

# NIEUWBOUW



**KANSEN**  
op de

**WONINGMARKT**

## ENTRADA MEUSE



GENIET VAN HET LEVEN IN CUIJK

**Wonen naar wens** 20 Comfortabele patiowoningen

Het plan Entrada Meuse is bijzonder ruim van opzet, van alle gemakken voorzien en levensloopbestendig. De begane grond is voorzien van een royale- woonkamer en keuken, 2 slaapkamers waarvan 1 een riante hoofdslaapkamer is, een inpanidige garage en bergruimte. De 2 hoekwoningen zijn voorzien van een extra opbouw. Het totale bruto vloeroppervlak van de begane grond is maar liefst 160 m<sup>2</sup>. De kavels variëren van ca. 320 m<sup>2</sup> tot ca. 525 m<sup>2</sup>. Alle patio's zijn gericht op het zuiden.

### LET OP!

Maak gebruik van: de regeling Brabantse Verkoop Garantie waarbij de Provincie uw bestaande woning koopt indien deze na twee jaar nog niet is verkocht.

Deze regeling geldt ook indien u nu buiten de Provincie Brabant woont.

Vraag de makelaar naar de voorwaarden. Tel. 0485 - 319 220



**SIR55**

MEER INFORMATIE  
Telefoon 040-2423223  
Website www.air-55.nl



**Ballast Nedam**

Bouw  
Ontwikkeling en realisatie door Ballast Nedam Bouw Oost BV

4

**Voor de deur slapen om eerste te zijn**

7

**Kopers de baas**



**Wonen in de prachtige Hanzestad Deventer**

Open Dag 27 maart in De Vijfhoek

[www.mooidevijfhoek.nl](http://www.mooidevijfhoek.nl)



devijfhoek

# WOONWERK HUIZEN ZIJN ECHTE HARDLOPERS

Eerste palen Koers Noord in juni de grond in

door TITIA VOÛTE

Niet zo lang geleden stonden aan de Schepenlaan in Amsterdam-Noord nog flats en portiekwoningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Maar als alles volgens plan verloopt, verrijzen op het braakliggende terrein in de zomer appartementen, eengezinswoningen en huizen waar mensen met zogenaamde huisgebonden beroepen kunnen wonen en werken.

„Vooral die laatste categorie is populair”, vertelt Michel Galjé, verkoopcoördinator bij projectontwikkelaar Delta Forte. Dit is het bedrijf dat in opdracht van Woningstichting Rochdale het project Koers Noord ontwikkelt. „De woonwerkhuizen zijn echte hardlopers en dat is ook niet zo verwonderlijk. Het is ideaal om bijvoorbeeld als fysiotherapeut je praktijk beneden te hebben en daarboven nog drie woonlagen om met je gezin te wonen. De huizen hebben een woonoppervlak van 184 m<sup>2</sup> tot circa 204 m<sup>2</sup>, dus je kunt er echt gemakkelijk wonen en werken tegelijk. Maar ze zijn ook geschikt voor dubbele bewoning als je bijvoorbeeld besluit om je ouders in huis te halen.”

Bouwproject Koers Noord sluit aan op de stedelijke vernieuwing die sinds 2004 in Amsterdam-Noord is gestart. Wijk De Banne, waar Koers Noord wordt gerealiseerd, ondergaat een ware metamorfose. Galjé: „Noord is altijd een veelzijdig stadsdeel geweest, maar je ziet dat het de laatste jaren steeds mooier wordt. Belangrijkste reden is dat gemeente, ontwikkelaars en corporaties samen hebben afgesproken om van De Banne weer een aantrekkelijk woongebied te maken. Daarbij gaan we uit van een goed product tegen een scherpe prijs. De bedoeling is dat hier mensen komen wonen die een stap maken in hun wooncarrière. De huizen zijn niet echt geschikt voor starters, want daarvoor zijn ze nog net iets te duur, maar wel voor mensen die doorstarten op woongebied. De prijzen liggen tussen de € 219.000 voor een benedenwoning met een oppervlakte van zo'n 80 m<sup>2</sup> en een tuin en € 418.000 voor een woonwerkhuis. Bovendien is de erfpacht voor vijftig jaar afgekocht.”

Het totale plan aan de Schepenlaan bestaat uit 182 eengezinswoningen en vijftig appartementen. Delta Forte ontwikkelt voor Woningstichting Rochdale 90 eengezinswoningen, waarvan er 79 te koop worden aangeboden. In Koers Noord worden dus een kleine 80 huizen verkocht, de woningen aan de parkzijde worden in een later stadium gerealiseerd. Het woonplan grenst aan het Koopvaardersplantsoen, wat na realisatie van het gehele plan een grondige facelift krijgt. „Het



• Het bouwproject sluit aan bij de stedelijke vernieuwing die sinds 2004 in Amsterdam-Noord is gestart.

wordt echt een frisse nieuwe wijk met veel groen. Als je daarbij bedenkt dat in deze buurt alle mogelijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals scholen, winkelcentra en ziekenhuizen, is het niet verwonderlijk dat het project populair is onder gezinnen met kinderen of stellen die aan gezinsuitbreiding denken”, zegt Galjé.

Centraal in het plan komen 57 eengezinswoningen, waarvan 11 woningen bestemd zijn voor de sociale huur. Ze hebben een woonoppervlakte van ongeveer 124 m<sup>2</sup> met drie slaapkamers en een grote zolder. De woningen hebben allemaal een tuin met berging. Aan de Schepenlaan komen 20 ruime multifunctionele woningen. Dit zijn de huizen die kunnen worden gebruikt als woonhuis of als woonwerkhuis. Ook is er één beneden/bovenwoning beschikbaar. Het is

een bijzonder type met twee aparte wooneenheden met eigen entree, ieder twee woonlagen en een opmerkelijke architectuur. De benedenwoning heeft een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup> en een tuin. De bovenwoning heeft een woonoppervlakte van zo'n 128 m<sup>2</sup> en een fors dakterras van 45 m<sup>2</sup>. „Dat alle huizen een tuin of een dakterras hebben, is echt uniek in Amsterdam. Zeker als je bedenkt wat je ervoor betaalt”, zegt Galjé.

