruik is onderhoud noodzakelijk en zal het gebouw deskundig beheerd moeten worden anders zal men op middellange termijn over kunnen gaan tot sloop. Dit is natuurlijk in tegenstelling tot waar het duurzaam onroerend goed voor bestemd is. In deze fase zijn er geen factoren die directe invloed hebben op de bouw. Wel is het zo dat men op basis van het gebruik een keuze maakt voor de te gebruiken materialen, indeling enz. Om te leren van de dingen die mis zijn gegaan in het bouwen van een woning dient men elk project te evalueren, welke als basis dient voor nieuwe op te starten projecten volgens de cyclus van Zeisel: programming – design – construction – use - evaluation, (Zeisel, 1981).

Gebleken is in deze paragraaf dat de in het bouwproces participerende partijen de deelfasen indelen naar de rol van desbetreffende partij (L. van de Ven, 2003). Een bouwbedrijf of vastgoedontwikkelaar deelt zijn deelfasen (detailfasen) in naar zijn vakgebied en kennis. Ten aanzien van de indeling in hoofdfasen bestaat geen verschil tussen de diverse deelnemende partijen. Allen onderscheiden zij de volgende hoofdfasen: programma – ontwerp – uitvoering – gebruik. Iedere partij onderkent haar eigen verantwoordelijkheden om het proces te kunnen sturen. En in iedere fase van het bouwproces is het een andere partij die de grootste invloed heeft op het uiteindelijke product: de opdrachtgever in de programmafase, de architect in de ontwerpfase met daarnaast de opdrachtgever met zijn budget, de aannemer in de uitvoering en de gebruiker/opdrachtgever in het gebruik. Tot slot is gebleken dat gedetailleerdheid van een fase een verhoogde beheersbaarheid met zich meebrengt en het risico van budgetoverschrijding uitsluit dan wel sterk verminderd.

4.3 Bouwsector

Na het verkregen inzicht in de te hanteren hoofdfasen zal in deze paragraaf de bouwsector worden geanalyseerd. Immers, de prijsvorming van woningen wordt mede bepaald door de manier waarop de bouwsector is opgebouwd en de verschillende factoren die in de bouwsector een rol spelen. Deze analyse wordt uitgevoerd in paragraaf 4.3.1 met behulp van de zg. 'diamant van Porter'.

In het verlengende hiervan zal in paragraaf 4.3.2 worden ingegaan op het ruimtelijke ordeningsbeleid van de laatste jaren met een doorzicht naar 2020. Middels het WoningBehoeftOnderzoek 2002 (WBO 2002) komen de woonvoorkeuren (huur- of koop) in relatie tot het inkomen aan bod (§4.3.3).

4.3.1 De 'Diamant van Porter'

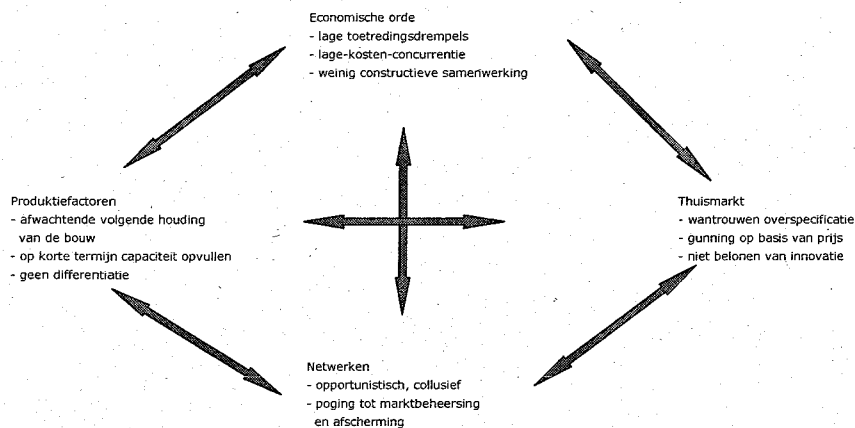
Het TNO heeft in 1992 een studie verricht naar "de economische kracht van de bouw". Door middel van een sectoranalyse, uitgevoerd met behulp van de diamant van M. Porter, geeft de studie een schematisch overzicht van de samenhangende factoren die de concurrentiekracht van de bouwsector bepalen.

In deze concludeert TNO dat de bouwmarkt kan worden gezien als een krimpende markt met:

1. toenemende concurrentie;
2. lage toetredingsdrempels;
3. toenemende aanwezigheid van buitenlandse bouwers;
4. toeleveranciers die zich door productinnovatie steeds meer een deel van de bouwmarkt toe-eigenen;
5. substituten uit de doe-het-zelf-markt;
6. uitblijven van uitbreiding of innovatie van activiteiten door de bouwers zelf.

De bouw wordt getypeerd als een open markt met lage toetredingsdrempels en zonder noemenswaardige krachtverhoudingen ten opzichte van toeleveranciers en afnemers. Deze factoren zijn samengebracht in de diamant van Porter, figuur 2.

Figuur 13: De diamant van de Nederlandse bouw (TNO 1992)



Bron: TNO 1992

De verantwoordelijkheden voor 'opdracht geven', 'ontwerpen' en 'uitvoeren' zijn sterk gescheiden. Het traditionele proces en haar organisatie leiden tot lange doorlooptijden, hoge coördinatiekosten, het niet stimuleren van innovatieve ontwikkelingen en het ontbreken van afstemming van het ontwerp op de uitvoeringstechnische en logistieke mogelijkheden van de uitvoerende partijen. Hierdoor is er sprake van kwaliteitsverlies, waardeverlies door buitengewoon onderhoud, verspilling tijdens het ontwerpproces, materiaalverspilling, verspilling door een lage organisatiegraad, verspilling van menselijke arbeid, verspilling door slechte weersomstandigheden (mate van prefab) en faalkosten (van der Wouda en Pijpers, 1997)

Er is sprake van een scheiding tussen de ontwerpfase en uitvoeringfase waardoor er de kans bestaat dat als het ontwerp klaar en dit ontwerp wordt niet getoetst op de uitvoerbaarheid dat er dan een niet realiseerbaar ontwerp op de plank ligt. Dit geeft een verhoogd risico als men deelopdrachten aan architecten geeft.

Anno 2004 zijn het vooral de opdrachtgevers die telkenmale op basis van ervaring opgedaan bij bouwwerken, het program van eisen aanpassen en opwaarderen (informatie van Woningstichting Valburg, 2004). Dit is vooral bedoeld om de hoge kosten van het steeds opnieuw verzamelen van informatie uit te sluiten bij een volgend project, de zogenaamde transactiespecifieke investeringskosten.

De adviesraad Technologiebeleid Bouwnijverheid (arTB) is bezig met een nieuwe beleidsvisie 'Bouwvisie 2020' gebaseerd op de laatste ontwikkelingen in de bouwsector met haar maatschappelijke context. (arTB, 2004). In de maatschappelijke context van de bouwsector is vooral sprake van een toenemende omgevingsturbulentie, dit blijkt uit onder meer de volgende (deels nieuwe) ontwikkelingen: toenemende individualisering van de burger, sterk gewijzigde demografische ontwikkelingen (vergrijzing bevolking, sterk stijgende invloed allochtonenmarkt, startermarkt), verschuiving van aanbieders- naar vragermarkt (toenemende invloed consument), de vraag naar transparante processen, integriteit en betrouwbaarheid (normen en waarden), toenemend belang voor binnenstedelijke herstructureringsopgave, en een sterke verschuiving van nieuwbouw naar integrale gebiedsontwikkeling, herbestemming en transformatie. De vragermarkt zal dan ook vooral vragen om totaalproducten: complete bouwwerken, inclusief ontwerp,

uitvoering, en financiering. Die veranderende marktomstandigheden en de maatschappelijk-technologische uitdagingen zullen grote gevolgen hebben voor de structuur van de bedrijfstak en de positie en rol van de bouwpartners. Van der Wouda en Pijpers (1997) stellen dat de huidige Nederlandse organisatievormen niet goed kunnen inspelen op die verschuivende taken ten gevolge van de verandering van de aanbodmarkt in een vragermarkt en de toenemende rol van de gebruiker. Daarvoor is de scheiding tussen de diverse taken te groot. Er is een integrale benadering van het benodigde proces met afstemming van de verschillende disciplines om te voldoen vragermarkt. Hiervoor is centrale deskundige integrale sturing nodig vanuit de opdrachtgever.

4.3.2 Ruimtelijk ordeningsbeleid

In de Vierde Nota Ruimtelijke ordening Extra (VINEX) heeft het Rijk voor de periode 1995-2005 locaties aangewezen voor de nieuwbouwwoningen. Hiervoor zijn 26 stadsgewesten aangewezen voor de bouw van 465.000 tot 700.000 woningen. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de bouw ligt bij de gemeenten en marktpartijen gezamenlijk.

Met dit ruimtelijke ordeningsbeleid dacht men in de kwantitatieve behoefte geheel te kunnen voorzien, omdat er volgens de VINEX (2000 t/m 2004) en de VINac (actualisering VINEX voor tot 2010), een uitbreiding voor ogen stond van ca. 65.000 woningen per jaar. In 2005 zouden volgens de VINEX doelstelling in totaal 634.800 woningen gerealiseerd moeten zijn (inclusief binnenstedelijke gebieden). Daartegenover stond een uitbreidingsbehoefte van 542.000 woningen (Primos-ramingen) voor de komende 10 jaar. Kwantitatief zou volgens de plannen het tekort op de woningmarkt snel verminderd moeten worden.

Enkele kenmerken van de VINEX locaties zijn (VINEX-locaties, 2 juli 2004):

1. 30% sociale woningbouw om een gemêleerde wijkopbouw te krijgen en segregatie te voorkomen;
2. de norm is 70% marktwoningen = vrije markt, niet zijnde sociale sector;
3. de speerpunten bij VINEX locaties zijn onder andere kwaliteit, groen, duurzaamheid en differentiatie;
4. de gemeenten krijgen een prestatieverplichting opgelegd voor het halen van de doelstelling, en krijgen vervolgens een rijksbijdrage uitgekeerd;
5. doelstelling is tenminsten vijfduizend woningen per locatie.

De nota Wonen (VROM, 2001) voorziet ook in technische vernieuwing door de sloop van 200.000 woningen vanwege technische veroudering.

De Nota Ruimte (VROM 2001) geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling aan van Nederland. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het nationaal ruimtelijke beleid is in deze nota vastgelegd tot het jaar 2020, met een lange termijn doorkijk naar de periode 2020-2030 als lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de VINEX en VINac en het Structuurschema Groene Ruimte. Naast de Nota Ruimte zal nog een klein aantal andere PKB's worden gemaakt ten behoeve van de Waddenzee en het Rivierengebied.

Het kabinet brengt de Nota Ruimte als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen (Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, concept Verkeer- en Vervoersplan en Tweede Structuurschema

Groene Ruimte / SGR2), zijn uitgebracht door het kabinet Kok-II. Er is er niet één vastgesteld als PKB, met de Nota Ruimte worden de lopende (PKB-) procedures van de Vijfde Nota en het SGR2, en de daarin nog geldende versies, integraal afgerond, zodat de aandacht zich kan gaan richten op de uitvoering van het beleid.

De wijzigingen in de Nota Ruimte hebben betrekking op de sturings- en uitvoeringsfilosofie, vooral de uitwerking van de decentralisatie en de ontwikkelingsgerichtheid is beter uitgewerkt in de Nota Ruimte. Die Nota is dan ook een strategische nota op hoofdlijnen. Er worden geen concrete beleidsbeslissingen genomen, hetgeen inhoudt dat de lagere overheden, provincies en gemeente, een sterkere regievoerende rol krijgen. Men kan ook stellen dat er minder Haagse regels zijn, meer ruimte voor decentrale afwegingen, meer 'ontwikkelingsplanologie' en minder 'toelatingsplanologie'. Ook is er door de veranderde economische vooruitzichten en de leefbaarheidproblemen in de grote steden aanleiding om de inspraakreacties met betrekking tot de economische vooruitzichten en de leefbaarheidsproblemen die daarvoor aandacht vroegen, meer gewicht te geven dan voorheen. Er ligt nu een rijksvisie waarin de benodigde samenhang is aangebracht tussen het rijksbeleid en de uitvoering daarvan.

De essentie van het voorgenomen ruimtelijk beleid van de Nota Ruimte is:

1. onderkenning van de internationale dimensie, internationale kwaliteiten van stedelijke en landelijke gebieden, internationale samenwerking én concurrentie; verbetering kwaliteit van water, natuur en leefomgeving in de Delta,
2. streven naar vitale en aantrekkelijke steden én een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied, vergroting belevingswaarde,
3. bevordering van stedelijkheid in de netwerksamenleving en het geschikt houden of maken van steden voor de netwerkeconomie door middel van het organiseren in stedelijke netwerken, bundeling van verstedelijking daarbinnen en stedelijke vernieuwing/transformatie.
4. Ruimte voor water in verband met natuurlijk evenwicht,
5. Integrale aanpak van gebieden met cultuurhistorische en landschappelijke waarden,
6. Versterking van de uitvoering.

Sinds het afsluiten van VINEX convenanten zijn een aantal zaken veranderd, er heeft een verschuiving plaatsgevonden van een groot geachte behoefte aan dure koopwoning naar een grote behoefte aan starterwoningen, bovendien worden de economische vooruitzichten nog immer zorgelijk geacht, is het kwantitatief tekort ten gevolge van te trage procedures nog steeds aanwezig, staat de kwaliteitsvraag nog in de startblokken en is nog oningevuld gebleven. Dat laatste geldt ook voor zeggenschapen keuzevrijheid van consumenten, samenwerking tussen partijen, differentiatie tussen VINEX-locaties en de afstemming van woningbouwprogramma's. De sterke scheiding tussen de verantwoordelijkheden voor opdracht geven, ontwerp en uitvoeren hebben onder ander ten gevolge dat innovaties door de bouwers zelf uitblijven.

4.3.3 WoningBehoefteOnderzoek 2002: Tekort aan huurwoningen

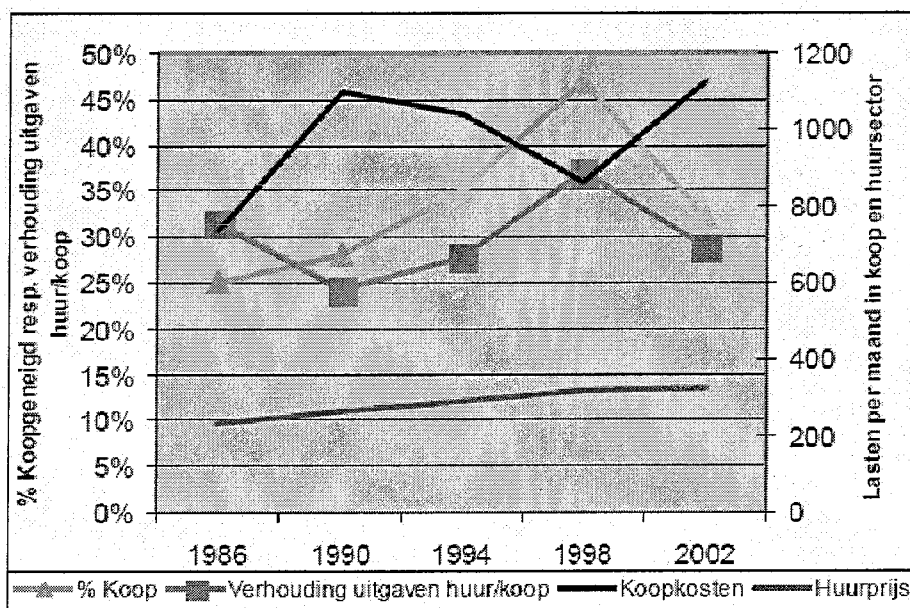
ABF heeft in haar analyse van het WoningBehoefteOnderzoek 2002 (WBO 2002) de cijfers in een langjarig perspectief geplaatst (1986-2002). ABF concludeert in dat onderzoek door ABF is dat de verschuiving van de grotere vraag naar huurwoningen in plaats van koopwoningen niet gekoppeld is aan economische vooruitzichten en de consumentenindex, maar aan de prijsverhouding tussen de huur- en koopsector en dat de uitkomsten daarmee een veel meer structurele achtergrond hebben. Anders gezegd: als de economie aantrekt, zal de interesse voor de koopsector niet direct aantrekken. Het zal afhangen van de prijsontwikkelingen in beide sectoren en wat er op termijn gaat gebeuren.

Woonvoorkeuren bleken samen te hangen met een aantal 'achtergrond'-kenmerken van huishoudens (type, leeftijd, inkomen e.d.) maar ook met de positie van een huishouden op de markt: of men starter is, ergens al een woning huurt of al een eigen woning bezit. In dat laatste geval heeft men doorgaans de beschikking over een zeker startkapitaal. Door deze combinatie krijgt men stabiele woonvoorkeuren. Na analyse bleken er betrekkelijk geringe verschillen bestaan tussen de diverse WBO's. Vooral omdat men anno 2003 kon beschikken over vijf metingen (WBO 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002) werd het mogelijk om eventuele variatie in de woonvoorkeuren over de verschillende jaren te achterhalen (rapportage aan VROM, Socrates Update van ABF 2004)

WBO 2002 geeft aan dat men meer belangstelling heeft voor het huren van een woning dan voor het kopen van een woning, een en ander uiteraard gecorrigeerd met inkomenseffecten. Het inkomen is immers van grote invloed op de voorkeur voor huren dan wel kopen.

In figuur 14 is te zien hoeveel procent van de huishoudens die nu in een huurwoning wonen wil verhuizen naar een koopwoning. Eenzelfde figuur geldt overigens ook voor starters en voor huishoudens in een koopwoning. In 1998 wilde ruim 45 procent van de huurders verhuizen naar de koopwoning; anno 2002 is dat percentage teruggezakt naar goed 30 procent.

Figuur 14: Percentage van de huishoudens die in een huurwoning wonen en die op zoek zijn naar een koopwoning WBO 1986-2002 (ABF research 2004/1)



De huur- en koopprijzen zijn de oorzaak van de fluctuaties, hetgeen goed te verklaren blijkt te zijn vanuit de prijzen in de huur- en koopsector (ABF research 2004/1). In de huursector zijn de afgelopen 16 jaar de prijzen van de gemiddelde maandhuur met 40 procent gestegen. In de koopsector is de gemiddelde koopprijs vermenigvuldigd met de gemiddelde hypotheekrente (ca. 7%) als indicatie voor de hypotheeklasten. In 1998 was de hypotheekrente laag en is er grote vraag geweest naar hypotheeken, waardoor de kooplasten een grillig verloop kregen.

De WBO metingen kunnen (via een logaritmische functie) voor 99 procent verklaard worden uit de huur- en koopprijzen (ABF research 2004/1). Uit deze analyse van het WBO kan gesteld worden dat de verhouding tussen huur- en koopprijzen van invloed is op de woonvoorkeuren, meer dan dat het inkomen dat is.

Concluderend uit het WBO 2002 kan men stellen dat in principe de koopprijs van de woning bepalend is voor de hoogte van de huur dan wel het prijsniveau van de koopwoning. Met andere woorden de koopprijs is van invloed op de vraag naar beiden. Uit het voorgaande kan men stellen dat de koopprijs van de woningen van directe invloed is op de beschikbaarheid van de woningen.

4.3.4 Doorstroming

Door het niet beschikbaar komen van woningen in de koopsector die aansluiten bij de gestelde kwaliteit en prijs van de 'doorstromer', stagneert alles in de keten. Zowel de prijsstijging enerzijds als de verhouding tussen kwaliteit en prijs van het aangeboden anderzijds, bepalen of er doorstroming plaatsvindt van de 'doorstarter' of de starter. Hierbij bepaald de prijs met dan wel de kwaliteit van het aangeboden of men wil dan wel kan doorstarten.

4.3.5 Discrepantie

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is geconstateerd bestaat in de huidige markt een discrepantie tussen de gevraagde en aangeboden kwantiteit van sociale woningen. Het wordt nu belangrijk dat met de nieuwbouw de imperfecties van de bestaande markt worden opgevangen. Het verdient dus sterke aanbeveling bij de bouw van vandaag rekening te houden met de benodigde en gevraagde ruimtelijke kwaliteit en prijs van morgen, zowel ruimtelijk als op het niveau van de woning. Dit heeft consequenties voor de technische specificatie van woningen en voor het bouwproces. In paragraaf 4.3.1 is geconstateerd dat de bouwsector een aantal knelpunten en imperfecties kent. Het woningprijsniveau en de woonvoorkeur in relatie tot het inkomensniveau zijn niet met elkaar in overeenstemming.

4.4 **Conditie voor het bouwen**

Vanuit de aanbodzijde wordt het product in de bouwsector bepaald door de enerzijds bouwregelgeving en anderzijds de structuur van de bouwsector. In deze paragraaf zullen de condities worden behandeld die invloed hebben op de kosten van de woning.

In paragraaf 4.4.1 wordt de regelgeving rondom het bouwproces nader beschouwd. Aan de hand van het diamant model van Porter worden in paragraaf 4.4.2 de invloedfactoren vanuit de bouwsector zélf weergegeven.

4.4.1 **Regelgeving**

De rijksoverheid legt door de technische regelgeving het kwaliteitsniveau van het uiteindelijke product vast. Te noemen zijn Bouwbesluit met ondermeer de EPN norm en de NEN/NPR-normen.

De lokale overheid heeft ondermeer invloed door middel van het Bouw- en Woningtoezicht en via het voeren van een welstandsbeleid per 1 juli 2004. Het rijk is verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en huisvestigingsbeleid, dit tesamen met provincie en gemeenten. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4.2 'Bouwsector' zullen de provincies en gemeenten steeds meer een regierol krijgen, waarbij het product dicht bij de mensen kan komen te staan.

Zowel in de VINEX- als in de VINac nota werd beperkt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve vraag en de behoefte op het gevraagde niveau. Gegeven de decentralisatie van de regierol ten aanzien van het ruimtelijke ordenings- en huisvestigingsbeleid, ontstaat de mogelijkheid voor lagere overheden om aansluiting te vinden bij de gestelde tekorten in het woningaanbod. Met deze tekorten wordt bedoeld het tekort aan sociale koopwoningen tegen betaalbare prijzen die behouden blijven voor de doelgroep (de sociaal zwakkeren).

Op 1 januari 2003 is het 'Bouwbesluit 2003' in werking getreden. In deze conversie is met name de opbouw en structuur aangepast zonder de uitgangspunten (gelijkwaardigheid, ontheffingsmogelijkheden en samenhang met andere documenten) los te laten. Eén van de belangrijke wijzigingen is het wijzigen van woonfuncties in gebruiksfuncties. Daarbij stelt men het gebruik van een woning of delen van een woongebouw centraal en de zwaarste functie bepaalt het gebruik waaraan getoetst wordt. Belangrijk hierin is dat de gebruiker/aanvrager/opdrachtgever bepaalt welke eisen aan het gebouwde gebouw worden gesteld, dit zijn dus de prestatie eisen. Naast nieuwe eisen zijn er ook veel prestatie eisen gewijzigd door veelal materiele wijzigingen

Voorts zijn er ook inhoudelijke wijzigingen zoals:

1. het wegvallen van diverse vereisten zoals een buitenberging, een privé buitenruimte, een opstelplaats wasmachine, een voorziening telefoonaansluiting ed, doorbuiging van de vloer, de binnen oppervlaktetemperatuur binnen voor toilet en badruimte;
2. de toegankelijkheidseisen; betreffende de afmetingen van rolstoeltoilet woningen, en de minimale breedte gemeenschappelijke verkeersruimte is verhoogd van 1,1 naar 1,2 m;

3. de vereiste vrije hoogte van de toegangen tot deze ruimten is verhoogd van 2,1 naar 2,3 m1;
4. de vereiste vrije hoogte in verblijfsgebieden en verblijfsruimten is verhoogd van 2,4 naar 2,6 m en in toiletruimten en badruimten van 2,1 naar 2,3 m;
5. de geluidwering tussen woningen, het vereiste contact geluidsisolatie is met 5 dB verhoogd;
6. de detailmaten van vloerafscheidingen, trappen en afscheidingen van trappen en hellingbanen zijn gewijzigd, bijvoorbeeld de vrije hoogte van een trap met woonfunctie is verhoogd van 2,1 naar 2,3 m1;

Het vereenvoudigen, professionaliseren en objectiveren van welstand is per 1 juli 2004 in werking getreden door het voeren van gemeentelijk beleid. In casu houdt dit in dat er diverse kleine verbouwingen e.d. door de desbetreffende ambtenaren vergunningstechnisch afgewikkeld kunnen worden. Het is een eerste aanzet om de procedures voor het verlenen van een bouwvergunningen sneller te doorlopen. Verder is er een duidelijker onderscheid gemaakt in de nieuwe woningwet op het gebied van vergunningsvrije bouwwerken, licht vergunningsplichtige bouwwerken en reguliere vergunning, welke aansluit bij het onlangs geobjectiveerde welstandstoezicht.

De bouwvergunning procedures zijn in 2003 opgesplitst in een lichte bouwvergunning en een reguliere bouwvergunning fase 1 (vooroverleg) en fase 2 (aanvraag). De bedoeling van deze splitsing is om snellere doorlooptijd van de procedures te verkrijgen en de mensen niet onnodige 'hoge' kosten in rekening te brengen.

Naast het Bouwbesluit 2003 is het Kabinet Balkenende voornemens om de administratieve lasten te verlagen en de bouwregelgeving nog drastischer te vereenvoudigen. Het gaat daarbij vooral om: een nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening en het versnellen van de procedures voor vergunningverlening. Verder zullen er per 1 juli 2005 nieuwe bouwregels in werking treden. Belangrijkste wijziging van de bouwregels is de verbetering van de handhaafbaarheid. De burgers worden meer verantwoordelijk voor het laten voldoen van hun gebouw aan de regels. Hiertoe zal de Woningwet gewijzigd worden, zodat de gemeentes verplicht zullen worden een gemeentelijk handhavingsbeleid voor de bouwregels op te stellen.

Door het terugdringen van het aantal regels en het versnellen van de procedures tracht men de doorlooptijd terug te brengen en dus kosten uit te sparen. Anderzijds verhoogt men de eisen voor de woningen, hetgeen weer kostenstijgingen met zich meebrengt. Verder wil het kabinet dat de lagere overheden hun verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van de klant / consument (dichter bij de burgers). Een mooi voorbeeld, dat het niet altijd gaat zoals de intentie was, is de onlangs verrichte steekproef van de Vereniging Eigen Huis (VEH, augustus 2004) naar bouwleges. Uit die steekproef bleek dat het nieuwe vergunningstelsel (twee fasen) gebruikt wordt om extra kosten in rekening te brengen, voor de 1^e en 2^e fase. Het blijkt zelfs dat er gemeenten zijn die onterecht kosten in rekening brengen omdat zij daarover nog geen beleid hebben vastgesteld (welstandsnota). De bouwleges zijn gemiddeld met 37% gestegen. Voor een nieuwbouwvergunning en voor dakkapellen / aanbouwen is een gemiddelde stijging geconstateerd van circa 30%. Er zijn uitschieters variërend van 59,8% (Westland), 139%

(Heerlen) tot 421% (Amsterdam Zeebrug). De kosten voor bouwleges bedragen dan nu ook gemiddeld 2,2% en zullen bijdragen tot een hogere kostprijs voor de woning. Als dit de gevolgen zijn voor het neerleggen van de verantwoordelijkheid bij de lagere overheden, dan dient het kabinet ook aanverwante zaken te regelen, zoals de uniformiteit van kostentoekening, tariefdifferentiatie, tariefstructuur en gehanteerde heffingsgrondslagen. Men spreekt over deregulering en privatisering in situaties waar het niet gewenst of mogelijk is. Men kan niet anders stellen dan dat men onvoldoende maatregelen neemt om de burgers te beschermen tegen willekeur in kosten.

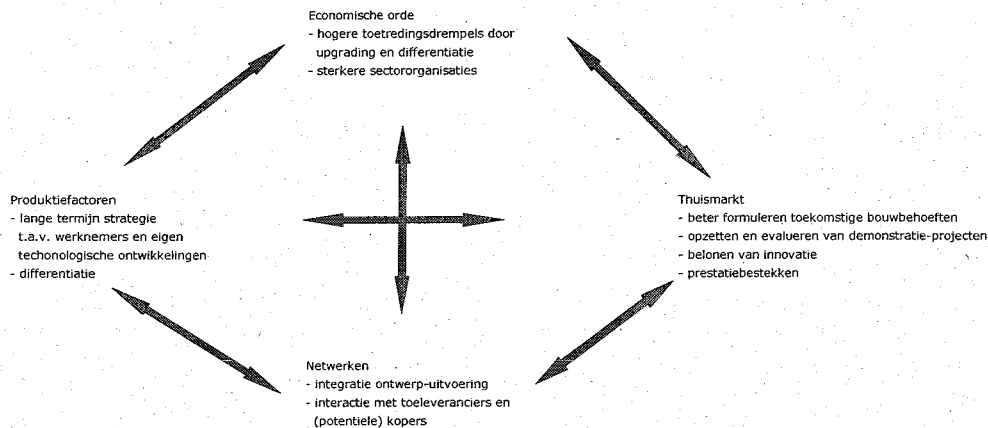
4.4.2 **Organisatie van de bouwsector**

Het ontbreken van samenwerking binnen de bouwsector is een belemmering om efficiënt en klantgericht te bouwen volgens TNO en SBR. De arTB (arTB, 1993) noemt hierbij de volgende knelpunten en imperfecties:

1. de grootste belemmering voor technologische innovatie ligt besloten in de structuur van de bedrijfstak bouw, met als kenmerkende aspecten een sterke segmentatie en een sterke scheiding tussen verantwoordelijkheid voor het ontwerp en verantwoordelijkheid voor de uitvoering;
2. de segmentatie van de bedrijfstak brengt met zich mee, dat een bedrijf dat investeert in vraaggericht bouwen, tegen de eigen systeemgrenzen kan aanlopen. Vaak moeten bedrijven uit verschillende branches tegelijkertijd in een ontwikkeling investeren, om die succesvol te doen zijn;
3. de bedrijfstak bouw stelt zich qua werkwijze, mentaliteit en marketing op als een capaciteitsaanbiedende bedrijfstak, niet als een productontwikkende en productaanbiedende bedrijfstak;
4. de afstemming tussen onderzoek en de problemen in de bouwpraktijk is weinig effectief. Als gevolg hiervan wordt in de praktijk slechts in betrekkelijk geringe mate gebruik gemaakt van de beschikbare kennis uit technologisch onderzoek.

De Stichting Bouwresearch (SBR, 1994) stelt dat op het microniveau van bouwprojecten en productieprocessen de thans gangbare houding moet veranderen in een houding die is gericht op het maximaal tevreden stellen van de klant, en die gebaseerd is op een hightech samenwerking. In de diamant van Porter zijn door TNO (TNO, 1992) de elementen uit deze nieuwe dynamiek samengebracht.

Figuur 15: De diamant van de Nederlandse bouw na trendbreuk (TNO 1992)



De veranderende bouworganisatievormen en de geconstateerde trendbreuk door TNO 1992 hebben betrekking op de samenwerking tussen bedrijven en de organisatie van het bouwproces. In de eerste fase zal de verandering beperkt blijven tot het management en de organisatie van afzonderlijke bedrijven. De klant is hierbij koning.

De partners – van architect tot onderaannemer – zullen daarbij volgens de ARTB meer en structureler moeten samenwerken om bredere dienstpakketten en/of totaalproducten te kunnen aanbieden. Dat kan door de vorming van strategische netwerken van op zich zelfstandige ondernemingen. Kleine en middelgrote bedrijven zullen zich anno 2010 niet kunnen permitteren om zich als 'alleskunner' te profileren (arTB, 1993).

TNO heeft in 2002 een nieuw model opgesteld 'het Nieuwe Bouwen' welke moet leiden tot 'het Nieuwe Bouwproces', waarbij de hoofdelementen bestaan uit 'het Nieuwe Vragen', 'het Nieuwe Aanbieden' en 'het Nieuwe Samenwerken' (TNO, 2002). Het Nieuwe Vragen kan men vertalen in de term Vraaginnovatie, het Nieuwe Aanbieden kan men vertalen in Aanbodinnovatie en het Nieuwe Samenwerken wordt gekenmerkt door een geheel andere wijze van omgang en contractering, ook wel Transactie-innovatie. Dit nieuwe bouwproces is gericht op het behalen van meerwaarde voor de vrager en winst voor de aanbieder, en daarmee maatschappelijk nut van bouwen. Sturing vindt plaats op maximaal nut achteraf zonder dat er vooraf allerlei concepten met prijzen worden vastgelegd, men spreekt dan ook over een open-begin regeling (TNO, 2002)

In algemeenheid geldt: hoe kleiner de inkoopsschaal, hoe hoger de prijs per eenheid, hoe hoger ook de kostprijs van een woning zal zijn. De bedrijven moeten specialiseren en differentiëren. In Nederland begint die nieuwe managementfilosofie langzaam op gang te komen. Voorlopende bedrijven passen onderdelen toe als bijvoorbeeld 'totaal-kwaliteitsmanagement' en 'comakership' (SBR, 1994), zie hierover later meer in hoofdstuk 4.5 betreffende stichtingskosten incl. adviseurs.

In deze paragraaf zijn de opportuniteiten behandeld die invloed hebben op goedkoop bouwen op macro / micro niveau. Vanuit de overheid zal er blijvend aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving. Om de bouw te beschermen tegen onnodige belemmerende regels is tevens een drastische vereenvoudiging van de bouwregelgeving aangekondigd. Het afslanken, professionaliseren

en objectiveren van het welstandstoezicht is per 1 juli 2004 geformaliseerd en is een stap naar snellere bouwprocedures. Nu de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog.

Verder zijn er door de nieuwe managementfilosofie vergaande samenwerkingsvormen waarbij de partners structureel samenwerken. Hier is dan ook een prijsvoordeel te behalen voor de kostprijs van de woning (arTB, 1993 en TNO, 2002).

4.5 Opbouw kostprijs van een woning

Om de kosten van een woning eensluidend te kunnen onderzoeken zal er eerst bepaald worden welke stichting-/investeringskosten methodiek wordt gehanteerd. Na deze keuze zullen de projecten van Woningstichting Valburg in paragraaf 4.6 geanalyseerd worden conform de gekozen methode.

De kostprijs van een woning wordt bepaald door de investeringskosten welke zijn gemaakt voor het gehele project. Hierbij zijn enkele methoden te onderscheiden, namelijk de NEN 2631 'Investeringskosten van gebouwen, begripsomschrijvingen en indeling' of de NL-SfB methodiek, overgenomen van de STAGG rapportage welke afgeleid is van de NEN 2631. Het NL-SfB systeem is een classificatie systeem uit Zweden dat door het Bouwcentrum is omgezet in een classificatie systeem voor de Nederlandse bouwmarkt. Daarnaast hanteert de TU/e een eigen stichtingskostenopzet.

Per methode zal de indeling van de hoofdgroepen worden vernoemd met een korte toelichting op de kostensoort.

De *NEN-2631* omvat de volgende onderdelen:

1. Grondkosten : verwerving, infrastructurele voorzieningen, bouwrijp maken.
2. Bouwkosten : bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen.
3. Inrichtingskosten : bedrijfsgebondeninstallaties, losse inrichtingen, stoffering.
4. Bijkomende kosten : honoraria architecten, constructeur, adviseurs, heffingen, verzekeringen, aankoopkosten, financiering, bouwrente, vergunningen en onvoorzien.

Aan de *Technische Universiteit Eindhoven faculteit Bouwkunde, Vastgoedontwikkeling* wordt een stichtingskostenopzet gehanteerd verdeeld in:

1. Grondkosten : verwerving, infrastructurele voorzieningen, bouwrijp maken.
2. Bouwkosten : bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen.
3. Bijkomende kosten : honoraria architecten, constructeur, adviseurs, heffingen, verzekeringen, aankoopkosten, financiering, bouwrente, vergunningen, ontwikkelingskosten en onvoorzien.

De *NL-SfB methodiek* omvat de volgende hoofdgroepen:

0. Grondkosten : kosten van de grond, kosten bij verwerving (taxatie, makelaar en notaris, ed.), kosten van het terrein inzake leges ed, ontsluiting, bouwterrein, rentekosten en bouwrijp maken.
1. Bouwkosten : bouwkundige, werktuigbouwkundige, elektrotechnische, terreinvoorzieningen en vaste inrichting.

2. Bijkomende kosten : overheidsheffingen, kosten bodemonderzoek, verzekeringen tijdens de bouw, meetkosten, festiviteiten.
3. Inrichtingskosten : inrichting ten behoeve van verkeersruimte en gebruikersactiviteiten.
4. Directiekosten : honoraria van de ingeschakeld adviseurs, te denken aan architect, bouwprocesmanagers, constructeur, brandwerende adviseurs, installatieadviseurs, bouwfysische adviseurs e.d.
5. Rente tijdens de bouw : bouwrente
6. Onvoorzien totaal : programmawijzigingen, bestekwijzigingen, loon- en prijswijzigingen
7. Startkosten : aanloopkosten, kapitaalkosten.

Zoals uit het voorgaande blijkt is het verschil in de stichtingskostenberekening, van de NEN 2631, L. van de Ven en de NL-SfB, de verbijzondering van de bijkomende kosten als afzonderlijk kostenhoofdstuk (Berenschot Osborne, 1995). Door de bijkomende kosten in detail uit te splitsen is er direct een relatie tot het 'totaal' product te bepalen, als percentage. Daarom wordt er aan de methodiek beschreven door het NL-SfB systeem de voorkeur gegeven omdat hier de directe invloed van de kosten sneller inzichtelijk worden. Om een raming te kunnen maken van de investeringskosten moet naast de informatie betreffende de kosten ook de inhoud en opbouw van de verschillende onderdelen van de investeringsraming bekend zijn. In hoofdlijnen zullen deze kostendragers met hun invloed op de stichtingskosten worden besproken. Per kosten onderdeel zal een kort resume worden gegeven wat de verhouding is tot de totale stichtingskosten in zijn algemeenheid en de wijze waarop de berekening kan plaatsvinden.

Om te kunnen bouwen is het essentieel om te kunnen beschikken over grond. De grond kan op de verschillende wijzen worden verkregen, namelijk middels koop van de grond (dus eigendom), via erfpacht, via afkoop van de erfpacht en huurcontract met recht van opstal. De keuze zal niet altijd bij de opdrachtgever berusten maar is vastgesteld door de gemeente, de projectontwikkelaar of eventuele derden (particulieren).

Voor koop is het moment van kopen belangrijk om te bepalen. Hoe later de koop plaatsvindt, hoe lager de rentekosten. Dit omdat de doorlooptijd tussen het moment van bouwen en het in bezit hebben van grond zo kort mogelijk dient te zijn. Maar door de benodigde procedures kan dit langer duren dan gewenst. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om met opties te werken en zo het moment door te schuiven. Verder is maagdelijke grond (niet bouwrijpe grond) bij aanschaf vrij van 19% BTW en is dus de oplettendheid van de opdrachtgever gewenst. Indien er geen sprake is van maagdelijke grond dan is het moment van afsluiten dan wel het tijdstip van aangaan van de 'grond'-overeenkomst van belang.

Daarnaast is het voor de rentekosten van belang of het voor de opdrachtgever mogelijk is om de omzetbelasting (B.T.W.) terug te vragen. Zo niet, dan dient de B.T.W. meegenomen te worden in de renteberekening als kostenpost.

Zowel voor de grondkosten als voor de bouwkosten is de juiste prijsstelling van groot belang. Hoe komt deze prijsstelling tot stand en wat is het kader? De grondkosten bestaan uit twee grote bestanddelen, namelijk de waarde (aanschafprijs) van de grond en de kosten voor het bouwrijp maken, de zogenaamde grondproductiekosten.

De aanschafprijs is subjectief en wordt overwegend berekend volgens de Ricardiaanse opvatting (Residuele grondwaardetheorie; opbrengstwaarde van het project minus alle kosten). Door het hanteren van deze opvatting treden er verschillen op per locatie met de bijbehorende potentie en afhankelijk van de markt. Daarnaast is er sprake van politieke besluitvorming betreffende rondom de grondprijzen.

Een zeer belangrijk onderscheid bij de grondkosten is de soort woning die er op komt te staan; grondgebonden woningen of niet grondgebonden. Het belangrijke verschil tussen deze twee vormen is naast het beperkte grondoppervlak dat men voor niet grondgebonden woningen nodig heeft ook het aantal van deze woningen dat men kan realiseren op eenzelfde grondoppervlak. Hierdoor worden de grondkosten verdeeld over meerdere woningen (appartementen), daartegenover staat wel een duurdere investering in de constructie

Uitgangspunt bij de gemeenten was en is (of zou moeten zijn) om een zo laag mogelijke grondkostenprijs voor de sociale woningbouw toe te rekenen. In veel gemeenten werd per categorie woningen verschillende grondprijzen gehanteerd, men verschreef de grondkosten voor sociale woningbouw naar de vrije sector om de grondprijzen betaalbaar te houden. Door het onder druk komen staan van de woningmarkt, en dan vooral de vrije sectorwoningen, is het veelal niet meer mogelijk om de kosten te verschrijven met als gevolg dat de grondkosten en uiteindelijk de investeringskosten van de sociale woningbouw hoger worden.

