

Archicadië – zeven tips om zelfbouwdromen werkelijkheid te laten worden

‘Een utopisch land vol bloemen, fruit en bossen, helder water, vogelzang en een eeuwige zomer’, zo omschrijft online encyclopedie Wikipedia het begrip Arcadië. Verbaster je dat tot Archicadië, dan zie je als vanzelf een zelfbouwhuis voor je. Je eigen huis (laten) bouwen is immers een ultieme droom, die vrijwel iedereen koestert. Weg van het standaard appartement dat de gemiddelde projectontwikkelaar op de markt zet, van de Vinexwoning met net te krappe tuin, en zelfs niet dat naar eigen smaak verbouwde huis, dat in de meeste gevallen toch ook een compromis is. Maar een paleisje precies op maat gemaakt, een hoogstpersoonlijk rijtjehuis, of - als het budget dat niet toelaat - een tiny house op de hei.

De weg naar een zelfgebouwde droomhuis is evenwel vaak een nachtmerrie. De bouw verloopt doorgaans problematisch – en in het ergste geval is het huis zelf dat ook. Neem de woning die Ludwig Mies van der Rohe in 1951 voor Edith Farnsworth ontwierp in Plano, Illinois. Het budget werd gigantisch overschreden, het glazen huis was met geen mogelijkheid warm te stoken, het was onleefbaar stelde Farnsworth! Ze sleepte Mies voor de rechter. Hij begreep er niets van: hij zag het huis juist als de belichaming van de nieuwe, utopische, Internationale Stijl.

Of denk aan de villa die Rem Koolhaas in Bordeaux bouwde, waar de huishoudster dagelijks een sisyfus-achtige schoonmaakkwelling ondergaat. Het leverde wel de geweldige film Koolhaas Houselife op. En laten we niet vergeten dat deze huizen architecten over de hele wereld - nog altijd - inspireren bij het denken over en ontwerpen van nieuwe ruimten.

De mogelijkheden om je ultieme woondroom werkelijkheid te laten worden, nemen toe. In de jaren negentig promootte architect Carel Weeber met matig succes het ‘wilde wonen’, als beweging tegen de ‘staatsarchitectuur’ met zijn identieke flats en rijtjeshuizen. Weeber vond dat mensen zelf moesten kunnen bepalen hoe zij willen wonen en pleitte daarom voor zelfbouw van vrijstaande woningen. Almere, dat alle ruimte daarvoor had, ontpopte zich tot de bakermat van het Wilde Wonen; van over de hele wereld komen architectuurtoeristen om huizen in de vorm van een bijenkorf of een spiegelpaleis te bekijken. Maar de sprong naar de grote schaal bleek lastig.

Toenmalig Rijksbouwmeester Jo Coenen zette het ‘particulier opdrachtgeverschap’ in 2001 op de agenda als een van zijn tien Grote Projecten. Doel was om het aantal zelf te bouwen woningen te verdubbelen tot eenderde van de totale woningbouwproductie. Dat ambitieuze streven is na 16 jaar bereikt, zo blijkt uit CBS-onderzoek.

Met dank aan de economische crisis die in 2008 toesloeg. ‘Een zegen’ noemde architect Marc Koehler het destijds; eindelijk was de consument aan zet. Doordat de grote ontwikkelaars en woningcorporaties de financiering voor hun projecten niet meer rond kregen, waren gemeentes voor de ontwikkeling van nieuwe wijken ineens aangewezen op particulieren en kleine ontwikkelaars. Die een kans schoon zagen om voor een gunstige grond- en aanneemprijs, al dan niet samen met vrienden of (schoon)ouders, een huis op maat te bouwen. Want in de stad vind je vooral standaardappartementen, terwijl de woonwensen van (samengestelde) gezinnen, singles en senioren heel verschillend zijn.

De afgelopen jaren ontwikkelde elke zichzelf respecterende gemeente een wilde wijk, waar je welstandsvrij je woonfantasie werkelijkheid kunt laten worden. Almere wil jonge mensen aan zich binden, Amsterdam ziet dat zelfbouw ondernemingszin, creativiteit en betrokkenheid vraagt; eigenschappen die de gemeente beschouwt als de basis voor een sociaal-economisch gezonde buurt. Particulier opdrachtgeverschap past bovendien in de ontwikkeling waarbij de overheid zich terugtrekt en de burger participeert.

