



HAALBAAR
en **BETAALBAAR**



Wat is 'Betaalbaarheid'?

Betaalbaar = betaalbaar bijv. naamw. Uitspraak: [bə 'talbar]

Afbreekpatroon: be·taal·baar niet te duur

Voorbeeld: ` Een betaalbare woning is moeilijk te vinden. `

Antoniem: onbetaalbaar, Synoniem: redelijk



WONINGMARKT

⊕ Een gemiddelde woning is voor de alleenstaande starter in Limburg een kansloze missie: huizenprijzen sinds 2013 met ruim 83 procent gestegen

Simon Doesborgh

17-10-2025, 11:09

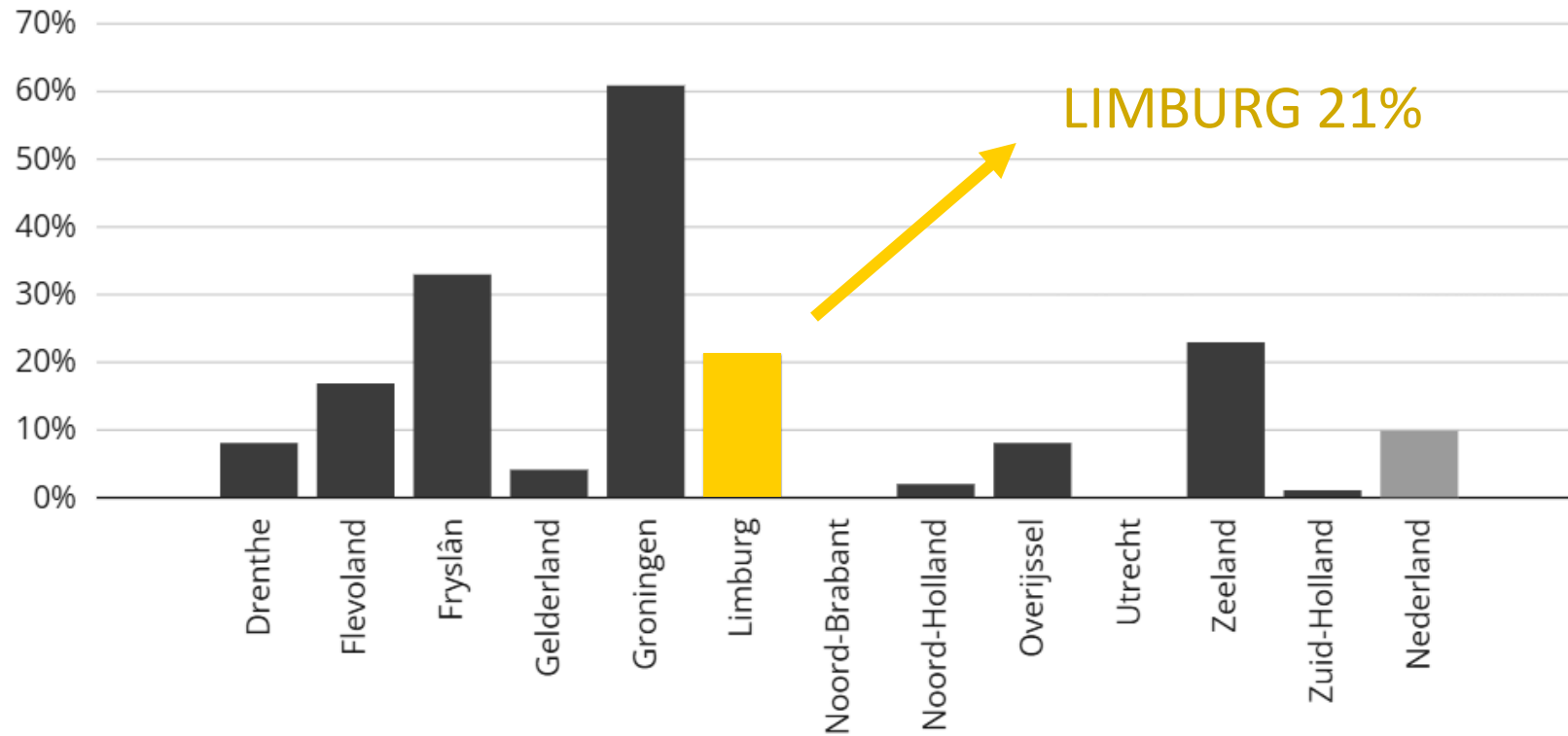
Luisteren

Delen



Aandeel van de gemeenten waar een woning haalbaar was met een modaal salaris

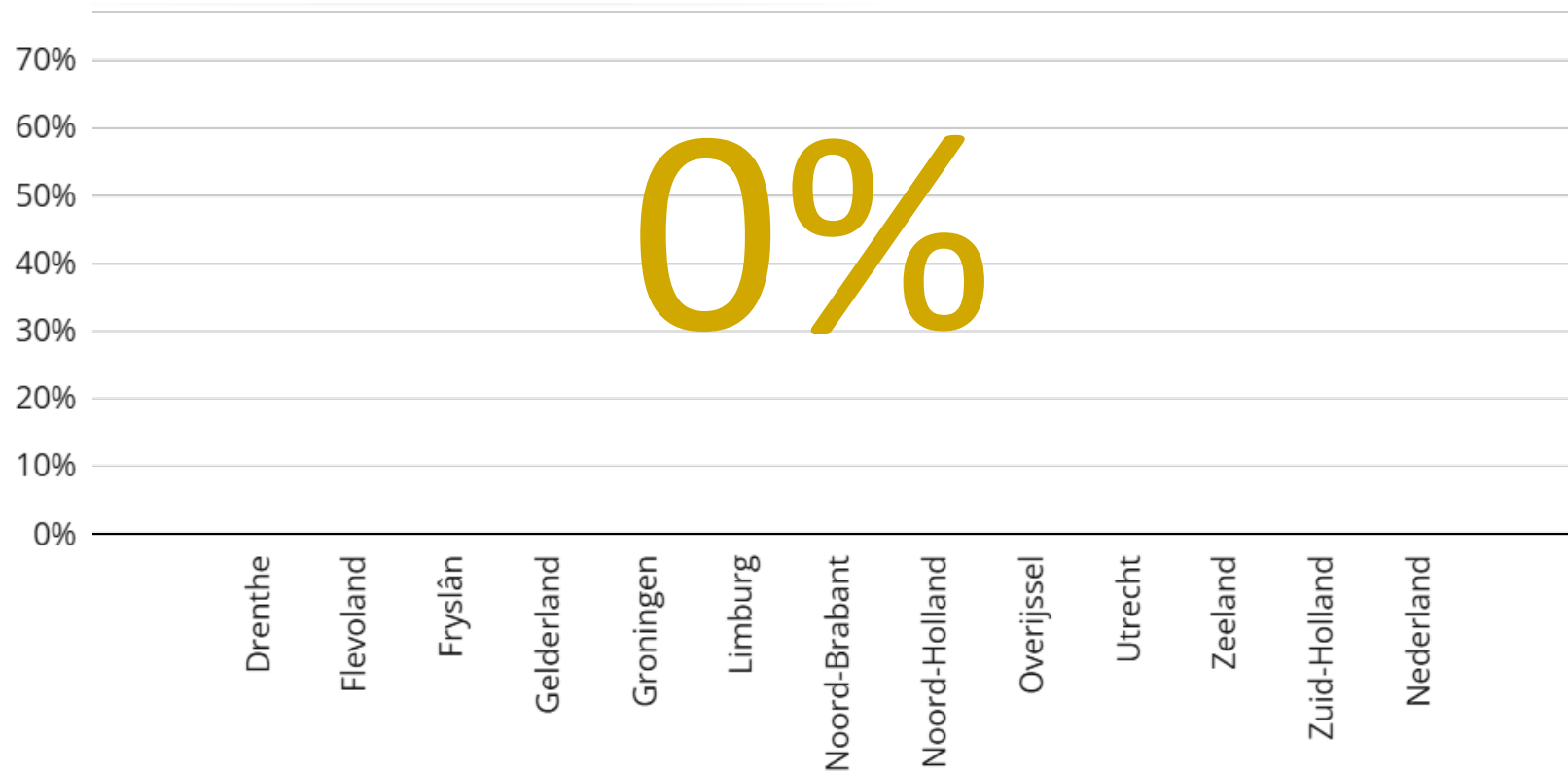
In 2013



een paar CIJFERS...