De grondkosten variëren sterk door de aanschafprijs van de grond en de potentie die inherent is aan die grond. Het aandeel van de bouwgrond in de kostprijs van de woning varieert dan ook sterk van 5% tot 20%. De prijs voor sociale woningbouw in de programmafase wordt mede sterk bepaald door maximalisering van de kavelprijs per type woning dan wel appartement.

De bouwkosten zijn alle kosten die gemaakt worden door de uitvoerende partijen om het gebouw te realiseren. Er wordt een onderscheid gemaakt in bouwkosten die samenhangen met het gebouw en met het terrein:

1. bouwkundige voorzieningen
2. werktuigkundige installaties
3. elektrotechnische installaties
4. vaste voorzieningen
5. terreinvoorzieningen

Hoe gedetailleerder de informatie waarover de kosten beïnvloed moeten worden, hoe nauwkeuriger de prijzen. Afhankelijk van de fase van het proces kan dit variëren (§4.2 'bouwproces'), men stelt dan ook dat de beïnvloedbaarheid van de

prijs/kwaliteitsverhouding in de programmafase hoog is en naar mate men opschuift naar realisatie wordt de beïnvloedbaarheid lager (van het Erve, 1997). Daarom is het belangrijk om te weten welk type woning, behoort bij welk prijs en wat is de bijbehorende kwaliteit is. Op basis van gerealiseerde projecten zullen deze factoren bepaald worden teninde inzicht te verkrijgen in de kwaliteiten, prijzen ed.. Bekende methodieken om de bouwkosten te bepalen in de programmafase zijn de kosten per gebruikseenheid, kosten per m² / m³, kosten per oppervlakte, kosten per element of de kosten per referentiewoning.

Belangrijkste invloeden daarbij zijn (van de Woude, 1985):

- a. de stedenbouwkundige opzet; dit zijn de randvoorwaarden voor het project, bijvoorbeeld de dichtheid, de bloklengte, de kopgevels, de sprongen, de hoekoplossingen, ed. Dit heeft een invloedsfactor van 4 tot 7% (van de Woude, 1985),
- b. de vorm van de woning; breedte-diepte verhoudingen, geleding van de woning, kapvorm, berging e.d. De buitenomhulling is sterk medebepalend voor de kosten van de woning. Gevels zijn normaliter 3x zo duur als een woningscheidende wand, dus een smalle en diepe woning is niet zo duur als een brede en ondiepe woning. Dit ondanks dezelfde m²-vloeroppervlak, (Misset 2004)
- c. de grootte van de woning; hoe groter de woning hoe duurder, dit omdat er meer materiaal in verwerkt wordt. Het prijsverschil is niet recht evenredig omdat de standaarduitrusting minimaal in een woning aanwezig dient te zijn, bijv. installaties, gas, elektra, badkamer, toilet ed.,
- d. de hoogte van de bouwplaatskosten welke over een minimale seriegrootte verdeeld dienen te worden, uit de nadere analyse in paragraaf 1.5 blijkt dat minimale seriegrootte 36 tot 50 woningen zijn gebouwd in 5 tot 6 blokken variërend van 7 tot 8 woningen aaneengesloten. Verder is het gekozen bouwsysteem medebepalend voor de seriegrootte. In Zetten bij het project Rieshout is (Pepping, project Rieshout Zetten 2000-2004) gewerkt met prefab betonnen spouwbladen als woningscheidende wanden en kalkzandsteen gevelvullingen,
- e. om een optimaal ontwerp te creëren dient naast de m³ prijs ook de verhouding tussen de inhoud en het aantal verblijfseenheden te worden weergegeven (m³/VE). Bij een optimaal ontwerp zal dit verhoudingsgetal rond de 60 liggen. Dit betekent bij een 3VE-woning een plat dak en voor een 4 of 4,5 VE-woning een zolder, al of niet afgewerkt. (Woude, 1985 en Misset 2004)

In de woningbouw en zeker in de programmafase worden de kosten per m³ of per m² gehanteerd om een prijs te bepalen (L. van der Ven, 2003). Zijn naast het bruto vloeroppervlak ook het bruto bebouwd oppervlak én het geveloppervlak met vormfactoren bekend, dan is het mogelijk om de kosten vrij nauwkeurig te bepalen (Misset 2004). In paragraaf 4.6 zullen er woningen geanalyseerd worden om een vergelijk te maken tussen de verschillende gerealiseerde projecten bij Woningstichting Valburg. Tevens zijn er verschillende nieuwe aanbiedingen op de markt geanalyseerd. Het is duidelijk dat de bouwkosten met hun aandeel (70%-80%) de bepalende factor zijn binnen de stichtingskosten van de woning.

De bijkomende kosten vormen 1-2% van de totale stichtingskosten en zijn dus van geringe invloed op de totale stichtingskosten van een bouwproject. Wel is het belangrijk om de opbouw van de bijkomende kosten te weten, dit om alle zaken te benoemen en het overzicht te behouden. De opbouw van de bijkomende kosten bestaat uit de volgende onderdelen:

1. overheidsheffingen

De overheidsheffingen bestaan uit kosten voor bouwvergunningleges, aansluitkosten nutsbedrijven, precario, overige specifieke leges die met het project te maken hebben. Zoals besproken in paragraaf 1.3.1. 'technische regelgeving' dient men zorgen te maken over de vorm en hoogte van leges die vastgesteld worden door lagere overheden door de volstrekte willekeur met excessen tot € 10.000,- voor een woning van €130.000,-

De leges voor bouwvergunning zijn een percentage van de totale bouwsom (constructies, bouwkundig, installaties en vaste inrichting) exclusief omzetbelasting. Over de leges zelf hoeft geen B.T.W. te worden berekend. De tarieven variëren per gemeente en worden getrapd berekend in promille over de bouwkosten. Gemiddeld genomen komen deze uit op 2 procent.

De aansluitkosten van de nutsbedrijven zijn door de liberalisering van de energiemarkt gestegen, dit ondermeer door de versnipperingen dan wel deregulering. Voor alle disciplines zoals elektra, gas, water, telefoon, centrale antenne en evt. andere zoals stadsverwarming dient men offerte / prijzen op te vragen.

2. kosten bodemonderzoek.

Bij deze kosten moet men denken aan aanvullende onderzoeken met betrekking tot de bodem, het funderingsadvies, sonderingen enz. De kosten daarvan worden per project vastgesteld.

3. verzekeringen tijdens de bouw.

De verzekeringen tijdens de bouw worden geregeld door middel van een C.A.R.-polis (Construction All Risk). Als indicatie geldt circa 2 promille van de bouwsom. Men is over de polis 7% assurantiebelasting verschuldigd en geen B.T.W., daarnaast kunnen er kosten expertises berekend worden maar dit is afhankelijk van de situatie, herstructurering of nieuwe uitbreidingslocatie.

4. Meetkosten.

Per project worden deze vastgesteld in overleg met kadaster en landmeetkundige bedrijven.

5. Festiviteiten.

Onder festiviteiten vallen de kosten die gemoeid zijn met de eerste paal, de eerste steenlegging, het hoogste punt, de oplevering en het open huis.

De bijkomende kosten vormen 1-2% van de totale stichtingskosten. De invloed op de stichtingskosten is gering. Deze kosten kunnen beschouwd worden als afronding van het geheel en hebben weinig invloed op de uiteindelijke totale kosten.

De inrichting kan men onderscheiden in losse inrichting en inrichting ten behoeve van gebruikersactiviteiten. Voornamelijk ten behoeve van kantoor, fabrieks- en (semi-) overheidsgebouwen heeft men diverse kosten voor het inrichten ten behoeve van verkeersruimten (balies, telefooncellen, zitjes ed), keuken, gebruikersactiviteiten (werkbladen, asbakken, planten ed), schoonmaken (vloerwrijvers ed.) en opslag (brandkasten, archiefstellingen ed). In de woningbouw worden de keuken, kasten enz. aard- en nagelvast gemaakt met de woning. De kosten daarvan worden opgenomen in de bouwkosten, waardoor de inrichtingskosten op nul gesteld kunnen worden.

Inrichting ten behoeve van gebruikersactiviteiten gaat met name over werkplekinrichting. Een en ander exclusief exclusief producerende machines van bijvoorbeeld een fabriek want deze zijn te specifiek voor ieder bedrijf. Ook de inrichtingskosten ten behoeve van gebruikersactiviteiten zijn voor woningbouw op nul gesteld, omdat de klanten daar zelf voor dienen te zorgen.

Uit het voorgaande kan gesteld worden dat de inrichtingskosten voor woningen geen invloed hebben. Deze worden dan ook op nul gesteld.

Onder directiekosten worden alle kosten verstaan die noodzakelijk zijn om de investering voor te bereiden. Tot directiekosten worden gerekend de kosten voor de in te schakelen architect (en) en adviseur (s), de tekenkosten, de kosten voor toezicht tijdens de uitvoering van het project, de reproductie- en drukkosten van tekeningen, berekeningen en bestekken alsmede de reis- en verblijfkosten voor de betrokken architect(en), adviseur(s) en opzichter(s).

De hoogte van de honoraria wordt bepaald aan de hand van tabellen welke opgenomen zijn in de diverse regelingen. Ook is het mogelijk dat het honorarium wordt uitgedrukt in een percentage van de bouwsom dat overeengekomen is tussen de partijen.

Per adviseursoort zal aangegeven worden volgens welke regeling de werkzaamheden plaatsvinden en hoe het honorarium wordt bepaald. De regelingen zijn adviesregelingen, wat impliceert dat van de hoogte van de diverse bepaalde percentages afgeweken mag worden, zoals door middel van kortingpercentages.

1. Honorarium architect.

De Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect (SR1997) is een algemene regeling voor honorering van architecten en verdere rechtsverhouding tussen opdrachtgever en architect. Het honorarium voor de werkzaamheden voor de architect kan op verschillende wijzen worden bepaald dan wel in combinatie daarvan:

- a. op grondslag van de bouwkosten, als percentage,
- b. op grondslag van de bestede tijd,
- c. een vooraf overeengekomen vast bedrag,
- d. naar enige andere, tussen partijen overeengekomen maatstaf.

De basis voor de berekening van het honorarium zijn de totale bouwkosten (bouwkundige, werktuigbouwkundige en elektrotechnische voorzieningen). Waarbij de constructiekosten (ca. 30% van de bouwkosten) en de werktuigbouwkundige en elektrotechnische voorzieningen verminderd dienen te worden met 20%. Op basis van de bouwkostengrondslag, een klasse indeling (woning, serie, vorm ed.) en een index wordt het honorariumpercentage bepaald. Het honorariumpercentage keer de totale bouwkosten bedraagt het honorarium. Op dit bedrag kan weer korting verleend worden afhankelijk van de relatie.

De directe invloedsfactoren zijn soort gebouw/woning, seriematigheid met al dan niet bewerkelijkheid, moeilijkheidsgraad en bouwkosten (BNA, SR 1997)

2. Honorarium adviseur werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.

Dit wordt berekend aan de hand van de Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserende Ingenieur 2001 (RVOI 2001). Het honorarium moet berekend worden conform de regelingen en tabellen van de RVOI 2001 bijlagen, de bepalende factoren in deze tabellen zijn uit te voeren werkzaamheden, klasse indeling, bouwsom en het vakgebied (constructie / installatie / projectmanagement ed).

Sinds 4 jaar is BNA en ONRI, de beide belangenverenigingen van architecten (BNA) en adviseurs (ONRI), bezig met De Nieuwe Regelingen (DNR 2005) voor honoraria van alle deelnemers in de directiekosten wereld. Per 1 januari 2005 wil men de Standaardtaakbeschrijving gereed hebben om op de markt te komen waarbij alle deelnemers op een lijn zitten die actief bezig zijn met ontwerp, advies en management.

3. Honorarium constructeur / projectmanagement / ontwikkelaar / interieurarchitect / bouwfysica / akoestiek.

Hier gelden dezelfde regelingen als voor de installatieadviseurs en zoals al aangegeven is de RVOI opgedeeld in diverse vakgebieden.

4. Honorarium makelaar.

De bekendste makelaarsvereniging NVM (Nederlands Vereniging van Makelaars) geeft geen regelingen alleen voorwaarden aan hoe het honorarium dan wel courtage tot stand komt. De NVM kent geen (advies)tarieven of richtlijnen voor het berekenen van courtage, taxatiekosten, kosten voor beheer, enz. De makelaar bepaalt zelf zijn tarieven. Tarieven kunnen derhalve per makelaarskantoor verschillen. Dit betekent dat alvorens er opdracht wordt gegeven er bepaald zal moeten worden welke diensten er verwacht worden tegen welk tarief (NVM, www.nvm.nl geraadpleegd juli 2004). Vaak wordt door de makelaar het 'oude' courtage bepaling als basis gebruikt, welke eenvoudig te onderbouwen is met een schatting van uren. Naast de onroerend goed makelaar heb je tegenwoordig ook bemiddelaars voor financiering. Courtage is variërend van grootte verkoop of aankoop een percentage van 1-2%. Gezien de grootte niet direct van invloed maar door stapeling van diverse honoraria wordt het een aanzienlijk bedrag. De grootste invloed is grond- en bouwkosten gekoppeld aan de directiekosten.

5. Honorarium interieurarchitect.

De binnenhuisarchitecten zijn verenigd in de Beroepenvereniging van Nederlandse Interieurarchitecten (BNI). Het honoraria wordt bepaald conform de SR1997 (BNI, www.bni.nl geraadpleegd juli 2004). Voor kleinere opdrachten onder € 7.500 euro gelden aparte voorwaarden VB2001. In de woningbouw waarbinnen het onderzoek

is afgekaderd wordt geen gebruik gemaakt van interieurarchitecten. Deze hebben dus ook geen invloed op de kostprijs.

6. Honorarium landschap / tuinarchitect.

De kennis en kunde voor een landschap / tuinarchitect worden tegenwoordig in de stedenbouwkundige opzet aangewend om de plannen een groen en duurzaam verantwoord karakter te geven. De kosten hiervan zijn dus ook meegenomen in het bouw- en woonrijp maken van een plan en vallen dus ook onder het onderwerp 0. Grondkosten

De Nederlandse Vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitecten (NVTL) is een gelijke vereniging als BNA en BNI men dient doelstellingen te onderschrijven, lid te zijn en de gedragsregels te onderschrijven.

De totale directiekosten worden uitgedrukt in een percentage per project op basis van diverse honorariatabelen. Dit percentage varieert van 10 tot 15%, waarbij rekening gehouden dient te worden met het feit dat de keuze van de kwaliteit, de moeilijkheidsgraad van het project en de seriematigheid (en grootte) van invloed zijn. Deze factoren bepalen in belangrijke mate of de directiekosten 10% bedragen of 15%.

Zoals besproken onder punt 2 zal er een nieuwe regeling komen voor de diverse partijen vallend onder BNA en ONRI, de DNR. De DNR maakt direct inzichtelijk wat een honorarium zal bedragen en geeft dan ook direct de invloeden weer, voordeel daarbij is dat er uniformiteit in bepaling ontstaat.

De rentekosten worden beïnvloed door de rentevoet, de termijnbedragen en de periode waarover de rente ten laste van de investering komt.

Het tijdstip waarop betalingen plaatsvinden en de bouwtijd die vrijwel altijd bepalend is voor de datum van in gebruik name, zijn dus van belang. De betalingen ten gevolge van de aangegane verplichtingen vinden meestal plaats in termijnen. Deze betalingsverplichtingen worden in een betalingsprognose verwerkt. Dit is een belangrijke basis om de rentekosten te bepalen. Over de rente tijdens de bouw is geen rente verschuldigd. Rente wordt berekend over de bouwkosten, bijkomende kosten, inrichtingskosten, directiekosten en onvoorzien van het totale werk.

Gemiddeld bedragen de rentekosten circa 5-6% van de gemiddelde investering, de hoogte wordt in grote mate bepaald door het tijdstip van betalen.

Kosten onvoorzien totale werk zijn te splitsen naar de volgende onderdelen, namelijk programmawijzigingen (wijziging tijdens ontwerpfase), bestekwijzigingen en loon- en prijswijzigingen. Laatstgenoemde, de loon- en prijswijziging, dient om de consequenties te ondervangen van de tijdens het gehele bouwproces gewijzigde lonen, prijzen en koerswijzigingen, dus ook risicoverrekening tijdens de bouw. Om onzekere factoren eruit te halen wordt bij de aanbesteding of bij werken bouwteamverband de prijs vastgesteld tot einde bouw. Dit is een afkoop van loon- en prijswijziging.

Onvoorzien totale werk bedraagt circa 3-5% van de stichtingskosten van de woning dan wel van het totale project, een en ander is afhankelijk van de seriematigheid, repetitie en schaalgrootte in combinatie met de mate van risico die daarin is verbonden.

Onder deze kosten wordt bij kantoren, fabrieken e.d. bijvoorbeeld de aanloopkosten, de kapitaalkosten, verhuiskosten enz begrepen. Deze hoofdgroep zal meestal pas worden aangesproken met betrekking tot de in gebruik name van het gebouw en niet bij woningbouw. Kosten worden dan ook op nul gesteld.

De woningbouw kent geen startkosten zoals in het voorgaande besproken, reden waarom deze kosten dus geen verdere invloed hebben op de stichtingskosten van de woning.

Met behulp van de geschetste NL-Sfb-methodiek en de vermelde kostengegevens is het mogelijk in een vroeg stadium de totale stichtingskosten te bepalen, rekeninghoudend met een nauwkeurigheidsmarge. In bijlage II is een voorbeeld van een project opgenomen waarbij de stichtingskosten bepaald zijn volgens de NL-Sfb methodiek. Op basis van deze gegevens kan, afgezet tegen de verwachte opbrengsten, direct bepaald worden of het realiseren van het project financieel haalbaar is .

De randvoorwaarden en uitgangspunten hebben hun invloed op de stichtingskosten, waarbij het belangrijk is dat de kostenkengetallen met kennis van zaken gehanteerd moeten worden. In tabel 17 zijn alle kosten met hun percentage, de invloed, en bepalingmethode overzichtelijk weergegeven.

Tabel 17: overzicht kosten met invloed.

	<i>Omschrijving</i>	<i>Bepalingsmethode</i>	<i>Percentage</i>
0.	Grondkosten	Maximalisering kavelprijs	5-20
1.	Bouwkosten	Per m3 / per m2	70-80
2.	Bijkomende kosten	Percentage van bouwkosten	1-2
3.	Inrichtingskosten	Benoemen / specificeren	0
4.	Directiekosten	Honorariumtabel met gewogen percentage	10-15
5.	Rentekosten	Rentevoet met gemiddelde looptijd	3
6.	Onvoorzien totale werk	Percentage van bouwkosten	3-5
7.	Startkosten	Benoemen/specificeren	0

Uit het voorgaande blijkt dat de bouwkosten, grondkosten en directiekosten in grote mate de stichtingskosten bepalen. De bouwkosten worden beïnvloed door de verhouding verblijfseenheden, m3, breedte woning, vorm, bruto bebouwd oppervlak, bruto vloeroppervlak en geveloppervlak. In paragraaf 4.6 worden op basis van de voorgaande methode diverse gerealiseerde projecten van Woningstichting Valburg geanalyseerd.

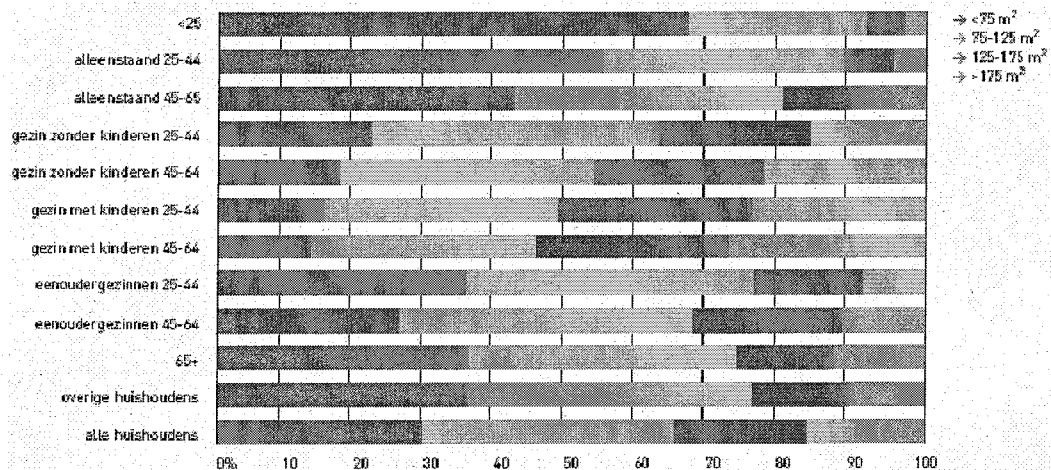
4.6 Analyse stichtingskosten van de woningen

Alvorens de stichtingskosten van woningen te analyseren, zal in paragraaf 4.6.1. aangeduid worden over welke woninggrootte we het hebben in relatie tot de bewonersdoelgroep. In paragraaf 4.6.2. wordt kort ingegaan op bewonersvoorkeuren die, indien daar rekening mee gehouden wordt, ook invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs van een woning. In paragraaf 4.6.3. worden de projecten geanalyseerd en in paragraaf 4.6.4. wordt de gelijkstelling van de bouwkosten op het prijsniveau van 1 januari 2004 behandeld.

4.6.1 Woninggrootte in samenhang met huishoudens

Naast verschillen in type huishoudens, variërend van alleenstaande starter tot eenoudergezinnen, varieert ook de woninggrootte per bewonerstype, (WBO, 2002). In figuur 16 'huishoudens naar woninggrootte' is te zien dat jongeren/starters, alleenstaanden en ouderen over het geheel genomen relatief klein zijn gehuisvest. Gezinnen wonen vaak in grote woningen omdat zij meer ruimten nodig hebben. Verder blijkt dat ouderen waarvan de kinderen reeds uit huis zijn ook relatief ruim wonen. Verschillende typen huishoudens stellen zo hun verschillende eisen aan hun huisvesting en aan de woonomgeving.

Figuur 16: Huishoudens naar woninggrootte.



Bron: WBO 2002

4.6.2 Woon- en leefruimte 2004

Het bouwbesluit anno 2004 stelt minimale eisen aan verblijfsruimte grootte, maar niet aan aantallen. Uit onderzoek van Marc Dankers (december 2002) aan de Technische Universiteit Eindhoven faculteit Bouwkunde is gebleken dat bewoners de volgende voorkeuren hebben:

1. Minimaal 2 verblijfsruimten voor starters en minimaal 3 verblijfsruimten voor eengezinswoningen/ senioren, middels woonkamer gecombineerd met kookhoek en een of twee slaapkamers. Daarnaast een bergingkast met plaats voor techniek. Uiteraard de nodige voorzieningen zoals bad- en toiletruimte.
2. De grondgebonden woning met een kleine tuin geniet voorkeur.

3. De mogelijkheid tot uitbreiding van de woning met een hobby/studeerkamer.

In navolging van de nota Wonen en het onderzoek in WBO 2002 worden bovenvernoemde voorkeuren als kaders gebruikt.

4.6.3 Projectanalyse

Voor een nadere analyse zal een overzicht worden gegeven van enkele projecten die gerealiseerd zijn op basis van referentiemateriaal. Omschrijvingen, toelichting en de kostenopbouw met kengetallen zijn opgenomen in de bijlage II 'stichtingskosten'. De in beeld gebrachte kosten zijn onderverdeeld in de genoemde kostensoorten, te weten grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten, directiekosten, rentekosten en onvoorzien. Daarbij is al een kanttekening geplaatst want de inrichting- en startkosten zijn nihil en zullen dus niet verder genoemd worden.

Tevens zullen in de analyse het aantal woningen, de m³, de verblijfseenheden, het bruto vloeroppervlak, het bruto bebouwd oppervlak en de m³ per verblijfseenheid bepaald worden om een vergelijking tussen projecten mogelijk te maken (Kranendonk, 1995). Waarna de m³-prijs van een woning zal worden bepaald met indexering wanneer nodig.

Allereerst zal er een korte omschrijving volgen van de projecten met een overzicht van de kengetallen. De kosten per hoofdgroep zijn weergegeven met een verhoudingspercentage om aan te geven hoe groot de invloed is op de stichtingskosten (investeringskosten).

Het bebouwd oppervlak, de bruto vloeroppervlakte en de bruto inhoud bedragen gemiddelde m² / m³, genomen over alle wooneenheden van het project. Om dit inzichtelijk te maken zijn wel de aantallen woningen per variant vermeld, koop of huur dus.

Alle kosten zijn opgenomen in de stichtingskosten. Indien deze kosten kunnen worden gespecificeerd worden deze afzonderlijk in het stichtingskostenoverzicht per project vermeld van bijlage IV. De technische omschrijving wordt in verband met de kwaliteit omschreven en beoordeeld op gelijkwaardigheid met de basis technische omschrijving van Woningstichting Valburg, die als bijlage III is toegevoegd.

Alle gegevens zijn verzameld in tabel 19 'overzicht kosten van projecten Woningstichting Valburg'. De gegevens worden inzichtelijk gemaakt per kosten onderdeel in getal en in percentage. Waarbij de verschillen direct opvallen in bouwkosten, grondkosten en directiekosten.

Uit de analyse en het totaaloverzicht blijkt dat bouwkosten en grondkosten de grootste invloed hebben en dat de totstandkoming van de bouwkosten bij Woningstichting Valburg (aanbesteding versus bouwteam) medebepalend is voor de uiteindelijke investering. Uit de analyse bij Woningstichting Valburg blijkt dat het in bezit hebben van eigen grond en het zelf uitwerken van de bouwplannen er toe bijdragen dat men betaalbare woningprijzen kan hanteren, zie project Sipman zelf verworven (€ 6.583,-) versus project Zandakkers (€12.175,-) aangekocht van de gemeente.

De grondkosten bij Woningstichting Valburg variëren van 5% tot 11% met een uitschieter van 16,9% van de stichtingskosten voor het project Zandakkers.

4.6.4 Gelijkstelling bouwkosten

Enkele bouwprojecten worden geanalyseerd en bijgesteld op een gelijk prijsniveau van 1 januari 2004. Om dit mogelijk te maken dienen alle nieuwbouwwoningen uit het recente verleden voorzien te worden van een prijscorrectie, de indices. In de praktijk worden verschillende indices gehanteerd door de onderscheidene bedrijfsgebonden branches (BDB, ed) en vanuit de overheid (CBS enz.). Gelet op de probleemstelling (bereikbare woningmarkt) en het onderwerp (nieuwbouw), zijn de indexcijfers van de overheid het betrouwbaarste en onafhankelijkste samengesteld. Er komen hiervoor twee soorten indexen in aanmerking, namelijk:

- a. Outputindexcijfers;
- b. Inputindexcijfers.

In de outputindexcijfers zijn de effecten verwerkt van zowel de marktsituatie, conjunctureel en structureel, als van de eventuele productiviteit- en organisatieverbetering. Deze cijfers zijn gebaseerd op aanbestedingsresultaten en bouwvergunningen.

In de meeste inputcijfers gebeurt dit niet. Deze cijfers beperken zich tot de directe bouwkosten zoals lonen en materiaalprijzen. Sommige inputindexcijfers kennen wel de invloed van productiviteit- en organisatieverbetering, doch ook in deze cijfers is het effect van de marktsituatie niet meegenomen. Enkele voorbeelden van deze laatste inputindexcijfers zijn de MKB (Misset)-indexcijfers voor utiliteitsbouw, woningbouw en renovatie. De BDB index gepubliceerd door het Bouwcentrum is een inputindexcijfer van directe bouwkosten. De inputindexcijfers komen het meest in aanmerking na gunning van een project, want er zijn geen veranderingen in de marktsituatie meer van toepassing op het contract dat is gesloten met de aannemer (Kranendonk, 1995)

Het outputindexcijfer is sinds 1996 het CBS-prijsindexcijfer voor nieuwbouwwoningen. Om een prijsindexcijfer te gebruiken dat het marktmechanisme van vraag en aanbod meeneemt is het outputindexcijfer van CBS nieuwbouwwoningen het meest geschikte indexcijfer. Dit outputindexcijfer verrekent immers alle kostenfluctuaties met de aanbestedingen als peildatum. Er dient wel onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwbouw en utiliteitsbouw omdat het onderdeel installatie voor woningbouw beneden de 10% blijft en bij utiliteitsbouw kan oplopen tot boven de 30% van de bouwkosten. Voor dit onderzoek zal het CBS-prijsindexcijfer voor nieuwbouwwoningen worden aangehouden.

Het CBS-prijsindexcijfer bouwkosten van nieuwe woningen wordt gebruikt om na de analyse de woningen op een gelijk niveau te kunnen brengen. Zie hiervoor tabel 2.

Tabel 18: Prijsindexcijfers bouwkosten van nieuwe woningen.

<i>Perioden</i>	<i>Indexcijfers incl. BTW</i>	<i>Mutaties tov k-4 incl. BTW</i>
<i>onderwerpen</i>	<i>1995=100</i>	<i>%</i>
1995	100	
2000	125	5,3
2001	134	6,9
2002	148	10,7
2003 1 ^e kwartaal*	151	3,8
2003 2 ^e kwartaal*	156	6,4
2003 3 ^e kwartaal*	153	3,0
2003 4 ^e kwartaal*	150	-1,5
2003 *	153	3,2
2004 1 ^e kwartaal*	150	-0,9

Toelichting:

Mutaties tov k-4 incl. BTW = de mutaties van de kwartalen zijn berekend ten opzichte van 4 kwartalen terug

*= voorlopig cijfer

Bron: © Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2004

Tabel 19: Overzicht kosten van projecten van Woningstichting Valburg.

aannemer organisatievorm peldatum voorbereidingstijd start bouw oplevering projectgrootte huurwoningen coöperaties koopwoningen aanleggebouwd verluisseemeden bruto vloeroppervlakt project type woningen (wel/niet grondgebonden) type dak grondoppervlakt project bruto bebouwd oppervlakt per woning bruto bebouwd oppervlakt per woning kengetal m ³ /VE beukmaat	eenheden	de weemen		holstaete		molenhoekplein		sipman		gieser wilckman		zanddakers		ch	
		Arns bouwteam 1-jan-00 0 1-3-2003 11 11 0 0 7 en 4 3,0 925,4 grondgebonden 1.716,0 84,1 530,3 284,7 94,9 5,1	1-jan-00 0 1-jan-24 1-mei-98 1-mei-02 66 contr 34 contr 0 contr 32 contr 26 4,0 8.100,5 contr niet grondgebonden 4.600,0 122,7 69,7 355,9 89,0 5,4	Verkerk aanbesteding 1-jan-00 1-jan-24 1-mei-98 1-mei-02 66 contr 34 contr 0 contr 32 contr 26 4,0 8.100,5 contr niet grondgebonden 4.600,0 122,7 69,7 355,9 89,0 5,4	Janssen Valburg bouwteam 1-jan-99 36 1-9-1986 1-5-1988 30 9 5 16 25 0 3,0 2.850,0 niet grondgebonden 2.000,0 95,0 66,7 275,5 91,8 3 en 4,8	VDM aanbesteding / aanbieding 1-jan-99 10 1-5-1986 1-1-1989 46 18 0 25 9 4,0 5.027,4 grondgebonden 8.600,0 116,9 49,5 282,2 70,5 5,1	van Kampen/Grimm aanbesteding 1-jan-96 12 1-1-1989 1-6-1995 34 0 0 2 5 4,0 4.095,0 grondgebonden 4.945,0 120,4 2.123,0 332,5 83,1 5,7	van Kampen/de Bont aanbesteding 1-jan-96 12 28-4-1993 1-6-1995 16 11 0 5 4 4,0 1.628,1 grondgebonden 3.175,0 101,8 47,4 274,7 68,7 5,1	Groenheest bouwteam 1-jan-03 0 0 23 16 0 7 23 3,285,1 niet grondgebonden 4.031,0 143,0 175,3 457,5 100,7 7,2						
stichtingskosten	euro	129.231	104.483	100%	100%	100%	100%	95.029	65.029	65.052	66.489	66.489	151.715		
0. grondkosten	euro	10.524	5.683	5,1%	5,4%	10,2%	10,2%	6.583	6.583	5.322	12.175	12.175	13.675		
1. bouwkosten	euro	111.780	66.794	86,9%	83,1%	71,0%	71,0%	78.900	78.900	51.542	51.143	51.143	122.253		
2. bijkomende kosten	euro	2.083	5.674	1,6%	5,4%	27,3%	27,3%	1.789	1.789	1.354	957	957	6.716		
4. directiekosten	euro	4.845	9.818	3,7%	9,4%	13,9%	13,9%	2.898	2.898	1.684	1.247	1.247	5.180		
5. rente tijdens de bouw	euro	0	621	0,0%	0,6%	1,2%	1,2%	1.663	1.663	3.083	874	874	7.989		
6. onvoorzien totale werk	euro	0	466	0,0%	0,4%	2,3%	2,3%	3.196	3.196	2.058	89	89	2.609		
CBS prijsindexering voor nieuwe won.	euro	0,98	1,01					1,20	1,20	1,50	1,50	1,50	0,99		
stichtingskosten	euro	129.231	104.483					95.029	65.029	65.052	66.489	66.489	151.715		
euro per m ³ inhoud voor indexering	euro/m ³	454	284					337	242	196	242	332	432		
euro per m ³ inhoud na indexering	euro/m ³	445	288					404	293	363	363	329	432		
stichtingskosten na indexering	euro	126.687	105.895					114.034	65.029	97.579	97.579	97.579	150.711		

Bron: Woningstichting Valburg 2004

4.7 Conclusie

In hoofdstuk 4 is onderzoek gedaan om de tweede deelvraag te beantwoorden, waarbij de eenheid van begrippen en fase-indeling van belang zijn om gelijkheid in uitgangspunten te krijgen. Gebleken is dat er vele factoren van invloed zijn op de kostprijs van een woning. Deze wordt bepaald door directe kosten én door invloeden vanuit de bouwfases en de bouwsector. Binnen de kostprijs van de woning is de kostenopbouw, de verdeling van kosten over de woning, van belang. Gebleken is dat, om in de huidige tijd nog woningen te kunnen realiseren die voor de sociale doelgroep financieel bereikbaar zijn, het noodzakelijk is om anders om te gaan met de verschillende kostenbepalende factoren.

Het bouwproces is omschreven in hoofdfasen met deelfasen volgens de NEN 2574, waarbij de conclusie getrokken kan worden dat de deelnemende partijen vanuit hun eigen vakdiscipline de eigen deelfasen (detailfasen) onderkennen, maar dat de hoofdfasen gelijk zijn: programma – ontwerp – uitvoering – gebruik. Elke deelnemende partij heeft in een bepaalde fase een eigen invloed op de kostprijs van een woning, die hij/zij kan gebruiken:

1. programmafase; de opdrachtgever /ontwikkelaar
2. ontwerpfase; de architect
3. uitvoeringfase; de aannemer
4. gebruikfase; de gebruiker / opdrachtgever.

Voor de bouwsector is het diamantmodel van Porter gebruikt om een sectoranalyse te maken waarbij de knelpunten en de imperfecties zijn bepaald. De woonvoorkeur en het woningprijsniveau in relatie tot het inkomensniveau is niet met elkaar in overeenstemming (§4.3.2 en § 4.3.3) De Nota Ruimte (2001) en Nota Wonen (2001) geven meer sturings- en uitvoeringsfilosofie waardoor nieuwe innovatieve samenwerkingsvormen een kans krijgen. Een voorbeeld daarvan is 'Het Nieuwe Bouwen' van TNO (2002). Hierbij wordt door de diverse betrokken partijen in een vroegtijdig stadium helder, duidelijk en eenduidig naar elkaar gecommuniceerd: Het Nieuwe Vragen, Het Nieuwe Aanbieden en het Nieuwe Samenwerken.

Verder blijkt dat in de bouwsector na de trendbreuk (figuur 15) in paragraaf 4.3 en 4.4 de volgende factoren van invloed zijn:

1. de kwaliteit woningen met woonomgeving,
2. vereenvoudiging van de regelgeving, welstandsnota 2004, de regiefilosofie,
3. innovatieve samenwerkingsvormen ten behoeve van kostprijs reductie (arTB 1993 en TNO 2002)

Uit de analyse van paragraaf 4.6 is gebleken dat de directe invloedsfactoren van de stichtingskosten de grondkosten en bouwkosten zijn, welke op hun beurt een afgeleide zijn van de organisatievorm, de seriegrootte, de markt, de beukmaat, de vormfactoren gevel/bruto vloeroppervlak (Kranendonk, 1995). In de programmafase worden de afgeleiden als randvoorwaarden meegenomen. Voor het toetsen van de haalbaarheid in de programmafase wordt gerekend met de m3-prijs.

In dit hoofdstuk is gebleken dat er nieuwbouw woningen mogelijk, zijn variërend van €105.000 euro tot €100.000 waarbij de bouwkosten circa 80% van de stichtingskosten bedragen (Woningstichting Valburg 2004). Alle projecten zijn gerealiseerd met verschillende aannemers en de kosten zijn verzameld door nacalculatie bij de Woningstichting Valburg over koopwoningen en huurwoningen. Alle prijzen zijn bijgesteld naar prijspeil 2004 van het CBS outputindexcijfer voor nieuwbouw woningen, waardoor de marktwerking en het prijspeil vergelijkbaar is met mogelijke nieuwe aanbiedingen.

Uit de analyse is gebleken dat voor de prijs van €105.000,- woningen gerealiseerd kunnen worden met een indeling en afmeting volgens het model van de projecten "Hofstaete", 'Gieser Wildeman' en "Zandakkers". De woningen bestaan uit 3 en 4 verblijfsruimten, de grootte varieert van 100 tot 120 m² brutovloeroppervlak, zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen, zie bijlage IV 'projectanalyse stichtingskosten'.

Daarnaast zijn er diverse aanbiedingen gedaan in 2004 middels foldermateriaal welke in eenzelfde template zijn geplaatst als de afzonderlijke woningprojecten van Woningstichting Valburg. Uit een eerste verkennende analyse blijkt dat het aan te bevelen is om de diverse aanbiedingen compleet te maken met de basis technische omschrijving van Woningstichting Valburg, zie bijlage IV 'projectanalyse stichtingskosten', voor een analyse.

Verder is er natuurlijk naast de aanbodzijde tevens een vraagzijde (de consument/ klant). Kan deze het product, 'de woning', gefinancierd krijgen? Het volgende hoofdstuk zal antwoord moeten geven over de financiering met bijbehorende woonlasten. En welke woonlasten kunnen de doelgroepen betalen? en is de woning wel betaalbaar?

5 Financieringsvormen

5.1 Inleiding

Het ministerie van VROM heeft in 2002 onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Nederland. Sinds de zestiger jaren wordt elke 4 jaar een dwarsdoorsnede gemaakt van de woningmarkt. Het WoningBehoefteOnderzoek 2002 (WBO 2002) wordt dan ook als een ijkpunt gezien voor het te voeren beleid van de overheid. Naast de woningwaardering en de woonomgeving staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woning centraal. In hoofdstuk 2 is gekeken naar de beschikbaarheid van de bestaande oude woningen. Zoals gebleken is uit het voorgaande hoofdstuk 4 kan er goedkoop worden gebouwd, voor circa €105.000 vrij op naam. Desondanks blijkt dat de vraagprijzen van de bestaande koopwoningen hoog zijn en blijven, zie hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk zal de betaalbaarheid bekeken worden voor de starters op de woningmarkt van de woningen uit hoofdstuk 3. Waar in dit onderzoek in hoofdzaak wordt gesproken over starters, zullen de uitkomsten van het onderzoek mede een oplossingsrichting bieden voor andere woningzoekenden met een vergelijkbaar inkomen. De vraagzijde, de consument / klant, dient de koopwoning te financieren door middel van spaargeld of het aangaan van een geldlening.

In dit hoofdstuk zal onderzoek plaatsvinden naar de derde deelvraag:

'welke financieringslasten kunnen de starters/ lagere inkomensgroepen betalen'

Het WoningBehoefteOnderzoek 2002 van het Ministerie van VROM laat zien dat in 2002 eigenaar-bewoners 24,7% van hun inkomen aan totale woonlasten kwijt zijn, tegen huurders 33,7%. In dit vergelijk dienen er aan de koopsector nog andere factoren toegevoegd worden, te weten: de overdrachtsbelasting, het onderhoud, de vermogensopbouw en de waardeontwikkeling. Deze zijn niet meegenomen in de maandelijks woonlasten, hierover meer in paragraaf 5.3 'woonlasten'.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Woningstichting Valburg, om mede beleid te formuleren dat nodig is om huisvesting te ontwikkelen in de koopsector voor de lagere inkomensgroepen, in het bijzonder voor de 'starters'. Om inzichtelijk te maken welke positie hedendaagse starters binnen de woningmarkt innemen wordt de ontwikkeling van deze lagere inkomensgroepen in de volgende paragraaf 5.2 'ontwikkeling inkomens' besproken. Vervolgens worden de woonlasten (§5.3) besproken zoals deze voor 'koopwoning'-starters van toepassing zijn. Om helderheid in de financiële situatie te krijgen van de doelgroep zal een en ander conform begrotingssystematiek van het NIBUD (Nationaal Instituut voor BUDgetvoorlichting) onderzocht worden. Aansluitend zullen de diverse hypotheekvormen in paragraaf 5.4 besproken worden.

