

Anders werken aan wonen

stimuleringsfonds creatieve industrie

**Laat ons**

**anders werken  
aan wonen**

ARO

essay

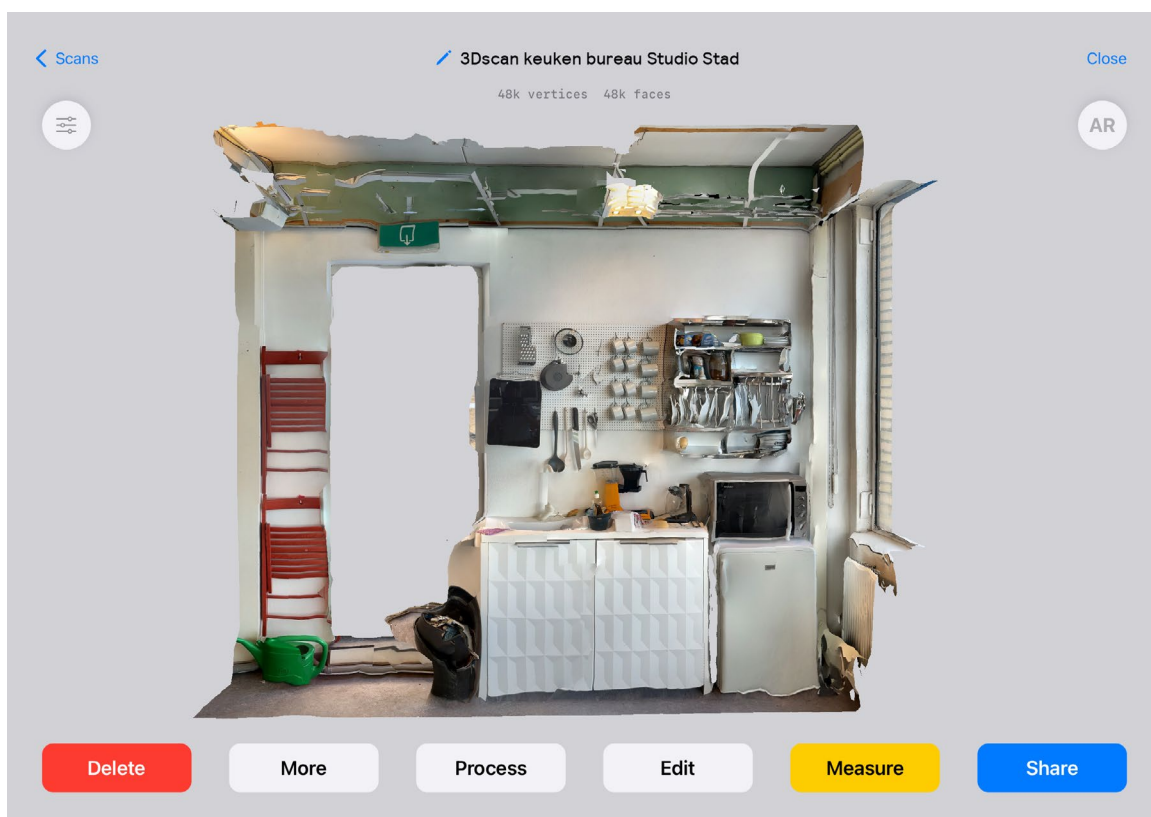
Dit essay wordt ter inspiratie aangeboden in het kader van de Open Oproep Anders werken aan wonen, onderdeel van het Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp 2021-2024. Het programma biedt aan deelnemers en geïnteresseerden ook een flankerend activiteitenprogramma waarin we inhoudelijke verdieping bieden op de verschillende relevante thema's en kennisuitwisseling stimuleren. Lees meer over de activiteiten op:

[stimuleringsfonds.nl/dossiers/  
actieprogramma-ruimtelijk-ontwerp](https://stimuleringsfonds.nl/dossiers/actieprogramma-ruimtelijk-ontwerp)

Tekst: Mark Minkjan en René Boer

**De wooncrisis verergert in rap tempo. Het is natuurlijk geen nieuw fenomeen. Woningnood is van alle tijden en heeft altijd al het leven van gemarginaliseerde groepen sterk bepaald, waardoor zij niet hun leven konden leiden op de manier waarop ze zouden willen. De laatste tien jaar worden echter steeds meer mensen geraakt door een verschralend aanbod en snel oplopende prijzen. Dat betekent dat nu ook huishoudens met middeninkomens hun leven op vergelijkbare wijze beïnvloed zien.**

Studio Stad onderzoekt interieurwensen onder de internationale gemeenschap in Maastricht, onder andere via 3D-scans van woningen.



