

Groei particuliere bouw moet nog komen

Het aandeel zelfbouw schommelt al jaren rond elf procent van de totale woningbouw. Ook de particuliere woningbouw stagneerde door de crisis, met een dieptepunt in 2010, toen er 6236 zelfgebouwde huizen werden opgeleverd. Vorig jaar kwamen er 6470 zelfbouwwoningen bij en het eerste kwartaal van 2012 loopt alweer voor op dezelfde periode vorig jaar.

Zowel gemeenten als het rijk verwachten dat het particulier opdrachtgeverschap sterk zal toenemen, nu projectontwikkelaars en corporaties door diverse oorzaken minder bouwen. Het grondaanbod voor de middenklasse blijft echter achter. Van de ongeveer 9000 kavels die gemeenten momenteel aanbieden, is het merendeel veel te duur.

Cataloguswoning nieuwe-stijl

Na jarenlange dominantie van aannemers in de wereld van de zelfbouwwoning zijn er nu architecten die met eigentijdse alternatieven komen voor de boerderette en de notariswoning. De ontwerpen mogen er zijn, maar ze moeten hun weg naar de markt nog vinden.

verschenen in Architectuur Lokaal, herfst 2012
copyright Carien Overdijk

Kan een houten kubus wedijveren met een bakstenen boerderette? De simpele houtskeletstructuur van Onix is niet bedacht als cataloguswoning, al prijst het bureau hem wel aan als kant-en-klaar woonproduct én als voordelig zelfbouwpakket met talrijke uitbouw mogelijkheden.

Een onderzoek naar nieuwe vormen van lintbebouwing voor de Stichting Veenkoloniën leverde in 2005 het kubusmodel op, vertelt ontwerper Haiko Meijer van Onix. 'Hij is afgeleid van de gebintenbouw van Oldamt-boerderijen, waarin woning en schuur in elkaar overlopen. Het is een mooi systeem. Je zet de beuken neer en daar kun je altijd iets aanbouwen. Mensen bepalen zelf welk deel schuur wordt en welk deel verblijfsruimte. Door de glazen voorgevel kun je een deel als serre benutten. Je krijgt dan een halfklimaat met extra woonruimte.'



kubuswoningen van Onix

starterskubussen

De eerste kubus werd uiteindelijk een atelier, naast de door Onix gerenoveerde Turfcentrale in Veendam, een ensemble dat het Architectuur Jaarboek haalde. Maar de woonkubus komt eraan. Woningcorporatie Acantus adopteerde enkele kubussen die voor een theaterproductie dienden. Het bedrijf transformeert ze binnenkort tot starterswoningen.

De eerste particulier moet zich echter nog melden. Meijer aast ook niet op de catalogusmarkt. 'Ik wil geen Ikea-model verkopen, maar mensen er zelf iets mee laten doen. We willen het als systeembouw aanbieden, een soort open-source benadering.'

retrostijlen

Particulieren zouden in 2005 eenderde van alle nieuwbouwwoningen in Nederland naar eigen smaak neerzetten. Dat was het optimistische streven in de Rijksnota *Mensen wensen wonen* (2000), die gehoor gaf aan een breed gedeelde opvatting in de Kamer. Burgers moesten veel meer keuze krijgen in woonstijl en architectuur. De ambitie is kwantitatief nog niet waargemaakt (zie kader), maar kwalitatief evenmin. Op de vrije kavels overheersen de retrostijlen, bijeengeschopt uit catalogi van een kleine groep bouwbedrijven. Modale verdieners moeten wel: een uniek ontwerp is te duur. En omdat het prefab marktsegment nauwelijks alternatieven kent, weet niemand of het conservatisme wordt afgedwongen door de vraag of door het aanbod.

gevlamde baksteen

Maar nu is er een kleine kentering zichtbaar. Zelfbouw in de steden, pas recent op gang gekomen, levert gevarieerde, eigentijdse straatbeelden op. Niet altijd zijn dat unieke ontwerpen voor de rijke stadse avant-garde. Zelfbouw-pionier Almere stelt bij de uitgifte van de kleinste rijkavels met bouwbedrijven steeds een catalogus samen, voor laaggeprijsde, moderne woningen. De ontwerpen vinden gretig aftrek.