5.2 Ontwikkeling inkomens

Naast de demografische ontwikkeling en de daarmee verband houdende woningbouwprognoses vormt de te verwachten economische ontwikkeling van inkomens een belangrijk uitgangspunt voor de lagere inkomensgroep / starters. De economische ontwikkeling van inkomens is van belang omdat niet alleen het betaalbaar verkrijgen van (koop) woningen voor de lagere inkomensgroepen van belang is, maar ook het op termijn betaalbaar houden van deze sociale koopwoningen. Voor de opdrachtgeefster, een

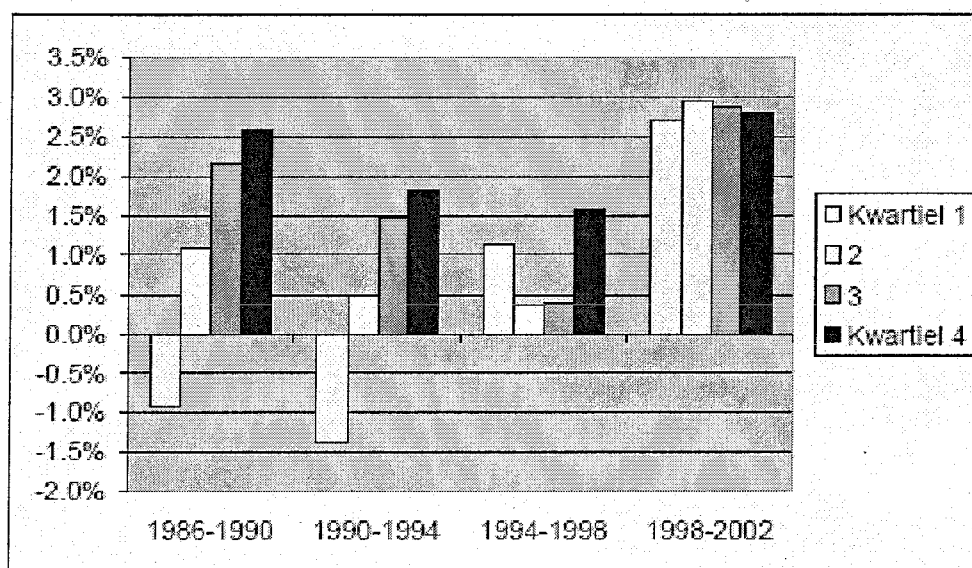
woningcorporatie, is het met name van belang te komen tot een blijvend betaalbare voorraad sociale koopwoningen. Om inzicht te krijgen in de positie van hedendaagse starters staan zal inzichtelijk gemaakt worden wat de ontwikkeling is geweest in het inkomen van deze groep woningzoekenden. In paragraaf 3.2.4 'Economische trend' is al aangegeven dat de stijging van het gezinsinkomen geen gelijke tred houdt met de stijging van de woningprijzen. In deze paragraaf zal gekeken worden naar de ontwikkeling, het belang en de opbouw van de lagere inkomens. De individualisering en vergrijzing nemen toe en bepalen in grote mate de vraag naar woningen, maar zonder voldoende (hoog) inkomen is de vraag minimaal. Er treedt discrepantie op tussen vraag en aanbod. Daarom is de prognose met betrekking tot de inkomens een belangrijke pijler geworden binnen de inventarisatie van de woningbehoefte omdat het vooral om economische groei gaat. De vraag die men zich kan stellen is welk beleid men moet voeren om gelijke tred te houden; moet de inkomensstijging 1, 2 of 3 procent per jaar zijn?

In de Nota Wonen is ervoor gekozen dat alle huishoudens in gelijke mate erop vooruit zouden gaan. Met andere woorden, de verdeling van de economische groei zal voor alle huishoudens gelijk zijn. Als uitgangspunt stelde men dat de huishoudens van de 'oude' Volkshuisvestingdoelgroep, qua inkomens de onderkant van de samenleving, mee zouden groeien. De inkomensgroei van de laatste 16 jaar (dit zijn vijf WBO's) bedraagt plus 31 procent (1986-2002), dit cijfer is gecorrigeerd voor inflatie.

In figuur 3 is een overzicht gegeven van het gemiddelde jaarlijkse toename van het huishoudinkomen per inkomenskwartiel over de periode 1986-2002.

Verder blijkt dat het gemiddelde inkomen van € 20.538,- (1986) naar € 26.968,- (2002) is gegaan. De stijgingen in het inkomenshuis zijn de laatste jaren voor alle inkomenskwartielen gelijk omhoog gegaan, dus wat betreft de economische groeiverdeling heeft het laatste 'paarse' kabinet zijn werk gedaan.

Figuur 17: gemiddelde jaarlijkse toename van het huishoudinkomen per inkomenskwartiel 1986-2002



Bron: ABF research 2004/1

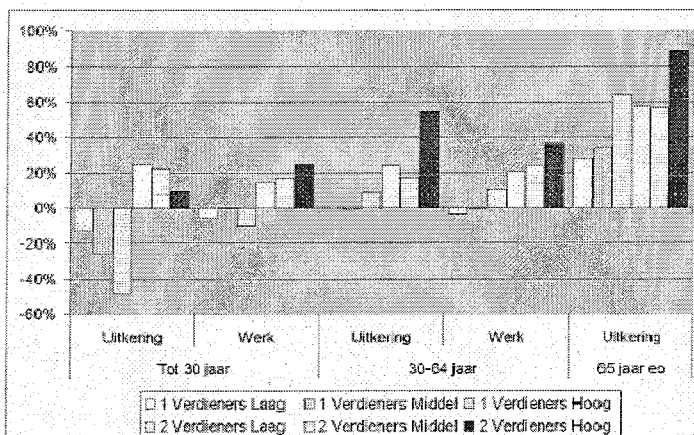
Andere invalshoeken geven wel flinke verschillen, namelijk: leeftijd, opleidingsniveau, het hebben van werk versus uitkering, één of tweeverdieners binnen een huishouden. Voor de inkomensverdeling op basis van voorvernoemde rollen over de periode 1986-2002 geeft

Financieringsvormen

figuur 18 een duidelijk beeld. Vooral leeftijd is een belangrijke kenmerk, de senioren zijn het sterkst in komen vooruit gegaan gedurende de laatste 16 jaar, dit komt door met name de nieuwe huishoudgroepen die tot de senioren zijn gaan horen, van welke groepen de pensioenen ten opzichte van voorgaande groepen sterk verbeterd zijn.

Ouderen hebben een steeds hoger inkomen (kwartaalbericht 2004/1, ABF research) waardoor het verschil van de lagere inkomen met de hogere inkomensgroep kleiner wordt. Dit zou suggereren dat er alleen ouderen in de lagere inkomensgroepen zitten terwijl er vooral jongeren, de starters, onze doelgroep, een laag inkomen hebben.

Figuur 18: Stijging van het gemiddelde inkomen naar huishoudenkenmerken in procenten, 1986-2002



Bron: WBO 2002

Uitgaande van figuur 18 en de cijfers uit het WBO 2002 kan er geen andere conclusie getrokken worden dan dat de lagere inkomens, de starters / jongeren / uitkeringsgerechtigden, achtergebleven zijn. Vooral het gemiddelde van het hele laagste inkomenskwartiel is achtergebleven. We kunnen stellen dat er nog een grote sprong gemaakt moet worden om de verhoudingen gelijk te trekken, vooral met betrekking tot de bereikbaarheid van het betalen van de (te) hoge koopprijzen van woningen. Hiertoe dient de rijksoverheid maatregelen te nemen in de vorm van fiscale maatregelen of dienen lagere overheden de grondkosten voor sociale huur- en koopwoningen sterk te limiteren.

Het gemiddelde inkomen voor huishoudens in 2002 bedroeg €27.000,- afgerond (€ 26.968,-). In 2004 was dat €29.500,- bruto per jaar (CPB, 2004). In het verdere onderzoek zal de bovengrens het modale inkomen 2004 zijn, te weten €29.500,-. Verder zal zoals in paragraaf 3.2 is besproken de ondergrens voor het onderzoek gelijk zijn aan de bovengrens van de koopsubsidie van éénpersoonshuishouden of éénoudergezin waarboven men geen subsidie krijgt zijnde €18.700,-.

In paragraaf 4.6 is geconstateerd wat de maximale prijs van een woning mag bedragen, waarna in de navolgende paragrafen onderzocht zal worden wat men kan betalen en waaruit de uitgaven bestaan van starters. De meeste starters dienen een financiering af te sluiten voor een woning, er zijn maar weinig starters met voldoende eigen startkapitaal om een woning te kunnen kopen zonder financiering.

Uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van de inkomens van de starters / jongeren / uitkeringsgerechtigden (lagere inkomensgroepen) op dit moment achterligt bij de ontwikkeling van de overige inkomensgroepen. De overheid dient maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat deze inkomensgroep de woningen nu en later kan blijven betalen en dat ze bereikbaar blijven. De grenzen zijn in aansluiting op hoofdstuk 3 vastgesteld op respectievelijk €18.700 (bovengrens koopsubsidie, ondergrens) en €29.500 (modaal inkomen, bovengrens)

5.3 Woonlasten

Woonlasten kunnen onderverdeeld worden in eenmalige lasten en structurele lasten. De eenmalige woonlasten, meestal lasten direct gerelateerd aan de aanschaf van een duurzaam kapitaalgoed (nieuwbouw woning) worden als last meegenomen bij de verschillende hypotheekvormen en daarmee samenhangende kosten. De structurele woonlasten zijn steeds terugkerende maandlasten. In deze paragraaf zullen de woonlasten ofwel woonuitgaven (WBO 2002) nader onderzocht worden voor een huur- en koopwoningen welke geschikt is voor starters, waarbij bepaald zal moeten worden wat het aandeel woonlasten zal zijn of wat er resteert ten behoeve van de financiering. Volgens het WBO 2002 is de starter vooral geïnteresseerd in goedkope huur- en koopwoningen en huurwoningen. De onafhankelijk stichting NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) adviseert en informeert de consument met betrekking tot bestedingen en budgettering. De informatie en adviezen die NIBUD in eigen beheer uitvoert, verzamelt en analyseert zijn altijd gebaseerd op feitelijke gegevens, ervaringskennis en wetenschappelijk onderzoek.

Tezamen met de Sociale Alliantie, een samenwerking met diverse overheidsdepartementen (SXW, VWS, BZK en GSMB), VNG en IPO, is onderzoek gedaan naar de bestedingsmogelijkheden van huishoudens met een minimum inkomen (NIBUD, juli 2002). In dit onderzoek worden minimum inkomens aangehouden zodat men zeker weet dat het de ondergrens is en dat de basispakketten realistisch zijn. De gebruikte prijzen zijn voor een groot deel ontleend aan het CBS. Allereerst zal hier de indeling hier besproken worden van inkomsten en uitgaven volgens de NIBUD-indeling. De gehanteerde bedragen zijn gemiddelde bedragen bezien over een jaar, waarbij het uitgangspunt is dat alle bedragen een keer per jaar voorkomen. Tevens zal er een voorbeeldbegroting bijgevoegd worden met als uitgangspunt een huurwoning.

5.3.1 Inkomsten

Er is een diversiteit aan woonlasten, begrippen en bijbehorende definities en daarom zal hier een definiëring plaatsvinden van de in dit onderzoek te hanteren begrippen.

Het Ministerie van VROM gebruikt in het WBO 2002 een woonlastenschema met definities. Hierbij wordt het netto huishoudinkomen opgezet waar de invloeden van wonen zoals hypotheekrente, huursubsidie, vermogen, aanvullende secundaire arbeidsvoorwaarden (privé gebruik van de auto van de zaak enz.), niet mee worden genomen. Dit in tegenstelling tot de belastingdienst, die deze invloeden wel meeneemt in het belastbaar inkomen. Wel kent de belastingdienst het begrip verzamelinkomen waarmee bedoeld wordt het inkomen alvorens de invloeden van wonen e.d. worden toegepast.

Financieringsvormen

De financiële instellingen hebben, bijvoorbeeld de Rabobank, een model werkgeversverklaring ten behoeve van het aanvragen van NHG. Op dit model staat inkomen gespecificeerd als het totaal aan bruto jaarsalaris (basissalaris excl. Overwerk e.d.), vakantietoeslag (100% waarde vakantiebonnen), structurele onregelmatigheidstoeslag van de laatste 12 maanden, vaste 13^e maand, structurele provisie van de laatste 12 maanden, vaste eindejaarsuitkering (in arbeidsovereenkomst vastgelegd), en het structurele overwerk van de laatste 12 maanden.

Het NIBUD omschrijft evenals VROM dat voor een begroting van bestedingsmogelijkheden uitgegaan moet worden van het totaal besteedbaar maandinkomen van het huishouden. Het NIBUD stelt dat het inkomen per kalendermaand netto binnenkomt. Bij haar onderzoek worden inkomensbestanddelen in de gemiddelde maandbegroting omgerekend naar een gemiddeld netto maandbedrag.

Bepalend hierbij is dat het netto huishoudinkomen (tot 1990 heette dit netto besteedbaar inkomen) bestaat uit inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (denk hierbij aan pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Verder wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever) de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze paragraaf van het onderzoek zal het begrip inkomsten conform Het NIBUD worden uitgewerkt. Inkomsten volgens Het NIBUD:

1. netto maandsalaris, inkomen uit onderneming
2. inkomsten uit uitkeringen
3. bijverdiensten
4. heffingskortingen
5. reiskostenvergoeding
6. tegemoetkoming premie ziektekostenverzekering
7. vakantietoeslag
8. gratificatie/13^e maand
9. kinderbijslag
10. tegemoetkoming schoolkosten/studiefinanciering
11. huursubsidie/subsidie koopwoning
12. alimentatie
13. kostgeld inwonende personen
14. overig (bijvoorbeeld belastingteruggave, rente, dividend)

Voor het onderzoek wordt uitgegaan van een bruto salaris van €18.700 per jaar wat een netto besteedbaar inkomen geeft van €12.529 per jaar (belastingdienst, circa 33%), zijnde een gemiddeld netto maandinkomen van €1.044,33.

5.3.2 Uitgaven

Uitgaven zijn op basis van kenmerken te onderscheiden in noodzakelijkheid, aanpasbaarheid en bekendheid van uitgaven (NIBUD 2002). In de diverse fasen kunnen de uitgaven hierop worden beoordeeld. De soorten uitgaven die NIBUD kent op basis van betalingsfrequentie en contracten zijn:

1. Vaste lasten; regelmatige uitgaven waarbij op korte termijn geen invloed mogelijk is op de hoogte van de uitgaven. Dit zijn huur/hypotheek, gas en andere brandstoffen, elektriciteit, water, heffingen, telefoon, verzekeringen, school- en studiekosten, contributies / abonnementen, vervoer, alimentatie en afbetalingen.
2. Reserveringsuitgaven; hierbij ligt de hoogte en/of tijdstip van betalen niet vast. Daarnaast is het mogelijk dat deze één keer per jaar voorkomt. Dit zijn kleding / schoeisel, inventaris, onderhoud van huis/tuin, extra ziektekosten, vrijetijdsuitgaven, uitgaan, vakantie/weekeinden en extra sparen.
3. Huishoudelijke uitgaven; dit zijn uitgaven in de sfeer van dagelijkse boodschappen. De soort uitgaven die hieronder vallen zijn; voeding / versnaperingen, overige huishoudelijke uitgaven (roken, persoonlijke verzorging, huishoudelijke dienstverlening, reiniging en diversen) en zakgeld (persoonlijke uitgave van individuele leden).

Indeling naar kenmerken (noodzakelijkheid, aanpasbaarheid en bekendheid) resulteren in twee soorten pakketten; basispakket en restpakket. De posten in het basispakket moeten dus zonder meer uitgegeven worden en zijn afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. 'Persoonlijk moeilijk vermijdbare uitgaven' komen in aanmerking voor het basispakket, dit zijn vaak kosten die individueel worden bepaald maar noodzakelijk zijn gezien het karakter. Daarna is er nog de 'vrije bestedingen' welke facultatief zijn, dit zijn uitgaven als er nog financiële ruimte is voor extra kleding ed.

In de 'Sociale Alliantie' (NIBUD 2002) is men tot de volgende indeling gekomen:

1. het basispakket:
 - a. vaste lasten; huur/hypotheek, energie, heffingen, telefoon, verzekeringen, kabel en abonnementen: krant
 - b. reserveringsuitgaven; kleding /schoeisel, inventaris, onderhoud huis en tuin, niet vergoede ziektekosten
 - c. huishoudelijke uitgaven; voeding en versnaperingen, diversen
2. het restpakket:
 - a. vaste lasten; vervoer, studiekosten, lidmaatschappen
 - b. reserveringsuitgaven; recreatie (hobby, uitgaan, recreatie)
 - c. huishoudelijke uitgaven: huisdieren, roken, cadeaus

Een voorbeeldbegroting voor een alleenstaande (jonger dan 23 jaar) is door het NIBUD uitgewerkt, zie figuur 19 'voorbeeldbegroting van NIBUD', deze begroting geeft inzicht in uitgaven van de doelgroep van het onderzoek. Het uitgangspunt is een alleenstaande met een bijstandsuitkering wonend in een huurtussenwoning. Om vergelijking mogelijk te maken dient de voorbeeldbegroting (figuur 19) aangevuld te worden met kostenposten voor de 'sociale koper'. Omdat er in de voorbeeldbegroting wordt uitgegaan van een huurder met bijstandsuitkering met vrijstelling van bepaalde vaste woonlasten. Ter vergelijking van de uitgaven worden deze kosten berekend en opgenomen als aanvullende kosten.

Financieringsvormen

Aanvullende kosten voor koopwoning zijn:

- *Heffingen* (conform bron Coelo:2001). De heffingen voor een huurder bedragen gemiddeld €38,33 per maand en voor een koper gemiddeld €50,97 per maand, dit bestaat uit:
 - o onroerende zaak belasting (OZB) per €2.268,- per jaar een gemiddeld tarief per huurderdeel €2,85 en eigenaardeel €2,30 (bron VNG). Waarde huurwoning wordt gesteld op circa €105.000,-
 - o reinigingsrecht voor alleenstaanden gemiddeld €171,- per jaar, dit is gelijk voor huurder als eigenaar,
 - o rioolrecht voor alleenstaanden gemiddeld €90,- per jaar, dit is gelijk voor huurder als eigenaar,
 - o waterzuivering voor alleenstaanden gemiddeld €44,- per jaar, dit is gelijk voor huurder als eigenaar,
 - o ingezetenenheffing voor alleenstaanden gemiddeld €23,- per jaar, daarnaast betalen eigenaren omslag bebouwd en dit is gemiddeld €45,- per jaar,
- *Verzekeringen*; Ten aanzien van verzekeringen zijn inboedel-, ziektekosten-, aansprakelijkheids- en begrafenisverzekeringen opgenomen in de voorbeeldbegroting. Er is geen bedrag voor de opstalverzekering opgenomen en deze dient aangevuld te worden met een premie van gemiddeld €0,40 per €1.000,-. Op maandbasis geeft dit een last van gemiddeld €1,75
- *Eigenwoningforfait* is geen directe uitgave, maar een bedrag waarover u belasting moet betalen. De WOZ waarde is hier €105.000,- en over dit bedrag 0,85% (per 1-1-2004) als eigenwoningforfaitpercentage genomen. In dit geval zou dat €892,50 euro per jaar zijn, gemiddeld €74,37 per maand.
- *Onderhoud woning en tuin* varieert tussen de €80,- en €250,- per maand. Om de uitgave parallel te laten gaan met woninggrootte wordt vaak 1% gehanteerd van de jaarlijkse onderhoudskosten. De gemiddelde onderhoudskosten per jaar zijn €1.050 en per maand is dat €87,50

Figuur 19: Voorbeeldbegroting HET NIBUD

VOORBEELDBEGROTING Bedragen in euro's per maand	Afhankelijkende 23 jaar			Huishouden twee volwassenen		
	basis	rest	totaal	basis	rest	totaal
INKOMEN						
Minimuminkomen			732,92			1047,02
Vakantiebeslag			36,95			52,79
Kindersbijslag			0,00			0,00
Tegenwoordiging Studietoelagen			0,00			0,00
Heffingskortingen			0,00			0,00
TOTAAL INKOMSTEN			769,87			1099,81
UITGAVEN						
Huur	166,08		166,08	166,08		166,08
Gas en andere brandstoffen	55,80		55,80	55,80		55,80
Elektriciteit	18,90		18,90	31,50		31,50
Water	7,65		7,65	13,05		13,05
Heffingen	0,00		0,00	0,00		0,00
Telefoon	18,90	23,85	42,75	18,90	23,85	42,75
Verzekeringen	31,51		31,51	37,46		37,46
School- en studietoelagen	0,00		0,00	0,00		0,00
Contributies, lidmaatschappen	*		0,00	*		0,00
Abonnementen	19,00		19,00	19,00		19,00
Kaart	9,00		9,00	9,00		9,00
Vervoerskosten	10,90		10,90	21,80		21,80
VASTE LASTEN	337,34	23,85	361,19	392,19	23,85	416,04
Kleding en schoeisel	43,00		43,00	94,00		94,00
Inventaris	60,47		60,47	71,21		71,21
Onderhoud huis en tuin	20,00		20,00	20,00		20,00
Extra zakelijke kosten	10,00		10,00	20,00		20,00
Vrijtijdsuitgaven	*	10,00	10,00	*	20,00	20,00
Uitgaan	*	11,25	11,25	*	21,50	21,50
Vakantie en weekenden	*	36,95	36,95	*	52,79	52,79
RESERVEERINGSUITGAVEN	133,47	38,20	191,67	205,21	94,29	299,50
Voeding en versnaperingen	138,22	15,00	153,22	265,80	30,00	295,80
Roken	*		0,00	*		0,00
Wissel- en schoonmaakmiddelen	7,50		7,50	10,00		10,00
Persoonlijke verzorging	9,00		9,00	18,00		18,00
Huishoudelijke hulp v.d.	*		0,00	*		0,00
Huisdieren	*		0,00	*		0,00
Diversen (postzegels, bloemen)	33,00		33,00	44,00		44,00
Geschenken, donaties		6,25	6,25		12,50	12,50
HUISENDAUWDELD	167,72	21,25	208,97	237,80	42,90	280,70
ZAKDELD	*	20,00	20,00	*	40,00	40,00
Voor de met * gemerkte posten	111,34			164,61		
TOTAAL	658,53	103,30	761,83	935,20	200,64	1135,84
OVERSCHOT / TEKORT			-11,96			-36,03

Bron: NIBUD 2002

5.3.3 Resumerend

Om de woonuitgaven te bepalen voor de basis huur-/koopwoning dienen de aanvullende kosten opgenomen te worden. Als uitgangspunt zijn er diverse vrijstellingen meegenomen in de uitgaven en deze dienen weer toegevoegd te worden om een vergelijk mogelijk te maken.

De gemiddelde maandlasten worden dan verhoogd met €38,33 per maand aan heffingskosten, waarbij het totale gemiddelde maandlasten dan op €820,16 per maand

Financieringsvormen

komt. Als basis voor deze heffing is een huurwoningwaarde aangehouden van €105.000,-, welke weer gelijk is aan de goedkope koopwoning, bepaald in hoofdstuk 4 'Goedkoop bouwen? Bouwproces en bouwkosten'.

De goedkope koopwoning is een tussenwoning voor de prijs van €105.000 v.o.n. exclusief de eenmalige kosten aanschaf duurzaam kapitaalgoed.

De aanvullende kosten voor de goedkope koopwoning bedragen gemiddeld €50,97 (heffingen), €1,75 (opstalverzekering), €74,37 (eigenwoningforfait) en €87,50 (onderhoud woning/tuin) per maand. Van dit totaal dient de huurprijs van €166,08 per maand eruit gehaald te worden en bedraagt de gemiddelde woonuitgave voor een koopwoning €830,34 per maand, waarvan €264,37 per maand uitgegeven wordt als directe woonuitgave. Hier dient dan wel de hypotheekrente met eventueel aflossing als uitgaven bij te komen. De uitgave voor een koopwoning exclusief hypotheekrente kan gesteld worden op gemiddeld €830,34 per maand. In tabel 20 'overzicht sociale woonlasten sociale koopwoning' wordt alles overzichtelijk weergegeven.

In de volgende paragrafen zal dit bedrag vermeerderd dienen te worden met financieringslasten om te beoordelen of de woning betaalbaar is en welke maatregelen er getroffen moeten worden om deze eventueel betaalbaar te maken en te houden.

Tabel 20: Overzicht woonlasten sociale koopwoning

NIBUD:	€/ maand	Euro per maand
Vaste lasten excl. huur		€ 195,11
Aanvullende kosten opgebouwd uit:		€ 214,59
- heffingen	€ 50,97	
- opstalverzekeringen	€ 1,75	
- eigenwoningforfait	€ 74,37	
- onderhoud reservering woning/tuin	€ 87,50	
Reserveringsuitgaven		€ 191,67
Huishoudgeld		€ 208,97
Zakgeld		€ 20,00
TOTAAL		€ 830,34

5.4 Hypotheekvormen.

Om de woonlasten uit te kunnen werken zullen de gebruikelijke hypotheekvorm(en) moeten kennen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de laatst ontwikkelde gedragscode, die opgesteld is om geldverstrekkers te kunnen vergelijken, waarbij ook de NHG een belangrijke factor is in de financiering. Voor de lagere inkomensgroepen zal geselecteerd worden welke de geschiktste hypotheekvorm is en op basis daarvan zullen de eenmalige financieringslasten en structurele (financiële) woonlasten uitgewerkt worden.

5.4.1 Gedragscode

Sinds januari 2003 hebben alle financiële instellingen een gedragscode onderschreven die gezamenlijk is opgesteld als Gedragscode Hypothecaire Financieringen. In deze gedragscode worden regels en richtlijnen omschreven omtrent de hypothecaire financiering, zodat er vergelijking mogelijk is van hypothecaire financieringen.

Voor een hypotheeklastenberekening dienen de volgende gegevens bekend te zijn (als deze van toepassing zijn):

- a. te betalen rente
- b. te betalen aflossing;
- c. premie te verpanden levensverzekering
- d. eigenwoningforfait
- e. erfpachtcanon,
- f. verplichte stortingen ten behoeve van de te verpanden beleggingen.

De financieringslast en daarmee de leencapaciteit wordt als een percentage gezien van het toetsinkomen. Volgens de gedragscode wordt deze bepaald op een rente vast periode van 5 jaar met een rentepercentage (toetsrente). Het contactorgaan Hypothecair Financiers bepaalt voor de financiële instellingen een minimum toetsrente geen maximum.

In bijlage V is een Toegestane Financieringslast NHG 2003 (tot 65 jaar) met diverse toetsrentepercentages.

Hieruit blijkt dat modaal € 29.500,- bij een toetsrente van 6% een financieringslast kan hebben van circa 31,1%, de huishoudens met een inkomen van €18.500 mogen een financieringslast hebben van 30,4%

5.4.2 Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) biedt een koper van een woning de mogelijkheid om zonder eigen vermogen een woning te kopen. Wil men in aanmerking komen dan moet de koper aan een aantal normen voldoen omtrent hoogte inkomen in relatie tot de woonlasten, het hypotheekbedrag, vorm van de hypotheek en de woningwaarde. Voldoet de koper overal aan dan kan de leningrente verlaagd worden met maximaal 0,5%. De NHG wordt verstrekt door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), deze stichting heeft tot doel om het eigenwoningbezit onder de lagere inkomens en middeninkomens te bevorderen.

Het WEW stelt een tabel samen waarin het percentage van het bruto inkomen dat een huishouden aan woonlasten mag besteden, wordt weergegeven. Het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) rekent deze jaarlijks door voor de WEW.

Het toetsinkomen bestaat uit het vaste inkomsten voortvloeiend uit een arbeidscontract, dit is naast het basisinkomen (ook sociale uitkeringen en pensioenen) ook een dertiende maand, eventuele provisies, inkomsten uit structureel overwerk en eindejaarsuitkeringen. Waarbij sinds 2000 ook flexinkomen als geldig toetsinkomen wordt aangemerkt, bijv. uitzendwerk, inval- of oproepkracht.

NHG geeft een lagere rentevoet maar stelt wel eisen ten aanzien van de leningsvorm. Enkele randvoorwaarden:

1. looptijd lening 30 jaar
2. 80% van de vrije verkoopwaarde moet gedekt zijn door overlijdensrisicoverzekering,

Financieringsvormen

3. indien aflossingsvrij dan maximaal 50% van de kosten van het in eigendom verkrijgen van een woning, dit is sinds 2003,
4. niet vaststaande aflossingsvrije leningen bijv. beleggingshypothek dan moet het geprognoseerde eindkapitaal voldoende zijn om de hoofdsom af te kunnen lossen, het rendement waarmee gerekend wordt mag maximaal 8% zijn.

5.4.3 Eenmalige financieringslasten

De eenmalige woonlasten die opgenomen dienen te worden in de financiering van een koopwoning bestaan onder meer uit verwervingskosten bij de aanschaf van een nieuwbouw woning. Volgens de belastingdienst is voor het jaar 2003 (www.belastingdienst.nl geraadpleegd juli 2004) aftrekbaar i.v.m de eigen woning:

1. taxatiekosten voor het verkrijgen van de hypothecaire geldlening, varieert per makelaar gemiddeld 1% van de getaxeerde waarde. Dit is eenmalig €1.050,-;
2. bemiddelingskosten en kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie; provisie NHG is 0,3% van het hypotheekbedrag (NHG 2004);
3. notariskosten en kadastrale rechten voor de hypotheek (inclusief BTW) voor inschrijving in het openbare register, deze zijn gemaximaliseerd op €92,15;
4. bouwrente en grondrente over de periode na de ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst; Voor de bouwrentekosten aan te houden een rente van 6%, gemiddeld, over een aanschaf van €105.000 is €3.150,-
5. afsluitprovisie, percentage varieert tussen 1% en 1,5% van het hypotheekbedrag, uitgaande van 1% is dat eenmalig €87,50,

Niet aftrekbaar maar wel eenmalige kosten in verband met de aanschaf van een woning zijn:

- kosten notaris in verband met eigendomsoverdracht (transportakte), zijn 1% van de hypotheekwaarde, zijnde €1.050
- bemiddelingskosten makelaar indien van toepassing (alleen bestaande woning)
- overdrachtskosten, zijnde 6%, alleen van toepassing bij bestaande woning.

De totale eenmalige kosten bedragen €6.479,65, bestaande uit €5.429,65 (eenmalig aftrekbaar) en €1.050,- (eenmalig niet aftrekbaar), dit is gelijk aan 6,17%. Ten opzichte van de norm zoals deze aangehouden wordt door NHG is dit bedrag gemiddeld, een en ander is exclusief de provisie van NHG.

Zonder berekening of toelichting NHG hanteert een percentage van 8% (NHG 2004). In tegenstelling tot NHG hanteert RIGO een bandbreedte van 5% tot 8% (Betaalbare hypotheek, RIGO 2002).

Het te financieren bedrag kan dan gesteld worden op €112.000,- zijnde de prijs van de woning €105.000,- en eenmalige lasten €6.479,65. In de volgende paragraaf 'financiële woonlasten' zullen deze compleet gemaakt worden met de rentelasten en/of aflossing, waarna beoordeeld kan worden of en voor welke soort starter de woning betaalbaar is.

5.4.4 Duurzaam kapitaal goed (woning)

Investeren is in de economie verbonden met de aanschaf van zogenaamde kapitaalgoederen. Het beschikbaar stellen van vermogen ten behoeve van de aanschaf van kapitaalgoederen wordt aangeduid met het begrip financieren (Bouwkostenmanagement / Berenschot Osborne, tweede druk, 1995). Investeren en financieren geschiedt niet altijd door een en dezelfde (rechts)persoon terwijl de derde activiteit het gebruik van het kapitaalgoed is. Ook deze activiteit kan door een afzonderlijk (rechts)persoon worden verricht.

Men kan stellen dat er een drietal verschillende rollen te onderscheiden zijn namelijk financier, investeerder en gebruiker.

Door de verschillende soorten rollen zijn er ook verschillen in eigendomsvormen namelijk: juridisch of economisch. Het juridisch eigendom berust altijd bij de investeerder van het kapitaalgoed.

Daar tegenover staat dat het economisch eigendom berust bij die (rechts)persoon voor wiens rekening zowel de waardevermeerdering als de waardevermindering en het eventueel teniet gaan van de kapitaalgoederen komt. Bijvoorbeeld een gebruiker verkrijgt van de investeerder tevens het recht tot gebruik van de kapitaalgoederen dan kan dit ook de overdracht van het economisch eigendom zijn, welke weer is afhankelijk van de financieringsvorm.

Voor het onderzoek worden de drie rolverdelingen bezien vanuit de starter (gebruiker):

1. Eigen vermogen. Met behulp van eigen vermogen vervult de gebruiker de rol van investeerder en financier. De gebruiker schaft een duurzaam kapitaalgoed aan voor eigen gebruik. Economisch en juridisch eigendom vallen samen.
2. Hypothecaire lening (vreemd vermogen). De kapitaalgoederen worden aangeschaft door investeerder maar dan met vreemd vermogen, een hypothecaire lening (kopen op afbetaling), een onderhandse lening waarbij de investeerder tot meerdere zekerheid van de financier hypotheek geeft op zijn kapitaalgoed. Hier is de rol gescheiden tussen enerzijds de financier en anderzijds de gebruiker / investeerder waarbij het economische en juridisch eigendom berusten.
3. Huurovereenkomst. De kapitaalgoederen worden gerealiseerd door een investeerder en eventueel een financier. Het kapitaalgoed is niet voor eigen gebruik maar het recht wordt overgedragen op een andere (rechts)persoon (de gebruiker), met andere woorden verhuurt via een huurovereenkomst, waarbij het juridisch en economisch eigendom berust bij de investeerder.

Een hypothecaire lening kan alleen maar afgesloten worden op een met naam genoemde onroerende zaak en moet worden gevestigd bij notariële akte. De hypotheekakte wordt ingeschreven in een daartoe bestemd openbaar register. De hypotheeknemer / -houder heeft eerste verhaalsrechten die op de onroerende zaak berusten bij verkoop van een met

Financieringsvormen

hypotheek belaste onroerende zaak. Dit verhaalsrecht blijft bestaan tot het voldaan wordt door de hypotheek c.q. lening af te lossen conform de afgesloten voorwaarden.

In grote lijnen kan men de hypothecaire leningen verdelen in de onderstaande groepen (Remmits, 2004 en nettowoonlasten.nl):

1. De *lineaire* hypotheek is een hypotheekvorm waarbij men op de overeengekomen tijdstippen, bijvoorbeeld maandelijks, een vast bedrag aflost vermeerderd met de rente over het nog uitstaande bedrag. De lasten worden per maand kleiner en de te betalen rente wordt recht evenredig minder. Naarmate de looptijd van de lening verstrekt wordt het af te lossen bedrag minder en de onroerende zaak stijgt meer in waarde.
2. Bij de *annuïteiten* hypotheek betaalt men op de overeengekomen tijdstippen, meestal maandelijks, gedurende de hele looptijd een vast bedrag. Het vaste bedrag is opgebouwd uit rente en aflossing. In het begin van de looptijd betaalt men veel rente en weinig aflossing en aan het einde betaalt men weinig rente en veel aflossing.
3. *Levensverzekeringen* hypotheek is een hypotheekvorm die in diverse varianten voorkomt. Bij deze hypotheek betaalt men rente over de lening en een premie voor een levensverzekering. De uitkering van de levensverzekering wordt in dit geval gebruikt voor aflossing van de hypotheek. Enkele varianten daarop zijn de spaarhypotheek, de beleggingshypotheek en de groeihypotheek. De *spaarhypotheek* is een hypotheek waarbij een premie wordt gespaard voor overlijdensrisicodekking, welke groot genoeg is om op het einde van de looptijd de schuld af te lossen. Een meer risicovolle variant is de *beleggingshypotheek* waarbij met een premie de beleggingsmarkt op wordt gegaan om via beleggingsfondsen op het einde van de looptijd het bedrag bij elkaar te hebben om de schuld af te lossen. Een groeihypotheek kenmerkt zich door om met de hypotheekgever (degene die de hypotheeklening aangaat, dus het geld heeft gekregen) mee te groeien in lasten, deze houdt rekening met de -start- fase van het inkomen van een consument / klant / hypotheekgever.
4. *Aflossingsvrije* hypotheek dan betaalt men alleen rente en geen aflossing. Aan het einde van de looptijd is de schuld gelijk aan beginschuld. Het schuldbedrag dient dan afgelost te worden door het opnieuw aangaan van een geldlening, aflossing door andere financiële spaarmiddelen of verkoop van de onroerende zaak. Ook bij deze vorm is het mogelijk om separaat een levensverzekering te nemen. Overigens is het soms handig, vooral als mensen nog jong zijn om een levensverzekering af te sluiten aangezien deze levensverzekering niet alleen na 30 jaar vrijkomt, maar ook tot zekerheid strekt als de starter uit de vorige woning doorschuift naar een duurdere binnen die periode van 30 jaar.

Als een hogere hypotheek nodig is dan 75% tot 90% van de executiewaarde en men komt niet in aanmerking voor hypotheekgarantie dan is er de mogelijkheid van een tophypotheek. U betaalt dan een opslag op de standaardhypotheekrente, in dit onderzoek is in verband met de woning kostprijs van ca. €105.000,- geen tophypotheek nodig.

Een totaal overzicht van hypotheekvormen met de diverse varianten (Consumentenbond 2002):

Hypotheeken met aflossing via termijnbetaling:

1. annuïteitenhypotheek
2. lineaire hypotheek

Hypotheeken waarbij in principe op de einddatum wordt afgelost:

1. aflossing wel geregeld:
 - a. levenhypotheeken
 - i. traditionele levenhypotheek
 - ii. spaarhypotheek
 - iii. beleggingsverzekeringshypotheek
 - iv. hybride hypotheek (combinatie van i en iii)
 - b. beleggingshypotheek
2. aflossing niet geregeld:
 - a. gewone aflossingsvrije hypotheek
 - b. krediethypotheek

Starterslening

Een speciale hypotheekvorm voor starters is de 'Startersregeling' van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeente (SVn). De Startersregeling is een regeling waarbij de plaatselijke gemeente geld opzij heeft gezet in een eigen fonds bij SVn. Beweegreden van het opzetten van dit fonds is de hoge prijs van koopwoningen waardoor deze onbereikbaar zijn voor de starter. Uit dit fonds kan de gemeente geld lenen aan inwoners die voor het eerst een woning willen kopen. SVn verstrekt de lening namens de desbetreffende gemeente en verzorgt dan ook de afhandeling en de administratie van de lening. De startersregeling is geen regeling die door alle gemeenten in Nederland is overgenomen. Op dit moment (juli 2004) nemen 37 gemeenten deel aan dit 'revolving' fonds (www.svn.nl, geraadpleegd juli 2004). De aflossing en rente die de starters terug betalen komen weer ten goede aan de desbetreffende gemeente. Het groeien van dit fonds maakt het mogelijk om starters aan een woning te helpen waardoor de woningmarkt voor deze doelgroep bereikbaar kan blijven.

De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen en de voorwaarden van de gemeente. Over de Starterslening betaalt men in elk geval in de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Na drie jaar wordt er een inkomenstoets opgevraagd door SVn en wordt de maandlast daarop aangepast. Dit wordt het zesde, tiende en vijftiende jaar opnieuw gedaan. Er wordt rente en aflossing betaald wanneer het inkomen het toelaat. De Starterslening is een 'aanvullende' financiering op de afgesloten hypotheek die onvoldoende is voor de koopprijs van een nieuwbouw woning. De normale hypotheek kan men afsluiten waar men wil, maar de Starterslening moet afgesloten worden bij SVn.

Kenmerken Starterslening:

1. hoogte starterslening maximaal €45.000,-, wordt door deelnemende gemeente zelf vastgesteld
2. lening uit het fonds van SVn,
3. looptijd lening is 30 jaar,
4. rente is 10-jaars vast, eerste drie jaar geen rente en aflossing

Financieringsvormen

5. boetevrije aflossing op ieder moment tijdens de looptijd,
6. starterslening kan niet meegenomen worden,
7. bij verkoop gehele aflossing starterslening,
8. starterslening onder hypothecaire zekerheid, SVn neemt genoegen met een tweede of derde hypotheek,
9. starterslening kan met NHG verstrekt worden, is niet verplicht
10. maximale koopprijs wordt vastgesteld door gemeente,
11. afsluitprovisie is 1,5% van de Starterslening

De starterslening is een goed hulpmiddel ter overbrugging tussen de prijs van de nieuwbouw en de toegestane woonlasten voor starters op de woningmarkt. De woonlasten worden specifiek op de inkomenssituatie afgestemd van dat moment en elk 3 jaar weer getoetst.