Aandeel van de gemeenten waar een woning haalbaar was met een modaal salaris

In 2025



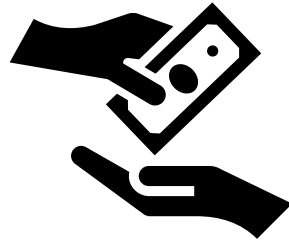
een paar CIJFERS...

gemiddelde
woningprijs



€ 496.000,-

modaal jaarsalaris



€ 44.000,-

max. hypotheek



€ 224.000,-
4 a 5 x jaarsalaris

benodigd spaargeld



€ 272.000,-

een paar CIJFERS...

	<i>woningprijs</i>	<i>aantal x modaal</i>
Venlo	€ 362.468,-	8,1x modaal
Weert	€ 391.906,-	8,8x modaal
Roermond	€ 377.867,-	8,5x modaal
Sittard	€ 314.825,-	7,1x modaal
Maastricht	€ 394.938,-	8,9x modaal
Heerlen	€ 270.045,-	6,1x modaal
Eijsden-Margraten	€ 448.726,-	10,1x modaal (!)

een paar CIJFERS...



WEET IEDEREEN WAT BETAALBAAR IS?

Betaalbaar

Lukt ons dit?

Incl. bijkomende kosten + risico (tijd belangrijke factor)

Sociale huur	BAR 4,00%	Grond	Opstal (excl. btw)
€ 650,43	€ 195.129	€ 20.000	€ 144.735
€ 697,07	€ 209.121	€ 22.500	€ 154.232
€ 879,66	€ 263.898	€ 25.000	€ 197.436
Midden huur	BAR 4,50%	Grond	Opstal (excl. btw)
€ 880,00	€ 234.667	€ 40.000	€ 160.882
€ 1.000,00	€ 266.667	€ 45.000	€ 183.196
€ 1.123,13	€ 299.501	€ 50.000	€ 206.199
Betaalbare koop	Bedrag k.k.	Grond (20%-30%)	Opstal (excl. btw)
€ 250.000	€ 236.250	€ 50.000	€ 153.926
€ 325.000	€ 307.125	€ 81.250	€ 186.674
€ 390.000	€ 368.550	€ 117.000	€ 207.893

Is het wel betaalbaar en geldt dit voor iedere regio in Limburg ?

Wat is 'Haalbaarheid'?

