

## **Samen bouwen in Reusel**

**Betaalbare woningen voor starters zijn in de Kempen dun gezaaid. Ingrid Snelders en Paul van der Zanden uit Reusel nemen daarom zelf het heft in handen. Samen met zo'n 16 andere woningzoekenden gaan ze in eigen beheer betaalbare woningen bouwen. De eerste stappen zijn gezet.**

Ingrid Snelders (35) slooft zich al jaren uit om in Reusel een betaalbare woning te bemachtigen. Hoewel ze zich heeft ingeschreven voor alle Reuselse bouwprojecten voor starters, mocht ze niet meedoen met de lotingen. Reden: ze voldoet niet aan de definitie van starter zoals de gemeente die hanteert. 'Twee belangrijke eisen die de gemeente tot voor kort stelde waren: je mag niet ouder zijn dan 35 en je mag geen woninghuurder zijn', vertelt ze. 'Nou, aan geen van beide eisen voldeed ik.' De eis dat de starter geen woninghuurder mag zijn, heeft de gemeente in juni van dit jaar laten vallen – mede op aandringen van Ingrid. Maar toen viel ze vanwege haar leeftijd nog buiten de boot. 'Het is toch te gek voor woorden dat je als alleenstaande nauwelijks een woning kunt kopen. Op een gegeven moment adviseerde de gemeente me zelfs om maar te verhuizen naar een ander dorp!'

### **Collectief particulier opdrachtgeverschap**

Een halfjaar geleden kwam Ingrid in contact met de net afgestudeerde architect Paul van der Zanden (28). Ook hij zocht een betaalbare woning in Reusel. Paul kwam met een mogelijke oplossing voor hun probleem: collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Deze term wordt gebruikt als een groep mensen gezamenlijk in eigen beheer een woningbouwproject uitvoert.

Cpo biedt veel voordelen. Het grootste is wel dat de woningen tegen kostprijs gebouwd worden; omdat de toekomstige eigenaars hun eigen opdrachtgever zijn, blijft er niets aan allerlei strijkstukken hangen. 'De prijs kan daardoor wel tot 20% lager uitvallen dan de marktwaarde', zegt Paul. Eenvoudig is het cpo-traject niet. De bewoners moeten alles zelf uitzoeken: van het vinden van een geschikt perceel tot het kiezen van een aannemer.

Vooraf in Noord-Brabant is cpo populair. Overal schieten cpo-projecten als paddenstoelen uit de grond. Gemeenten verlenen steeds vaker hun medewerking en er is zelfs een aantrekkelijke provinciale subsidieregeling voor in het leven geroepen.

### **Hoge opkomst**

Een artikel in De Kempenaer over de plannen van Ingrid en Paul leverde veel positieve reacties op. Ook Wilfred Oostenbrink, directeur van kantoor Reusel van Rabobank De Kempen-West, reageerde. Hij nam contact op met de twee en stelde voor de vergaderingen in de bank te houden. 'We vinden het belangrijk voeling te houden met de dingen die er in het dorp gebeuren. Daarom faciliteren we dit initiatief van harte. En – laten we eerlijk zijn – het zou leuk zijn als we er op de lange termijn goede contacten aan overhouden. Maar dat is zeker geen must.'

Zo'n 30 mensen kwamen eind september naar de kennismakingsbijeenkomst in de Rabobank. 'Uit de hoge opkomst blijkt wel dat er veel vraag is naar betaalbare starterswoningen', zegt Ingrid. 'Iedereen was positief. Mensen zeiden: wat goed iemand het initiatief hiervoor neemt.'

### **'Samen bouwen in Reusel'**

Was de eerste bijeenkomst vooral informatief, bij de tweede werden spijkers met koppen geslagen. ‘Achtthien huishoudens zijn zo geïnteresseerd dat ze verder het cpo-traject in willen. De eerstvolgende stap is nu de oprichting van een vereniging’, legt Paul uit. ‘Dan zijn we rechtspersoon en kunnen we samen verbintenissen aangaan. Dat is noodzakelijk voor het verdere traject.’ Een naam voor de vereniging is er al: ‘Samen bouwen in Reusel’. De vereniging is inmiddels met twee partijen in onderhandeling over een geschikt perceel. De grootte daarvan is bepalend voor het aantal woningen dat gebouwd kan worden. Dan is het tijd om een architect en een aannemer te zoeken en achter de nodige vergunningen aan te gaan.

### **Moeilijke keuzes**

Gelukkig staan de aspirant-woningeigenaars niet alleen bij het maken van al deze moeilijke keuzes. Ze kunnen rekenen op de hulp van Frits Pijnenburg van het Eindhovense adviesbureau Bouwen In Eigen Beheer (BIEB). BIEB heeft veel ervaring in het begeleiden van cpo-projecten. De afgelopen jaren was het adviesbureau betrokken bij (starters)projecten in onder meer Casteren, Hoogeloon, Netersel en Steensel.

De vereniging verwacht dat de woningen uiteindelijk tussen de 150.000 euro (voor alleenstaanden) en 230.000 euro (voor gezinnen) zullen gaan kosten. Wanneer denken de starters hun nieuwe woningen te kunnen betrekken? ‘We zitten nog in een prille fase. Als ik heel optimistisch ben, zou het voorjaar 2011 kunnen worden’, denkt Paul. ‘Maar dan moet alles heel vlot verlopen. Iedereen is ontzettend enthousiast dat we nu echt van start gaan. Het is hartstikke spannend en leerzaam wat er op ons pad komt.’