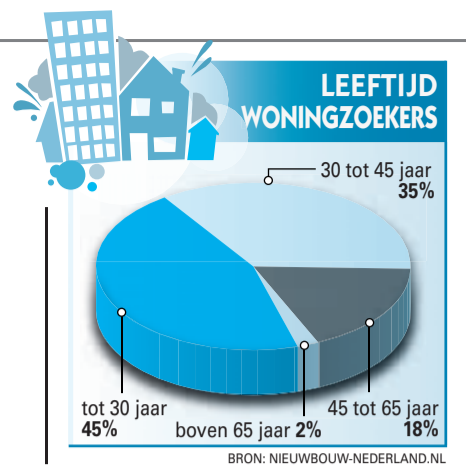
„Verder heeft De Banne haar bewoners gewoon veel te bieden en wordt er door de gemeente hard gewerkt om de buurt nog aantrekkelijker te maken. De woningen krijgen een lekker eigentijds gezicht. Galjé: „Bij het ontwerpen van de woningen is er in samenwerking met de architecten goed gekeken naar de juiste verhouding tussen kwaliteit, uitstraling en kosten. Er is gekozen voor een frisse en strakke look. De kleurstelling van de stenen is bijvoorbeeld een eyecatcher. De combinatie van bruin met zandkleur geeft de huizen een moderne uitstraling en we hebben bewust niet gekozen voor een puntdak maar een lessenaarsdak (één dakvlak onder een schuine hoek, red.). De bedoeling is dat het geheel een stedelijk, maar informeel karakter krijgt. Een plek waar mensen graag zijn en zich thuis voelen. De verwachting is dat zestig tot zeventig procent van de nieuwe bewoners uit Noord komt of terugkeert naar het stadsdeel. De overige zijn nieuwe bewoners. Er komt dus

echt vers bloed in de wijk en dat is ook de bedoeling.”

Ambitieuze plannen, maar hapt de consument ook toe? De voorinschrijving voor Koers Noord is inmiddels gesloten en de loting voor de eerste op te leveren woningen heeft plaatsgevonden. „Er is veel

belangstelling voor de huizen, dus we gaan snel door naar de tweede en derde fase. Het hele project moet eind volgend jaar klaar zijn”, aldus de verkoopcoördinator van Delta Forte.

Info: [www.koersnoord.nl](http://www.koersnoord.nl)



## Wat heeft De Banne haar bewoners te bieden?

- winkelcentrum Buikslotermeerplein voor een middag winkelen
- winkelcentrum De Ankerplaats voor de dagelijkse boodschappen
- dicht bij het BovenIJ-ziekenhuis
- voldoende keus uit diverse scholen
- veel speelgelegenheid voor de kleintjes
- de komst van de Noord/Zuidlijn in de toekomst
- de diverse natuurgebieden zoals de Kadoelerbreek en de Buiksloterbreek
- het Floraparkbad in het Florapark
- een snelle verbinding naar de ringweg A10
- gratis parkeren

# Nieuwbouw Rijtjeshuizen, maar wel

door MARTINE DE VENTE

Nieuwbouw in Hoorn is zeer gewild. Marco en Sykira lootten mee en kwamen in aanmerking voor een huis in de gloednieuwe wijk Bangert en Oosterpolder. Ze hebben er zin in. Want hoewel ze er pas in 2011 kunnen wonen, is de keuken al besteld.

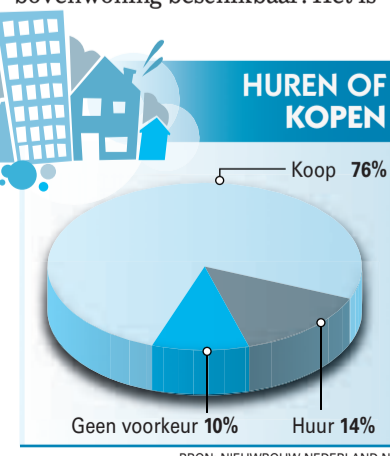
Marco van Tilburg en Sykira Langedijk (beiden 23) wonen nu nog samen op veertig vierkante meter in Hoorn. Ze hopen volgend jaar rond deze tijd hun starterswoning in de nieuwe wijk Bangert en Oosterpolder te kunnen betrekken. De keuze viel op nieuwbouw omdat Marco Hoorn wel een beetje kent. „Voor de prijs die wij kunnen betalen, vind je geen huis in een buurt waar ik wil wonen.” Bovendien vindt hij het fijn om een huis te hebben

waar hij meteen alles heeft zoals het moet zijn. „Dat je om te kunnen wonen niet eerst de spullen van iemand anders moet opruimen.”

De buurt is helemaal nieuw. De school en de supermarkt zitten nu nog op tijdelijke locaties. Pas in de fase waarin het huis van Marco en Sykira wordt gebouwd, komen er een winkelcentrum, een school en een sporthal.

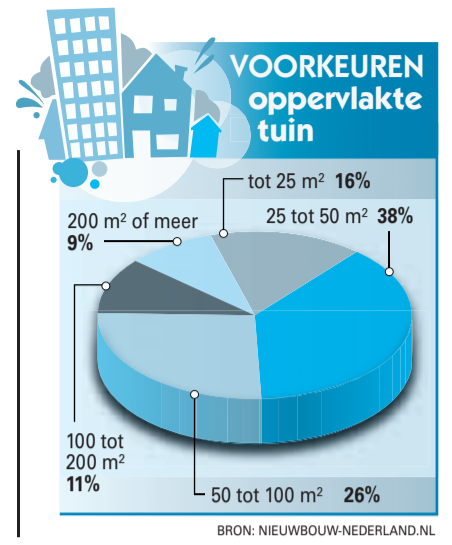
De nieuwbouwwoningen voor starters zijn gewild in Hoorn. Daarom hanteert de gemeente een inschrijving met een lotingsprocedure. Wie ingeloot wordt, heeft de eerste keuze. Bij de eerste inschrijving visten ze achter het net. Bij de tweede inschrijving hadden ze meer geluk. Ze konden kiezen uit twee huizen.