Uit paragraaf 5.2 is gebleken dat de starters (jongeren), mede de sociale doelgroep van de toegelaten instellingen, meestal tot de lagere inkomensgroep behoren. Door de onzekerheid van het terugkrijgen van de verkoopwaarde bij verkoop is de hypotheekvorm 'aflossing niet geregeld' niet geschikt voor lagere inkomens.

Van de voorvernoemde hypotheekvormen zijn er diverse combinaties mogelijk, waardoor er zekerheid ingebouwd kan worden en het risico wordt gespreid, bijvoorbeeld een combinatie van spaar-/beleggingshypotheek. Afhankelijk van het soort starter betreffende opleiding en leeftijd kan een juiste combinatie worden vastgesteld. Daarnaast is er tegenwoordig een ouder-garant hypotheek mogelijk. Bij deze variant staan de ouders garant zodat de starter een bepaalde lening af kan sluiten, een zekerheidsstelling van de ouders ten behoeve van de kinderen.

Naast de soort hypotheek bepaalt rentevoet, rentevastperiode en soort rente de hoogte van de financieringslast. Naarmate de looptijd van de rente langer wordt vastgezet, om meer zekerheid te krijgen, is het bedrag aan te betalen rente hoger. De goedkoopste rente is variabele rente, alleen dient men dan bedacht te zijn op schommelingen in de geldmarktrente en dus op verhoging van financieringslasten.

5.4.5 Financiële woonlasten

Om de woonuitgaven te complementeren dienen de financiële lasten opgenomen te worden, dit zijn de rente en eventuele aflossing met bijbehorende verzekering. Voor de betaalbaarheid kunnen de zaken beoordeeld worden op basis van de toegestane financieringslast NHG, zie bijlage V 'toegestane financieringslast, NHG 2003' of offerte aanvraag via www.hypotheek.nl, in bijlage VI is een overzicht van diverse leningsvormen, voor rentevastperiode van 5 en 10 jaar, met rentepercentages.

De GHF stelt in haar gedragscode genormeerde hypotheeklasten vast. Onder de genormeerde hypotheeklasten wordt verstaan: de bruto jaarlasten voor rente en aflossing van het totaal aan hypothecaire financieringen, genormeerd op basis van een 30-jarige annuïteit en tegen een toetsrente:

- bij een hypotheekrente (nog) geldend voor 5 jaar of korter is de toetsrente gelijk aan de actuele rente voor een rentevastperiode van 5 jaar, met een minimum van 6%

- bij een hypotheekrente (nog) geldend voor langer dan 5 jaar is de toetsrente gelijk aan de werkelijke c.q. geoffreerde rente.

GHF stelt de hypotheeklast vast en de overige financieringslasten, mocht dit totaal hoger zijn dan de toegestane lasten, dan dient er overleg te zijn tussen consument en financier.

In ogenschouw nemende dat het onderzoek uitgevoerd wordt ten behoeve van de lagere inkomensgroep en dat het GHF, SVn, NHG allen tot doelstelling hebben minimalisering risico en maximalisering zekerheid (GHF, 2004, NHG 2004 en SVn 2004) worden de volgende uitgangspunten aangenomen:

- een rentevastperiode van 10 jaar met een rentepercentage van 5%, conform bijlage VI 'hypotheekrenteoverzicht.nl',
- annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar,
- één inkomen
- geen eigen geld
- koopsom v.o.n. €105.000,-

De toegestane financieringslast volgens NHG 2003 (tot 65 jaar) met een toetsinkomen van €18.700 en een toetsrentepercentage 't/m 5,5' bedraagt 29,7% van het toets-/brutoinkomen. Het gebruikte toetsinkomen is de ondergrens bepaald in hoofdstuk 3.2 (bovengrens koopsubsidie). In euro is de financieringslast €5.494,50 per jaar of wel €458 per maand, dit is zonder fiscale aftrek.

De woonuitgaven exclusief de financieringslasten uit paragraaf 5.3 bedragen gemiddeld €830,34 per maand netto. Het bedrag is netto en dient vermeerderd te worden met belastingen zijnde 32,4% premie volksverzekering en 1% premie inkomstenbelasting (eerste schijf belastingdienst 2004). Uitgangspunt is dat alles ongeveer in de eerste schijf valt van de belastingdienst (circa €17.000). De netto woonuitgave wordt dan bruto €1.246,76 gemiddeld per maand exclusief de bruto toegestane financieringslast €458,- per maand. Dit bedrag is namelijk niet gecorrigeerd met de fiscale aftrek en kan er bij opgeteld worden, wat neer komt op een totaal gemiddelde bruto maanduitgave van €1.704,76. Het bruto jaarinkomen passend bij de woonuitgaven bedraagt dan afgerond €20.500,- (€20.457,08).

Opmerkelijk is dat de netto woonuitgave (NIBUD) vermeerderd met de toegestane financieringslasten (NHG, SVn en GHF) circa €1.800,- hoger uitkomt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat netto -minimum - uitgaven inclusief de directe lasten van een koopwoning te hoog zijn. Een aanname was dat alle kosten voor rekening van de eigenaar opgezet zijn op basis van de mogelijke koopprijs zijnde €105.000,- v.o.n. (WOZ, opstal enz.).

Voor toetsing aan NHG en de GHF is de annuïtaire lening bepalend, waarbij de lening op de voorvernoemde uitgangspunten zal worden berekend. De hypothecaire lening op basis van de toegestane financiële lasten (€458,- per maand), rentevoet van 5% met een looptijd van 30 jaar (voor de lening) bedraagt €84.500,-. Indien de rentevoet 6% wordt dan is er een lening mogelijk van €75.500.

Voor het project is een annuïtaire lening van €115.000,- uitgerekend met 5% rentevoet en met looptijd van 30 jaar voor de lening. De annuïteit wordt dan €623,- per maand om dit in de tabel in te voegen blijkt dat de toegestane financieringslast gemiddeld 30% is waarbij een toetsinkomen hoort van circa €25.000 (NHG2003).

5.5 Conclusie inzake woonlasten

Uit voorgaande paragrafen is gebleken dat op basis van een bruto jaarinkomen van €18.700 (zie §3.2 en §4.2) de toegestane financieringslast €458,- per maand (§5.4.5) bedraagt. De alleenstaande starter heeft daardoor de mogelijkheid een annuïteiten lening af te sluiten van €84.500 voor een nieuwbouw woning van €105.000,- (§4.7), exclusief de eenmalige financieringslasten van circa €7.000,- (§5.4.3).

De alleenstaande starter dreigt dus tussen wal en schip te vallen, de woning lijkt niet betaalbaar voor de doelgroep! Er zijn nu drie mogelijkheden; er wordt een partner gezocht met een aanvullend bruto inkomen van €6.300, om te komen op €25.000,-, of men brengt eigen vermogen in of er wordt mogelijk gebruik gemaakt van de 'Startersregeling' van SVn. Kanttekening daarbij is dat de gemeente deel gaat of dient te nemen in het fonds van het SVn.

De gemeente Overbetuwe, waarbinnen het werkgebied van Woningstichting Valburg ligt, is volgens de lijst van SVn (nog) geen deelnemende gemeente. Het is aan te bevelen in overleg te treden met de gemeente Overbetuwe teneinde deze gemeente te bewegen deel te gaan nemen aan SVn.

De koopprijs met financiële lasten van de nieuwbouw woning is uiteindelijk toch nog dusdanig hoog dat een alleenstaande starter een bruto inkomen dient te hebben van €25.000,-. Tweeverdieners / starters dienen een gezamenlijk bruto inkomen van €25.000,- te hebben.

6 De coöperatiewoning

In 1996 namen Woningstichting Valburg te Zetten en Woningstichting BCW te Culemborg het initiatief voor het ontwikkelen van een geheel nieuw eigendoms- en beheersmodel waarmee goedkope woningen voor de langere termijn beschikbaar kunnen worden gehouden voor de sociale doelgroep. Zij stelden de woonlasten voorop maar wilden tevens de bewoners de keuze laten tussen koop en huur. Reeds in een vroeg stadium was het voor de betrokken partijen duidelijk dat zij de te realiseren woningen duurzaam goedkoop en flexibel in eigendomsvorm wilden houden door gebruik te maken van de coöperatie als juridisch model. Met deze keuze was er echter nog geen kant-en-klaar operationeel model voor handen welk voldeed aan de grote diversiteit aan doelstellingen en eisen. Het initiatief sprak de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) aan omdat het goed paste in haar streven naar de ontwikkeling van een beschermde goedkope koopsector. De SEV nam het project dan ook op in haar experimentenprogramma (SEV, 2004).

De twee betrokken woningcorporaties vertrouwden het nader uitwerken van het eigendoms- en beheersmodel toe aan de Werkgroep '2duizend. Voor het opstellen van de statuten en akten ten behoeve van de modellen werd samengewerkt met ROA Rechtskundig en Organisatie Adviesbureau te Amsterdam (Werkgroep '2duizend, 1998).

Allereerst zal het door Werkgroep '2duizend en ROA uitgewerkte coöperatiemodel nader beschreven worden (§6.1). Vervolgens zullen de fiscale knelpunten van het model nader belicht worden (§6.2). Ten slotte zullen enkele mogelijkheden besproken worden om de coöperatiewoningen alsnog in aanmerking te laten komen voor de Eigen-woningregeling van de Wet Inkomensbelasting 2001 (§6.3).

6.1 Het coöperatiemodel

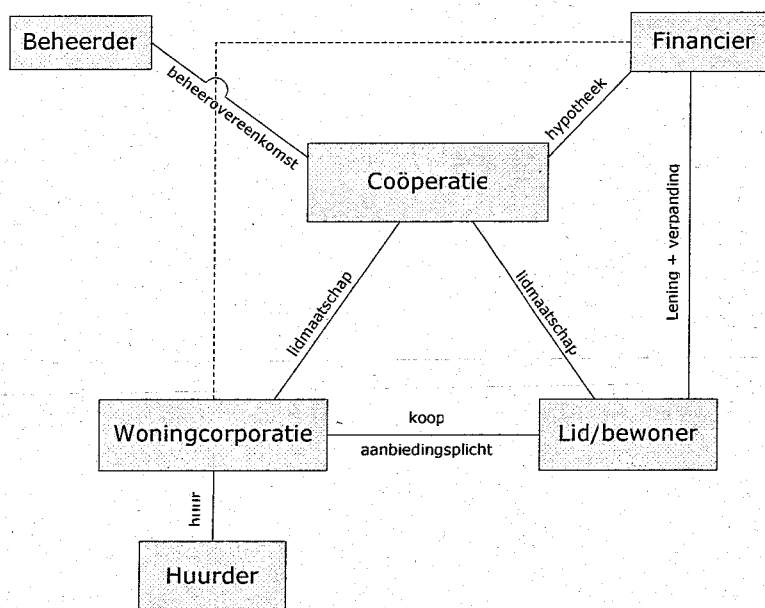
Voor de beide woningcorporaties was het niet doorslaggevend of de bewoners in een huur- of in een koopwoning terecht kwamen, voorop stond dat gekozen zou worden voor de eigendomsvorm die het gunstigste uitviel qua woonlasten en het beste paste bij de individuele omstandigheden, vooruitzichten en voorkeuren. Om dit te kunnen realiseren moest het coöperatiemodel een permanente flexibiliteit tussen huur en koop toelaten. Deze flexibiliteit kan gegarandeerd worden door bij transacties altijd een aanbiedingsplicht aan de woningcorporatie te laten gelden. Om deze aanbiedingsplicht waterdicht te kunnen regelen is op voorhand gekozen voor het juridische model van de coöperatie, de aanbiedingsplicht werd daarbij vastgelegd in de coöperatiestatuten. De 'koper' verwerft geen onroerende zaak in juridische zin maar koopt een lidmaatschapsrecht (van de coöperatie). Bij een reguliere verkooptransactie van de juridische eigendom kunnen bindende bepalingen worden opgelegd over een aanbiedingsplicht, maar deze bepalingen hebben echter geen zakenrechtelijk karakter. Zij kunnen bij een eventuele executie door de hypotheekhouder, of bij faillissement door de curator, opzij worden gezet.

Een tweede voordeel van de coöperatie is de mogelijkheid tot bindende afspraken aangaande het onderhoud aan de woningen. Omdat het steeds mogelijk is dat de woningcorporatie de woning weer in haar bezit krijgt, is het van belang dat de woningen in een gedegen staat blijven en goed onderhouden worden. De coöperatie biedt een veel solidere basis voor het beheer van het casco dan een contractuele onderhoudsverplichting.

6.1.1 De juridische vorm

In het ontwikkelde model berust de juridische eigendom van de woningen bij de coöperatie, de individuele bewoners hebben een lidmaatschapsrecht dat het gebruiksrecht van een woning verleent. Naast de coöperatie en haar leden spelen ook de woningcorporatie, de beheerder en de financier een rol.

Figuur 21: Juridische structuur coöperatiewoning



Bron: Coöperatiewoning (Werkgroep '2duizend, 1998)

De rollen van de in het bovenstaande schema geschetste actoren zullen nu kort beschreven worden.

- De coöperatie heeft de woningen in eigendom en is conform haar statuten belast met het beheer. Zij stelt het beleid op met de middelen verkregen van haar leden.
- De coöperatie sluit een beheerovereenkomst met de woningcorporatie of een aan de woningcorporatie gelieerde beheerder. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over het fysieke en exploitatietechnische beheer van het complex (met name de gemeenschappelijke ruimtes).
- De woningcorporatie draagt de kandidaten voor, en laat de kandidaten de keuze tussen huur of koop. Indien de gegadigde de woning wenst te huren, behoudt de woningcorporatie het lidmaatschapsrecht en wordt een reguliere huurovereenkomst afgesloten. In dit geval beheert de woningcorporatie alle aspecten ten aanzien van het verhuur. Wanneer de gegadigde aangeeft de woning te willen kopen, wordt een leveringsovereenkomst gesloten voor het lidmaatschapsrecht.
- Bij verkoop dient de eigenaar-bewoner zijn woning eerst aan de woningcorporatie aan te bieden. Wanneer de woningcorporatie besluit tot terugkoop wordt de prijs volgens bepaalde regels vastgesteld. Vervolgens biedt de woningcorporatie de woning aan een volgend kandidaatlid, die evenals zijn voorganger de keuze krijgt tussen huur en koop. In het geval dat het kandidaatlid kiest voor koop kan de woningcorporatie ervoor kiezen een rechtstreekse transactie tussen de vertrekkende en nieuwe bewoner te sluiten, gebonden aan de vastgestelde condities natuurlijk. Wanneer de woningcorporatie geen gebruik wenst te maken van het (verplichte) aanbod van de

vertrekkende bewoner, dus het lidmaatschapsrecht niet terugkoopt en geen kandidaatlid voordraagt, is de verkoper vrij om zijn woning aan een derde te verkopen. Hij blijft hierbij echter gebonden aan de statutaire regels ten aanzien van de verkoopprijs.

- Ieder lidmaatschapsrecht is verbonden met een plicht tot het dragen van een deel van de exploitatielasten van de coöperatie (ongeacht of de eigenaar een lid of de woningcorporatie is).
- De coöperatie verstrekt een krediethypothek aan een financier voor het gehele complex, en de woningcorporatie geeft de garantie dat zij indien nodig de lidmaatschapsrechten weer terugkoopt.
- Onder de krediethypothek kunnen de (toekomstige) leden een geldlening afsluiten met als zekerheid voor de financier de verpanding van het lidmaatschapsrecht. De transacties tussen de financier en de verschillende leden lopen rechtstreeks en niet via de coöperatie.

Het Coöperatiecomplex zal op de volgende manier tot stand kunnen komen:

De woningcorporatie ontwikkelt het complex op eigen naam en voor eigen rekening, vervolgens richt zij de coöperatie op. Zodra de woningen gereed zijn levert de woningcorporatie het juridische eigendom aan de coöperatie maar behoudt zelf de lidmaatschapsrechten en blijft daarmee feitelijk de economische eigenaar. Alle kosten, gemaakt tijdens de ontwikkelingsfase, worden ondergebracht in de stichtingskosten. Deze stichtingskosten vormen de basis voor de koopsom (zie § 6.1.2). Wanneer een huishouden ervoor kiest om een woning in het complex te kopen, dan zal de woningcorporatie het lidmaatschapsrecht leveren en zal zo de beheersfase starten. Wanneer het complex ontwikkeld wordt door een derde partij, bijvoorbeeld een ontwikkelaar, dan verandert het proces maar gering. De derde partij realiseert het complex, levert de juridische eigendom aan de coöperatie die de lidmaatschapsrechten vervolgens aan de woningcorporatie levert. Daarmee is de taak van de derde partij afgerond.

Om de continuïteit en de keuzevrijheid van het model te garanderen moet de woningcorporatie te allen tijde de mogelijkheid hebben om de woning weer in haar bezit te krijgen, hiertoe dient het voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht is vastgelegd in artikel 11 van de coöperatiestatuten, weergegeven in bijlage IX. Wanneer een bewoner/lid zijn woning wil verkopen is hij verplicht deze aan de woningcorporatie aan te bieden. Deze kan besluiten de woning zelf (terug) te kopen, een kandidaat-lid voor te dragen of om geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht. Wanneer de voorgedragen kandidaten verkiezen de woning niet te kopen of de woningcorporatie geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht is het vertrekkende lid gedurende zes maanden vrij om de woning te verkopen aan een derde; een en ander met inachtneming van de statutaire-bepalingen (art. 11 lid 4). Over toetreding van de door het vertrekkende lid voorgedragen kandidaten beslist het bestuur van de coöperatie (art.8 lid 2). De kandidaten die voorgedragen worden door de woningcorporatie kunnen nooit geweigerd worden (art. 8 lid 4).

Met de regeling van het voorkeursrecht en de terugkoopprijs (zie § 6.1.2) heeft het vertrekkende lid nog geen zekerheid over de verkoopopbrengst. Hij kan de statutair bepaalde verkoopprijs immers alleen realiseren wanneer de woningcorporatie de woning terugkoopt, een door de woningcorporatie voorgedragen kandidaat het lidmaatschap wil

kopen of wanneer hij binnen zes maanden een externe koper vindt. Hoewel er bij de eerste verkoop een behoorlijke overwaarde is vastgelegd in de woning kan het zijn dat door een sterke waardevermindering, als gevolg van een ingezakte woningmarkt, het vertrekkende lid geen koper kan vinden die geïnteresseerd is in de woning voor de statutair vastgestelde verkoopprijs. Daar komt nog bij dat de strakke regels, geldend voor de coöperatiewoning, een waardedrukkend effect hebben. En zelfs als er een externe koper voor de woning wordt gevonden die akkoord gaat met de statutaire voorwaarden, moet hij nog door het bestuur toegelaten worden. Om het vertrekkende lid enigszins te beschermen tegen de door het model opgelegde onzekerheid geeft de woningcorporatie een terugkoopgarantie. In artikel 16 van de koopovereenkomst tussen de woningcorporatie en een lid (bijlage X) staat vermeld dat de woningcorporatie een (terugkoop)prijs van 90% van de statutaire transactieprijs garandeert, of de bedrijfswaarde indien deze lager is.

6.1.2 De terugkoopprijs

Wanneer de terugkoopprijs gelijk zou zijn aan de marktwaarde zou de eerste bewoner een oneerlijk voordeel krijgen, de initiële waarde sprong bij oplevering, en zou de woning reeds na één keer te duur worden voor de doelgroep. Om de woningen bereikbaar te houden voor de sociale doelgroep zal de terugkoopprijs dan ook aan bepaalde regels gebonden moeten zijn. Voor het model van de coöperatiewoning waren drie dingen van belang. Allereerst moest de prijsontwikkeling dusdanig aan banden gelegd worden dat de woning voor langere termijnen beschikbaar zou blijven voor de doelgroep. Daarnaast moest de woning na terugkoop, wanneer gewenst, weer kostendekkend verhuurd kunnen worden. En ten derde moest het verschil in kosten voor de eerste en de daaropvolgende kopers geminimaliseerd worden.

De terugkoopprijs kan vastgesteld worden door middel van taxaties; één taxatie bij aanvang en één taxatie bij iedere verdere transactie. De terugkoopprijs wordt dan gelijk gesteld aan de oorspronkelijke verkoopprijs, vermenigvuldigd met de verhouding tussen de twee taxaties. Op deze wijze is de initiële overwaarde, vast gelegd in de woning, uit de prijs verdwenen. Maar de terugkoopprijs, en dus ook de doorverkoopprijs, fluctueert dan tezamen met de marktontwikkelingen. Hierdoor blijft het onzeker voor hoeveel de woningcorporatie de woning terug kan kopen en of het mogelijk is de woning vervolgens opnieuw kostendekkend te verhuren. Daarnaast brengt het regelmatig laten taxeren van de woningen kosten met zich mee.

Onderzoek van de Werkgroep '2duizend' wees uit dat de terugkoopprijs het beste tot stand kon komen door indexatie van de oorspronkelijke koopsom v.o.n. met de ConsumentenPrijnsIndex (CPI-laag) als meest bruikbare indexcijfer (Werkgroep '2duizend', 1998). Het gebruik van een algemeen geldend indexcijfer gaat niet gepaard met kosten en levert een meer geleidelijke prijsontwikkeling op, die voor zowel de woningcorporatie als de leden overzichtelijker is.

Het doel van een gereguleerde terugkoopprijs is het bereikbaar houden van de woning voor de doelgroep, ook na de eerste verkoop. Wanneer de woning na de eerste terugkoop door de woningcorporatie verhuurd wordt is er geen probleem, de gereguleerde terugkoopprijs garandeert dat de woning voor de 'normale' huurprijs de deur uitgaat, alsof hij altijd verhuurd was geweest. Maar wanneer de woning voor het eerst wordt

doorverkocht treedt er een complicatie op: de koper van een bestaande woning heeft meer bijkomende kosten dan een koper van een nieuwbouwhuis v.o.n. (zoals gebruikelijk bij nieuwbouw). In de beide gevallen betaalt de koper de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypothecaire lening: notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte en de afsluitkosten. Bij de koop van een bestaande woning heeft de koper te maken met enkele extra bijkomende kosten: overdrachtsbelasting⁴, notaris- en kadasterkosten voor de eigendomsoverdracht en eventuele extra kosten voor het verkrijgen van een hypothecaire lening (taxatie en hypotheekgarantie). Doorgaans ligt het verschil tussen de 7,5% en de 10%, een en ander afhankelijk van de waarde waarover de koper overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze extra bijkomende kosten hebben tot gevolg dat de tweede koper te maken heeft met hogere verwervingskosten dan de eerste koper, dit zou ten koste kunnen gaan van de bereikbaarheid en is dan ook niet wenselijk.

Om het verschil in bijkomende kosten tussen de eerste en daaropvolgende kopers te minimaliseren zal de grondslag, waarover de terugkoop prijs geïndexeerd wordt, verlaagd moeten worden. Indien gewenst kan dit gecombineerd worden met het over een bepaalde periode constant houden van de doorverkoop prijs. Op deze manier wordt net als bij een bestaande woning de koper geconfronteerd met een 'onrendabel' deel in de verwervingskosten. De eigenaar van een woning, zowel nieuw als bestaand, zal eerst de kosten koper moeten 'terugverdienen' voordat er sprake kan zijn van een positieve verkoopopbrengst.

De wijze waarop de terugkoop prijs van de coöperatiewoningen wordt vastgesteld hangt nauw samen met de duurzame bereikbaarheid en flexibiliteit van het model. Uit berekeningen van de Werkgroep '2duizend' bleek dat een indexering gelijk aan het inflatiepercentage, de CPI-laag, een toekomstige huurexploitatie onhaalbaar maakt omdat de bedrijfswaarde minder snel stijgt dan de terugkoop prijs; het indexcijfer zal dus omlaag moeten . Omdat de eerste koopsom doorgaans boven de bedrijfswaarde ligt moet tevens de grondslag verlaagd worden (Werkgroep '2duizend, 1996).

Op basis van de hierboven gestelde eisen is voor het Coöperatiemodel voor de volgende gecombineerde oplossing gekozen:

De grondslag bedraagt 98% van de oorspronkelijke koopsom v.o.n.⁵ en de terugkoop prijs wordt met ingang van het vierde jaar geïndexeerd met de CPI-laag minus 1% (Coöperatiestatuten art.14 lid 1 t/m 3).

Het bleek dat deze combinatie het gewenste resultaat opleverde:

- De eerste 26 jaar ligt de bedrijfswaarde boven de terugkoop prijs; de woning kan dus na terugkoop gedurende de eerste 26 jaar kostendekkend verhuurd worden.
- De investeringen van de tweede koper (koopsom + overdrachtsbelasting) ligt slechts enkele procenten boven de koopsom v.o.n., betaald door de eerste koper.

⁴ Over de waarde van de woning met als minimum de betaalde prijs (deze maatstaf geldt sinds de wijziging van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer per december 1995). Gezien de overwaarde die in de woning zit, moet er op gerekend worden dat de overdrachtsbelasting meer bedraagt dan 6% van de koopsom.

⁵ De reductie van 2% ligt in de orde van grootte van de verkoopkosten die de verkopende partij in de koopsom heeft verdisconteerd, en die dus geen waarde vertegenwoordigen

De coöperatiewoning

- De eerste koper van een coöperatiewoning begint, bij een 100% financiering, met een beperkt negatief vermogen (door de financieringskosten en de 2% reductie). Bij annuïtaire aflossing wordt na enkele jaren reeds het omslagpunt bereikt, waarna het eigen vermogen groeit. Hiermee is de positie van de eerste koper vergelijkbaar geworden met die van de opvolgende kopers en met die van de kopers van een 'reguliere' koopwoning.

Volgens artikel 14 lid 6 van de coöperatiestatuten kan de woningcorporatie besluiten een andere methodiek voor de vaststelling van de terugkoopprijs toe te passen. Eis hierbij is wel dat de nieuwe methodiek voor het lid tot een hogere verkoopopbrengst leidt.

Door het statutair vastleggen van het voorkeursrecht en de prijsregulering garandeert het Coöperatiemodel dat de coöperatiewoning ook op de langere termijn bereikbaar blijft voor de sociale doelgroep. Hiermee is antwoord gegeven op de vierde deelvraag van dit onderzoek.

6.1.3 De financiering

In paragraaf 6.1.1 is reeds beknopt geschetst hoe de financiering van de coöperatiewoningen zou kunnen verlopen. Dit zag er in het kort als volgt uit:

De coöperatie verstrekt een krediethypotheek aan een financier voor het gehele complex. Onder deze krediethypotheek kunnen de leden een geldlening afsluiten, met als zekerheid de verpanding van het lidmaatschapsrecht. De transacties voor de rente en eventuele aflossingen verlopen individueel van lid naar financier.

Om het model werkbaar te maken, moet een financieringsovereenkomst tussen de coöperatie en een financier tenminste voldoen aan de volgende zes voorwaarden:

- Via individuele verpanding van hun lidmaatschapsrecht lopen de leden/bewoners en de woningcorporatie geen risico's door wanbetaling van anderen. Al het betalingsverkeer verloopt individueel.
- Voor de coöperatiewoningen die verhuurd worden geldt in de hypotheek- en pandovereenkomsten geen huurbeding.
- De financier moet de leden/bewoners een actueel en breed scala aan leningsvormen, nu en in de toekomst, aanbieden. Dit voornamelijk om de keuzevrijheid van de leden/bewoners in leningsvorm te kunnen (blijven) garanderen.
- Tevens zullen de rentetarieven en voorwaarden voor leden/bewoners concurrerend moeten zijn met die van de reguliere hypothecaire leningen, zowel nu als in de toekomst.
- De leningsfaciliteiten en voorwaarden voor leden/bewoners moeten tenminste gelijk zijn aan die van leningen die verstrekt worden met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).⁶ De afzonderlijke leningen behoeven echter geen NHG aangezien de terugkoopregeling de risico's reeds verregaand beperkt.
- De kredietruimte, voor zowel de huurwoningen als voor de door leden bewoonde woningen, zal bij aanvang en in de toekomst voldoende moeten zijn voor 100% financiering van de wervingskosten.

⁶ Sinds 1998 is het mogelijk dat het Waarborgfonds Eigen Woningen, na consultatie van de SEV, voor bijzondere eigendomsvormen (zoals de coöperatiewoning) afwijkt van haar Normen en Voorwaarden. Het is dan ook mogelijk dat de coöperatiewoning een succesvol beroep op deze bepaling kan doen.

6.1.4 Beheer, onderhoud en wijzigingen

Voor de woningcorporatie is het van groot belang dat het coöperatiecomplex naar behoren onderhouden wordt aangezien zij vanwege het terugkooprecht de grootste risico's loopt. Het Coöperatiemodel zal er dan ook voor moeten zorgen dat dit degelijk onderhoud gegarandeerd wordt. Deze eis staat op gespannen voet met de gewenste keuzevrijheid in beheer, aanpassing en onderhoud, voor de leden/bewoners. Het valt te bezien of de leden/bewoners zich zelf gaan zien en gedragen als een eigenaar-bewoner van een koopwoning wanneer (bijna) alle zeggenschap, statutair of contractueel, bij de woningcorporatie wordt gelegd. Hierbij is geen van de betrokken partijen gebaat. Om een gezonde balans tussen de zeggenschap (en risico's) van de leden/bewoners en de woningcorporatie te creëren kunnen de volgende regelingen in het coöperatiemodel opgenomen worden (Wergroep '2duizend, 1998):

- Voor bepaalde handelingen is de goedkeuring van de woningcorporatie vereist:
 - Statutenwijziging en wijziging van de model-lidmaatschapsovereenkomst.
 - Besluiten waarbij de constructie, de indeling of het geveelaanzicht van het complex en de woningen worden gewijzigd.
 - Besluiten waarin de leden verplicht worden bijdragen te voldoen die de in de begroting vastgestelde bedragen overschrijden.
- Het financieel beleid van de coöperatie moet gebaseerd zijn op een professioneel opgesteld meerjaren-onderhoudsraming voor alle relevante onderdelen. Deze raming moet minimaal een looptijd van 15 jaar hebben en wordt tenminste om de 5 jaar bijgesteld. Uit de raming komt de noodzakelijke jaarlijkse onderhoudsbijdrage van de leden. Dit bedrag vormt de grondslag voor de vaststelling van de bijdrage in de begroting.
- Door middel van de coöperatiestatuten krijgt de woningcorporatie de bevoegdheid de exploitatiebijdragen te verhogen, wanneer deze niet (meer) afdoende zijn om de kosten van het onderhoudsbeleid te dekken.

Naast het onderhoud aan het casco, welk onder de verantwoordelijkheid van de coöperatie valt, hebben de leden nog een eigen verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan hun privé-gedeelten. Daarnaast hebben de leden de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in hun coöperatiewoning. De wijze van onderhoud en de uitvoering van de eventuele wijzigingen, door de leden zelf of uitbesteed aan derden, kan van invloed zijn op de verkoopwaarde van de woning. Bij het vaststellen van de terugkoopprijs zal rekening gehouden moeten worden met deze (extra) waardeontwikkeling, of deze nu positief of negatief is.

Als maatstaf voor het binnenonderhoud van de coöperatiewoningen, uitgevoerd door de leden/bewoners, wordt het niveau waarop de woningcorporatie haar huurwoningen onderhoudt genomen. De woning moet immers na terugkoop weer bruikbaar zijn als huurwoning. De verantwoordelijkheid voor de controle van de kwaliteit van de binnenkant van de woning bij verkoop ligt, op basis van artikel 15 van de coöperatiestatuten, bij het bestuur van de coöperatie. Wanneer de woning verwaarloosd is, herstel behoeft of wanneer er wijzigingen ondeskundig dan wel zonder toestemming zijn uitgevoerd zal het bestuur het vertrekkende lid van deze tekortkomingen schriftelijk op de hoogte brengen. Eventuele kosten voor herstel zullen voor rekening van het vertrekkende lid komen.

Een van de voordelen van het bezitten van een koopwoning is de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen aan de woning; uitbouwen, dakkapellen, interne verbouwingen, luxueuzere uitrustingsniveau etc. Naast het feit dat deze wijzigingen de mogelijkheid bieden om de woning meer naar eigen smaak in te richten kunnen zij, mits courant en degelijk uitgevoerd, de waarde van de woning verhogen. Omdat de coöperatiewoning niet volledig in eigendom van het lid is, zijn de mogelijkheden tot het aanbrengen van wijzigingen aan banden gelegd. Voor het uitvoeren van wijzigingen aan de coöperatiewoning heeft het lid toestemming van de woningcorporatie nodig. De woningcorporatie toetst aan de volgende vier criteria:

- De wijzigingen zijn courant voor de doelgroep.
- Er wordt geen technische schade aangericht.
- De uitvoering en materiaalkeuze leveren voor de woningcorporatie geen onderhoudsproblemen op.
- Indien noodzakelijk moeten de werkzaamheden verricht worden met een bouwvergunning of een instemmingmelding.

Indien er werkzaamheden aan het casco plaatsvinden is tevens toestemming van de coöperatie vereist, zonodig wordt de bijdrage voor het casco-onderhoud verhoogd. Wijzigingen aangebracht zonder toestemming kunnen te allen tijde door zowel de woningcorporatie als de coöperatie, op kosten van het betrokken lid, in oude staat hersteld worden.

Gelet op de doelstelling van het model, het duurzaam bereikbaar houden van de woning voor de doelgroep, ligt het voor de hand om geen rekening te houden met eventuele waardeverhogende wijzigingen in de terugkoopprijs. Volledige verrekening van deze waardeverhogingen zou de woning namelijk onbereikbaar kunnen maken voor de doelgroep. Om toch tegemoet te komen aan de wens van de leden/bewoners, de zeggenschap over de eigen-woning, bied het Coöperatiemodel een ruimte van 10% voor eventuele waardetoevoeging (Coöperatiestatuten art. 14 lid 4). Het betreft uitsluitend elementen die blijvend hun waarde behouden zoals een aanbouw, een serre of een dakkapel, een luxe keuken verliest haar waarde (relatief) snel, is meestal onderhevig aan mode en smaak en komt derhalve niet in aanmerking.

Het eerste punt uit paragraaf 6.1.1 gaf reeds aan dat de coöperatie de woningen in eigendom heeft en conform haar statuten belast is met het beheer. Dit beheer brengt uiteraard onkosten met zich mee bestaande uit (onder andere) de kosten van onderhoud, verzekeringen, belastingen en administratieve onkosten (de preciezere kostenposten zijn beschreven in de artikelen 16 t/m 19). In artikel 13 lid 7 is bepaald dat de leden/bewoners naar ratio van hun breukdeel, vastgesteld in lid 5, mee betalen aan deze onkosten door middel van contributie.

6.2 Het Ministerie van financiën

Het in §6.1 geschetste coöperatiemodel werd in september 1997 aan het Ministerie van Financiën voorgelegd met de vraag of de coöperatiewoning in fiscaal opzicht als eigenwoning aangemerkt zou worden (zie bijlage VII). Het ministerie antwoordde in december datzelfde jaar negatief op deze vraag (zie bijlage VIII). Voor de betrokken partijen kwam deze afwijzing onverwacht, met name omdat bij de beoordeling van de fiscale status van bijzondere eigendomsvormen door de Belastingdienst en het Ministerie van Financiën voornamelijk gelet werd op de mate waarin de met het eigenwoningbezit verbonden risico's werden ingeperkt. Het was reeds duidelijk dat een te sterke inperking van deze risico's niet door het ministerie geaccepteerd werd. Bij de coöperatiewoning is sprake van een zekere inperking van de risico's (in het bijzonder de terugkoopgarantie) maar deze is beperkt en vormde dan ook niet het knelpunt voor het ministerie.⁷ De afwijzing van het model bleek achteraf beschouwd een omslag in het denken bij Financiën te zijn, de nadruk ligt tegenwoordig veel meer op de vraag of de koper in voldoende mate belang heeft in de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief). Naar het oordeel van Financiën was voornamelijk de indexering van de terugkoopprijs aan de hand van de CPI-laag -1% (zie §6.1.2) niet voldoende voor de eigenwoningregeling. Door deze afwijzing zouden toekomstige kopers van een coöperatiewoning geen gebruik kunnen maken van de hypotheekrenteaftrek waardoor hun maandelijkse woonlasten beduidend hoger zouden uitvallen. De coöperatiewoning viel in feite weer buiten het bereik van de doelgroep en het model kon door de beide oprichters, de woningstichtingen Valburg en BCW, niet meer toegepast worden.

Ondanks deze tegenslag heeft Woningstichting Valburg nog steeds vertrouwen in het nut van het Coöperatiemodel en zou graag zien dat haar model dusdanig wordt aangepast dat de Coöperatiewoning alsnog onder de eigenwoningregeling komt te vallen.

6.3 Het Coöperatiemodel voorbij

In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk zullen mogelijke aanpassingen aan het Coöperatiemodel, teneinde de Coöperatiewoning alsnog onder de eigenwoningregeling te brengen, onderzocht worden. Aan het einde van deze paragraaf zullen aanbevelingen aan Woningstichting Valburg geformuleerd worden met betrekking tot de gevonden mogelijke aanpassingen van het Coöperatiemodel.

In de vorige paragraaf is reeds aangegeven dat de Coöperatiewoning alleen dan onder de eigenwoningregeling valt, wanneer de woning door de fiscus als eigenwoning in de zin van artikel 3.111 van de Wet IB 2001 gezien wordt. Per 1 januari 2001 is de Wet IB 2001 van kracht, en in artikel 3.111 van deze wet zijn de voorwaarden opgenomen voor de toepassing van de eigenwoningregeling (Min.Financiën, 2001). Onder lid a valt te lezen dat de woning als eigenwoning gezien wordt indien: "met betrekking tot die woning de belastingplichtige of zijn partner de voordelen geniet, de kosten en lasten op de belastingplichtige of zijn partner drukken en de waardeverandering hen grotendeels

⁷ Het ontmoet voor de toepassing van de eigenwoningregeling geen bezwaar als de koperbewoner van de verkoper de garantie krijgt dat hij bij verkoop in ieder geval schuldenvrij kan vertrekken. Tevens heeft het stellen van voorwaarden aan het onderhoud van het casco geen gevolgen voor het toepassen van de eigenwoningregeling, mits de onderhoudskosten voor rekening van de koper blijven (Min.Financiën, 2001)

aangaat". Om een uniforme fiscale behandeling te bewerkstelligen van de woningen die onder voorwaarden verkocht worden heeft de Belastingdienst op 11 januari 2001 een kader gegeven waaraan getoetst wordt of de woning voor de koper een eigen-woning is (Min.Financiën, 2001).

De eis dat de koperbewoner voldoende belang moet hebben in de waardeverandering⁸ houdt in dat de koperbewoner op elk moment vanaf de aankoop van de woning tenminste een belang heeft van 50% bij de waardeontwikkeling van de woning, zowel positief als negatief. Wanneer er sprake is van een kleiner belang dan deze 50% wordt de woning niet gezien als een eigen-woning. Een belang groter dan 50% is ook mogelijk, er is een "bandbreedte" van 50% t/m 100%.

Ter verduidelijking zullen hier enkele voorbeelden worden gegeven (Min.Financiën, 2001):

De eigen-woningregeling geldt in de volgende situaties:

- De koperbewoner heeft een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koperbewoner heeft een belang van 100% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koperbewoner heeft een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 100% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koperbewoner krijgt bij doorverkoop in beginsel de waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop gecorrigeerd met een inflatie-index vergoedt, doch heeft minimaal een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.

In de volgende situaties geldt de eigen-woningregeling *niet*:

- De koperbewoner heeft een belang van 60% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 40% bij de negatieve waardeontwikkeling (of omgekeerd)
- De koperbewoner krijgt bij doorverkoop de op dat moment geldende waarde in het economische verkeer, doch niet meer dan de aankoopprijs gecorrigeerd met een inflatie-index.

Wanneer de voorwaarden, gesteld bij verkopen onder voorwaarden zoals het Coöperatiemodel, effect hebben op de verdeling van het beland in de waardeontwikkeling moeten deze voorwaarden expliciet en onvoorwaardelijk in de koopovereenkomst zijn weergegeven. Vervolgens moet vooraf bepaald worden of de eigen-woningregeling wel of niet van toepassing is op de te verkopen woning. Indien door toedoen van de gestelde voorwaarden, op enig moment gedurende de periode waarin de koperbewoner de woning in bezit heeft, het belang in de positieve dan wel negatieve waardeontwikkeling minder dan 50% bedraagt zal de woning niet als eigen-woning gezien worden. Zelfs wanneer achteraf blijkt dat het belang van de koperbewoner wel 50% of meer is geweest.