Grote groepen mensen hebben geen woning die op zelfs de meeste minimale wijze hun woningbehoefte bevredigt, betalen (veel) meer dan ze eigenlijk kunnen dragen en denken niet dat er op korte termijn nog een oplossing voor hun problemen komt. Daarnaast kent Nederland een omvangrijke groep daklozen, waar nog altijd nauwelijks beleid op gemaakt wordt. Ook zijn steeds meer mensen op zoek naar een woning die aansluit bij hun culturele identiteit of het verlangen zelf vorm te geven aan de woonomgeving, terwijl het woningaanbod steeds minder divers is geworden. Dit alles speelt tegen een achtergrond van een escaleren-

de klimaatcrisis, die om radicale ingrepen vraagt waar het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad en de manier waarop woningen in de nabije toekomst worden gebouwd. Kortom, de problemen zijn ernstig en van een omvangrijke schaal. Met de stelling “Nederland staat voor een complexe woonopgave” drukken de organisatoren van de Open Oproep Anders werken aan wonen het nog zacht uit. Wel benoemen zij ook de almaar stijgende prijzen, het gebrek aan divers aanbod en de complexiteit van de problematiek, waarvoor, zo wordt gesteld, een “integrale aanpak noodzakelijk is (..) waarin sociale, economische, klima-

tologische, culturele, beleidsmatige, ecologische, erfgoed- en ruimtelijke aspecten in nauwe samenhang worden meegenomen.” Hiertoe werden ontwerpers opgeroepen om, in samenwerking met andere partijen die een sleutelrol vervullen in de woonopgave, projecten te ontwikkelen waarin aan oplossingen voor de wooncrisis gewerkt wordt. Inmiddels zijn er vijftien consortia geselecteerd, elk geleid door een ontwerpende partij, die in het komende jaar de eerste fase van hun project ten uitvoer zullen brengen. De projectteams worden geacht door middel van ontwerpend onderzoek tot concrete voorstellen te komen, waarbij ze met hun verbeeldingskracht de aard en intensiteit van de problematiek helder maken, inzicht geven in mogelijke verbindingen tussen partijen en hen samenbrengen door te werken aan een gedeelde visie.

De open oproep vroeg indieners op minstens één van de volgende schalen te werken: *andere woningen*, oftewel nieuwe typologieën die passend, duurzaam en inclusief zijn en doorstroom bevorderen; *andere wijken*, oftewel het duurzamer en socialer maken van wonen op wijkniveau; en *andere systemen*, oftewel andere financiële, organisatorische en juridische modellen die wonen mogelijk maken zonder economische en sociale uitsluiting te bevorderen of schade toe te brengen aan biosfeer, atmosfeer en hydrosfeer. Hoewel op al deze schaalniveaus allerhande uitdagingen voor het oprapen liggen, probeert de open oproep ontwerpers uit te dagen om met name op systemisch niveau te denken en ook daadwerkelijk andere systemen voor te stellen in samenwerking met partijen die met hun voeten in de modder van het huidige woonbestel staan. Het moge duidelijk zijn dat met het ontwerp van gebouwen alleen de wooncrisis niet wordt opgelost. De samenwerkende consortia zullen zich moeten verhouden tot het politieke krachtenveld dat de wooncrisis heeft voortgebracht. Dat betekent dat ze niet alleen naar alternatieve, complementaire systemen moeten kijken, maar tot voorstellen moeten komen die zich ook daadwerkelijk verhouden tot de complexiteit van de huidige manier waarop wonen in Nederland is ingericht. Alleen op deze manier kunnen ze een

bijdrage leveren aan de grote veranderingen die nodig zijn om het woonbestel eerlijker, passender en duurzamer te maken.

