

Anders werken aan wonen

stimuleringsfonds creatieve industrie

Anders blijven werken aan wonen

ARO

essay

Dit essay is geschreven in het kader van de Open Oproep Anders werken aan wonen, onderdeel van het Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp 2021-2024. Dit programma stimuleert de inzet van ontwerpkracht bij het werken aan complexe ruimtelijke opgaven en biedt inhoudelijke verdieping op verschillende relevante thema's. Lees meer over de activiteiten op:

denieuweruimte.org

Tekst: Mark Minkjan en René Boer

Februari 2024

Meer dan voorheen moeten architecten zich politiek positioneren en één van de manieren om dat te doen is door voorbij de status quo van de woningmarkt te ontwerpen. In business-as-usual ruimtelijke ontwikkelingen is hier doorgaans weinig ruimte voor. De mogelijkheden om tot nieuwe modellen, methoden, materialen en ontwerpen te komen zijn daardoor beperkt.¹ De Open Oproep Anders werken aan wonen bracht hier enigszins verandering in door veertien interdisciplinaire coalities de ruimte te geven om buiten de gebaande paden te treden.

Mark Minkjan en René Boer, vanaf het begin als critics-in-residence verbonden aan de Open Oproep Anders werken aan wonen, bezochten de projecten anderhalf jaar na de start, om de verschillende ambities nog beter voorstelbaar te maken en aan te voelen binnen de omgevingen waarin ze werkelijkheid moeten worden. Hun bevindingen hebben ze gegroepeerd langs drie perspectieven: projecten die meer diversiteit en kwaliteit van wonen nastreven, projecten die aan geheel nieuwe ontwikkel- en woonmodellen werken en projecten die vanuit het dorp of de wijk tot een nieuwe woonomgeving willen komen.

Wonen in meer variatie en meer kwaliteit

‘Bouwen we vóór of tégen een veranderende samenleving?’ vraagt Tim Prins van Studio Stad terwijl we door een leegstaand kantoorgebouw in Maastricht lopen. Voor dit gebouw ontwerpt Studio Stad de transformatie naar wonen voor studenten en sociale huurders, en specifiek ook voor de residents van de Jan van Eyck Academie. Het is een uitkomst van *Woonstroom*, een project dat Studio Stad samen met de academie initieerde om woonbehoeften van bewoners met uiteenlopende culturele achtergronden te onderzoeken en een grotere diversiteit in woonplattegronden te kunnen faciliteren. Zoekend naar de optimale balans tussen algemeen en specifiek

gebruik, brengt Woonstroom verschillende soorten meervoudig ruimtegebruik in kaart om andersoortige ruimtes te ontwerpen.

‘Toenemende maatschappelijke diversiteit is een kwantitatieve opgave, waarop wordt geprobeerd een kwalitatief antwoord te geven’, zegt Prins. Die groeiende diversiteit gaat in ons land opvallend genoeg gepaard met een toegenomen standaardisering in woonplattegronden. ‘Nederland is ongeveer het enige land ter wereld waar mensen binnen hun schoenen niet uittrekken. Extra ruimte achter de voordeur om dat wel te doen is in andere culturen gewoon, net als diepere aanrechtbladen voor ruimte om te koken.’

Woonstroom vroeg tientallen alumni van de Jan van Eyck, die over de hele wereld wonen, om een 3D-scan van hun woning te maken en aan te geven hoe ze de ruimte gebruiken en ervaren. De groep vormt een beginpunt voor een breder cultureel woonbegrip als grondslag voor woningbouw. ‘Het is een politiek spanningsveld,’ zegt Rebekka Straetmans, hoofd Kunst en Maatschappij van de Jan van Eyck Academie, ‘Nederland wil minder mensen binnenlaten, maar er wordt wel veel voor expats gebouwd.’

Woonstroom probeert een hedendaags antwoord te geven op de aloude vraag hoe je uiteenlopende individuele woonwensen kunt

¹ Lees ook ‘De wooncrisis vraagt om politiek handelen, ook van architecten’, door Mark Minkjan en René Boer.

realiseren op een manier die tegelijkertijd toepasbaar en schaalbaar is, zonder alle conventies van de bouwindustrie te negeren. De groeiende dataset van ruimtelijke analyses dient als basis voor prefab interieurelementen, die in verschillende samenstellingen gevarieerde woningen opleveren. Op locatie in het leegstaande kantoorpand is het ondertussen nog moeilijk voor te stellen hoe hier een knusse woonomgeving kan ontstaan, maar dat dit een bijzonder experiment wordt is zeker.

Ook Atelier van Berlo onderzoekt de mogelijkheden van ruimtelijke herverdeling om meer passende woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad zodat er zo min mogelijk nieuwe woningen hoeven te worden gebouwd. Hiermee hopen ze voornamelijk doorstroming van ouderen vanuit (te) grote woningen op gang te brengen. Vergeleken met huishoudensamenstellingen bestaat een te groot gedeelte van de woningvoorraad uit gezinswoningen. Als *empty nesters* uit grote woningen doorverhuizen, komen deze vrij voor grotere huishoudens, of ze kunnen worden gesplitst tot twee kleine woningen.