⁸ De waardeontwikkeling is het verschil tussen de, door een makelaar of beëdigd taxateur vastgestelde, waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop en de waarde in het economische verkeer op het moment van doorverkoop van de woning. Onder waarde in het economische verkeer wordt verstaan de waarde van de woning in onbewoonde staat.

Omdat het indexeren van de terugkoop prijs aan de hand van de CPI-laag minus 1% (§6.1.2) door het Ministerie van Financiën niet als voldoende werd beschouwd om in aanmerking te komen voor de eigen-woningregeling (zie §6.2) zal een ander indexcijfer gevonden moeten worden.

De bruikbaarheid van het indexeringscijfer zal worden beoordeeld aan de hand van twee criteria, te weten:

- In hoeverre houdt het indexcijfer verband met de waardeontwikkeling van de koopwoning op de reguliere woningmarkt;

Het indexcijfer zal verband moeten hebben met de marktwaardeontwikkeling van de koopwoningen om zo een realistische prijsontwikkeling voor de Coöperatiewoningen te garanderen. Dit is niet alleen van belang voor de acceptatie van de prijsontwikkeling door de potentiële kopers maar ook voor de acceptatie door het Ministerie van Financiën in de context van de eigen-woningregeling.

- In hoeverre garandeert het indexcijfer de bereikbaarheid voor de doelgroep.

Het uitgangspunt van de indexering van de terugkoop prijs is het bereikbaar houden van de Coöperatiewoning voor de sociale doelgroep.

Achtereenvolgens zullen de Loonindex, de ConsumentenPrijsIndex, de Bouwkostenindex en de reguliere marktwaardeontwikkeling van bestaande woningen besproken worden. Voor elk indexcijfer zal kort gekeken worden in welke mate zij voldoen aan de twee gestelde criteria.

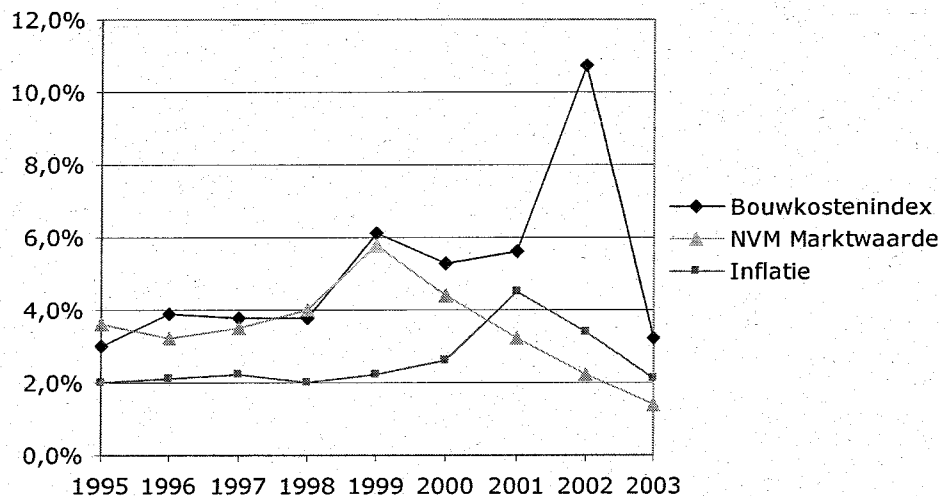
De loonindex biedt, van de hier beschouwde indexcijfers, de meeste zekerheid voor het behoudt van de bereikbaarheid voor de doelgroep aangezien het direct verband houdt met het besteedbare inkomen van de doelgroep. Deze bereikbaarheid wordt echter ook door andere factoren bepaald zoals de rentestand, de financieringsnormen en de garantienormen. Ondanks het feit dat de loonindex een verloop kent die redelijk overeenkomt met die van de inflatie-index, is de inhoudelijke relatie met de koopwoningmarkt zeer gering en dus niet geschikt voor de terugkoop prijsindexering.

De CPI is de meest geaccepteerde graadmeter voor de inflatie en wordt maandelijks gepubliceerd door het CBS (CBS-Statline, 2004). Het is echter de vraag in hoeverre de CPI een redelijke relatie heeft met de waardeontwikkeling van koopwoningen. In de praktijk fluctueren de prijzen op de koopwoningmarkt aanmerkelijk sterker dan de inflatie. Wanneer deze twee waarden over een vrij korte periode worden vergeleken lijkt er nauwelijks een verband te bestaan tussen de inflatie en de marktwaardeontwikkeling. Uit onderzoek is echter gebleken dat op de langere termijn, bij vastgoed met een stabiele marktpositie, de waardeontwikkeling nagenoeg gelijk loopt met de inflatie (Vastgoed, 1994). Dit was een van de belangrijkste beweegredes voor Wergroep'2duizend om voor de CPI als indexcijfer voor de prijsregulering te kiezen (Wergroep'2duizend, 1998). Maar deze redenering is wederkerig, wanneer men kijkt op de lange termijn kan dus ook gekozen worden voor de marktwaardeontwikkeling als indexcijfer. Naar oordeel van het Ministerie van Financiën was het verband tussen de CPI en de marktwaardeontwikkeling echter niet voldoende, de CPI is dan ook niet geschikt voor de terugkoop prijsindexering (Bijlage VIII).

De bouwkostenindex is sinds januari 2001 vernieuwd. Waar de bouwkostenindex vroeger enkel gebaseerd was op aanneemsommen van nieuwe woningen in de sociale huursector, is de nieuwe bouwkostenindex gebaseerd op gegevens van alle nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend. Op deze manier is haar bereik, en dus haar representativiteit, sterk toegenomen (CBS, 2001). Hoewel de index voor 1995 een redelijk overeenkomstige trend met de inflatie, kan dit voor de jaren 1995 tot 2003 (nog) niet gezegd worden (Figuur 22).

Omdat de bouwkostenindex vrij recentelijk gewijzigd is kan nog niet veel gezegd worden over het toekomstige verloop van de index. Er zal dan ook nog gekeken moeten worden in hoeverre de bereikbaarheid van de Coöperatiewoning, bij een indexering aan de hand van de bouwkostenindex, gegarandeerd kan worden. Tevens zal onderzocht moeten worden in hoeverre het Ministerie van Financiën bij haar standpunt blijft dat de (vernieuwde) bouwkostenindex een voldoende sterke band met de marktwaardeontwikkeling heeft om de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling te brengen (zie bijlage VIII).

Figuur 22: Mutatie van de Bouwkostenindex, de NVM transactieprijs en de inflatie



Bron: CBS-Statline, 2004, NVM, 2004 en CPB, 2004

De prijsindex voor de bestaande koopwoningen kent een zeer grillig verloop maar zoals reeds vermeld heeft onderzoek vastgesteld dat op de langere termijn de marktwaardeontwikkeling van een koopwoning zich niet veel anders gedraagt dan de inflatie. Dit betekent dat de bereikbaarheid van de Coöperatiewoningen, geïndexeerd met de marktwaardeontwikkeling, niet méér onderdruk komt te staan dan bij een indexering aan de hand van de CPI (inflatie).

De NVM, de grootste Nederlandse vereniging van Makelaars, publiceert ieder kwartaal gedetailleerde gegevens over de ontwikkeling van de transactiepreisen van koopwoningen op de Nederlandse koopwoningmarkt. Dit doet zij per woningtype (appartementen, vrijstaande woning, tussenwoning en hoekwoning) voor zowel heel Nederland als op regionaal niveau. Dit heeft als voordeel dat de terugkoopprijs geïndexeerd kan worden met een index die niet alleen direct gerelateerd is aan de marktwaardeontwikkeling maar tevens aan het eigen type woning. Op deze manier kan een rechtvaardig beeld gecreëerd worden van de waardeontwikkeling van de Coöperatiewoning, een van de belangrijkste eisen van het Ministerie van Financiën.

7 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zullen de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de probleemstelling van dit afstudeeronderzoek worden besproken. Hiertoe zullen in de eerste paragraaf de conclusies die met behulp van de verschillende deelvragen in de voorgaande hoofdstukken getrokken zijn, doorlopen worden. In de laatste paragraaf zullen aanbevelingen gegeven worden aan de Woningstichting Valburg ten aanzien van het Coöperatiemodel en de mogelijke wijzigingen binnen dit beheersmodel.

7.1 Conclusies

Gegevens van het Woning Behoeftte Onderzoek wijzen uit dat het urgente woningtekort tussen de jaren 1998 en 2002 nagenoeg verdubbeld is van 85.000 tot 166.000. Woningzoekenden, en starters in het bijzonder, hebben hun slagingskansen voor het vinden van een woning in de huursector drastisch zien dalen. De stijging van de inkomens konden de recente explosieve prijsstijgingen in de koopwoningvoorraad, zowel nieuwe als bestaande, niet bijhouden met als gevolg dat de nadruk op het bezit van eigenvermogen is komen te liggen. Maar juist dit eigenvermogen ontbreekt bij het merendeel van de huurders en starters, welke gezamenlijk de groep koopstarters vormen. Naast het bescheiden eigen vermogen worden de koopstarters tevens geconfronteerd met een beperkte mogelijkheid tot het verkrijgen van (hypothecaire)leningen. Door deze ontwikkelingen is ook de koopsector, in financiële zin, alsmear slechter bereikbaar geworden voor de koopstarters. De grootste problemen spelen zich af binnen het segment goedkope eengezins-koopwoningen, het segment waarin de koopstarters van oudsher hun entree op de koopmarkt maken; tegenover elke 100 theoretisch aangeboden eengezins-koopwoningen staan hier maar liefst 257 urgente vragers!

De tot nu toe beschreven problemen zullen, door toedoen van meerdere ontwikkelingen op het macroniveau, in de (nabije) toekomst alleen maar nijpender worden. Rond de 27% van de huidige Nederlandse woningvoorraad stamt uit de jaren vijftig (ongeveer 1,84 miljoen). Dit zijn veelal eenzijdige, goedkope en kleinere woningen die in de loop van de komende jaren grotendeels gesloopt zullen worden waardoor de druk op de goedkope woningsegmenten van zowel de huur- en koopmarkt verder zal oplopen. Als gevolg van de individualisering, en in mindere mate de bevolkingsgroei, zal de vraag naar woningen in de toekomst gestaag stijgen. Dit in combinatie met de afname van de koopwoningangst onder de woonconsumenten zal de vraag naar koopwoningen nog verder doen toenemen.

Om de huishoudens met een benedenmodaal inkomen toch aan een woning te helpen heeft de Nederlandse overheid reeds meerdere beleidsinstrumenten ontwikkeld en ingezet, de twee belangrijkste zijn de huursubsidie en de koopsubsidie (zowel de oude als de nieuwe stijl). Maar helaas bieden zij in hun huidige gedaante zonder flankerend beleid weinig soulaas voor de doelgroep. Een groot gedeelte van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen kan geen aanspraak maken op de huursubsidie omdat ze buiten de door de Huursubsidiewet gestelde inkomensgrenzen vallen en/of omdat de huurprijs van de woning hoger is dan de maximaal toegestane huurgrens. De premiekoopwoningen van weleer verlaagden de koopsom voor de huishoudens eenmalig; maar na verkoop gingen de eerste huishoudens met flinke winsten heen en raakte de woning alsnog buiten het bereik van de doelgroep. De koopsubsidie nieuwe stijl stelt, evenals de huursubsidie, stringente grenzen aan het inkomen en de prijs van de koopwoning. In dit onderzoek is aangetoond dat het voor huishoudens met een inkomen tussen modaal en de

Conclusies en aanbevelingen

koopsubsidiiegrens buitengewoon moeilijk is om een, voor hen betaalbare, koopwoning te bemachtigen. Maar zelfs wanneer een huishouden binnen de BEW-inkomensgrenzen valt, blijkt het uiterst moeilijk te zijn om een koopwoning in de door de BEW toegestane prijssegmenten te vinden. Dit komt voornamelijk door de zeer geringe omvang van het goedkope segment van de Nederlandse koopsector. Zonder flankerend beleid ten aanzien van de realisatie van meer goedkope koopwoningen, zal de BEW vrijwel gedoemd zijn te falen.

Om de koopwoningenmarkt weer te laten aansluiten op de middelen van de huishoudens met een benedenmodaal inkomen zullen de volgende drie zaken verwezenlijkt moeten worden:

- Er zullen meer goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden;
- De mogelijkheden tot het verkrijgen van (hypothecaire)leningen moeten voor de benedenmodale inkomensgroepen worden verruimd;
- De te realiseren goedkope koopwoningen zullen voor de doelgroep duurzaam bereikbaar moeten worden gehouden.

Gebleken is dat er een discrepantie is tussen het aanbod op de huidige woningmarkt en de vraag, die bepaald wordt door het inkomen van de consument. Het blijkt dus nodig om goedkoop dan wel goedkoper te bouwen dan nu het geval is. Elke partij onderkent haar verantwoordelijkheden om het proces te kunnen sturen. En in elke fase van het bouwproces is het een andere partij die de grootste invloed heeft op het uiteindelijke product: de opdrachtgever in de programmafase, de architect in de ontwerpfase met daarnaast de opdrachtgever met zijn budget, de aannemer in de uitvoering en de gebruiker/opdrachtgever in het gebruik. Tot slot is gebleken dat gedetailleerdheid van een fase een verhoogde beheersbaarheid meebrengt en het risico van budgetoverschrijding uitsluit. Per bouwfase is er een partij die de meeste invloed heeft op het eind product 'een woning'.

De volgende factoren zijn van invloed op de bouwsector:

1. kwaliteit woningen met woonomgeving,
2. vereenvoudiging van de regelgeving, welstandsnota 2004, de regiefilosofie,
3. innovatieve samenwerkingsvormen ten behoeve van kostprijs reductie (arTB 1993 en TNO 2002)

Gebleken is na analyse van de bouwsector dat er kansen aanwezig zijn om het bouwproces vernieuwd aan te pakken met 'Het Nieuwe Bouwen' waarbij elke partij een rol krijgt en integraal aan een nieuwe woningconcept werkt. Het Nieuwe Bouwen is gebaseerd op Het Nieuwe Vragen, Het Nieuwe Aanbieden en Het Nieuwe Samenwerken.

In dit 'bouw' model wordt het nieuwe vraagproduct gezamenlijk (met alle partijen) gemaakt en worden er afspraken gemaakt over de wijze waarop producten aangeboden worden.

Uit analyse van de prijs van de woning blijkt dat de bouwkosten 80% van de stichtingskosten bedragen. Met name op dat gebied dient de 'conservatieve' bouw innovatief te zijn. Tevens is het belangrijk dat voor de kostenpost 'grond' het in eigendom hebben van de grond van belang is om invloed te hebben op de totale prijs. Het blijkt dat woningen te realiseren zijn met een stichtingskostenniveau van €105.000,- v.o.n. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden met een indeling en afmeting volgens het model van de projecten "Hofstaete", 'Gieser Wildeman' en "Zandakkers". De woningen bestaan uit 3 en 4 verblijfsruimten, de grootte varieert van 100 tot 120 m2 brutovloeroppervlak,

zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen, zie bijlage IV 'projectanalyse stichtingskosten'.

Voor een bereikbare woning dient er een betaalbare woning te komen zowel fysiek als financieel. Uit dit onderzoek is gebleken dat op basis van een bruto jaarinkomen van €18.700 (zie §3.2 en §4.2) de toegestane financieringslasten €458,- per maand (§5.4.5) bedragen. De alleenstaande starter heeft daardoor de mogelijkheid een annuïteiten lening af te sluiten van €84.500 voor een nieuwbouw woning van €105.000,- (§4.7), exclusief de eenmalige financieringslasten van circa €7.000,- (§5.4.3).

De alleenstaande starter dreigt tussen de wal en het schip te vallen, de woning is niet betaalbaar voor de doelgroep! Er zijn nu drie mogelijkheden; er wordt een partner gezocht met een aanvullend bruto inkomen van €6.300, om te komen tot een extra lening van €25.000,-, of men brengt eigen vermogen in of er wordt mogelijk gebruik gemaakt van alternatieve regelingen zoals 'Ouder-garant regeling' en de 'Startersregeling' van SVn. Kanttekening daarbij is dat de gemeente Overbetuwe deel gaat uit maken of deel gaat nemen in het fonds van SVn, betreffende de 'Startersregeling'.

De koopprijs met de daaraan verbonden financiële lasten van de nieuwbouw woning is ook indien overeenkomstig de uitkomsten van dit onderzoek betaalbaar wordt gebouwd, dusdanig hoog dat alleenstaande starters of startende partners een bruto inkomen nodig hebben van tenminste €25.000,-.

De knelpunten rondom de houdbaarheid van betaalbare koopwoningen zijn de Woningstichting Valburg niet onbekend. Om deze knelpunten op te lossen heeft zij reeds in 1996 het Coöperatiemodel laten opstellen. Het model biedt de mogelijkheid om de goedkope koopwoningen bereikbaar te houden voor de doelgroep maar stuit in haar huidige vorm op bezwaren van het Ministerie van financiën. Financiën weigert de Coöperatiewoning onder de eigen-woningregeling te laten vallen omdat naar haar inziens de koper/bewoner te weinig belang heeft in de waardeontwikkeling van de woning. Dit hoofdzakelijk omdat, binnen het Coöperatiemodel, de terugkoopprijs geïndexeerd werd aan de hand van de CPI-laag minus 1%; een indexcijfer welk volgens Financiën een te laag verband heeft met de marktwaardeontwikkeling van de woning. Het gevolg is dat de koper/bewoner geen aanspraak kan maken op de eigen-woningregeling en zo geen recht heeft op hypotheekrenteaftrek. Om de Coöperatiewoning alsnog onder deze regeling te laten vallen, zal dan ook van een ander indexcijfer gebruik gemaakt moeten worden. De meest belovende opties voor dit nieuwe indexcijfer zijn de Bouwkostenindex en de NVM-index (marktwaarde-index).

Men kan vraagtekens plaatsen bij het Rijksoverheidsbeleid aangaande het eigen-woningbezit in Nederland. Sinds jaar en dag zegt de overheid dat dit eigen-woningbezit bevorderd moet worden omdat het zoveel voordelen zou bieden, zowel in materiële vorm (waardeontwikkeling en spaarmogelijkheden) als immateriële vorm (hogere binding met de woonomgeving en woning en meer keuze vrijheid binnen de woning). Hoewel het ene ministerie de beide vormen erkent en bepleit (VROM, 2001), keurt het andere ministerie initiatieven welke het eigen-woningbezit promoten af, puur op materiele gronden (Min.Financiën, 1996). Het is belangrijk dat de betrokken partijen aan tafel gaan zitten en een onderlinge overeenstemming bereiken over de aanpak van de bevordering van het eigen-woningbezit onder de lagere inkomensgroepen, want er valt meer te behalen dan enkel financieel voordeel; dit zal ook de overheid onderstrepen.

7.2 Aanbevelingen

Ten aanzien van de aanpassingen aan het Coöperatiemodel, bereikbaarheid (stichtingskosten) en betaalbaarheid (financiering) zijn de volgende aanbevelingen aan Woningstichting Valburg geformuleerd:

- Er zal gekeken moeten worden wat de gevolgen zijn voor de woonlasten, en de bereikbaarheid, voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor de Bouwkostenindex als indexeringscijfer.
- Woningstichting Valburg zal tevens moeten onderzoeken hoe betrouwbaar de nieuwe Bouwkosten index is.
- Ook voor de marktwaarde-index (NVM-index) zal gekeken moeten worden naar de gevolgen voor de woonlasten en de bereikbaarheid voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor dit indexcijfer.
- Er zal een keuze moeten worden gemaakt uit de vele gegevens, geleverd door het NVM. Welke zone neemt men als grondslag, heel Nederland of de omgeving van gemeente Overbetuwe. Tevens zal gekeken moeten worden naar het woningtype; neemt men de totale index, of alleen die van het betreffende woningtype.
- Voor welk indexcijfer Woningstichting Valburg ook zal kiezen, zij zal bij het Ministerie van Financiën moeten nagaan in hoeverre zij akkoord kunnen gaan met de nieuwe opzet van het Coöperatiemodel. Op deze manier zal in een vroeg stadium afgesproken kunnen worden of de 'nieuwe' Coöperatiewoning wel of niet onder de eigen-woningregeling komt te vallen.
- Woningstichting Valburg zal, samen met Aedes en andere belanghebbende, actief moeten gaan lobbyen bij de Rijksoverheid en zal zo de nadruk moeten vestigen op het feit dat naast de financieel-economische voordelen, ook vele sociologische- en maatschappelijke voordelen verbonden zijn aan het eigen-woningbezit onder de lagere inkomensgroepen.
- De gemeente Overbetuwe, werkgebied van Woningstichting Valburg, is volgens de lijst van SVn (nog) geen deelnemer aan de startersregeling. Het is aan te bevelen om nader onderzoek te plegen en om de gemeente Overbetuwe te bewegen om deel te nemen aan deze startersregeling van SVn.
- Woningstichting Valburg dient nader onderzoek te doen naar product combinatie: de verkoop van een woning in samenhang met een financiering.
- Nader te onderzoeken of Het Nieuwe Bouwen (TNO 2002) een invulling kan worden gegeven om goedkope woningen te kunnen blijven bouwen.
- Onderzoeken of het materiaal van 'nieuwe' aangeboden woningen een gelijkwaardige kwaliteit- en prijsverhouding heeft.
- Nader onderzoeken of uit de gerealiseerde en nieuwe indelingen van woningen een uniform 'goedkoop' bouwen model is te ontwikkelen voor de doelgroep.
- Er zal gekeken moeten worden wat de gevolgen zijn voor de woonlasten, en de bereikbaarheid, voor het lid / de bewoner wanneer gekozen wordt voor de Bouwkostenindex als indexeringscijfer.
- Woningstichting Valburg zal tevens moeten onderzoeken of de nieuwe Bouwkostenindex voor nieuwbouw betrouwbaar is en kan blijven.

Referenties

Literatuur

A

ABF Research, 2003, Kwartaalbericht jaargang 12 nummer 2, *Starten of doorstromen?*

ABF Research, 2004, Kwartaalbericht jaargang 13 nummer 1, *WBO 2002: De huursector in de lift?*, Delft

ABF Research, 2004, Kwartaalbericht jaargang 13 nummer 1, *WBO 2002: Ouderen hebben een steeds hoger inkomen*. Delft

Aedes, 2002, *Tussen huur en koop*, Compact nr.14

arTB, 2004; *Bouwvisie 2015*. 's-Gravenhage

B

Baarda, D.B. & Goede, M.P.M. de, 1997; *Methoden en Technieken*. Houten: Educatieve Partners Nederland B.V.

Berenschot Osborne, 1995; *Bouwkostenmanagement*

Berenschot, 29 mei 2004, *Salarisoverzicht 2004*, Elsevier Jaargang 60, nr. 22

BNA, 2001 SR 2001; *Standaard Richtlijnen tussen opdrachtgever en architect 2001*. Rotterdam BNA

Boerema L.J.H., 2004, *Info Wonen 2004*, Reed Business Information bv Doetinchem

Brake te E., 2004, *Lastvermindering bij schaarste? Mogelijkheden voor vraagrespons in de Nederlandse elektriciteitssector ten behoeve van de leveringszekerheid*, afstudeeronderzoek aan de TUE

C

Conijn J. en Schweitzer M., 2000, *Fair Value bij Verzekerd Kopen*, RIGO en Global Property Research te Amsterdam

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 2001, *Een nieuw prijsindexcijfer voor de bouwkosten van nieuwe woningen*, Voorburg/Heerlen

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 2004, *Jongeren eerder huis uit*, Webmagazine 28 juni 2004, Voorburg/Heerlen

Centraal Planbureau (CPB), 1999, *Een analyse van het initiatiefwetsvoorstel 'Bevordering Eigen Woningbezit' (BEW)*, Den Haag

Centraal Planbureau (CPB), 2004, *Inkomens en prijzen 1970-2005: Bijlage A6*, Den Haag

D

Dankers, Marc, 2002; *Afstudeerverslag 'woonwensenonderzoek'* aan de Technische Universiteit Eindhoven faculteit Bouwkunde

Dom, Georgie, Anneke van Gruythuysen, Thea a Nijeholt, 2002; *Het grote geldboek*. Consumentenbond Den Haag

E

Elsinga M., 1995, *Een eigen huis voor een smalle beurs: Het ideaal voor bewoner en overheid?*, blz. 141, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt Nr. 23, OTB Delft

Erve, van de H.J. (eindredactie), 1997, *Bouwprocesleer*. Eindhoven (Technische Universiteit Eindhoven, Faculteit der Bouwkunde).

Referenties

F

Flapper, H.A.J., 2004; *Handboek voor complexe bouwprojecten*. Reed Business Information bv., Doetinchem

G

Gerritsen H. en Lelieveld A., 2002, *De Nederlandse woningmarkt: Een vergelijkend onderzoek*, Ernst & Young

Geels F. en Kemp R., 2000, *Transities vanuit sociotechnisch perspectief*, MERIT Universiteit Maastricht

H

Hillen H., Voorzitter van het College voor Zorgverzekeringen, interview voor Trouw, 4 juni 2004

I

J

Jansdaal, P.W.J. Post, Zijlstra, E, 2000; collegedictaat 7T551. *Ontwerpen en Bouwindustrie*. Eindhoven (Technische Universiteit, Faculteit der Bouwkunde).

Jong de A.H. en Hilderink H.B.M., 2003, *Lange-termijn bevolkingsscenario's voor Nederland*, CBS/RIVM-MNP, rapportnummer 408129027. Voorburg/Bilthoven.

K

Kempen B.G.A., 1994, *Wonen na 2000: Wensen en mogelijkheden*, Universiteit Utrecht

Kokke C.J.T.M. en Keeris W.G., 2003, *Financieel economisch management in de vastgoedsector*, College dictaat, TUE

Kranendonk, ir. P.F. eindredactie, 2^e herziene druk 1995, *Bouwkosten Management / Berenschot Osborne*, Delwel Uitgeverij 's-Gravenhage.L

M

Ministerie van Financiën, 1999, *Toepassing eigen-woningregeling bij verkoop woningen onder voorwaarden*, Besluit van 4 maart 1999 nr. DB99/669M te Den Haag

Ministerie van Financiën, 2001, *Persbericht naar aanleiding van speech staatssecretaris W.Bos bij Nederlands Belgische Vereniging*, 15 januari 2001 te Den Haag

Ministerie van Financiën, 2001, *Wet Inkomens Belasting 2001*, te Den Haag

Ministerie van Financiën, 2001, *Toepassing eigen-woningregeling bij verkoop woningen onder voorwaarden*, Besluit van 11 januari 2001 nr. CPP2000/3021M te Den Haag

Ministerie van VROM, 1993, *Een woning kopen met subsidie*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2001, *Nota Wonen*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2001, *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening: Ruimte maken, ruimte delen*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2001, *Circulaire MG - 2001 - 26*, 5 november 2001 te Den Haag

Ministerie van VROM, 2001, *Verslag van de werking van de Huursubsidiewet en de Wet Bevordering eigenwoningbezit Subsidiejaar 2000-2001*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2002, *Verslag van de werking van de Huursubsidiewet en de Wet Bevordering eigenwoningbezit Subsidiejaar 2001-2002*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2002, *Circulaire MG - 2002 - 27*, 20 december 2002, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2003, *Huurbrief 2003: Huurbeleid voor de langere en korte termijn*, te Den Haag

Ministerie van VROM, 2003, *Beter thuis in wonen, Kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002*. Den Haag.

Ministerie van VROM, 2004, *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling*. Den Haag.

N

Nationaal Akkoord Wonen (NAW), 2001, *2001-2005*, 12 juli 2001 te Den Haag

Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB), 2000, *Huizenkopers in profiel. wie zijn zij en wat willen zij?*

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), 2004, *Jaarcijfers 2004*, Nieuwegein

Nationale Woningraad (NWR), 1997, *Tussen huren en kopen Extra 82*, Almere

NNI, NEN 2574, 1993, *De fasen in het bouwproces*, Delft

O

Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), 2004, *Economic Survey - Netherlands 2004*, Parijs

Oude Veldhuis M.C., 1993, *Wat is projectontwikkeling?*, Neprom Voorburg

OTB Onderzoeksinstituut TU Delft, 2003, *Globalisering*, Persbericht 21 oktober 2003, Delft

P

Porter, M.E., 1985, *Competitive advantage; Techniques for analysing Industries and Competitors*. New York, The Free Press

Q

R

Remmits J.A. en H.A.M. van der Wal, 2004, *Rechten en wetten in de bouw*, 14^e druk, Wolters-Noordhoff bv Groningen/Houten, The Netherlands.

RIGO, 2002, *Betaalbare Hypotheken*, Amsterdam

RIGO, 2003, *Kernpublicatie WBO 2002: Beter thuis in wonen*, Amsterdam

RIGO, 2003, *Deelanalyse WBO 2002: Gescheiden markten?*, Amsterdam

Rotmans J. et al, 2000, *Transities en transitie management: De casus van een emissiearme energievoorziening*, ICIS Universiteit Maastricht.

S

Sarlemijn A. et al, 1995, *QFD als gids bij productcreaties*, Boom Amsterdam

Saunders P., 1990, *A nation of home owners*, Unwin Hyman Ltd., London

SBR, 1994, *Samenwerken in de bouw*. Rotterdam

SEV congres, 1994, *Goedkoop bouwen -tussen droom en daad-*, Jaarbeurs in Utrecht.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1992, *Congres: Tussen koop en huur*, Rotterdam

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1996, *Congres: Goedkoop Bouwen* Rotterdam

Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP), 1998, *Sociaal en Cultureel Rapport 1998*, Rijswijk

Sociaal Economische Raad (SER), 1999, *Wonen, beleid en legitimiteit*, Advies14, Den Haag

Sociaal Economische Raad (SER), 2000, *Toekomstgericht woonbeleid*, Reactie op de Nota Wonen, Den Haag

Staatsblad, 1997, *Nr97: Wet van 24 april 1997, houdende nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidies*, Sdu Uitgevers Den Haag

T

Referenties

U

V

Ven, van de L. samensteller, 2003, *Vastgoedontwikkeling*, dictaat Technische Universiteit Eindhoven / Faculteit Bouwkunde, Capaciteitsgroep Stedenbouw leerstoelgroep Vastgoedbeheer

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 1992, *Tussen huren en kopen: Nieuwe beheersvormen voor de volkshuisvesting*, Den Haag

W

Werkgroep '2duizend, 1998, *Coöperatiewoning: een duurzaam goedkope woning voor kopers en huurders*, Stichting Werkgroep '2duizend te Amersfoort

Woningbehoefteonderzoek (WBO), 1990, *WBO 1988/1990*, VROM Den Haag

Woningbehoefteonderzoek (WBO), 1994, *WBO 1993/1994*, VROM Den Haag

Woningbehoefteonderzoek (WBO), 1998, *WBO 1998*, VROM Den Haag

Woningbehoefteonderzoek (WBO), 2000, *WBO 2000*, VROM Den Haag

Woningbehoefteonderzoek (WBO), 2002, *WBO 2002*, VROM Den Haag

Woude, van der D.H.J., 1985, *kostenbeheersing in de bouw, deel 1a van initiatief t/m realisatie*, Waltman Delft.

Wouda, van der en Pijpers, 1997, Hogere bouwkunde Jellema. *Bouwnijverheid: Inleiding*.

X

Y

Z

Zeisel, J., 1981, *Inquiry bij design: tools for environment-behavior research*. Monterey, California: Brooks/Cole publishing company.

Internet sites

Aedes, <i>Woordenboek</i> ,	www.Aedes.nl
Bos W., <i>Verkiezingsmanifest 2003-2007</i> ,	www.PVDA.nl
CBS-Statline,	www.cbs.nl
Centraal Planbureau Informatie,	www.cpb.nl
Funda,	www.funda.nl
Ministerie van Financiën, <i>Inkomstenbelasting 2004</i> ,	www.minfin.nl
Ministerie van VROM, <i>Dossier Huursubsidie</i> ,	www.vrom.nl
Ministerie van VROM, <i>Dossier Koopsubsidie</i> ,	www.vrom.nl
Nationaal Instituut BUDgetvoorlichting (NIBUD),	www.nibud.nl
Nationale Hypotheek Garantie (NHG),	www.nhg.nl
Nationale Stichting Koophuur (NSK),	www.koophuur.nl
Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), <i>Woontest</i> ,	www.nvmwoontest.nl
Raad van State (RvS),	www.raadvanstate.nl
Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV),	www.sev.nl
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	www.svn.nl
Vereniging Eigen Huis,	www.eigenhuis.nl
VINEX-locaties	www.vinex-locaties.nl
Woningbehoefteonderzoek (WBO),	www.wbo.nl
Woningstichting Bodegraven (WOSTIBO),	www.wostibo.nl

Bijlagen

- I Prijsklassen (huur/koop) WBO**
- II Stichtingskosten**
- III Programma van eisen Woningstichting Valburg**
- IV Projectanalyse bouwkosten**
- V Toegestane financieringslasten NHG**
- VI Hypotheekrente overzicht**
- VII Brief Werkgroep2'Duizend**
- VIII Brief van Ministerie van Financiën**
- IX Statuten van het Coöperatiemodel**
- X Koopovereenkomst van Coöperatie naar lid**

I Prijsklassen (huur/koop) WBO

In de WBO's 1990, 1994, 1998 en 2002 zijn de prijsklassen gehanteerd, zoals die zijn geformuleerd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Jaarlijks worden de grenzen aangepast aan de gemiddelde huurstijging.

		WBO 1990	WBO 1994	WBO 1998	WBO 2002
huur	goedkoop	t/m 222,-	t/m 268,-	t/m 318,-	t/m 358,-
	middelduur	t/m 295,-	t/m 358,-	t/m 426,-	t/m 478,-
	duur	vanaf 296,-	vanaf 359,-	vanaf 427,-	vanaf 497,-
koop	goedkoop	t/m 54.450,-	t/m 65.800,-	t/m 95.290,-	t/m 150.200,-
	middelduur	t/m 72.600,-	t/m 88.500,-	t/m 136.130,-	t/m 214.500,-
	duur	vanaf 72.600,-	vanaf 88.500,-	vanaf 136.130,-	vanaf 214.500,-

De huursubsidieregeling (HS-regeling) hanteert echter een andere indeling voor de huren. Voor het WBO 1998 en WBO 2002 zijn de grenzen conform de HS-regeling als volgt:

	WBO 1998	WBO 2002
Huur t/m kwaliteitskorting	t/m 261,-	t/m 299,-
Huur t/m aftoppingsgrens (voor 1 en 2 personen)	t/m 373,-	t/m 427,-
Huur t/m aftoppingsgrens (voor meer dan 2 personen)	t/m 400,-	t/m 458,-
Huur t/m liberalisatiegrens	t/m 492,-	t/m 542,-

II Stichtingskosten

stichtingskosten

project : 94 appartementen en 4 aanleunwoningen Hofstaete te Herveld
opdrachtgever : Wst. Valburg te Zetten
werknummer : 98,.....

Euro peildatum: 1-jan-98
rente-% : 6,50%
btw-% : 19,00%

nummer	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	prijs	btw	toelichting
verzamelblad							
0.	grondkosten						
0.1	kosten van aankoop grond	11154	m2	60,91	679.336,21	0,00	
0.2	kosten bij verwerving	1	post	6.793,36	6.793,36	1.290,74	
0.3	kosten van ontsluiting bouwterrein	1	post	21.999,26	21.999,26	4.179,86	
0.4	rentekosten	1	post	311,92	311,92	59,26	
0.	grondkosten				708.440,76	5.529,86	
1.	bouwkosten						
1.1	bouwkundige voorzieningen	8330	m2	875,52	7.293.071,48	1.385.683,58	
1.2	werktuigbouwkundige voorzieningen	8330	m2	35,46	295.343,76	56.115,31	
1.3	elektrotechnische voorzieningen	8330	m2	17,38	144.755,89	27.503,62	
1.4	terreinvoorzieningen	8330	m2	27,22	226.735,82	43.079,81	
1.	bouwkosten				7.959.906,95	1.512.382,32	
2.	bijkomende kosten						
2.1	overheidsheffingen	8330	m2	35,27	293.808,48	55.823,61	
2.2	kosten bodemonderzoek	8330	m2	0,65	5.445,36	1.034,62	
2.3	verzekeringskosten tijdens de bouw	8330	m2	0,00	0,00	0,00	
2.4	festiviteiten	8330	m2	1,91	15.882,31	3.017,64	
2.5	diversen	8330	m2	16,27	135.498,77	25.744,77	
2.	bijkomende kosten				450.634,92	85.620,64	
3.	inventariskosten						
3.1	kosten van inventaris tav gebruikersakt.	8330	m2	0,00	0,00	0,00	
3.2	kosten van losse inventaris (overige)	8330	m2	0,00	0,00	0,00	
3.	inventariskosten				0,00	0,00	
4.	directiekosten						
4.1	honorarium architect	8330	m2	30,20	251.533,06	47.791,28	
4.2	honorarium adviseur techn.inst.	8330	m2	0,82	6.806,70	1.293,27	
4.3	honorarium constructeur	8330	m2	6,19	51.580,20	9.800,24	
4.4	overige honorarium	8330	m2	16,16	134.650,00	25.583,50	
4.	directiekosten				444.569,96	84.468,29	
5.	rente tijdens de bouw						
5.1	rente tijdens de bouw	8330	m2	5,18	43.116,16	8.192,07	
5.	rente tijdens de bouw				43.116,16	8.192,07	
6.	onvoorzien totaal werk						
6.1	bestekwijzigingen	8330	m2	2,39	19.899,77	3.780,96	
6.2	loon- en prijswijziging	8330	m2	0,00	0,00	0,00	
6.	onvoorzien totaal werk				19.899,77	3.780,96	
7.	startkosten						
7.1	verhuiskosten	8330	m2	2,72	22.689,01	4.310,91	
7.2	vergoeding onliggende	8330	m2	0,00	0,00	0,00	
7.3							
7.	startkosten				22.689,01	4.310,91	
8.	totale kosten						
	totale kosten met aparte vermelding btw	8330	m2	1.105,00	9.204.687,57	1.619.816,76	10.824.504,33 'incl. btw
	vloeroppervlakte woningen bruto	23.324	m3	394,64			
	inhoud gebouw bij h=2,8 m1						

stichtingskosten

nummer	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	prijs	btw	toelichting
project : 94 appartementen en 4 aanleunwoningen Hofstaete te Herveld opdrachtgever : Wst. Valburg te Zetten werknummer : 98.....							
				Euro			peildatum: 1-jan-98
							rente-% : 6,50%
							btw-% : 19,00%
0. grondkosten							
0.1	kosten van aankoop grond						
	aankoop bouwrijpe grond	1	ps	679.336,21	679.336,21	0,00	
	bestaande aanleunwoning, Boekwaarde rest. Vanaf 1-1-98 en grondaankoop hoofdst. D.d. 30-12-94						
	kosten van aankoop grond				679.336,21	0,00	
0.2	kosten bij verwerving						
	kosten notaris	1	%	679.336,21	6.793,36	1.290,74	
	kosten kadaster transportakte	0	%	679.336,21	0,00	0,00	
	kosten bij verwerving				6.793,36	1.290,74	
0.3	kosten bij ontsluiten bouwterrein						
	slopen aanleunwoningen	24	st	916,64	21.999,26	4.179,86	
	ontsluitingsbijdrage	1	ps	0,00	0,00	0,00	
	kosten bij ontsluiten bouwterrein				21.999,26	4.179,86	
0.4	rentekosten						
	rentekosten vanaf d.d.aankoop grond	6,50%		679.336,21	0,00	0,00	woningen worden nog verhuurd
	rentekosten bij verwervingskosten	6,50%		6.793,36	73,59	13,98	moment van sloop
	rentekosten bij ontsluiten bouwterrein	6,50%		21.999,26	238,33	45,26	
	rente :	6,50%					
	looptijd :	0 mnd vanaf aankoop					
		2 mnd overige kosten					
	rentekosten				311,92	59,26	
0.	grondkosten				708.440,76	5.529,86	

Bijlagen

stichtingskosten

project : 94 appartementen en 4 aanleunwoningen Holstaete te Herveld
 opdrachtgever : Wst. Valburg te Zetten
 welkenummer : 98,.....