### Meer dan een bouwopgave

Dat het oplossen van de wooncrisis meer is dan een bouwopgave, is inmiddels een wijdverspreid sentiment. Simpelweg meer ‘bouwen, bouwen, bouwen’ op de huidige manier, maar dan sneller, zal niet de oplossingen voortbrengen die nodig zijn. Dit wordt onderschreven door een breed spectrum aan ruimtelijke denkers en woningmarkt-professionals, van sociaal geograaf Cody Hochstenbach in zijn veelgelezen boek Uitgewoond en het College van Rijksadviseurs in hun agenda De 22e eeuw begint nu tot de hoofdeconomen van ING, ABN AMRO en Rabobank in het vaktijdschrift ESB. Ook het nieuwe kabinet is doordrongen van de urgentie van de wooncrisis en stelde voor het eerst in ruim tien jaar weer een ministerspost op Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beschikbaar. Binnen twee maanden werd de Nationale Woon- en Bouwagenda gelanceerd, als onderdeel waarvan in de daaropvolgende maanden zes deelprogramma’s werden uitgezet. Hierin wordt beleid gemaakt op versnelling van de bouwproductie, woonmogelijkheden voor aandachtsgroepen zoals studenten, statushouders en mensen met een medische urgentie, het betaalbaarder maken van wonen, leefbaarheid in wijken, verduurzaming, en (zorg)wonen voor ouderen. De Woon- en Bouwagenda stelt terecht dat woningbouw een holistische aanpak verdient waarbij het tegelijkertijd onderdeel is van de omgang met uitdagingen als energietransitie, sociale ongelijkheid, klimaatbestendigheid, landbouwveranderingen en verlies aan biodiversiteit. Niet al deze domeinen worden echter even voortvarend geïntegreerd in de woonopgave.

Het nieuwe elan van centrale ruimtelijke ordening, de gevoelde urgentie en de eerste maatregelen die zijn genomen, zijn een goed begin. Maar bijsturen is niet genoeg. Om de crisis achter ons te kunnen laten, zal ook op een fundamenteeler niveau aan het hele woonsysteem gesleuteld moet worden, waarbij grondig moet worden heroverwogen

voor wie er wordt gebouwd, waar precies en hoe. Verandering van beleid en regelgeving is cruciaal, zoals, om te beginnen, de fiscale behandeling van woningbezit en schenkingen, waardoor de bevoordeling van bezit ten opzichte van huur en vermogen ten opzichte van arbeid wordt uitgebalanceerd. Hiertoe zijn inmiddels de eerste stappen gezet, waar ook ingrepen als een zelfbewoningsplicht en omvangrijker opkoopverbod verder aan kunnen bijdragen. Huren moet daarnaast weer een betaalbaar en beschermd alternatief voor iedereen worden, zonder dat mensen toekomstperspectief verliezen als ze niet voor een bepaalde leeftijd aan vermogensopbouw via woningbezit beginnen, en zonder de woonstress die gepaard gaat met tijdelijke contracten en andere onzekerheden. Hiertoe moet het schot tussen het sociale en 'geliberaliseerde' gedeelte van de huurmarkt verdwijnen, en corporaties ontdaan worden van allerlei lasten zoals de verhuurdersheffing, waar ze de in de loop der jaren mee zijn opgezadeld. Inclusieve grondpolitiek, die van grote invloed is op wie waar mag wonen tegen welke prijs, is een andere belangrijke basis om te voorkomen dat ongelijkheid verder in de hand wordt gewerkt door wonen.

Bovendien vraagt ruimtelijke politiek niet alleen om het afwegen van de huidige ruimteclaims, maar ook die van toekomstige generaties. De klimaatcrisis dwingt tot klimaatneutrale woningbouw en zal daarnaast op korte termijn directe gevolgen hebben voor het realiseren van de woonopgave. Kunnen we nog wel op locaties bouwen die kwetsbaar zijn bij zeespiegelstijging of op een manier die de bodem- en waterkwaliteit niet laten herstellen? Daarnaast kan de energietransitie, ook waar het om wonen gaat, niet alleen met technologische ingrepen volbracht worden, maar zal het gepaard moeten gaan met een culturele en mentale omslag. De toenemende woonongelijkheid uit zich ook in energiearmoede die een tweedeling tussen de *haves* en *havenots* van goed geïsoleerde woningen duidelijk maakt. Uiteraard zorgt die ontoegankelijkheid van energiezuinig wonen ook voor een onnodig grote vraag naar (fossiele) energie. Bovendien lijken de nieuwste overheidsprogramma's zich blind te staren op de hybride warmtepomp en een dikke isolatielaag, die vaak gemaakt zijn van niet-duurzame materialen. Een nul-op-de-meter-woning waarvan de productie een hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot veroorzaakt, zal de uitputting en opwarming



PosadMaxwan ontwikkelt ruimtelijke scenario's voor drijvende woonwijken

van de aarde niet doen stoppen. De bouwindustrie heeft verregaande prikkels nodig om vastgeroeste gewoontes los te laten. Momenteel is ze bijvoorbeeld nog niet ingericht op grootschalige toepassing van uitstootarme *biobased* en circulaire bouw- en onderhoudsmethodes.

