

## 'Door samen te werken hebben we voor minder geld meer kunnen realiseren'



Vlnr: Rens Pallandt, Willem van Puijenbroek en Rafke Meulenbroeks bij de in aanbouw zijnde starterswoningen in Diessen.

**DIESSEN - In Diessen nadert bouwproject 'De Vroonacker 3' zijn voltooiing. Ondanks het gegeven dat de woningen nog niet zijn bewoond, en zelfs nog in de steigers staan, is er al wel een buurtvereniging opgericht. Dit 'verenigingsgevoel' is een van de uitvloeisels van het in Brabant zeer populaire bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Diessense jongeren, verenigd in Toekomstig Wonen Diessen, zijn hierbij gezamenlijk op de stoel van de projectontwikkelaar gaan zitten en hebben daardoor 26 betaalbare starterswoningen weten te realiseren.**

Door de rol van projectontwikkelaar op zich te nemen kunnen particulieren die bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zelf onder meer bepalen met welke architect en aannemer er in zee wordt gegaan. Ook kunnen materialen, zoals stenen en dakpannen, gezamenlijk worden ingekocht waardoor schaalvoordeel ontstaat. Een woning kan daardoor geheel naar eigen wens en tegen kostprijs worden gerealiseerd, waardoor deze voor starters in met name de kleine kernen betaalbaar worden.

Dit wordt onderschreven door Rafke Meulenbroeks (30), Rens Pallandt (25) en Willem van Puijenbroek (29), respectievelijk penningmeester, bestuurslid en voorzitter van de vereniging Toekomstig Wonen Diessen. Hun 'wijkje' van 26 starterswoningen nabij de Holenweg in Diessen is een kwestie van lange adem. Het hierboven genoemde drietal en veel andere jongeren uit Diessen voelden zich aanvankelijk niet gehoord en gesteund bij hun speurtocht naar betaalbare starterswoningen in het



dorp. Meulenbroeks: "Belangenorgaan Diessen heeft in 2006, door een enquête naar de woningbehoefte te houden, de aanzet gegeven voor het CPO-project." Pallandt vult aan: "Voor starters was het op dat moment niet mogelijk in Diessen een huis onder de tweeënhalve ton te kopen."

De belangstelling voor betaalbare starterswoningen bleek groot en mondde in 2007 uit in de oprichting van de vereniging Toekomstig Wonen Diessen. In samenwerking met het bureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB), architectenbureau Keeris en de gemeente Hilvarenbeek nam TWD vervolgens het initiatief voor de realisatie van de 26 starterswoningen. Na een aanloopperiode van bijna vijf jaar werd in september het hoogste punt van de starterswoningen bereikt. De eerste bewoners verwachten rond carnaval 2012 hun woning te betrekken.

De starterswoningen variëren in prijs van 140.000 tot 220.000 euro. "Door samen te werken hebben we voor minder geld meer kunnen realiseren", legt Van Puijenbroek uit. Meulenbroeks: "De huizen zijn zelfs net een maatje groter dan de meeste doorsnee starterswoningen. Het was soms wel een hele klus iedereen op één lijn te krijgen. Zo hebben we verschillende knip- en plakavonden gehouden om tot de uiteindelijke indeling van de huizen te komen."

### Andere denkwijze

Frits Pijnenburg, oud-wethouder ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu en bouwen in de gemeente Bladel, was vanuit die functie nauw betrokken bij de realisatie van een spraakmakend startersproject in Casteren. Later gaf hij advies bij diverse CPO-projecten in de Kempen, waaronder het startersproject in Diessen. Hij is een warm pleitbezorger van CPO. Pijnenburg: "Door het gebrek aan betaalbare starterswoningen in Casteren zagen we de jongeren massaal wegtrekken. Dit probleem staat niet op zichzelf en komt in veel meer kleine kernen voor. Mensen zijn niet langer bereid geld uit te geven aan iets waar ze niet of nauwelijks invloed op hebben. Bij CPO zijn de toekomstige bewoners zelf de opdrachtgevers.

Een CPO-vriendelijke gemeente is cruciaal bij het slagen van dergelijke projecten. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld kavels beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van CPO. Het vergt wel een compleet andere denkwijze. Veel gemeentebesturen zijn namelijk gewend zaken te doen met grote projectontwikkelaars."