

# Naar haalbare en betaalbare starterswoningen



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding: Woningaanbod voor starters zorgelijk</b>	<b>3</b>
<b>Managementsamenvatting: De belangrijkste resultaten van ons onderzoek.</b>	<b>5</b>
<b>Interview Peter van der Laan (Rabobank)</b> 'Het gaat om het welzijn van een generatie'	<b>7</b>
<b>1. Haalbaarheid starterswoningen van € 150.000,- tot € 200.000,-</b>	<b>9</b>
1a. V.o.n.-prijs nieuwbouwstarterswoning	10
1b. Grondprijzen per regio	12
1c. Bouwkosten per regio	13
1d. Kosten koper prijs bestaande woningen	15
1e. Nieuwbouw starterswoningen goedkoper dan bestaande woning	16
<b>Interview Arco Bikker (wethouder gemeente Molenlanden)</b> 'Doorstroom is er nauwelijks. Starters zitten er na 30 jaar nog'	<b>17</b>
<b>2. Betaalbaarheid starterswoningen. Woonlasten bekeken vanuit Total Cost of Ownership</b>	<b>19</b>
2a. Reality check door benchmark twee gemeenten	20
2b. Uitkomsten woonlastenvergelijk	22
<b>3. Conclusie: betaalbare starterswoningen haalbaar</b>	<b>24</b>

Deze whitepaper is opgesteld door Develop Inc. in samenwerking met:





# Woningaanbod voor starters zorgelijk

Wekelijks verschijnen in de media berichten over de grote problemen die starters ondervinden in hun zoektocht naar een betaalbare woning. Uit onderzoek van het CPB<sup>1</sup> blijkt dat de woning kopzorg nummer 1 onder jongeren is. In deze whitepaper schetsen we de markt en bieden we oplossingsrichtingen om het aanbod van betaalbare starterswoningen te vergroten. We kijken daarbij naar financieringsmogelijkheden, gronduitgiftebeleid, stichtingskosten en last but not least naar de Total Cost of Ownership. Het gaat immers niet alleen over de haalbaarheid, maar ook over de betaalbaarheid van starterswoningen. Deze whitepaper hebben wij opgesteld in samenwerking met Rabobank en Gemeente Molenlanden.

## Tegenslag voor starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt met een startsalaris of modaal inkomen hebben nauwelijks kans om een woning te kopen, zo blijkt uit recente cijfers. Onderzoek van Vereniging Eigen Huis<sup>2</sup> laat zien dat 83% van hen tegenslagen ondervindt bij de zoektocht naar een woning. Die tegenwind op de woningmarkt blijft niet zonder gevolgen. Zo komen bij actieve starters gevoelens van onzekerheid (45%), frustratie (41%) en machteloosheid (32%) geregeld op.

---

1. CPB (2020): Kansrijk woonbeleid - update juni 2020

2. VEH (2020): Starters op de woningmarkt

### **Beperkt aanbod en boven vraagprijs**

Uit recent onderzoek van Nieuwsuur<sup>3</sup> blijkt dat bijna 60% van de starterswoningen in Nederland in het laatste kwartaal van vorig jaar boven de vraagprijs is verkocht. Dat is 16 procent meer dan een jaar eerder. Opvallend is dat het percentage huizen dat boven de vraagprijs weggaat, het hardst is gestegen buiten de Randstad.

In maart was het aanbod voor starters met een modaal inkomen 1.148 woningen (op basis van cijfers van Funda, maart 2021). Een indicatie van wat een eenverdiener met een modaal inkomen kan lenen is ongeveer 166.500,- euro. Ook buiten de Randstad kookt de markt over. Een van de belangrijkste oorzaken hiervan is de stagnerende doorstroom.

De meeste eenverdieners in de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar zitten in de eerste jaren van hun carrière vaak nog onder de modale inkomensgrens. Uit recente gegevens van Bedrijfskeuzetest<sup>4</sup> verdienen MBO'ers gemiddeld 1.700,- euro per maand bruto. Voor HBO'ers ligt dit bedrag op 2.250,- euro en voor WO'ers op 2.750,- euro. Vermeerderd met 8% vakantiegeld komt het bruto jaarsalaris uit op:

MBO: € 21.760,- | HBO: € 28.800,- | WO: € 35.200,-

Dit betekent dat de situatie voor deze doelgroep vaak nog nijpender is dan wordt voorgesteld. Starters zijn veelal genoodzaakt om samen met hun partner of met behulp van hun ouders een woning te kopen. In deze whitepaper delen we daarom de belangrijkste resultaten van ons onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van starterswoningen tussen 150.000, euro- en 200.000,- euro.

---

3. NOS Nieuwsuur (2021): Huizenmarkt ook buiten de Randstad 'booming', hoe zit het in jouw regio?

4. Bedrijfskeuzetest (2020): Startsalariissen - Wat verdienen je?



# Managementsamenvatting: De belangrijkste resultaten van ons onderzoek.

Om de haalbaarheid van starterswoningen te onderzoeken, hebben wij een benchmark uitgevoerd tussen nieuwbouwwoningen enerzijds en bestaande woningen anderzijds. Omdat de verkoopprijzen regionaal sterk verschillen, is onderscheid gemaakt tussen de regio's Noord-Nederland (Friesland) en de Zuidelijke Randstad (Zuid-Holland). Binnen de regio's hebben we twee representatieve gemeenten uitgelicht: Smallingerland en Molenlanden. We weten dat de uitkomsten van de meeste andere regio's binnen de bandbreedte van de gekozen regio's vallen.