Er is terecht steeds meer aandacht voor de diversiteit van het woningaanbod, zodat iedereen een woning kan vinden die niet alleen aansluit bij de levensfase, samenstelling van het huishouden en noodzakelijke voorzieningen, maar ook wat betreft culturele identiteit, architectonische voorkeuren en zelfs de wens de woning zelf of met anderen van de grond af te realiseren. Met name de herontdekking van zelfbouw door overheden op verschillende schaalniveaus heeft in de laatste tien jaar tot veel mogelijkheden geleid om woningen te bouwen die precies aan de dromen en eisen van mensen voldoen. Hierbij moet wel direct de kanttekening gemaakt worden dat de mogelijkheid tot het maken van diverse woningen doorgaans niet leidt tot woonomgevingen met een diverse bevolkingsamenstelling. In de praktijk blijkt dat het sociale, culturele en financiële kapitaal, dat benodigd is voor het (gezamenlijk) realiseren van zulke woningen, maar voor een kleine, homogene groep is weggelegd, zelfs bij de gevierde wooncoöperaties. Daarnaast is het maar de vraag of de enorme urgenties wat betreft bouwproductie, betaalbaarheid en duurzaamheid ingelost kunnen worden als iedereen zijn of haar eigen droomwereld gaat bouwen. Wel heeft zelfbouw in het verleden een rol gespeeld in anticyclisch bouwen, namelijk door de woningbouw op peil te houden tijdens financieel zwaar weer. Beter zou het natuurlijk zijn als er op een volgende financiële crisis wordt voorgesorteerd, door te zorgen dat er ook dan wordt doorgebouwd aan voldoende, passende en duurzame woningen van hoge kwaliteit. Met name woningcorporaties hebben hierin tijdens de laatste crisis niet willen of kunnen investeren, waarvan de gevolgen nu nog voelbaar zijn. Ook met marktpartijen moeten afspraken gemaakt worden zodat er niet alleen wordt gebouwd op momenten van hoogconjunctuur en schaarste, woningen onnodig duur

gemaakt worden en een groter deel van de financiële waarde wordt afgeroomd die niet in woonkwaliteit wordt geïnvesteerd. De in het Programma Woningbouw nog niet duidelijk gedefinieerde *flexwoning*, waarvan er 15.000 per jaar moeten worden gerealiseerd, verdient daarbij extra aandacht. Hoewel het scherp inspelen op de frictieleegstand van grond en vastgoed op korte termijn snel veel broodnodige woningen kan opleveren, is de kans op het speculatief inzetten van flexwoningen groot en zal het aandeel tijdelijke huurcontracten verder toenemen. Het is een zorg die veel tijdelijke projecten oproepen, omdat ze geen woonzekerheid bieden, de onzekerheid, die bij tijdelijk wonen hoort, normaliseren en regelmatig worden ingezet als kunstmest voor *gentrificatie*.

### **Vijftien projecten die anders werken aan wonen**

Hoewel meer dan ontwerp nodig is voor een gezond woonsysteem, kunnen ontwerpers wel degelijk vormgeven aan nieuwe maatschappelijke idealen en verdere beleidsverandering inspireren met vergezichten en innovaties. Zo ook de consortia die binnen de Open Oproep Anders werken aan wonen, die alternatieven ontwikkelen door ontwerpend onderzoek te doen naar andere bouwmethoden, woontypologieën, wijktransformaties, eigendomsmodellen en organisatievormen. Uit 72 inzendingen werden vijftien projecten geselecteerd. Uit een eerste kennismaking met de ambities van deze projecten valt een aantal thematische focuspunten te destilleren.