‘Hier om de hoek parkeerden we onze bakfiets met tekeningen en maquettes als startpunt voor gesprekken met voorbijgangers.’ We spreken architect Marleen Delfos in een bruin café met art-deco-inrichting in het modernistische winkelcentrum in Het Lage Land, een naoorlogse wijk in het Rotterdamse stadsdeel Prins Alexander, waar verder alleen 70-plussers koffiedrinken. Atelier van Berlo onderzoekt er de mogelijkheden van ruimtelijke herverdeling zodat er zo min mogelijk nieuwe woningen hoeven te worden gebouwd.

Deze wijk kent voornamelijk sociale huurwoningen, waarin veel 55-plussers wonen. Hier en in het naastgelegen Prinsenland waar veel ouderen wonen in een eigen woning, sprak Atelier van Berlo met veel bewoners over hun (toekomstige) woonbehoeften. Ook presenteerden ze ontwerpen voor levensloopbestendige

woningen die zijn te realiseren door transformatie van bestaande bouwblokken. Zo stellen ze een vorm van splitsen voor waarbij de begane grond een levensloopbestendige woning wordt en de twee verdiepingen erboven een gezinswoning vormen. Ook schetsen ze een scenario waarbij de bovenste laag van een bouwblok rond een gemeenschappelijke tuin tot een soort Knarrenhof op hoogte wordt getransformeerd met daaronder andere woningen. Het tweede voorbeeld lijkt vooral haalbaar als een corporatie een heel bouwblok bezit.

Veel van de ouderen zeggen wel te willen verhuizen, maar dan binnen hun buurt. ‘De uitdaging zit voornamelijk bij eigenwoningbezitters die groot wonen,’ zegt Delfos. ‘Daar is de meeste winst te behalen qua vrijkomende woonruimte, maar veel van die bewoners voelen de noodzaak niet om te verhuizen of zeggen niets te kunnen vinden dat aan hun – misschien wat hoge – eisen voldoet.’

Aansporingen om groot wonende eigenwoningbezitters te laten verhuizen ontbreken. Dat woningen gelijkvloers, onderhoudsvriendelijker en comfortabeler kunnen zijn, is meestal niet genoeg. ‘Verhuizen is vaak financieel onaantrekkelijk.’ Financiële compensatie voor wat wordt ervaren als een stap terug ontbreekt nog. De groeiende bekendheid en toegankelijkheid van andere (zorg-) woonvormen voor ouderen zal helpen bij het op gang brengen van de verhuisstroom en herverdeling. Delfos denkt dat het, door de hoge drempel en lage voorstelbaarheid voor woningbezitters om een gezinswoning achter te laten, aan corporaties en gemeenten is om voorbeeldstellend te zijn in slimme transformaties van bestaande voorraad. Hopelijk volgen eigenwoningbezitters dan.’

Waar enerzijds te groot wordt gewoond, kenmerken veel nieuwbouwprojecten zich door steeds kleinere appartementen die niet voor iedereen zijn en die invloed hebben op de publieke ruimte. ‘Dit zie je



hier veel: jonge mannen op een VanMoof-fiets met een jonge vrouw zittend op de stang,' zegt stadspsycholoog Sander van der Ham, terwijl we met hem en stedenbouwkundige Tess Broekmans van Urhahn door de Amsterdamse Oostenburgermiddenstraat lopen. 'Veel honden ook, maar weinig kinderen.' We zijn omgeven door hoge bouwblokken van voornamelijk architectuur (ook de sociale huurgebouwen) en industrieel erfgoed. De nieuwe stadswijk Oostenburg, een van de Oostelijke Eilanden, is bijna klaar en een groot deel van de nieuwbouwwoningen wordt al bewoond. Stedenbouwkundig heeft het eiland veel kwaliteiten. Er is een hoogstedelijke dichtheid gerealiseerd met een passende straatbeleving, kades en binnentuinen die openbaar toegankelijk zijn. Urhahn maakte het ontwerp en onderzoekt de komende jaren met Van der Ham hoe mensen daadwerkelijk samenleven in deze gemengde wijk en hoe de geleefde stad past in de ontworpen stad. De uitkomsten kunnen waardevol zijn voor andere nieuwe hoogstedelijke wijken in Nederland die momenteel worden uitgewerkt.

Bepalend voor Oostenburg is de grote hoeveelheid kleine woningen, waarvan veel studio's. De hoeveelheid woningen verdubbelde tijdens het planproces, binnen hetzelfde bouwvolume. Dat betekent nog meer kleine woningen en een bepaald soort bevolking: er zijn veel jonge mensen, alleenstaanden of stellen met misschien één kind en enkele ouderen, maar ruimte voor veel (grotere) gezinnen is er niet in de wijk. Dit levert een specifieke stedelijke cultuur op, die het leven in de publieke ruimte kleurt. Voor het onderzoek zijn al veel interviews gedaan en is het gebruik van de publieke ruimte geobserveerd. De hoofdvragen gaan over de identiteit van de nieuwe stadswijk en de ontwikkeling van thuisgevoel en buurtbinding. Daarnaast wordt de meerwaarde van een gemengde stadswijk kritisch beschouwd.