'Het gaat ons niet primair om de architectuur' zegt de Almeerse gebiedsontwikkelaar Jacqueline Tellinga desgevraagd. 'Wel om het feit dat mensen zelf kunnen bepalen wat ze bouwen. En wat blijkt: de woningplattegrond is het belangrijkste. Daar zit de grootste variatie. Maar ook de gevels pakken steeds anders uit. Ze zijn tot nu toe allemaal uniek. Mensen komen zelf met materiaalvoorstellen, zoals een gevlamde baksteen voor de buitengevel.'

vrije binnenruimte

Gerenommeerde architecten lieten de catalogusmarkt tot voor kort links liggen. Maar prijs- en onderzoeksvragen brengen een aarzelende toenadering. En dan blijken fraaie, duurzame staal- en houtskeletontwerpen in prijs en oplevertermijn te kunnen concurreren met het traditionele catalogusmodel.

Het verst gevorderd is het Lofthome, een stoere staalskeletvorm van Blok Kats van Veen. Dieter Blok ontwierp hem aanvankelijk als particuliere opdracht voor een gebiedsmarketeer. Die zag kansen voor modulaire productie. De royale, vrij indeelbare stalen schil, met plat of schuin dak, is nu als compleet huis leverbaar vanaf 215.000 euro, dankzij samenwerking met een staalbedrijf.

Er staan inmiddels tien Lofthomes in Nederland. Ook Blok wijst het etiket cataloguswoning af. 'Het is een concept. De vrije binnenruimte ontwerpen we op de klassieke manier, volgens een uniek programma van eisen. Welstandseisen en beeldkwaliteitsplannen zijn soms een uitdaging, maar de gemeenten waar dat speelde, hebben hun regels ervoor aan de kant gezet.'

houtskelettypes

Minder moeite met het c-woord heeft de idealistische vastgoedondernemer Dirk Dekker. Hij vroeg architect Nanne de Ru van Powerhouse Company in 2010 om recyclebare woningen. Onder de noemer Being Home ontstonden zes vrijstaande houtskelettypes met grote glazen puien. Mede dankzij een uitgebreide site begint de belangstelling te lopen, rapporteert Dekker. 'Gemeenten zijn enthousiast. In sommige kavelwinkels mogen we brochures neerleggen.' De eerste Being Homes zijn in aanbouw in Eemnes.

Minstens zo'n goede site heeft Maarten Steunenbergh van Bald Architecture, al doet hij niet aan prefab, ontwerpt hij met kalkzandsteen en heeft hij ook geen bouwpartner. Bij zijn schetsontwerpen voor moderne woningen staan wel doorgerekende bouwkosten en doorklikmogelijkheden naar passende kavels. 'Ik keek naar de catalogusbouw en dacht: dat kan beter.'



de kaswoning More CowBell van zofa architecten

kaswoning

Tenslotte leverde een prijsvraag voor de Utrechtse zelfbouwlocatie Veemarkt onder meer twee duurzame, modulaire houtskeletmodellen op voor rijwoningen. Atelier Pro bedacht een met roodceder bekleed 'Slimhus', dat in een rij van minimaal vier stuks de bodemprijs van 112.000 euro haalt. Architect Allard de Goeij mikt op gemeenten om bouwgroepen te vinden, maar het concept lijkt ook interessant voor corporaties. En dan is er nog de ingenieuze, bekroonde kaswoning More CowBell van Zofa Architecten. De hoge prijs van de Utrechtse stadskavels inspireerde Hans Overdiep van Zofa tot een origineel, royaal ontwerp dat de hele kavel vult. De kas vervangt de tuin, als een bewoonbare overgang naar buiten. Hij vraagt zich wel af of kopers dit idee aandurven. 'Het avontuur wordt geschuwd. De meeste mensen willen hetzelfde als de buurman.'

Dat ervoer ook Robert Winkel van Mei Architecten, die al in 1999 experimenteerde met strakke modulebouw, zij het in staal. Winkel verkocht zijn hippe Smarthouse-ontwerp in 2003 aan BAM, bouwde er welgeteld één, zag zijn ontwerp - mede door de gestegen staalprijs - een stille dood sterven en kocht het weer terug. 'Misschien kan ik er nu weer iets mee', zegt hij hoopvol.