

In Casteren bouwen jongeren woningen in eigen beheer en ver onder de marktwaarde. 'Ik had nooit gedacht dat zoiets in ons dorp zou kunnen.'

Van onze verslaggever

Peter de Graaf

CASTEREN

Het is stil op het plein voor de Heilige Willibrorduskerk in Casteren. Zelfs dorpscaf, Den Bels hult zich in diepe rust. Maar honderd meter verderop heerst de luidruchtige bedrijvigheid van een woonwijkje in aanbouw. Midden in het kleine Brabantse dorp (duizend inwoners) verrijzen 34 starterswoningen, die in opdracht van de dorpsjongeren zelf worden gebouwd.

De kopersvereniging Zandstraat bestaat uit jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Velen wonen nog thuis bij pa en ma. De gewone woningen in het dorp zijn voor hen onbetaalbaar, als ze al beschikbaar komen. Maar het collectief opdrachtgeverschap maakt de bouw van goedkope woningen mogelijk, die de jongeren voor bijna 40 procent onder de marktwaarde kunnen kopen.

De goedkoopste woning kost minder dan 108 duizend euro, de duurste komt op 136 duizend. Dat is gemiddeld 75 duizend euro goedkoper dan de getaxeerde waarde. Hoe dat kan? 'Dat moet je aan de projectontwikkelaars vragen. Die zouden deze woningen dus voor ongeveer twee ton hebben neergezet', vertelt Jan Walrecht van het adviesbureau Bouwen in Eigen Beheer, dat het collectieve bouwproject begeleidt.

Natuurlijk, de gemeente Bladel geeft een korting van honderd euro op de grondprijs. Dat levert per kavel (van gemiddeld 180 vierkante meter) een besparing op van 18 duizend euro. De kopers zijn met ,n architect in zee gegaan, die vier basistypen heeft ontwikkeld. Maar elke woning is verschillend en vrij indeelbaar. Vanwege de bouwmalaise is het project scherp aanbesteed.

'Verbluffend', noemt ook wethouder Frits Pijnenburg de scherpe prijsstelling van het nieuwbouwproject. 'Daaraan zie je hoeveel er in de klassieke bouwwereld blijft hangen bij ontwikkelaars, architecten en andere partijen.' Dankzij het collectief opdrachtgeverschap wordt een eigen woning voor starters bereikbaar.

De kopers hebben ook zelf het stedenbouwkundig plan opgesteld. 'Dat was best wel leuk', vertelt Chris Swaanen (29), voorzitter van de kopersvereniging. 'De architect kwam met de raarste varianten, van rijtjeswoningen tot campus. Daarmee zijn we aan de slag gegaan. Uiteindelijk hebben we gekozen voor een groen driehoekig plein met aan twee kanten bebouwing in negen kleine woonblokken.'

Sommige bewoners wensten hun auto voor de deur te parkeren. Anderen wilden liever tegen groen aankijken. Voor hen zijn parkeerplaatsen aan de rand van het wijkje gereserveerd. 'Het is echt ons plan', jubelt Swaanen. De kopers mochten zelfs de naam van de straat bedenken. 'Het is Durkijk geworden. Want je hebt in de wijk een doorkijkje naar de weilanden.'

Bouwen in eigen beheer komt steeds meer voor. Maar het zijn vooral midden- en hogere inkomensgroepen die het heft in eigen hand nemen. De gemeente Bladel mikt nadrukkelijk op de starters. Behalve het project in Casteren, waarvan de eerste woningen binnen enkele maanden worden opgeleverd, krijgen ook Netersel en Hoogeloon zulke starterswoningen. In deze dorpskernen gaan niet alleen starters, maar ook senioren bouwen in eigen beheer.

'We stelden vast dat veel jongeren uit de dorpen vertrokken, omdat er geen woningen voor hen waren', aldus PvdA-wethouder Pijnenburg. 'Daardoor kwam de sociale structuur onder druk te staan: scholen en sportverenigingen lopen terug.'

De nieuwbouwprojecten in eigen beheer vergroten de leefbaarheid in de kleine kernen. Ze gaan in tegen de trend van vergrijzing. Volgens Pijnenburg geven de jonge kopers blijk van een grote sociale betrokkenheid: 'Ze zijn niet alleen met hun woning, maar ook met de woonomgeving, de buurt bezig.'

Voorzitter Swaanen van de kopersvereniging is blij met de nieuwe aanpak om jongeren in Casteren te houden. 'Ik had nooit gedacht dat zoiets in ons dorp zou kunnen. Naast klassieke en moderne ontwerpen komen er ook vier experimentele atelierwoningen met platte daken, aluminium en donker steen.' In één daarvan gaat Swaanen zelf wonen.

De jongeren worden volledig eigenaar van de woning, maar mogen die niet op de vrije markt verhandelen. Wie zijn woning wil verkopen, moet haar aanbieden aan de woningbouwcorporatie. Die is verplicht het huis terug te kopen voor de aankoop prijs plus 50 procent van de waarde stijging op de markt plus 100 procent van de waarde stijging door zelf aangebrachte voorzieningen.

Zo wordt speculatie met de goedkope woningen voorkomen. Wethouder Pijnenburg: 'Het gaat om wonen, niet om beleggen. Bovendien kan de woningstichting de woning op deze manier weer betaalbaar aan een nieuwe starter aanbieden.'