

Dorps blijvers

WONEN Voor starters is het in dorpen lastig om een eigen huis te vinden. Sommige vrienden besluiten daarom zelf met elkaar woningen te bouwen.

Door onze medewerker **Fabian de Bont**

Foto's **Eric Brinkhorst**



Nicky Bijen (links) en Martijn Scholte Lubberink voor hun appartementenblok in Weerselo, bij Oldenzaal. De gemeente wilde hier vrijstaande woningen met een grote tuin laten bouwen. Bijen: „Tijden veranderen, wij hoeven zulke grote huizen niet meer.”

Toen Nicky Bijen (29) drie jaar geleden Oudjaar wilde vieren met vrienden uit het dorp, moest hij naar de stad. Niet omdat Hengelo nu zo veel beter is dan zijn eigen dorp Weerselo, maar omdat zijn vrienden waren weggetrokken naar huizen in omliggende steden. In Weerselo, een Twents dorp met zo'n drieduizend inwoners, waren geen betaalbare woningen - de goedkoopste kosten een kleine drie ton.

In de bus richting Hengelo besprak Bijen het met zijn goede vriend Martijn Scholte Lubberink (28), die nog wel in Weerselo woonde. Ze waren het erover eens dat het „eigenlijk van de zotte was” dat ze hun dorpsvrienden moeten bezoeken in de stad. Waarom was er voor deze groep geen betaalbare woningen te vinden in Weerselo?

Via-via hoorde hij niet lang daarna over beschikbare grond in Weerselo. Samen met Scholte Lubberink stelde hij een plan op: zes woningen in één appartementenblok. Vóór de bouw begon waren al drie woningen aan vrienden verkocht, voor de zesde woning polsten ze hun kennissenkring, een zusje van een vriend had interesse.

Met het plan gingen ze naar de gemeente, maar die had voor die bouwgrond in het bestemmingsplan een totaal ander idee: er moesten vrijstaande woningen met een grote tuin komen. Nicky Bijen: „Tijden veranderen, wij hoeven zulke grote huizen niet meer.”

Na gesprekken ging de gemeente akkoord met het plan van de groep vrienden, en richtten de bewoners in spe een vereniging van eigenaren op. „We zijn

vrienden, maar vergaderen gaat formeel: er komen papieren op tafel, iedereen is serieus.” De architect, de aannemer, het financiële gedeelte - alles regelden ze zelf, en dat in slechts twee jaar tijd. Kosten: minder dan twee ton per appartement, een prima prijs voor starters.

Nu woont Bijen in een van de zes appartementen, samen met zijn vriendin. „Dat was geen lastige keuze, mijn vriendin komt hier uit de buurt. Het zijn starterswoningen, we hoeven niet eeuwig te blijven.”

Subsidies

Veel jongeren blijven graag in hun dorp wonen, maar het woningaanbod is niet geschikt voor de twintigers, die meestal nooit ergens anders hebben gewoond dan in hun dorp. Voor hen zijn de huizen te duur en het nieuwbouwaanbod mager.

Een optie is zelf bouwen. En dat hoeft niet alleen, het kan gezamenlijk, met vrienden. Bijvoorbeeld via een zogenaamd collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarbij zijn de bewoners samen de opdrachtgevers van de bouw van hun eigen huizen. Ze regelen alles zelf, van architect tot timmerman. Dat samen inkopen tegen kostprijs zonder tussenpersonen brengt geldvoordeel mee. Verder kunnen ze gemeentelijke of provinciale subsidies krijgen - want lokale overheden willen vaak graag dat jongeren in hun gebied blijven.

Precieze cijfers zijn er niet, maar de CPO-methode heeft de laatste tijd aan populariteit gewonnen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) was het aandeel zelfbouw voor particulieren - op basis van het aantal afgegeven vergunningen - in 2010 nog 14 procent van het

totale aandeel nieuwbouwprojecten. In 2016 was dat gestegen naar 30 procent.

Henk Vlemmix, directeur van het bureau Bouwen In Eigen Beheer, begeleidt veel starters en onderhandelt met partijen als gemeentes en aannemers. „We zien dat jongeren graag in hun regio of dorp willen blijven wonen, maar dat kan alleen als er betaalbare nieuwbouwprojecten zijn. Vaak zie je dat dorpsraden en gemeenten dat draagvlak aanvoelen.”

Vijftien jaar geleden begon een van de eerste zelfbouwprojecten in Bladel in Brabant. Vlemmix: „Al snel kwamen daar bussen met jongeren om te kijken hoe ze dat gedaan hadden. Het gevolg: mond-tot-mondreclame. Het verspreidde zich als een olievlekje.”

Een van de CPO-projecten die volgde was in Beugen, een kerkdorp tussen Nijmegen en Venray. Nadat de dorpsraad constateerde dat veel jongeren wegtrokken, stelde de gemeente in 2013 grond met subsidie beschikbaar. Inmiddels zijn 28 van de 33 kavels verkocht.

