

Starters in het groen

## Hooge Berkt - Bergeijk

**Project** Hooge Berkt

**Locatie** gemeente Bergeijk

**Opdrachtgever** Startersgroep Bergeijk

**(Stedenbouwkundig) ontwerp** Van den Pauwert Architecten, Eindhoven

**Andere betrokken partijen** corporatie Woningbelang Valkenswaard

**Programma** 39 starterswoningen

**Omvang** divers

**Start uitgave** kavels divers

**Oplevering** 2010

**Bouwsom** niet bekend

**Typologie** starterwoningen, atelierwoningen

**Kavelgrootte** 135-205 m<sup>2</sup>

**Woninggrootte** 330-430 m<sup>3</sup>

**VON prijzen** € 177.000,- - € 194.000,-

**Taxatiewaarde** € 215.000,-

Alle provincies hebben een subsidieregeling voor het stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap. Noord-Brabant gebruikt die regeling om het aanbod van betaalbare woningen voor jonge huishoudens te vergroten. Ook gemeenten als Bergeijk zetten hierop in. Voldoende woningen voor starters moeten bijdragen aan leefbaarheid en economische vitaliteit. Van een collectieve aanpak van woningbouw verwacht men twee belangrijke voordelen: kostenbesparing en grotere betrokkenheid bij de buurt. De Startersgroep Bergeijk toont dat de jeugd hier in wil stappen. Zij realiseren op de Hooge Berkt 39 starterswoningen. Dat is nog maar een deel van hun productie. Momenteel staan er twee projecten op stapel op andere locaties in Bergeijk.

### De opdrachtgever en de opgave

Startersgroep Bergeijk noemt zich ook kopersvereniging. Daaruit spreekt dat de kopers zelf zich organiseren om tot zaken te komen met gemeente, architect en aannemer. Ook sluiten zij contracten met ondersteuningsorganisatie BIEB (Bouwen In Eigen Beheer) en corporatie Woningbelang Valkenswaard die als achtervang optreedt. Een beginpunt is altijd lastig aan te wijzen. Duidelijk is dat inspiratie komt van een startersproject in Casteren, terwijl een eerste voorlichtingsavond mede mogelijk wordt gemaakt door de Rabobank. Het idee van samen woningen bouwen spreekt tot de verbeelding van zowel de lokale politiek als de jeugd. Het helpt dat snel contact ontstaat met BIEB, een organisatie die ervaring heeft met dit type projecten. De Startersgroep Bergeijk kan aan de slag als de gemeente bouwgrond beschikbaar stelt op uitbreidingslocatie Hooge Berkt aan de rand van Bergeijk.



De gemeente formuleert voorwaarden voor de bebouwing van deze locatie. Zo moet het nieuwe woongebied een duidelijke eigen identiteit krijgen en goed aansluiten op zowel de landschappelijke omgeving als op de aangrenzende woonwijk. Er dient sprake te zijn van een mix van woningtypes, en van een oriëntatie van de woningen op de straat. Er wordt gestreefd naar eenheid in architectuur met betrekking tot uitstraling, materiaalgebruik en kleur. Met behulp van BIEB gaat de startersgroep op zoek naar architecten die hun idee vorm kunnen geven. Na kennismaking met diverse bureaus kiest men voor het Eindhovense bureau Van de Pauwert architecten. Samen met deze ontwerpers komt de startersgroep tot een stedenbouwkundig plan voor de locatie als geheel op basis van de gemeentelijke uitgangspunten. Het plan kent een centraal groen gebied dat omsloten wordt door bouwblokken die in lengte aansluiten op de maat van een langgevel boerderij. Als bijdrage aan de betaalbaarheid rekent de gemeente een gereduceerde grondprijs. Daar staat tegenover dat de starters hun woning niet aan de hoogste bieder mogen doorverkopen. Er is een “koopgarant regeling” waardoor de woningen ook op termijn starterswoningen blijven. Wie wil verkopen moet zijn woning eerst aanbieden aan de betrokken woningcorporatie, Woningbelang Valkenswaard. De regeling legt ook de prijsvorming aan banden.

### **Resultaat**

Met gepaste trots constateren de bewoners dat hun opzet – het realiseren van betaalbare woningen – is geslaagd. In totaal zijn 39 woningen gebouwd in verschillende woningtypen. De goedkoopste woning kost € 130.000,- k.k.. De penningmeester licht toe dat daarbij niet alleen de gereduceerde grondprijs een rol speelt. Ook helpt het dat een project in CPO vrijstelling van btw heeft en dat standaardisering van het casco de aanneemsom heeft gedrukt.

**Tekst** Dirk Bergvelt, Architectuur Lokaal

**Bronnen** BIEB, Eindhoven

### **Links**

[www.startersgroepbergeijk.nl](http://www.startersgroepbergeijk.nl)

[www.pauwert.nlwww.bouwenineigenbeheer.nl](http://www.pauwert.nlwww.bouwenineigenbeheer.nl)