Uit het onderzoek waarop deze whitepaper is gebaseerd komen we tot de volgende aankooprijzen:

	<b>nieuwbouw</b>	<b>bestaande bouw</b>
Noord-Nederland (Smallingerland)	€ 161.500,-	€ 172.000,-
Zuidelijke Randstad (Molenlanden)	€ 184.500,-	€ 195.000,-

Uit ons onderzoek komt naar voren dat nieuwbouw (financieel) interessanter is dan bestaande bouw. Niet alleen liggen de v.o.n.-prijzen van nieuwe starterswoningen lager dan de k.k.-prijzen van bestaande starterswoningen. Ook zijn de nieuwbouwwoningen al aardgasloos en toekomstbestendig. Daarnaast zien we dat de woonlasten bij de nieuwbouwwoning gemiddeld 2.000,- euro per jaar lager liggen dan bij de bestaande starterswoning.

### **Bij het haalbaar en betaalbaar maken van nieuwbouw starterswoningen zijn drie zaken van belang:**

1. Reductie van bouwkosten en bijkomende kosten. Dit kan door conceptmatige ontwikkeling en realisatie
2. Kavels van beperkte omvang aanbieden (+/- 80 tot 90 m<sup>2</sup>)
3. Sociale prijsbeleid voor gronduitgifte

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, is het mogelijk om (energie neutrale) starterswoningen aan te bieden voor een v.o.n.-prijs van 150.000,- tot 200.000,- euro, afhankelijk van de regio.

\* De whitepaper is gebaseerd op onderzoek en interviews door Develop Inc. en is ook verschenen in een Develop Inc. versie.

### Bestaande starterswoningen hogere Total Cost of Ownership

De markt van bestaande starterswoningen is grilliger dan de nieuwbouwmarkt. Dit komt vooral door het geringe aanbod en de hoge vraag. Dit leidt ertoe dat bestaande starterswoningen naar verhouding duur zijn, gerekend naar de k.k.-prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Gezien de vaak slechte energetische kwaliteit en het hoge energiegebruik, is het raadzaam om de bestaande starterswoning na aankoop direct na te isoleren.

In het onderzoek hebben we gekeken naar de effecten van na-isolatie op de hypotheeksom en energierekening. Voor een investeringsbedrag van maximaal 5.000,- euro (incl. btw) bespaart de huiseigenaar 800,- euro per jaar op de energierekening. De besparing op de energiekosten is hoger dan de netto hypotheeklasten voor deze investering. Hierdoor wordt voor de koper direct een besparing op de woonlasten gerealiseerd. Bovendien verbetert het energielabel van de bestaande woningen uit het onderzoek van label F naar label B.

Ondanks de investering van 5.000,- euro moeten we er rekening mee houden dat de bestaande woning in de periode van 10 jaar (of kort daarna) verder verduurzaamd moet worden om van het aardgas af te kunnen.

## Voordelen nieuwbouw

Kijken we naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van starterswoningen, dan zien we dat nieuwbouw interessanter is dan bestaande bouw. Met nieuwbouw heeft de koper immers:

- 01 Lagere maandlasten (Total Cost of Ownership)
- 02 Meer comfort
- 03 Een aardgasloze en toekomstbestendige woning
- 04 Hogere toekomstige verkoopwaarde
- 05 Meer hypotheekruimte (meer kunnen lenen)
- 06 Gunstigere hypotheekvoorwaarden



# ‘Het gaat om het welzijn van een generatie’

Peter van der Laan van Rabobank over de krapte in de markt voor starterswoningen

“Zoek eens op Funda naar een starterswoning van rond de 150.000 euro. Een aankoopbedrag dat voor veel starters nog haalbaar is. In heel Nederland vind je 283 woningen waarvan 245 appartementen. Dat is toch bizar voor een land met 17 miljoen mensen. Er is de afgelopen jaren gewoon veel te weinig gebouwd. Zeker voor starters. Daar zijn ook oorzaken voor te noemen. Maar nu nemen de bouwkosten enorm toe, waardoor de betaalbaarheid van starterswoningen nog verder in het geding komt. Starterswoningen worden bovendien vaak gekocht door mensen die de woningen willen verhuren. Daarom is er een toeslag van 8% overdrachtsbelasting bedacht. Toch is deze incentive te beperkt om het prijsopdrijvend effect tegen te gaan: de afweging is 8% overdrachtsbelasting of een negatieve rente op je vermogen. Daarom zou er echt een segment moeten zijn dat alleen door starters gekocht zou kunnen worden.”

## Maatschappelijk probleem

“Er moet echt een oplossing voor dit maatschappelijke probleem komen. Het gaat namelijk ook om het welzijn van een generatie. En er zijn zéker oplossingsrichtingen. Maar die moet je gezamenlijk in overleg met elkaar aanpakken. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld sneller een bouwvergunning verlenen en grond voor starterswoningen goedkoper aanbieden met een anti-speculatiebeding. Wellicht is erfpacht een oplossing. Ontwikkelaars en bouwers kunnen betaalbare starterswoningen ontwikkelen door op een slimme, conceptuele manier om te gaan met het ontwerp en de bouw. Denk aan prefab. Daarnaast kan ook transformatie van kantoorgebouwen bijdragen.

Verder zien we dat sommige bouwers en ontwikkelaars ervoor kiezen om warmtepompen en andere installaties aan te bieden in een leaseconstructies. Hiermee houden ze dure installaties buiten de vrij op naam prijs van de woning. Dat kan interessant zijn, maar je moet er wel kritisch naar kijken. Het is namelijk niet vanzelfsprekend dat de woonlasten voor de starters daarmee ook lager uitvallen. Die zitten immers vast aan een leasecontract. Dit soort constructies moet je dan ook bekijken vanuit de Total Cost of Ownership benadering. Daarnaast zien we regelmatig problemen als de woning verkocht wordt. Het blijkt in de praktijk niet eenvoudig om leasecontracten over te dragen of af te kopen.”