Het huis dat ze uitgekozen hebben, heeft twee flinke slaapkamers.



• Wie met subsidie een huis wil kopen, moet er snel bij zijn.

FOTO: GETTY IMAGES



## Koopsubsidie en starterslening

door **BARBARA SANDERS**

**AMSTERDAM** – Voor mensen met een kleine portemonnee is het vaak lastig om een huis te kopen. Goedkope woningen zijn nog steeds heel dun gezaaid, terwijl er veel vraag naar is. Banken mijden elk risico en verstrekken steeds minder hypotheek. Vooral starters op de woningmarkt zijn daarvan de dupe.

Om ook voor lagere en middeninkomens een eigen woning bereikbaar te maken, heeft de overheid enkele jaren geleden de koopsubsidie in het leven geroepen. Een subsidie, waarbij een huizenkoper een maandelijkse bijdrage ontvangt ter verlichting van de hypotheeklasten.

Deze regeling gaat echter aan haar eigen succes ten onder. Er wordt zoveel gebruik gemaakt van het subsidiepotje dat de bodem waarschijnlijk nog in de eerste helft van dit jaar bereikt is. Het ministerie van Volkshuisvesting heeft al aangegeven niet meer geld beschikbaar te stellen. Wie met subsidie een huis wil kopen, moet er dus heel snel bij zijn.

**Aan de koopsubsidie**, die officieel Eigenwoningbijdrage heet, kleven strenge criteria. Het huis mag niet meer dan 163.625 euro kosten. De hypotheeksom mag hooguit voor de helft aflossingsvrij zijn en de rente moet voor een langere periode zijn vastgezet. Ook dient over de hypotheek Nationale Hypotheek Garantie te zijn afgegeven, wat betekent dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant staat voor terugbetaling van de hypotheek als de huiseigenaar in de betalingsproblemen komt.

Vorig jaar werden er 17.000 koopsubsidies verstrekt. De verwachting is dat er nog tot ongeveer eind mei gebruik gemaakt kan worden van de koopsubsidieregeling. Daarna is het afgelopen: geen subsidie meer.

Naast de koopsubsidie van het rijk bestaan er ook startersleningen. Deze lening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom van een woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. Bij elkaar mogen de leningen niet hoger zijn dan de koopsom plus de kosten van de verwerving van een woning.

**De starterslening** is niet gratis en heeft de vorm van een extra hypotheek. Naast notariskosten zijn 1,5 procent afsluitkosten verschuldigd en 0,55 procent voor de Nationale Hypotheek Garantie. Deze kosten zijn wel fiscaal aftrekbaar. De eerste drie jaar hoeft over het geleende bedrag geen rente betaald te worden, daarna alleen als iemands inkomen voldoende gestegen is. De precieze voorwaarden verschillen per gemeente. Bovendien doet de helft van de gemeenten niet mee of hebben de startersleningen uit bezuinigingsoverwegingen tijdelijk stopgezet.

## starters allemaal verschillend

mers. „De grootste kamer is even groot als de woonkamer die we nu hebben”, zegt Marco, die zegt nog niet bezig te zijn met de vraag of er kinderen komen. Maar hij hoopt wel voorlopig vooruit te kunnen met het huis. Er zit namelijk ook nog een zolder bij.

**Een andere reden** waarom het stel 'viel' voor de woning is de bouw. „Het is een rijtjeswoning, maar de huizen zijn allemaal verschillend, met verschillende kleuren stenen en geveltjes.” Ook de prijs was vriendelijk € 164.500. Net wel te duur om gebruik te kunnen maken van de startersfaciliteiten van de gemeente, want dan had de prijs € 163.500 moeten zijn. Maar zonder starterslening van de gemeente bleken Marco en Sykira gelukkig toch op beider salaris een spaarhypotheek af te

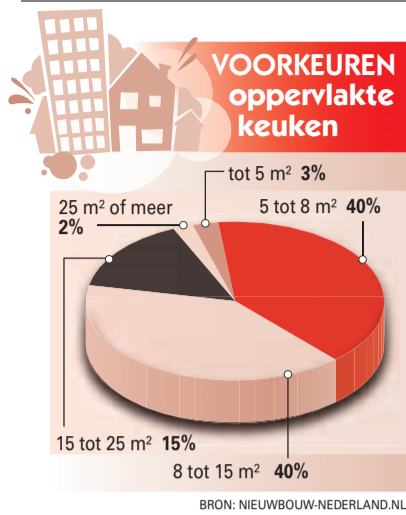
kunnen sluiten bij Aegon via Huis en Hypotheek.

In mei zitten ze bij de notaris en dan betalen ze alleen nog voor de grond. In fasen gaan ze meer betalen, totdat het huis over een jaar helemaal klaar is. De dubbele lasten die dat op den duur geeft, kunnen ze wel betalen. Marco: „We trekken het wel. Onze huur nu is laag, driehonderd euro. En we gaan niet op vakantie.”

Wat ook in de hypotheek zit, is de nieuwe keuken die ze al hebben aangeschaft. „Een aanbieding waar je een granieten blad kreeg voor de prijs van een kunststof. Dat was een mazzeltje.” Verder denken ze nog over vloerverwarming. „We willen plavuizen op de vloer en de radiatoren beneden laten verwijderen. We hebben een hond, dus dat is dan wel zo hygiënisch.”



• Marco en Sykira voor de plek waar volgend jaar hun huis moet komen te staan. Ondanks dat er nog geen steen ligt, is de keuken al wel aangeschaft. FOTO: PETER SCHOONEN



• Joop en zijn twee dochters Lola en Liv hebben het in aanbouw zijnde huis al een beetje gezellig gemaakt.