***Haalbaar** bijv.naamw. Uitspraak: ['halbar]*

Afbreekpatroon: haal·baar als iets gerealiseerd kan worden

Voorbeeld: ` Een haalbaar budget. `

Antoniem: onhaalbaar, Synoniem: te doen, realiseerbaar

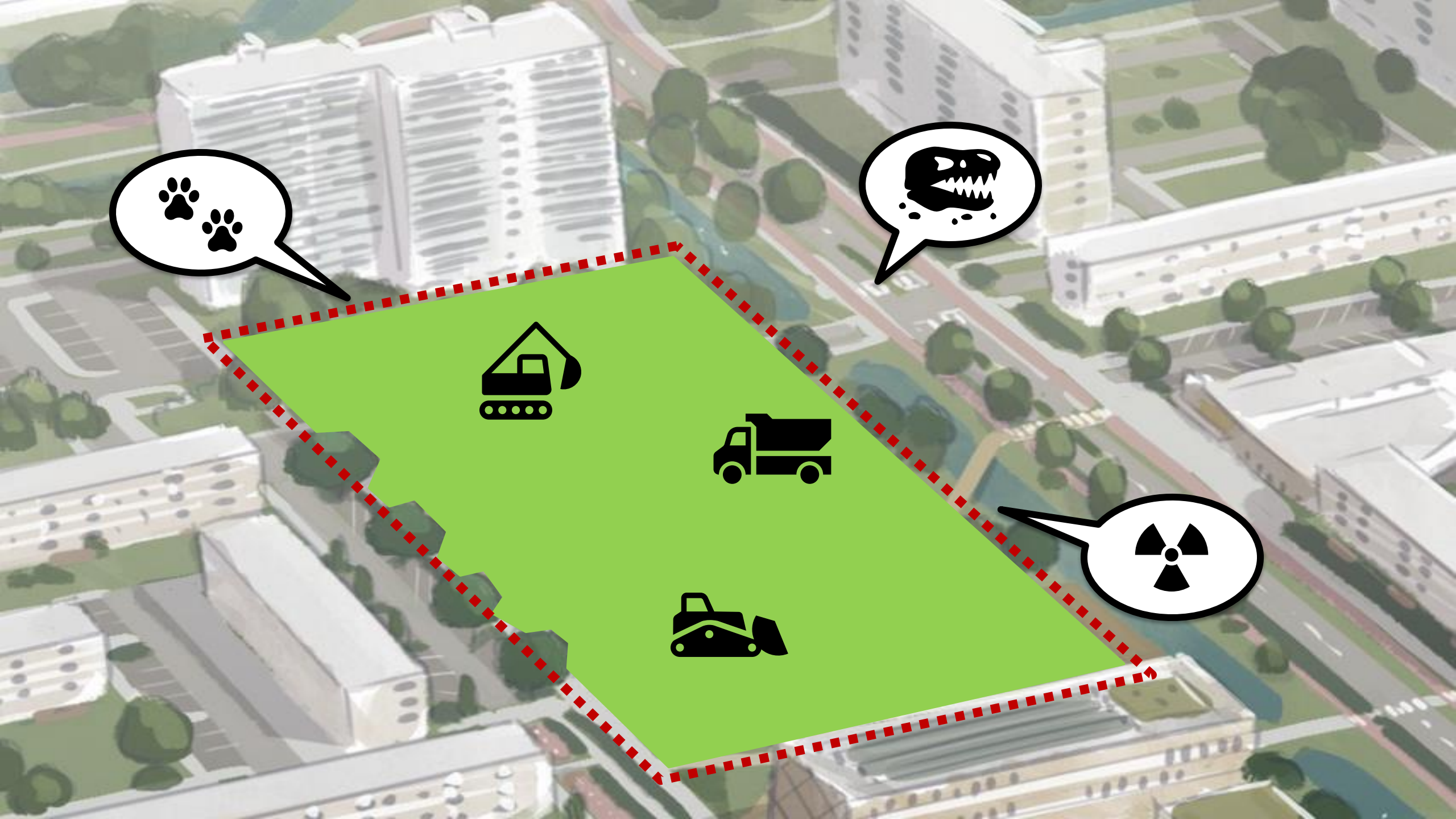


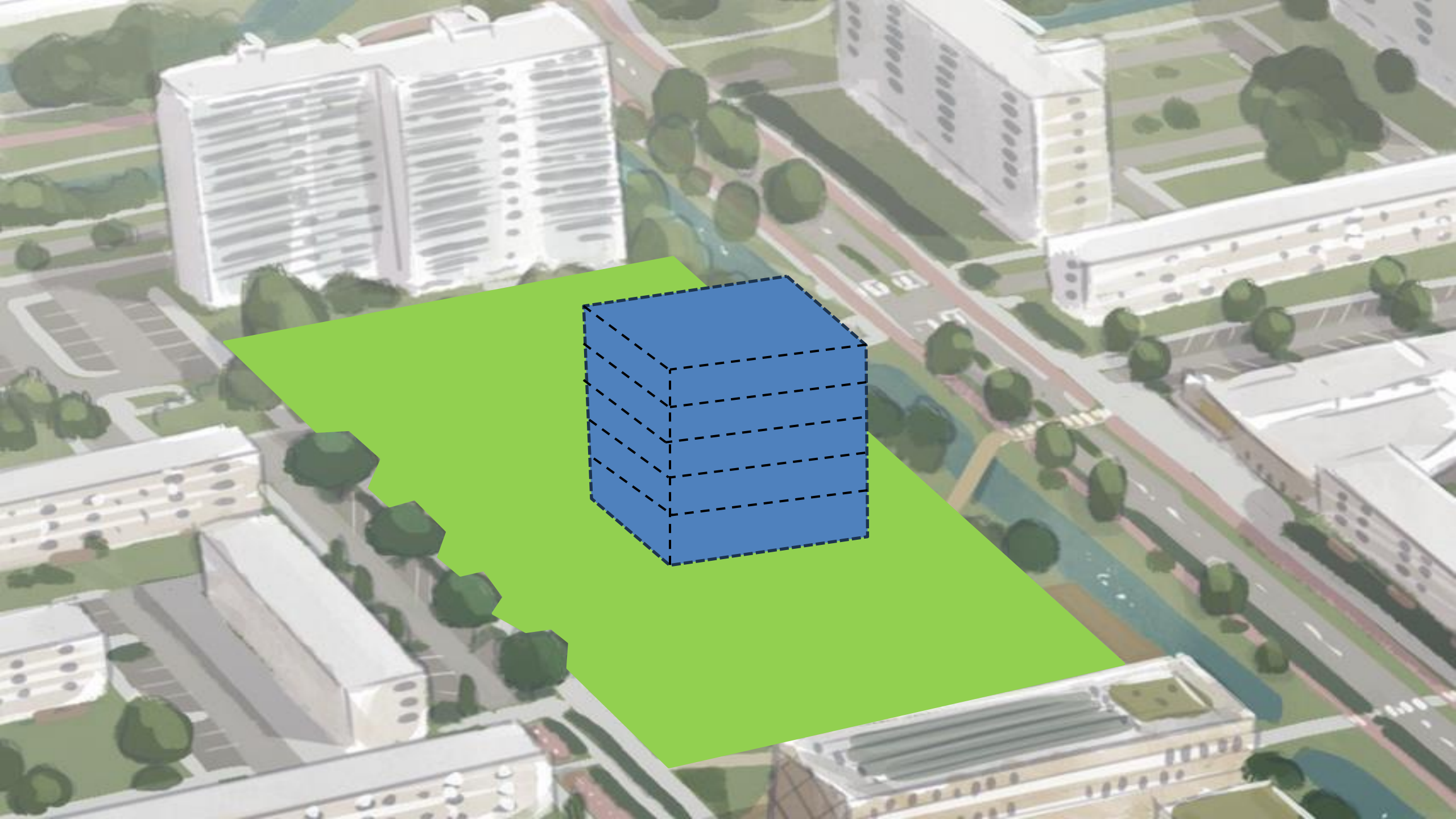
“op elke euro die woningcorporaties in nieuwbouw gieten, verliezen zij zo’n 69 eurocent.”

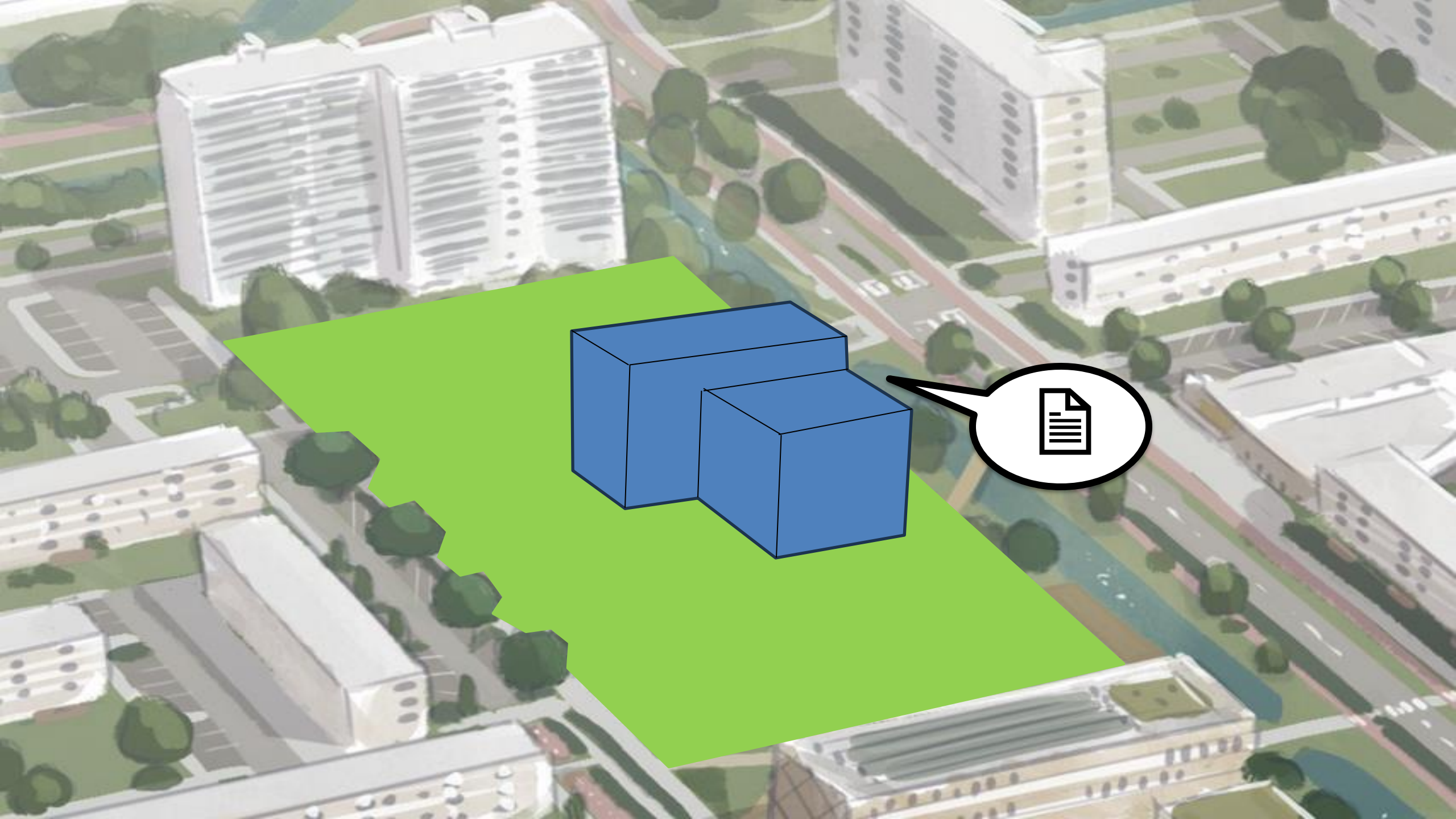
- Ortec Finance, indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2025, 11 juli 2025