Euro peildatum: 1-jan-98
 rente-% : 6,50%
 btw-% : 19,00%

nummer	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	prijs	btw	toelichting
1. bouwkosten							
1.1	bouwkundige voorzieningen						
	kosten huurwoningen blok A	29	st	70.711,75	2.050.640,89	389.621,77	
	kosten koopwoningen blok B	24	st	61.717,97	1.481.231,31	281.433,95	
	kosten koopwoningen blok C	41	st	77.195,55	3.165.017,45	601.353,32	incl. garage
	tube	1	ps	315.234,31	315.234,31	59.894,52	
	kosten woningen	4	st	52.184,72	208.738,90	39.660,39	
	onvoorzien	1	%	7.220.852,85	72.208,63	13.719,64	
	bouwkundige voorzieningen				7.293.071,48	1.385.683,58	
1.2	werktuigbouwkundige voorzieningen						
	kosten installatie blok A	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten installatie blok B	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten installatie blok C	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten parkeergarage installatie	1	ps	295.343,76	295.343,76	56.115,31	in vo-fase 132000 eruit
	werktuigbouwkundige voorzieningen				295.343,76	56.115,31	
1.3	elektrotechnische voorzieningen						
	kosten installatie blok A	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten installatie blok B	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten installatie blok C	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten garage	1	ps	0,00	0,00	0,00	zie bouwkosten
	kosten toegangssysteem deur. Ed PTT	1	ps	144.755,89	144.755,89	27.503,62	
	elektrotechnische voorzieningen				144.755,89	27.503,62	
1.4	terreinvoorzieningen						
	tuininrichting	7138	m2	31,76	226.735,82	43.079,81	
	terreinvoorzieningen				226.735,82	43.079,81	
1.	bouwkosten				7.959.906,95	1.512.382,32	
2. bijkomende kosten							
2.1	overheidshellingen						
	bestemmingsplanleges	1,00	post	18.151,21	18.151,21	3.448,73	
	bouwvergunningleges	1,18	%	6.416.659,68	76.134,58	14.465,57	
	aansluiting gas	99,00	st	500,00	49.500,00	9.405,00	
	aansluiting water	99,00	st	500,00	49.500,00	9.405,00	
	aansluiting CAI/Elektra (50 Ampere)	99,00	st	1.000,00	99.000,00	18.810,00	
	aansluiting riool	0,00	st	0,00	0,00	0,00	
	aansluiting ptt	3,00	st	500,00	1.500,00	285,00	
	kosten kadastrale gegevens	1	post	2.268,90	22,69	4,31	
	overheidshellingen				293.808,48	52.374,88	
2.2	kosten bodemonderzoek						
	kosten sonderingen	1	post	5.445,36	5.445,36	1.034,62	
	kosten funderingsadvies bij constructeur	1	post	0,00	0,00	0,00	
	kosten bodemonderzoek				5.445,36	1.034,62	
2.3	verzekeringen tijdens de bouw						
	CAR/WA verzekering	0	promille	7.959.906,95	0,00	0,00	in de bouwkosten
	verzekeringen tijden de bouw				0,00	0,00	
2.4	festiviteiten						
	kosten 1e paal	1	ps	4.537,80	4.537,80	862,18	
	kosten oplevering	1	ps	6.896,70	6.896,70	1.293,27	
	kosten open huis	1	ps	4.537,80	4.537,80	862,18	
	festiviteiten				15.882,31	3.017,64	
2.5	diversen						
	notariskosten (ivm v.o.n.)	68	st	771,43	52.456,99	9.966,83	
	voorbereidingskosten (werkapp./bestuur)	98	st	453,78	44.470,46	8.449,39	
	verkoopkosten	68	st	567,23	38.571,32	7.328,55	
	diversen				135.498,77	25.744,77	
2.	bijkomende kosten				450.634,92	83.896,27	

stichtingskosten

project : 94 appartementen en 4 aanleunwoningen Hofstaete te Herveld
 opdrachtgever : Wst. Valburg te Zetten
 werknummer : 98.....

Euro peildatum: 1-jan-98
 rente-% : 6,50%
 btw-% : 19,00%

nummer	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	prijs	btw	toelichting
4. directiekosten							
4.1	honorarium architect	2	%	7.959.906,95	159.198,14	30.247,65	
	toezichthouden	1	%	7.959.906,95	79.599,07	15.123,82	
	verschotten	8	%	159.198,14	12.735,85	2.419,81	
	honorarium architect				251.533,06	47.791,28	
4.2	honorarium adviseur techn.installaties						
	honorarium adviseur techn.install./brandv.	1	st	6.806,70	6.806,70	1.293,27	
	honorarium adviseur techn.installaties				6.806,70	1.293,27	
4.3	honorarium constructeur						
	honorarium constructeur	0,6	%	7.959.906,95	47.759,44	9.074,29	
	verschotten	8	%	47.759,44	3.820,76	725,94	
	honorarium constructeur				51.580,20	9.800,24	
4.4	overige honorarium						
	kostenkwaliteitstoets	30	st	375,00	11.250,00	2.137,50	
	beheer en algemene apparaatkosten	98	st.	1.250,00	122.500,00	23.275,00	
	verschotten	8	%	11.250,00	900,00	171,00	
	overige honorarium				134.650,00	25.583,50	
4.	directiekosten				444.569,96	84.468,29	

stichtingskosten

project : 94 appartementen en 4 aanleunwoningen Hofstaete te Herveld
 opdrachtgever : Wst. Valburg te Zetten
 werknummer : 98.....

Euro peildatum: 1-jan-98
 rente-% : 6,50%
 btw-% : 19,00%

nummer	omschrijving	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	prijs	btw	toelichting
5. rente tijdens de bouw							
5.1	rente tijdens de bouw						
	rentekosten gemiddeld over de bouwduur	6,50%		7.959.906,95	43.116,16		geen btw over rente te betalen
		rente : 6,50%					
		looptijd : 2 mnd bouwijd					
	rente tijdens de bouw				43.116,16	0,00	
5.	rente tijdens de bouw				43.116,16	0,00	
6. onvoorzien totale werk							
5.1	bestekwijzigingen						
	bestekwijzigingen	0,25%		7.959.906,95	19.899,77	3.780,96	
	bestekwijzigingen				19.899,77	3.780,96	
5.2	loon- en prijswijzigingen						
	loon- en prijswijzigingen	0,00%		7.959.906,95	0,00	0,00	
	bouwijd in jaren	0,67	jaar				
	loon- en prijswijzigingen				0,00	0,00	
6.	onvoorzien totale werk				19.899,77	3.780,96	
7. startkosten							
7.1	verhuiskosten						
	verhuiskosten van oud naar nieuw	20	st	1.134,45	22.689,01	4.310,91	
	verhuiskosten				22.689,01	4.310,91	
7.	startkosten				22.689,01	4.310,91	

III Technische Omschrijving Woningstichting Valburg

Project : 38 appartementen (nieuwbouw) in plan Liefkenshoek te Heteren.
Onderwerp : Technische omschrijving appartementen
Opdrachtgever : Woningstichting Valburg
Datum : 1 juli 2001, gew. 2 januari 2003

Algemeen:

Hfdst	Onderdeel	Gegevens	Aanvullende gegevens	
Titelblad	Opdrachtgever	Woningstichting Valburg	Ans Gerritsen	
Titelblad	Kadastrale gegevens	Straatnaam Sectie Nummer	Rauwendaal C 1329	
Titelblad	Constructeur		Nader te bepalen	
Titelblad	Adviseur W-installaties	N.V.T.		
Titelblad	Adviseur E-installaties	N.V.T.		
00.01.10	Omschrijving werk	38 appartementen te Heteren. Uitgevoerd, conform bijgevoegde tekeningen, in een blok	30 huurappartementen 8 vrije sector huurappartementen. Intentie om meer huurwoningen, een en ander afhankelijk van investeringsopzet.	
00.02.10	Bodemgegevens	Sondeerrapport Schone grond verklaring	December 2002	

		Grondwaterstanden		
00.02.20	Peilhoogten t.o.v. NAP		Begane grondvloer nieuwbouw is gelijk aan de begane grondvloer Zorgcentrum	
00.02.40	Verleggingsregeling Ketenaansprakelijkheid	Openen G-Rekening	Ja	
00.03.10	Werken door derden	Grondwerk /installaties	Niet van toepassing	
00.04.01	Aanbestedingsprocedur e	Geen	Aanneemovereenkomst	
01.01.10	Risicoregeling	Niet van toepassing		
01.02.03	Directie	Architect in samenwerking met opdrachtgever		
01.02.06	Opname belendingen	Niet van toepassing		
01.02.07	Datum van aanvang werkzaamheden	Prognose maart 2003	Of zoveel eerder dan wel later als wordt overeengekomen.	
01.02.08	Opleveringstermijn	Aantal werkbare dagen	200 werkbare dagen. Oplevering deel 1: 30 juni 2004. Deel 2: 30 juni 2005. Conform bijgevoegde planning	
01.02.40	Betalingstermijnen, puntenschema	Grootte termijnen 2,5% Overwaarde, bankgarantie	Onderhoudstermijn 12 maanden	
01.02.42	Kortingsbedrag te late oplevering	Ja	Bedrag per dag per appartement 1.500 euro	
01.02.43	Bankgarantie	Overeenkomst	5%	

Bijlagen

01.03.10	Verzekering CAR	Aannemer		
01.06.10	Veiligheids gezondheidsplan	& Ja, aannemer in realisatiefase, architect in ontwerpfase.		
05.62.20	Bronbemaling	Aannemer	Technisch bemalingadvies wordt gemaakt.	

technisch omschrijving nieuwbouw 38 appartementen versie 2.doc

Technisch omschrijving voor nieuwbouw

Woningstichting Valburg

d.d. oktober 2000

gew. juli 2001

gew. Januari 2003

UITGANGSPUNTEN ONTWERP

NR	Soort	Omschrijving	Fabrikaat
--	Voorwaarden	<p>Maatregelen duurzaam bouwen volgens uitgave KAN convenant Duurzaam Bouwen, (op te vragen bij gemeente Overbetuwe).</p> <p>Bouwbesluit in werking per 2000 en gemeentelijke verordeningen zoals zij op de dag van ontwerp-opdracht luiden.</p> <p>Maatregelen voor begane grond appartementen nemen om te voldoen aan 'Woonkeur'-label, zoals deurbreedte, breedte verkeersruimte, e.d.</p> <p>Inbraakwerende voorziening aan de appartement volgens Bouwbesluit.</p> <p>Garanties:</p> <p>Onderhoudstermijn bouwkundig werk 3 maanden</p> <p>Garantie van 1 jaar op de c.v.-installatie, met minimaal 2 winters, met aanvullende garantie gedurende 2 jaar op de pomp en het ketellichaam en gedurende 10 jaar op warmtewisselaar,</p> <p>Garantie dakbedekking 10 jaar verzekerde produktgarantie.</p> <p>Garanties conform Stabu, uitgebreide dekking</p> <p>Onderhoudsarme materialen gebruiken.</p>	Colorpan, e.d.
05	<i>Bronbemaling</i>	Risico aannemer	
12	<i>Grondwerk</i>	Afvoeren overtollig grond.	Partijkeuring wordt gemaakt FUGRO.
		Schoon zandpakket met cementtoeslag dikte 150 mm onder de houten bergingen / vrijstaande bijgebouwen.	
14	<i>Riolering drainage</i>	en Rioleringswerk met gerecycled PVC	

Bijlagen

	<p>Buitenriolering dikwandig PVC, zoveel mogelijk aan de fundering vastgebeugeld.</p> <p>Aansluitkosten riol in begrepen.</p> <p>Polderstukken of S-aansluiting bij aansluiting ter plaatse van de appartementen.</p> <p>Ontstoppingsstukken waar nodig en op de erfgrans</p>
15 <i>Bestrating</i>	Terreinbestratingsplan voor deelfase 1 en 2 nader op te stellen door WSV.
17 <i>Terreininrichting</i>	Terreinplan met inrichting voor deel 1 en 2 nader op te stellen door WSV.
20 <i>Fundering</i>	<p>Betonnen heipalen, lengte en afmetingen volgens opgave constructeur.</p> <p>Funderingsbalken beton met puingranulaat</p> <p>Fundering vorstvrij aanleggen</p>
22 <i>Metselwerken</i>	<p>Woningscheidende uitvoeren als ankerloos kalkzandsteen, voldoen aan de geluidseisen, volgens bouwbesluit.</p> <p>Wanddikte volgens opgaaf constructeur/bouwfysische adviseur.</p> <p>Binnenspouwbladen en- of dragende wanden uitvoeren in kalkzandsteen, dikte volgens opgaaf constructeur,</p> <p>Spouwbladen voorzien van minimaal 5 stuks prikankers per m².</p> <p>Spouwmuur isoleren met 125 mm minerale wol (glaswol), met isolatiewaarde (Rc) van min. 3,5 m²K/W. Waardoor EPC < 1,0</p> <p>Baksteen volgens monster.</p> <p>Voegwerk van gevelmetselwerk platvol geborsteld uitvoeren.</p>
<i>Separatiewanden</i>	<p>Uitvoeren in massieve gasbetonwanden, Ytong gasbeton</p> <p>Wand tussen de slaapkamers uitvoeren in verzwaarde gasbeton uitvoering</p> <p>Wanden afwerken middel een PUR-schuimvoeg en deze voldoende los houden van de verdiepingsvloeren.</p>

		Voor aansluitingen en dergelijke van gescheiden metselwerk op plafond en wanden speciale eisen stellen, zowel esthetisch als constructief in verband met scheurvorming.
		De standleidingen voorzien van een afwerking met de isolerende werking van het geluid als van een woningscheidende wand
		Wanden behangklaar opleveren
23	<i>Betonwerken, prefab</i>	Vrijdragend geïsoleerde begane grondvloer, Rc= VBI o.g. 3,5 m ² .K/W. Bekistingsplaatvloer, dikte volgens constructeur. Voor ravelingen extra wapening opnemen in de vloer voor verdieping- en dakvloer volgens opgaaf constructeur.
	<i>Lateien</i>	In buitenspouwblad stalen lateien, (thermisch VEBO verzinkt) in kleur metselwerk, afmetingen volgens fabrikant en constructeur.
24	<i>Dak</i>	In het werk gestorte betonvloer isoleren met 120 mm geëxtrudeerde isolatie (Rc=3,5). Een en ander in overleg met constructeur.
	<i>Spanten</i>	Niet van toepassing.
	<i>Balklaag</i>	Geen houten balklagen voor zoldervloer.
30	<i>Gevelkozijnen</i>	Kozijnen, ramen en deuren van meranti minimaal 450 kg/m ³ . Borstweringpanelen uitvoeren in onderhoudsvrij Gecoat isolerend materiaal slagvast glas. (Colorbel o.g.) Geen doorlopende kozijnen over meer dan een verdieping. Rechtstreekse inkijk van de ene naar de andere woning vermijden. Goede tochtwering gebruiken. Bij voorkeur door NWR geaccepteerde RVS tochtstrippen toepassen. Draaiende delen uitvoeren als dubbele kierdichting. Langs onder- en zijkanten DPC stroken toepassen.
	<i>Buitendeuren</i>	Minimale afmetingen buitendeur b _{xh} = 930x2115 mm.

Bijlagen

	<p>Merbau voordeur met glasopening, geschikt voor HR++ glas met een rechthoekig glaspaneel.</p> <p>Tuindeur als merbau glasdeur met borstweringspaneel, paneelhoogte ca. 900 mm.</p> <p>Buitendeuren welke aan de hangzijde een naad van meer dan 4 mm vertonen, vervangen.</p> <p>Mogelijkheid tot het deugdelijk aanbrengen van zonwering (zonnescerm/luifel).</p> <p><i>Hang- en sluitwerk</i> SKG** minimaal, afstemmen bouwbesluit, Voldoen aan Politiekeurmerk.</p> <p>Brievenbus in de voordeur aanbrengen met aan de binnenzijde tochtwering</p> <p>Alle buitendeursloten per appartement Nemef o.g. gelijksluitend.</p>	
30	<i>Binnenkozijnen</i>	<p>Fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen Berkvens</p> <p>Binnenkozijnen verdiepingshoog met bovenlichten van blank glas, afmeting deur 930x2115 mm.</p> <p>Binnendeuren als fabrieksmatig gelakte Berkvens opdekdeuren, in lichte uitvoering.</p> <p>Geen onderdorpels bij binnenkozijnen.</p>
31	<i>Gevelbekledingen</i>	<p>Onderhoudsarme materialen gebruiken van Colorpan o.g. voldoende dikte.</p>
32	<i>Trappen</i> <i>Balkonhekken/balustrades</i>	<p>Binnentrappen naar bovenliggende bouwlaag uitvoeren in beton, met schrobrand, anti slip ed.</p> <p>Uitvoering in staal thermisch verzinkt en daarna moffelen.</p>
33	<i>Dakbedekking</i>	<p>Afschotisolatie 80-120 mm, 1% los.</p> <p>2-laagse bitumineuze dakbedekking. Wedeflex</p> <p>Geen daktrim maar aluminium gemoffelde afdekkap of zinken klang.</p> <p>Uitvoeren zonder ballastlaag.</p>
34	<i>Glaswerken</i>	<p>Buitenbeglazing van appartementen uitvoeren in isolerende HR-beglazing, HR++, conform KOMO</p> <p>Bij dubbele beglazing het 'ventilerende- of open' systeem toepassen.</p>

	Binnen en buitenruit niet van dezelfde dikte.	
35	<i>Kunststeen</i>	Binnendorpels bij badkamer en WC. Holonite Kunststeen buitendeurdorpel (rolstoeltoegang) bij entree deur.
40	<i>Stucwerk</i>	Wanden behangklaar opleveren. Op alle uitwendige hoeken zullen hoekbeschermers worden toegepat in de kleur wit en verdiepingshoog. Spuitwerk, op alle betonplafonds en boven wandtegelwerk. Ongelijke vloerelementen eerst uitvlakken.
41	<i>Tegelwerk</i>	Wandtegels (vlakke geglaazuurde): Mosa 490 1 ^e soort, afmeting 150x150 mm. Toilet tot 1500 mm hoog. Badkamer tot plafond. Keuken: 600 mm hoog boven de achter- en zijwandaansluitingen van het aanrechtblad. Vloertegels (dubbelhard gebakken): Mosa S93 1 ^e soort, afmeting 100x100 mm., antislip in de badkamer. In toilet en badkamer. Raamdorpels uitvoeren in verglaasde St. Joris raamdorpelstenen. In keuken en badkamer vensterbanken en dagkanten ter plaatse van wandtegelwerk omzetten in tegelwerk.
42	<i>Dekvloeren</i>	Begane grond- en verdiepingsvloer zandcement, D15, minimale dikte 50 mm. Algemene ruimten afwerken met een kwartskorrel-tapijt.
45	<i>Binnentimmerwerk</i>	Matrand 400x600 mm. Prefab blankgelakte hardhouten meranti plinten 13x65 mm. Meterkast prefab, met 18 mm multiplex m.k.- Jonka / Meka bord. Vensterbanken met versterkte / verzwaaarde rand, Werzalit kleur no. 34, woonkamer 300 mm breed, overige

Bijlagen

	200 mm breed.	
	Eventueel leidingkokers als prefab leidingkokers Econair o.g., wit. Voldoende geluidsisolerend vermogen.	
46	<i>Schilderwerk</i>	Schilderwerk in een hoogglans 3-laags-systeem. Sikvens Dekkend schilderwerk, na het bijwerken van oneffenheden, 1x op bouwplaats: Kozijnen buitenzijde Kozijnen binnenzijde Buitendeuren binnen + buiten Boeideel achter goot. Geen schilderwerk leidingen Leidingen van loodgieter in het zicht in verblijfsgebieden en toilet/badruimte. Radiatoren fabrieksmatig gelakt.
48	<i>Behang</i>	Geen behang opnemen.
47	<i>Keuken</i>	Keuken element bestaat uit: Keller type Elba, kleur wit Onderblok lang 1800 mm. Drie bovenkastjes, bxh=600x550 mm. Geen afzuigkap Geen apparatuur RVS aanrechtblad, lang 1820 mm, wafelmotief of geëtst, met 10 jaar garantie op roestvorming, met enkele bak, met stop en ketting.
50	<i>Loodgieter/sanitair</i>	Waterbesparende maatregelen treffen zoals; waterbesparende douchekop, waterstraalonderbreker, drukknop op het toilet voor kleine spoeling. Binnenriolering PVC. Standleiding, met geluidisolatie, dusdanig uitvoeren dat werking mogelijk is, doch uitzakken onmogelijk. De riolering beugelen op vooraf ingestorte latten in de zijkant van de betonbalk. Ontstoppingsstukken bereikbaar plaatsen op ongeveer 500 mm uit appartement en een tweede ontstoppingsstuk op de erfrens nabij het gemeente-riool, de riolering nadien inmeten en in tekenen. Geen riolering en waterleidingen in

woningscheidende wanden.

Geen toiletputten, douchestoeltjes tegen
woningscheidende wand

Geen PVC waterleiding.

Standaard sanitairpakket met bijbehorende
kranen en syphons. (Grohe kranen, Geesa
zeepbakjes en closethouders, Sphinx
closetputten).

Sanitair Sphinx Eurobase, kleur wit:

Toilet eurobase, begane grond diepspoel,
verhoogd (senior) wandcloset.

Toilet eurobase, badkamer diepspoel evt.

Toiletreservoir (laaghangend) Wisa 790

Toiletzitting met deksel Presalite

Closetrolhouder Geesa 5146

Wastafel eurobase 60 breed 361.00 cat. I

Fontein eurobase 36 Cat. I

Zeepbakje Geesa 5139 in de douchehoek,
wanneer er geen zeepbakje op het
douchegarnituur aanwezig is.

Planchet met spiegel bij wastafel, chroom met
glas

Bekersifons verchromd.

Kranen eengats mengkranen o.g. met Grohe Costa
uitzondering van fontein daar standventiel.:

Gootsteenmengkraan FG 31831

Toiletkraan FG 20402

Wastafelmengkraan FG 21337

Thermostatische opbouw douchemengkraan
(Frederich Grohe)

Douchegarnituur verchromd flexibele slang met
2 standen douchekop en verchromde glijstang
met zeepbak.

Tapkraan achtergevel Venlo o.g.

Tapkraan ten behoeve van wasmachine, met Venlo
waterkeerklep en slangwartel

Geen badkuip, wel douchevloer middels
douchepplug.

Indeling van de badkamer zodanig ontwerpen dat er later een ligbad c.q. zitbad geplaatst kan worden op de plek van de douche.

Dakdoorvoer ontluchting standleiding is onverjongd en uitkomend in rioolontluchtingspan of een Ubbink pijp met een niet inwaterende kap.

Bovendaks uitstekende kanalen en dergelijke in zwarte uitvoering.

Alle ijzerwerken in de buitenlucht in thermische verzinkte uitvoering.

Syphons als verstelbare S-syphon en afvoerbuizen verchroomd

Per appartement een wanddiepspoelcloset, wel voorziening aanbrengen voor een 2^e toilet voor diepspoel uitvoering.

Closetrolhouders, Geesa o.g., niet monteren tegen woonkamerwand.

Gasleiding ten behoeve van CV en koken.

Warmwaterleiding in WICU buis.

50 Hemelwaterafvoer Materiaal gerecycled PVC

HWA ondereinden welke aan door derden bereikbare terreingedeelte grenzen, van slagvast PVC over een hoogte van minimaal 2000 mm.

Afwerking muuropstand en verholen goot is Titaanzink no. 14 STZ.

Aansluitkosten water niet in bouwbudget.

Riolering aansluiten op gemeenteriool.
Aansluitkosten voor rekening aannemer.

Aansluitkosten gas niet in bouwbudget.

60 Verwarming

Volgens voorschriften NEN 5066-1993

CV-installatie middels HR-ketel merk AWB met zonneboiler.

Paneelradiatoren merk Veba o.g., fabrieksmatig gemoffeld.

Leidingnet in PE-systeem, alle voorzien van mantelbuizen.

Normale kamerthermostaat

Temperatuur in verblijfsgebieden en badkamer
24°C

Temperatuur in overige ruimten 18°C AWB

Zonnecollectoren met een zonnepanelen
oppervlakte van 2,83 m², een boiler van 120 liter
en een extra warmtewisselaar

61 *Ventilatie*

Mechanische ventilatie toe- en afvoer in de
appartementen uitvoeren met zgn.
warmteterugwin-unit.

Afzuigunit trillingsvrij ophangen met zelfsmerende
lagers en zelfherstellende thermische beveiliging.

Op de motor een schriftelijke garantie van 2 jaar Itho
afgeven.

Perilex wandcontactdoos nabij de motor
aanbrengen.

Driestandenschakelaar in de keuken aanbrengen

In de keuken een afzuigventiel aanbrengen voor
een later te plaatsen motorloze afzuigkap

70 *Elektra*

Volgens NEN 1010 van 1997.

Per vertrek de elektrische installatie over
meerdere groepen verdelen.

Alle wandcontactdozen uitvoeren met randaarde

Alle wandcontactdozen, behalve op zolder en in
de garage, van wit inbouw, fabrikaat Jung St 550.

Wandcontactdozen in dezelfde muur niet rug-aan-
rug plaatsen. In woningscheidende wanden geen
elektradozen (w.c.d. / ptt /cai) plaatsen.

CAI en PTT aansluitingen in tegenovergestelde
wanden opnemen ver uit elkaar.

Bel-installatie compleet met drukknop en
transformator leveren en aanbrengen

Gemodificeerd centraaldozensysteem toepassen

Twee loze leidingen ten behoeve van PTT
aansluitpunten te verdelen vanuit de meterkast.

De CAI aansluiting tot in de meterkast, en van
daaruit 2 stuks loze leidingen.

Iedere appartement beveiligen met

Bijlagen

aardlekschakelaars.

Buitenberging voorzien van lichtpunt en wandcontactdoos en een loze leiding naar de wand grenzend aan de brandgang.

Boven de plaats van het kooktoestel een wandcontactdoos ten behoeve van verlichting motorloze wasemkap.

In de badkamer naast de spiegel een geaard wandcontactdoos tbv scheren/fohnen

Buitenverlichting met schakelaar toepassen bij Philips Security voordeur en achterdeur, met schemerschakelaar. Lighting FWC110KP

Rookmelder op slaapverdieping aansluiten op elektriciteitsnet, incl .batterij.

Aansluitkosten elektra niet in bouwbudget

IV Projectanalyse bouwkosten

66 woningen Herveld, Hofstaete.

In twee fasen gebouwde woningencomplex bestaande uit totaal 94 woningen, gestart met bouwen in 1998 met twee woontorens van 32 en 21 woningen. In 2000 is gestart met het bouwen van de resterende 41 woningen met parkeergarage. Van de 94 woningen zijn er 66 woningen door Woningstichting Valburg als kosten opgenomen. De bouw met installatie is aanbesteed in 1998 met prijsvast tot einde werk. Oplevering laatste fase is mei 2002 geweest. Kwaliteit van de woningen / woningen met aluminium kozijnen is hoog te noemen.

Kerngegevens Hofstaete:

aannemer		Verkerk	
organisatievorm		aanbesteding	
peildatum	datum	1-jan-00	
voorbereidingstijd	maanden	24	
start bouw		1-mei-98	
oplevering		1-mei-02	
projectgrootte	won.	66	contr
huurwoningen	won.	34	contr
coopwoningen	won.	0	contr
koopwoningen	won.	32	contr
aaneengebouwd	won.	26	
verblijfseenheden	VE	4,0	
bruto vloeroppervlak project	m2	8.100,5	contr
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	niet grondgebonden	
type dak	won.	plat	
grondoppervlak project	m2	4.600,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2	122,7	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	69,7	
bruto inhoud per woning	m3	355,9	
kengetal m3/VE	m3/VE	89,0	
beukmaat	m1	5,4	
stichtingskosten	euro	€ 104.483	100%
0. grondkosten	euro	€ 5.683	5,4%
1. bouwkosten	euro	€ 86.794	83,1%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	euro	€ 5.614	6,5%
2. bijkomende kosten	euro	€ 1.101	1,1%
4. directiekosten	euro	€ 9.818	9,4%
5. rente tijdens de bouw	euro	€ 621	0,6%
6. onvoorzien totale werk	euro	€ 466	5) 0,4%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,01	
stichtingskosten	euro	€ 104.483	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 294	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 298	
stichtingskosten na indexering	euro	€ 105.895	

Bijlagen

11 woningen Valburg, De Weemen.

Langdurig bouwproject door verplichting van 12 woningen die niet op het perceel paste. In 2001 gestart met bouwen. Het bijzondere aan dit project is dat er op de begane grond slaapkamers met badruimte is en dat op de 1^e verdieping wordt gewoond (woonkamer met keuken). De bouw met installatie is in bouwteamverband zonder concurrentie gerealiseerd en prijsvast tot einde werk. Oplevering is juli 2003 geweest. Kwaliteit van de woningen met houten kozijnen is hoog te noemen, conform basis programma van eisen van Woningstichting Valburg.

Kerngegevens Weemen:

aannemer		Arns bouw		
organisatievorm		bouwteam		
peildatum	datum		1-jan-00	
voorbereidingstijd	maanden		0	
start bouw			0	
oplevering			1-3-2003	
projectgrootte	won.		11	
huurwoningen	won.		11	
koopwoningen	won.		0	
koopwoningen	won.		0	
aaneengebouwd	won.		7 en 4	
verblijfseenheden	VE		3,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		925,4	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden		
type dak	won.	pannen		
grondoppervlak project	m2		1.716,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		84,1	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		530,3	
bruto inhoud per woning	m3		284,7	
kengetal m3/VE	m3/VE		94,9	
beukmaat	m1		5,1	
stichtingskosten	euro	€	129.231	100%
0. grondkosten	euro	€	10.524	8,1%
1. bouwkosten	euro	€	111.780	86,5%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	euro	€	-	0,0%
2. bijkomende kosten	euro	€	2.083	1,6%
4. directiekosten	euro	€	4.845	3,7%
5. rente tijdens de bouw	euro	€	- 2)	0,0%
6. onvoorzien totale werk	euro	€	- 2)	0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			0,98	
stichtingskosten	euro	€	129.231	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	454	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	445	
stichtingskosten na indexering	euro	€	126.697	

30 woningen Valburg, Molenhoekplein.

Grond overgenomen van ontwikkelende bouwer en daarbij risico gelopen voor verkoop van de woningen / appartementen. Gestart met bouwen in 1996. De bouw met installatie is in bouwteamverband zonder concurrentie gerealiseerd en prijsvast tot einde werk. Oplevering is mei 1998 geweest. Kwaliteit van de appartementen is gelijkwaardig aan 66 woningen Hofstaete, gelijke architect. Basis programma van eisen omtrent de kwaliteit van woningen is toegepast.

Kerngegevens Molenhoekplein:

aannemer		Janssen Valburg	
organisatievorm		bouwteam	
peildatum	datum	1-jan-99	
voorbereidingstijd	maanden	36	
start bouw		1-9-1996	
oplevering		1-5-1998	
projectgrootte	won.	30	
huurwoningen	won.	9	
coopwoningen	won.	5	
koopwoningen	won.	16	
aaneengebouwd	won.	0	
verblijfseenheden	VE	3,0	
bruto vloeroppervlak project	m2	2.850,0	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	niet grondgebonden	
type dak	won.	plat	
grondoppervlak project	m2	2.000,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2	95,0	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	66,7	
bruto inhoud per woning	m3	275,5	
kengetal m3/VE	m3/VE	91,8	
beukmaat	m1	3 en 4,8	
stichtingskosten	euro	€ 101.343	100%
0. grondkosten	euro	€ 10.383	10,2%
1. bouwkosten	euro	€ 71.940	71,0%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	<i>euro</i>	<i>€ 15.342</i>	<i>21,3%</i>
2. bijkomende kosten	euro	€ 1.350	1,3%
4. directiekosten	euro	€ 14.092	13,9%
5. rente tijdens de bouw	euro	€ 1.229	1,2%
6. onvoorzien totale werk	euro	€ 2.351	2,3%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,20	
stichtingskosten	euro	€ 101.343	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 368	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 441	
stichtingskosten na indexering	euro	€ 121.612	

Bijlagen

43 woningen Zetten, Sipman.

Woningbouwproject in twee aaneensluitende fase gebouwd, namelijk 27 en 16 woningen. Was een van de eerste voorbeeldproject duurzaam bouwen voor Nederland met de ondermeer de hoge luchtdichtheid, lage EPC van 0,9, zonnecollectoren, maximale indeelbaarheid en snelle bouwmethode (houtskeletbouw). In 1996 gestart met de eerste 27 woningen en de laatste woning werd opgeleverd in 1999. De bouw met installatie is in bouwteamverband zonder concurrentie gerealiseerd en prijsvast tot einde werk.

Kerngegevens Sipman:

aannemer		VDM	
organisatievorm		aanbesteding / aanbieder	
peildatum	datum	1-jan-99	
voorbereidingstijd	maanden	10	
start bouw		1-5-1996	
oplevering		1-1-1999	
projectgrootte	won.	43	
huurwoningen	won.	0	
coopwoningen	won.	18	
koopwoningen	won.	25	
aaneengebouwd	won.	9	
verblijfseenheden	VE	4,0	
bruto vloeroppervlak project	m2	5.027,4	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden	
type dak	won.	pannen	
grondoppervlak project	m2	8.600,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2	116,9	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	49,5	
bruto inhoud per woning	m3	282,2	
kengetal m3/VE	m3/VE	70,5	
beukmaat	m1	5,1	
stichtingskosten	euro	€	95.029 100%
0. grondkosten	euro	€	6.583 6,9%
1. bouwkosten	euro	€	78.900 83,0%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	euro	€	- 0,0%
2. bijkomende kosten	euro	€	1.789 1,9%
4. directiekosten	euro	€	2.898 3,0%
5. rente tijdens de bouw	euro	€	1.663 1,7%
6. onvoorzien totale werk	euro	€	3.196 3,4%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,20
stichtingskosten	euro	€	95.029
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	337
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	404
stichtingskosten na indexering	euro	€	114.034

34 woningen Zetten, Gieser Wildeman.

Bouwproject verdeeld in 2 fasen in 18 en 16 woningen en door 2 verschillende aannemers. Aannemers zijn bekend met Woningstichting Valburg. Elke fase bevatte 8 appartementen, overige zijn grondgebonden multifunctionele woningen. In 1993 gestart met bouwen, in dit project waren 2 premie A koopwoningen opgenomen, de prijs was vast tot einde werk. Oplevering is juni 1995 geweest. Woningen en appartementen voldeden aan basis programma van eisen van Woningstichting Valburg.

Kerngegevens Gieser Wildeman:

aannemer		van Kampen/Grimm		
organisatievorm		aanbesteding		
peildatum	datum	1-jan-96		
voorbereidingstijd	maanden	12		
start bouw		1-1-1993		
oplevering		1-6-1995		
projectgrootte	won.	34		
huurwoningen	won.	32		
coopwoningen	won.	0		
koopwoningen	won.	2		
aaneengebouwd	won.	5		
verblijfseenheden	VE	4,0		
bruto vloeroppervlak project	m2	4.095,0		
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden		
type dak	won.	pannen		
grondoppervlak project	m2	4.945,0		
bruto vloeroppervlak per woning	m2	120,4		
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	2.123,0		
bruto inhoud per woning	m3	332,5		
kengetal m3/VE	m3/VE	83,1		
beukmaat	m1	5,7		
stichtingskosten	euro	€ 65.052		100%
0. grondkosten	euro	€ 5.322		8,2%
1. bouwkosten	euro	€ 51.542		79,2%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	<i>euro</i>	<i>€ -</i>		<i>0,0%</i>
2. bijkomende kosten	euro	€ 1.354		2,1%
4. directiekosten	euro	€ 1.684		2,6%
5. rente tijdens de bouw	euro	€ 3.093		4,8%
6. onvoorzien totale werk	euro	€ 2.058		3,2%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,50		
stichtingskosten	euro	€ 65.052		
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 196		
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 293		
stichtingskosten na indexering	euro	€ 97.579		

Bijlagen

16 woningen Andelst, Zandakkers.

Eerste project met zonnecollectoren. Bouwproject kende twee fasen namelijk 3 woningen en 13 woningen. Eerste fase, realisatie 13 woningen, is gestart in 1993 en de laatste 3 woningen zijn gebouwd in 1995. Ook hier zijn twee aannemers actief geweest voor 3 en 13 woningen. De laatste fase waren 3 Premie C woningen met een eenmalige subsidie. De locatie was een invulling als inbreidingslocatie. Woningen gebouwd volgens basis programma van eisen van Woningstichting Valburg.

Kerngegevens Zandakkers:

		van Kampen/de Bont	
		aanbesteding	
aannemer			
organisatievorm			
peildatum	datum	1-jan-96	
voorbereidingstijd	maanden	12	
start bouw		28-4-1993	
oplevering		1-6-1995	
projectgrootte	won.	16	
huurwoningen	won.	11	
koopwoningen	won.	0	
koopwoningen	won.	5	
aaneengebouwd	won.	4	
verblijfseenheden	VE	4,0	
bruto vloeroppervlak project	m2	1.628,1	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden	
type dak	won.	pannen	
grondoppervlak project	m2	3.175,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2	101,8	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	47,4	
bruto inhoud per woning	m3	274,7	
kengetal m3/VE	m3/VE	68,7	
beukmaat	m1	5,1	
stichtingskosten	euro	€ 66.489	100%
0. grondkosten	euro	€ 12.175	18,3%
1. bouwkosten	euro	€ 51.143	76,9%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	euro	€ -	0,0%
2. bijkomende kosten	euro	€ 957	1,4%
4. directiekosten	euro	€ 1.247	1,9%
5. rente tijdens de bouw	euro	€ 874	1,3%
6. onvoorzien totale werk	euro	€ 93	0,1%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,50	
stichtingskosten	euro	€ 66.489	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 242	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 363	
stichtingskosten na indexering	euro	€ 99.733	

23 woningen Zetten, Christine Hermine.

Langdurig bouwproject door brand, vernieling en overleg met projectontwikkelaar. Gestart met bouwen in mei 2002, bijzondere aan dit project is dat er op de contouren van het oude afgebrande gebouw terug werd gebouwd conform geldende bestemming. De bouw met installatie is in bouwteamverband zonder concurrentie gerealiseerd en prijsvast tot einde werk. Oplevering is mei 2003 geweest. Kwaliteit van de woningen / woningen met houten kozijnen is hoog te noemen.

Kerngegevens Christine Hermine:

aannemer		Grootheest		
organisatievorm		bouwteam		
peildatum	datum	1-jan-03		
voorbereidingstijd	maanden	0		
start bouw		0		
oplevering		1-mei-03		
projectgrootte	won.	23		
huurwoningen	won.	16		
coopwoningen	won.	0		
koopwoningen	won.	7		
aaneengebouwd	won.	23		
verblijfseenheden	VE	3,5		
bruto vloeroppervlak project	m2	3.288,1		
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	niet grondgebonden		
type dak	won.	plat / hellend		
grondoppervlak project	m2	4.031,0		
bruto vloeroppervlak per woning	m2	143,0		
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	175,3		
bruto inhoud per woning	m3	457,5		
kengetal m3/VE	m3/VE	130,7		
beukmaat	m1	7,2		
stichtingskosten	euro	€ 151.715		100%
0. grondkosten	euro	€ 13.675		9,0%
1. bouwkosten	euro	€ 122.253		80,6%
<i>onderdeel bouwplaatskosten van bouw.</i>	euro	€ 8.716		7,1%
2. bijkomende kosten	euro	€ 5.190		3,4%
4. directiekosten	euro	€ 7.989		5,3%
5. rente tijdens de bouw	euro	€ 2.609		1,7%
6. onvoorzien totale werk	euro	€ -		0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		0,99		
stichtingskosten	euro	€ 151.715		
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 332		
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 329		
stichtingskosten na indexering	euro	€ 150.711		

Naast de analyse op basis van nacalculatie bij Woningstichting Valburg zijn er diverse aanbiedingen in de markt. De aanbiedingen zijn op een gelijke manier als de gerealiseerde woningen in een overzicht geplaatst, waardoor men in een eerste aanzet kan kijken of de gedane aanbiedingen in de richting komen van de gerealiseerde projecten.

Bijlagen

36 woningen Mabelco 'start living'.

Starterswoningen ontwikkelt door Mabelco met Ballast Nedam, minimale projectgrootte 36 woningen op één bouwplaats met een grondprijs van € 152,- per m2. Bij de m2-prijs en bouwprijs is geen kavelgrootte aangegeven, in het overzicht is uitgegaan van de kavels ter breedte van de beukmaat met een diepte van 25 m1 (5 m1 voortuin, bouw ca. 10 m1 en 10 m1 achter tuin) Bouwprijs is € 99.850,- vrij op naam incl. grond en bijkomende kosten. Badruimte en toilet gecombineerd op de begane grond. Geen uitbreidingsmogelijkheden naar 3 slaapkamers door het ontbreken van de zolder. Vide in de woonkamer/keuken, kleine hal. Beukmaat is 5,1 m1, waarbij de fundering op staal is.

Kerngegevens 'start living':

aanbieder		Mabelco/BAM		
peildatum	datum		8-apr-04	
seriegrootte	won.		36	
aaneengebouwd	won.		9	
verblijfseenheden	VE		3,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		1.796,4	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.		grondgebonden	
type dak	won.		pannen	
grondoppervlak project	m2		5.190,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		87,5	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		49,9	
bruto inhoud per woning	m3		245,8	
kengetal m3/VE	m3/VE		81,9	
beukmaat	m1		5,1	
stichtingskosten	euro	€	99.850	100%
grondkosten	euro	€	21.913	1) 21,9%
bouwkosten	euro	€	77.937	78,1%
onderdeel bouwplaatskosten van bouw.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	-	2) 0,0%
directiekosten	euro	€	-	2) 0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	-	2) 0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€	-	2) 0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,00	
stichtingskosten	euro	€	99.850	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	406	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	406	
stichtingskosten na indexering	euro	€	99.850	

36 woningen Mabelco 'senior living'.