FOTO: MICHEL SCHNATER

## TWEEDE 'LEG'

### Voor de deur slapen om de eerste te zijn

door MARTINE DE VENTE

**J**oop Vonk sliep een nacht in de auto om zich als eerste te kunnen inschrijven op het laatste project in de Amstelveense Westwijk. Het stel wil dolgraag in Amstelveen wonen, dicht bij vrienden en familie.

In 2002 kochten Joop Vonk (41) en Nicole Bogaarts (33) een nieuwbouwhuis in Zaandam. Ze wonen er prachtig, aldus Joop. „Heel landelijk en vrij, je zit zo in de polder.” Toch konden ze hun draai niet vinden in de Zaanstreek. Amstelveen lonkt. Beiden hebben meer binding met Amsterdam en Amstelveen dan met de Zaanstreek. „Familie en vrienden wonen er. Daar willen we toch liever meer bij in de buurt wonen.” Bovendien is het werk van Nicole in Amstelveen.

Joop bivakkeerde om het huis in de Amstelveense nieuwbouwwijk Westwijk te bemachtigen een nacht in de auto voor de deur van de makelaar. „Toen de fase



voor ons in de verkoop ging, kwamen we erachter dat het principe van 'wie het eerst komt die het

eerst maakt' van toepassing was." En Joop wilde niet nog eens achter het net vissen. Hij denkt dat

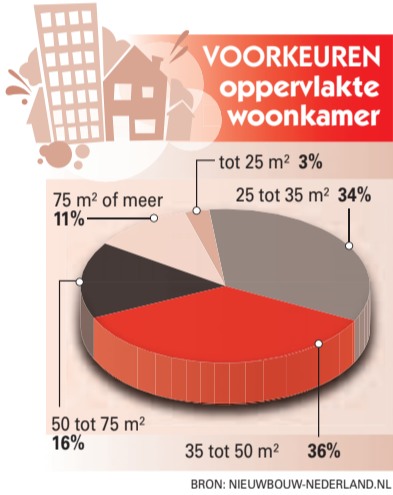
de huizen zo gewild zijn omdat ze de laatste zijn die nieuw gebouwd worden in de populaire Amstelveense wijk.

De nieuwe woning is niet groter dan het huis dat Joop en Nicole nu hebben en kost € 311.000. Hun oude Zaanse huis uit 2002 moeten ze nog te koop zetten. Joop verwacht niet veel winst te maken, gezien de prijzen waarvoor huizen in de buurt zijn verkocht. „We zullen zien, binnenkort gaan we de verkoop bespreken met de makelaar.” Hij heeft dan ook niet een eventuele verwachte overwaarde meegenomen in de nieuwe hypotheek. De bouwrente en het meerwerk wel.

**Het huis waar Joop nu woont**, was dus ook nieuwbouw. Een goede ervaring. „Je kunt alles helemaal aanpassen aan je eigen smaak.” Toen het vorige huis werd opgeleverd, is hij met de opzichter en een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis door de woning gelopen.

„Alles was perfect in orde.” Hij is vast van plan ook bij zijn nieuwe huis zo'n nieuwbouwkeuring te laten doen.

Op het Amstelveense huis laat Vonk nu een dakkapel bouwen en contactpunten veranderen. Verder komen er in de tuin vier extra heipalen, zodat hij op termijn een uitbouw kan laten ma-



## De gouden tip, bespaar nu energiebelasting:

### Das SchwörerHaus!

techniek van morgen voor het huis van nu

Een zeer goed geïsoleerd SchwörerHaus, volledig kierdicht, standaard voorzien van geavanceerde WarmteTerugWin-techniek, zonneboiler en aardwarmtewisselaar. Het resultaat: hoog wooncomfort en zeer lage energierekeningen. Kortom, een droomhuis zonder zorgen.

SchwörerHaus staat garant voor kwaliteit. SchwörerHaus geeft dan ook 30 jaar garantie op de constructie van uw woning. Verder betaalt u in slechts 2 termijnen, een eerste termijn van 10% en de resterende 90% bij oplevering.

Meer informatie, tel: 0548 530 818  
e-mail: [info@schworer.nl](mailto:info@schworer.nl)

Vraag vandaag nog **Gratis brochure** aan op [www.schworer.nl](http://www.schworer.nl)



**Schwörer Haus**



Royaal hoekwoning - AMSTELVEEN



2-onder-1 kap - AMSTELVEEN



Ruime hoekwoning - HARDERWIJK



Piet Boon villa - AMSTELVEEN



Herenhuizen - AMSTELVEEN

# Kopen of huren

## Voor- en nadelen onder de loep

door **BARBARA SANDERS**

**AMSTERDAM** – De crisis maakt veel mensen huiverig zich op de koopwoningmarkt te storten en lange financiële verplichtingen aan te gaan. Ook een trend: eigenwoningbezitters die hun huis verkopen en daarna met een goed gevulde portefeuille gaan huren.

Deze groep wil niet in 'tweedehands' huurwoningen, die ook nog eens in verkeerde buurten liggen, verzeild raken. Bovendien willen ze zekerheid over de verhuurder, ook op langere termijn. Waardoor huren van vage particuliere bezitters geen optie is. Voor hen die qua inkomen boven de sociale huurgrens zitten, hebben steeds meer projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties prachtige appartementen en eengezinswoningen in de aanbieding. Qua prijs in het hogere segment, maar hagelnieuw en fraai gesitueerd in buitenwijken of midden in het centrum als onderdeel van stedelijke herontwikkelingsgebieden.

Het blijft lastig om een algemeen beeld te schetsen wat financieel voordeliger is, kopen of huren. Het hangt sterk af van de persoonlijke situatie en de economie. Kopen en huren hebben beide zo hun voor- en nadelen. Veel mensen menen dat huren weggegooid geld is omdat de woning nooit eigendom wordt, maar het geeft ook een groot gevoel van vrijheid.

**De tijd dat huurders** als 'losers' door het leven gingen, de paria's op de woningmarkt die van de bank geen hypotheek konden krijgen, ligt achter ons. Sterker, zij worden tegenwoordig door menigeen die met een woekerp hypotheek zit opgezadeld of wiens baan op de tocht staat, benijd. Immers: geen hypotheekschuld, geen hoge onderhouds- en verzekeringkosten en aanzienlijk lagere (gemeentelijke) belastingen. Ook zijn huurders in Nederland uitstekend wettelijk beschermd.