Hoewel veel beslissende factoren, zoals het aantal vierkante meters per woning en de voorzieningen die uiteindelijk in de commerciële ruimtes komen, buiten de macht van de stedenbouwkundige vallen, levert het onderzoek nu al waardevolle

inzichten op. Bijvoorbeeld over de fasering van de bouw, zodat overlast voor bewoners die hun nieuwe woning al hebben betrokken kan worden beperkt of gecompenseerd bij vertragingen. Ook blijkt dat bewoners, ondanks de kleine woningen, de collectieve ruimtes nog niet goed weten te vinden en dat belegger-eigenaren nog niet erg geneigd zijn om de woongemeenschap zelf voorzieningen te laten ontwikkelen. Het is ook nog wachten op plekken voor terloopse ontmoeting, van bankjes op straat tot cafeetjes. Broekmans vertelt dat ze op zoek is naar een vorm waarin je flexibiliteit in het ontwerp houdt in relatie tot de ontwikkeling van de behoeften van de gemeenschap. ‘Er is veel initiatief en kracht bij bewoners, maar die hebben hulp nodig om iets te ontwikkelen. Je zou bijvoorbeeld minder aantrekkelijke ruimtes in de plint tegen lagere huur een buurtfunctie kunnen geven. Dit zijn toch niet de vierkante meters waaraan grof wordt verdiend.’

Overgebleven ruimte in gebruik nemen voor niet-commerciële experimenten is ook de specialiteit van Mokum Kraakt. We ontmoeten een deel van het collectief in hun

werkruimte in de OT301, een jaren geleden gelegaliseerd kraakpand vernoemd naar de aanpalende Overtoom en het betreffende huisnummer. Hoewel het collectief geen hand heeft gehad in de ontwikkeling van deze plek – de meeste leden waren nog maar net geboren ten tijde van de kraak – is het een toepasselijke locatie voor een gesprek over anders werken aan wonen gezien de bijzondere manier waarop collectieve woonvormen hier op kleine schaal worden gecombineerd met ateliers, geluidsstudio’s, een café-restaurantruimte en een club.

Waar Mokum Kraakt gebruikmaakt van de faciliteiten in de OT301 die zijn gerealiseerd door eerdere generaties, hebben zij zelf een nieuwe golf van experimenten in alternatief leven en wonen mede aangejaagd. Met een nieuw elan en met een nieuwe esthetiek gaven ze een impuls aan een beweging waarin andere woonvormen altijd al centraal hebben gestaan. Hun kraakacties waren niet alleen rudimentaire experimenten in het combineren van ruimte voor wonen en sociale expressie, maar ook een testruimte



PosadMaxwan, Rijnenburgpolder

voor het openbreken van het discours over de stad, de wooncrisis, vrije ruimte en activisme. Dit resulteerde in (onder andere) een essaybundel, een tentoonstelling in een net gekraakt pand en een film die breed weerklank vonden in de stad.

De leden van het collectief zijn veelal opgeleid als kunstenaar of ontwerper, er is discussie over de verhouding tussen de spontane energie van een nieuwe sociale beweging en de mogelijke professionalisering die tot stand kan worden gebracht. Er zijn plannen om nieuwe tools te ontwikkelen, zoals een online hotline voor leegstaande panden die de hele beweging ten goede kunnen komen, maar ook vragen over in welke mate een professionele praktijk van een beweging profiteert of eraan bijdraagt. De verdere uitwerking van de reflecties hierop zal van belang zijn voor toekomstige vormen van activisme in de context van de wooncrisis.

Wonen op basis van een nieuw model

Op een zinderende zomerdag in een kurkdroge Rijnenburgpolder in de oksel van de A2 en de A12 bij Utrecht is het nog moeilijk voor te stellen: als het aan PosadMaxwan ligt komt hier een drijvende woonwijk op een schaal zoals we die nog niet eerder in Nederland hebben gezien. Zittend op het dorre gras somt Lisa Gerards, de stedenbouwkundige van het bureau die ons rondleidt in de polder, de voordelen op. Drijvende woonwijken zijn bijzonder geschikt voor meervoudig en flexibel ruimtegebruik, zoals het combineren van wonen en waterberging. In combinatie met 'wetlands' kunnen ze ook een impuls geven aan biodiversiteit en bijdragen aan de oplossing van droogteproblemen. De belofte is een stedenbouwkundige typologie waarin wordt meebewogen met het veranderende klimaat en toenemende weersextremen.

Een drijvende woonwijk op deze schaal – voor Rijnenburg wordt gedacht aan 25.000 woningen – betekent dat een heel nieuw woonmodel moet worden uitgedacht.

De ervaringen met bestaande vormen van 'wonen op water', zoals woonboten of kleinschalige experimenten zoals Schoonschip in Amsterdam, zijn daarbij maar beperkt van toepassing. Tegelijkertijd biedt het ook kansen om ingesleten methoden van reguliere woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld met betrekking tot de grondexploitatie, opnieuw uit te vinden en te experimenteren met nieuwe financieringsmodellen op de schaal van de gehele wijk alsook de afzonderlijke woningen.

De ontwikkeling van Rijnenburg is nog toekomstmuziek en Gerards erkent dat er veel uitdagingen te overwinnen zijn, zoals de hoge CO2-emissies van het tot drie meter diep afgraven van een veengebied. Daarnaast wil PosadMaxwan vooral inzetten op het betaalbaar houden van de woningen, de mogelijkheden van modulariteit verder verkennen en onderzoeken hoe op het water goed functionerende publieke ruimte kan worden gerealiseerd. Los van de praktische punten zal de grootste uitdaging misschien wel zijn het voorstelbaar (en aantrekkelijk) maken van het leven in een drijvende stad en de nieuwe wooncultuur die daarbij hoort, inclusief alle nieuwe rituelen, choreografieën en omgangsvormen.