Aaron Daanen (30) woonde achttien kilometer verderop bij zijn vriendin in Molenhoek, terwijl zijn sociale leven nog in Beugen lag. „Ik merkte dat ik minder vaak met vrienden afsprak, dat ik dacht: laat maar, dan moet ik weer een slaapplek zoeken.” Hij wilde weer in zijn oude dorp gaan wonen - het werd een twee-onder-een-kapwoning in een CPO-project.

Volgens Daanen blijven jongeren in hun dorp wonen omdat afstanden minder belangrijk zijn geworden. „Met de auto ben ik in vijf minuten bij de supermarkt, ik zit zo op de snelweg naar mijn werk.”

Het valt Daanen op dat in omliggende dorpen veel CPO-projecten zijn. Zo groei-

**Starters
Geld nodig
van ouders**

65

**procent van de
starters zegt bij
de aankoop van
een huis financiële
steun nodig te
hebben van anderen;
het meereendeel
verwacht hiervoor
aan te kloppen bij
hun ouders.**

50

**procent van de
starters die een
huis willen kopen
twijfelt of ze ooit een huis kunnen
kopen; door aangescherpte
hypotheekregels en
stijgende huizenprijzen.**

(Bron: onderzoek van Q&A, in opdracht van Independer)

de het nabijgelegen Holthees in twee jaar tijd van 440 naar 550 inwoners, waardoor het bestaan van de basisschool tot 2033 is gegarandeerd. „Dat hier zo veel CPO-projecten zijn komt doordat gemoedelijke, denk ik, dingen samendoen - het onskent-ons.”

Die ‘ons-kent-ons’ is voor veel jongeren reden om in hun dorp te blijven. Zo begint Roel Krabben (24) nu te bouwen in het Gelderse Beltrum, een dorp met zo'n drieduizend inwoners vlakbij Groenlo. „Twee jaar geleden vroeg een kameraad of ik meeding naar een bijeenkomst over een nieuwbouwproject. Ik was er totaal niet mee bezig, maar ergens wist ik dat ik hier zou blijven.”

Krabben speelt trompet bij de harmonie en zit in de organisatie van een lokaal muziekfestival. „In Beltrum is veel te doen, zoals het bloemencorso. Als iemand iets organiseert, is het altijd druk.”

Nieuwbouw in Beltrum

Op een vrijdagmiddag staat het Maria-plein vol geparkeerde auto's. De pinauto-maat knippert, uit de nabijgelegen kroeg annex cafetaria klinkt muziek - wie een tegenligger passeert, krijgt een vriendelijke groet.

Twee straten verderop, verborgen achter een vrachtwagen vol bouwmaterialen, staan twee betonnen geraamtes van toekomstige rijtjeswoningen, omgeven door stalen stijgers. Bovenin wappert een vlag, het hoogste punt van de bouw is bereikt.

Tussen de woningen staat een witte partytent, waaronder de wethouder twaalf jongeren toespreekt - allen tussen de 24 en 30 jaar - die in het najaar de woningen gaan betrekken. De wethouder

vertelt dat ze het belangrijk vindt dat de jongeren in de gemeentekernen kunnen blijven wonen. In twee jaar tijd heeft ze al 64 startersleningen uitgedeeld, elk van maximaal 25.000 euro.

Toch is een enthousiaste vriendengroep en goedkope grond niet altijd voldoende, in Beltrum is het vooruitzicht goed, maar niet elk CPO-project loopt even soepel. Zo waren er in het Brabantse Beugen een aantal obstakels, vertelt Aron Daanen.

„De huizen werden in twee fases opgeleverd. De eerste was een hechte groep: samen regelden ze vergunningen, hypotheek en de aannemer.” In de tweede fase, waarin Daanen zat, sloten met tussenpozen nieuwe bewoners aan.

„Daardoor waren sommigen al aan het bouwen, terwijl anderen nog met de hypotheek bezig waren.” Ze gaven elkaar tips, maar financiële voordelen waren mager. „Als tien mensen tegelijkertijd bij de keukenboer komen, wil hij best 20 procent korting geven. Bij twee mensen niet.”

In de eerste fase stapte een stel uit het project. „Gelukkig vond die groep via-via een nieuw stel, anders moest de aannemer gevraagd worden om de woning voor te financieren.” Ook ging Daanens relatie uit, waardoor de bouw tien maanden stil kwam te liggen. „Mijn vriendin en ik stonden samen garant voor de hypotheek. Ik moest kiezen: of het huis verkopen, of alles zelf ophoesten.” Uiteindelijk wachtte Daanen tot hij zich dat laatste kon veroorloven.

Pas nu is hij bezig met de laatste loodjes - binnenkort komt de stukadoor. Spijt heeft Daanen niet. „Het is niet het einde van de wereld als iets misgaat, uiteindelijk zijn het maar een paar stenen.”