Net als een woning huren heeft ook een koopwoning zo zijn voordelen. Het bekendste voordeel is de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, al staat dit alweer enige tijd ter discussie. Het grootste pluspunt van het eigenwoningbezit is dat de eigenaar gebruik kan maken van de marktwerking van de huizenmarkt. In de loop der jaren kan vooral bij nieuwbouw een behoorlijke overwaarde gecreëerd worden, ook al is daar nu wel een langere adem voor nodig dan een jaar of twee geleden, toen tijdens de bouw een waardestijging van een ton geen uitzondering was.

Een huis in een nieuwbouwproject is met name financieel aan-

trekkelijk omdat de koopprijs vrij is van overdrachtsbelasting. Bij een bestaand huis betaalt de koper 'kosten koper', een bedrag van 10 tot 12% boven op de prijs.

**Omdat nieuwbouwwoningen** moeten voldoen aan zeer strenge overheidsnormen, zijn zelfs de goedkoopste rijtjeshuizen optimaal geïsoleerd en dat scheelt in de stookkosten. Bovendien worden nieuwe huizen gebouwd van duurzame materialen, waardoor de kosten van onderhoud worden beperkt en de koper geen last

heeft van de 'slechte' smaak van de vorige bewoners.

Wie een nieuwbouwhuis koopt, doet er goed aan een opleveringsrapport te laten maken door een deskundige. De crisis kan bouwbedrijven namelijk nog steeds niet bewegen een behoorlijke kwaliteitsslag te maken. De zesjescultuur in de branche wordt ongenadig weerspiegeld in het aantal opleveringsfouten. Vorig jaar kwam het gemiddelde aantal fouten per nieuwbouwwoning uit op 19. Wie in zee gaat met een aannemer die het keurmerk van Klantgericht Bouwen draagt, weet zeker dat het huis beter dan gemiddeld wordt opgeleverd en dat de dienstverlening naar de klant goed geregeld is. Een zwarte lijst van slechte bouwers laat nog

steeds op zich wachten.

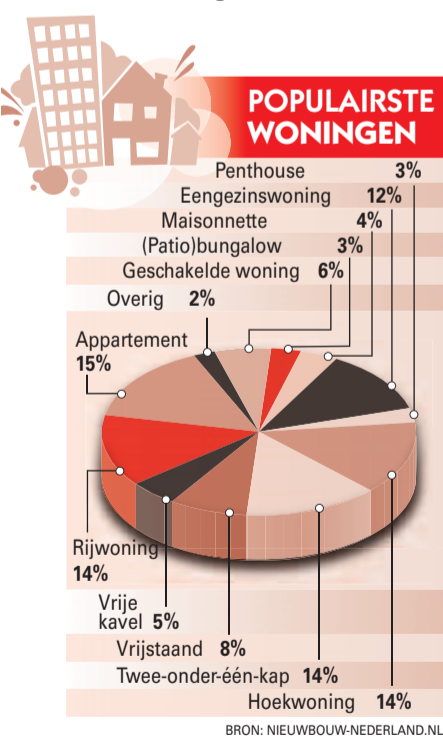
Kopers van nieuwbouwwoningen die een NHG-hypotheek (tot 350.000 euro) willen, mogen alleen in zee gaan met bouwbedrijven die zijn aangesloten bij een garantiefonds. De garantiefondsen van onder andere de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) of Woningborg, die het bekende GIW hebben vervangen, beschermen kopers tegen een financiële ramp als de aannemer over de kop gaat. Jaarlijks moeten enkele honderden gedupeerden hun huis door een andere aannemer laten afbouwen. Dat kost gemiddeld tientallen duizenden euro's extra. Aankloppen voor deze strop bij de hypotheekverstrekker wordt steeds lastiger, zeker als het gaat om een NHG-hypotheek.

• Het blijft lastig om een algemeen beeld te schetsen wat financieel voordeliger is.

FOTO: DIJKSTRA BV



ken. En Joop en Nicole hebben gekozen voor een plek vlakbij een speeltuintje voor hun twee dochters Lola en Liv van vijf en tweeënhalf. Voor de kinderen vinden ze een nieuwbouwwijk ideaal. De school en de peuterspeelzaal zijn dan ook al geregeld voor de verhuizing in november.



het ultieme vrije wonen

## Waesgeerd-West

Een wereldplek tussen Brabant en Holland

- 41 royale kavels
- tot 1.600 m<sup>2</sup>
- vanaf €171.000
- verkoop start 1 april 2010

Hier uw eigen huis bouwen?

Binnen een half jaar uw oude woning niet verkocht? Dan is er de garantieregeling!

[www.projecteninwaalwijk.nl](http://www.projecteninwaalwijk.nl)

Tel. (0416) 68 38 73

Gemeente **Waalwijk**

# EILAND TE KOOP

Op de meeste kavels in Heer&Meester mag men één vrijstaande woning realiseren. Op de eilanden en de landgoederen kan men samen met anderen (familie, vrienden of mensen met dezelfde woonwensen) gaan bouwen/wonen. Het zogenaamd collectief particulier opdrachtgeverschap is hier mogelijk. Op het eiland in het verlengde van de Jacob van den Berglaan, mag de bovengrondse inhoud van de bebouwing maximaal 2.526 m<sup>3</sup> bedragen. Het is mogelijk hier met maximaal vier huishoudens te gaan wonen in het groen omgeven door water.

De bouwmassa is geprojecteerd in het verlengde van de Jacob van den Berglaan, de goothoogte mag minimaal 6 meter en maximaal 9 meter bedragen (incidenteel mag deze worden verhoogd naar 11 meter ten behoeve van torentjes en dergelijke). De totale hoogte mag maximaal 14 meter bedragen. De toegangsbrug dient architectonisch te passen bij de woningbouw. Door de vrije ligging mag de bebouwing zich architectonisch onderscheiden. Een kans om een unieke woondroom te realiseren.