In lijn met de toegenomen aandacht voor collectieve bouw- en woonvormen, als antwoord op eenzijdige 'woonproducten' en als breder geloof in een collectieve houding ten opzichte van maatschappelijke en planetaire opgaven, nemen meerdere projecten gemeenschappelijkheid als uitgangspunt. Zo onderzoekt circulair gebiedsontwikkelingsproject De Ceuvel in Amsterdam samen met Metabolic de mogelijkheid om zich via het *community land trust-model* (CLT-model) te ontwikkelen tot regeneratieve woon- en werkcoöperatie. Op een iets bredere schaal onderzoekt And the People met onder andere Space&Matter aan de hand van ver-



Onderdeel van het onderzoek van Studio Maks naar coöperatieve woonvormen in Nederland en Duitsland. San Riemo wooncoöperatie in München, ARGE Summacumfemmer en Büro Juliane Greb. Foto: Petter Krag

schillende casestudies in Nederland hoe het CLT-model, met haar hoge mate van gedeeld eigenaarschap en zeggenschap, op buurtniveau strategieën voor gebiedsontwikkeling kan opleveren. Studio MAKs gaat op basis van analyse van verschillende vormen van coöperatief wonen in Duitsland en Nederland conceptontwerpen maken voor twee wooncoöperaties in Nijmegen en Tilburg. Op wijkniveau vestigen AP+E en Studio dmau een *living lab* in de Haarlemse Boerhaavewijk, waar vanuit ontwerpend onderzoek en op basis van permacultuur-principes sociale en duurzame ontwikkelscenario's voor de wijk worden gemaakt met bewoners, gemeente, corporaties en andere partijen. NOHNIK werkt samen met Dorps Ontwikkelings Maatschappijen, twee Friese gemeenten en de provincie Friesland om te onderzoeken hoe duurzame en inclusieve woonconcepten kunnen worden ingepast in de gemeenschap en het landschap.

Zoals eerder genoemd is de uitdaging om dergelijke gewortelde gemeenschapsonwikkeling, die vaak een lange adem nodig heeft en veel (tijds)investering vraagt van uiteindelijke bewoners, te combineren met

methoden die op korte termijn veel woningen van passende verscheidenheid kunnen realiseren, liefst met zo weinig mogelijk uitstoot in bouw en gebruik. Op zoek naar deze heilige graal ontwikkelt De Bever Architecten een prefab, modulair en circulair bouwsysteem dat in een leegstaand kantoorgebouw wordt toegepast en waarmee bewoners zelf kunnen bouwen aan hun individuele woonwensen. Hierin wordt samengewerkt met eenbeweging.nu, een Eindhovense organisatie die oplossingen zoekt voor mensen die buiten de boot vallen op de woningmarkt. Het is interessant om te volgen of een halve eeuw na het structuralisme een 2.0-versie kan ontstaan die minder in beton is gegoten en waarin ruimtelijke flexibiliteit en modulariteit daadwerkelijk tot bloei kan komen, in het bijzonder nadat de eerste bewoners zijn vertrokken. In een soortgelijke denkrichting ontwikkelt ook Dividual een demontabel, prefab houten bouwsysteem, in hun geval ondersteund door parametrisch ontwerp, om zodoende een diversiteit aan wooneenheden in leegstaande kantoorparken te kunnen creëren. Dit resulteert in transformatie zonder sloop, toegespitst op verschillende kantoorparken met elk een

ander transformatieproces. VOIDS urbanism en het Belgische Endeavour onderzoeken eveneens de transformatie van bedrijvige gebieden tot woon-werkmilieus door ruimtelijke scenario's, ontwikkelvormen en investeringsmodellen te ontwerpen met verschillende experts en belanghebbenden, specifiek kijkend naar verdichtingsopgaven in Rotterdam en Antwerpen.

Verdichting zorgt voor een veranderende vraag naar openbare ruimte, bijvoorbeeld doordat er nieuwe gebruikers arriveren, maar ook zodra een hogere concentratie aan kleinere woningen ervoor zorgt dat mensen meer tijd doorbrengen in publieke plekken. In Amsterdam is de gemiddelde vierkante meterprijs en de veelheid aan ruimtelijke claims enorm. Lukas Engelhardt onderzoekt, samen met Mokum Kraakt, hoe kraken, juist in een tijd waarin zoveel ruimte voor privaat gewin wordt gebruikt, als politiek-ruimtelijk instrument kan zorgen voor vrijplaatsen voor samenkomst, creativiteit en wonen. Ze onderzoeken dit door het ontwikkelen van een publicatie, een tentoonstelling en een online leegstandmelder, waarmee een database wordt aangelegd voor het kraakspreekuur. In Oostenburg, de Amsterdamse wijk waar tot 2026 een hoge dichtheid aan divers wonen en werken ontstaat (en gedurende de planfase binnen hetzelfde bouwvolume het aantal woningen is verdubbeld, oftewel de gemiddelde woning-

grootte gehalveerd dus de dichtheid en de nood aan gemeenschappelijke ruimte vergroot), doet Urhahn Urban Design samen met stadpsycholoog Sander van der Ham kwalitatief onderzoek naar intensief samenleven om het begrip van thuisgevoel, sociale netwerken, rituelen en veerkracht in nieuwe hoogstedelijke gebieden in te verbeteren.