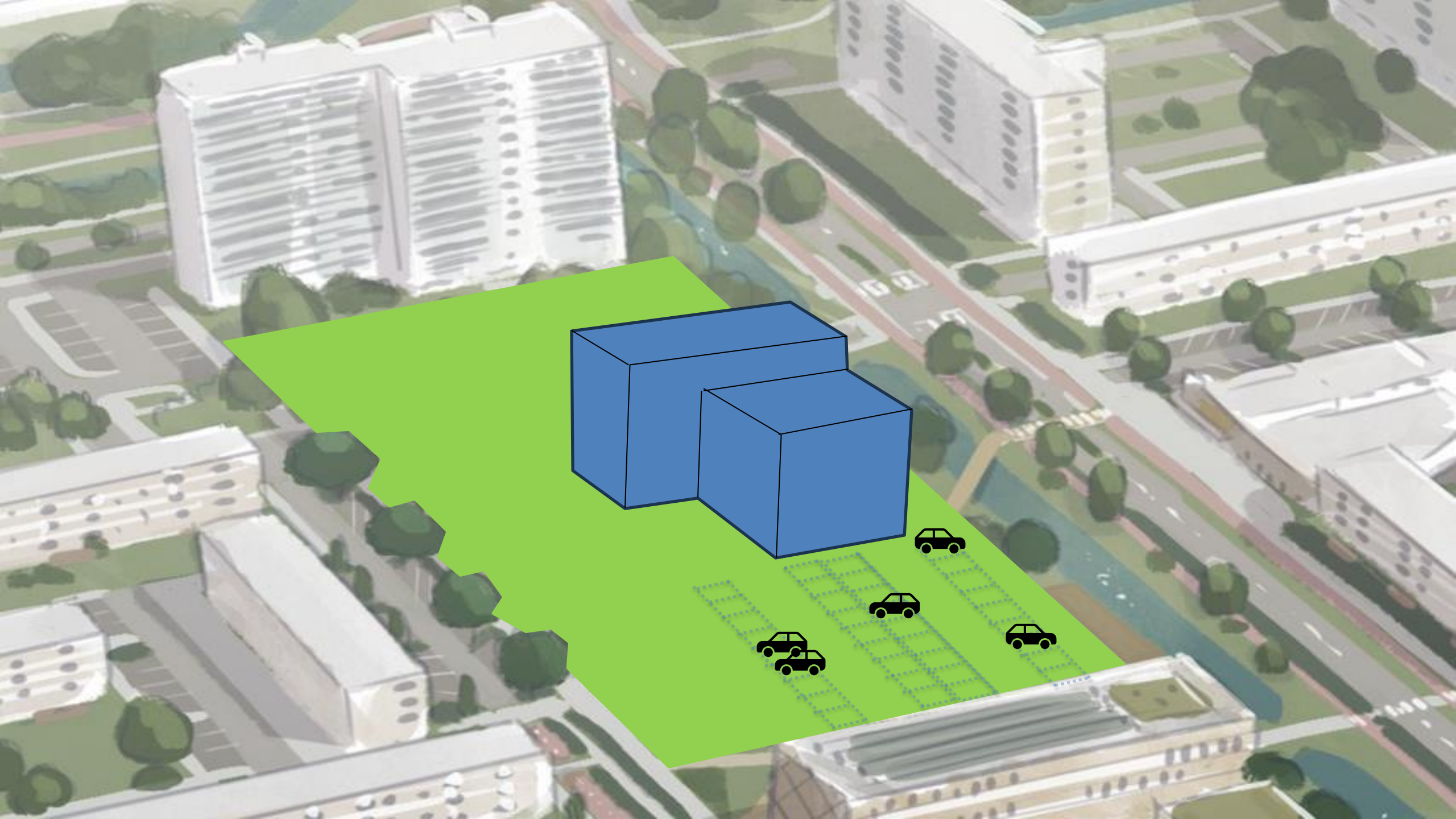
Financiële haalbaarheid

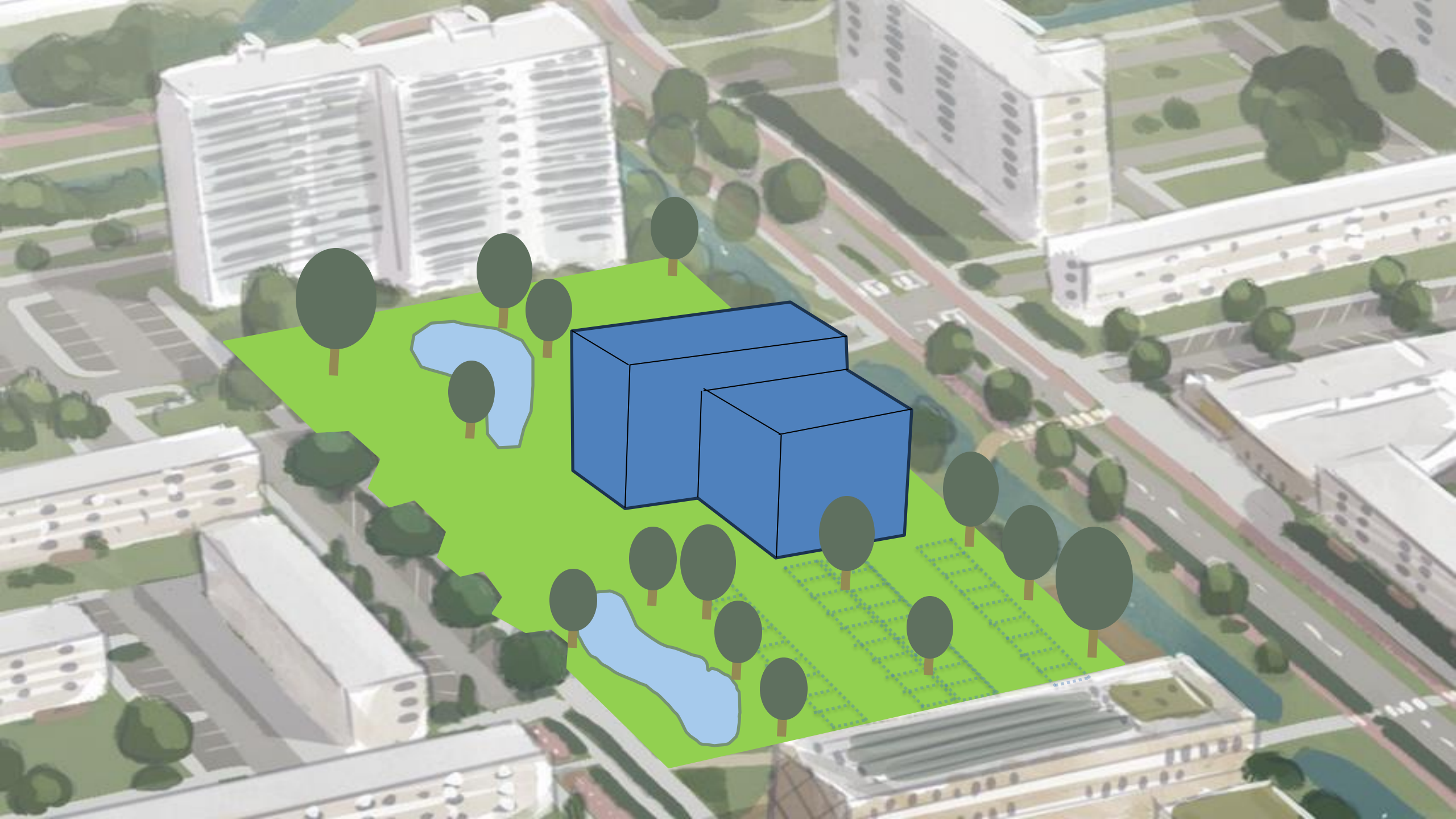


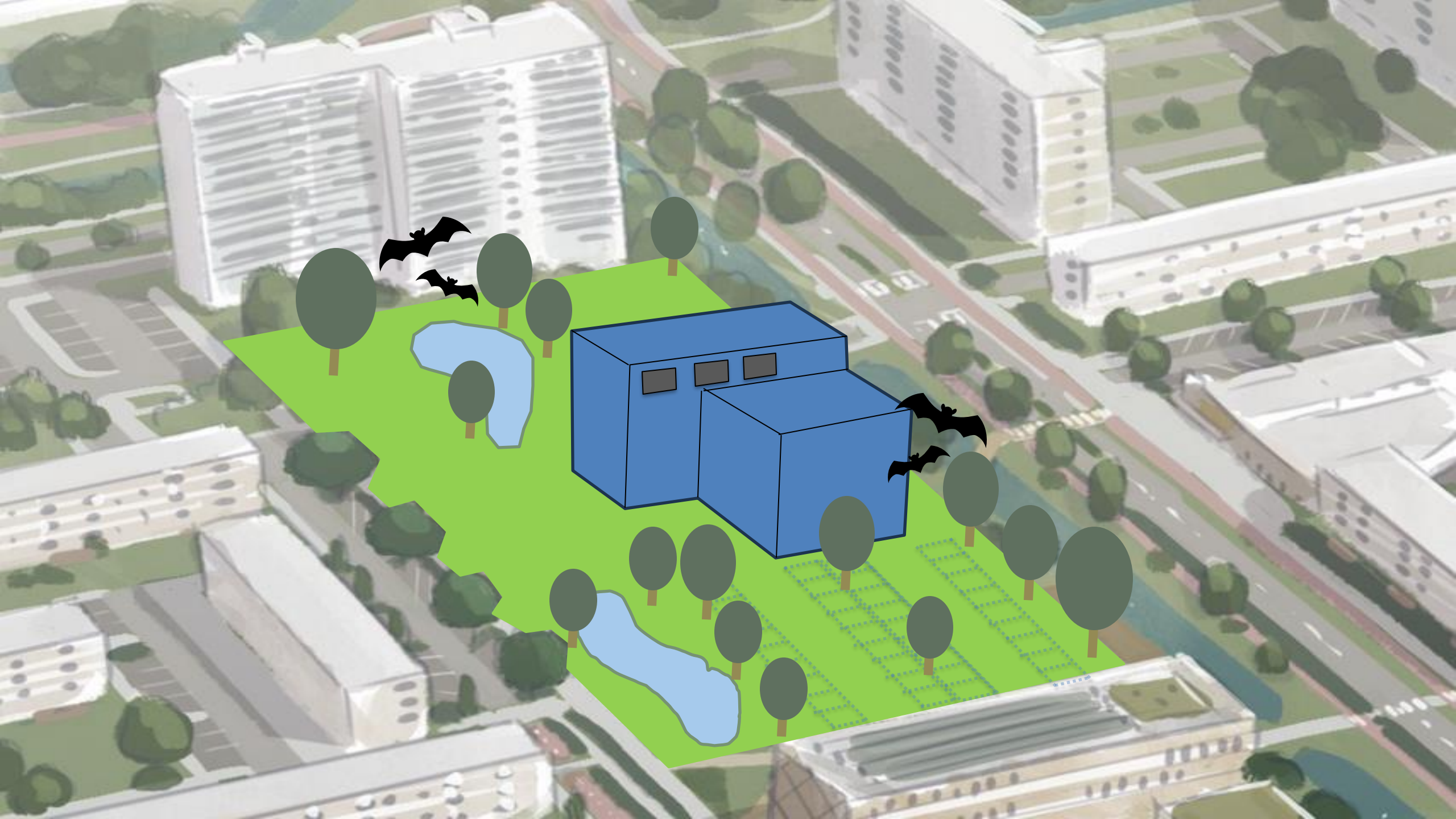


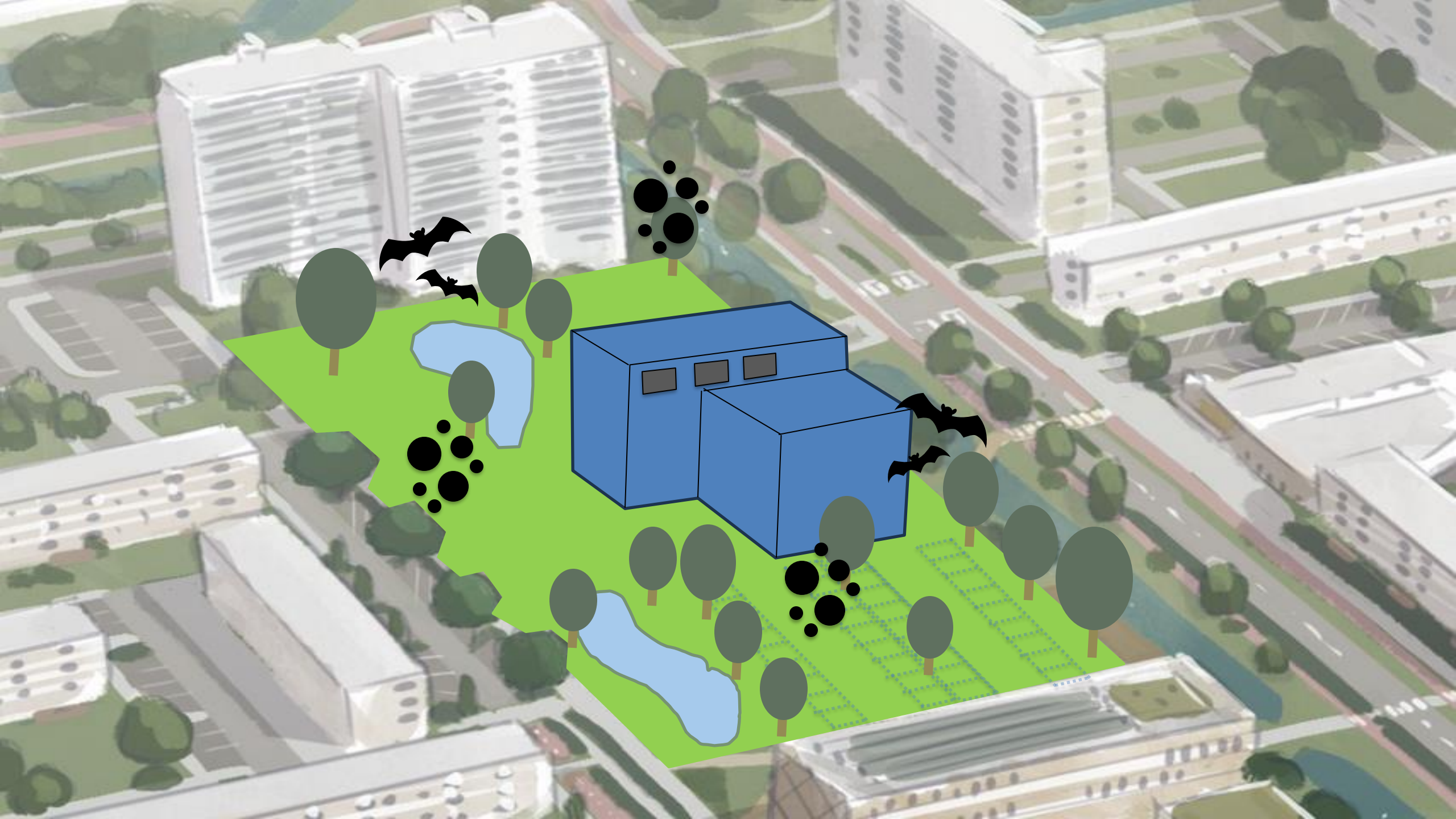


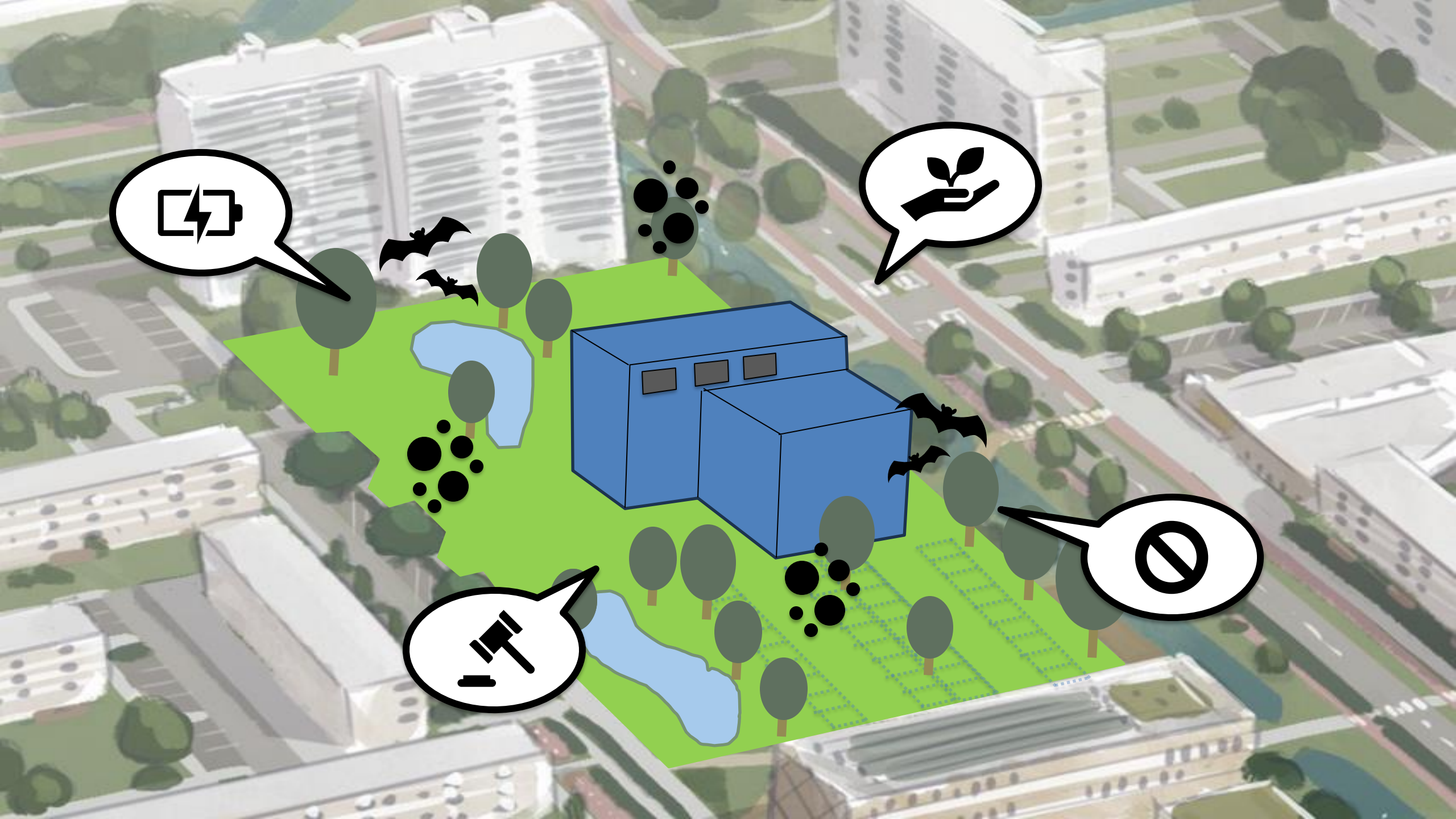