## Heer&Meester biedt maatwerk

Met het kavelpun Heer&Meester in het dorpje Hekelingen komt Spijkenisse tegemoet aan de wensen van een doelgroep die voorheen maar mondjesmaat werd bediend. De doelgroep die een vrijstaand huis wil laten bouwen. Inmiddels is de gemeente met de tweede fase begonnen die nog meer maatwerk biedt voor de kavelkoper. Men is niet langer verbonden aan vooraf gestelde kavelmaten en kan zelf binnen marges bepalen hoe groot de kavel moet zijn. Kavelgroottes kunnen hierdoor variëren van minimaal 702 m<sup>2</sup> tot wel ruim 2100 m<sup>2</sup>. Daardoor zijn er meer mogelijkheden, ook financieel, om een kavel naar eigen idee af te nemen. De gemeente is blij dat dit luxe segment nu wordt toegevoegd aan zijn woningbouwplannen.

## Landelijk wonen in Hekelingen tussen het Spui en Spijkenisse

Op het Zuid-Hollandse eiland Voorne-Putten ligt de dorpskern Hekelingen. In de jaren zestig is Hekelingen toegevoegd aan de gemeente Spijkenisse. Maar Hekelingen heeft zijn dorps karakter bewaard en op de plek van de voormalige voetbalvelden ligt nu de hoogwaardige woonlocatie Heer&Meester. Zeer royale kavels, veel vrijheid bij het ontwerp van de woningen en voor Randstedelijke begrippen acceptabele prijzen. De eerste woningen van kaveleigenaren worden op korte termijn opgeleverd. Die hebben de exclu-

siviteit in hun woonomgeving al ontdekt. Heer&Meester heeft een ruim en groen karakter. Het plan betreft vrije kavels waarop mensen hun droomhuis kunnen bouwen. De regels, zoals aan te houden afstand tot perceelsgrens en inhoud gebouwen in relatie tot oppervlakte kavel, maken dat de nagestreefde ruimtelijke kwaliteiten worden gehaald. De beukenhagen, de bomenrijen, het openbaar groen en de gekozen materialen onderstrepen de ruime groene opzet en de nagestreefde kwaliteit.

Daarnaast is de ligging van Hekelingen optimaal. Nabij rivieren, andere landelijke dorpskernen, natuurgebieden en het strand op fietsafstand. De ruimte, het achterland voor recreatie en de nabijheid van de stad met een compleet aanbod van voorzieningen maakt Hekelingen een bijzondere plek om te wonen.

## Het nieuwe Spijkenisse

Enkele jaren geleden heeft Spijkenisse gekozen voor een nieuwe koers: van kwantiteit door snelle groei naar kwaliteit



van woningbouw en voorzieningen. Het vernieuwde centrum is hiervan één van de vele voorbeelden. Het centrum heeft al enkele nominaties op zijn naam staan. Het winkelend publiek weet het nieuwe centrum, dat voor een groot deel ontworpen is door de bekende architect Soeters, zeer te waarderen. Verder is er geen gebrek aan voorzieningen. Spijkenisse is een complete stad die een ware metamorfose heeft ondergaan. Er wordt volop verder gebouwd. Prachtige appartementen aan de Oude Maas, een bibliotheek, een theater, een uitgaanscentrum en een verdere uitbreiding van het centrum.

RUIME  
KAVELS  
TE KOOP

# Heer&Meester

*A la carte wonen in Hekelingen*



DEZE WONINGEN WORDEN AL GEREALISEERD

U heeft nu de kans om uw eigen woning te bouwen. Op een van de meest aansprekende locaties die er zijn: het plan Heer&Meester in Hekelingen, gemeente Spijkenisse. In het landelijke decor van het eiland Voorne-Putten verrijst een project dat in alles beantwoordt aan de eisen en wensen van veeleisende woningkopers. Ruime kavels, van gemiddeld 1000 m<sup>2</sup>. Een rustige ligging, in een dorp dat nog echt een dorp is. Een groen landschap, en toch alle grootstedelijke voorzieningen dichtbij. En alle mogelijkheden om de woning van uw dromen te realiseren.

Er zijn nog kavels beschikbaar. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met De Regie, 020 - 689 36 64 of kijk op de website [www.heerenmeester.nu](http://www.heerenmeester.nu)

gemeente  
**Spijkenisse**

[WWW.HEERENMEESTER.NU](http://WWW.HEERENMEESTER.NU)



# Is nieuwbouwwoning te duur?



Illustratie: Kees van de Nes

# KOPERS

door BARBARA SANDERS

**A**PELDOORN - De crisis op de woningmarkt heeft projectontwikkelaars gedwongen een stap terug te doen en eens kritisch naar zichzelf te kijken. Ook de manier van werken moest flink op de schop. Dit zegt Daniël Spikker, directeur van vastgoedontwikkelingsbedrijf Loostad uit Apeldoorn. Bepaalde projectontwikkelaars en gemeenten tot twee jaar terug nog hoe een nieuwbouwhuis er van binnen en van buiten uit moest zien, die tijd is definitief voorbij.

Potentiële huizenkopers zijn mondiger, intelligenter en hebben het steeds meer voor het zeggen. „De arrogantie die onze branche decennia lang in de greep hield, wordt nu keihard afgestraft. De koper is de baas, wil fatsoenlijk behandeld worden en eist die rol ook op. De tijd dat een huis uit een foldertje werd verkocht, komt gelukkig nooit meer terug”, aldus Spikker.

Om aan die veranderde behoefte te voldoen, werkt Spikker met een klantgericht concept dat potentiële huizenkopers aan zijn bedrijf moet binden. In een heel vroeg stadium worden geïnteresseerden in een nieuwbouwproject betrokken bij het ontwerp. Zij kunnen zich eerst geheel vrijblijvend inschrijven. Loostad gaat dan inventariseren wat mensen echt belangrijk vinden. Via een speciale website kunnen ze hun voorkeur uitspreken over bijvoorbeeld de kleur steen, het type dak, de ligging, het aantal kamers, de kozijnen.