Welke lessen kunnen gemeentes, corporaties en aspirant-zelfbouwers leren van de nieuwe oogst zelfbouwprojecten?

Les 1: maak ze wild

Echt wilde woningen zijn, net als wilde dieren, een zeldzaamheid. De meeste zelfbouwhuizen zijn braaf, zelfbouwwijken zien er verrassend gemiddeld uit. Dat alles mag en kan, betekent niet dat dat ook gebeurt. Als puntje bij paaltje komt, kiezen mensen vaak toch voor een klassieke cataloguswoning, wat de burens hebben, of wat verkoopbaar is. Of weten ze niet hoe ze hun fantasie de vrije loop moeten laten? Hoe stimuleer je de creativiteit?

Space and Matter bedacht het concept webuildhomes, een online collectie van betaalbare designhuizen. De architecten kwamen op het idee tijdens een zelfbouwmarkt in Almere, waar zij constateerden dat niemand bij de stands van architecten kwam; iedereen stond bij de catalogusboeren in de rij. Bij nader inzien vonden ze dat niet zo vreemd. Als je bij een architect aanklopt, weet je nog niets van het bouwproces, het prijskaartje of het eindbeeld, wat een groot risico geeft. Een kant en klare boerderette of jaren dertigwoning biedt zekerheid.

Webuildhomes biedt dezelfde zekerheid, en voegt daar architectonische kwaliteit aan toe. Onder anderen bekende bureaus als Herman Hertzberger en Mecanoo leveren ontwerpen. De eerste rijtjes huizen zijn inmiddels opgeleverd. Alleen wat blijkt? Mensen kiezen allereerst voor de goedkoopste woning. Ook zien de architecten kopieergedrag; men kiest hetzelfde huis als de buurman. Met aangepaste spelregels proberen ze nu dubbelingen te voorkomen, zodat er echt op elke kavel andere architectuur staat.

Architect Winy Maas gaat met zijn onderzoeksinstituut The Why factory tien stappen verder. Tijdens de Dutch Design Week presenteerde hij de levensgrote installatie (W)EGO – een woordmix van wij, ego en lego - waarin ze onderzoek doen naar participatieprocessen op het gebied van huisvesting. Bezoekers kunnen interactief deelnemen aan het kiezen van hun eigen droomhuis, en dat levert inderdaad aparte appartementen op, van een kamer met alleen maar trappen tot een woning in een billboard.

Les 2: maak ze wilder

Kan het wilder? Ja. Voortbordurend op het succes van de vrije kavelwijken komt Almere nu met iets revolutionairs: wilde stedenbouw. Wat gebeurt er als de overheid niet alleen de bouw van huizen, maar – binnen de spelregels die architectenbureau MVRDV in het stedenbouwkundig plan vastlegde - ook de verkaveling van de wijk, de aanleg van wegen, sloten en lantaarnpalen aan de consument overlaat? Dat is de vraag die de stad onderzoekt in de nieuwe wijk Oosterwold.

Het eerste gerealiseerde project, in opdracht van een groep particulieren door Peter van Assche en Mattijs Cremers ontworpen, laat zien dat deze aanpak iets prachtigs kan opleveren. Op een voormalig aardappelveld bivakkeerden negen gezinnen maandenlang in een stel tenten rond een vuurplaats, en namen zelf schop en hamer ter hand om mee te bouwen aan hun nieuwe huis. Inmiddels wonen ze prinsheerlijk, in een honderd meter lange glazen 'villa', geïnspireerd – jazeker - op het Farnsworth House van Mies van der Rohe.