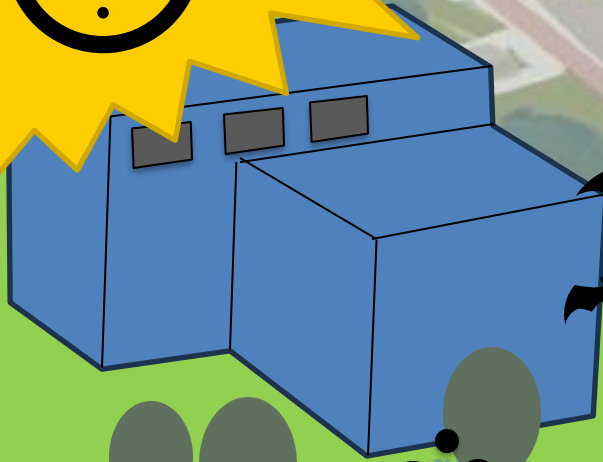
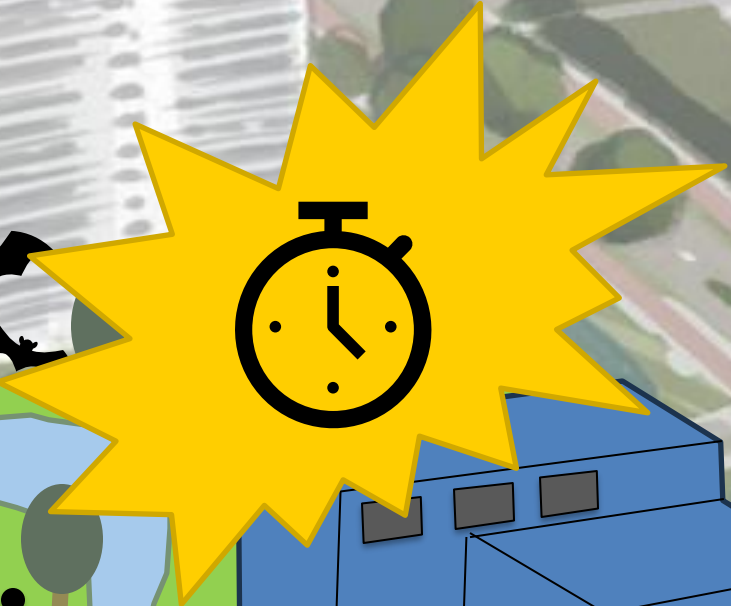
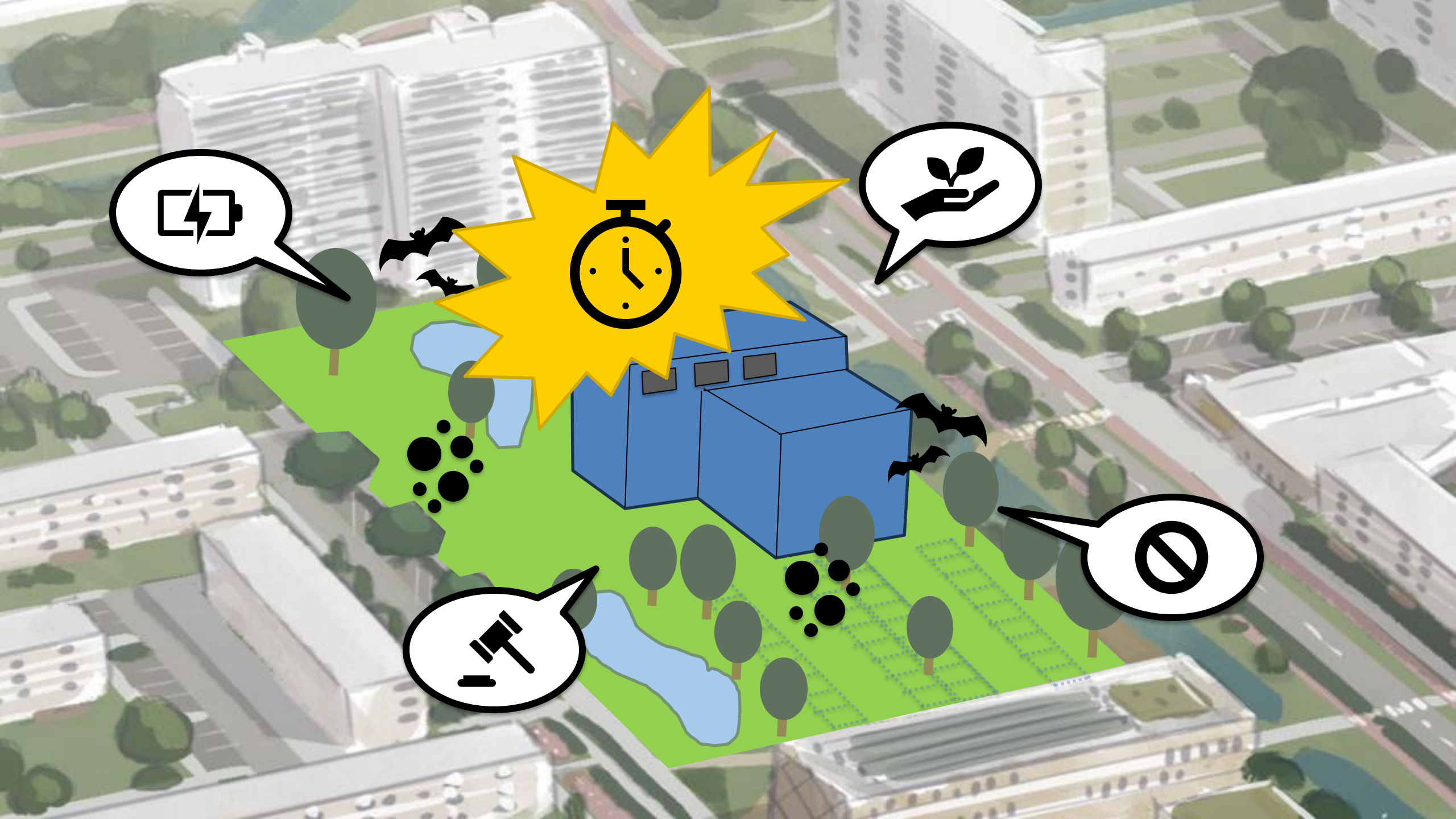














- *Elk jaar vertraging bij projectproces kost €2.000 - €4.000 financieringskosten per woning*
- *Toenemende onzekerheid projectrisico's*
- *Oplopende kostenindexatie*
- *Wijzigingen in wet- en regelgeving gedurende uitwerking project*

‘Financiële’ haalbaarheid

FUCK DE WONINGMARKT



En nu dan..?

