

Zelf je droomhuis bouwen

Martin Neyt

foto Dolph Cantrijn



Cees Zandbergen (midden) met zijn vrouw en architect Miel Wijnen.

Bouwen in eigen beheer moet een serieus alternatief worden voor bestaande bouw. De overheid stelt er budgetten voor beschikbaar en het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap groeit. Aan eigenbouw hangt wel een prijskaartje. Maar het genot van een maatwoning is volgens ingewijden niet in geld uit te drukken.

Kies uw combinatie tussen dak en gevel.' 'Wat is uw favoriete entree?' 'Bepaal uw steensoort.' Voor de gemiddelde huizenkoper zijn dergelijke keuzes -te vinden in de online 'Woonkaraktertest'- niet relevant. De aan te schaffen woning is nu eenmaal zoals ze is. De zelfbouwer neemt deze keuzes juist als startpunt. Wie een perfect huis wil, werkt zijn droom tot in de puntjes uit. "Een duidelijk programma van eisen is onontbeerlijk om tot een goed ontwerp te komen", stelt particulier opdrachtgever Cees Zandbergen, in het dagelijks leven strateeg Stadsontwikkeling bij de gemeente 's-Hertogenbosch. "Gelukkig beschreef onze architect Miel Wijnen de opzet, uitvoering van werkzaamheden, materialen, kleurstelling en kosten nauwkeurig. Hij maakte ook uitgebreide bestektekeningen. Bouwvakkers die aan onze woning werken, zeggen dat ze zelden zo'n gedetailleerd plan hebben gezien. Ze zijn er blij mee. Het scheelt een hoop verwarring en overleg."

De test op internet zou voor Cees en Leny Zandbergen kunnen eindigen met de karaktertypering 'puur en gedurfd', want het echtpaar laat een woning opleveren die zich kenmerkt door scherpe contouren en natuurlijke materialen. Duurzaam en levensloopbestendig moet het huis, dat in het buitengebied van Berlicum wordt gebouwd, zijn. De aannemer gebruikt materialen die een eeuwigheid meegaan, zoals bak- en natuursteen. Drempels ontbreken, de bad- en slaapkamer zijn op de begane grond gesitueerd en deuropeningen zijn aangenaam breed. "We willen zo lang mogelijk kunnen genieten van onze perfecte woning. Onze architect deelt deze toekomstvisie. Dat is een belangrijke voorwaarde: een particulier opdrachtgever heeft een architect nodig die achter zijn

plannen staat. Zo niet? Kies een ander. Wijnen Architectuur begeleidt zelfs het complete bouwproces. Het traject is nu eenmaal te ingewikkeld en tijdrovend om eigenhandig uit te voeren."

Serieuze impuls

Zandbergen kocht zijn bouwgrond van duizend vierkante meter via Ruimte voor Ruimte, een maatschappij die bouw kavels ontwikkelt aan randen van steden en dor-

pen ter financiering van de stallensloop in Noord-Brabant. Gemeenten en provincie nemen aan het project deel. Momenteel staat de verkoop van grond in plaatsen als Hilvarenbeek en Oss op de rol. Het ministerie van Volkshuisvesting keerde in november tweeënhalf miljoen euro

uit aan 86 gemeenten die particulier opdrachtgeverschap in 2007 stimuleerden. Als het aan VROM ligt, ontvangen nog meer gemeenten een financiële bijdrage. Er wacht een slordige dertig miljoen euro op degenen die eigenbouw een serieuze impuls geven. Veel gemeenten maken dan ook werk van de verkoop van vrije kavels. Tilburg reserveert grond voor zelfbouw in nieuwbouwprojecten als Overhoeken (Berkel-Enschot) en Mortel II (Udenhout), Dongen richt zich op De Beljaart. Bewoners kunnen ook rechtstreeks een beroep doen op subsidie. De provincie Noord-Brabant stelt geld beschikbaar voor het collectief particulier opdrachtgeverschap: het gezamenlijk bouwen van een cluster huizen. Voor zelfbouwers die op eigen houtje opereren, ontbreekt zo'n regeling. Maar volgens Cees Zandbergen hoeft dat geen belemmering te zijn. "Bouwen in eigen beheer is niet goedkoop, maar het levert een bruikbaar alternatief voor kopers die een woning in het hogere segment zoeken. In eerste instantie keken we uit naar een bungalow. Al snel bleek dat we dan duurder uit zouden zijn dan met eigenbouw. Veel bestaande, oudere bouwwerken moeten namelijk compleet worden gestript, willen ze helemaal voldoen aan jouw eigentijdse woonwensen."

'Een duidelijk programma van eisen is onontbeerlijk'

Checklist zelfbouw

- **Kavels zoeken via gemeente, makelaar, particulieren en/of internet (ruimtevoorruimte.com, bouw kavels.nl);**
- **Bestemmingsplan zorgvuldig bestuderen, indien nodig deskundige inschakelen;**
- **Budget vaststellen;**
- **Met een architect die de bouwplannen volledig ondersteunt in zee gaan (architectenweb.nl);**
- **Helder en gedetailleerd programma van eisen (wiljemetmebouwen.nl, iceb.nl) opstellen;**
- **Eventueel een deskundige die het gehele traject overziet, bijvoorbeeld de architect, aanstellen;**
- **Afspraken met architect en aannemer contractueel vastleggen (eigenhuis.nl);**
- **Na oplevering woningverzekering afsluiten.**

Laatste hand

Inmiddels wordt de laatste hand gelegd aan de modernistische woning van Cees en Leny Zandbergen. Het totale traject - inclusief het bouwrijp maken van de grond- nam meer dan twee jaar in beslag. "Het duurde even, maar dan heb je wel iets dat als gegoten zit. Het gevoel dat een woning en bijbehorende tuin helemaal naar eigen smaak zijn ingericht, is onbeschrijflijk. Binnenkort aanschouwen we een indrukwekkend weids uitzicht vanuit onze woonkamer."