Ook Studio Marco Vermeulen is bezig met een heel nieuw model voor woningbouw buiten de bestaande kernen. De aandacht gaat hierbij uit naar de aanstaande transitie van het buitengebied en de ruimtelijke en culturele omslag die daar onvermijdelijk bij komt kijken. Daarvoor moeten er nog wel enkele dogma's worden afgeschud. 'Door nieuwbouw kunnen we juist natuurbeheer mogelijk maken,' vertellen Marco Vermeulen en zijn collega David Velu. Het is een controversiële uitspraak in een tijdgewricht waarin veel ruimtelijke experts ervoor pleiten om de bestaande bebouwing te verdichten. 'Mensen worden boos van bouwen in het groen, terwijl het groen dat we in het buitengebied vinden ecologisch gezien vaak vergelijkbaar is met asfalt.'

Tegelijkertijd is een groot deel van het buitengebied feitelijk niet bestemd voor lokale



Studio Marco Vermeulen

voedselvoorziening maar in gebruik door zwaar gesubsidieerde, op export gerichte agro-industrie, die verantwoordelijk is voor een groot deel van de broeikasgassen. Ook is de biodiversiteit van dit landschap minimaal, kan aan de woonbehoefte in steden niet zomaar worden voldaan en geven veel mensen aan graag 'buiten' te willen wonen. Maar voor velen is het schrikbeeld van bouwen in het groen de zoveelste uitlegwijk met rijtjeshuizen. Of het zijn villa's die weinig bijdragen aan volkshuisvesting. 'Wij zien juist meer betaalbare collectieve woonvormen voor ons, die grotendeels zelfvoorzienend zijn en bijdragen aan natuurontwikkeling. Bouwen is de enige financiële hefboom om natuurontwikkeling mogelijk te maken.' Het zou dan ook onder strikte ecologische en sociale voorwaarden moeten plaatsvinden, omdat een mindere uitwerking wildgroei van bebouwing kan opleveren.

In de collectieve woontypologie die de studio uitwerkt, worden individuele achtertuinen ingeruild voor een grote voedseltuin. Het ringvormige woongebouw voor zo'n 150 personen is opgetrokken

uit biobased materialen en omsluit die gemeenschappelijke tuin, waardoor het ook ongewenste fauna eenvoudiger buiten houdt. Het ontwerpend onderzoek verbindt de typologie ook aan dieet: alleen een vegetarisch dieet voor 150 mensen zou grotendeels binnen zo'n ruimte kunnen worden verbouwd. 'Het vergt een cultuuromslag: niet iedereen een eigen tuinset, twee auto's, een tuinhuisje en een trampoline. Ook kunnen mensen geen katten houden omdat die botsen met voedselverbouw. Dat is allemaal goed te regelen via de VVE.' Die ogenschijnlijk simpele praktische veranderingen gaan over het loslaten van bepaalde verworvenheden om ruimte te maken voor andere samenlevingsvormen.

Het liefst ziet de studio ook meerdere van dit soort woongebouwen in elkaars nabijheid zodat het echt een landschap wordt met grotere biodiversiteitsvoordelen en een breder zelfvoorzienend ecosysteem. Momenteel wordt een versie van het woongebouw uitgewerkt op een voormalige golfbaan (ook hier: 'ecologisch gezien

een soort asfalt') in Eindhoven. Terwijl dit de lokale biodiversiteit zou verhogen, is het beeld van bouwen in het groen ook in Eindhoven een mogelijk struikelblok voor de gemeenteraad, waarin voor de grootste partij GroenLinks zowel volkshuisvesting als natuurbehoud zwaar weegt. Het toont hoe conflicterende ruimteclaims en modernistische opvattingen over stad-land een andere verwevenheid met het landschap nog in de weg staan.

Dat een stedelijke ontwikkeling niet per se een omslag van 'groen' naar 'rood' is, maar juist voor een ecologische impuls kan zorgen, wordt ook bewezen door De Ceuveld in Amsterdam-Noord op nog geen honderd meter van de eerder genoemde drijvende woonwijk Schoonschip. Hier ontstond tien jaar geleden het idee om een oude scheepswerf op vervuilde grond te transformeren tot een duurzame broedplaats. Naar een stedenbouwkundig plan van Space&Matter en met de inzet van velen werden er afgedankte woonboten op de werf geplaatst en in gebruik genomen door ondernemers en kunstenaars, en kregen bodemreinigende planten vrij spel

om met de jaren de grond te zuiveren. In de ochtendzon op het nog gesloten terras van het café-restaurant ter plaatse spreken we Marjolein Smeele van CommonCity, die de planvorming mede begeleidt.

Hoewel de plek dankzij de populaire horecavoorziening uitgroeide tot een belangrijke hotspot in de stad, was vanaf het begin duidelijk dat dit stukje vergeten stad maar voor tien jaar door de gemeente aan de initiatiefnemers was uitgeleend. Destijds, in de nasleep van de financiële crisis, werden veel panden en plekken om-niet aan creatieve geesten in gebruik gegeven. Maar momenteel moeten zulke initiatieven met stevige ontwikkel- en financieringsplannen komen om nog kans te maken in de grootschalige stedelijke transformaties van deze tijd. Met het oog op het aflopende contract en in de hoop De Ceuveld voor de lange termijn te behouden begonnen CommonCity en Metabolic in samenwerking met andere partners met het maken van een nieuw plan waarbij ze zich lieten inspireren door het Community Land Trust (CLT)-model.



