

Sociale koop: het kan – maar alleen als je
vooraf stuurt

Voor wie en onder welke voorwaarden?

Harm Leijssen - 26 maart 2026



Ambitie Achterhoek

1. Samen bouwen we betaalbaar: 10% sociale koopwoningen de komende 10 jaar in de regio Achterhoek.
2. Ambitie 1.000 - 1.200 sociale koopwoningen in 10 jaar
3. Focus: uitvoering en borging => elke gemeente projecten met sociale koop

“We hebben ambitie — maar het aandeel sociale koop blijft achter”.

Voor wie bouwen we?

- Starters / 1- en 2 persoons huishoudens
- Met een inkomen van: ± € 40.000 –€ 55.000
- En een leencapaciteit van: € 240.000 - € 280.000

Verpleegkundige

Leraar basisonderwijs

Productiemedewerker / operator

Installateur / vakman

Gemeentemedewerker

Politieagent

“Mensen die hier wonen, werken en hun toekomst willen opbouwen”.

Waarom dit nú nodig is

Starters en 1- en 2 persoonshuishoudens geen passende plek op woningmarkt.

Oorzaken:

- Koopprijzen stijgen sneller dan inkomens
- Te weinig aanbod in het betaalbare koopsegment
- Sociale huur zit vol → weinig doorstroming
- Vrije sector huur is te duur voor deze groep

“Daardoor blijft een grote groep noodgedwongen thuis wonen of is aangewezen op te dure huurwoning.”

Randvoorwaarden sociale koop

Dit zijn geen voorkeuren — dit zijn randvoorwaarden.

- 55–60 m²
- kavel maximaal 100 m²
- Vaste grondprijzen
- Standaard contracten
- Duurzaam / waar mogelijk Biobased
- Maximaal 2 slaapkamers
- Instapklaar

Betrokken lokale bouwers



“De markt staat klaar — nu nog de juiste uitgangspunten”.

Opbouw prijs woningen

Kosten	Bedrag
Bouwkosten woning (instapklaar)	€ 170.000 – € 200.000,-
Kavel	€ 32.000,-
Overige kosten (leges, aansluiten, financiering, onvoorzien)	€ 22.000 – € 35.000
Totaal	€224.000 – € 267.000

Wat betekent dit voor jullie?

Deelnemers	Opdracht
Gemeenten	<ul style="list-style-type: none">• Grondprijs actief sturen en begrenzen• Sociale koop borgen (10%, beleid, contracten)
Ontwikkelaars	<ul style="list-style-type: none">• Vaste concepten• Rekenen vanuit doelprijs, niet vanuit plan
Bouwers	<ul style="list-style-type: none">• Industrialiseren/standaardiseren,• kostenbeheersing als uitgangspunt i.p.v. optimalisatie
Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">• Doorstroming mogelijk maken (huur → koop)• Samenwerken op concepten en locaties
Financiers	<ul style="list-style-type: none">• Passende financiering lagere prijsklasse• Meedenken in haalbaarheid i.p.v. alleen toetsen

Oproep

“In welk concreet project gaan jullie sociale koop nu écht realiseren?”

“Wat ga jij morgen anders doen om dit mogelijk te maken?”

“We hebben alles in handen om dit mogelijk te maken.

Laten we het **NU** samen gaan doen”.