

F) Prijs- en productdifferentiatie voor woningen 2011 (regio Midden-Brabant)

In vervolg op de aanpak in de afgelopen jaren is ook voor 2011 besloten om in regionaal verband (echter nu m.b.t. de regio Midden-Brabant) tot vaststelling van de (koop)prijxmaxima voor de financieringscategorieën "goedkoop" en "middelduur" te komen. De marktontwikkelingen in 2010 zijn zodanig dat de kooprijsgrenzen voor 2011 grotendeels pas op de plaats maken, de huurprijzen stijgen licht conform het rijksbeleid.

Prijsklassen woningniewbouw 2011

In bijgaande tabel zijn de nieuwe kooprijsgrenzen voor 2011 verwerkt, tevens worden corresponderende huurniveaus gegeven. In dit overzicht wordt per prijs categorie een onderscheid naar subklassen gegeven, waarmee wordt aangestuurd op het optimaliseren van de prijs- en productdifferentiatie. Zo kan de woningdifferentiatie worden bevorderd en wordt de woonconsument meer mogelijkheden voor een wooncarrière (via kleine stappen in het aanbod) geboden.

De respectievelijke kooprijsniveaus geven -gerelateerd aan actuele marktontwikkelingen- nauwelijks aanleiding tot aanpassing. Echter, om op provinciale schaal tot een betere afstemming / vergelijkbaarheid te komen, is het maximum voor de financieringscategorie "goedkoop" opgetrokken naar € 185.000 *). De financieel-economische ontwikkelingen geven andermaal aanleiding tot het maken van een pas op de plaats. Daarmee blijft ook het maximumniveau voor de categorie "middelduur" voor 2011 gehandhaafd op € 275.000. De huurprijsgrenzen, overwegend door Ministerie BiZa (voorheen VROM) bepaald, zijn in het vervolg per kalenderjaar (/ per 1 januari) van kracht; deze prijzen zijn, m.u.v. het hoogste prijspeil, trendmatig verhoogd.

Prijsklassen woningniewbouw (01-01-2011)

Prijsklassen 2011	Koop	Huur
Goedkoop (I bereikbaar)		
- laag	≤ € 130.000 ¹⁾	≤ € 362 ³⁾ (afgerond)
- middel	≤ € 160.000	≤ € 518 ⁴⁾
- hoog	≤ € 185.000 ²⁾	≤ € 555 ⁵⁾
Middelduur		
- laag	≤ € 205.000	} ≤ € 653 ⁶⁾
- middel	≤ € 230.000	
- hoog	≤ € 275.000 ⁷⁾	
Duur		
- laag	≤ € 360.000	> € 760
- middel	≤ € 430.000	
- hoog	> € 430.000	

- 1) in geval van 'sub-standaard' woningen
- 2) regionaal (/provinciaal) plafond 'goedkoop'; **n.b.:** bij 'sociale' grondprijs gekoppeld aan MGE-constructie
- 3) dit is de kwaliteitskortingsgrens, ofwel de bovengrens 'goedkoop' binnen de kernvoorraad
- 4) dit is de huurtoeslag aftoppingsgrens laag / 1-2 pers.-hh.
- 5) dit is de huurtoeslag aftoppingsgrens hoog / ≥ 3 pers.-hh., i.c. de bovengrens van 'bereikbaar'
- 6) dit is de maximale huurtoeslaggrens
- 7) regionaal plafond 'middelduur'

Woonproduct-differentiatie

De benoemde prijs categorieën behoren -op hoofdlijnen- samenhang te vertonen met de beoogde differentiatie in woningtypen. Daartoe is een aantal woonproduct-typeringen / archetypen (met een indicatief karakter !) ontwikkeld, die, aan de hand van inhoudelijke kenmerken/criteria, een opklimmende reeks vormen. Deze woonproduct-differentiatie maakt deel uit van de -gebiedsgerichte- "woonprofiel"-benadering die in Tilburg gebruikt wordt.

*) Richting provincie is/wordt bepleit een volgende inhoudelijke aanpassing niet dan na regionaal vooroverleg aan te passen.