And the People, Een nieuw hof voor Zwolle

Het kernidee van het CLT-model, in Nederland nog relatief nieuw, is dat de grond waarop een bepaalde gemeenschap leeft ook eigendom moet zijn van die gemeenschap, om zo allerlei vormen van speculatie te voorkomen. In de praktijk komen CLT's in allerlei vormen voor, en in Amsterdam is het verwerven van de grond vaak niet mogelijk vanwege het al bestaande erfpachtsysteem. Smeele ziet het CLT-model dan ook meer als een bredere inspiratie voor gemeenschapsgedreven ontwikkeling: 'Misschien is het nieuwe plan voor De Ceuvel formeel geen CLT, maar we willen wel echt CLT-elementen waarborgen: zeggenschap voor mensen uit de buurt van buiten het plot, een coöperatief woongebouw in gemeenschappelijk, anti-speculatief eigendom, en een specifiek toewijzingsbeleid voor de woningen. Daarnaast is het belangrijk dat programmering van de gemeenschappelijke ruimte ook door de buurt wordt gedaan.'

Met deze lovenswaardige ambities reageert De Ceuvel indirect op de kritiek dat het altijd gericht is geweest op Amsterdammers van buiten de buurt en daarmee te veel een vliegwiel voor gentrificatie is. Ondanks de ambities en alle al gemaakte (tijds) investeringen is het nog lang niet zeker dat De Ceuvel het terrein verder mag ontwikkelen. Het CLT-voorstel gaat mee in een openbare tender met mogelijk sterke competitie, en het (voor)financieren van al deze plannen gaat hoe dan ook een uitdaging worden. Ook zal De Ceuvel het terrein in ieder geval tijdelijk moeten verlaten voor de definitieve sanering van de grond. Maar het goede nieuws is alvast dat het initiatief in de huidige vorm in ieder geval tot begin 2025 nog zal mogen voortbestaan.

Ondertussen werkt sociaal innovatiebureau And the People op een meer uitgezoomd niveau aan de introductie van het CLT-model in Nederland, door zowel initiatieven te ondersteunen in de ontwikkeling van het model, maar ook een kennisnetwerk te versterken dat projecten ondersteunt en tegelijkertijd ook lobbyt om het concept breder cultureel te introduceren en politiek

gewicht te geven. Mede hierdoor werd het model door PvdA-GroenLinks, D66 en Volt genoemd in hun programma's voor de afgelopen Tweede Kamerverkiezingen in hun zoektocht naar betaalbare en duurzame volkshuisvesting.

Hoewel het CLT-model waarschijnlijk niet naar de letter wordt toegepast op De Ceuvel is het idee dat dat wel het geval zal zijn met de nog te realiseren wooncoöperatie aldaar. Het wooncoöperatie-model heeft in tegenstelling tot de Community Land Trust een wettelijke status in Nederland (uitonderhandeld door PvdA-senator Adri Duivesteijn als wisselgeld voor de invoering van de verhuurdersheffing) en behelst specifiek de oprichting van een vereniging die het eigendom over minimaal vijf bij elkaar gelegen woningen verwerft en vervolgens verhuurt aan de leden, die op hun beurt bij elkaar de vereniging vormen en beheren. In Nederland komen langzaam en voorzichtig de eerste wooncoöperaties van de grond, bestaande uit zowel van wooncorporaties (inderdaad, verwarring ligt op de loer) overgenomen woningen, binnen corporaties ontwikkelde beheercoöperaties of volledig nieuw en in eigen beheer gebouwde panden.

Marieke Kums van Studio Maks constateert terecht dat er met name in Duitsland veel meer zowel geleefde als organisatorische ervaring is met dit model. Hier kan in Nederland nog veel van worden geleerd. Nog los van de specifieke projecten is ook met name het bestaan van een gedegen gezamenlijke infrastructuur, zoals het Mietshäuser Syndikat (een overkoepelende organisatie die ook verschillende financieringsvormen mogelijk maakt), iets wat in Nederland nog grotendeels van de grond moet komen. Marieke Kums werkt samen met Carolin Koopmann aan het project en heeft ervoor gekozen in plaats van een globaal overzicht een aantal casestudies heel precies te onderzoeken, om zo echt te kunnen leren van de specifieke verhalen van de groepen en van de uiteenlopende, ingewikkelde en

veelal samengestelde juridische vormen en financiële mechanismen die het project mogelijk maken. Ook de gevarieerde architectuur die dit oplevert wordt geanalyseerd.

Uit het onderzoek blijkt inmiddels dat het Duitse verhaal verre van een sprookje is: 'Ook in Duitsland kost het nog altijd veel moeite en zijn er weinig blueprints die kunnen worden gevolgd. Elke staat is weer anders, maar de lokale overheid biedt doorgaans wel meer support.' Wel valt in Duitsland de onstuitbare ambitie van de groepen, en de solidariteit tussen de groepen onderling op. Net als de schaal: 'coöperatieve woonvormen bestaan gemakkelijk uit zestig woningen, terwijl ze in Nederland veel kleiner zijn. En je ziet bij de grote projecten dat de woningen per eenheid goedkoper zijn. Ook doen groepen in Duitsland bijna altijd een beroep op professionele begeleiding, wat in Nederland nog niet zo is,' vertelt Carolin Koopmann. De vraag rijst hoe de verschillen tussen beide landen kunnen worden verklaard. Is het een andere nationale psychologie? Heeft het te maken met de sterke overheidsgestuurde volkshuisvestingstraditie in Nederland, of juist met de lange geschiedenis van kleinschalige zelforganisatie in Duitsland?