Wilde stedenbouw vergt doorzettingsvermogen, zo blijkt. De gemeente zag het plan zitten, maar had geen idee hoe het moest met de vergunningen. Hoe leg je vast dat alles mag? Normaal gesproken duurt aan bouwaanvraag acht weken, hier duurde het een jaar. Tegenover de extra rompslomp voor de bewoners, staat de fraaie groene omgeving, de vrijheid om te bouwen wat je wilt, en de lage grondprijs: 29 euro/m², daar waar Nederlandse grond gemiddeld 400 euro/m² kost. Met dank aan het slimme, minimalistische ontwerp van de architecten, betaalde Bolhuis uiteindelijk slechts 160.000 euro voor een casco woning van 160 m² (inclusief grond, btw en honorarium, exclusief interieur). Maar, nu de economie weer in de lift zit, stijgen die prijzen snel.

Les 3: denk klein

In de stad is het inmiddels bijna onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. De tiny housing movement, die enkele jaren geleden vanuit de Verenigde Staten overwaaide, belooft ons een leven bevrijd van torenhoge hypotheek en overbodige spullen. De filosofie draait om: genoeg nemen met weinig ruimte, wat je dwingt om te kiezen wat je echt nodig hebt. Daarbij zijn de kosten voor een klein huis laag, terwijl energiebesparende maatregelen de maandlasten drukken. Zo spaar je het milieu, en heb je meer vrijheid, omdat je minder hoeft te werken om in je onderhoud te voorzien.

Is het meer dan een hype, en is een tiny house meer dan een veredelde bezemkast? Met de BouwExpo Tiny Housing die dit najaar opende, wil Almere onderzoeken of het mogelijk is om serieus werk te maken van het kleine huis.

Het liep storm op de expo. Architect Daan Bakker vindt dat niet vreemd. Hij ontwierp de energieneutrale Tiny-A: een huis van 50 m², voor omgerekend 450 euro aan maandlasten, inclusief elektriciteit en water. Daar blijken veel mensen op te zitten wachten.

Het lastige van een klein huis is dat het snel duur wordt; of je nu 50 of 60 m² beton stort, de betonmolen moet toch voorrijden. Bakker gebruikte daarom een bestaand daksysteem, ook omdat een dak goedkoper is dan een gevel. Een standaard scharnierkap – dichtgeklapt eenvoudig te vervoeren - is direct op de grond geplaatst, onder een scherpe hoek, waardoor het ruimteverlies beperkt is. De woonkamer is wel 6,5 hoog en biedt aan de voorkant panoramisch uitzicht. Aan de gesloten achterzijde is de slaapverdieping ingebouwd, met daaronder de badkamer en keuken, weggewerkt in een supercompacte kast-met-molenaarstrap. Kosten: 65.000 euro (exclusief de kavel van 40.000 euro, btw en interieur).

Daar waar Bakker mikt op mensen die de stad willen ontvluchten, heeft Ana Rocha een tiny toren ontworpen als prototype voor andere Nederlandse steden, die vooral willen

verdichten. Zij wil, net als de oprichters van de tiny housing-beweging, klein en milieuvriendelijk wonen, maar wel hartje stad. Om dat te kunnen, is ze bereid om met minder vierkante meters genoeg te nemen. De woning heeft een supercompacte voetafdruk - 4x4m - en kan daardoor vrijwel op elke plek in de stad ingepast of opgebouwd. Zoals gerealiseerd, kost de SlimFit 85.000 euro, inclusief interieur, maar exclusief btw en grond.

Les 4: bouw met afval

Kan het goedkoper? Zeker. Kijk eens in de bouwcontainers bij u in de straat. Nu de economie aantrekt en de huizenmarkt op stoom is, wordt er lustig verhuisd en verbouwd, wat veel sloopafval oplevert.

Architect en meubelontwerper Rolf Bruggink besloot daarmee te werken.

In 2010 kocht hij een voormalig koetshuis in Utrecht, om het te verbouwen tot zijn eigen woonhuis. Het pand was helemaal leeg; het materiaal om het interieur te bouwen moest hij nog kopen. Ernaast stond een vervallen barak, klaar voor de sloop. Hij kreeg een ingeving: zou hij de barak niet kunnen omvormen tot het interieur voor zijn huis? Eerder transformeerde hij al watertorens en kerken tot woningen, van oude bankbiljetten en munten maakt hij zitmeubels. In het geval van de barak besloot hij een 'spelregel' toe te voegen: al het materiaal moest opgebruikt - ook lelijke TL-balken en radiatoren.