Met de gemene deler van die inventarisatie gaat Spikker naar de gemeente om de nodige vergunningen te verkrijgen. „We merken wel dat veel gemeenten even moeten slikken. Ambtenaren zijn star en ook niet gewend aan mondige burgers. Maar het is tijd dat gemeenten eens leren ten dienste te staan van de gemeenschap. De buitenkant wordt dus uiteindelijk bepaald door de kopers en de gemeente. In de praktijk komt het er toch op neer dat kopers geen gekke dingen willen. De jaren '30 gevel blijft populair, maar we zien ook weer een hang naar wat modernere architectuur”, constateert de Loostad-directeur.

Vervolgens mogen de kopers via internet zelf bepalen wat voor afwerking ze willen. Loostad biedt een basispakket, een plus en een luxepakket met klimaatmogelijkheden, bouwkundige opties en afwerkingsniveaus voor badkamer en keuken. Deze extra's zijn allemaal keurig afgeprijsd, dat wil zeggen dat als de koper bijvoorbeeld zonnepanelen wil, hij of zij meteen kan zien wat dat gaat kosten. Inclusief btw, maar ook wat het vervolgens oplevert aan energiebesparing en wat dat weer betekent voor de maandelijkse woonlasten. Ook kan

# DE BAAS

Potentiële huizenkopers zijn mondiger en intelligenter



• Bij project Mambohof in Apeldoorn worden potentiële kopers betrokken bij het ontwerp.



• Daniël Spikker: „De tijd dat een huis uit een foldertje werd verkocht, komt gelukkig nooit meer terug.”

FOTO: FRANS YPMA, APA

worden gekozen uit diverse soorten erkers, uitbouwen, carports, garages, dakkapellen, keukens. Een kwestie van kiezen en plussen en minnen.

Pas als de potentiële koper helemaal tevreden is met zijn woning en een gesprek heeft gehad met een speciale begeleider, hoeft er te worden besloten of hij of zij de koop aangaat. „Dan gaat de schop in de grond, de casco's worden gebouwd en de woningen worden geheel naar de individuele wensen van de kopers afgevoerd”, legt Spikker uit.

Kosten voor minderwerk worden volgens het concept niet berekend. „Als de koper bijvoorbeeld helemaal geen keuken wil en er staat een basisstelpost voor van 3500 euro, dan krijgt hij niet 2500

euro terug, zoals nu vaak gebeurt, maar het gehele bedrag. Dat haalt ook een hoop ergernis weg.”

Zo'n project wordt nu ontworpen aan de Mambohof in Apeldoorn. Daar komen dertig woningen bestaande uit rijtjeshuizen en tweekappers die tussen de 200.000 en 280.000 euro moeten gaan kosten. „Het is ons eerste project met inspraak en er zijn al veertig inschrijvers die meedenken. In mei of juni willen we daadwerkelijk starten met de verkoop.”

Loostad heeft nog vijf projecten in de pijplijn: in Apeldoorn, Ermelo, Blokzijl en Zierikzee. „Als geïnteresseerden vanaf het begin actief meedoen, krijgen ze een bonus in de vorm van een hogere stelpost voor keuken of badkamer.”

Ja, Nederlanders vinden alles te duur, wel kijken niet kopen. De markt voor bestaande koopwoningen heeft een tik gehad tijdens het afgelopen jaar, niet zo'n harde tik als de doemdenkers dachten, maar toch. Daarontegen is de verkoop en productie van nieuwbouwwoningen volledig ingestort. En dat is jammer, omdat de verkoop van nieuwbouwwoningen altijd zorgde voor veel doorstroming in de woningmarkt en die is nu nog steeds verstopt.

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn afgelopen jaar gedaald, in de ene regio meer dan in de andere. Koopwoningen zijn in verhouding goed uit de financiële crisis gekomen

vanaf september 2008 tot en met nu. De verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen (vrij op naam - v.o.n.) zijn niet gedaald, terwijl dat volgens het marktmechanisme wel zou moeten.

Bij lagere vraag en groter aanbod dalen de prijzen en andersom stijgen de prijzen. Niet bij nieuwbouwwoningen, daar bleven de prijzen gelijk. Die stijgen wel weer als de vraag aantrekt. Nieuwbouwwoningen zijn immers altijd goedkoper geweest dan bestaande woningen, nu is het echter andersom. Nieuwbouwwoningen moet u lang van tevoren, soms vanaf tekening kopen. De lagere koopsom is ook een soort pionierspremie, omdat u een jaar lang door het zand moet ploeteren, moet wachten op goed openbaar vervoer, goede autowegen, voet- en fietspaden, winkels en dergelijke. En dat vind ik gek; of niet. Kijk, die (v.o.n.) verkoopprijzen zijn ooit vastgesteld en de eigenaar van de grond (meestal een gemeente) heeft die opbrengst van de verkoop van de grond of de afgekochte erfpachtcanon voor 50 jaar of eeuwig al in zijn boeken uitgegeven aan een of ander groot project. Als de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen lager wordt, wordt ook de verkoopopbrengst van de grond minder en moet die gemeente een verlies incasseren. Dat vinden ze niet leuk, dus stagneren zij productie en verkoop van nieuwbouwwoningen. Terwijl het juist op de weg van gemeenten ligt om productie en verkoop daarvan te stimuleren.

Het kopen van een nieuwbouwwoning heeft een groot voordeel. Bouwkundig is zo'n flat of

huis prima in orde, de komende tien jaren geen onderhoud, goed geïsoleerd en u kunt het vanaf het begin naar eigen smaak inrichten. Ben wel voorzichtig met meerwerk, want dat kan zeer kostbaar zijn. Onderhandel toch over de verkoopprijs en het gewenste meerwerk (keuken, badkamer, garage/carport, tuinaanleg, serre, dakkapel). Koop als het enigszins kan eigen grond en geen pand op die ellendige erfpachtgrond. Heeft u een nieuwbouwwoning gekocht en de oplevering ervan nadert, schakel dan een adviseur in die voor u de bouwtechnische oplevering uitvoert. De Vereniging Eigen Huis (www.veh.nl) heeft hiervoor een

goede en aparte afdeling. Een begeleiding bij de oplevering is geen luxe, want de bouwgebreken bij nieuwbouwwoningen zijn legendarisch.