Het idee om op basis van de lessen uit het onderzoek ook een aantal nieuwe wooncoöperaties van de grond te krijgen in Nederland bleek lastiger dan gedacht. Gemeenten zoals Nijmegen en Tilburg leken aanvankelijk enthousiast, maar blijken vaak niet de capaciteit in huis te hebben een nieuw woonmodel waar nog geen ervaring mee is tot een succes te brengen. Tegelijkertijd wordt het voor de deelnemende groepen steeds lastiger de financiering rond te krijgen, zoals ook blijkt uit enkele projecten in Amsterdam die het maar net hebben kunnen redden. Hoe dan ook zal het onderzoek naar de specifieke voorbeelden in Duitsland zijn weerslag krijgen in een publicatie, die hopelijk een extra slinger kan geven aan de verdere ontwikkeling van deze nieuwe woonvorm.

Wonen dankzij het sleutelen aan de omgeving

'Er zit genoeg energie in een dorp om ontwikkelingen in de woonopgave te dragen, dat hoeft de gemeente niet alleen te doen,' vertelt Jorne van de Water van Polyfern. Ze ontwikkelden een werkwijze die de lokale mienskip in staat moet stellen om te werken aan een dorpsontwikkeling die past bij de plaatselijke woonopgave. In veel Friese dorpen kunnen jongeren, starters en ouderen geen passende woning vinden en moeten woningzoekenden wedijveren met vermogende Randstedelingen. Ook verdwijnen voorzieningen, neemt deelname aan het gemeenschapsleven af en staan de dorpen voor dezelfde transitie als de rest van het land. Via een samenwerking met de provincie Friesland heeft Polyfern zich in de uitdagingen van drie dorpen kunnen nestelen om te onderzoeken hoe de woonopgave passend kan landen in de lokale context.

Polyfern probeert de expertise en energie van bewoners te stroomlijnen binnen bestaande kaders van ruimtelijke ontwikkeling. Zo wordt eerst gekeken hoe een dorp zich binnen het bestaande landschap historisch heeft ontwikkeld en wat de woonopgave per dorp is. Vervolgens worden een passend groeimodel en strategie voor publieke ruimte bepaald, waarna mogelijke woonconcepten en bijbehorende financiering worden onderzocht. Ten slotte rijst de vraag welke architectuur hierbij past. 'Het doel is om te zorgen dat expertise en informatie bij dorpsgemeenschappen terecht komt, zodat ontwikkelplannen aansluiten bij lokale behoeften maar ook buiten bekende oplossingen wordt gedacht.'

In Reduzum bijvoorbeeld, een gecombineerd lint- en terpdorp, was het plan om zoals 25 jaar geleden nogmaals een uitbreiding te doen. Maar dit zou het dorp uit elkaar trekken, terwijl binnen de bestaande kern al veel leegstand en braakligging was. Bovendien hebben vooral jongeren hier moeite een woning te vinden, terwijl het nieuwe plan vooral in het

hogere segment voorzag. Door alternatieve ontwikkelscenario's voor te stellen op een bewonersavond was het oude plan snel van tafel en wordt nu verdichting in combinatie met vergroening en nieuwe woontypologieën verkend. Ook in de dorpen Koudum en Buren heeft onderzoek van Polyfern gezorgd voor een veranderde ontwikkelstrategie.

'De sleutel om de wooncrisis vlot te trekken ligt voor een groot deel juist bij lokale gemeenschappen,' zegt Van de Water, 'zij hebben het netwerk, de initiatieven én de grondposities.' Zo wordt in feite ook de slagkracht van de vaak onderbezette gemeenten vergroot. Afzonderlijke wooninitiatieven worden in samenhang gebracht en losse kavels worden onderdeel van een groter dorpsverhaal. Na de betrokkenheid bij drie casussen verwerkt Polyfern hun kennis van het proces tot een 'handreiking', zodat dorpsgemeenschappen ook zonder hun aanwezigheid de eerste stappen kunnen zetten in hun dorpsontwikkeling. Daarbij proberen ze een expertpool van 'dorpsdokters' bij de provincie Friesland op te zetten waar mensen uit de dorpen met inhoudelijke vragen terecht kunnen.

Terwijl veel media-aandacht, ontwikkelgeld en ontwerpvermogen is gericht op de randstad en stedelijke gebieden, probeert Polyfern een oplossing te vinden voor de lokale woonopgave in omgevingen waar minder professionele slagkracht is. Een veelheid van kleine ontwikkelingen kan weleens meer invloed hebben en toekomstbestendiger zijn dan een nationale nadruk op grote stedelijke uitbreidingsprojecten. Het is een manier van denken én een manier van werken die Polyfern door middel van de handreiking breed beschikbaar wil maken, ook voor dorpen buiten Friesland.