Woonproduct-differentiatie nieuwbouw (indicatief van klein naar groot, van goedkoop naar duur)

Productkwaliteit-categorie Substandaard		Standaard		Comfort	
	Gestapeld	Gestapeld	Grondgebonden	Gestapeld	Grondgebonden
grootte GBO-m²	50	75	95	90-120	110-140
beukmaat m↔ h.o.h.	4,8 (/5,1)	6,9	5,1 (/5,4)	7,2	5,7 (/6)
kavelgrootte m²	nvt	nvt	≤ 130	nvt	≤ 250
ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe	galerij & ≥ 8 w.	galerij & ≥ 8 w.	bloklengthe ≥ 8 w.	corridor / hal & 6-8 w.	bloklengthe tot 6 w.
buitenruimte*)	frans balkon	C (≥ 4 m²) ≥ 1,5 m	A	C (6-9 m²)	A
verdiepingshoogte ↑ m**)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
parkeeroplossing ***)	c	c	c	b	b
functionele kwaliteit (indicatief)	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7	GPR-score 7
prijsindicatie	goedkoop -laag	goedkoop -middel	goedkoop -hoog	middelduur -laag/middel	middel. -middel/hoog
• Tilburg / J&B		Rogaal		Excellent	
	Gestapeld	Grondgebonden	Gestapeld	Grondgebonden	
grootte GBO-m²	120-150	140-180	> 150	> 180	
beukmaat m↔ h.o.h.	7,5	≥ 6	> 7,5	≥ 9	
kavelgrootte m²	nvt	≤ 500	nvt	> 500	
ontsluiting & woningaantal per bouwlaag resp. bloklengthe	hal / atrium & ≤ 6 w.	drie-/tweekapper, resp. geschakeld	hal / atrium & ≤ 6 w.	tweekapper / vrijstaand	
buitenruimte*)	C / B (10-15 m²)	A (+ C)	B / C (> 15 m²)	A + C (/B)	
verdiepingshoogte ↑ m**)	≥ 2,8	≥ 2,8	≥ 2,8 (/ 3)	≥ 2,8 (/ 3, bg-niv.)	
parkeeroplossing ***)	a (/b)	a (/b)	a	a	
functionele kwaliteit (indicatief)	GPR-score 7,5	GPR-score 7,5	GPR-score 8	GPR-score 8	
prijsindicatie	middelduur -laag ; duur -laag	duur -laag/middel	duur -middel/hoog	duur -hoog	

*) Buitenruimten-typering: A = tuin / patio B = dakterras C = balkon / loggia

**) Woon- en werkvertrekken op bg-niveau van woongebouwen, netto verdiepingshoogte: ≥ 3,2 m; 'lofts': ≥ 3,4 m

***) Parkeeroplossingen: a = in-/onderpandig b = privé erf / hof c = coll. (/ openb.) terrein

Voor het leggen van een relatie tussen de prijsklassen en de woonproduct-differentiatie zijn enkele ijkpunten van belang, te weten:

• prijsklasse Goedkoop-laag, gemaximeerd op € 130.000, kent als productreferentie een galerij-appartement (/MG), beukmaat 4,8 meter, type Substandaard (flexibel gebouwd, zodat door samenvoeging een groter woningtype kan worden gecreëerd);

• prijsklasse Goedkoop-middel, gemaximeerd op € 160.000, kent als productreferentie een galerij-appartement (/MG), beukmaat 7 meter, type Standaard;



• prijsklasse Goedkoop-hoog (= koopprijsgrens "goedkoop / bereikbaar"), gemaximeerd op € 185.000, met als productreferentie een grondgebonden (/EG-)rijwoning, beukmaat 5,1 meter, tweelaags met symmetrische kap, berging in tuin, type Standaard (vgl. voormalige premie-A); bij toepassing van een éézijdig doorgeschoten kap ligt een prijsreductie van € 3.500 in de rede; inkomensgrens bij goedkope koopwoningen: "modaal+", i.c. ≤ € 40.000 bruto/jr (o.b.v. NHG-systematiek);



• prijsklasse Middelduur-hoog (= koopprijsgrens "middelduur"), gemaximeerd op € 275.000, met als productreferentie een grondgebonden (rij)woning, beukmaat 5,7 meter, 2½-laags met asymmetrische kap, berging in tuin, type Comfort (vgl. voormalige premie-C).

n.b. Voornoemde product-typeringen zijn door een onafhankelijk bouw(kosten)adviesbureau getoetst op hun prijs-kwaliteit verhouding (de daarbij gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op het vigerend grondprijzenbeleid van de gemeente Tilburg; de GPR-score is in dit bestek m.n. toegespitst op een energiescore van EPC 0,6 → zie ook: www.gprgebouw.nl).