U heeft dus gekocht en u woont nog in een huur-

woning. Geen nood, want dan heeft u in het algemeen een opzegtermijn van een maand. U kunt dan de huur opzeggen zodra u zeker weet dat de woning op tijd wordt opgeleverd en u kunt verhuizen. Maar de afgelopen winter heeft ons geleerd dat het aantal werkbare dagen voor bouwers kan tegenvallen en daardoor lopen bouwprojecten vertraging op, ook uw nieuwbouwwoning. Heeft u nog een koopwoning, verkoop die dan zo laat mogelijk maar met een flexibele leverdatum. Na de verhuizing de woning verkopen geeft u het risico een tijd twee woningen met dubbele woonlasten te bezitten. Kunt u echter snel verkopen tegen een goede prijs, doe dat dan en huur tijdelijk een woning, daarna kunt u rustig verhuizen naar de opgeleverde nieuwbouwwoning.

www.broeren.com

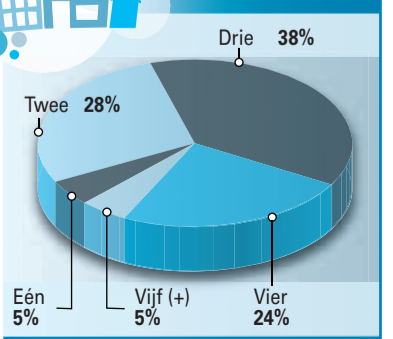


## De Makelaar

door Hans Broeren



## GEWENST AANTAL SLAAPKAMERS



BRON: NIEUWBOUW-NEDERLAND.NL

# Klantgericht Bouwen

## Onderstaande bedrijven hebben het Keurmerk Klantgericht Bouwen 2010 verdiend

Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V.	Hardinxveld-Giessendam	Knaap Maatwoningen B.V.	Rotterdam
Aannemersbedrijf P. Hoedemakers en Zn. B.V.	Rosmalen	Koopmans Bouw B.V.	Enschede
Aannemingsbedrijf de Langen & Van den Berg B.V.	Bergambacht	Lithos bouw & ontwikkeling	Amersfoort
Aannemingsmaatschappij Olde Rikkert B.V.	Oldenzaal en Almere	MBB	Maarssen
Adriaan van Erk Projecten B.V.	Bergambacht	Meulen Bouw B.V.	Weert
Alphons Coolen Bouw BV	Tilburg	Moonen Projectontwikkeling B.V.	's-Hertogenbosch
BM Projectontwikkeling BV	Hardinxveld-Giessendam	Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.	Obdam
BOKX Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Rotterdam	Nederlandse Bouw Unie B.V.	Etten-Leur
Bokx Woningbouw B.V.	Schiedam	Ouwe Gouwe Bouw	Gouda
Bouw- en Aannemingsbedr. Van Omme & de Groot B.V.	Rotterdam	P. Meijer B.V.	Beverwijk
Bouw- en Handelmaatschappij Adriaan van Erk B.V.	Bergambacht	Plegt-Vos Wonen B.V.	Langeveen
Bouwbedrijf B.J. van der Steeg B.V.	Genemuiden	Projektontwikkeling en Bouwbedrijf Heutink Flevoland BV	Lelystad
Bouwbedrijf Frans Vink & Zonen B.V.	Moordrecht	Rehorst Bouw B.V.	Bergambacht
Bouwbedrijf G. van Hemert B.V.	Giessen	Ter Stege Bouw	Hoogeveen
Bouwbedrijf L. van de Ven B.V.	Veghel	Trebbe Oost & Noord B.V.	Enschede en Zwolle
Bouwbedrijf Regeling B.V.	Beerzerveld	Van Dijk Bouw B.V.	Hardenberg
Bouwbedrijf Roosdom Tjhuis Rijssen B.V.	Rijssen	Van Mierlo Bouwmaatschappij B.V.	Maasdijk
Bouwbedrijf Salverda B.V.	't Harde	Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.	Gorredijk
BVR Bouw Roosendaal	Roosendaal	Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.	Arnhem
Dijkman Bouw B.V.	Warnsveld	Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.	Dordrecht
ERA Contour B.V.	Zoetermeer	VORM Bouw B.V.	Papendrecht
Goldewijk Doetinchem B.V.	Doetinchem	VORM Ontwikkeling B.V.	Papendrecht
Groothuis Woningbouw	Harbrinkhoek	Vreeswijk & Koebrugge Bouwmaatschappij B.V.	Huizen
Heiligers Projectontwikkeling bv	Amersfoort	Waal Bouw	Vlaardingen
Hendriks Projektontwikkeling B.V.	Oss	Welling Bouw Didam bv	Didam
Kanters Bouw en Vastgoed B.V.	Barendrecht	Woonconcept Projectontwikkeling B.V.	Meppel
Kastelein Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V.	Driebruggen		

De Stichting Klantgericht Bouwen is opgericht in samenwerking met brancheorganisatie Bouwend Nederland en Vereniging Eigen Huis.

**Kijk voor de volledige lijst van klantgerichte bouwers op [www.klantgerichtbouwen.nl](http://www.klantgerichtbouwen.nl)**

**GvH**  
VAN HEMERT GROEP  
BOUWEN EN ONTWIKKELEN

In 2010 gekozen tot:  
**Beste Bouwer  
van Nederland!**

In de categorie groot  
(meer dan 50 opgeleverde woningen in 2009)

[www.vanhemertgroep.nl](http://www.vanhemertgroep.nl)



aannemersbedrijf

P. Hoedemakers en Zn. B.V.

Zowel in 2008 als in 2010  
Beste Klantgerichte Bouwer

[www.p-hoedemakers.nl](http://www.p-hoedemakers.nl)