Wél in de randstad, maar met vergelijkbare aandacht voor lokale gemeenschappen ontwikkelden architectenbureaus AP+E en studio dmau ook een methodiek waarmee ze het verschil hopen te maken. Met

Jeffrey Bolhuis van AP+E lopen we door de Boerhaavewijk aan de rand van Haarlem. Hij wijst ons op de plaatselijke Lidl, die op de plaats gekomen is van een aantal kleinere winkels en nu de enige plek is waar je nog iets kan kopen in de buurt, en op een 'voorzieningsstrook' met verouderde kerk- en schoolgebouwen waarvan er twee dienstdoen als buurtcentrum. Daar stelt hij ons voor aan een aantal actieve vrijwilligers, die enthousiast vertellen over hun buurt en het levende bewijs zijn dat er in de identieke woonblokken niet alleen sociale problematiek maar vooral ook een enorme sociale kracht schuilt.

Het is dan ook niet voor niets dat AP+E en studio dmau een werkruimte hebben ingericht in het meest actieve buurtcentrum. Ze hebben zich hier ingebed in het lokale gemeenschapsleven en hun 'Living Lab'-methodiek in de praktijk gebracht. Naast het nestelen in de omgeving bestaat deze methodiek uit het eerst rustig in kaart brengen van de verschillende stakeholders en buurtbewoners, de tijd nemen om naar hun inzichten en ideeën te luisteren, en kleine interventies uitvoeren om bijvoorbeeld verschillende samenwerkingsvormen te testen. Zo werd op het voormalige schoolplein van het buurtcentrum al een rij tegels gewipt om een begin te maken met een gezamenlijke buurttuin. Op basis van dit alles is een '100+ ideeënkaart' gemaakt, die weer als basis diende voor nieuwe gesprekken. Uiteindelijk hebben ze in grote lijnen een opgave voor de buurt geformuleerd.

Ook werden er verschillende principes gedestilleerd, waarvan 'uitgaan van het bestaande' de leidraad zal vormen voor toekomstige scenario's voor de buurt. Inmiddels is het team gevraagd om in samenwerking met PosadMaxwan een plan te maken voor de wijk, voortbouwend op alle kennis die als onderdeel van het Living Lab is opgedaan. Een belangrijk inzicht dat uit dit traject is voortgekomen, is in ieder geval dat autonomie en vrijheid belangrijke waarden zijn om de Living Lab-methodiek te doen slagen, vooral omdat er

dan vanuit de buurt veel meer vertrouwen is in het gezamenlijke proces dan wanneer bijvoorbeeld de gemeente er te dicht op zit. Bolhuis hoopt deze manier van werken in de toekomst vaker te kunnen toepassen, en dat er bij welzijnsorganisaties en woningbouwcorporaties ook mensen kunnen worden vrijgespeeld om zich in te zetten voor dit soort processen.

Ook in Rijswijk wordt voortgebouwd op een modernistische wijk, maar dan aan de andere kant van de functiescheiding. Onder leiding van Maciej Wiczorkowski van Dividual lopen we op bedrijventerrein Plaspoelpolder om ons voor te stellen hoe een gemengde woon-werkwijk zou kunnen functioneren. In het hart van de wijk bevindt zich een ruime rotonde, van waaruit in vier richtingen een singelachtige straat met bomen en water vertrekt, voornamelijk bevolkt door groothandelvrachtwagens, busjes van glaszetters, aannemers en schoonmakers, en lesauto's. Al het gebouwde in het zicht bestaat uit kantoorpanden, loodsen en industriële panden gebouwd tussen 1960 en 1985.

Dankzij een kringloopwinkel die tafels buiten heeft gezet en koffie verkoopt, ontstaat aan het begin van een van die onverwacht prettige groene aders toch een voorafschaduw van het soort stedelijk milieu dat zich de komende jaren kan ontwikkelen. Als we iets verder fantaseren zien we een soort wijk ontstaan die we nog niet goed kennen, een bedrijvengebied waaraan woningen en gerelateerde voorzieningen zijn toegevoegd. Het proces is aan de randen van Plaspoelpolder op grotere schaal al ingezet door de toevoeging van volumineuze bouwblokken en de transformatie van forse kantoorgebouwen. De aanpak van Dividual is fijnkorreliger, waarin ook de kleinere gebouwen in de wijk belangrijk zijn. Hun transformatiestrategieën gaan uit van radicaal niet-slopen, maar hergebruik en uitbreiding van bestaande gebouwen door middel van een parametrisch, prefab en modulair houtbouwsysteem staan centraal.

‘Als je deze houtbouw gebruikt om bijvoorbeeld zo’n tweelaags bedrijfspand op te toppen, kan dat in de eerste plaats



AP+E, Boerhaavewijk

omdat het licht is,' zegt Wieczorkowski. 'De businesscase voor behoud van het bestaande wordt niet alleen beter doordat er meer vierkante meters worden toegevoegd, maar prefab zorgt er bovendien voor dat een top-up in enkele weken kan worden gerealiseerd.' Dividual combineert een innovatieve aanpak op bouwkundige schaal met businesscase-ontwikkeling én een stedenbouwkundige strategie, die ze voor drie andersoortige wijken in verschillende steden ontwikkelen. Zo worden verschillende milieu- en geluidscategorieën uitgefilterd en logistiek slim ingevoegd en weggewoven. De bestaande groenstructuur wordt aangezet en wordt het zwaartepunt voor wonen.