### Woonlasten

“Veel ontwikkelaars en aannemers kijken sec. naar de stichtingskosten van een woning. Minstens zo belangrijk zijn de maandelijkse woonlasten voor de toekomstige starter. Bij het ontwikkelen van een betaalbare starterswoning moet meteen gekeken worden naar de kosten van energie en onderhoud. En hier heeft de bank een bescheiden rol. Wij kunnen bijvoorbeeld 25.000 euro meer hypotheekruimte en een lage rente bieden voor een nul-op-de-meter-woning. Bij een energieneutrale woning is dit bedrag 15.000 euro. Daardoor wordt het voor starters eerder haalbaar om een nieuwbouwwoning te kopen. En die is ook nog eens aardgasvrij en toekomstbestendig.

Ook kunnen we starters in de zorg en het onderwijs wat extra's bieden. Daarnaast zou de overheid kunnen overwegen banken de ruimte geven een langere hypotheekperiode dan 30 jaar aan te bieden. Wanneer starters een bestaande woning kopen, kunnen ze bij ons 9.000 euro extra lenen voor de verduurzaming van de woning. Voor dat bedrag kun je echt best wel wat doen. Maar uiteindelijk gaat het simpelweg om de aankoop prijs.”

### Van het gas af

“Op een gegeven moment moet zo'n bestaande woning ook van het gas af. Dan kom je met een bedrag van 9.000 euro niet ver. Er blijft een groot verschil tussen de rekening van energie en onderhoud van een bestaande woning en een energieneutrale nieuwbouwwoning. Of je nu 20 of 200 euro netto per maand aan energie betaalt, dat is voor een starters een substantieel verschil. Tel daar de kosten voor onderhoud van een bestaande woning ook nog eens bij op. Die zijn vaak niet gering. Ik pleit er daarom voor om naar de Total Cost of Ownership te kijken. En daarbij nemen we ook de toekomstige waarde van de woning mee. Starters die nu een woning met energielabel E of F kopen, moeten worden geïnformeerd over de toekomstige waarde van de woning. Die kon wel eens een stuk minder worden. Met alle consequenties van dien. Hoe raar dat nu ook mag klinken. Om die reden hebben we meegewerkt aan het onderzoek waar deze whitepaper op is gebaseerd. De cijfers geven een goed beeld van het huidige aanbod en de prijzen van starterswoningen. Maar belangrijker: we zien ook de effecten van de keuze voor nieuwbouw of bestaande bouw terug in de Total Cost of Ownership en woonlasten op lange termijn.”



# 1. Haalbaarheid starterswoningen van € 150.000,- tot € 200.000,-

Om de haalbaarheid van starterswoningen te onderzoeken heeft Develop Inc. een benchmark uitgevoerd tussen nieuwbouwstarterswoningen enerzijds en bestaande woningen anderzijds. Omdat de verkoopprijzen regionaal sterk verschillen is onderscheid gemaakt tussen de regio's Noord-Nederland (Friesland) en de Zuidelijke Randstad (Zuid-Holland). In het onderzoek is ook de situatie in Zuid-Nederland bekeken. Deze laten we vanwege de leesbaarheid in deze white paper buiten beschouwing. De cijfers van deze regio liggen namelijk tussen die van Noord-Nederland en de Zuidelijke Randstad in. Bij het onderzoek is uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

Doelgroep:	starters tussen 20 en 30 jaar oud
Bruto jaarinkomen (gezaamenlijk):	€ 35.000,- tot € 50.000,-
Bereikbare v.o.n.-prijs (nieuwbouw):	€ 175.000,- tot € 245.000,-
Bereikbare k.k.-prijs (bestaand):	€ 155.000,- tot € 230.000,-
Woningtype:	grondgebonden rijwoning
Gebruiksoppervlakte woning:	circa 70 m <sup>2</sup>

# 1a. V.o.n.-prijs nieuwbouw- starterswoning



Als referentie houden we de door Develop Inc. ontwikkelde HEO Smart Concept Starterswoning aan. Deze woningen zijn geschikt voor huishoudens van één, twee of drie personen.

Voor het onderzoek hebben we de tussenwoning aangehouden van bovenstaande afbeelding. Deze woning is recentelijk ontworpen en ontwikkeld voor een inbreidingslocatie in Jubbega (Friesland). Naar verwachting wordt het project op korte termijn gebouwd. De tussenwoning heeft een gebruiksoppervlakte (GO) van 68 m<sup>2</sup> en een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 85,5 m<sup>2</sup>. Deze woning is voorzien van twee slaapkamers. De afgebeelde hoek-woningen zijn met een GO van 62 m<sup>2</sup> iets kleiner en zijn voorzien van één slaapkamer. De kavelgrootte per woning bedraagt 82 m<sup>2</sup>, gelijk aan de kavelgrootte van het project in Jubbega.

Verder hanteren we de onderstaande uitgangspunten:

- **Locatie:** Inbreidingslocatie.
- **Projectgrootte:** Klein, 5 woningen.
- **Woningtype:** Starterswoning (tussenwoning).
- **Woninggrootte:** Gebruiksoppervlakte 68 m<sup>2</sup>, bruto vloeroppervlakte 85,5 m<sup>2</sup>.
- **Kavelgrootte:** 82 m<sup>2</sup> (nieuwbouw).
- **Afwerkingsniveau:** Basis
- **Energieprestatie:** Energieneutraal (BENG 2 ≤ 0, BENG 3 ≥ 100%)
- **Benchmark:** Bestaande woning in genoemde regio's van gelijke grootte (+/- 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte).