Waar liggen oplossingen en mogelijkheden?

Wie is hiervoor verantwoordelijk?

Wat is er nodig om verder te komen?





VERSNELLEN



VEREENVOUDIGEN



VERENIGEN

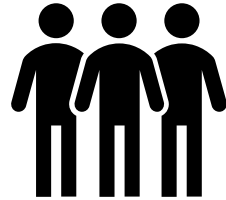
HOE DAN VERSNELLEN?



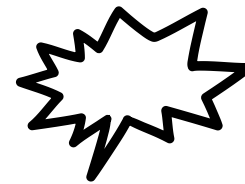
HOE DAN VERSNELLEN?



parallel
plannen



versterking
uitvoeringscapaciteit



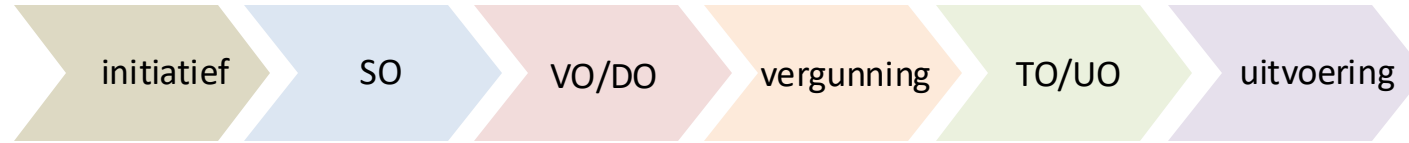
stem van de
woningzoekenden



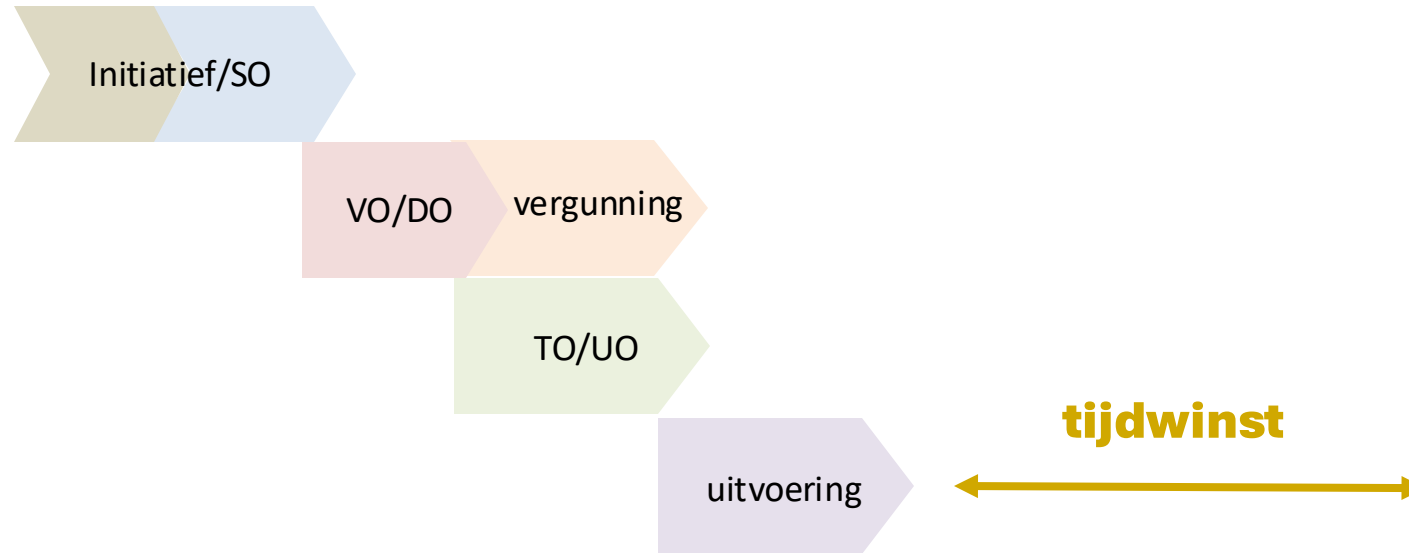
innovatieve
bouwmethodieken



lineair



parallel



Parallel plannen



- ***In korte en snelle segmenten “rekenen en tekenen”***
- ***Besluitvorming en projectprocessen stakeholders nauwkeurig op elkaar afstemmen***
- ***Heldere kaders over resultaten en risico’s***
- ***Transparante en heldere samenwerking/communicatie***

Parallel plannen

HOE DAN VEREENVOUDIGEN?



HOE DAN VEREENVOUDIGEN?



innovatieve
bouwmethodieken

STOER

aanpassen
wet- en regelgeving



beleid
in balans





Kraan en

WLL32.000KG

 VAN WIJNEN

CONCEPT vs. TRADITIONEEL







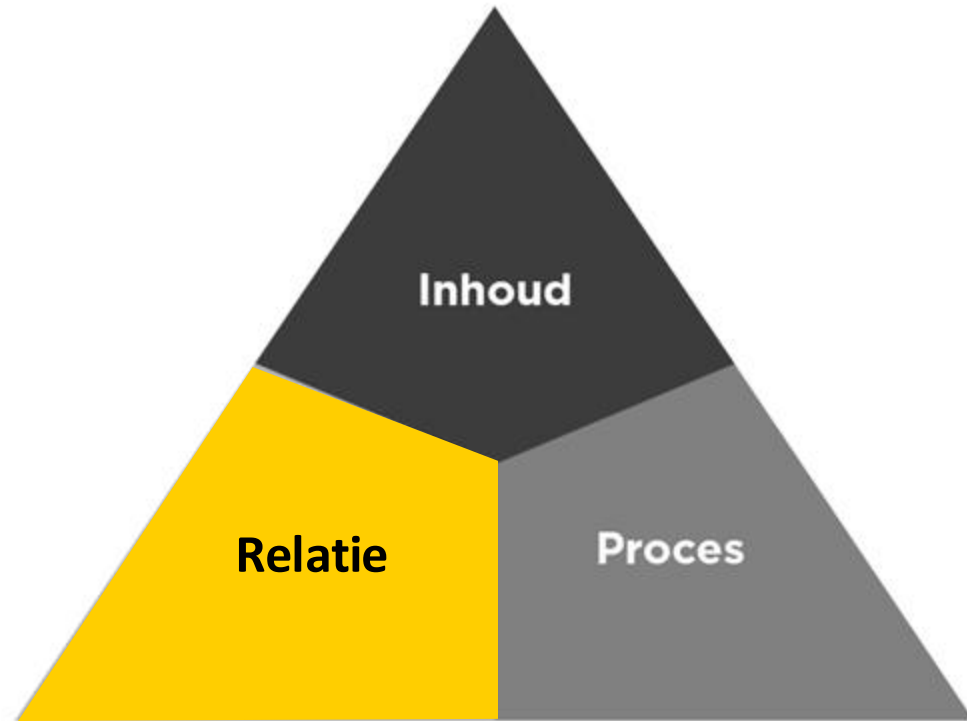


Hoe zit het dan met GGW?