Je moet er wel oog voor hebben, en de tijd; Bruggink kostte het vijf jaar om te verbouwen.

Een andere optie is om hulp in te roepen bij het oogsten van sloopmaterialen. Het Rotterdamse bureau Superuse ontwikkelde de zogenoemde oogstkaart, een marktplaats voor tweedehands bouwmaterialen. Zo zie je wat er bij jou in de buurt beschikbaar is. Het bureau bouwt zelf al twintig jaar op deze manier, circulair zoals dat tegenwoordig heet. Hun Villa Welpeloo in de Enschedese wijk Roombeek is bijvoorbeeld gemaakt met oude kabelhaspels en de constructie is van staal uit een oude textielmachine.

Les 5: doe het echt zelf

Door met afval te werken bespaar je op materialen, maar wat zelf bouwen vooral kostbaar maakt is de arbeid. Zelfbouw is een relatief begrip; de meeste particuliere huizen worden immers door aannemers en architecten gemaakt. Het is vaak ingewikkeld, tijdrovend en duur, wat velen ervan weerhoudt om een eigen huis te bouwen.

In Almere Poort wordt getimmerd aan een oplossing: het Wikihouse.

Wikihouse, in 2011 opgericht door de Britse architect Alastair Parvin, is een creatief internationaal platform, dat zich ten doel stelt om 'kwalitatieve, duurzame en betaalbare huisvesting' voor iedereen toegankelijk te maken. Op de website kan iedereen vrij wikihouse-ontwerpen uitwisselen, met een open source bouw pakket systeem. Het ontwerp is gratis te downloaden en kun je vervolgens eigenhandig bouwen met de multiplex 'puzzelstukken' die je zelf kunt (laten) fabriceren door middel van computergestuurde freesmachines of 3D-printers.

Na het Wikihouse dat Parvin momenteel bouwt in Engeland, is dit het tweede pilotproject dat gerealiseerd wordt. Dit gebeurt op initiatief van het Woningbouwatelier Almere, dat experimenten in de woningbouw opzet en begeleidt. Eind november moet het huis (38 m² woonoppervlak) klaar zijn. Het zal eerst gebruikt worden als

showmodel, om zelfbouwers te werven voor een vervolgproject: een Wikihouse-wijk van 20 woningen, met een maandlast van maximaal 500 euro.

Wikihouse staat niet op zichzelf. De afgelopen jaren werden er verschillende kant-en-klare zelfbouwhuizen op de markt gebracht, zoals Hermit's Houses. Dat is een compleet ontwerp. De volgende stap is een bouwpakket waarmee je zelf, zoals met lego, je huis of interieur ontwerpt waarna je het als voorgezaagd bouwpakket afhaalt en zelf in elkaar klikt. Architect Pieter Stoutjesdijk werkt aan app-store voor de bouw waar je bouwmodules kunt bestellen die je als lego in en uit elkaar kunt klikken; de beta-versie van de website ging pas de lucht in.

DUS architects, bekend van hun project voor een 3D-geprint grachtenpand, lanceerde vrijwel gelijktijdig Aectual, een online platform waarop je –zonder tussenkomst van aannemers - 3D-geprinte bouwproducten kunt bestellen zoals trappen en vloeren, en uiteindelijk ook huizen.

Les 6: maak een stuk stad

Is het mooi? Over smaak valt (niet) te twisten - dat is de gedachte die zich bij zelfbouwprojecten opdringt. De Belg Hannes Coudeneys vindt de meeste zelfbouwhuizen niet om aan te zien. Onder de titel Ugly Belgian Houses begon hij een blog die zo succesvol werd dat hij er een boek over uitbracht: een lof der lelijkheid, die wereldwijd aansloeg.

Bij elkaar vormen zelfbouwhuizen, eufemistisch gezegd, vaak een kaleidoscopisch geheel. In deze hyperindividuele tijd gaat de persoonlijke expressie nu eenmaal voor het totaalbeeld.