Als we kijken naar de v.o.n.-prijs in de twee regio's, dan zien we aanzienlijke verschillen. Deze verschillen zijn te verklaren door het verschil in loonkosten, maar vooral door de grondprijzen. We zien dat de woningen in Noord-Nederland hierdoor een beduidend lagere v.o.n.-prijs hebben dan in de Zuidelijke Randstad. Voor de gemeente Smallingerland en de gemeente Molenlanden komen we uit op onderstaande v.o.n. prijzen. Op de volgende pagina's onderbouwen we deze v.o.n. prijzen.

Stichtingskosten exclusief btw	Smallingerland	Molenlanden
Bouwkosten	€ 99.693,-	€ 108.072,-
Bijkomende kosten	€ 18.942,-	€ 20.534,-
Grondkosten	€ 15.000,-	€ 24.000,-
Stichtingskosten	€ 133.635,-	€ 152.606,-
<b>v.o.n.-prijs inclusief btw.</b>		
v.o.n.-prijs starterswoning	€ 161.500,-	€ 184.500,-

# 1b. Grondprijzen per regio

Gemeentes hanteren een verschillend gronduitgiftebeleid. Sommige gemeentes rekenen gereduceerde tarieven voor de bouw van starterswoningen of sociale koopwoningen. Terwijl steden of gemeenten in stedelijke gebieden dat minder vaak doen.

Daarnaast zien wij verschillen in de manier waarop grondprijzen worden bepaald. Sommige gemeentes hanteren een vaste prijs per kavel of per m<sup>2</sup>, terwijl andere gemeentes rekenen met de residuele methode (grondquote op basis van v.o.n.-prijs), de comparatieve- of de kostprijsmethode. Om tot een onderling vergelijk te komen, hebben wij actuele grondprijzen(brieven) van meerdere gemeentes in verschillende regio's bekeken. In deze whitepaper maken we gebruik van de getoonde prijzen van Molenlanden en Smallingerland om tot een reële grondprijs te komen voor de aangehouden kavel van 82 m<sup>2</sup>:



# 1c. Bouwkosten per regio

De bouwkosten zijn afhankelijk van bouwlocatie (wel of niet heien, eenvoudig bereikbaar, lastig bereikbaar), kwaliteitseisen (rijke detaillering, sobere uitstraling), energieambitieniveau (standaard BENG of NOM met hoog comfortniveau), projectgrootte, bouwmethodiek en de diversiteit van het plan (veel dezelfde woningen, veel verschillen in woningtypen en opties).

Voor deze doorrekening maken we gebruik van het 'basis' afwerkings- en prijsniveau zoals omschreven in de Bouwkostenkompas (2021). Dit prijsniveau komt overeen met de kostengegevens van de Develop Inc. HEO Smart Concept woningen en de hiermee recentelijk uitgewerkte projecten.

Laag afwerkings- en prijsniveau



Basis afwerkings- en prijsniveau



Hoog afwerkings- en prijsniveau



## Pre-engineering van HEO Smart Concept reduceert bijkomende kosten

Voor de bijkomende kosten zorgt de pre-engineering van de HEO Smart Concept (Starters) woningen voor een reductie van de kosten voor honoraria van planontwikkeling, ontwerp en projectmanagement. Ook de risico's op kostbare wijzigingen achteraf zijn dankzij de HEO Smart Concept methodiek gereduceerd. Wij gaan voor de bijkomende kosten uit van een percentage van 19% bovenop de bouwkosten. Dit percentage voor bijkomende kosten ligt tussen het niveau laag en basis van de Bouwkostenkompas (2021) en sluit aan bij de praktijkervaringen van het ontwikkelen en ontwerpen met HEO Smart Concept.

# HEO Smart Concept: keuzevrijheid, investeringsoptimalisatie én prestatiegarantie in één systeem



Voor ontwikkelaars, bouwers en corporaties heeft Develop Inc. een basissysteem voor starters-, eengezins- en levensloopbestendige woningen ontwikkeld. Centraal hierbij staan het gemak van keuzevrijheid, optimalisatie van de investering én de zekerheid van gegarandeerd gezonde, comfortabele en energiezuinige woningen. HEO Smart Concept is dé oplossing om betere woningen te realiseren tegen lagere kosten. Met dit basissysteem bepaalt u zelf hoe de woningen eruit komen te zien. Daarbij kiest u of de woning BENG, energieneutraal of NOM gaat worden. Om u te helpen de juiste bouw- en installatietechnieken voor uw woningen te selecteren, hebben wij drie configuraties uitgewerkt: Basic, Advanced en Premium. Hiermee krijgt u altijd de woning die past bij uw ambities. U heeft vooraf inzicht in de bouw- en installatiekosten en de prestaties van uw woning. Het resultaat is een optimalisatie van uw investering, een korter ontwikkelproces en zelfs het rendabel krijgen van kleine en grote projecten op lastige inbreidingslocaties.

# 1d. Kosten koper prijs bestaande woningen

Om de v.o.n. prijzen te vergelijken met de k.k. prijzen van bestaande woningen hebben we een benchmark uitgevoerd. Hierbij onderzochten we bestaande starterswoningen. Voor de gebruiksoppervlakte van de woningen hanteren we een bandbreedte van 62 m<sup>2</sup> tot 74 m<sup>2</sup>.

In lijn met de bevindingen van Nieuwsuur trekken wij ook de conclusie dat het huidige aanbod van starterswoningen in de onderzochte regio's beperkt is. In Noord-Nederland vinden we nog het grootste aanbod. Ook is daar een redelijke spreiding waarneembaar waar het gaat om de bouwperiodes. In de Zuidelijk Randstad vinden we vooral een aanbod van woningen uit vooroorlogse en vroeg naoorlogse perioden.