Seniorenwoningen ontwikkelt door Mabelco met Ballast Nedam, minimale projectgrootte 36 woningen op één bouwplaats met een grondprijs van € 152,- per m2. Bij de m2-prijs en bouwprijs is geen kavelgrootte aangegeven, in het overzicht is uitgegaan van de kavels ter breedte van de beukmaat met een diepte van 25 m1 (5 m1 voortuin, bouw ca. 10 m1 en 10 m1 achter tuin) Bouwprijs is € 118.000,- vrij op naam incl. grond en bijkomende kosten. Badruimte en toilet gecombineerd op de begane grond. Geen uitbreidingsmogelijkheden naar 3 slaapkamers door het ontbreken van de zolder. Vide in de woonkamer/keuken met trap, kleine hal. Beukmaat is 6,5 m1, waarbij de fundering op staal is.

Geen technische omschrijving van aangeboden dus kwaliteitsniveau is niet vast te stellen. Er wordt niet aangegeven hoe om te gaan met renteverlies, bouwvergunningenprocedure, e.d.

Kerngegevens 'senior living':

		Mabelco/BAM		
aanbieder				
peildatum	datum		8-apr-04	
seriegrootte	won.		36	
aaneengebouwd	won.		9	
verblijfseenheden	VE		4,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		2.285,3	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.		grondgebonden	
type dak	won.		pannen	
grondoppervlak project	m2		6.450,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		127,0	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		63,5	
bruto inhoud per woning	m3		312,6	
kengetal m3/VE	m3/VE		78,2	
beukmaat	m1		6,5	
stichtingskosten	euro	€	118.000	100%
grondkosten	euro	€	27.233	1) 23,1%
bouwkosten	euro	€	90.767	76,9%
onderdeel bouwplaatskosten van bouw.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	-	2) 0,0%
directiekosten	euro	€	-	2) 0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	-	2) 0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€	-	2) 0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,00	
stichtingskosten	euro	€	118.000	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	377	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	377	
stichtingskosten na indexering	euro	€	118.000	

Bijlagen

36 woningen Bouwbedrijf Wijlens 'Little Rock'.

Woningen zijn ontwikkeld door Bouwbedrijf Wijlens om vergelijk te kunnen maken van seriegrootte is het aantal aangehouden van Mabelco/ Ballast Nedam, minimaal 36 woningen op één bouwplaats exclusief grondkosten. Voor het vergelijk is voor de kavel een m2-prijs en een kavelgrootte aangehouden gelijk aan Mabelco zijnde € 152,- per m2, in het overzicht is uitgegaan van de kavels ter breedte van de beukmaat met een diepte van 25 m1 (5 m1 voortuin, bouw ca. 10 m1 en 10 m1 achter tuin) De kosten voor een tussenwoning bedragen € 87.000,- vrij op naam excl. grond en incl bijkomende kosten, voor een eindwoning bedragen de kosten € 98.000,- met dezelfde randvoorwaarden.

Ruime woning, toilet begane grond en op de verdieping. Goede uitbreidingsmogelijkheden voor een 4^e slaapkamer op zolder.

Kerngegevens 'Little Rock':

aanbieder		Bouwbedr. Wijlens		
peildatum	datum	8-jul-04		
seriegrootte	won.	36		
aaneengebouwd	won.	9		
verblijfseenheden	VE	5,0		
bruto vloeroppervlak project	m2	2.089,4		
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden		
type dak	won.	pannen		
grondoppervlak project	m2	5.500,0		
bruto vloeroppervlak per woning	m2	141,6		
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	58,0		
bruto inhoud per woning	m3	439,3		
kengetal m3/VE	m3/VE	87,9		
beukmaat	m1	5,4		
stichtingskosten	euro	€ 118.167		100%
grondkosten	euro	€ 23.222	1)	19,7%
bouwkosten	euro	€ 89.444		75,7%
onderdeel bouwplaatskosten van bouwkr.	euro	€ -		0,0%
bijkomende kosten	euro	€ 5.500	3)	4,7%
directiekosten	euro	€ -	2)	0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€ -	2)	0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€ -	2)	0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,00		
stichtingskosten	euro	€ 118.167		
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 269		
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 269		
stichtingskosten na indexering	euro	€ 118.167		

Sweet home Amersfoort.

Project uit 1994 in Amersfoort. Grondgebonden woningen als voorbeeldproject gepresenteerd op het congres 'goedkoop bouwen' in 1994 verzorgt door de SEV.

Kerngegevens 'sweet home':

aanbieder		Bouwbedr. Hoffman		
peildatum	datum	8-apr-94		
seriegrootte	won.	36		
aaneengebouwd	won.	9		
verblijfseenheden	VE	3,0		
bruto vloeroppervlak project	m2	1.344,6		
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	grondgebonden		
type dak	won.	plat		
grondoppervlak project	m2	4.560,0		
bruto vloeroppervlak per woning	m2	74,7		
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	37,4		
bruto inhoud per woning	m3	201,7		
kengetal m3/VE	m3/VE	67,2		
beukmaat	m1	4,2		
stichtingskosten	euro	€	55.792	100%
grondkosten	euro	€	8.123 1)	14,6%
bouwkosten	euro	€	47.670	85,4%
onderdeel bouwplaatskosten van bouwkr.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	4.320 2)	7,7%
directiekosten	euro	€	- 4)	0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	1.815 2)	3,3%
onvoorzien totale werk	euro	€	- 2)	0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,50	
stichtingskosten	euro	€	55.792	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	277	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	415	
stichtingskosten na indexering	euro	€	83.688	

Bijlagen

18 appartementen Roosendaal.

Appartementen, niet grondgebonden woningen, zijn gebouwd en opgeleverd in 2000. De projectkosten zijn overgenomen uit Misset 2004.

Kerngegevens '18 appartementen Roosendaal':

		Roosendaal (Misset)		
aanbieder				
peildatum	datum		1-okt-00	
seriegrootte	won.		18	
aaneengebouwd	won.		0	
verblijfseenheden	VE		3,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		535,0	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.		niet grondgebonden	
type dak	won.		plat	
grondoppervlak project	m2		535,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		1.763,0	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		29,7	
bruto inhoud per woning	m3		288,8	
kengetal m3/VE	m3/VE		96,3	
beukmaat	m1			
stichtingskosten	euro	€	94.918	100%
grondkosten	euro	€	4.518 1)	4,8%
bouwkosten	euro	€	84.900	89,4%
onderdeel bouwplaatskosten van bouwkw.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	5.500 3)	5,8%
directiekosten	euro	€	- 2)	0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	- 2)	0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€	- 2)	0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,20	
stichtingskosten	euro	€	94.918	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	329	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	394	
stichtingskosten na indexering	euro	€	113.901	

37 appartementen Venray.

Appartementen, niet grondgebonden woningen, zijn opgeleverd in 2000 en hebben als peildatum 2000. De projectkosten zijn overgenomen uit Misset 2004.

Kerngegevens '37 appartementen Veenendaal':

aanbieder		Venray (Misset)		
peildatum	datum	1-jan-00		
seriegrootte	won.	37		
aaneengebouwd	won.	0		
verblijfseenheden	VE	3,0		
bruto vloeroppervlak project	m2	5.743,0		
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.	niet grondgebonden		
type dak	won.	plat		
grondoppervlak project	m2	1.210,0		
bruto vloeroppervlak per woning	m2	298,1		
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2	155,2		
bruto inhoud per woning	m3	450,5		
kengetal m3/VE	m3/VE	150,2		
beukmaat	m1			
stichtingskosten	euro	€ 99.485		100%
grondkosten	euro	€ 4.971	1)	5,0%
bouwkosten	euro	€ 89.014		89,5%
onderdeel bouwplaatskosten van bouw.	euro	€ -		0,0%
bijkomende kosten	euro	€ 5.500	3)	5,5%
directiekosten	euro	€ -	2)	0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€ -	2)	0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€ -	2)	0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.		1,20		
stichtingskosten	euro	€ 99.485		
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€ 221		
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€ 265		
stichtingskosten na indexering	euro	€ 119.382		

Bijlagen

Kameloen woning.

Minimale projectgrootte wordt nader omschreven, het zijn grondgebonden woningen, waarbij grondkosten afzonderlijk toegerekend worden, afhankelijk van keuze v.o.n. Hoge mate van flexibiliteit in soort woning met plattegrond type.

Kerngegevens 'Kameloen woning':

		Nijhuis		
aanbieder			1-apr-04	
peildatum	datum		50	
seriegrootte	won.		7	
aaneengebouwd	won.		3,0	
verblijfseenheden	VE		2.160,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		grondgebonden	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.		plat	
type dak	won.		5.175,0	
grondoppervlak project	m2		86,4	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		43,2	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		250,6	
bruto inhoud per woning	m3		83,5	
kengetal m3/VE	m3/VE		4,5	
beukmaat	m1			
stichtingskosten	euro	€	114.778	100%
grondkosten	euro	€	15.732	6) 13,7%
bouwkosten	euro	€	97.104	84,6%
onderdeel bouwplaatskosten van bouw.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	-	2) 0,0%
directiekosten	euro	€	-	2) 0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	1.942	2) 1,7%
onvoorzien totale werk	euro	€	-	2) 0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,00	
stichtingskosten	euro	€	114.778	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	458	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	458	
stichtingskosten na indexering	euro	€	114.778	

Instapwoning.

Instapwoning heeft een projectgrootte nodig van 20 woningen. Zijn grondgebonden woningen waarbij tevens de prijzen voor opties zijn aangegeven.

Kerngegevens 'instapwoning':

aanbieder			bouwb. Roosdom	
peildatum	datum		8-apr-94	
seriegrootte	won.		20	
aaneengebouwd	won.		10	
verblijfseenheden	VE		3,0	
bruto vloeroppervlak project	m2		690,1	
type woningen (wel/niet grondgebonden)	won.		grondgebonden	
type dak	won.		plat	
grondoppervlak project	m2		2.570,0	
bruto vloeroppervlak per woning	m2		69,0	
bruto bebouwd oppervlak per woning	m2		34,5	
bruto inhoud per woning	m3		200,1	
kengetal m3/VE	m3/VE		66,7	
beukmaat	m1		4,5	
stichtingskosten	euro	€	61.298	100%
grondkosten	euro	€	19.532	1) 31,9%
bouwkosten	euro	€	34.468	56,2%
onderdeel bouwplaatskosten van bouw.	euro	€	-	0,0%
bijkomende kosten	euro	€	7.298	2) 11,9%
directiekosten	euro	€	-	2) 0,0%
rente tijdens de bouw	euro	€	-	2) 0,0%
onvoorzien totale werk	euro	€	-	2) 0,0%
CBS prijsindexering voor nieuwe won.			1,50	
stichtingskosten	euro	€	61.298	
euro per m3 inhoud voor indexering	euro/m3	€	306	
euro per m3 inhoud na indexering	euro/m3	€	459	
stichtingskosten na indexering	euro	€	91.947	

V Toegestane financieringslasten NHG

TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST NHG 2003 (tot 65 jaar)						
toetsinkomen in euro vanaf	toetsrentepercentages					
	t/m 5,5	5,501 t/m 6,0	6,001 t/m 6,5	6,501 t/m 7,0	7,001 en hoger	
0	28,8	29,1	29,4	29,7	30,0	
15.500	28,8	29,1	29,4	29,7	30,0	
16.000	29,0	29,5	30,0	30,5	31,0	
16.500	29,2	29,8	30,4	31,0	31,6	
17.000	29,3	29,9	30,5	31,1	31,7	
17.500	29,5	30,1	30,7	31,3	31,9	
18.000	29,6	30,2	30,8	31,4	32,0	
18.500	29,7	30,4	31,1	31,8	32,5	
20.500	29,7	30,5	31,3	32,1	32,9	
31.000	30,5	31,3	32,1	32,9	33,7	
36.500	30,7	31,5	32,3	33,1	33,9	
37.000	30,8	31,6	32,4	33,2	34,0	
37.500	30,9	31,7	32,5	33,3	34,1	
38.000	31,1	31,9	32,7	33,5	34,3	
38.500	31,2	32,0	32,8	33,6	34,4	
39.000	31,3	32,1	32,9	33,7	34,5	
39.500	31,4	32,2	33,0	33,8	34,6	
40.000	31,5	32,3	33,1	33,9	34,7	
40.500	31,6	32,4	33,2	34,0	34,8	
41.000	31,8	32,6	33,4	34,2	35,0	
41.500	31,9	32,7	33,5	34,3	35,1	
42.000	32,0	32,8	33,6	34,4	35,2	
42.500	32,1	32,9	33,7	34,5	35,3	
43.000	32,2	33,1	34,0	34,9	35,8	
43.500	32,4	33,3	34,2	35,1	36,0	
44.000	32,5	33,4	34,3	35,2	36,1	
44.500	32,6	33,5	34,4	35,3	36,2	
45.000	32,7	33,6	34,5	35,4	36,3	
45.500	32,9	33,8	34,7	35,6	36,5	
46.000	33,0	33,9	34,8	35,7	36,6	
46.500	33,1	34,0	34,9	35,8	36,7	
47.000	33,2	34,1	35,0	35,9	36,8	
47.500	33,4	34,3	35,2	36,1	37,0	
48.000	33,5	34,4	35,3	36,2	37,1	
48.500	33,6	34,5	35,4	36,3	37,2	
49.000	33,7	34,6	35,5	36,4	37,3	
49.500	33,8	34,7	35,6	36,5	37,4	
50.000	33,9	34,8	35,7	36,6	37,5	

VI Hypotheekrente overzicht

Hypotheekrenteoverzicht.nl

Aangepast per 20 augustus 2004

5 jaar rentevast

Dit renteoverzicht wordt u mede aangeboden door ATP Hypotheken, de inkoopcombinatie voor het professionele intermediair
www.atphypotheken.nl - online aanvragen - offertes binnen 24 uur retour

Muntsoort	NRC	<75% EW	<80% EW	<100% EW	<125% EW
ABN-AMRO	4.10	4.30	4.60	4.60	4.60
Abn-Amro	4.10	4.30	4.40	4.60	4.60
Abn-Amro	4.20	4.40	4.60	4.60	4.60
Alkmaar Hypotheken	4.55	4.55	4.55	4.75	4.75
Amerfoortse Hypotheken Nieuwbouw	3.95	4.05	4.15	4.15	4.45
Amerfoortse Hypotheken Bestaande bouw	4.15	4.25	4.35	4.35	4.55
Amer Nieuwbouw	4.00	4.20	4.20	4.20	4.40
Amer Bestaande bouw	4.20	4.30	4.30	4.30	4.60
Argenta	3.85	4.10	4.20	4.20	4.30
Avéro	4.20	4.40	4.50	4.60	4.60
AXA (Weerzij) Basic		4.20	4.30	4.30	4.40
AXA (Weerzij)	3.80	4.10	4.20	4.20	4.30
AXA	4.40	4.60	4.70	4.70	4.80
Bank of Scotland Economy-hypotheek		4.25	4.25	4.25	4.25
Bank of Scotland	4.15	4.25	4.25	4.25	4.35
PLUS Hypothek	4.05	4.25	4.55	4.55	4.65
Bouwloze Woningbouw	3.25	3.55	3.65	3.95	3.75
Bouwloze	3.95	4.25	4.35	4.35	4.45
Combi Hypotheken Voordeel	4.10	4.30	4.50	4.50	4.50
Combi Hypotheken	4.10	4.60	4.80	4.80	4.80
Delta Lloyds Nieuwbouw	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
Delta Lloyds Bestaande bouw	4.10	4.30	4.30	4.50	4.50
Drehtbank	4.15	4.35	4.35	4.55	4.55
Falck	4.00	4.20	4.20	4.30	4.45
GNAC Plus	4.15	4.15	4.25	4.25	4.35
GNAC (n) (tot 65% e.w.)		4.40			
GNAC	4.05	4.05	4.15	4.15	4.25
Gloude	4.00	4.05	4.15	4.15	4.25
Holland Woningfondstoring	4.15	4.45	4.65	4.65	4.75
HypoTrust	4.00	4.20	4.25	4.35	4.45
ING Bank	4.10	4.60	4.60	4.60	4.70
Interpolis	4.50	4.45	4.60	4.60	4.70
Nationale Nederlanden Bestaande bouw	4.20	4.40	4.40	4.60	4.60
Nationale Nederlanden Nieuwbouw	4.10	4.30	4.30	4.30	4.30
NRFD		5.10	5.50	5.50	5.50
Obvion overige aflossvormen	4.30	4.40	4.60	4.60	4.60
Obvion Spaar-Switchhypotheek	4.50	4.60	4.70	4.70	4.80
Postbank Noordzuid		4.20	4.40	4.40	4.50
Postbank Noordzuid Nieuwbouw		4.10	4.10	4.10	4.10
Postbank	4.00	4.20	4.40	4.40	4.50
Postbank Nieuwbouw	3.90	4.10	4.10	4.10	4.10
Rabobank	4.60	4.70	4.70	4.70	4.80
Royal Woningfonds	4.10	4.30	4.50	4.50	4.60
SNS Bank Plafondrent	3.70	3.90	4.10	4.10	4.10
SNS Bank Roerdomper	3.40	3.60	3.80	3.80	3.80
SNS Bank	4.10	4.20	4.40	4.50	4.50
Stad Rotterdam (Waarde Hypotheek Plan)	4.25	4.45	4.55	4.55	4.75
Wooland Direct	4.30	4.80	4.80	4.80	5.00
Wooland	4.15	4.35	4.55	4.55	4.55
Zwitserlevi	4.05	4.30	4.30	4.45	4.55

Hypotheekrenteoverzicht.nl

Aangepast per 24 augustus 2004

10 jaar rentevast

Dit renteoverzicht wordt u mede aangeboden door ATP Hypotheken, de inkooporganisatie voor het professionele intermediair
www.atphypotheken.nl - online aanvragen - oriëntatie binnen 24 uur retour

Middelvoorzijl	NHG	<75% BW	75% BW	>100% BW	>125% BW
ABN-AMRO	5,00	5,20	5,50	5,50	5,50
Aegon	5,10	5,30	5,40	5,50	5,60
Abnâ	4,80	5,00	5,20	5,20	5,20
Alkmaar Hypotheken	4,90	5,10	5,10	5,20	5,20
Amersfoortse Hypotheken Nieuwbouw	4,60	4,70	4,80	4,80	5,00
Amersfoortse Hypotheken Bestaande bouw	4,80	4,90	5,00	5,00	5,20
Amey Nieuwbouw	4,60	4,80	4,80	4,80	5,00
Amoy Bestaande bouw	4,80	5,00	5,00	5,00	5,20
Argenta	4,80	4,95	5,05	5,05	5,15
Avéro	4,85	5,05	5,15	5,25	5,25
AAA	4,90	5,10	5,20	5,20	5,30
AAA Weerwijl	4,45	4,75	4,85	4,85	4,95
AAA Weerwijl Basis		4,85	4,95	4,95	5,05
Bank of Scotland Economy-hypotheek		5,00	5,00	5,00	5,00
Bank of Scotland	4,90	5,10	5,10	5,10	5,10
BLG Hypotheek	4,75	5,05	5,25	5,25	5,35
Bouwloans	4,60	4,30	5,00	5,00	5,10
Combi Hypothekers	5,00	5,20	5,40	5,40	5,40
Combi Hypothekers Voordeel	4,70	4,90	5,10	5,10	5,10
Delta Lloyd Bestaande bouw	4,70	4,90	4,90	5,10	5,10
Delta Lloyd Nieuwbouw	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70
Disqibank	4,70	4,90	4,80	5,10	5,10
Falco	4,55	4,75	4,75	4,90	5,00
GMAC	4,60	4,60	4,70	4,70	4,80
GMAC Wijk (tot 65% o.w.)		4,95			
GMAC Plus	4,70	4,70	4,80	4,80	4,90
Goudse	4,80	4,80	4,70	4,70	4,80
Holland Woninghuurdering	4,85	5,15	5,25	5,35	5,45
Hypotrust	4,55	4,75	4,90	4,90	5,00
ING Bank	5,10	5,30	5,30	5,30	5,40
Interpolis	5,05	5,20	5,35	5,35	5,45
Nationale Nederlanden Bestaande bouw	4,90	5,10	5,10	5,20	5,30
Nationale Nederlanden Nieuwbouw	4,80	5,00	5,00	5,00	5,00
NRFD		6,80	7,30	7,30	7,60
Obvion Spear-Switchhypotheek	5,10	5,20	5,30	5,30	5,40
Obvion overige afdoormen	4,90	5,00	5,10	5,10	5,20
Postbank Besparings Nieuwbouw		4,90	4,90	4,90	4,90
Postbank Moorsarda		5,00	5,20	5,20	5,20
Postbank Nieuwbouw	4,70	4,90	4,90	4,90	4,90
Postbank	4,80	5,00	5,20	5,20	5,20
Rabobank	5,20	5,40	5,40	5,40	5,50
Reed Woningfonds	4,90	5,10	5,30	5,30	5,30
SHE Bank Plafondreale	4,20	4,40	4,60	4,60	4,60
SHE Bank Realempire	4,20	4,40	4,60	4,60	4,60
SHE Bank	4,90	5,10	5,30	5,30	5,30
Stad Rotterdam (Waarde Hypotheek Plan)	5,00	5,10	5,20	5,20	5,40
Wolffland B'nocht	5,00	5,40	5,40	5,40	5,60
Woonfonds	4,85	5,05	5,25	5,25	5,25
Zwitserleven	4,70	4,90	5,00	5,00	5,10

VII Brief Werkgroep2'Duizend



Ministerie van Financiën
Directie Directe Belastingen
t.a.v. de heer A.H. Kort
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Amersfoort, 30 september 1997
Ons kenmerk: 278/bw/ml/1534
Betreft: **Eigen-woning-regeling bij coöperatiewoning Zetten en Culemborg**

Geachte heer Kort,

Ten behoeve van de woningcorporaties te Zetten en Culemborg hebben wij, in samenwerking met ROA Rechtskundig en Organisatie Adviesbureau te Amsterdam, een eigendoms- en beheermodel onder de titel 'Coöperatiewoning' ontwikkeld. Ter afsluiting van de ontwikkelingsfase vragen wij van uw Ministerie een antwoord op de vraag of op dit model de eigen-woningregeling als bedoeld in art. 42a van de Wet op de Inkomstenbelasting van toepassing is, en of de rente over eventuele leningen zonder saldering aftrekbaar is als kosten eigen woning.

Ter informatie over het model ontvangt u hierbij de volgende stukken:

- model voor statuten van de coöperatie;
- model voor koopovereenkomst van woningcorporatie aan lid;
- model voor koopovereenkomst van lid aan lid;
- model voor koopovereenkomst van lid aan woningcorporatie.

In het kort kan ik het model, voor zover mijns inziens voor de beoordeling van de fiscale status van belang, als volgt samenvatten.

De coöperatie heeft het juridische eigendom van een complex woningen. De coöperatie kent twee soorten leden: de woningcorporatie en leden/bewoners. Bij oprichting heeft de woningcorporatie alle lidmaatschappen. De woningcorporatie verkoopt de lidmaatschappen, en heeft het recht deze weer terug te kopen. In art. 11 van de statuten is het voorkeursrecht van de woningcorporatie geregeld. Het lid dient het lidmaatschap aan te bieden aan de woningcorporatie. Deze kan besluiten zelf te kopen, of een kandidaat-lid voor te dragen. Indien de corporatie geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht of indien volgens de beschreven procedure geen kandidaat-lid wil kopen, is het lid gedurende een zes maanden vrij om de woning te verkopen.

Stichting Werkgroep 2duizend
Heiligenbergerweg 113, 3816 AJ Amersfoort
Ingang: Park Randenbroek
Postbus 2000, 3800 CA Amersfoort
Telefoon (033) 472 42 24
Telefax (033) 475 14 96
Postbank rek. nr. 2010

Bureau voor Praktijkonderzoek
Bereidingsontwikkeling, advies en
beheer van vastgoed, met name
in de gebieden: woonwoning, recreatie
en commerciële vastgoed.

Over de toetreding van leden beslist het bestuur van de vereniging (art. 8 lid 2), maar indien de een lid door de woningcorporatie wordt voorgedragen wordt hij altijd toegelaten (art. 8 lid 4).

Bij overdracht van het lidmaatschap geldt de transactieprijs die beschreven is in art. 14. De transactieprijs bedraagt de eerste drie jaar 98% van de oorspronkelijke verkoopprijs. Vanaf het derde jaar wordt de prijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex min 1% (art. 14 lid 1 t/m 3). De transactieprijs kan door de woningcorporatie worden verhoogd met maximaal 10%, wanneer het lid op-, aan- of onderbouwen heeft aangebracht (art. 14 lid 4). De woningcorporatie kan besluiten een andere methodiek voor vaststelling van de transactieprijs toe te passen, wanneer deze althans voor het lid leidt tot een hogere opbrengst (art. 14 lid 6). Indien bij beëindiging van het lidmaatschap blijkt dat de woning, door de wijze waarop het lid de woning onderhouden of bewoond heeft, extra onderhoud of herstel behoeft, komen de kosten hiervan voor rekening van het vertrekkende lid (art. 15).

Met regeling over het voorkeursrecht en de transactieprijs heeft het lid geen zekerheid over de verkoopopbrengst. Hij kan de statutaire transactieprijs immers alleen realiseren wanneer de woningcorporatie gebruik maakt van de aanbieding, een door de woningcorporatie voorgedragen kandidaat het lidmaatschap wil kopen, of wanneer hij vervolgens binnen zes maanden een externe koper vindt. Om het lid enigszins te beschermen tegen de onzekerheid die deze regeling biedt, geeft de woningcorporatie een terugkoopgarantie, die is vermeld in art. 16 van de koopovereenkomst van woningcorporatie naar lid. De woningcorporatie garandeert daarin een prijs van 90% van de statutaire transactieprijs, of de bedrijfswaarde indien deze lager is.

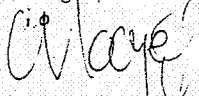
De leden/bewoners betalen naar rato van hun breukdeel mee in de kosten van onderhoud, verzekering, belastingen, beheer, etcetera (statuten art. 13 lid 7, art. 16 t/m 19).

Onder de paraplu van een door de coöperatie gevestigde hypotheek ten behoeve van een financieringsinstelling, kunnen de leden, op basis van verpanding van hun lidmaatschap, bij de betreffende instelling een lening afsluiten voor de betaling van de verwervingskosten.

Ik hoop u hiermee voldoende inzicht verschaft te hebben in het model 'de coöperatiewoning', maar ben uiteraard graag bereid u nadere informatie te verschaffen.

Met vriendelijke groet.

Werkgroep '2duizend'


drs. Bernard Wouters

VIII Brief van Ministerie van Financiën

 MINISTERIE VAN FINANCIËN
DIRECTIE DIRECTE BELASTINGEN

Aan:

Werkgroep 2duizend
t.a.v. drs. B. Wouters
Postbus 2000
3800 CA AMERSFOORT

Uw brief van/kenmerk
30 september 1997
278/bw/ml/1534

Ons kenmerk
DB 97/3916U

Den Haag

16 DEC 1997

Onderwerp
Eigen-woning-regeling bij coöperatiewoning Zetten en Culemburg.

Geachte heer Wouters,

In antwoord op uw bovenvermelde brief deel ik u het volgende mede.

Uw brief betreft het voorgelegde concept "Coöperatiewoning" van de woningbouwcoöperaties te Zetten en Culemburg. Daarbij speelt de vraag of de financiële constructie in principe in aanmerking komt voor fiscale aftrekmogelijkheden. De essentiële vraag is of de eigen-woning-regeling als bedoeld in artikel 42a van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 van toepassing is op de Coöperatiewoning. In dat geval dient de bewoner/lid het huurwaardeforfait aan te geven en kan de betaalde hypotheekrente in aftrek worden gebracht.

Aan de hand van de overgelegde gegevens kom ik tot de conclusie dat de eigen-woning-regeling op de Coöperatiewoning niet van toepassing is. Ik deel u hierover het volgende mede.

In zijn algemeenheid merk ik over de toepassing van de eigen-woning-regeling op dat niet is vereist dat de belastingplichtige juridisch eigenaar is van de woning. Het door mij gevoerde beleid ten aanzien van de toepassing van de eigen-woning-regeling is gebaseerd op de eis dat de belastingplichtige in voldoende mate de waardeontwikkelingen van de onroerende zaak aangaat.

Indien de waardeontwikkeling van de onroerende zaak de belastingplichtige niet of niet in voldoende mate aangaat kan de onroerende zaak voor hem geen bron van inkomen zijn. De gevolgen hiervan kunnen de volgende zijn. Het geheel van de tegenover elkaar staande rechten en verplichtingen kan dan met zich mee brengen dat belastingplichtige fiscaal wordt behandeld als een huurder. Het geheel van betalingen door de belastingplichtige wordt als een (niet-aftrekbare) huurbetaling behandeld. De inleg (de koopprijs) van belastingplichtige is een vermogensverstrekking met een variabele rentevergoeding (indexlening). Hetgeen belastingplichtige bij verkoop meer ontvangt dan zijn inleg is belaste rente.

Inlichtingen: A.H. Kort • Telefoon: 070-342 7197 • Fax: 070-342 7924 • Postbus 20201, 2500 EE Den Haag
Bezoekadres: Korte Voorhout 7, Den Haag

Naar mijn oordeel is bij Coöperatiewoning de eigen-woning-regeling niet van toepassing omdat de koper in onvoldoende mate de waardeontwikkelingen van de woning aan zullen gaan.

Uitgangspunt bij de toepassing van de eigen-woning-regeling is dat de waardeontwikkelingen de koper volledig moeten aangaan (100%). Een beperkte inbreuk daarop is mogelijk. Daarbij dient voor de toepassing van de eigen-woning-regeling de waardeontwikkeling de koper in voldoende mate aan te gaan. Daaraan wordt voldaan indien bijvoorbeeld het positieve waarderisico is beperkt tot het aankoopbedrag verhoogd met het CBS prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen inclusief BTW. Ik merk op dat de consumentenprijs-index door mij niet wordt geaccepteerd als rekengrootte op basis waarvan de bewoner/lid als bezitter van een eigen-woning in de zin van artikel 42a van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 wordt aangemerkt. De idee hierachter is dat de bouwkostenindex meer is gekoppeld aan de prijsbewegingen op de onroerende zaak-markt terwijl de consumentenprijs-index meer het karakter heeft van een rentevergoeding. De afdekking van de negatieve waardeontwikkelingen waardoor de koper geen negatief waarderisico loopt, hoeft op zichzelf geen beletsel te zijn.

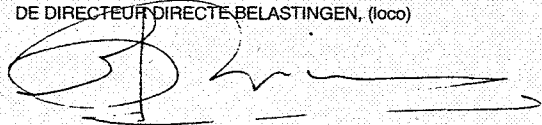
Met betrekking tot de hoogte van de financieringsrente merk ik op dat het uitgangspunt is dat de koper een normale marktrente betaald die behoort bij het type en de looptijd van de (hypothecaire) lening.

Bij de Coöperatiewoning is de maximale verkoopprijs gedurende de eerste drie jaren na de koop beperkt tot 98% van de aankoopprijs. Vanaf het derde jaar wordt de prijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex min 1%. Deze prijsbepaling is naar mijn mening onvoldoende voor toepassing van de eigen-woning-regeling.

Tot slot merk ik op dat ik uiteraard bereid ben een eventueel bijgesteld concept van de Coöperatiewoning - met inachtneming van het hiervóór vermelde uitgangspunten voor de eigen-woning-regeling - op nieuw te beoordelen.

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,
namens deze
DE DIRECTEUR DIRECTE BELASTINGEN, (loco)



IX Statuten van het Coöperatiemodel

Mr. J.S.C. ELFRINK
Notaris
Postbus 50
370 AB ZETTEN

-1-

Coöperatief Woningbezit Sipman U.A.,

gevestigd te Zetten

DOORLOPENDE TEKST VAN DE STATUTEN

(na statutenwijziging d.d. 19-08-1997)

NAAM, ZETEL, DUUR.

Artikel 1.

1. De coöperatie draagt de naam: Coöperatief Woningbezit Sipman U.A.
2. De coöperatie is gevestigd te Zetten (gemeente Valburg).
3. De coöperatie is opgericht voor onbepaalde tijd.
4. De coöperatie is mede opgericht door de te Zetten (gemeente Valburg) gevestigde stichting: Woningstichting Valburg, verder te noemen: de woningstichting, aan wie, en haar eventuele rechtsopvolger(s), in het licht van de doelstelling van de coöperatie bijzondere bevoegdheden toekomen.

DOEL.

Artikel 2.

1. De coöperatie heeft ten doel de voorziening van de stoffelijke belangen van haar leden door de uitoefening van het navolgende bedrijf:
 - a. het mede in het belang van de volkshuisvesting realiseren en exploiteren van een complex woningen, bestaande uit achttien eengezinswoningen met bergruimten en (eventueel) garages op een daartoe door de coöperatie in eigendom te verkrijgen perceel grond, gelegen te Zetten (gemeente Valburg) aan en nabij de Bernadottestraat, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg sectie F nummer 139;
 - b. de exploitatie uit te oefenen door deze woningen, bergruimten en garages aan haar leden ter beschikking te stellen voor bewoning en gebruik en te dier zake al datgene te doen en te organiseren wat in het belang van de

- leden noodzakelijk of nuttig is;
 - c. bij die exploitatie streeft de coöperatie na het langdurig in stand houden van voorwaarden waardoor flexibiliteit en reversibiliteit tussen huren en kopen mogelijk is, waaronder beheersing van de prijsontwikkeling;
 - d. het bevorderen van de gemeenschappelijke belangen van de leden en het beheren van eventuele gemeenschappelijke zaken en/of ruimten door de leden.
2. De coöperatie tracht dit doel ondermeer te bereiken door:
- a. het verstrekken van lidmaatschappen die de bevoegdheid geven deze woningen te bewonen;
 - b. het beheren van het door de leden binnen de coöperatie gevormde risicofonds, onderhoudsfonds en het exploitatiefonds terzake van beheer, belastingen, verzekeringen en dergelijke;
 - c. het verrichten van al hetgeen een gezamenlijke verzorging van de woningen en het complex waartoe de woningen behoren ten goede komt.
3. In eventueel door de coöperatie in het kader van haar doelstelling met haar leden aan te gane overeenkomsten wordt de bepaling opgenomen dat de coöperatie bevoegd is door een coöperatie-besluit wijzigingen daarin aan te brengen.
4. De coöperatie is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten met derden.
5. De coöperatie is niet gericht op het behalen van winst.

GELDMIDDELEN.

Artikel 3.

De geldmiddelen van de coöperatie zullen worden verkregen door:

- a. bijdragen van de leden;
- b. vergoedingen voor het beheer;
- c. te sluiten geldleningen;
- d. andere wettige middelen.

HET LIDMAATSCHAP EN DE BEVOEGDHEID TOT BEWONING.

Artikel 4.

- 1. Aan elk lidmaatschap ontleent het lid de bevoegdheid de op dat lidmaatschap betrekking hebbende woning te bewonen en de eventuele bijbehorende grond en opstallen te gebruiken, een en ander binnen de aan de woning gegeven woonbestemming.
- 2. De woningstichting ontleent aan het lidmaatschap het recht de woning te verhuren aan een bij de woningstichting ingeschreven woningzoekende.
- 3. Voor de bewoning en het gebruik kan de Algemene Vergadering nadere regelen vaststellen in een huishoudelijk reglement.

4. De begrenzings van hetgeen voor particulier gebruik is bestemd, blijken uit een bij het bestuur gedeponeerde tekening. De grenzen worden al of niet op verzoek van een lid door het bestuur op het terrein aangewezen.

Artikel 5.

1. Bij de uitoefening van het lidmaatschap dient het lid zich te houden aan de bepalingen:
 - a. van deze statuten en een eventueel huishoudelijk reglement;
 - b. van de titel van aankomst (koopakte casu quo uitgifte erfpacht) van de ondergrond en de koopovereenkomst van het lidmaatschap.
2. Indien er gemeenschappelijke gedeelten zijn, zal elk lid hiervan het genot hebben.
3. Ieder lid is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de organen der coöperatie voor zover dit redelijkerwijs van hem kan worden verlangd.
4. Ieder lid is bevoegd in zijn woning veranderingen aan te brengen mits daardoor de waarde van de woning niet vermindert. Indien het lid van deze bevoegdheid gebruik maakt, dient hij dit vooraf te melden aan het bestuur, met opgave van de kosten van de verandering.
5. Iedere op-, aan- of onderbouw behoeft voorafgaande toestemming van het bestuur en de woningstichting.
6. De leden of gebruikers mogen zonder voorafgaande toestemming van het bestuur en de woningstichting geen verandering in de woning aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd wordt of waardoor de geluidhinder wordt vergroot. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid in gevaar zou worden gebracht.
7. Indien een wijziging in het gebruik van een privé-woning dan wel een verandering door een lid of gebruiker aangebracht in zijn privé-woning leidt tot verhoging van verzekeringstarieven of tot verhoging van de verzekerde bedragen of een verhoging van de onderhoudskosten die voor rekening van de coöperatie, dan komen de daaruit voortvloeiende verhogingen van de premiebedragen of onderhoudskosten voor rekening van het lid, wiens lidmaatschap recht geeft op het gebruik van die privé-woning.
8. Het lid is verplicht de woning waarop het lidmaatschap betrekking heeft op een zorgvuldige wijze te bewonen en te beheren. Hij is verplicht om leden van het bestuur of personen die door het bestuur daartoe zijn aangewezen voor een door het bestuur noodzakelijk geachte inspectie of het

- doen van herstellingen aan zaken, in zijn woning toe te laten.
9. Het lid is verplicht voor zijn woning bij te dragen in de fondsen als bedoeld in de artikelen 16, 17 en 18.

Artikel 6.

1. Het lid is niet bevoegd zijn woning aan derden te verhuren behoudens het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel.
2. Verhuur welke naar zijn aard van tijdelijke duur is, zoals omschreven in artikel 7A:1623a lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, aan derden is toegestaan, mits deze derden naar het oordeel van het bestuur voldoen aan het bij statuten bepaalde. De akkoord-bevinding door het bestuur van een huurovereenkomst welke naar zijn aard van tijdelijke duur is, zal blijken uit de mede-ondertekening van de huurovereenkomst door het bestuur.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op de woningstichting.
4. Degene(n) die het gebruik verkrijg(t) (en) moet(en) voldoen aan de voor de leden gestelde eisen als bedoeld in artikel 5.
5. De huurovereenkomst als bedoeld in lid 2 van dit artikel mag alleen worden aangegaan volgens een door de woningstichting goedgekeurd modelhuurcontract.
6. De door derden aan het lid verschuldigde huurpenningen worden vastgesteld door de wijze van huurberekening toe te passen die bij de woningstichting gebruikelijk is voor het vaststellen van de huurpenningen voor huurwoningen.
7. Verhuur door de woningstichting behoeft geen akkoord-bevinding door het bestuur.

FINANCIERING EN VERPANDING VAN HET LIDMAATSCHAP.

Artikel 7.

1. In verband met de financiering van de leden vestigt de coöperatie een hypotheek ten behoeve van de bank/geldgever voor haar eigen schulden, zulks onder de door het bestuur met goedkeuring van de woningstichting te bepalen voorwaarden.
2. De coöperatie kan zich tot zekerheid van de verkrijging van het lidmaatschap door het lid borg stellen jegens de in lid 1 genoemde bank/geldgever.
3. Op grond van de kredietovereenkomst wordt door het lid voor de financiering van de kosten van het op grond van het lidmaatschap te verkrijgen recht tot bewoning al dan niet via de coöperatie een lening ontvangen, volgens een door het bestuur onder goedkeuring van de woningstichting

- vast te stellen model-geldleningcontract.
4. Een lidmaatschap kan worden verpand mits met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in deze statuten. De verpanding van een lidmaatschap brengt geen wijziging in de tussen de coöperatie en het desbetreffend lid bestaande rechtsverhouding en laat onverkort de handhaving van alle rechten, die de coöperatie ingevolge deze statuten, met name in artikel 11 van deze statuten bepaald, jegens dat lid kan geldend maken.
 5. De verpanding van het lidmaatschap kan slechts geschieden bij een notariële akte en van de vestiging van een pandrecht moet schriftelijk aan het bestuur van de coöperatie en aan de woningstichting worden kennis gegeven. De kennisgeving van de verpanding dient in ieder geval in te houden de datum waarop en de notaris ten overstaan van wie de akte van inpandgeving werd verleden, de aanduiding van de privé-woning op het uitsluitend gebruik waarvan het verpande lidmaatschap aan het lid of de gebruiker recht geeft, de mededeling van toestemming van de pandgever in de vestiging van het pandrecht alsmede de naam en het adres van de pandhouder.
 6. In de in het vorige lid bedoelde akte dient de verplichting van de pandhouder jegens de coöperatie te zijn opgenomen om van het einde van zijn pandrecht onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
 7. Geen verpanding of overdracht tot zekerheid kan plaats vinden voor een hoger bedrag dan de verwervingskosten zoals op grond van deze statuten geregeld is. Ingeval van executie, gerechtelijke verkoping of verkoop anderszins, door bedoelde instelling casu quo persoon, al dan niet namens het lid, is toestemming van het bestuur en de woningstichting vereist voor de overdracht van het lidmaatschap aan de koper en diens toelating als lid tot de coöperatie. Bij verpanding casu quo overdracht tot zekerheid, zal het bestuur en de woningstichting steeds bedingen dat voorafgaand aan executie of enig andere vorm van verkoop, het lidmaatschap aangeboden dient te worden aan de woningstichting, die het lidmaatschap verkrijgt voor de prijs zoals bij deze statuten geregeld.