Studio Stad doet samen met de Jan van Eyck Academie ook kwalitatief onderzoek naar uiteenlopende ideeën over goed leven, maar dan binnen de woning en onder de internationale gemeenschap in Maastricht, aangevuld met 3D-scans van woningen van uitgewaaierde alumni van de Academie over de hele wereld. Dit onderzoek vormt de basis voor de ontwikkeling van 1:1 prototypes voor *flexwoningen*, *meubilair* en *homeware*, als vehikel voor debat over flexwonen. Ook Atelier van Berlo start met kwalitatief onderzoek onder een specifieke demografie: zij vertalen het woonwensenprogramma van 55-plussers naar ruimtelijke scenario's. Door passende woonvormen te ontwikkelen voor deze groep, die vaak bovengemiddeld ruim woont, wordt hopelijk ruimte gecreëerd voor doorstroming in het woonsysteem.

Tot slot werken drie projecten specifieke typologieën en ruimtelijke culturen uit die gezond, biodivers en klimaatadaptief wonen moeten bevorderen. VenhoevenCS ontwikkelt in samenwerking met onderzoe-



Atelier van Berlo onderzoekt de ruimtelijke wensen van empty nesters



kers van Erasmus MC en Amsterdam UMC, vanuit medisch epidemiologisch onderzoek, woonconcepten die de juiste omgevingsfactoren bieden voor een gezonde leefstijl, zodat gezondheidsbevordering onderdeel kan worden van duurzame gebiedsontwikkeling. Studio Marco Vermeulen onderzoekt woonlandschappen als gezond woonconcept voor de groeiende groep die in verbinding met de natuur wil leven. In haar zoektocht naar 'natuurinclusieve volkshuisvesting' werkt ze toe naar biobased typologieën in het groen die niet ten koste gaan van bestaande natuur, maar juist biodiversiteit bevorderen. PosadMaxwan ontwikkelt scenario's voor drijvende wijken en onderzoekt wat hier de ruimtelijke, maatschappelijk en juridische kaders van zijn: wat is een inclusieve drijvende stad, in welke dichtheden kan worden gebouwd, hoe zien drijvende publieke ruimtes en voorzieningen eruit, en welke systemen horen hierbij?

### **De wooncrisis voorbij**

Met de selectie van deze vijftien projecten wordt een nieuwe generatie van talentvolle en kritische architecten, ontwerpers, makers, onderzoekers en denkers de kans geboden zich voor een langere periode vast te bijten in de problematiek van de wooncrisis. De selectie heeft geleid tot een breed palet aan mogelijke oplossingsrichtingen die op uiteenlopende facetten en schaalniveaus ingrijpen. Hierbij worden typisch Nederlandse woonfenomenen zoals wonen op het water en kraken opnieuw doordacht, de relatief onbekende principes van de permacultuur en coöperatief wonen verder getoetst, en volledig nieuwe ontwikkelmodellen zoals de community land trust voor het eerst geïntroduceerd. Uiteraard zullen er in de context van de complexiteit van de huidige wooncrisis ook altijd nog andere problemen aan te wijzen zijn waar de geselecteerde consortia zich niet op richten. Onder andere de leegloop in middelgrote steden in krimpgebieden buiten de Randstad, de woonbehoeftes van Nederlanders met een migratieachtergrond en de woningnood onder statushouders blijven grotendeels buiten schot, net als een grondiger ruimtelijke benadering van de klimaatopgave. Desondanks klinkt

in alle projecten de benodigde mate van urgentie door en kunnen de eerste resultaten naar verwachting op niet al te lange termijn gedeeld worden. Hierbij is het van belang dat uit elk project de organisatorische en financiële modellen worden geabstraheerd, zodat die zo snel mogelijk op grotere schaal gedeeld, getoetst en toegepast kunnen worden. Want een grote beweging is nodig om ons echt anders te laten werken aan wonen.