Uit de gevonden k.k. prijzen van bestaande woningen destilleren we de volgende aankooprijzen:

<b>Noord-Nederland (Smallerland):</b>	€ 172.000,-
<b>Zuidelijke Randstad (Molenlanden):</b>	€ 195.000,-



# 1e. Nieuwbouw starterswoningen goedkoper dan bestaande woning

In de analyse valt op dat de v.o.n.-prijs van onze nieuwbouw starterswoning lager is dan de k.k.-prijs van de bestaande woningen. Dit verschil is verklaarbaar.

Ten eerste zijn we in de nieuwbouwsituatie uitgegaan van een kavel van 82 m<sup>2</sup>. Terwijl de kavels van de bestaande woningen in vrijwel alle gevallen groter zijn en in de meeste gevallen aanzienlijk groter.

Ten tweede zien we dat het aanbod van starterswoningen beperkt is en de vraag naar dit type woningen naar verhouding groot is. Dit zorgt voor een relatief hoge k.k.-prijs.

Wat opvalt is dat in de bekeken regio's in het eerste kwartaal van 2021 geen nieuwbouw starterswoningen werden aangeboden op Funda. Hierdoor is het niet mogelijk om de v.o.n. van onze starterswoning af te zetten tegen andere nieuwbouw starterswoningen.

Wel is het mogelijk om deze benchmark uit te voeren bij nieuwe en bestaande eengezinswoningen. Uit die analyse volgt eenzelfde trend: de v.o.n. van nieuwbouwwoningen ligt gemiddeld lager dan de k.k. prijs van bestaande woningen. In algemene zin zien we dat de vierkante meter bouwkostenprijs van starterswoningen hoger ligt dan die van eengezinswoningen. Dit is te verklaren door de compactheid van de meeste starterswoningen. Oftewel, starterswoningen bevatten meer materialen per m<sup>3</sup>.



A close-up portrait of a middle-aged man with short, light brown hair and a slight smile. He is wearing a dark, patterned shirt. The background is blurred, showing what appears to be an outdoor setting with a building and a bright sky. A red horizontal bar is overlaid on the bottom of the image, containing the main headline.

# ‘Doorstroom is er nauwelijks. Starters zitten er na 30 jaar nog’

Wethouder van gemeente Molenlanden Arco Bikker ziet kansen voor starters op de woningmarkt.

De helft van de bestaande woningen in Molenlanden, een gemeente in Zuid-Holland boven Dordrecht en Gorinchem, bestaat uit Premie-A woningen, die ooit zijn bedoeld als starterswoning. Wethouder Bikker: “De Premie-A woningen uit de jaren ’60, ’70 en ’80 zijn eigenlijk te groot gebouwd als starterswoning pur sang. En daarin ligt meteen een van de oorzaken van de huidige problemen: de doorstroom is er nauwelijks. De starters van toen zitten er na 30 jaar nog. Dat betekent dat woningen die oorspronkelijk bedoeld zijn als starterswoningen in de praktijk als eengezinswoningen worden gebruikt.”

## Andere tijden, andere behoeften

De veranderende visie op de woningmarkt heeft ook te maken met de sociaal-demografische ontwikkelingen. “Op sociaal-demografisch gebied is het nodige veranderd. De meeste starters op de huizenmarkt waren vroeger net getrouwd, woningzoekend met de gedachte snel een gezin te stichten. Dat is tegenwoordig anders. Daarbij vallen veel startende tweeverdieners in een gat: ze verdienen te veel om te kunnen huren en te weinig om te kunnen kopen.”

## Woningtekort

Landelijk komen we circa 350.000 woningen tekort om aan de vraag te kunnen voldoen. Vooral aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen is een tekort. Over de situatie in zijn eigen gemeente zegt Bikker: “In de gemeente Molenlanden komen we ongeveer 300 à 400 woningen tekort. De oorzaken hiervoor zijn divers. Procedures zijn soms te lang, de demografie verandert en de stikstofproblematiek speelt een rol. Ook het feit dat we maatschappelijk, politiek en bestuurlijk keuzes moeten maken. Waar willen we bouwen? Wat willen we bouwen? Hoeveel maximaal woonoppervlak? Huur of koop? Laagbouw of hoogbouw?”

### Oplossingsrichtingen voor starterswoningen

Zoals in veel gemeentes speelt ook in Molenlanden de vraag hoe je goede en betaalbare woningen bouwt voor starters. Op dit thema heeft wethouder Bikker een duidelijke visie: "Voor grondgebonden nieuwbouwstarterswoningen zouden we de relatie woonruimte, woonoppervlakte en bouwkosten naar een optimum moeten krijgen. Het eindproduct is dan een comfortabele, energiezuinige woning die echt is bedoeld voor starters op de woningmarkt. Betaalbaar, maximaal 200.000 euro, en met zo laag mogelijke maandelijkse energielasten.

De gemeente kan helpen door te faciliteren. Niet alleen met het bestemmingsplan of een lagere grondprijs. Maar ook met afspraken over zelfbewoningsplicht voor een bepaalde tijd en de grootte van de kavel in relatie tot het woonoppervlak. De woning zou na de bouw niet meer vergroot moeten kunnen worden. In het bestemmingsplan moet je dan naar een soort maximum bebouwingsgraad of een maximum oppervlakte voor starterswoningen opnemen. Dat zorgt voor doorstroming. Het betekent bovendien dat deze woningen in de toekomst weer nieuwe starters op de woningmarkt kunnen herbergen. Dat is niet zomaar gebeurd, dat weet ik. Maar we moeten blijven denken in oplossingen."