- Alle genoemde argumenten gelden uiteraard ook voor GGW
- Opeenstapeling van eisen. Enerzijds vanuit vereiste kwaliteit woningen zelf en anderzijds eisen vanuit omgeving en door gemeente
- Te hoge eisen omgeving:
 - Vaak max 50% uitgeefbaar
 - Inpassing minimaal % groen, water, hoge parkeernorm --> vaak worden zodanig op elk vlak eisen gesteld dat los van kosten e.e.a. ruimtelijk niet eens mogelijk is
- Eisen gemeente bijdragen aan gemeente: dus naast alle eisen ook nog eens forse bijdragen zoals bovenwijken, exploitatiekosten, ruimtelijke bijdrage bouwen buiten kern
- Daarnaast wel cap op maximale van prijzen (betaalbaarheidsgrens)
- Ook bij ggb woningen lastig om in sommige gemeenten gezien kosten een woning te realiseren onder de € 420k. Sommige gemeenten hanteren zelfs nog een tussengrens "betaalbaarheid laag" van bijv € 345.000 van
- Lange doorlooptijden en daarmee dus hogere kosten project
- Haalbaarheid sociale huurwoningen woningcorporatie
 - Huurprijzen stijgen licht en bouwkosten stijgen fors
 - Dus max investeringsvolume corporaties beperkt
 - Dus zoeken naar kleinere woningen: smallere beukmaat en 1 laag met kap
- Bij ggb woningen zijn LLB woningen veel duurder dan EGW. Terwijl steeds meer gemeenten LLB eisen in een plan (vaak zelfs meer dan 2/3 aandeel woningen moet dan LLB zijn)
- Accepteren dat bepaalde stedenbouwkundige oplossingen niet ingevuld kunnen worden als gekozen wordt voor betaalbaar bouwen (b.v. dmv fabriekswoningen)
- Projecten in algemeen moeilijker haalbaar mede door bijv spuitzones (maakt plannen onhaalbaar: bv afkoop spuitzones)
- Middenhuur ggb woningen totaal onhaalbaar door enerzijds grens middenhuur en anderzijds kosten woning (mede ivm hoge(re) financieringskosten middenhuur). Terwijl gemeenten dit wel eisen.

HOE DAN VERENIGEN?

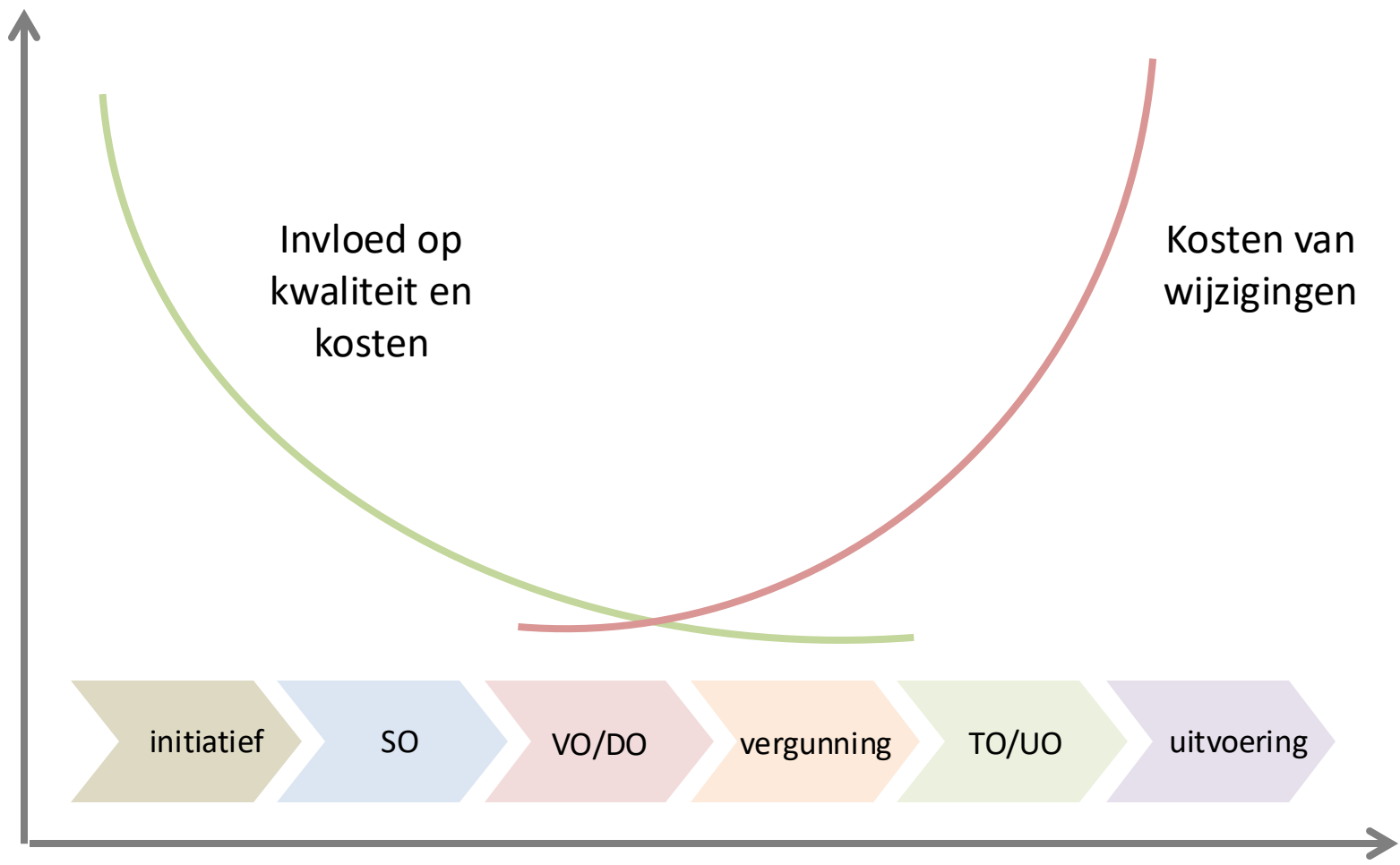




Samenwerking



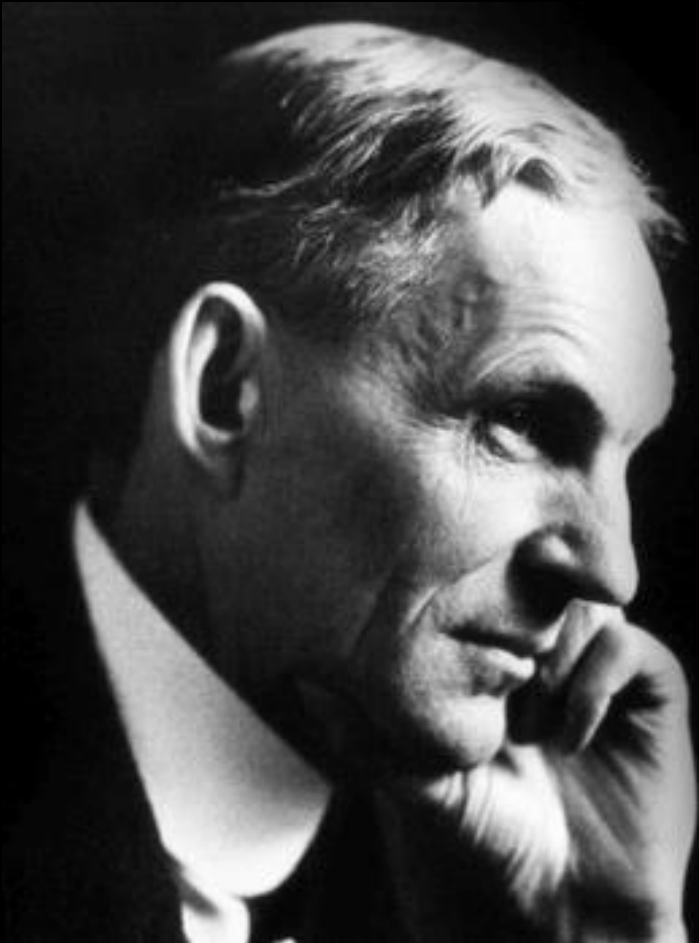
Samenwerking



Samenwerking

KORTOM...

HAALBAAR en BETAALBAAR



*“Samenkomen is een begin,
samenblijven is vooruitgang,
en samenwerken is succes.”*

— Henry Ford



HAALBAAR
en **BETAALBAAR**



VAN WIJNEN