In combinatie met de verscheidenheid aan bestaande bebouwing kunnen deze toevoegingen een rijke typologische diversiteit opleveren en verschillende woonvormen faciliteren. 'Dat heeft enorme kwaliteiten, maar brengt ook relatief kleine schaalvoordelen met zich mee. In verhouding met andere gebieden zouden hier relatief dure afzonderlijke transformaties nodig zijn.' Een ander punt van aandacht is de verdere kwalitatieve architectonische ontwikkeling van modulaire houtbouw, dat vaak voornamelijk als een technische optimalisatie oogt en nog aan esthetische verfijning mist. Door verschillende scenario's per casuswijk uit te werken, geeft Dividual ook aan dat er geen eenduidig idee bestaat van hoe een gemengde woon-werkomgeving er uiteindelijk uit zou moeten komen te zien.

Precies dat discours over gemengde woon-werkmilieus is wat de coalitie van Endeavour en Voids onderzoekt. Zo'n twintig kilometer zuidelijker, in het deels vergelijkbare Keilekwartier in Rotterdam, spreken we Thijs de Boer van Voids. Het team begon met een ontwerpend onderzoek naar het Keilekwartier en de Antwerpse Stadshaven, in relatie tot best practices van elders om via expertsessies en publieke bijeenkomsten tot algemeen geldende inzichten te komen.

'Gemengde woon-werkmilieus krijgen veel aandacht en worden door veel gemeenten geformuleerd als ambitie in verdichtings- en transformatieplannen. Maar dat streven is vooral ruimtelijk: we zien romantische wensbeelden van hippe koffietenten op de hoek en makers die op de stoep staan te zagen,' zegt De Boer. 'Maar hoe kan ontwerp eraan bijdragen dat spelende kinderen en trucks straks toch kunnen samengaan in hetzelfde blok of dezelfde wijk? Ook merken we dat de vraag waarom we dat precies willen niet vaak genoeg wordt gesteld.'

Verdichten en het diversificeren van ruimtelijk gebruik, grotendeels door transformatie, zijn een haast logische ambitie. Bouwen in het bestaande bespaart grondstoffen en infrastructurele investeringen, met behoud en ter versterking van ruimtelijke, economische en culturele kwaliteiten. In potentie kan een groot deel van de woonopgave landen in bedrijvige gebieden. Maar hoe beperk je overlast of cultiveer je een andere tolerantie voor een grotendeels onbekend soort stedelijk leven?

Endeavour en Voids richten zich op de ontwikkelprocessen, meer dan de gedroomde eindbeelden, en de grote hoeveelheid vragen die daarin een plek moeten vinden. Hoe kan de juiste relatie tussen stad en industrie worden gevonden door slimme zonering en ontwikkelfasering? Welke ontwikkelmodellen horen hierbij? Hoe behoud je daarin de vrijheid van individuele makers en bewoners zonder collectiviteit te verwaarlozen? Hoe zorg je dat de tweede generatie gebruikers en bewoners daar nog steeds haar plek in kan vinden? Start je vanuit de bestaande bedrijvigheid of de bestaande infrastructuur en wat is de ideale verhouding?

'In workshops met betrokkenen zoals gemeentes, ontwikkelaars, collectieven en corporaties, rees de behoefte om minder over de cases en meer over de pijnpunten te praten', vertelt De Boer. Het project richtte zich daarom uiteindelijk meer op het organiseren van reflectie en de ontwikkeling van een algemene ontwikkeltoolkit dan

op de specifieke uitwerking voor de casestudies. De ambitie is dat deze toolkit uiteindelijk een rol gaat spelen in de vele bedrijven- en lichte industrieterreinen die de komende jaren onvermijdelijk gaan worden getransformeerd.

Anders blijven werken aan wonen

Reflecterend op al onze bezoeken ter plaatse, van leegstaande kantoorpanden in Maastricht en mogelijk bewoonbare industrieterreinen bij Rijswijk tot gelegaliseerde kraakpanden in Amsterdam en nog onder water te zetten polders naast Utrecht, ontstaat een beeld van een overwegend jonge generatie die de tijd en ruimte heeft gekregen om de bestaande kaders van woningbouw in Nederland te heroverwegen en met eigen oplossingen en ideeën te komen. Waar sommigen denken de sleutel te vinden in het vergroten van de verscheidenheid aan woningtypologieën, woninggrootten en woonvormen, zijn anderen aan de slag gegaan met het uitdenken of naar Nederland vertalen van heel nieuwe ontwikkelmodellen, en weer anderen met methodieken om op een slimme manier en op een grotere schaal aan de bestaande gebouwde omgeving te sleutelen.

Uit alle inspanningen van de deelnemende teams zijn uiteenlopende voorstellen, ontwerpen, interventies en experimenten ontstaan die nooit door de markt zouden worden bedacht of zouden worden geïnitieerd door de grote stakeholders in de woonsector, maar wél op lange termijn het verschil zouden kunnen maken. Aangezien de looptijd van twee jaar van het Anders werken aan wonen-traject kort is en de dagelijkse realiteit van ruimtelijke ontwikkeling weerbarstig, is het nog moeilijk om te zeggen of de eerste aanzetten tot een andere manier van werken daadwerkelijk te realiseren en vooral op te schalen zijn. Maar wie weet loopt Nederland binnenkort wel voorop met betaalbare huisvesting in drijvende wooncoöperaties, zelfgeorganiseerde ontwikkeling van dorpen door natuurinclusieve volkshuisvesting in het buitengebied of bruisende, productieve stadsbuurten op voormalige industrieterreinen waar jong en oud kras door elkaar wonen. Het kan allemaal, als we blijven investeren in ideevorming en experiment.