### Bouwers en banken

Het streven naar betaalbare nieuwbouwwoningen is mooi, maar kan niet alleen worden ingevuld door de gemeente zelf. Over de rol van de bouwsector en de banken zegt Bikker: "Ik denk dat ontwikkelaars, bouwers en banken een belangrijke rol spelen in het haalbaar maken en betaalbaar houden van starterswoningen. Conceptmatige of industriële nieuwbouw scheelt vaak aanzienlijk in bouwkosten. Het draagt substantieel bij aan het verlagen van de stichtingskosten. Hierdoor wordt een starterswoning voor een grotere doelgroep haalbaar. Wanneer je dit kunt combineren met een divers kwalitatief hoogstaand gevelbeeld, vergroot dat de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de wijk. Daar hechten wij als gemeente belang aan. Ik zie ook dat banken vaker extra hypotheekruimte bieden naarmate de woning energiezuiniger is. Daarmee wordt de woning betaalbaar en komen starters in een woning met relatief lage woonlasten. Ik pleit ervoor als sector gezamenlijk naar het tekort aan starterswoningen te kijken en met oplossingen te komen. Een mooie reden om mee te werken aan deze whitepaper."

## 2. Betaalbaarheid starterswoningen. Woonlasten bekeken vanuit Total Cost of Ownership

Belangrijk onderdeel van de benchmark is het woonlastenvergelijk tussen de nieuwbouwwoning en bestaande woning. Om dit woonlastenvergelijk op te stellen, maken we gebruik van het door Develop Inc. ontwikkelde Rekenmodel voor de Economische Prestatie van Gebouwen (REPG®). Dit rekenmodel berekent de Total Cost of Ownership (TCO). Het model is gebaseerd op de Europese energierichtlijn EPBD (2010, 2012, 2018) en doorontwikkeld op stakeholderniveau volgens de aanbevelingen van Royal HaskoningDHV (2013). Het REPG® houdt rekening met de kosten voor hypotheek, energie, belastingen, verzekeringen, onderhoud en renovatie. We houden voor dit vergelijk een beschouwingstermijn aan van 10 jaar. Dit is een bewuste keuze. We veronderstellen dat de starters maximaal 10 jaar in deze woning blijven wonen en daarna verhuizen naar een grotere woning.

Er is in de TCO-berekening gewerkt met de actuele prijsinformatie en beleidsvoornemens. In de hypotheekberekening van de Rabobank zijn de actuele regels opgenomen waaronder het afschaffen van overdrachtsbelasting voor starters bij aankoop van bestaande woningen. Ook is gekeken naar de huidige energieprijzen en realistische toekomstscenario's, waarbij rekening is gehouden met het afbouwen van de salderingsregeling en de beleidskeuzes voor energiebelasting. In het onderliggende onderzoeksrapport van deze whitepaper staan alle onderzoekselementen beschreven. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Develop Inc.

## 2a. Reality check door benchmark twee gemeenten

Voor de benchmark kijken we naar de woonlasten in de gemeenten Smallingerland in Noord-Nederland en Molenlanden in de Zuidelijke Randstad. In de huidige analyse is weliswaar een verduurzamingsbudget van 5.000,- euro aangehouden om de bestaande woning energetisch te verduurzamen. Dit bedrag is onvoldoende om de woning aardgasloos te maken maar zorgt wel voor een aanzienlijke besparing op de energielasten.

### Lopende kosten - hypotheek




De hypotheekberekeningen zijn opgesteld door Rabobank. Voor de nieuwbouwwoning is naast de v.o.n.-prijs rekening gehouden met een bedrag van 20.000,- euro meerwerk voor de aanleg van de tuin en de afwerking van vloeren en wanden. Voor dit budget is ook een extra investering in een luxe(re) badkamer en keuken mogelijk bovenop de standaardvoorzieningen.

Verder is voor de eerste 150.000 euro van de hypotheeksom voor de nieuwbouwwoning de Rabo Groenhypotheek toegepast. Met deze hypotheek krijgen kopers 0,5% korting op de hypotheekrente tijdens de eerste rentevaste periode.

Voor de bestaande woning zijn de k.k. bedragen door Rabobank ingeschat op basis van ervaringscijfers. Naast deze posten is ook 15.000,- euro voorzien voor verbouwing van de woning en zoals eerder aangegeven 5.000,- euro voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen (na-isolatie).

Voor zowel de bestaande woning als de nieuwbouwwoning wordt gerekend met een annuïteitenhypotheek met een vaste renteperiode van 10 jaar.

## Kosten voor energie

Bouwkundig	Energie neutrale nieuwbouwwoning	Bestaande woning ongeïsoleerd	Bestaande woning na-geïsoleerd
Rc-begane grondvloer	3,70 m <sup>2</sup> ·K/W	0,33 m <sup>2</sup> ·K/W	3,77 m <sup>2</sup> ·K/W
Rc-gevel	4,70 m <sup>2</sup> ·K/W	0,35 m <sup>2</sup> ·K/W	1,69 m <sup>2</sup> ·K/W
Rc-dak	6,30 m <sup>2</sup> ·K/W	0,35 m <sup>2</sup> ·K/W	4,80 m <sup>2</sup> ·K/W
U-ramen	≤ 1,4 W/m <sup>2</sup> ·K (HR++)	2,8 W/m <sup>2</sup> ·K	2,8 W/m <sup>2</sup> ·K
U-deuren	≤ 1,0 W/m <sup>2</sup> ·K (geïsoleerde voordeur)	2,8 W/m <sup>2</sup> ·K	2,8 W/m <sup>2</sup> ·K
Infiltratie (qv10;spec)	0,40 dm <sup>3</sup> /s·m <sup>2</sup>	3,00 dm <sup>3</sup> /s·m <sup>2</sup>	1,80 dm <sup>3</sup> /s·m <sup>2</sup>
Installaties			
Verwarmingssysteem	Lucht-water warmtepomp	HR-combiketel	HR-combiketel
Koelingssysteem	Lucht-water warmtepomp	-	-
Afgiftesysteem	Convectoren	Radiatoren	Radiatoren
Tapwatersysteem	Lucht-water warmtepomp	HR-combiketel	HR-combiketel
Ventilatiesysteem	C.4c - nat. toe- en afvoer met 2x CO <sub>2</sub> -sensor	A - natuurlijke toe- en afvoer	A - natuurlijke toe- en afvoer
PV-panels en aantal	8 panelen van 330 Wp per stuk	-	-
Prestaties en investering			
Energie label			
Energierkening (maand)	€ 7,07	€ 192,35	€ 123,42

Wat opvalt is het grote verschil in energielasten tussen de nieuwbouw starterswoning en de bestaande starterswoning. Zonder na-isolatie betaalt de koper van de bestaande starterswoning (label F) bijna 2.225,- euro per jaar meer aan energiekosten dan de koper van de nieuwbouw starterswoning (label A++++).

Door het na-isoleren van de bestaande woning (label B) wordt ruim 825,- euro per jaar bespaard op de energierekening. Zelfs met het na-isoleren van de bestaande woning is het verschil op de energienota met de nieuwbouwwoning nog altijd 1.400,- euro per jaar. Deze verschillen lopen in de toekomst verder op vanwege de stijgende energieprijzen.

Het energiegebruik is berekend conform NTA 8800. De energieprijzen zijn afkomstig van Gaslicht.com.

## 2b. Uitkomsten woonlastenvergelijk

Woonlasten jaar 2 - 2022	Noord-Nederland (Smallingerland)				Zuidelijke Randstad (Molenlanden)			
	Nieuwbouw		Bestaande bouw		Nieuwbouw		Bestaande bouw	
	Maand	Jaar	Maand	Jaar	Maand	Jaar	Maand	Jaar
Hypotheek	€ 546,00	€ 6.552,-	€ 589,00	€ 7.068,-	€ 617,00	€ 7.404,-	€ 657,00	€ 7.884,-
Gas	€ 0,00	€ 0,-	€ 115,67	€ 1.388,-	€ 0,00	€ 0,-	€ 113,33	€ 1.360,-
Elektriciteit	€ 7,00	€ 84,-	€ 13,50	€ 162,-	€ 3,92	€ 47,-	€ 10,50	€ 126,-
Onderhoud en vervanging	€ 17,83	€ 214,-	€ 10,58	€ 127,-	€ 17,83	€ 214,-	€ 10,58	€ 127,-
Belastingen	€ 99,25	€ 1.191,-	€ 99,25	€ 1.191,-	€ 92,00	€ 1.104,-	€ 91,50	€ 1.098,-
Verzekeringen	€ 16,95	€ 203,-	€ 17,17	€ 206,-	€ 20,17	€ 242,-	€ 20,00	€ 240,-
<b>Woonlasten</b>	<b>€ 687,03</b>	<b>€ 8.224,-</b>	<b>€ 845,17</b>	<b>€ 10.142,-</b>	<b>€ 750,92</b>	<b>€ 9.011,-</b>	<b>€ 902,91</b>	<b>€ 10.835,-</b>

Woonlasten over 10 jaar (cum.)	Noord-Nederland (Smallingerland)		Zuidelijke Randstad (Molenlanden)	
	Nieuwbouw	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Bestaande bouw
Hypotheek	€ 64.872,-	€ 70.548,-	€ 74.208,-	€ 78.648,-
Gas	€ 0,-	€ 15.953,-	€ 0,-	€ 15.674,-
Elektriciteit	€ 1.720,-	€ 1.549,-	€ 1.356,-	€ 1.185,-
Onderhoud en vervanging	€ 2.400,-	€ 3.323,-	€ 2.400,-	€ 3.323,-
Belastingen	€ 13.579,-	€ 13.209,-	€ 12.435,-	€ 12.062,-
Verzekeringen	€ 2.438,-	€ 2.377,-	€ 2.903,-	€ 2.772,-
<b>Woonlasten</b>	<b>€ 85.009,-</b>	<b>€ 106.959,-</b>	<b>€ 93.302,-</b>	<b>€ 113.664,-</b>

### Hypotheek

Bij de uitkomsten van het woonlastenvergelijk vallen een aantal zaken direct op. Ten eerste zien we dat de netto hypotheeklasten tussen de bestaande woning en nieuwe woning minder groot zijn dan aanvankelijk gedacht. Dit ondanks het gegeven dat voor de nieuwbouwwoning is gerekend met de Rabo Groenhypotheek tot het bedrag van 150.000,- euro. Dat de netto verschillen beperkt zijn, heeft te maken met de hogere hypotheekrenteaftrek bij de bestaande woning.

Verder zien we dat de keuze voor de nieuwbouwwoning leidt tot beduidend lagere maandlasten. Sterker nog, de maandlasten van de nieuwbouwwoning in Molenlanden zijn grossomodo 100,- euro per maand lager dan die van de bestaande starterswoning in Smallingerland. Terwijl de woningwaarde en netto hypotheeklasten van de nieuwbouwwoning in Molenlanden hoger zijn dan van de bestaande woning in Smallingerland. Het zijn de energiekosten die de situatie doen omslaan.

## Energielasten

Het tweede dat opvalt, is het aanzienlijke verschil in energielasten. Ook na het afbouwen van de salderingsregeling vanaf 2023 en het stopzetten daarvan in 2030, blijven de energielasten voor de energieneutrale nieuwbouwwoning beperkt. Dit ondanks de meegerekende degradatie van de PV-panelen van 0,5% per jaar. Voor de bestaande woning stijgen de lasten voor het gasgebruik, terwijl de lasten voor elektriciteit licht afnemen. Dit komt door de toenemende vermindering op de energiebelasting voor elektriciteit. Verder zien we dat de netwerkkosten van Stedin (Westelijke Randstad) iets lager zijn dan die van Liander in Noord-Nederland. Hierop heeft de koper weliswaar geen invloed, maar het resulteert wel in iets lagere of juist hogere maandlasten.

## Onderhoudskosten

Buiten de genoemde posten zorgt ook het benodigde onderhoudsschilderwerk van 1.900,- euro voor de bestaande woning voor een extra kostenpost in de beschouwingsperiode van 10 jaar. De nieuwbouwwoning is voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen en goten, waardoor deze extra schilderspost niet nodig is en de woonlasten verder worden beperkt. Ondanks dat de nieuwbouwwoning over meer installatietechniek beschikt en op dat punt hogere onderhoudskosten heeft, vallen vanwege de schilderskosten de totale onderhoudskosten van de bestaande woning over een periode van 10 jaar toch hoger uit.

## Gemeentebelastingen

Ook zien we dat de gemeentebelastingen in Molenlanden iets lager zijn dan in Smalingerland. Dit ondanks de hogere WOZ-waarde van de woningen in Molenlanden. De gemeentelasten zijn bepaald met de Lokale lastencalculator 2021 van de Rijksuniversiteit Groningen (COELO).

## Totale woonlasten

In jaar 2 (het eerste volledige beschouwingsjaar) zijn de totale woonlasten voor de koper van de nieuwbouwwoning tussen de 1.800,- euro (Molenlanden) en 1.950,- euro (Smalingerland) per jaar lager dan voor kopers van de bestaande (na-geïsoleerde) starterswoning. Dit is een aanzienlijk bedrag voor de meeste starters.

Cumulatief over een periode van 10 jaar bedraagt het verschil tussen de nieuwbouw starterswoning en de bestaande starterswoning ruim 20.000,- euro in de gemeente Molenlanden en bijna 22.000,- euro in de gemeente Smalingerland. Voor meer informatie over de prijzen in tussenliggende jaren kunt u contact opnemen met Develop Inc.



### 3. Conclusie: betaalbare starterswoningen haalbaar

Bij het haalbaar en betaalbaar maken van nieuwbouw starterwoningen zijn die zaken van belang.

1. Reductie van bouwkosten en bijkomende kosten. Dit kan door conceptmatige ontwikkeling en realisatie
2. Kavels van beperkte omvang aanbieden (+/- 80 tot 90 m<sup>2</sup>)
3. Sociale prijsbeleid voor gronduitgifte

Indien aan deze drie voorwaarden wordt voldaan, is het mogelijk om (energieneutrale) starterswoningen aan te bieden voor een v.o.n.-prijs van 200.000,- euro of lager, afhankelijk van de regio. Hierdoor wordt het voor veel tweeverdienende starters mogelijk om een nieuwbouwwoning te kopen. Voor eenverdienende starters zijn de mogelijkheden beperkter. Tenzij zij financieel geholpen worden door hun ouders bij het afsluiten van hun hypotheek.

Develop Inc. werkt momenteel aan de ontwikkeling van HEO Smart Concept voor appartementen, waarbij betaalbare woonoplossingen voor eenverdienende starters zijn voorzien.



### Bestaande starterswoningen hogere TCO

De markt van bestaande starterswoningen is grilliger dan de nieuwbouwmarkt. Dit komt vooral door het geringe aanbod en de hoge vraag. Dit leidt ertoe dat bestaande starterswoningen naar verhouding duur zijn, gerekend naar de k.k.-prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Gezien de vaak slechte energetische kwaliteit en het hoge energiegebruik van veel bestaande starterswoningen is het raadzaam om deze na aankoop direct na te isoleren. Voor een investeringsbedrag van maximaal 5.000,- euro (incl. btw) bespaart de huiseigenaar 800,- euro per jaar op de energierekening. De besparing op de energiekosten zijn hoger dan de netto hypotheekkosten voor deze investering. Waardoor voor de koper direct een besparing op de woonlasten wordt gerealiseerd.

Ondanks de investering van 5.000,- euro, moeten we er rekening mee houden dat de bestaande woning in de periode van 10 jaar of kort daarna verder verduurzaamd moet worden om van het aardgas af te kunnen. Deze extra investering is momenteel niet voorzien.

## Nieuwbouw starterswoningen lagere TCO

Daar tegenover staat dat de nieuwbouwwoning al aardgasloos en daardoor toekomstbestendig is. Daarnaast is er ook nog een belangrijke financiële incentive bij de keuze van de nieuwbouwwoning. Bij de hier aangehouden energieneutrale variant kunnen kopers een 15.000,- euro hogere hypotheek afsluiten ten opzichte van de bestaande woning. Hierdoor neemt de haalbaarheid toe om de woning te kopen. De betaalbaarheid is gegarandeerd dankzij het lage energiegebruik.

Nieuwbouw is daarom interessanter dan bestaande bouw. Met nieuwbouw heeft de koper immers:

- 01 Lagere maandlasten
- 02 Meer comfort
- 03 Een aardgasloze en toekomstbestendige woning
- 04 Hogere toekomstige verkoopwaarde
- 05 Meer hypotheekruimte (meer kunnen lenen)
- 06 Gunstigere hypotheekvoorwaarden



Met HEO Smart Concept is het mogelijk om levensloop bestendige woningen en starterswoningen te combineren.

**Voor meer informatie over deze whitepaper  
kunt u contact opnemen met Develop Inc.:**

Soesterdijkseweg Zuid 249  
3721 AE Bilthoven

+31 (030) 303 64 65  
info@developinc.nl