Roombeek in Enschede, dat na de vuurwerkramp in 2000 grotendeels als zelfbouwwijk is herbouwd, is een mooi voorbeeld: een vreemde mix van strakke modernistische dozen, huizen van sloophout en boerderettes die direct uit de catalogus zijn geplukt.

Aan de Rotterdamse Hooidrift laat een groep van 14 zelfbouwers (waaronder een aantal architecten) zien hoe het ook kan: met prive-huizen een samenhangend straatbeeld bouwen, zonder in te leveren op de eigen woonwensen, en met het financiële voordeel van een seriematig bouwsysteem.

Architecten Eireen Schreurs en Like Bijlsma bedachten een aantal 'spelregels' voor wat betreft de maatvoering en het materiaalgebruik. De bewoners hebben met dit palet hun eigen plattegrond en gevel ontworpen. Het resultaat is een 'familie' van heel verschillende huizen, die als rijtje mooi aansluit op de omringende 20e eeuwse wijk.

Les 7: bouw geen huis

De paradox van het hedendaagse droomhuis is dat het geen huis is. Sla een willekeruig woontijdschrift open, en we zien verbouwde kerken, oude fabrieken en bewoners van voormalige schoollokalen. De moderne mens wil een loft: een hoge, open ruimte, die je naar eigen smaak kunt inrichten, met spannend strijklicht en een vide. Geen gewone woning, maar een pand met een verhaal - een rafelrandje mag.

Er staan heel wat oude loodsen en schoolgebouwen leeg in Nederland. Enige probleem is dat ze meestal op de verkeerde plek staan: in landelijke gebieden. In een stad als Amsterdam zijn kerken en pakhuizen inmiddels onbetaalbaar.

WE architecten komt met een oplossing voor dat laatste: wonen zoals in een school, kerk of pakhuis. 'Keuzeruimte' noemen zij het door hen ontwikkelde woonconcept, dat nu in het Amsterdamse Amstelkwartier is gerealiseerd, onder de naam Amstelloft.

De nieuwbouwloft is groot geworden door architect Marc Koehler, bedenker van het concept Superlofts. Dat is een casco woning met ruige betonnen muren, en een hoogte van vijf meter waarbinnen je je eigen New York-achtige woondroom – al dan niet met hulp van een aannemer - kunt realiseren. De kopers geven samen het appartementengebouw vorm, waarbij kosten voor grond en voorzieningen zoals energie en parkeren worden gedeeld. Het maakt zelfbouwen voor een breder doelgroep toegankelijk.

Helemaal nieuw is dit idee niet. Al begin jaren zestig, toen in antwoord op de hoge woningnood de massawoningbouw op stoom kwam, pleitte architect John Habraken voor meer keuzevrijheid op het gebied van plattegronden, en het betrekken van bewoners. Hij introduceerde het principe van drager en inbouw: vaste casco's met een flexibel binnenwerk dat je naar believen erin kon (ver)plaatsen. Hetzelfde principe is ook toegepast in de Flat Kleiburg in de Bijlmer, waarin je kluslofts kon kopen. Het project won de Mies van der Rohe Award voor het beste Europese architectuurproject. Superlofts kreeg de World Architecture Festival Award voor beste woningbouwproject. Die twee prijzen onderstrepen dat Nederland trendsettend is in de kansen die het biedt aan particulieren om zelf te bouwen.

En nu?

Hoe gaat het verder nu de economie aantrekt? In Amsterdam en andere grote steden staat het zelfbouwen onder druk; het kavelaanbod is sterk afgenomen en grond wordt als vanouds aan de hoogste bieder - de ontwikkelaars - verkocht. Concepten als Superlofts en Webuildhomes, die door een architect of kleine ontwikkelaar worden geïnitieerd, mogen niet meer meebieden op de kavels voor bouwgroepen en maken geen kans tussen de grote bouwboeren. Zonder hun expertise is de drempel om in een zelfbouwproject te stappen voor veel particulieren te hoog. Hoe om te gaan met dit gronddilemma? Het is minder een vraag aan architecten, dan aan overheden en ontwikkelaars: is Archicadie een land waar een huis op maat voor iedereen bereikbaar wordt, of waar je met woningen bouwen maximale winst behaalt?