LEDEN.

Artikel 8.

1. Leden van de coöperatie zijn uitsluitend oprichters, alsmede degenen aan wie door de coöperatie een lidmaatschap is toegekend. Per woning wordt slechts één lidmaatschap toegekend

- en per lidmaatschap wordt slechts één lid aangenomen, met inachtneming van het bepaalde onder 9 van dit artikel.
2. Omtrent de toekenning van een lidmaatschap beslist het bestuur van de coöperatie op schriftelijke aanvraag. Aanvraag geschiedt op een wijze zoals geregeld in artikel 11. Binnen vier weken na ontvangst bericht het bestuur, eveneens op de voorgeschreven wijze, de aanvrager omtrent de toekenning van het lidmaatschap en de toelating van het lid. Indien het bestuur niet binnen de gestelde termijn heeft geantwoord, wordt het bestuur geacht te hebben ingestemd met het verzoek van de aanvrager.
 3. Om als lid te kunnen worden toegelaten moet de aanvrager voldoen aan de voorwaarden die nodig zijn voor de aanvaarding als lid, welke voorwaarden worden opgesteld door het bestuur, na consultatie van de woningstichting.
 4. Van een besluit tot toelating wordt het lid schriftelijk in kennis gesteld onder vermelding van het nummer waaronder hij als lid in de boeken van de coöperatie is ingeschreven.
 5. Een lid wordt in ieder geval door het bestuur toegelaten indien dat lid voorgedragen is door de woningstichting, hetgeen eveneens het geval is indien de woningstichting zichzelf als lid voordraagt. Het gestelde in de leden 2 en 3 van dit artikel is niet van toepassing indien leden zijn voorgedragen door de woningstichting; het bestuur wordt dan geacht het lid te hebben toegelaten na ontvangst van de voordracht.
 6. Het lidmaatschap is niet vatbaar voor overdracht, anders dan bij wijze van uit- en toetreding overeenkomstig het bepaalde bij deze statuten en behoudens het hierna in lid 7 bepaalde.
 7. Het lidmaatschap is niet persoonlijk in dier voege dat het vatbaar is voor verpanding casu quo overdracht tot zekerheid mits zulks geschiedt aan een door het bestuur goedgekeurde instelling casu quo persoon.
 8. Een lid is niet bevoegd door opzegging van zijn lidmaatschap een besluit, waarbij de verplichtingen van de leden zijn verzwaard, te zijnen opzichte uit te sluiten.
 9. Aan één persoon kan niet meer dan één lidmaatschap toekomen. Aan de woningstichting kan wel meer dan één lidmaatschap toekomen. Eén lidmaatschap kan aan meer dan één persoon in onverdeeldheid toekomen. Indien een lidmaatschap aan meer dan één persoon tezamen in onverdeeldheid toekomt, worden in deze statuten en het reglement die personen tezamen ook lid

- genoemd.
10. Voor het geval het lidmaatschap aan meer dan één persoon tezamen in onverdeeldheid toekomt, is ieder van die personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit dat lidmaatschap jegens de coöperatie voortvloeiende verplichtingen en dient ieder van die personen zich hoofdelijk jegens de coöperatie te verbinden tot nakoming van alle door die personen met de coöperatie aan te gane verbintenissen.
Die personen kunnen voorts hun uit dat lidmaatschap voortvloeiende rechten om een algemene vergadering bij te wonen en daarin stem uit te brengen slechts uitoefenen door een door een door hen schriftelijk aangewezen lasthebber en gevolmachtigde, mits de personalia van die lasthebber en gevolmachtigde, alsmede de aan hem verstrekte last en volmacht schriftelijk aan het bestuur zijn medegedeeld.
 11. Een lidmaatschap met de daaruit voortvloeiende rechten is ondeelbaar, zodat al die rechten slechts tezamen kunnen worden overgedragen dan wel kunnen overgaan.

EINDE LIDMAATSCHAP.

Artikel 9.

1. Het lidmaatschap eindigt:
 - a. indien het recht waaronder de coöperatie over de ondergrond van de woning beschikt eindigt;
 - b. door overdracht van het lidmaatschap;
 - c. door ontzetting;
 - d. door overlijden van het lid, tenzij het lidmaatschap wordt toebedeeld overeenkomstig het hierna in artikel 12 lid 1 bepaalde.
2. Indien het lidmaatschapsrecht op een van de in lid 1 genoemde gronden eindigt ontvangt het lid een vergoeding gelijk aan de transactieprijs als vermeld in artikel 14 lid 1.
3. Ter verkrijging van middelen waaruit de vergoeding kan worden uitgekeerd, wordt het lidmaatschap door het bestuur ter overdracht aangeboden zoals bepaald in artikel 11. De vergoeding wordt uitgekeerd zo spoedig mogelijk na overdracht van het lidmaatschap, doch uiterlijk binnen zes maanden na beëindiging van het lidmaatschap.

OVERDRACHT LIDMAATSCHAP; OPZEGGING EN ONTZETTING DOOR HET BESTUUR.

Artikel 10.

1. Opzegging van het lidmaatschap namens de coöperatie geschiedt door het bestuur en kan plaatsvinden:
 - a. wanneer redelijkerwijs van de coöperatie niet gevraagd kan worden het lidmaatschap te laten

- voortduren;
- b. wanneer het lid zijn verplichtingen tegenover de coöperatie niet nakomt, of anderszins in strijd handelt met het bepaalde in deze statuten of in andere stukken waaraan het lid volgens deze statuten gebonden is;
 - c. indien het lid aan de coöperatie opzettelijk onjuiste gegevens heeft verstrekt omtrent zichzelf, welke gegevens van belang waren voor de toelating als lid;
 - d. indien het lid zijn financiële verplichtingen, uit hoofde van de geldlening zoals bedoeld in artikel 7 niet nakomt of anderszins in strijd handelt met het bepaalde in de desbetreffende overeenkomst(en) van geldlening, zodat deze geldlening(en) door de schuldeiser onmiddellijk wordt (worden) opgeëist, of deze geldlening(en) door omstandigheden welke betrekking hebben op het lid of het onderpand onmiddellijk opeisbaar wordt (worden).
2. Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur en kan alleen worden uitgesproken:
 - a. wanneer het lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de coöperatie handelt;
 - b. het lid de coöperatie op onredelijke wijze benadeelt.
 3. In het geval opzegging casu quo ontzetting mogelijk zou zijn vanwege het bepaalde in dit artikel bij lid 1 onder b en/of lid 2 onder a, gaat het bestuur hiertoe niet over dan nadat het lid per aangetekend schrijven de waarschuwing is gegeven, dat indien andermaal binnen een jaar een der hiervoor bedoelde handelingen of verzuimen worden gepleegd of voortgezet, tot opzegging casu quo ontzetting zal worden overgegaan. Van een besluit tot opzegging namens de coöperatie en een besluit tot ontzetting wordt per aangetekend schrijven mededeling gedaan aan het lid. In het besluit dienen de redenen hiervan te worden opgenomen.
 4. Tegen een besluit tot opzegging op grond van het bepaalde bij lid 1 onder a en b en tegen een besluit tot ontzetting dient het lid binnen een maand na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving gebruik te maken van de in deze statuten opgenomen geschillenregeling.
 5. De opzegging namens de coöperatie casu quo de ontzetting gaat in:
 - a. Voor degene die geen gebruik heeft gemaakt van de geschillenregeling, veertien dagen nadat de termijn hiervoor is verstreken;
 - b. Voor degene die wel gebruik heeft gemaakt van

de geschillenregeling veertien dagen nadat de Kantonrechter het besluit van het bestuur heeft bekrachtigd;

- c. Voor degene wiens lidmaatschap op grond van lid 1 onder d van dit artikel wordt opgezegd, op de datum per welke de lening door de geldgever wordt opgeëist. Een eventueel resterend overschot wordt uitgekeerd aan het gewezen lid.
6. Per de in lid 5 bedoelde ingangsdatum dient het lid de betreffende woning schoon en ontruimd ter beschikking van de coöperatie te stellen en de sleutels aan het bestuur te geven bepaald overeenkomstig artikel 15 van deze statuten.

OVERDRACHT LIDMAATSCHAP; VOORKEURSRECHT.

Artikel 11.

1. Indien een lid zijn lidmaatschap wenst te vervreemden, geeft het lid van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de woningstichting bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst of bij gewone brief met bewijs van ontvangst;
2. Binnen vier weken na ontvangst van deze mededeling, deelt de woningstichting, op een van de wijzen als genoemd onder 1, mede dat zij zelf het lidmaatschap wenst over te nemen of draagt de woningstichting, op een van de wijzen als genoemd onder 1, aan het bestuur een kandidaat-lid voor, welke geacht wordt te voldoen aan de bij deze statuten gestelde voorwaarden;
3. Indien het door de woningstichting voorgedragen kandidaat-lid niet binnen twee weken na voordracht, zich bereid heeft verklaard het lidmaatschap te verwerven, heeft de woningstichting nog één kans een kandidaat voor te dragen. Die voordracht dient plaats te vinden uiterlijk binnen één week na afloop van de termijn waarbinnen de vorige kandidaat had dienen te aanvaarden.
Indien de tweede, door de woningstichting voorgedragen kandidaat, niet binnen twee weken na voordracht heeft aanvaard, kan het lid die zijn lidmaatschap wenst te vervreemden handelen als aangegeven onder 4 van dit artikel;
4. Indien de woningstichting niet binnen de gestelde termijn handelt als onder 2 gemeld of de tweede voordracht door de woningstichting niet heeft geleid tot aanvaarding van het aanbod, vervalt het recht van voorkeur en is het lid dat wenst te vervreemden vrij aan het bestuur voor te dragen wie hij wil, gedurende een termijn van zes maanden gerekend vanaf het verloop van de onder 3 bedoelde termijn, met inachtneming van de

- bepalingen van deze statuten;
5. Verkoop van het lidmaatschap geschiedt conform een door het bestuur vastgestelde modelakte;
 6. Overdracht van een lidmaatschap dient te geschieden door middel van een notariële akte;
 7. Voor de berekening van de termijnen wordt uitgegaan van de datum poststempel.

OVERLIJDEN; SCHEIDING.

Artikel 12A (overlijden).

1. Bij overlijden van een lid zullen de rechtverkrijgenden binnen vier maanden na het overlijden een verklaring van erfrecht dienen te overleggen, alsmede een mededeling over hetgeen ten aanzien van het lidmaatschap is overeengekomen.
2. Wordt het lidmaatschap krachtens erfrecht verkregen door een persoon die tot het overlijden de woning met de erflater heeft bewoond, dan zal het lidmaatschap overgaan op die persoon.
3. Hebben de erfgenamen vier maanden na het overlijden van de erflater nog geen regeling getroffen dan is het bestuur vrij te handelen als ware het lidmaatschap opgezegd zonder aanwijzing van een nieuw lid.

Artikel 12B (Scheiding).

1. Wordt het lidmaatschap krachtens verdeling van een gemeenschap van goederen aan één der betrokkenen toebedeeld, dan zal het lidmaatschap overgaan op die persoon.
2. Wordt het lidmaatschap bij verdeling toegewezen aan een ander persoon dan in lid 1 van dit artikel bedoeld, dan wordt gehandeld als bij opzegging met aanwijzing van een nieuw lid.
3. Het bestuur dient schriftelijk, bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te worden van de toedeling.

LEDENLIJST; REGISTER VAN LIDMAATSCHAPPEN.

Artikel 13.

1. Het bestuur houdt een lidmaatschapsregister bij, waarin de namen, adressen en de datum van toetreding van alle leden zijn opgenomen. Ieder lidmaatschap wordt onder nummer in het lidmaatschapsregister opgenomen. Van wijziging van de omtrent een lid in het lidmaatschapsregister opgenomen gegevens dient deze onverwijld het bestuur in kennis te stellen. Alle kennisgevingen aan leden geschieden aan de adressen vermeld in het lidmaatschapsregister.
2. In het lidmaatschapsregister is tevens vermeld op welke woning het betreffende lidmaatschap betrekking heeft.
3. In het lidmaatschapsregister wordt voorts aantekening gehouden van de uitgifteprijs voor

- elk lidmaatschap. Elk lid ontvangt jaarlijks een woningregistratiekaart waarop de op zijn lidmaatschap betrekking hebbende, in het lidmaatschapsregister opgenomen gegevens, zijn vermeld.
4. Indien door het bestuur een kostenverdeelsleutel is vastgesteld, wordt het breukdeel in het lidmaatschapsregister opgenomen.
 5. In het lidmaatschapsregister wordt aangetekend de voor het betreffende jaar geldende transactieprijs zoals vastgesteld op grond van artikel 14.

TRANSACTIEPRIJS.

Artikel 14.

1. De transactieprijs bij vervreemding van het lidmaatschap bedraagt honderd procent (100 %) van de prijs welke gold als uitgifteprijs voor het lidmaatschap op het moment van de eerste ingebruikname van de woning, vermeerderd met de stijging van de consumentenprijsindex (CPI) voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de mediaan van de inkomensverdeling in het basisjaar als gepubliceerd door "Het Centraal Bureau voor de Statistiek" minus een procent (1 %) per jaar.
2. De in het eerste lid bedoelde transactieprijs wordt bepaald naar de datum waarop de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 is verzonden.
3. Voor de berekening van de transactieprijs wordt voor de toepassing van de bedoelde prijsindex als peilmoment genomen de maand oktober van het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de datum ligt zoals bedoeld in lid 2.
4. De onder 1 bedoelde transactieprijs kan door de woningstichting worden verhoogd nadat het lid met voorafgaande toestemming van het bestuur en de woningstichting op- aan- of onderbouwen heeft aangebracht. Het totaal aan verhogingen voor een woning mag niet hoger zijn dan tien procent (10 %). De verhoging wordt vastgesteld nadat de woningstichting heeft vastgesteld dat de werkzaamheden deugdelijk zijn uitgevoerd volgens het ingediende plan en met inachtneming van de technische en architectonische voorwaarden die de woningstichting heeft vermeld bij het verlenen van de toestemming. De woningstichting deelt het besluit over de verhoging schriftelijk mee aan het lid en aan het bestuur.
5. Bij uitgifte van een lidmaatschap is de woningstichting niet gebonden aan de

transactieprijs zoals bedoeld onder 1. Indien een lidmaatschap door de woningstichting wordt uitgegeven voor een prijs die afwijkt van de prijs berekend overeenkomstig de onder 1 vermelde methode, wordt voor de hierna volgende transacties met betrekking tot dit lidmaatschap de transactieprijs overeenkomstig aangepast.

6. De woningstichting kan besluiten dat de transactieprijs wordt vastgesteld volgens een andere methode dan beschreven in de voorafgaande leden van dit artikel. Een aldus vastgestelde transactieprijs moet gelijk of hoger zijn dan de transactieprijs berekend aan de hand van de voorafgaande leden van dit artikel. Een wijziging van de methode voor de vaststelling van de transactieprijs gaat op hetzelfde moment in voor alle woningen.
7. De kosten van uitgifte en overdracht van een lidmaatschap (waaronder eventuele overdrachtsbelasting) komen voor rekening van de verkrijger. Uitgifte casu quo overdracht van het lidmaatschap geschiedt conform een door het bestuur vastgestelde modelakte.

STAAT VAN DE WONING BIJ BEËINDIGING LIDMAATSCHAP.

Artikel 15.

1. Indien de woning, naar het oordeel van het bestuur, door verwaarlozing door het lid dat het lidmaatschap wenst te vervreemden extra onderhoud casu quo herstel behoeft dan zal het bestuur daarvoor zorgdragen. Alvorens het bestuur overgaat tot het daadwerkelijk realiseren van het extra onderhoud casu quo herstel, zal zij, eventueel in overleg met derden, de kosten der werkzaamheden vaststellen en het lid dat wenst te vervreemden alsmede het kandidaat-lid daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
2. Vaststelling van de gebreken zal plaatsvinden door een in opdracht van het bestuur uit te voeren inspectie van de woning, waarna op grond van het inspectierapport het lid in de gelegenheid zal worden gesteld tot herstel van de geconstateerde gebreken. Twee weken na de eerste inspectie vindt een eindinspectie van de woning plaats. Niet herstelde gebreken zullen voor rekening van het lid in opdracht van het bestuur hersteld worden.
3. De kosten van extra onderhoud casu quo herstel komen ten laste van het lid dat wenst te vervreemden.

RISICOFONDS (optioneel).

Artikel 16.

1. De coöperatie kan besluiten tot instelling van een risicofonds.

2. Het risicofonds wordt op een bank-of girorekening ten name van de coöperatie aangehouden.
3. De jaarlijks gevormde rente over het risicofonds wordt aan het fonds toegevoegd.
4. Het fonds wordt gevormd door maandelijke bijdragen van de leden.
5. Het risicofonds geldt als dekking voor de financiële risico's van:
 - a. niet te verhalen gebreken na vervreemding van het lidmaatschap;
 - b. overige niet voorzienbare risico's welke voor rekening van de coöperatie komen.
6. Jaarlijks wordt rekening en verantwoording afgelegd over de ontwikkeling van het risicofonds.
7. Bij beëindiging van het lidmaatschap worden de voor het betreffende lidmaatschap in het risicofonds aanwezige gelden niet terugbetaald.

ONDERHOUD; ONDERHOUDSFONDSEN.

Artikel 17.

1. De coöperatie draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De kosten hiervan worden voldaan uit een daartoe door de coöperatie te vormen onderhoudsfonds.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privégedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privégedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de gemeenschappelijke ventilatiekanalen, de gemeenschappelijke trappenhuizen en hellingbanen, het hek- en traliewerk voorzover het geen privétuinafscheidingen betreft;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privégedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de

alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voorzover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privégedeelte strekken.

3. Het is een lid of gebruiker zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privégedeelten bevinden.
4. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door het bestuur.
5. Glasschade in een woning is voor rekening van het lid. Voorts komen voor rekening van het lid die herstellingen die in het burgerlijk wetboek omschreven zijn als geringe dagelijkse reparatiën, zoals ondermeer onderhoud van het sanitair, behang, binnenschilderwerk en hang- en sluitwerk. Onderhoud van de installaties voorzover het geen gemeenschappelijke installaties betreft, komen eveneens voor rekening van het lid.
6. Ten behoeve van het bestuur wordt door de woningstichting een meerjarenraming voor groot onderhoud opgesteld met een looptijd van vijftien jaar. Deze raming wordt tenminste ieder vijf jaar bijgesteld. Het feitelijk uit te voeren groot onderhoud vindt plaats op basis van een actuele opname.
7. De grootte van de bijdragen welke in de onderhoudsfonds dienen te worden gestort, wordt vastgesteld op de wijze als is bepaald in artikel 19.
8. Indien, naar het oordeel van het bestuur, een lid het onderhoud van zijn woning als bedoeld in lid 5 van dit artikel niet goed verzorgt, heeft het bestuur het recht voor dit onderhoud op kosten van het lid zorg te dragen. In dat geval is het bestuur bevoegd de bijdrage in het desbetreffende onderhoudsfonds voor het betrokken lid te verhogen, ter voorziening in het onderhoud als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
9. Het onderhoudsfonds wordt op een bank- of girorekening ten name van de coöperatie aangehouden.

EXPLOITATIE; EXPLOITATIEFONDS; BEHEER.

Artikel 18.

1. De exploitatie van de woningen geschiedt door de coöperatie. Voor betaling van de periodieke lasten wordt een exploitatiefonds gevormd.
2. Dit fonds wordt gevormd door bijdragen van de

- leden. De grootte hiervan wordt elk jaar onder goedkeuring van de woningstichting vastgesteld.
3. Uit dit fonds worden de lasten voldaan welke regelmatig ten laste van de coöperatie komen en verband houden met de coöperatie en de exploitatie van de woningen, zoals zakelijke belastingen, verzekeringspremies, administratiekosten, kosten Kamer van Koophandel en dergelijke.
 4. De in het exploitatiefonds gestorte gelden worden door het bestuur geadministreerd.
 5. Ten laste van het exploitatiefonds worden tevens de bijdragen geboekt, die de leden aan de coöperatie terzake van het beheer verschuldigd zijn.
 6. Het bestuur draagt de administratie en het beheer van de coöperatie met inbegrip van de lidmaatschappen op aan derden zoals de woningstichting.
 7. Het fonds wordt op een bank- of girorekening ten name van de coöperatie aangehouden.

VASTSTELLING BIJDRAGEN.

Artikel 19.

1. Voor één mei van elk jaar maakt het bestuur een begroting op van de bedragen die in de fondsen van de coöperatie dienen te worden gestort en legt deze begroting voor aan de woningstichting. De begroting vindt, voor wat betreft het onderhoud, haar grondslag in de door de woningstichting opgestelde meerjarenraming, overeenkomstig het gestelde in artikel 17 lid 6. De hoogte van de bijdragen voor onderhoud wordt zodanig vastgesteld dat verwacht mag worden dat, rekening houdend met toekomstige jaarlijkse verhogingen van de bijdragen gelijk aan de inflatie, voldoende middelen aanwezig zullen zijn voor het dekken van de kosten van de in de meerjarenraming opgenomen werkzaamheden. Indien de woningstichting van mening is dat uit de begrote bedragen de te verwachten lasten niet kunnen worden voldaan casu quo niet voldoende wordt opgenomen voor het te verwachten onderhoud dan kan de woningstichting de begrote bedragen verhogen.
2. Bij wijze van voorschot-bijdrage zal elk der leden maandelijks een/twaalfde deel van zijn omslag in deze bedragen aan de coöperatie betalen.
3. Na afloop van elk boekjaar wordt door het bestuur in het jaarverslag over het afgelopen boekjaar rekening en verantwoording over het beheer van de fondsen gedaan. Mocht een overschot of een tekort in een der fondsen bestaan dan wordt dit geboekt

- naar de rekening van het volgende boekjaar en wordt hiermee bij de vaststelling van de volgende begroting rekening gehouden.
4. Indien een lid, na door het bestuur te zijn aangemaand, niet binnen acht dagen het door hem verschuldigde aan de coöperatie heeft voldaan dan wordt hem over het verschuldigde vanaf de vervaldatum een rente in rekening gebracht berekend naar het percentage van de wettelijke rente.
 5. Bij beëindiging van het lidmaatschap worden de voor het betreffende lidmaatschap in de onderhoudsfondsen en exploitatiefondsen aanwezige gelden niet terugbetaald. Bij opnieuw uitgeven van het lidmaatschap casu quo lidmaatschap worden de voor dit lidmaatschap in de fondsen aanwezige gelden geacht bij dit lidmaatschap te blijven behoren.

ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 20.

1. De algemene vergaderingen worden gehouden ter plaatse, waar de coöperatie statutair is gevestigd.
2. Jaarlijks zal op een door het bestuur vast te stellen tijdstip, binnen zes maanden na het einde van het boekjaar, een algemene vergadering worden gehouden, waarin het door het bestuur opgemaakte jaarverslag wordt behandeld en de jaarrekening wordt vastgesteld.

BIJENROEPING ALGEMENE VERGADERING, AGENDA, VOORZITTERSCHAP.

Artikel 21.

1. Het bestuur roept voorts de algemene vergadering bijeen, zo dikwijls wenselijk wordt geoordeeld. De oproeping geschiedt door middel van oproepingsbrieven aan de adressen van de leden volgens de ledenlijst. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag van die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
2. Op schriftelijk verzoek van tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering is het bestuur verplicht tot bijeenroeping van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergadering bijeenroept of bij advertentie in tenminste een ter plaatse waar de coöperatie gevestigd is, veel gelezen blad.
3. Elk lid heeft het recht onderwerpen ter

- behandeling op de agenda te doen plaatsen, mits die onderwerpen met inachtneming van de oproepingstermijn kunnen worden aangekondigd.
4. Elk lid kan de hem ter vergadering toekomende rechten doen uitoefenen door een ander lid, krachtens een ter beoordeling van de voorzitter genoegzame schriftelijke volmacht.
 5. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur van de coöperatie of zijn plaatsvervanger.
Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger, dan voorziet de vergadering zelf in haar voorzitterschap.

NOTULEN.

Artikel 22.

Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris van het bestuur van de coöperatie notulen gehouden. Ontbreekt de secretaris, dan wijst de vergadering uit haar midden een notulist aan. De notulen worden door de voorzitter en de secretaris vastgesteld en ondertekend, tenzij op verlangen van hen, die de vergadering hebben belegd, door een door hen aan te wijzen notaris procesverbaal wordt opgemaakt.

BESLUITVORMING, ALGEMEEN.

Artikel 23.

1. Voorzover in de statuten niet anders is bepaald, worden de besluiten van de algemene vergadering genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
2. Elk lid heeft ter algemene vergadering een stem.
3. Indien bij een verkiezing van personen anders dan uit een bindende voordracht niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weder niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij een persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht.
Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
4. Indien de stemmen staken over een voorstel, niet rakende verkiezing van personen, dan is het verworpen.
5. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de

voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of een der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt.

Schriftelijke stemming geschiedt bij ondertekende, gesloten briefjes. Stemming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt.

6. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
7. Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter dat door de vergadering een besluit is genomen, is beslissend. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
8. Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, omtrent alle aan de orde komende onderwerpen - dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding - ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.

BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

Artikel 24.

Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.

BESTUUR, BENOEMING EN ONTSLAG.

Artikel 25.

1. Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van tenminste drie leden, te weten een voorzitter, een secretaris, een penningmeester en een of meer andere leden, met dien verstande dat de functies van secretaris en penningmeester in één persoon kunnen worden verenigd. De bestuursfuncties worden door het bestuur over zijn leden verdeeld, met dien verstande dat de voorzitter door de algemene vergadering in functie wordt gekozen.
2. Het bestuur wordt door de algemene vergadering benoemd. Bestuursleden kunnen ook buiten de leden worden benoemd. Een bestuurslid kan, ook al is hij voor een bepaalde tijd benoemd, te allen tijde door de algemene vergadering worden

- ontslagen of geschorst.
3. De verkiezing van de bestuursleden geschiedt uit een voordracht, welke is samengesteld uit diegenen die schriftelijk kandidaat zijn gesteld. Kandidaatstelling kan geschieden door het bestuur zelf of door tenminste vijf leden, welke laatsten tezamen een kandidaat kunnen stellen. De namen van degenen, die door het bestuur als kandidaten zijn gesteld, worden bij de oproeping tot de vergadering medegedeeld. De namen van degenen die door leden als kandidaten worden gesteld, moeten voor de aanvang van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend. De aldus samengestelde voordracht is bindend, behoudens het bepaalde in lid 5. Indien geen kandidaten zijn gesteld, alsmede voorzover de voordracht de namen van minder personen bevatten dan het aantal te vervullen vacatures bedraagt, vindt een vrije stemming plaats.
 4. Kandidaten dienen zich schriftelijk bereid te verklaren een eventuele benoeming te aanvaarden.
 5. De algemene vergadering kan aan elke op de voordracht vermelde kandidaatstelling het bindend karakter ontnemen door een besluit, genomen met tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, vertegenwoordigde tenminste de helft van de leden. In dat geval vindt een vrije stemming plaats indien en voorzover door het besluit het op de voordracht vermelde aantal kandidaten kleiner is geworden dan het aantal te vervullen vacatures.
 6. De zittingsduur van een verkozen bestuurslid bedraagt ten hoogste drie volle jaren, ingaande op de eerste januari na de datum van verkiezing; een bestuurslid is te allen tijde herkiesbaar.
 7. De wijze van aftreden wordt geregeld bij rooster dat door het bestuur wordt vastgesteld. Degene die in een tussentijdse vacature wordt gekozen, neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in.

BESTUURSTAAK, VERTEGENWOORDIGING.

Artikel 26.

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het bestuur belast met het besturen van de coöperatie.
2. Het is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door een derde, zoals de woningstichting.
3. Het bestuur is, mits met goedkeuring van de woningstichting, bevoegd overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van

- registergoederen, alsmede overeenkomsten waarbij de coöperatie zich als borg of hoofdelijk mede-schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, te sluiten. Op het ontbreken van de goedkeuring kan door en tegen derden beroep worden gedaan.
4. Het bestuur kan namens de coöperatie in naam van de leden rechten bedingen en verplichtingen aangaan, alsmede namens de leden met inachtneming van het hierna in lid 5 bepaalde tot handhaving van de bedongen rechten in rechte optreden, waaronder begrepen het vorderen van de schadevergoeding.
5. Het bestuur behoeft eveneens de goedkeuring van de woningstichting voor besluiten tot:
- I. onverminderd het bepaalde onder II het aangaan van rechtshandelingen en het verrichten van investeringen een bedrag of waarde van tien duizend gulden (f.10.000,-) te boven gaande;
- II. a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de coöperatie een bankkrediet wordt verleend;
- b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruik maken van een aan de coöperatie verleend bankkrediet;
- c. het aangaan van dadingen;
- d. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van conservatoire maatregelen en van het nemen van die rechtsmaatregelen, die geen uitstel kunnen lijden.
- Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden geen beroep worden gedaan.
6. De coöperatie wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur en bovendien door de voorzitter tezamen met een ander bestuurslid.

JAARREKENING; JAARVERSLAG.**Artikel 27.**

1. Het boekjaar van de coöperatie valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt in opdracht van het bestuur een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening, beide vergezeld van een toelichting. De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding

- gemaakt.
3. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, zijn schriftelijk jaarverslag uit en doet, onder overlegging van de jaarrekening en rekening en verantwoording over zijn in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur. Na afloop van de termijn kan ieder lid deze rekening en verantwoording in rechte van het bestuur vorderen.
 4. Het bestuur is verplicht de in lid 2 bedoelde stukken dertig jaar lang te bewaren.

UITGESLOTEN AANSPRAKELIJKHEID.

Artikel 28.

Iedere verplichting van de leden of oud-leden van de coöperatie om in een tekort bij te dragen is uitgesloten.

GESCHILLEN.

Artikel 29.

1. Alle geschillen, voortkomend uit bepalingen opgenomen in deze statuten, welke vatbaar zijn voor dading en compromis en mochten ontstaan tussen het bestuur en de leden, tussen leden onderling of tussen de coöperatie en de woningstichting, zullen op verzoek van beide partijen worden voorgelegd aan de Kantonrechter te hunner keuze, doch binnen het Arrondissement waar de coöperatie gevestigd is.
2. Het bepaalde in het eerste lid laat onverlet de bevoegdheid van partijen zich tot de arrondissementsrechtbank te wenden.

ONTBINDING, STATUTENWIJZIGING EN VEREFFENING.

Artikel 30.

1. In de statuten van de coöperatie kan geen verandering worden gebracht dan door een besluit van de algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar een wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. Een voorstel tot statutenwijziging kan uitgaan van het bestuur of van een zodanig aantal leden als bevoegd is de bijeenroeping van de algemene vergadering te verlangen. De termijn voor oproeping tot een zodanige vergadering bedraagt tenminste vier weken.
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging doen, moeten tegelijk met de oproeping een afschrift van dat voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen ten kantore van de coöperatie voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

3. Een statutenwijziging treedt niet in werking, dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt; elk bestuurslid is bevoegd een zodanige akte te verlijden.
4. Tot ontbinding van de coöperatie of wijziging van de statuten kan slechts worden besloten na voorafgaande toestemming van de woningstichting en in een algemene vergadering waar tenminste drie/vierde van de stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd is, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
5. Wanneer in de in lid 4 genoemde vergadering geen voldoende aantal stemgerechtigde leden aanwezig is om het ontbindingsbesluit respectievelijk het besluit tot statutenwijziging te kunnen nemen, moet met inachtneming van een termijn van vier weken een tweede vergadering worden bijeengeroepen, die ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigde leden met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen tot ontbinding van de coöperatie respectievelijk tot statutenwijziging kan besluiten.
6. Het batig saldo na vereffening wordt uitgekeerd aan degene die ten tijde van het besluit tot ontbinding lid waren. Ieder hunner ontvangt een deel, overeenkomstig de vastgestelde kostenverdeelsleutel en rekening houdend met de duur van het lidmaatschap. Bij het besluit tot ontbinding kan echter ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 31.

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen waarin worden geregeld de onderwerpen die naar het oordeel van de algemene vergadering regeling behoeven.
2. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet ook waar die geen dwingend recht bevat, noch met de statuten.

SLOTBEPALING.

Artikel 32.

Bij gevallen waarin de statuten niet voorzien, beslist het bestuur, na vooraf verkregen instemming van de woningstichting.

X Koopovereenkomst van Coöperatie naar lid

LEVERING
LIDMAATSCHAPSRECHT

Op heden, de vierde november
negentien honderd negen en negentig,
verschenen voor mij,
Mr. Johannes Sylvester Cecile Elfrink,
notaris met plaats van vestiging Zetten.....
(gemeente Valburg):

1. de heer **JACOBUS HENDRIK VAN EGDOM**, wonende te
6671 BM Zetten, Bernadottestraat 29, geboren te
Wageningen op negen oktober negentien honderd.....
negen en zestig, ongehuwd en niet als partner.....
geregistreerd, legitimatiebewijs: paspoort,
nummer N72825772, afgegeven te Valburg op negen
en twintig mei negentien honderd acht en negentig,
hierna ook te noemen: "verkoper".....

2. de heer **Lambertus Johannes Maria van Marwijk**,
ten deze domicilie kiezend ten kantore van mij,
notaris, geboren te Elst op drie en twintig.....
augustus negentien honderd drie en veertig,.....
volgens zijn verklaring ten deze handelende in zijn.....
hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de
stichting:

WONINGSTICHTING VALBURG, gevestigd te Zetten
(gemeente Valburg), kantoorhoudende aan de.....
Stationsstraat 27 te 6671 AW Zetten; postadres:
Postbus 108 te 6670 AC Zetten,
(zijnde een toege laten instelling als bedoeld in artikel 70 lid 1 van de Woningwet),
.....

hierna ook te noemen: "de stichting";
blijkende van deze volmachtgeving uit een
onderhandse akte van **volmacht**, welke aan deze akte.....
zal worden vastgehecht; van het bestaan van die.....
volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.....

Considerans.....
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden:
dat bij akte van uitgifte lidmaatschapsrecht op.....
tien oktober negentien honderd zeven en negentig.....

Bijlagen

voor mij, notaris, verleden, door de coöperatie:

Coöperatief Woningbezit Sipman U.A., gevestigd te

Zetten (gemeente Valburg), kantoorhoudende aan de.....

Stationsstraat 27 te 6671 AW Zetten; postadres:

Postbus 108 te 6670 AC Zetten, hierna te noemen:

"de coöperatie", werd geleverd aan verkoper het.....

hierna nader te omschrijven lidmaatschap;.....

dat in voormelde akte van uitgifte

lidmaatschapsrecht een terugkoopgarantie is

opgenomen, inhoudende de verplichting van de

stichting tot terugkoop van het lidmaatschap

indien de koper het lidmaatschap aan de stichting

te koop aanbiedt, zulks onder de in die akte nader

omschreven bepalingen;.....

dat verkoper van zijn voornemen tot vervreemding van zijn lidmaatschap met
inachtneming van artikel 11 van de statuten van de coöperatie kennis heeft gegeven
aan de stichting;

dat de stichting tijdig aan verkoper schriftelijk

heeft medegedeeld dat zij zelf het lidmaatschap wenst over te nemen;.....

dat bedoeld lidmaatschap niet eerder door de

coöperatie aan de verkoper noch door de verkoper

aan de coöperatie werd opgezegd, terwijl dit

lidmaatschap ook niet op enige andere wijze een.....

einde heeft genomen;

dat partijen de overnameprijs in onderling overleg

hebben vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van.....

de hiervoor bedoelde terugkoopgarantie.....

In verband met het vorenstaande verklaarden de.....

comparanten, handelende als gemeld:

dat verkoper ter uitvoering van een met de stichting

aangegane overeenkomst van koop en verkoop levert aan de stichting, die van
verkoper heeft gekocht en bij.....

deze aanvaardt:

Het lidmaatschap van de coöperatie: Coöperatief.....

Woningbezit Sipman U.A., gevestigd te Zetten

(gemeente Valburg), met alle daaruit.....

voortvloeiende rechten en verplichtingen,.....

in het bijzonder het recht tot het uitsluitend

gebruik van de woning met toebehoren,

plaatselijk bekend Bernadottestraat 29 te 6671

BM Zetten (kadastraal bekend gemeente Valburg

sectie F nummer 1830, groot een are drie en vijftig centiareen), deel uitmakende van een complex van achttien (18) woningen aan de Bernadottestraat/Beginstraat te Zetten.

Koopprijs en kwijting.

De koopprijs bedraagt: **een honderd veertig duizend vier honderd zeven en dertig gulden drie en zestig cent (f.140.437,63),** welke koopprijs door de stichting is voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris. Verkoper verleent de stichting kwijting voor de betaling van de koopprijs.

B e d i n g e n.

Op deze overeenkomst van koop en levering zijn van toepassing de navolgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1.

Kosten en belastingen.

Alle belastingen, rechten en kosten op deze levering vallende, zijn voor rekening van de stichting.

Artikel 2.

Statuten coöperatie.

- a) Op deze levering zijn voor zoveel mogelijk van toepassing de bepalingen van de statuten van de coöperatie, zoals die zijn vastgesteld bij akte op vier en twintig juni negentien honderd zeven en negentig voor mij, notaris, verleden, laatstelijk gewijzigd bij akte op negentien augustus negentien honderd zeven en negentig voor mij, notaris, verleden, alsmede de bepalingen van voormelde akte van uitgifte lidmaatschapsrecht op tien oktober negentien honderd zeven en negentig voor mij, notaris, verleden.
- b) De stichting is verplicht tot naleving van de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie, al welke haar bekend zijn.
- c) De stichting is verplicht tot nakoming van

Bijlagen

eventueel door de coöperatie aangegane.....
overeenkomsten terzake van de exploitatie van
een centrale of gemeenschappelijke inrichting.....
voor de ontvangst van radio- en/of.....
televisie-uitzendingen in de woning.....

Artikel 3......

Levering/aanvaarding......

Het lidmaatschap met hetgeen daartoe behoort wordt.....
geleverd vrij van beperkte rechten en beslagen.....
De stichting heeft de woning met verder toebehoren.....
aanvaard op heden, in de staat waarin een en ander
zich heden bevindt, geheel ontruimd, ongevorderd,
vrij van huur en/of andere gebruiksrechten.

Artikel 4......

Risico, lusten en lasten......

Vanaf heden draagt de stichting het risico van het.....
gekochte en zijn de lusten en lasten voor haar.....
rekening.....
Onder de lasten zijn begrepen de aan de coöperatie
verschuldigde bijdragen in de exploitatiekosten en
aan haar eventuele reserve- en/of onderhoudsfondsen.-
Deze bijdragen zullen worden verrekend op basis van.....
de voor het lopende jaar opgestelde begroting.

Artikel 5......

Ontbindende voorwaarden/afstand recht tot ontbinding.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen-
in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten.....
die op de koop betrekking hebben, zijn thans.....
uitgewerkt.
Noch verkoper noch de stichting kan zich terzake
van deze koop en levering nog op een ontbindende
voorwaarde beroepen.
Partijen doen bij deze afstand van het recht om
gehele of gedeeltelijke ontbinding van de
koopovereenkomst te vorderen.

Fiscale verklaring......

De comparant sub 2 genoemd, handelende als gemeld,

verklaarde voor en namens de stichting, bij deze
een beroep te doen op de **vrijstelling** van
overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15
lid 1 letter o van de Wet op belastingen van
rechtsverkeer.....

Woonplaatskeuze.

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst,
ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder
van deze akte.

Bekendheid comparanten en slot.

WAARVAN AKTE is verleden te ZETTEN, op de datum in
het hoofd van deze akte vermeld.....

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen.....
opgegeven en toegelicht.....

De verschenen personen hebben verklaard op
volledige voorlezing van de akte geen prijs te

stellen, tijdig voor het verlijden een concept-akte.....
te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te

hebben kennis genomen en met de inhoud in te.....
stemmen.....

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk.....
daarna ondertekend, eerst door de verschenen

personen en vervolgens door mij, notaris.
J.H.v.Egdom, L.J.M.v.Marwijk, J.S.C.Elfrink.

VOOR AFSCHRIFT:

