



Het experiment Woningbouwatelier

J A A R



Inhoudsopgave

05 Een rijke traditie van vernieuwend bouwen en wonen

Voorwoord door Chris Kuijpers

07 Blijven experimenteren, blijven leren

Evaluatie en vooruitblik van de typisch Almeerse experimentenpraktijk



16 Een experiment kan nooit mislukken

Evaluatie en vooruitblik van de typisch Almeerse experimentenpraktijk

22 'Na het experiment moeten de systemen veranderen'

Wethouder Froukje de Jonge over denken buiten de eigen bubbel

24 Een beproefd instrument

Lessen trekken uit een lange traditie van experimenteren in de woningbouw



34 Je hebt opdrachtgevers nodig die durven investeren in nieuwe oplossingen

Sjors de Vries was Kwartiermaker Experimentele Woningbouw (2014-2016)

36 Botsen met bestaande structuren

Van 'zo doen we dat nu eenmaal' naar 'zo doen we dat vooruitstrevend'



44 **'Als overheid moet je kwaliteit durven eisen'**

Anneloes van Boxtel en Boris Buffing
werken samen aan vernieuwing



Experiment Tiny Housing

52 **'Niet uitproberen, maar leren moet devies zijn'**

De roep om betaalbare nieuwbouw
zwelt aan. Maar hoe bereiken we dat?



Experiment Transformatie

60 **'Als het ergens kan in Nederland, dan is het in Almere!'**

Sebastiaan Vos bouwt zijn eigen
WikiHouse



Experiment Floriade

66 **'Experimenten kunnen mensen overtuigen'**

In gesprek met rijksbouwmeester
Floris Alkemade en hoogleraar
Maarten Hajer

72 **Lijst met publicaties**

74 **Lijst met geïnterviewden**

75 **Colofon**

**Ik bouw
mijn huis
in Almere**
VERKOOPMANIFESTATIE



BOUWTERREIN
WEGEN
VOOR BUREAUS

Voorwoord

Een rijke traditie in vernieuwend bouwen en wonen

Nederland staat voor de grote opgave om tot 2030 maar liefst één miljoen woningen bij te bouwen. Ook de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, herstructurering en renovatie staan onverminderd hoog op de agenda. Wáár we gaan bouwen is relevant, maar misschien nog wel meer voor wie. Is dat vooral voor ouderen, voor jongeren of voor gezinnen? Hoe gaan we bouwen? Circulair, biobased of klimaatadaptief? En moet de nadruk sterk op de betaalbaarheid liggen? Hoe dan ook, doorgaan op de nu gebruikelijke manier is eigenlijk geen optie.

Als lid van de taskforce Bouwagenda weet ik dat veranderingen vaak niet snel genoeg gaan en gebaat zijn bij een stimulans. De bouw heeft nog altijd een grote economische betekenis, maar moet vanwege de enorme maatschappelijke opgaven innoveren in producten, materialen en processen. Dit vergt investeringen, maar ook nieuwe mensen en opleidingen die (andere) kennis aanbieden. Daarom is samenwerking nodig tussen overheden, bouwbedrijven en kennisinstellingen, zoals in de taskforce vorm krijgt.

Uit eenzelfde ongeduld en onvrede over de woningproductie nam in 1968 de toenmalige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) het initiatief tot het programma Experimentele Woningbouw. Vandaaruit loopt er een directe lijn naar het Woningbouwatelier, dat ik vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in het kader van de schaa sprong Almere, samen met de gemeente heb helpen oprichten. Net als bij mijn voorgangers was mijn drive om niet alleen maar

huizen te bouwen, maar ook kwaliteit toe te voegen: toekomstgericht, met oog voor diversiteit en de rol van bewoners. Het geven van ruimte en zo nodig ondersteuning, is een recept dat overheden veel vaker moeten toepassen. Zo kunnen we stimuleren om woningbouw anders aan te pakken, meer te experimenteren en op duurzame wijze te variëren. Dat is belangrijk voor Nederland. Niet om hoge aantallen woningen op te leveren, maar vanwege de kennis en innovatie die dat genereert. Het rijk biedt die experimenteerruimte soms via regelgeving, zoals met de Woningwet of de Omgevingswet, want we weten dat zulke kaders vanuit Den Haag toch kunnen knellen. Het echte vernieuwen en ontwikkelen gebeurt in de lokale praktijk. Daar zit de ervaring en uitvoeringskracht. De rol van het rijk hierin is het stimuleren van samenwerking, van elkaar leren en partijen op alle niveaus verantwoordelijkheid geven.

Almere heeft een traditie in vernieuwend bouwen en wonen en biedt met het Woningbouwatelier een uitgelezen aanjager, zoals in onze City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. Want veel is op dit gebied al mogelijk, de transitie naar een duurzame bouweconomie is een kwestie van doen. Pilots helpen daarbij, net als experimenten. De uitdaging is om dat wat we nu bijzonder noemen in de toekomst normaal te laten zijn!

Chris Kuijpers

Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Inleiding

Evaluatie en vooruitblik van de typisch Almeerse experimentenpraktijk

Blijven experimenteren, blijven leren

Wat heeft het Woningbouwatelier in de eerste vijf jaar van zijn bestaan opgeleverd en welke richting moet het de komende jaren inslaan? Die vragen staan centraal in dit magazine en in dit artikel, dat het Woningbouwatelier tevens in de lange Almeerse én Nederlandse traditie plaatst van experimenteren met woningbouwconcepten om vastgeroeste praktijken los te wrikken.

Eind 2013, in het kielzog van de voorgenomen schaal-sprong van Almere, besluiten het rijk en de gemeente Almere te gaan samenwerken aan experimenten met woningbouw. Als jonge, nog groeiende stad lijkt Almere de ideale locatie om nieuwe ideeën te testen die de woningmarkt kunnen stimuleren. Niet lang na het optekenen van deze ambitie ziet het Woningbouwatelier het levenslicht – als samenwerkingsverband van het ministerie van Binnenlandse Zaken, het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere. De wens is een platform te maken waar overheden, marktpartijen en initiatiefnemers aan praktische innovaties werken, waarvan de inzichten landelijk toepasbaar zijn.

Met deze missie bouwt het Woningbouwatelier voort op de Nederlandse – en vooral Almeerse – traditie van praktijkexperimenten om de productie te vernieuwen. Dit gaat terug tot de jaren zestig, en de toen aanzwellende kritiek op de eenvormigheid van de wederopbouw. Met het programma Experimentele Woningbouw (1968-1980) en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (1989-2012) als opvolger, nam het rijk zelf het initiatief om de bestaande bouwpraktijk een impuls te geven.

Twee experimentele wijkjes

Almere kreeg als *new town* bij zijn oprichting al een hang naar alternatieve, vooruitstrevende vormen van bouwen en ontwikkelen mee. Naast enkele algemene kernwaarden voor het wonen en de woonarchitectuur in de jonge stad, mondde dat begin jaren tachtig uit in de prijsvragen 'Ongewoon Wonen' en 'Tijdelijk Wonen' van het comité

De Fantasie. De Fantasie was een initiatief van een vijftal actieve pioniers die met lede ogen aanzagen dat in de jonge stad vooral rijtjeshuizen verrezen en die met hun prijsvragen wilden bevorderen dat mensen hun bouwfantasie de vrije loop lieten. De winnaars, niet uitsluitend architecten, konden hun ontwerp als tijdelijke bouwwerken op een gratis kavel realiseren. Dit leverde de stad uiteindelijk twee experimentele wijkjes op – de eerste in de stad waar particulier opdrachtgeverschap leidend was.

In de jaren negentig werden woningbouwexperimenten opgeschaald tot grotere delen van Almere. Zo organiseerde de stad 'buitenexposities' in samenwerking met de BouwRai (een beurs en expositie voor de bouwsector georganiseerd door de Nationale Woningraad (NWR, voorloper van Aedes) en de RAI). In nieuwe wijken werden plekken aangewezen voor experimenteel bouwen op basis van nieuwe ontwerpvisies op wonen. Architecten werden uitgedaagd om met grensverleggende ontwerpen voor woningbouw te komen. De experimentwoningen kregen een plek in de Muziekwijk, Filmwijk, Regenboogbuurt en, begin deze eeuw, de Eilandenbuurt – waar ze (met uitzondering van de Regenboogbuurt) als buitenexpositie door een vakinhoudelijk publiek en andere belangstellenden bezocht konden worden. Ruim twintig jaar na de eerste prijsvraag, in 2006, organiseerde het comité De Fantasie samen met architectuurcentrum CASLa de prijsvraag 'De Eenvoud'. Gesteund door de net aangetreden wethouder en oud-directeur van het Nederlands Architectuurinstituut Adri Duivesteijn stelde Almere opnieuw een locatie beschikbaar – nu weliswaar tegen een grondprijs – om de ontwerpen te realiseren. Hiermee was Almere niet alleen een experimenteel wijkje rijker, hier werd de basis gelegd voor een nieuwe toekomst van de stad. Zo koos Duivesteijn voor grootschalige inzet op zelfbouw en verankerde hij de experimentele traditie in de 'Almere Principes', die richting geven aan de verdere groei van Almere en afspraken daarover met het rijk en de provincie. Daarmee legde hij de basis voor het programma 'Almere 2.0' met daarin de oprichting van het Woningbouwatelier.

Echte wereld

Nu, ruim zes jaar later heeft het Woningbouwatelier diverse experimenten opgezet en uitgevoerd. De basisprincipes zijn een echo van de traditie: vernieuwing in bouwen en wonen aanjagen door kansrijke ideeën en concepten uit te testen in de praktijk van de Almeerse stadsontwikkeling. De rol van het Woningbouwatelier is om de ideeën en concepten door de zogenaamde *valley of death* van innovatie te helpen door een omgeving te creëren waar ze kleinschalig, gecontroleerd in de echte wereld worden losgelaten – de stad als *living lab*.

In tegenstelling tot veel andere proeftuinen in Nederland zijn de experimenten geen vrijplaatsen buiten alle regels, beleid en structuren om. Het gaat om reguliere woningen, gericht op permanent gebruik en exploitatie, zo veel mogelijk uitgevoerd in de gemeentelijke gebiedsontwikkeling. De hobbels die dit oplevert maken nadrukkelijk deel uit van het experiment. In de sterk geïnstitutionaliseerde, starre woningmarkt in Nederland zijn dat er nogal wat.

Daarbij is het de bedoeling het niet bij eenmalige experimenten te houden, maar om tot een structurele verandering van regelgeving te komen. Het Woningbouwatelier begeleidt zodoende niet alleen het bouwproces – de productinnovatie –, maar ook de zoektocht naar systeeminnovatie, zoals ruimte in wetgeving en bepalingen, planprocessen en de bouwkolom.

De projecten zijn meer dan architectonische showcases. Het doel is om de concepten herhaalbaar en breder toepasbaar te maken. Daarbij zijn experimenten een methodiek om bij te dragen aan nieuwe oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken die samenhangen met bouwen en wonen. Hierin volgt het Woningbouwatelier de lijn van de oude Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, waarin niet het vernieuwende ontwerp centraal stond, maar het totaal van sociale aspecten, financieringsstromen, wet- en regelgeving en institutionele arrangementen. Het experiment is hierbij een katalysator van vernieuwing die veel verder gaat dan het innovatieve concept zelf.

De projecten zijn meer dan architectonische showcases – doel is om de concepten breder toepasbaar te maken





Opening NWR BouwRai Filmwijk, 1992. Het thema van de BouwRai was 'Grensverleggend Bouwen'. Foto Stadsarchief Almere

Vitaliteit van wijken

Vorig jaar vroeg het Woningbouwatelier onderzoeker en publicist JaapJan Berg een onderzoek te doen naar de resultaten en effecten van vijf jaar Woningbouwatelier, vooral bedoeld om te leren en deze kennis breed beschikbaar te maken. Want hoewel de experimenten tot nu toe een schat aan ervaringen en inzichten opleverden, zijn die niet altijd nauwkeurig opgetekend en gedeeld. Dit magazine is het resultaat van dit onderzoek, met aanvullende interviews door JaapJan Berg en Marieke Berkers met specialisten uit het vakgebied, bestuurders en direct betrokkenen bij het Woningbouwatelier.

Uiteraard passeren alle projecten die sinds de oprichting zijn gestart de revue, maar het doel is om uit te stijgen boven de individuele experimenten en rode draden uit ruim vijf jaar Woningbouwatelier bloot te leggen – om een beeld te krijgen van de meerwaarde van het Woningbouwatelier in de huidige tijd en richting te zoeken voor de komende periode. In vrijwel alle experimenten staan het vergroten van de betaalbaarheid en toegankelijkheid op de woningmarkt hoog op de agenda. Daar is het Almeerse mantra 'bewoner en woonwensen centraal' aan toegevoegd en meer recent: oog hebben voor de vitaliteit van wijken, waarvoor rijksbouwmeester en bijzonder adviseur aan het Woningbouwatelier Floris Alkemade hartstochtelijk pleit.

Deze thema's zijn vertaald in het onderzoeken en testen van diverse concepten gericht op goedkoper en sneller bouwen met meer kwaliteit en gevoel van eigenaarschap bij bewoners. Dat gaat van veranderingen in het ontwikkelproces tot het toepassen van ontwerp- en productie-technieken en kleiner of collectief wonen.

Dit soort kansrijke oplossingen zijn stuk voor stuk 'systeemhacks'. Toch blijkt in dit magazine dat opschaling buiten het experiment, en daarmee een structureel effect op de woningmarkt, niet makkelijk van de grond komt. Dat komt vrijwel altijd door de combinatie van marktwerking en regelgeving, die bepaalt wat een woning in de praktijk waard is of moet kosten. Veel resultaten van experimenten op het gebied van betaalbaarheid en toegankelijkheid passen slecht in die structuur. Zo kostten de Goedhuurwoningen maar korte tijd de oorspronkelijke 550 euro per maand, verschenen enkele tiny houses al snel voor aanzienlijke bedragen op Funda en kwamen banken met aanvullende eisen voor de zelfbouwers van de eerste WikiHouses, juist bedoeld voor mensen met een smalle beurs.



Start Bouwexpo 'Gewild Wonen', 2001. Foto Prospero / Stadsarchief Almere

Hardnekkig probleem

Les één uit vijf jaar Woningbouwatelier is dan ook dat enkel een andere bouwsystematiek de grote vraagstukken op de woningmarkt niet kan oplossen. Succesvolle opschaling vereist ook vernieuwing van name de sociaaleconomische kaders. Voor het Woningbouwatelier ligt hier een taak om eigendomsvormen, financieringsmodellen en waarde-bepalingen vanaf het begin onderdeel te maken van het experiment. Met de koop-huurconstructie in de tweede fase van het WikiHouse project worden hier al stappen in gezet. Het onderzoek constateert verder dat de context voor experimenten en daarmee de positie van het Woningbouwatelier is veranderd. De Almeerse strategie bestaat bij de gratie van kansrijke, innovatieve concepten én condities om deze in de praktijk uit te testen – zoals locaties, regelruimte en middelen voor onderzoek en ondersteuning. Daarbij neemt de overheid het initiatief met als doel de markt uit te dagen.

Maar inmiddels komt innovatie vooral uit de ontwerp- en bouwwereld, bijvoorbeeld op gebied van modulair en biobased bouwen. Het ontwikkelen van innovatie is daarmee niet zozeer de opgave voor het Woningbouwatelier, maar wel blijkt het opschalen ervan een hardnekkig probleem en vinden de innovaties nauwelijks hun weg naar de reguliere bouwpraktijk.

Als grote, volwassen stad met 215.000 inwoners met grote maatschappelijke opgaven en stedelijke taken, is ruimte om te experimenteren in Almere steeds minder vanzelfsprekend – hoe graag de gemeente dit ook wil. De primaire beleidsdoelen realiseren is soms al moeilijk genoeg. Het Woningbouwatelier moet daarom zijn strategie en inhoudelijke agenda aanpassen. In plaats van losstaande projecten met een te beperkt resultaat wordt gestreefd naar een betere inbedding van toekomstige experimenten. Ontwikkelen en innoveren blijven kernbegrippen, maar meer dan het product zal vaker het achterliggende systeem centraal staan. Daarbij willen we wegblijven van het oppakken van ingewikkeld, regulier beleid omdat zo de geest van experimenteren te veel in het gedrang komt. Zoals nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis wonen en een zorginstelling, processen om samen met bewoners bestaande Almeerse wijken te verdichten en circulaire stromen – zoals sloopmaterialen en snoeihout – uit de stad toepassen in woningbouw.



Basisprincipe

Sommige geïnterviewden in dit magazine roepen op het experimenteren te verlaten en directer in te zetten op grootschalige toepassing van vernieuwende concepten in de praktijk. Dat gaat echter voorbij aan de cruciale rol van proefprojecten in de stap van idee naar gangbaar product of methode. Zoals blijkt uit kennis over transitieprocessen is dit proces grillig en kwetsbaar, waarbij een aanjager onontbeerlijk is. Zo zien auteurs als Maarten Hajer en Suzanne Potjer van de Universiteit Utrecht in het ondersteunen van experimenten zelfs een bestuursvorm die goed past in deze tijd van grote vraagstukken én complexe verhoudingen (zie ook de leestips achter in dit magazine).

Dit basisprincipe zal het Woningbouwatelier de komende tijd daarom zeker niet loslaten. Een van de functies van het atelier is de mentaliteit van uitproberen en pionieren hoog te houden binnen de samenwerkende overheden in het atelier. Maar daarnaast is er de uitdaging om de blik naar buiten te richten: meer boekstaven en overdragen van kennis uit de experimenten, zoals met dit magazine. Dat betekent dat leren centraal staat – niet alleen binnen de realisatie van projecten in de Almeerse context, maar met alle betrokken partijen. Daarbij hoort ook om bij het opzetten en uitvoeren meer met deze partijen samen te

werken. Daar blijkt – zie de opsomming van deelnemers die bij elk experiment in dit magazine is opgenomen – nog een slag te slaan. Dat geldt met name voor commerciële partijen. Dat zal ook de opschaling van resultaten ten goede komen. Hierdoor kan het Woningbouwatelier daadwerkelijk uitgroeien naar het beoogde platform waarin overheden, marktpartijen en initiatiefnemers samen aan praktische innovaties werken die landelijk leerzaam en relevant zijn.

Tekst Tineke Lupi

*Een van de functies van
het Woningbouwatelier is
het hooghouden van de
mentaliteit van uitproberen
en pionieren*

Experiment

Goedhuur

- **Start experiment** 2015
- **Voltooing** 2018
- **Resultaat** uitvraag voor 200 Goedhuurwoningen aan woningcorporaties, beleggers, financiers, ontwikkelaars, bewoners(groepen), bouwers, architecten
- **Gerealiseerd** 58 grondgebonden energie-nul-woningen in twee varianten in Zandpoort (Bouwbedrijf Trebbe/De Alliantie)
- **Thema's** betaalbaarheid; duurzaamheid; vitale stad; diversiteit in wijken
- **Projectleiders** Sjors de Vries, Linda Baan (gemeente Almere)
- **Betrokken marktpartijen** Bouwbedrijf Trebbe; De Alliantie; Plegt-Vos; BJW Wonen/Ten Brinke Groep/Comeg; Van der Horst
- **Betrokken overheid** gemeente Almere
- **Betrokken ontwerper** A3 Architecten (Zandpoort)
- **Vervolgstappen** inspiratie voor corporaties en andere partijen



Een experiment als breekijzer met politieke lading

Een betaalbaar huis voor iedereen

Met het experiment Goedhuur wilde de gemeente iets doen aan de stijgende sociale huurprijzen. Samen met het Woningbouwatelier zette de gemeente daarmee haar tanden in een taai probleem dat in het hele land speelt.

Het startpunt voor het experiment Goedhuur – gestart onder de naam Goedhuurwoningen – was een uitdaging voor de gemeente: partners vinden om gezamenlijk een doorbraak te forceren in de stijgende huren in de sociale huursector. De betaalbaarheid van wonen is een groot probleem voor veel huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Een maandhuur van 600 euro of meer is voor deze groep niet of nauwelijks op te brengen.

In een poging deze ontwikkeling te keren en een doorbraak op de sociale woningmarkt te forceren, schreef Almere in 2015 een prijsvraag uit voor 200 Goedhuurwoningen. De drijfveer daarbij was om de bouwkosten te verlagen door het stimuleren van creatieve oplossingen door marktpartijen. Een Goedhuurwoning is een duurzame sociale huurwoning waarvan de woonlasten bij oplevering onder 550 euro per maand liggen.

Experiment

Belemmerende regelgeving

Deze onorthodoxe stap van de gemeente Almere gaf het experiment Goedhuur een politieke lading – zeker vergeleken met andere experimenten van het Woningbouwvatelier. Het besluit kwam immers voort uit frustratie over de groeiende wachtlijsten voor sociale huurwoningen en, vooral, het uitblijven van een reactie van corporaties daarop. Sinds de nieuwe woningwet uit 2015 is het de taak van gemeenten om afspraken over sociale huurwoningen met corporaties te maken. Afdwingen kunnen gemeenten daarbij niets. Met Goedhuur werden ook commerciële marktpartijen betrokken bij sociale huur, wat doorgaans alleen met de vrije sector gebeurt. Het werd als experiment bestempeld omdat het Woningbouwvatelier nadrukkelijk door de gemeente en het ministerie van Binnenlandse Zaken is opgezet om belemmerende regelgeving ter discussie te stellen.

Met de uitvraag werden nadrukkelijk ook andere partijen dan corporaties uitgedaagd. Ruim twintig bouwbedrijven, architecten en andere marktpartijen presenteerden oplossingen om goedkoper huurwoningen te bouwen. De indieners dachten de kosten vooral te kunnen drukken door het terugbrengen van het woonoppervlak (variërend van 30 tot 39 vierkante meter) of het gebruik van alternatieve, goedkope bouwmaterialen zoals fiber, golfkarton of berkenhout.

Zonnepanelen

Een van de vijf partijen die hun plan verder mochten uitwerken was de combinatie van Bouwbedrijf Trebbe en woningbouwvereniging De Alliantie Hun winnende voorstel, ontworpen door A3 Architecten, bestond uit 58 grondgebonden 'energie-nul-woningen' (energieneutraal) in twee varianten: één- en tweelaags met kap. De woningen hadden een flexibele indeling, waren aangesloten op stadswarmte en voorzien van zonnepanelen. De proceskosten werden gedrukt door de gebiedsontwikkeling en het stedenbouwkundig plan in nauwe samenhang ter hand te nemen. Ook het gebruik van prefabbouwssystemen en oog voor lage onderhoudskosten hielpen mee. De gemeente droeg een extra steentje bij door de grondkosten laag te houden en een stimuleringsbijdrage te verstrekken. Het eindresultaat maakt inmiddels deel uit van de wijk Zandpoort in het Olympiakwartier West in Almere Poort.



Gevelaanzicht Goedhuurwoning. Foto A3 Architecten





Opmerkelijke aanpak

Het experiment Goedhuur kreeg aanvankelijk brede aandacht, onder meer van Tweede Kamerleden. De opmerkelijke aanpak werd gezien als voorbeeld voor andere gemeenten. De oplevering werd vervolgens door velen slechts ter kennisgeving aangenomen. Mede daarom verdient dit experiment het volgens alle betrokkenen bij uitstek om herhaald en wellicht doorontwikkeld te worden. Immers, de aanleiding voor het experiment is nog steeds actueel.

Deze onorthodoxe stap van de gemeente gaf het experiment Goedhuur een politieke lading

Voor dit artikel is gesproken met Antje de Groot (Bouwbedrijf Trebbe) en Sjors de Vries (Kwartiermaker Experimentele Woningbouw). Verder is gebruikgemaakt van het artikel 'Markt haalt corporaties links in met lage huren' van Thomas van Belzen in *Cobouw*, 29 mei 2015.

Verdieping

Evaluatie van en vooruitblik op de typisch Almeerse experimentenpraktijk

Een experiment kan nooit mislukken

Experimenten zijn bedoeld om nieuwe mogelijkheden te verkennen en kunnen in die zin dus niet mislukken, zelfs als een nieuwe weg onbegaanbaar blijkt. Toch kan de vlag pas echt uit als een experiment kan worden opgeschaald en de resultaten ingebed in de praktijk. Dat vraagt vaak een lange adem. Gesprekken over hindernissen en opschalen en over de taaie bestaande praktijken: partijen zitten op elkaar te wachten en kijken liever de kat uit de boom dan voorop te lopen en op te draaien voor risico's of investeringen.

Bij de evaluatie van een experiment is niet van belang of het geplande bouwwerk er staat, maar of de beoogde innovatie in relatie tot een vraagstuk op de woningmarkt is behaald. Een voorbeeld uit de eigen atelierpraktijk. Bewoners van het experiment WikiHouse liepen bij de financiering van hun huis op tegen de starre regels van de banken. Die vonden het project risicovol, zeker toen werd besloten dat een deel van de

woningen door de toekomstige bewoners zelf gebouwd zou worden. Banken vroegen de zelfbouwers daarom als inleg 20 procent aan extra eigen geld, wat voor sommigen een brug te ver was.

Het Woningbouwatelier wilde met WikiHouse daarentegen betaalbare woningen aanbieden aan mensen die net niet meer in aanmerking komen voor sociale huur en aan de onderkant van de koopmarkt zitten. Omdat de gemeente in dit experiment een grondprijs vastlegde met als voorwaarde dat specifiek deze doelgroep zou ontwikkelen, moesten de initiatiefnemers op zoek naar een alternatieve wijze van financieren toen deze doelgroep niet voldoende bereikt werd. Ontwikkelaar Steenvlinder bood uitkomst. Deze organisatie koopt kavels aan en verhuurt ze aan bewoners met de mogelijkheid ze later te kopen tegen kostprijs. Niet alleen leverde experiment WikiHouse zo bruikbare kennis op over bouwen, maar, onverwacht, ook over nieuwe manieren van financieren. Experiment geslaagd! Of toch niet?





Marja Elsinga



Margreet Schotman



Karin Gabor

Veel vermogen opbouwen

Volgens afdelingshoofd Stedelijk beleid van de gemeente Almere, Margreet Schotman is het niet zwart-wit. Een experiment loopt nooit precies zoals gedacht. Schotman is enthousiast over de vernieuwende bouwmethode van WikiHouse. Wel had ze liever gezien dat banken welwillender hadden meegedaan. Ook daar is vernieuwing nodig. Schotman: 'We willen juist kijken hoe we kunnen vernieuwen in de bestaande situatie zodat grote groepen middeninkomens straks een fijn huis kunnen kopen. Nu gaat veel van hun budget op aan hoge huren en zij kunnen geen huis kopen waar ze in de loop der jaren veel vermogen mee kunnen opbouwen.'

Alles is gericht op financieel rendement en deze wijze van ontwikkelen stuwt de prijzen op –
Marja Elsinga, TU Delft

Niet alleen banken staan vaak huiverig tegenover experimenten, ook gemeenten moeten over bouwfinanciering anders gaan denken. Dat betoogt Marja Elsinga, professor Housing Institutions and Governance aan de TU Delft. Ze vindt gemeenten te star in hun grondbeleid. Elsinga: 'De grondprijs moet marktconform zijn, maar dat is lastig als je wilt experimenteren. Door de schaarste op de woningmarkt en omdat veel partijen baat hebben bij die hoge prijzen – denk aan makelaars, gemeenten, ontwikkelaars – gaat experimenteren dan erg moeizaam.'

Elsinga denkt graag breder na over rendementen: 'Nu wordt de woningbouw vrijwel geheel bekostigd door de markt. Alles is gericht op financieel rendement en deze wijze van ontwikkelen stuwt de prijzen op. Met woningbouw steeds hoger op de politieke agenda ontstaat er gelukkig meer ruimte voor overheden, de bouwsector en andere betrokkenen om zich naast financieel rendement meer te richten op maatschappelijk rendement. Denk aan gezondere burgers of waarde door duurzaamheid.' Elsinga ziet dat het Woningbouwatelier redelijk dicht op de ontwerpwereld zit: 'Projecten zouden beter lopen als er ook meer oog is voor regelgeving en geld.'



Prijzige energiesystemen

Volgens Elsinga zijn we door het marktdenken teveel gericht op de korte termijn. Hoe kom je dan terecht bij duurzamer bouwen, inclusievere wijken en betaalbare woningen? Partijen zitten op elkaar te wachten en kijken liever de kat uit de boom dan voorop te lopen en op te draaien voor risico's of investeringen. Kijk maar naar het WikiHouse. Wie neemt de verantwoordelijkheid voor nieuwe financieringsmodellen als de banken niet meewerken?

Experimenten kunnen helpen de meerwaarde van maatschappelijk rendement bij ontwikkelingen te onderzoeken en zichtbaar en meetbaar te maken. Zoals bij het Europese subsidieproject Housing 4.0 Energy waar Almere met WikiHouse aan deelneemt. Een team onder leiding van Elsinga onderzoekt hoe met gebruik van nieuwe technologie compacte, betaalbare woningen zijn te realiseren die bijna-energie-neutraal zijn. Zowel de energieleverancier als de energieconsument wordt uitgedaagd te vernieuwen. De leverancier biedt alternatieve energie aan en het energiegebruik van de consument wordt gemonitord zodat die inzicht krijgt in de relatie tussen gedrag, keuzes in technologie en gebruik. Elsinga: 'Maar daarmee ben je er nog niet. Want hoe zit het met de betaalbaarheid van *zero energy*? Starters of zzp'ers krijgen voor woningen met dit soort prijzige energiesystemen vaak geen hypotheek. De woningen zijn te duur in aanschaf, maar ze zijn goedkoper in gebruik. Dat vraagt om anders te kijken naar de financiering van energievriendelijke woningen.'

Het team onderzoekt ook de institutionele barrières bij dit soort pilots en vergelijkt de kennis in Almere met cases in België, Duitsland en Ierland. Elsinga: 'We vragen de betrokkenen tegen welke problemen ze opliepen. Tevens onderzoeken we de marktvraag naar dit soort pilots. Als de projecten wat verder zijn meten we ook de energieconsumptie om te kijken of de woningen daadwerkelijk energieneutraal zijn en we evalueren met bewoners hun wooncomfort.'



Woningbouwproject Shou Sugi Ban / Mooijburg Waterzicht (te realiseren met Medeopdrachtgeverschap) van DVG Group op het Centrumeiland van Amsterdam-IJburg. Artist's Impression DVG Group

Pragmatische weg

Ontwikkelaars kunnen hier allemaal niet op wachten. Karin Gabor, partner bij ontwikkelaar DVG Group merkt dat dagelijks in de praktijk. 'Echte experimenten worden niet door ontwikkelaars gedaan, maar door mensen die andere belangen hebben dan het ontwikkelen van gebouwen.' Gabor kiest daarom het liefste een pragmatische weg: 'Ik houd eigenlijk niet zo van het woord experimenteren. Dat impliceert te veel dat je buitengewone omstandigheden creëert waar een incident kan plaatsvinden. Maar er is dringend behoefte aan duurzame en betaalbare woningen dus kies ik ervoor om dat nú voor elkaar te krijgen.' Gabor zoekt daarbij naar kansen binnen de bestaande systemen. 'Je kunt als opdrachtgever bijvoorbeeld tenders anders organiseren. Door de prijs van de tender vooraf vast te stellen en partijen elkaar daar niet op te laten beconcurreren kun je meer selecteren op inhoudelijke ambities, bijvoorbeeld rondom duurzaamheid. Als gemeente kun je dan ook eisen stellen.'

Gabor vindt het belangrijk om als ontwikkelaar samen te werken met gemeenten. 'Wij ontwikkelen momenteel een project in hout. Volgens de regels mag de bouwhoogte maximaal 4,20 meter zijn. Maar als je vernieuwend wil bouwen in hout in plaats van met beton heb je meer ruimte nodig om de isolatie kwijt te kunnen. Dat snoept vloeroppervlak op en dan komt de woning duurder uit. Om de duurzame woning niet duurder dan die van beton te maken mogen we van de gemeente de bouwhoogte ophogen tot vijf meter. Dan houden we evenveel leefruimte over als bij een woning uit beton. Als beide partijen belang hechten aan duurzaamheid, kun je daar oplossingen voor vinden.'



Project op project bouwen

‘In het stellen van heldere doelen voor de lange termijn kan het Woningbouwatelier nog een slag maken’, aldus afdelingshoofd Margreet Schotman. Ze opteert voor duidelijke keuzes bij de vraag welke experimenten wel of niet op te pakken. Schotman: ‘We hebben als Almere het imago van “stad van experimenten”, maar de opschaling is heel lastig. Voortzetten of opschalen van projecten zit niet zo in het DNA van Almere. Dat is ook jammer van de inspanning en van de resultaten die het Woningbouwatelier neergezet. Als het Woningbouwatelier een heldere agenda heeft kan het beter besluiten welke experimenten passen bij vragen die spelen in de stad.’ Ook pleit Schotman voor meer continuïteit in het experimenteren: project op project bouwen. ‘Als de bouw dan opgaven niet oppakt, de zorg weinig innovatief blijkt en mensen naar de gemeente kijken met de vraag wie gaat investeren, kun je beter je keuzes beargumenteren. Als we als gemeente graag een bepaald probleem willen aanpakken, dan willen we ook best bijdragen. Maar het moet niet zo zijn dat we opgaven van anderen gaan oplossen.’ Momenteel kijkt Almere met name naar opgaven rondom wonen en zorg in de wijken, en circulair en betaalbaar bouwen. Een ander thema dat door de coronacrisis steeds relevanter is gebleken is wonen en werken. Hoe woon je als je minder naar je werk gaat? Schotman: ‘Over zo’n thema zou ik graag meer experimenten zien. Ik vind ook dat vernieuwing vooral uit de sector zelf moet komen. Een goed voorbeeld van een sector die vernieuwt is de installatiebranche. Hun innovatie komt deels voort uit hoge eisen die door wetgeving worden afgedwongen. Maar je ziet de sector ook uit zichzelf vernieuwen.’

Busladingen vol

Het gemis aan voortzetten van initiatieven lijkt niet alleen een Almeers probleem. ‘Ook andere gemeenten zijn behoorlijk eigenwijs’, aldus Schotman. ‘Dan komen ze met busladingen vol kijken naar Oosterwold of naar de BouwEXPO Tiny Housing, maar de daar opgedane kennis wordt maar matig opgepakt en doorontwikkeld. Iedereen wil kennelijk steeds weer zelf het wiel uitvinden.’ Ook ontwikkelaar Karin Gabor benadrukt het belang van goede kennisdeling bij versnelling van vernieuwing. Gabor: ‘Ik zie overal in Nederland voorstellen voor experimenten opduiken waarbij partijen oplossingen zoeken voor het watersysteem. Vaak oplossingen die in Oosterwold allang gevonden zijn. Die nieuwe experimenten zijn dus helemaal niet meer nodig.’

Tekst Marieke Berkers

*Iedereen wil kennelijk
steeds weer zelf het wiel
uitvinden –*

*Margreet Schotman,
gemeente Almere*

Wethouder Froukje de Jonge over denken buiten de eigen bubbel

'Na het experiment moeten de systemen veranderen'

Toen Froukje de Jonge begin 2020 terugkeerde in het Almeerse College van burgemeester en wethouders werd ze gevraagd als wethouder Sociaal Domein. Ook kreeg ze de verantwoordelijkheid voor de programmalijn Vernieuwend Wonen en daarmee ook voor het Woningbouwatelier.

Een passende combinatie?

'Even heb ik wel geaarzeld. Past deze rol niet beter bij een wethouder Wonen? Maar al snel zag ik dat deze rol juist heel goed past in mijn portefeuille. Want experimenten rondom wonen zijn vaak bedoeld om antwoord te geven op vraagstukken uit het sociaal maatschappelijk domein. Kijk naar een project als Who Cares [een prijsvraag van de rijksbouwmeester, red]. Daarbij gaat het om het combineren van zorg en wonen met oog voor het vergroten van de sociale cohesie op buurtniveau.'

Waarom is het belangrijk om te experimenteren?

'Ik koos bij mijn aanstelling als wethouder als extra bestuurlijke opgave Wonen en zorg. Hoe kunnen we het mogelijk maken dat mensen die nu in een opvang wonen straks zonder 24-uurszorg in de samenleving kunnen wonen? Dan gaat het niet enkel om wonen en zorg, maar ook om passend werk in de buurt. Stedenbouwkundigen bouwen vaak stenen, maar het is natuurlijk zaak om een samenleving te bouwen. Op papier kun je dat heel belangrijk vinden, maar in de praktijk vraagt dat om vernieuwing. Op twee onderwerpen mogen we wat mij betreft veel experimenteren:

hoe bouwen we voor een inclusieve samenleving, en hoe kun je "dorpen in de stad" creëren zodat mensen elkaar kennen en de gemeenschap zich om het individu bekommert?'

Waarom is het zo lastig om vernieuwende initiatieven snel voor elkaar te krijgen?

'Er zijn in Almere wel veertig woonzorginitiatieven. Die passen allemaal niet goed in de bestaande systemen. Ik zou willen dat ik ze met een toverstokje allemaal in één keer kon realiseren. Je kan natuurlijk elk afzonderlijk project verder helpen met extra budget maar daarmee los je niks blijvend op. Je wilt dat projecten ook na het eerste experiment kans van slagen hebben en dat vraagt om verandering van systemen. Dat is ploeteren. Het vraagt aan betrokkenen om buiten de grenzen van hun eigen domein te denken, om integraal werken dus. Dat blijkt in de praktijk vaak lastig. Wie gaat over welke verantwoordelijkheid? Wie besluit wat? Wie betaalt welke rekening? Ik heb daar als wethouder een belangrijke rol in te spelen. Ik kan de ambtenaren vragen af te wijken van afspraken rondom taken en verantwoordelijkheden en ze uitnodigen anders te werken dan ze gewend zijn – buiten de eigen bubbel treden waarbinnen ze normaal gesproken werken.'

Almere is een jonge stad waar mensen veranderen leuk vinden





Hoe helpen experimenten daarbij?

‘Rijksbouwmeester Floris Alkemade bracht het treffend onder woorden: “De gemeente is de plek waar plannen hun abstractie verliezen.” Dat ben ik erg met hem eens. Experimenten leveren inzichten op die het beleid kunnen voeden. Beleidsdocumenten zijn belangrijk, maar de burger kent die documenten vaak niet. Zij zien wat er wordt uitgevoerd. Nu schrijven beleidsmakers vaak stukken die ze naar de uitvoerders sturen. Ik zou het ook graag andersom zien; dat de uitvoerders ook de beleidsmakers voeden.’

Wat zou je Almere gunnen in het vernieuwingsproces?

‘Ik was van 2018 tot begin 2020 waarnemend burgemeester van Stadskanaal in Groningen. In zo’n kleine gemeente kom je elkaar steeds tegen. Dat maakt een samenleving vergevingsgezind. In een grotere stad worden mensen vaker op fouten afgerekend. De vriendelijkheid van Stadskanaal wens ik Almere toe – zeker tijdens het experimenteren, als je dingen mag proberen die ook wel eens fout kunnen gaan. Tegelijkertijd ben ik enorm gehecht aan de veelkleurigheid Almere en zijn bevolking. Almere is een jonge stad waar mensen veranderen leuk vinden.’

Verdieping

Experimenteren in heden en verleden

Een beproefd instrument

Het opzetten van experimenten was van meet af aan een belangrijke taak van het Woningbouwatelier. De verwachting was dat experimenten een belangrijke rol kunnen spelen bij het veranderen van de bouwpraktijk. Maar bij het vormgeven van een experiment moeten voortdurend keuzes gemaakt worden. Welke lessen zijn er uit die keuzes te trekken?

Ivar Diekerhof en Marcel Barzilay houden zich beiden bezig met experimenten. Diekerhof is als projectleider van WikiHouse, een van de experimenten van het Woningbouwatelier, vooral bezig met experimentele woningbouwsystemen in het licht van de huidige ontwikkelingen

en vraag in de bouw en woningmarkt Barzilay is met zijn architectenbureau Barzilay+Ferwerda architectuur en stedenbouw een pionier op het gebied van onderzoek naar jong erfgoed in de architectuur. Zijn aandacht richt zich op experimentele woningen die tussen 1968 en 1980 zijn gebouwd met het toenmalige 'Predicaat experimentele woningbouw'.

Hoewel hun aandachtsgebieden uiteenlopen hebben ze veel gemeen. Zowel Diekerhof als Barzilay is geïnteresseerd in de toegevoegde waarde van 'woonbeloften'. Diekerhof verkent nieuwe varianten, Barzilay onderzoekt en toetst de waarde en actualiteit van oudere voorbeelden.





Mislukt en toch geslaagd

Het Woningbouwatelier is opgericht om experimenten in de praktijk van Almere te doen. Dat dient meerdere doelen. Het directe doel is om innovatieve concepten te ontwikkelen die oplossingen bieden voor de woningmarkt. Het indirecte doel is het in stand houden van de traditie van Almere als stad van vernieuwend wonen – experimenteren dus als doel op zichzelf. Maar de praktijk van het aanjagen volgt zelden de reeks van concept, experiment, opschaling om ten slotte mainstream te worden. In het proces treedt vaak veel ruis op.

Om de vraag of iets een experiment is moet je het, volgens Marcel Barzilay, allereerst hebben over beoordelingscriteria. Dat gaat dus nog vooraf aan de vraag of een experiment wel of niet geslaagd is. Een experiment kan immers op verschillende manieren slagen: als je er iets van hebt

geleerd of als je hypothese blijkt te kloppen. Het kan zelfs geslaagd zijn als het is mislukt. In hun onderzoek kwamen Barzilay+Ferwerda regelmatig voorbeelden van 'mislukte' experimenten tegen. Vaak werden de verkregen inzichten dan niet herkend, of verkeerd begrepen. Barzilay: 'Je kunt zeggen dat ze hun tijd vooruit waren. Het laat ook zien dat slagen afhangt van de context van een experiment. Ondanks de bewezen meerwaarde kan het toch als te radicaal worden beoordeeld. Dan blijft het dus liggen.' Toch kan ook dan de uitkomst nog wel een waarschuwende of corrigerende invloed hebben. 'Maar ook concrete successen, zeg de ontdekking van een nieuw woonconcept, zijn vaak op bepaalde aspecten geslaagd, of tot op zekere hoogte', aldus Barzilay.



Terrasflat in Zoetermeer, 1972-1978, ook een voorbeeld van het Predicaat Experimentele Woningbouw. Architect: Wim Davidse. Foto Jaap Jan Berg

Dynamische verhouding

Dat bleek ook uit de woningbouwexperimenten die Barzilay met zijn bureau onderzocht. Die liepen sterk uiteen in zowel inzet als uitkomst. Een deel van die experimenten uit de jaren zestig en zeventig is geslaagd te noemen omdat ze naderhand op grotere schaal zijn herhaald. Barzilay: 'Het zijn vaak de spreekwoordelijke "vonken" die een tendens op gang hebben geholpen.' De invloed van die experimenten lijkt daarmee bevestigd, ze hebben immers een duidelijk resultaat of gevolg.

Maar door nauwkeurig te analyseren moet je die conclusies soms bijstellen. Zou het resultaat, in dit geval het verder oppakken van de uitkomsten, ook zonder het experiment hebben plaatsgevonden? Was het experiment dus echt een vonk, of bevestigde het slechts iets wat al sluimerde of al in ontwikkeling was? Daar komt nog bij, zegt Barzilay, dat dit soort inzichten niet altijd direct, maar soms pas na langere tijd zichtbaar wordt. Barzilay: 'Bij experimenten is er altijd

een dynamische verhouding tussen waarde, succes, en de specifieke context waarin het plaatsvindt.' Dat is niet zozeer frustrerend, maar vooral leuk. Het nodigt immers uit de experimenten opnieuw te bekijken en te onderzoeken.

*Zou het resultaat ook
zonder het experiment
zijn behaald? Was het
experiment dus echt
een vonk?*

Prestige

De factor tijd is dus belangrijk. Heeft het onderzoek naar de experimenten van vijftig jaar terug nog andere inzichten opgeleverd waar we nu iets mee kunnen? Volgens Barzilay blijkt dat het predicaat experiment, dus het nadrukkelijk zodanig benoemen en aanwijzen van een project, een project en de gedachte erachter heeft geholpen. Veel projecten zijn dankzij de regeling 'Predicaat experimentele woningbouw' werkelijk gerealiseerd. Het predicaat was een officiële toekenning voor bepaalde experimentele woningbouwprojecten. Het maakte deel uit van het programma Experimentele Woningbouw dat in 1968 werd ingesteld door minister W.F. Schut van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Tot aan de beëindiging van het programma in 1980 werd aan 64 experimentele woningbouwprojecten in heel Nederland het predicaat toegekend. Bijvoorbeeld door financiële ondersteuning of doordat het mocht afwijken van bestaande regels. Barzilay: 'Het "predicaat" gaf projecten ook een zeker prestige omdat thema's voor het eerst op de kaart werden gezet.' Dankzij dat prestige werden sommige ontwerpen elders herhaald. Een goed voorbeeld daarvan is de Kasbah van Piet Blom in Hengelo. Dat heeft ontegenzeggelijk veel invloed gehad op de ontwikkeling van meervoudig ruimtegebruik, woongroepen en centraal wonen.

Fundamenteel of pragmatisch

Ivar Diekerhof is geboeid door overeenkomsten tussen toen en nu. Hij herkent veel in wat Barzilay zegt. Diekerhof vindt het daarbij vooral belangrijk dat een experiment je iets kan leren. Dat de uitkomst soms afwijkt van de oorspronkelijke verwachtingen vindt hij bijna logisch. Verder moet een experiment voor Diekerhof vooral op te schalen zijn en bijdragen aan de vernieuwing van de woningbouwagenda. Maar daar blijft het niet bij. Diekerhof: 'Je moet steeds goed inschatten of een experiment een meer fundamentele of juist een pragmatische focus heeft.' Het onderscheid daartussen is vergelijkbaar met fundamenteel en toepasbaar wetenschappelijk onderzoek. Het eerste is gericht op innovatie: wat kan er met nieuwe technieken en ideeën? Het tweede draait om het nut in de praktijk, de maatschappelijke meerwaarde. In het Woningbouwatelier is die focus steeds pragmatischer geworden. Bij een fundamentele insteek mag het voor hem wel wat wilder en speculatiever zijn. Bij een pragmatische focus is het echter van belang dat een experiment bijdraagt aan actuele opgaven of het oplossen van problemen.

Dat vraagt volgens hem vooraf duidelijkheid over de insteek van het experiment en over de beoordelingscriteria ervan. Diekerhof: 'Als je een fundamenteel experiment beoordeelt met pragmatische criteria leidt dat onvermijdelijk tot teleurstellingen.' Voor Diekerhof verdienen vooral urgente opgaven het om vooraf in een duidelijke structuur geplaatst te worden. 'Alleen zo kun je procesverloop, verwachtingen en de mate van effectiviteit van een experiment goed begeleiden', vindt hij.



Ontwerpsessie WikiHouses – De Stripmaker in Almere Buiten, 2019. Foto Anja de Graaff



Historische parallellen

Het is mooi om te zien dat 'historische' experimenten een bijdrage kunnen leveren aan actuele opgaven, zoals blijkt uit het onderzoek van Barzilay. 'Het is natuurlijk fascinerend om te merken dat experimenten van een halve eeuw geleden opnieuw van waarde kunnen zijn in de huidige context', stelt Barzilay. Een waarde die bovendien niet uitsluitend uit een historisch of nostalgisch perspectief ontstaat. Die actualiteitswaarde is opvallend omdat er veel is veranderd in de woningbouw en de visie op de woonomgeving. Dat de experimentele woningbouw die Barzilay en zijn collega's onderzochten zich nu ook weer bezighoudt met verdichting, seriematige productie met aandacht voor specifieke woonwensen en een duurzame omgang met onze leefomgeving, maakt nieuwsgiering naar de parallellen tussen beide periodes.

Maar er zijn ook verschillen. Zo was bij de predicaatregeling het beoordelen van een experiment een belangrijke factor. Na afloop werd zorgvuldig gekeken of het wel 'Predicaatwaardig' was. Zo ja, dan kon het ook elders uitgevoerd worden. Barzilay: 'Die koppeling tussen experiment en aansluitend opschalen zie ik terug bij de ambities van het Woningbouwatelier.' Bij de regeling in de jaren zeventig en tachtig was de toetsing en het beoordelen een serieuze norm. De toetsing was een duidelijk en vooraf geformuleerd beoordelingscriterium. Ook bij het Woningbouwatelier is sprake van evaluatie, zij het op meer 'organische' wijze en minder formeel dan door een 'commissie van wijzen'. 'Die wetenschappelijke aanpak bij de regeling paste natuurlijk in de wijze waarop het vak destijds werd beoefend. Begrippen als kritisch, discours en maatschappij waren toen erg in zwang', aldus Barzilay.

Diekerhof erkent dat het accent bij het Woningbouwatelier elders ligt. Opschalen is vanaf het begin het doel. Dat doet het Woningbouwatelier niet zelf, maar laat dit aan de 'markt' over. Het atelier probeert er wel aan bij te dragen door te zorgen voor de uitstraling naar buiten en kennisdeling. Maar uiteraard worden experimenten geëvalueerd en wordt er gekeken naar de meerwaarde in het licht van de marktvraag. Wordt het opgepakt of niet? Als blijkt dat die vraag er niet is, ga je niet opschalen. Diekerhof: 'Het opschalen in het verlengde van een experiment was zelfs een voorwaarde voor ondersteuning. Een nadrukkelijke toetsing was dat niet. Dat zit natuurlijk ook in procesontwikkeling ingebed.'

Diekerhof constateert wel een spanningsveld tussen het uitvoeren van een experiment en de daaraan gekoppelde voorwaarde voor opschalen. Naar zijn mening kan dat een experiment parten spelen: 'Als je vooraf al weet dat opschalen een doel is, ga je bij het experiment al conformeren aan bestaande regels, richtlijnen en voorwaarden. Je doet direct al water bij de wijn.'

Star systeemdenken

'In de relatie tussen rijksoverheid, gemeenten en de woningbouw zitten natuurlijk wel meer verschillen tussen vroeger en nu', stelt Barzilay vast. Zo werd het overgrote deel van de woningbouw destijds gesubsidieerd. Verder werkten gemeenten samen bij vergelijkbare opgaven. De overheid luisterde ook beter naar wensen van woonconsumenten en er was duidelijk sprake van een door de overheid gestuurde, flexibele woningmarkt. Visionair opdrachtgeverschap werd als belangrijk middel erkend om bestaande situaties

los te wrikken. Barzilay: 'Want ook toen waren er tal van beperkingen door regelgeving, financiering en star systeemdenken.'

Al vergelijkend stellen Diekerhof en Barzilay vast dat niet zozeer het oprekken van kaders tot de grootste veranderingen in de woningmarkt leidt. Die houden toch meer verband met geldstromen, die een grotere invloed hebben dan het experiment of de waarde daarvan. Dat is, volgens beiden, een duidelijke constante. Veel experimenten of kansen daartoe zuchten te zeer onder de invloed van de commerciële woningbouwmarkt. Daar domineert immers het streven naar winstmaximalisatie op korte termijn. De wijze waarop de woningmarkt en het beleid reageerden op de laatste crises zijn daar de zoveelste illustratie van. Van echt herijken of een systeemverandering is maar mondjesmaat sprake – of het gaat zeer traag. 'En toch', stelt Diekerhof, 'heb je die partijen ook nodig'.

Industrialisatie

Een opvallende historische parallel laat de sterke koppeling van experiment, opschaling en een veranderende woningbouw goed zien. Zowel tijdens het 'Predicaat experimentele woningbouw' als nu vindt een zoektocht plaats naar een flexibele industrialisatie van het bouwproces. Het experiment WikiHouse is daar een resultaat van. In beide periodes speelt die zoektocht zich af tegen de achtergrond van een grote woningbouwopgave waar een zekere industrialisatie een rol speelt. Daarbij hinkt de vraag heen en weer tussen innovatieve bouwsystemen die kostentechnisch interessant zijn, voor een versnelling in de bouw kunnen zorgen en, tegelijkertijd, voldoende flexibiliteit kunnen garanderen om aan wisselende woonbehoeftes te voldoen.

Barzilay verwijst naar het Coignet-bouwsysteem, een systeem van industrieel beton waarbij herhaling en prefabricage centraal stonden. Het architectenbureau INBO deed onderzoek naar de doorontwikkeling daarvan en ontwierp zo in de jaren zestig en zeventig duizenden woningen die goed én relatief goedkoop en variabel waren. Vergelijkbaar met het oorspronkelijke, starre Coignet-systeem, zo stelt Diekerhof, blijft flexibiliteit in veel huidige nieuwbouw beperkt tot het kiezen van een badkamertegel of een bepaalde uitbouw.

Binnen handbereik

De oplossing lag en ligt volgens Barzilay en Diekerhof in geïndustrialiseerde bouwsystemen die aan de behoefte van woonconsumenten voldoen voor diverse typen woningen en de mogelijkheid daar zelf aanpassingen aan te kunnen doen. De markt vraagt om meer variatie en flexibiliteit, maar om dat doel te bereiken is een verbinding wenselijk van innovatieve experimenten met schaalvergroting en de bouwpraktijk. Dat de benodigde innovatie alleen uit de markt zelf zou komen blijkt keer op keer een illusie. Maar marktpartijen en hun schaalgrootte zijn wel onontbeerlijk om te voorkomen dat kansrijke en wenselijke innovaties in een experimentele fase blijven steken.

Ten slotte, zo stellen zowel Barzilay en Diekerhof, is een langetermijnperspectief nodig. In de jaren zeventig stond de betrokkenheid van een actieve overheid daar garant voor. Die vorm van betrokkenheid van partijen die niet gericht zijn op kortetermijnprikkels, maar die geloven in de waarde en het rendement op langere termijn, noemt zowel Barzilay als Diekerhof cruciaal. Alleen zo komen experimenten binnen bereik die daadwerkelijk de woningbouwproductie kunnen vergroten. Want bouwen voor de massa op een hoger kwaliteitsniveau te brengen – daarvoor is zowel de regeling 'Predicaat experimentele woningbouw' als het Woningbouwatelier in het leven geroepen.

Tekst Jaap Jan Berg

*Dat de benodigde
innovatie alleen uit de
markt zelf zou komen,
blijkt keer op keer een
illusie*

Experiment

Who Cares

- **Start experiment** 2017
- **Voltooing** in uitvoering
- **Resultaat** prijsvraag Who Cares; uitwerking, organisatorische en financiële detaillering door twee teams; 1 pilot: BinnenHaven (voorheen 'Bloemkool BurenBond en Hedendaagse Hofjes') met doelstelling tot realisatie
- **Thema's** vitale stad en meer diversiteit in wijken; betaalbaarheid; bewoner centraal
- **Projectleider** Claudia Laumans
- **Betrokken marktpartijen** Lars Mosman (DubbeLL Buurtontwikkelaars, De Binnenhaven); Woonzorg Nederland; Zorggroep Almere; Bouwscoop; Kara Consult
- **Betrokken instellingen en overheden** Atelier Rijksbouwmeester; Stichting Humanitas en de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving; gemeente Almere (afdelingen Wonen, Zorg, Gebiedsontwikkeling en Grondzaken)
- **Betrokken ontwerpers** TEKTON architecten; Peter van Assche (bureau SLA (De Binnenhaven))
- **Team 1 prijsvraag:** 'Bloemkool BurenBond en Hedendaagse Hofjes' Peter van Assche (architectuur, bureau SLA); bureau SLA; Bart Lammers (ontwikkelaar en projectleider, wijkontwikkeling en zorg); Renet Korthals Altes (openbare ruimte); Make Space 4 Play; Ruud van der Kind (+Vijf Pameijer); Kirsten Hannema (publicist)
- **Team 2 prijsvraag:** 'Expeditie Almere Haven. De kunst van het samenleven' Berci Florian (RO management & advies, DeVRBLDNG); Jan Poolen Architectuur en stedenbouw; ZEEP architects and urban designers; Jolanda Cavallini (gezondheidszorg, Zorggroep Almere); Onno Bremmers (zorghuisvesting, Woonzorg Nederland); Sytse Dugour (innovatieve zorgtechnologie, Cinnovate); Jet Brinker
- **Vervolgstappen** uitgangspunten van Team 2 zijn opgenomen in visie op de stedelijke vernieuwing van Almere Haven. Prijsvraag is katalysator voor vraagstuk wonen met zorg in Almere



Experiment Who Cares, De Binnenhaven. Artist's impression bureau SLA

Puzzelen met wonen, zorg en grondbeleid

Hindernisbaan naar wijk met hoge zorgkwaliteiten

Voor het Woningbouwatelier was bij de prijsvraag Who Cares duidelijk dat Almere geen genoeg nam met alleen een idee.' Vertelt Claudia Laumans, sinds eind 2016 projectleider van Who Cares in Almere. 'Alleen door plannen werkelijk te realiseren kun je veranderingen bewerkstelligen in bestaande systemen en denkwijzen over wonen, zorg en ondersteuning in woonwijken.'

Dat was ook de ambitie van rijksbouwmeester Floris Alkemade toen hij in 2017 – samen met de stichting Humanitas, de Raad voor Volksgezondheid en samenleving en een aantal gemeenten, waaronder Almere – een prijsvraag uitscheef voor nieuwe vormen van wonen, zorg en ondersteuning. Vooral uit de daaropvolgende oprichting van een community of practice (2018) bleek de wens tot verandering van de bestaande wijkontwikkeling. Deze community ondersteunt de uitvoering van de ontwerpen van Who Cares volgens de optiek van Alkemade: 'Een stad die goed is ingericht voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben levert een betere stad op voor iedereen.'

Het project bracht grote obstakels binnen de zorgfinanciering en het grondbeleid aan het licht

Experiment

Hofje en burenbond

De prijsvraag leverde in Almere twee winnaars op. 'Expeditie Almere Haven. De kunst van het samenleven' voorzag in een transformatie naar de eerste 'samenredzame' wijk van Nederland. Het was te hoog gegrepen om het plan te realiseren maar het leverde wel inzichten op die werden meegenomen in de visie op de stedelijke vernieuwing in Haven.

Het project 'De Binnenhaven' van architect Peter van Assche en ontwikkelaar Lars Mosman was de andere winnaar in Almere. Dit plan is nu als wooncoöperatie in ontwikkeling, met als beoogde locatie het Stadswerfpark in Almere-Haven. Ten grondslag aan het project ligt een combinatie van de concepten 'hofje' en 'burenbond' (mensen die bij elkaar zijn gebracht op basis van gedeelde waarden, waaronder nabuurschap). In het plan zitten gezinswoningen, woningen en appartementen voor alleenstaanden, stellen én ruimte voor woongroepen.

Op één lijn brengen

Meer nog dan het testen en implementeren van de aanvankelijke doelen werd dit experiment vooral een kwestie van een lange adem voor het bewerkstelligen van systeemverandering. Daarbij wilden de betrokkenen ook voorkomen dat de plannen 'over de hoofden' van bewoners zouden worden uitgedacht. Ook het vinden van een balans tussen architectuur, vastgoed en zorg én het op één lijn brengen van waarden en wensen uit die verschillende praktijken was een pittige opgave. Laumans: 'Het werd vooral een vraag over wat er moet veranderen in gemeentelijke kaders om dit project te laten passen. Laumans noemt het een lastige puzzel om kennis, meningen en eisen uit zowel het domein van zorg als van wonen op tafel te krijgen en vervolgens te combineren met wensen van bewoners.

Het Woningbouwatelier was een drijvende kracht en motivator om stapsgewijs de noodzakelijke integraliteit zo goed mogelijk te bereiken. Dat kon echter niet voorkomen dat het soms in een spagaat tussen zorg- en ontwikkelbeleid terechtkwam. Uiteindelijk gaven wethouders groen licht om de toetsingskaders voor het plan op te rekken en ontstond een 'Almeers recept' voor een woonvorm met veel mogelijkheden voor onderlinge zorg. De maatschappelijke meerwaarde van de wooncoöperatie wordt ook vertaald in lagere grondprijzen.

Woon- en wijkwensen

De integrale aanpak was nodig om het experiment meer kans van slagen te geven. Who Cares is ook een symbool en testcase voor andere, vergelijkbare projecten die in Almere en elders nog zullen volgen. Het experiment is gericht op het mogelijk maken van specifieke woon- en wijkwensen, maar het heeft grote obstakels binnen de zorgfinanciering en het grondbeleid aan het licht gebracht. Om het experiment te kunnen opschalen naar andere gemeenten, is nu dan ook actie op landelijk bestuurlijk niveau wenselijk.



Prijsuitreiking van prijsvraag Who Cares met winnende ontwerpers van Team 1 'Bloemkool BurenBond en Hedendaagse Hof' (rechts) en Team 2 'Expeditie Almere Haven. De kunst van het samenleven', oktober 2017. Foto Atelier Rijksbouwmeester

Voor dit artikel is behalve met Claudia Laumans ook gesproken met Marcel van Heck (Atelier Rijksbouwmeester).



Sjors de Vries was Kwartiermaker Experimentele Woningbouw (2014-2016)

'Je hebt opdrachtgevers nodig die durven investeren in nieuwe oplossingen'

Aangetrokken door de enorme experimenteer-ruimte die Almere heeft, ging Sjors de Vries in 2014 aan de slag als Kwartiermaker Experimentele Woningbouw. Vanuit dit initiatief ontstond het Woningbouwatelier Almere. De Vries: 'Dertien-in-een-dozijnwoningbouw is er al voldoende. Wij wilden onderzoeken hoe het anders kon.'

Waarom zei u 'ja' tegen deze functie?

'Almere had veel grond en daarmee veel ruimte om te experimenteren. Hier werd nog aan kaarten voor toekomstige wijken getekend. Ik keek als sociaal geograaf mijn ogen uit. Tegelijkertijd lag er ook in de bestaande stad een enorme opgave. De uitdaging daar is om ruimte te vinden voor oplossingen van maatschappelijke kwesties die spelen op buurtniveau. Ook de transformatie van bestaande gebouwen is een nieuwe opgave voor de stad. Almere gaat er prat op een groene stad te zijn, dus het valt niet mee woningen en functies toe te voegen in de bestaande stad.'

Wat doet een kwartiermaker?

'Een kwartiermaker is een wegbereider van projecten en innovatie. Hij of zij zoekt bij een bepaalde opgave de verbinding tussen verschillende opgaven, belangen en betrokkenen. Als kwartiermaker moet je een hoop tamtam maken, net zo lang tot alle partijen in een bepaalde oplossingsrichting geloven. Het atelier is de veilige ruimte waarbinnen de experimenten kunnen plaatsvinden. De kwartiermaker van het Woningbouwatelier zorgt ervoor dat er programma's ontwikkeld worden, eerste projecten van de grond komen. Belangrijk is te werken aan zichtbaarheid en het gesprek op gang brengen over de kwaliteit en meerwaarde van een programma – niet alleen in Almere, ook daarbuiten. Ik zocht mediapartnerschappen om kennis te delen. Zo haalde het project als Goedhuur de voorpagina van *Cobouw* – en dat hielp voor de zichtbaarheid en uitstraling.'

Welke voorbeelden inspireerden bij het opzetten van een atelier voor experimentele woningbouw?

'De Internationale Bauaustellung (IBA) is een voorbeeld. Al meer dan honderd jaar levert deze van oudsher Duitse bouwexpo experimentele woningen en woonwijken op van hoge kwaliteit. IBA is een kwaliteitslabel geworden, daar willen vele partijen zich achter scharen. Ook de methode van de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam (IABR) is interessant. Daar nemen integrale teams met ontwerpers, gemeenten, provincie, rijk en andere disciplines de tijd om via ontwerpend onderzoek op concrete locaties met innovatieve oplossingen te komen voor maatschappelijke opgaven. IABR deelt die uitkomsten vervolgens tijdens een expositie met een breed publiek.'

Waarom is experimenteren belangrijk?

'Experimenten leveren kennis op over wat anders doen in de praktijk betekent. Neem de tiny houses. Wil je kleine huizen van voldoende comfort voorzien dan loop je tegen regelgeving aan, zoals planologische kaders en het Bouwbesluit. In de eerste fase van het experiment onderzochten we de regelgeving en zagen dat in het Bouwbesluit veel rek zat. Met project Goedhuur bewezen we dat je energiezuinige, goede woningen kan bouwen met een relatief lage huur, ver onder de liberalisatiegrens. Dit soort voorbeelden biedt een tegenwicht tegen de *follow the money*-denkers die menen dat goed betaalbaar bouwen niet kan.

Hoe kun je experimenten laten slagen?

'Scherpte in ambitie en doorzettingsvermogen. Zo was de oorspronkelijke bedoeling van de BouwEXPO Tiny Housing niet alleen om tiny houses te realiseren, maar bovenal het experiment om een wijk van zo'n honderd kleine woningen te bouwen in het Homeruskwartier. Ik zie ons daarover nog zitten debatteren met wethouder Henk Mulder in



een caravan op de bouwlocatie. Zo'n hele wijk neerzetten vraagt om stevige experimenteerkracht in de politiek en de hele gemeentelijke organisatie. Dan moet je opeens gaan denken over stedenbouwkundige opzet en hoe je zo'n wijk sociaal organiseert, bijvoorbeeld via een model van *commons*. Maar toen Henk Mulder de gemeentepolitiek verliet kreeg het grondprijstdenken weer de overhand en werd het experiment afgeschaald naar enkele woningen. Dat betekende dat particulier opdrachtgeverschap en tijdelijkheid centraal kwamen te staan. Ook interessant, maar dat is lang niet zo ambitieus.'

*Experimenten
leveren kennis op
over wat anders
doen in de praktijk
betekent*

Verdieping

Van 'zo doen we dat nu eenmaal' naar 'zo doen we dat vooruitstrevend'

Botsen met bestaande structuren

Wie experimenteert trekt anderen vaak mee in een veranderproces. Daar zit niet altijd iedereen op te wachten. Wie wél mee wil veranderen zit soms geketend aan de procedures van de eigen organisatie. Hoe voorkom je dat de botsing met bestaande structuren een innovatief project of experiment fataal wordt?

Voor een artikel over botsende structuren kun je het beste spreken met de stuurlui van projecten. Zij zijn ervaringsdeskundigen als het om botsingen gaat. In het geval van De Binnenhaven, een van de Almeerse winnaars van de prijsvraag Who Cares zijn dat architect Peter van Assche en ontwikkelaar Lars Mosman.

Een blik op de projectinformatie van de moderne woonhofjes die het tweetal in Almere Haven probeert te realiseren doet niet meteen aan botsingen denken. Hofjes zijn juist perfecte omgevingen om botsingen te voorkomen. Al eeuwenlang bieden ze vanwege hun besloten structuur

een beschutte woonomgeving binnen de bestaande stad. Het is niet vreemd dat we er in de huidige tijd, als we nadenken over wonen en zorg in bestaande wijken, naar teruggrijpen.

Van Assche knipte en vouwde de van oudsher gesloten hofjesstructuur net zolang totdat deze aansloot op de bloemkoolstructuur van Almere Haven. Zijn hofjesontwerp is besloten maar wel open naar de buurt. Bijvoorbeeld door het idee van bereikbare binnenstraten waar de voordeuren van de huizen op uitkomen. Ideaal voor de woongemeenschap die Van Assche en Mosman voor ogen hebben: een groep bewoners die afhankelijk is van zorg, gemixt met bewoners die dat nu nog wat minder nodig hebben. Op de ontwerpbeelden van het project zie je huizen opgetrokken uit duurzame materialen, kinderen touwtjespringen in het gras, honden dartelen en ouderen in zomers tenue samen een eindje opkuiëren. Een beloftevol toekomstbeeld. Waarom is het zo complex deze toekomst te realiseren?





Peter van Assche



Lars Mosman



Jurgen van der Heijden

Kosten besparen

Lars Mosman, ontwikkelaar van het project legt het uit: 'In dit project pakken we allerlei vernieuwende ideeën op verschillende terreinen op. Die door elkaar weven maakt het lastig.' Een voor een verschijnen de ingrediënten voor botsingen op tafel. Mosman: 'We laten de wettelijke scheiding tussen wonen en zorg nog verder los. Normaal gesproken vindt zorg in een zorggebouw plaats, gefinancierd met zorgbudgetten. In De Binnenhaven mengen we mensen met en zonder zorgvraag in één complex. In ons hof kunnen bijvoorbeeld jongeren met een beperking wonen. Omdat ze daar grotendeels zelfstandig kunnen leven bespaar je kosten die je maakt bij opvang in een klassiek zorggebouw. Dat scheelt al gauw 40.000 euro per persoon per jaar.'

Dat maatschappelijk kapitaal zou je elders in kunnen zetten, bijvoorbeeld om goede gedeelde ruimten in De Binnenhaven te maken waar de hele wijk iets aan heeft. Maar zorgbudgetten gebruiken om elders in de leefomgeving voorzieningen te treffen is bijna onmogelijk, constateert Mosman: 'We ontwikkelen het project samen met bewoners en organiseren dat via een wooncoöperatie. Dat vraagt om verandering op veel verschillende vlakken: zorg, regelgeving, grondprijzen, het ontwikkelen van vastgoed, de financiering ervan. Noem maar op.'

Van Assche vult aan: 'De Binnenhaven heeft als uitgangspunt dat je de dingen regelt op het moment dat je de regie over je leven nog hebt. Dat heeft enorme gevolgen voor het ontwerp. Het leidt bijvoorbeeld tot een uitgangspunt als "geen achtertuintjes met schuttingen". Dat lukt nog wel zonder je neus te stoten. Maar moeilijk wordt het als je de gemeenschap wilt versterken. Wie wil wonen in De Binnenhaven moet willen omkijken naar een ander. Volgens het gangbare huursysteem krijgen mensen voorrang die het langst op de wachtlijst staan – mensen die misschien niets hebben met de uitgangspunten van dit project. Ook onttrekken we alle vastgoed aan de marktwerking. Niemand kan met zijn huis speculeren en daarmee kunnen deze woningen over lengte van jaren betaalbaar blijven.'

Uitgangspunt bij De Binnenhaven is dat je de dingen regelt zolang je nog regie over je leven hebt
– Peter van Assche



Hart van Austerlitz, een multifunctioneel complex voor onderwijs, wonen, zorg en ontmoeting. Architect: DP6 architectuurstudio. Foto Michel Kievits LoV. DP6 architectuurstudio

Positie aan de tafel

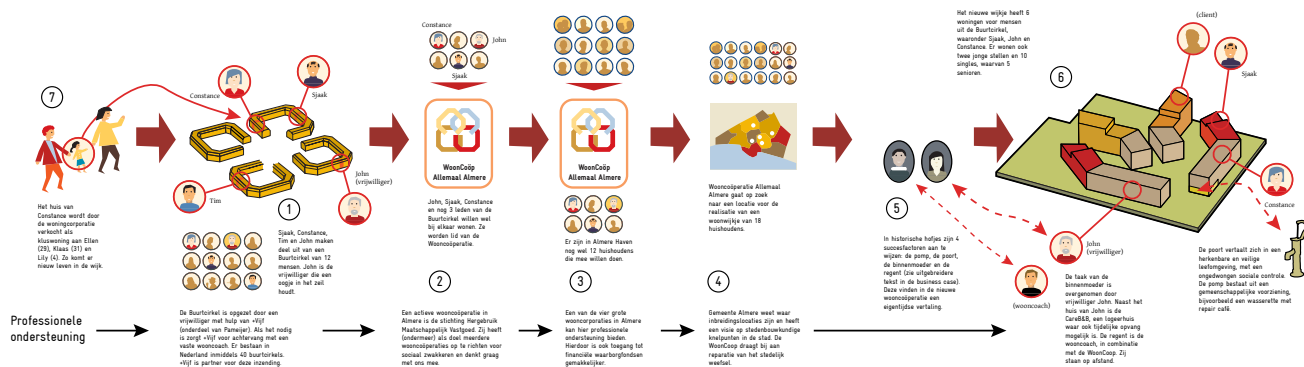
Adviseur Jurgen van der Heijden herkent deze botsingen met systemen. Als bestuurder van Nederland Zorgt Voor Elkaar, een landelijk netwerk voor bewonersinitiatieven rondom zorg en welzijn, volgt hij verschillende van dit soort projecten op de voet. Lang geleden was gemeenschapskracht gangbaar, maar de afgelopen 200 jaar is dat systeem afgebroken toen de overheid de rol overnam om de zorg te organiseren.

De afgelopen jaren ziet Van der Heijden de gemeenschapskracht onder burgers weer toenemen: 'Burgers zijn gebruiker van de stad, maar dwingen steeds vaker ook een positie aan de tafel af bij de inrichting en het functioneren van de leefomgeving.' Hij haalt het voorbeeld aan van Austerlitz. Hier organiseerden bewoners zich in 2012 in de coöperatie Austerlitz Zorgt, met als doel dat ouderen langer in het dorp kunnen blijven wonen. De coöperatie bestaat uit vitale ouderen die de kwetsbaardere een handje helpen, bijvoorbeeld bij het doen van klussen, het organiseren van vervoer naar het ziekenhuis, of het regelen van gezonde maaltijden. Inmiddels steunt 40 procent van de volwassen inwoners van Austerlitz de coöperatie als lid. Ze betalen 25 euro per jaar. Dat is op zijn minst een sterke aanwijzing dat veel ouderen niet zitten te springen om naar een zorginstelling te verhuizen.

Gezonde levensstijl

De wooncoöperaties zijn meer dan alleen een juridisch model, geeft Van der Heijden aan. 'Ze worden ook steeds meer een economisch model. Wooncoöperaties maken businesscases – op prijs, maar vooral op maatschappelijke rendement. Ze krijgen dan ook steeds meer bijval van bijvoorbeeld verzekeraars en huisartsen. Die zien dat een gezonde levensstijl op langere termijn veel ziektelast en kosten kan besparen. Ook sommige gemeenten en de rijksoverheid zijn geïnteresseerd, en dan met name de afdelingen Welzijn. Binnen het domein Ruimte is het lastig mensen mee te krijgen.'

Als voorbeeld noemt Van der Heijden een Haags initiatief voor een zogenaamd 'carebnb', gastenverblijven zoals een bed and breakfast, met lichte zorg. Het is bedoeld voor mensen die tijdelijk zorg nodig hebben, bijvoorbeeld omdat ze moeten herstellen van een operatie. Maar gemeenten vinden het lastig te bepalen hoe ze zo'n carebnb moeten zien en onder welke regels het moet vallen. Is het een zorgplek of valt hij onder recreatieve logies?



Procesomschrijving van 'Bloemkool BurenBond en Hedendaagse Hofjes', een van de winnaars van de prijsvraag Who Cares. Schema bureau SLA

Crash in slow motion

Van Assche: 'Niemand vindt dit soort initiatieven een slecht idee. Hetzelfde geldt voor De Binnenhaven. Waar overigens ook een carebnb is gepland. Maar een gemeente is zo georganiseerd dat iedere afdeling vanuit haar eigen domein reageert. Er is geen kader om integrale plannen te beoordelen. Ze kunnen dan niets met ons idee. Maar het is toch wel vreemd dat het na drie jaar hard werken nog steeds lastig is om groen licht te krijgen voor De Binnenhaven en om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten. In een stad die nota bene als slogan heeft "In Almere kan het!" Niet dat er niks gebeurt, hoor, er worden allerhande onderzoeken gedaan, haalbaarheidsonderzoeken bijvoorbeeld.'

Er klinkt een diepe zucht. De initiatiefnemers ervaren dit soort stappen inmiddels vooral als schijnbewegingen, om maar niet te hoeven beamen dat er niks besloten wordt. Mosman schetst de financiële crash in slow motion die deze procesgang als gevolg heeft: 'Het lange wachten jaagt initiatiefnemers op hoge transactiekosten, aangezien we al drie jaar de kosten voorfinancieren.'

Dat maakt nieuwsgierig naar de beweegredenen van een ontwikkelaar om zijn tanden toch zo langdurig in dit project te willen zetten. Het antwoord is even simpel als ontluisterend gezien de flinke financiële risico's die de initiatiefnemers nemen. Mosman: 'Ik wil als buurtontwikkelaar mijn maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en laten zien dat het wél kan.'

Geen elitaire clubjes

Van der Heijden blijft positief als hij naar de toekomst van dit soort projecten kijkt. 'Nederland telt op dit moment 1200 zorgcoöperaties. Drie jaar geleden waren dat er nog 800. We zijn ook bezig met het organiseren van een nationale

koepel van initiatiefnemers. Dat kan helpen om dit soort organisaties ruimte te geven binnen bestaande structuren.' We moeten wel opletten dat de coöperaties geen elitaire clubjes worden, waarschuwt hij er meteen bij. 'Nu zijn het vooral mondige mensen die zich organiseren. De opgave is om ook mensen die minder voorop lopen mee te nemen in coöperaties. Dat gebeurt nu nog te weinig.'

Ook adviseert Van der Heijden om bij projecten waarin meerdere opgaven spelen deze gefaseerd op te pakken. 'Parkeer de projecten waarmee je op problemen stuit en ga met een andere opgave aan de slag. Wat nu lastig gaat pak je later weer op. In het voorbeeld van carebnb kun je de ruimte eerst verhuren zonder zorg, tot een moment dat alle lichten op groen staan om zorg toe te voegen.'

Van Assche: 'Voor De Binnenhaven zou het helpen als medewerkers van het Woningbouwatelier een mandaat hebben. Ook zij lopen tegen dichte deuren aan bij de gemeente. Een woningbouwregisseur zou gevraagd en ongevraagd bij de wethouder binnen moeten kunnen stappen op thema's die het atelier zelf heeft geformuleerd.' Mosman: 'De houding moet echt om: van "zo doen we dat nu eenmaal" naar "zo doen we dat vooruitstrevend".'

Tekst Marieke Berkers en JaapJan Berg

*Parkeer de projecten die stroef
lopen en ga met een haalbare
opgave aan de slag – Jurgen
van der Heijden*

The background of the slide is a photograph of a construction site, heavily overlaid with a semi-transparent teal color. The image shows a multi-story building under construction, with extensive scaffolding and wooden formwork. Several construction workers in safety gear are visible on different levels of the structure. In the foreground, a worker is standing near a large wooden frame or mold on the ground.

Experiment

WikiHouse

- **Start experiment** 2017 (projectplan: eind 2016)
- **Voltooing** in uitvoering
- **Resultaat** 1 pionierswoning in Almere Poort 2018, 27 zelfbouwwoningen in Almere Buiten. Locatie Stripmaker: eerste fase: 9 woningen, tweede fase: 18 woningen
- **Thema's** zelfbouw, open source, verkennen modulair bouwen en bouwsystemen; betaalbaarheid; duurzaamheid; digitalisering; bewoner centraal
- **Projectleider** Ivar Diekerhof
- **Marktpartijen** pionierswoning Woningstichting Goede Stede; Trebbe; ontwerpburo MULLER, Invent, Rick Smeenk; Stichting Houtresearch (SHR); Bouwscoop
- **Marktpartijen tweede fase Stripmaker** alle partijen uit de eerste fase, inclusief Steenvlinder Inc
- **Betrokken bewoners** Sebastiaan Vos, Linda Slots
- **Vervolgstappen** eerste fase Stripmaker in aanbouw, tweede fase volgt; stichting in oprichting; documentaire; verder verkennen van gecustomized bouwen



Bouwteam pionierswoning WikiHouse in Almere Poort. Foto Woningbouwatelier

Zelf downloaden, frezen en in elkaar zetten

Doe-het-zelfwoning voor gevorderden

Modulair bouwen en modulaire bouwsystemen zijn hot. Het experiment WikiHouse kan zich verheugen in veel belangstelling, zeker onder de professionals en pionier-bewoners die daadwerkelijk aan de slag zijn gegaan met het realiseren van een modulaire woning.

Het groeiend enthousiasme over zelfbouwen van modulaire systemen ziet ook Ivar Diekerhof, projectleider WikiHouse bij het Woningbouwatelier. Diekerhof: 'Met WikiHouse haken we aan bij deze trend. Onze focus ligt daarbij op de vraag hoe we dergelijke systemen kunnen optimaliseren.' De eerste proeve van de mogelijkheden van het WikiHouse-systeem werd in 2018 op de BouwEXPO in Almere Poort opgeleverd. Dit showmodel, het eerste exemplaar in Nederland, is gebruikt om te testen hoe deze innovatieve bouwvorm volgens de eisen van het Bouwbesluit gerealiseerd kan worden.

Naast de locatie van het experiment worden sinds de zomer van 2020 op een tweede locatie, De Stripmaker in Almere Buiten, negen woningen door eigenaren zelf in elkaar gezet. Uiteindelijk zullen daar 27 woningen verrijzen.

Experiment

Multiplex onderdelen

Modulair zelfbouwen krijgt vooral een vlucht door de combinatie van digitale mogelijkheden en de wens van veel mensen om meer invloed te hebben op de eigen woning. WikiHouse is een zogeheten open-source houtskelet bouwpakket dat voor iedereen online toegankelijk is. De *toolbox* biedt de mogelijkheid om op basis van een modulair systeem een nieuw ontwerp te maken, of een bestaand ontwerp te verbeteren en vervolgens gratis te downloaden. Daarna laat elke eigenaar de multiplex onderdelen van de woning (computergestuurd) frezen en zet vervolgens het casco in elkaar. Voor multiplex is gekozen omdat het relatief goedkoop en breed beschikbaar is en daarnaast ook een goede duurzaamheidsscore heeft.

De verdere afwerking is aan de zelfbouwer. Naast het skelet van de woning zijn er immers nog veel keuzeopties voor bijvoorbeeld isolatiemateriaal en de afwerking van binnenwanden, buiten-gevel en dak.

Redelijk uniek

Diekerhof is tevreden met de resultaten en ontwikkeling tot nu toe. Het experiment doorloopt een aantal fases. De intentie om een betaalbare, vraaggerichte en duurzame modulaire woning te realiseren is inmiddels geslaagd. De digitalisering van zowel het ontwerp als het productieproces maakt WikiHouse ook redelijk uniek. Maar daarmee is de kous nog niet af. Er is veel geleerd en deze feedback wordt ingezet om het systeem verder te verbeteren. Daarnaast is er op De Stripmaker gekozen om de meest pure vorm van WikiHouse te realiseren met zelfbouwers die alles zelf doen: het maken van het ontwerp, de ontwikkeling, de financiering en de bouw. Zij hadden daarbij veel ontwerpvrijheid. Voor de verdere opschaling wordt er ook gekeken naar varianten waarbij zelfbouwers minder zelf hoeven te doen of minder keuzevrijheid hebben.



Constructie WikiHouses op De Stripmaker in Almere Buiten.
Foto's Maarten Feenstra



Palet van mogelijkheden

Zoals bij alle experimenten is ook hier het doel om resultaten en lessen om te zetten naar uitvoering op grotere schaal. Om het bouwsysteem verder te promoten is een documentaire in de maak. Maar Diekerhof kijkt vooral naar de mogelijkheden om concept verder te ontwikkelen. Hij werkt aan een palet van mogelijkheden bij de realisatie van een WikiHouse aan de hand drie criteria: mate van zelfwerkzaamheid, mate aan vraaggerichtheid en eigenaarschap (koop, koop-huur en huur).

Aan de hand van dit palet kunnen verschillende doelgroepen worden bediend. Zo hoopt hij de bestaande bouwpraktijk verder te prikkelen en uit te dagen met kansrijke innovaties.

De intentie om een betaalbare, vraag-gerichte en duurzame modulaire woning te realiseren is geslaagd

Anneloes van Boxtel (Rijksvastgoedbedrijf) en Boris Buffing (gemeente Almere) werken samen aan vernieuwing

'Als overheid moet je kwaliteit durven eisen'

Almere groeit de komende jaren door tot de vierde of vijfde grootste stad van Nederland, een opgave die te groot is voor de gemeente alleen. Boris Buffing, programmadirecteur Almere 2.0 werkt daarom vaak samen met Anneloes van Boxtel, programmamanager projectdirecteur bij het Rijksvastgoedbedrijf. Buffing: 'Het rijk en de gemeente hebben beide groot belang bij deze ontwikkeling.'

Hoe ziet jullie samenwerking eruit?

Boris Buffing: 'Anneloes is feitelijk naast de gemeente en de provincie mijn opdrachtgever. Hoewel de verschillende overheden soms andere belangen hebben en dus een andere koers willen varen, voelen we ons collega's.'

Anneloes van Boxtel: 'Dat is helemaal niet zo vanzelfsprekend. Dit interview geeft ons de gelegenheid eens naar elkaar uit te spreken hoezeer we dat waarderen.'

Buffing grinnikt: 'We herkennen elkaars bevoegdheid.'

Waarom is die gedeelde bevoegdheid zo belangrijk?

Van Boxtel: 'Rijk en gemeente zijn in Almere grondeigenaren, maar vinden het beide ook belangrijk om oplossingen te bedenken voor maatschappelijke opgaven, zoals duurzaamheid of klimaatadaptatie. Gedeelde bevoegdheid is belangrijk bij het bepalen en vasthouden van de

koers. Niet alleen voor projecten van het Woningbouwatelier, maar ook voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen.'

Naast gedeelde doelstellingen op papier wil je ook dat projecten kwaliteit bewaren. Hoe borgen jullie die?

Buffing: 'Door eigenaarschap te borgen. In projecten zorgen we dat de partijen die ertoe doen betrokken blijven.'

Van Boxtel: 'We formuleren samen mijlpalen om naartoe te werken en het bestuur betrokken te houden. Binnen het rijk is dat het Rijksvastgoedbedrijf en binnen de gemeente het college. Vanwege de bestuurlijke dynamiek gaat die betrokkenheid soms in golven.'

Buffing: 'Ook koppelen we beleid aan uitvoer. Zo hebben we in de uitvoerfase van de BouwEXPO Tiny Housing gekeken hoe we rek konden vinden in het Bouwbesluit zodat we, ondanks de beperkte ruimte, toch bepaalde hoeken en trappen konden maken.'

Van Boxtel: 'Ook onderzoeken we of we kunnen aanbesteden met nadruk op ambities in plaats van op laagste prijs.'

Buffing: 'Of je formuleert hoogwaardige randvoorwaarden en laat dat vervolgens door de markt invullen. Kijk naar de ontwikkeling van Almere Duin waar zo echt een nieuw woonmilieu is ontstaan.'

Anneloes van Boxtel
Foto Arenda Oomen

Boris Buffing
Foto Kick Smeets



Kan de rest van Nederland leren van de proeftuin in Almere?

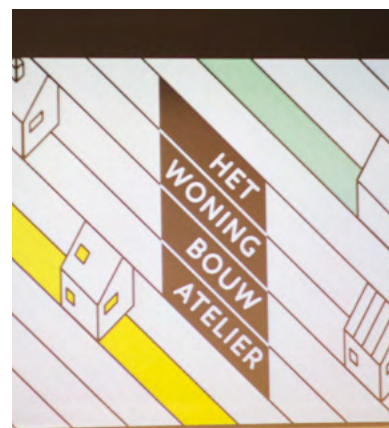
Van Boxtel: 'Overall in Nederland spelen dezelfde type opgaven als in Almere. Neem houtbouw en de flexibele wijze waarmee het WikiHouse is gebouwd. Dat biedt zoveel kansen, bijvoorbeeld op de kleine korrel flexibel bouwen in de stad of CO₂-neutraal bouwen.' Buffing: 'Het Woningbouwatelier is belangrijk om te laten zien hoe je vanuit een experiment kunt opschalen. Daarbij is het delen van kennis cruciaal. Zo hielp het tonen van tiny houses op de Dutch Design Week om de zichtbaarheid van het project te vergroten.'

Hoe kunnen rijk, provincie en gemeente elkaar nog meer versterken in het verder brengen van de kwaliteit?

Buffing: 'Als overheid moet je zelfbewust kwaliteit durven eisen. Tegelijkertijd moet je niet bang zijn om een project te starten zonder de uitkomst precies voor ogen te hebben. De combinatie van sturen op eisen en loslaten bij invulling leidt tot pareltjes van vernieuwing. Voor de prijsvraag Tiny Housing bijvoorbeeld kregen we 250 inzendingen binnen met ideeën die we zelf nooit hadden kunnen bedenken.'

Van Boxtel knikt instemmend: 'Door als overheden met elkaar te werken vind je een soort scherpste, soms tot wrijving aan toe. Dat merk ik bijvoorbeeld met de rijksbouwmeester die ook met ongevraagd advies komt. Dat is heel soms niet makkelijk, maar leidt vrijwel altijd tot een verbetering van het project.'







Werken aan vernieuwing

De afgelopen vijf jaar heeft het Woningbouwatelier veel in gang gezet, aangezwengeld en onderzocht. Dat heeft een waaier aan resultaten opgeleverd, variërend van brainstormsessies, werk- ateliers, debatten, publicaties en de bouw van bijna honderd innovatieve, volwaardige woningen in Almere Poort en Buiten. De (nog) niet gerealiseerde experimenten hebben daarnaast alternatieve plannen en woonconcepten voortgebracht met vernieuwende ontwerp oplossingen waarin altijd de bewoners centraal staan – geheel in de Almeerse traditie.

Het Woningbouwatelier wil de aandacht en gedachtevorming over actuele woningbouwopgaven stimuleren. Niet alleen in woord en tekst, maar zoveel mogelijk in de praktijk. Deze pagina toont een paar hoogtepunten uit de vele geslaagde momenten. Een reeks die met de verdere ontwikkeling van het Woningbouwatelier nog verder zal groeien.



Experiment

Tiny Housing

- **Start experiment 2016**
- **Voltooing 2020**
- **Resultaat** ideeënprijsvraag; 245 ingestuurde plannen; 25 winnaars; BouwEXPO Tiny Housing in Almere; 13 gerealiseerde projecten; 4 in ontwikkeling; 5000 bezoekers tijdens de Grote Tiny Manifestatie (2017); uitzending AVRO Kunstuur (2017); circa 50 ontvangsten (met name gemeenten en kennisinstellingen); publieksprogramma en rondleidingen Kunstlinie Almere Flevoland; publicatie 'Klein Wonen/ Small Homes. The making of BouwEXPO Tiny Housing' (2020)
- **Thema's** ontwikkelen en realiseren van kleine, efficiënte en betaalbare woningen voor kleine huishoudens; vitale stad; diversiteit in wijken
- **Projectleider** Jacqueline Tellinga
- **Betrokken marktpartij** NUON
- **Betrokken instellingen en overheden** gemeente Almere; RVO; Platform31; Architectuur Lokaal; Kunstlinie Almere Flevoland; Windesheim Flevoland; Stichting Tiny House Nederland; documentairemaker Robert Wiering; uitgeverij Thoth
- **Betrokken ontwerpers** Mustafa Anbar (Dometastic50); Daan Bakker (Tiny-A); Faro architecten (Tiny Tim); Fiction Factory (Wikkelhouse); Leo Harders en Aldo Trim (Snuk); Marcel Hoekstra en Marjon Meurs (Een heel leven onder dak); House of Architects (Tiny Towers); Kodashema (KODA); Ana Rocha (Slim Fit); Han Slawik (HomeBoxen); Nanne Verbruggen en Ewoud Netten (Tiny Revolverhuis); NEZZT (Royaal Wonen in 't Klein); Edwin Vermeij (CC-house van Conny Brak)
- **Vervolgstappen** inspiratie voor andere gemeenten en initiatiefnemers



BouwEXPO Tiny Housing met rechts Tiny A van Daan Bakker (DaF architecten) en links Slim Fit van Anna Rocha. Foto Adrienne Norman

Ontwerper Leo Harders over betaalbaar bouwen voor alleenstaanden

Klein wonen met een villagevoel

De BouwEXPO Tiny Housing Almere werd voorafgegaan door de ideeënprijsvraag 'Bevrijd Wonen. Jouw Tiny House in Almere!' uit 2016. Een van de winnaars van de prijsvraag was architect Leo Harders: 'Veel mensen denken bij klein wonen voor alleenstaanden ten onrechte alleen aan appartementen.'

Met het uitschrijven van de prijsvraag 'Bevrijd Wonen. Jouw Tiny House in Almere!' wilde het Woningbouwatelier de behoefte en mogelijkheden van huisvesting voor kleine huishoudens in compacte, betaalbare huizen verkennen. In het prijsvraagreglement stond letterlijk als opdracht: 'Het ontwikkelen en realiseren van een staalkaart aan kleine, efficiënte woningen door het initiëren van specifieke woningbouwinitiatieven, waardoor de typologische, bouwkundige, organisatorische en financiële mogelijkheden worden onderzocht van huisvesting van kleine huishoudens in betaalbare woningen van gering formaat.'

Experiment

Twee glazen fronten

Samen met Aldo Trim ontwierp architect Leo Harders het woningtype Snuk, dat hij typeert als een strandhuisje met twee voorkanten. Het is een verplaatsbare woning van 33 vierkante meter die, vanwege de beide glazen fronten, op verschillende manieren en plekken geplaatst kan worden. Tot hun grote vreugde werd het ontwerp door de jury aangewezen als een van de zes winnaars in de categorie 'tijdelijk'. Ontwikkelaar André Voermans kocht Snuk vervolgens om het concept, ook los van de plaatsing op de BouwEXPO-locatie in Almere Poort, elders verder te ontwikkelen.

Toen er ongeveer anderhalf jaar geleden nóg een kavel op het terrein van de BouwEXPO beschikbaar kwam, namen Harders en Voermans de handschoen weer op met een variant op het eerste ontwerp. Om de doorontwikkeling van en verwantschap met hun tiny house te bevestigen kozen ze als titel een anagram: Sunk.

Anders dan het eerste ontwerp is Sunk ontworpen met het oog op de beschikbare (kleine) ruimte op het terrein en de al aanwezige gebouwen. Harders: 'Je vouwt het door middel van een openslaande pui uit en verdubbelt zo de oppervlakte van de kleine leefruimte in het gebouw.'

Specifieke wensen

Harders noemt de lessen uit beide gebouwen waardevol. 'Architecten weten alles van ontwerpen, maar als het om financiering en zelf bouwen gaat hebben ze vaak beperkingen of aarzelingen', de winnaar mochten immers, net als bij de prijsvragen uit het verleden, zelf hun concept ontwikkelen – voor eigen rekening en risico. Harders loopt juist warm voor dat soort uitdagingen. Zeker als de inspanningen kunnen leiden tot een seriematige ontwikkeling.





Hadders vindt het daadwerkelijk realiseren van seriematige productie de meerwaarde van de projecten – zonder daarbij de specifieke wensen van de eigenaars uit het oog te verliezen, natuurlijk. Het Woningbouwatelier kan zorgen voor aandacht voor dit type en voor opschaling elders. ‘Er is nog steeds een groeiende vraag naar woningen voor alleenstaanden.’ Die doelgroep bedienen was een van de uitgangspunten van de BouwEXPO en is nog steeds een kansrijke opgave, denkt Hadders. ‘Veel mensen denken bij klein wonen voor alleenstaanden aan appartementen. Maar er is zeker ook een groep die wil wonen in dit soort villa’s van het klein wonen.’

Op bestaande daken

Een hindernis voor deze projecten blijven de kosten. Ook de beide ontwerpen van Hadders zijn met prijzen boven een ton niet echt goedkoop, hoewel de grond in de prijs is inbegrepen. Inzetten op seriematige realisatie en op ‘goedkope’ locaties, zoals op bestaande daken, zou een oplossing kunnen bieden. Ook het Woningbouwatelier hoopt dat de BouwEXPO niet de figuurlijke druppel op een gloeiende plaat blijft, maar dat het succes én de aantrekkelijkheid van klein wonen in Almere snel een breed en aansprekend vervolg krijgt.

*Er zijn zeker ook
alleenstaanden die in
dit soort mini-villa's
willen wonen*

Verdieping

De roep om betaalbare nieuwbouw zwelt aan. Maar hoe bereiken we dat?

‘Niet uitproberen, maar leren moet het devies zijn’

Betaalbaar bouwen is hot. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar middeninkomens die achter het net vissen. In gesprek met Gerard van Evert en Reimar von Meding, beiden eerder werkzaam in de Almeerse woningbouw, over de hobbelige weg naar betaalbaar bouwen, ook voor mensen met een kleine portemonnee: ‘Helaas opereren corporaties nog erg defensief.’

Dat betaalbaar bouwen tegenwoordig ingewikkeld is, daarover zijn Gerard van Evert en Reimar von Meding het roerend eens. Ook delen ze de conclusie dat het bouwen van betaalbare woningen een illusie is in de huidige, vrije woningmarkt. Van Evert wijst vooral naar gemeenten en ontwikkelende partijen die, geleid door het marktmechanisme, prijzen hanteren die de werkelijke kostprijs ver overtreffen. Von Meding beaamt: ‘In een markt met schaarste kun je meer vragen en krijg je het ook nog.’

Gevangen in systeem

Volgens Von Meding is de manier waarop nu wordt geprobeerd steeds goedkopere woningen te bouwen een

doodlopende weg: ‘We zitten gevangen in een systeem waarbij, zodra je meer geld voor woningen kan vragen, dat ook direct gebeurt.’ Daardoor is de balans verstoord en lijkt betaalbaar wonen alleen haalbaar als dit systeem verandert. Dat streven is volgens Von Meding geen luchtkasteel, want tijdens de kredietcrisis in de jaren na 2008 is aangetoond dat er wel degelijk goedkoper gebouwd kan worden.

Naast ontwikkelende en bouwende partijen hebben, volgens Van Evert, ook gemeenten schuld aan de ontstane situatie en die zijn daarmee ook verantwoordelijk voor verandering. Van Evert: ‘Gemeenten hanteren vaak het principe van residuele grondwaarde waarbij grondwaarde bepaald wordt door de marktwaarde van het te bouwen project. Daarbij is de marktwaarde het startpunt en daarvan worden dan de bouwkosten afgetrokken. Het resultaat is een hogere grondwaarde dan de kostprijs van die grond.’ Voor gemeenten is de grondprijs vaak een belangrijke inkomstenbron waarvan de opbrengst wordt ingezet voor andere gemeentelijke uitgaven. Volgens Von Meding is dat een perverse prikkel in het systeem en een hindernis voor betaalbaar bouwen.



Woningen gebouwd in het kader van de regeling ‘Ik bouw betaalbaar in Almere’ (Ibba) in Almere Poort. Foto Stichting Ik bouw betaalbaar



Reimar von Meding is directeur en architect bij architectenbureau KAW en voormalig atelierleider van het Woningbouwatelier in Almere.

Gerard van Evert was eerder werkzaam als directeur van de vof Ikbouwbetaalbaar in Almere, een initiatief en financieringsregeling van de gemeente Almere, Woonstichting De Key en Ymere om zelfbouw te bevorderen voor mensen met een inkomen tot modaal, en hij was adviseur van het Expertteam Woningbouw van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Wonen als handelswaar

In het gesprek, dat we vanwege de coronabeperkingen via een videomeeting voeren, fileren Van Evert en Von Meding de misstanden in de huidige woningmarkt. Een belangrijk moment was de verzelfstandiging van woningcorporaties in 1995 die daardoor meer vrijheid kregen om zelf te bepalen hoe er gebouwd werd en voor welke huurprijs. Dat bracht aanvankelijk de gewenste vernieuwing, maar heeft sociale verhuurders langzaam vervreemd van hun oorspronkelijke doelstellingen, namelijk: zonder winstbejag voorzien in collectief, betaalbaar wonen.

Wat daarmee verloren is gegaan is bijvoorbeeld zichtbaar in Wenen waar een 'ouderwets' gemeentelijk woningbedrijf betaalbare woningen verhuurt met een afschrijvingsduur

van honderd jaar. 'Huizen en wonen', zo vat Von Meding het samen, 'zijn bij ons veel te sterk handelswaar geworden'. Van die eenzijdige benadering moeten we af, door meer regulering, het stimuleren van coöperatief opdrachtgeverschap en andere systemen die speculatie op woningbezit tegengaan.

Van Evert pleit ervoor dat corporaties meer visie op de toekomst tonen en zoeken naar innovaties en vernieuwende concepten. Von Meding sluit daarop aan door te wijzen op sommige corporaties in een aantal middelgrote steden die, mede omdat geld lenen nu goedkoop is, slim gebruikmaken van een zogeheten marktwaardebenadering. Zij opereren dan onafhankelijk van eerdergenoemde ontwikkelmarges, maar ontwikkelen voor een exploitatietermijn van meerdere decennia. Door zo te werken kunnen ze, in zijn ogen, echt wat bereiken. 'Helaas opereren corporaties nog erg defensief met het argument dat ze geen ontwikkelruimte hebben', stelt Von Meding vast. Van Evert haakt in en benoemt meteen één van de kansen: een nieuw, gereguleerd marktsegment, namelijk de sociale koopwoning. Juist daarmee kan de gewenste betaalbaarheid ook echt bereikt worden.

*Huizen en wonen zijn veel te sterk handelswaar geworden
– Reimar von Meding*

Anti-speculatief denken

Van Evert ziet hierin ook een taak voor organisaties als het Woningbouwatelier. Hij vreest dat het bij losse experimenten te vaak blijft bij een kleine zijsprong terwijl de reguliere praktijk ongewijzigd doorgaat: 'Experimenten zijn op zijn best een druppel op de gloeiende plaat. Het is een soort van excuus-faciliteren.' Van Evert stelt expliciet: 'Stop dus met kleinschalige experimenten, pak het grootschalig aan. Ga het gewoon groots doen, liefst zo structureel mogelijk en voor langere tijd en evalueer en leer al doende. Niet uitproberen, maar leren moet het devies zijn.' De keuze voor grotere aantallen en seriematig werken biedt bovendien veel prijsvoordelen, benadrukt Van Evert.

Bij dit pleidooi voor het meer denken in omvang, schaalgrootte en anti-speculatief denken op langere termijn, sluit Von Meding aan door op twee aandachtspunten te wijzen. Volgens hem moet er in de eerste plaats meer aandacht komen voor de bestaande woningvoorraad in plaats van alleen voor nieuwbouw. Dat vormt immers, ook op langere termijn, een zeer belangrijk segment. En met een slimme, innovatieve aanpak zijn daar veel goede en betaalbare woningen te realiseren. Het is eigenlijk vreemd dat dit segment nog een blinde vlek is in de discussie over innovatief, betaalbaar wonen.

De industrie uitdagen

Daarnaast verwacht Von Meding veel in de opkomst van herhaalbare, geïntegreerde bouwsystemen. Ze staan centraal in een nieuwe ordening van het ontwerp en bouwproces waarbij nieuwe spelers zoals bouwconstructiefabrieken opkomen en oude spelers zoals aannemers minder belangrijk worden. Von Meding hamert op het belang van productie. 'Dat moet je stimuleren, als overheid en als Woningbouwatelier. De industrie moet uitgedaagd worden', stelt hij vast. Deze, en andere innovators, moeten echt geïnteresseerd worden met een kansrijke propositie voor hun product of dienst. Zo kom je geleidelijk tot een herschikking van bestaande processen en partijen én ruimte voor nieuwe. 'Er zijn nu nog te veel partijen die niet, of niet meer, voldoende integraal denken en van toegevoegde waarde zijn', concluderen Von Meding en Van Evert eensgezind.

Tekst Jaap Jan Berg en Marieke Berkers

Stop dus met kleinschalige experimenten, pak het grootschalig aan – Gerard van Evert



Stedelijk verdichtingsproject van KAW Architecten op de locatie van een oud roc-gebouw in Leiderdorp.
De hoogbouw is zonder gebruikelijke steigers gebouwd waardoor op bouwtijd en -kosten bespaard werd.
Foto KAW Architecten

Experiment

Transformatie

- **Start experiment** 2018
- **Voltooing** 2020
- **Resultaat** lessen en inzichten gedeeld met andere gemeenten en marktpartijen; digitale publicatie 'Transformatie, een experiment?' (2020)
- **Thema's** transformatie leegstaande kantoorpanden naar betaalbare woningen; bewoner centraal; betaalbaarheid; digitalisering
- **Projectleider** Gerben van Dijk
- **Betrokken marktpartijen** bbn adviseurs (rekenmodel)
- **Betrokken instellingen en overheden** gemeente Almere; Rijksvastgoedbedrijf; Modular Office Renovation (MOR/TU Delft)
- **Vervolgstappen** meer aandacht voor nieuwe transformatieconcepten die kwaliteit en diversiteit vergroten; slimme oplossingen met ruimte voor democratisering van ontwerp; via digitalisering en industrialisatie betaalbare flexibiliteit en keuzevrijheid voor bewoners mogelijk maken; sturen door overheid op kwaliteit van transformaties en impact op omgeving. Bonus: impact van corona op wonen en werken zorgt voor nieuwe vragen en kansen.

Vij slopen niet.
Wij oogsten!



Voorbeeld van circulaire sloop. Foto Woningbouwatelier

De geleerde lessen volgens projectleider Gerben van Dijk

Meer alternatieven voor te slopen kantoren

Het Transformatie-experiment had als doel te onderzoeken hoe leegstaande kantoorpanden betaalbare woningen kunnen worden, vanuit de vraag van potentiële bewoners. Daartoe werden digitale, modulaire ontwerpen verend waarmee gebouwen flexibel en naar behoefte in appartementen in te delen zouden zijn. Ook werd een platform voor woningzoekenden bedacht die samen een pand wilden herontwikkelen. Het experiment kwam niet van de grond, maar was toch leerzaam.

De ontwikkeling van het experiment – dat het Woningbouwatelier in 2016 startte – verliep in verschillende fases. Projectleider Gerben van Dijk legt uit dat voortdurend de vinger aan de pols van zowel het project als van de externe omstandigheden werd gehouden. Bij het transformatie-experiment speelden tussentijdse ontwikkelingen en inzichten een belangrijke rol. Eerdere aannames bleken namelijk niet te kloppen, of de omstandigheden veranderden onverwacht sneller.

Experiment

Veranderde markt

Zo bleek al snel dat er in Almere op korte termijn nauwelijks geschikt vastgoed beschikbaar was voor het experiment. Van Dijk: 'Toen we aan het project begonnen waren er zowel lokaal als nationaal veel leegstaande kantoren.' Vooral wat oudere gebouwen leken geschikt om te onderzoeken of ze getransformeerd konden worden naar andere functies, in het bijzonder woonruimte. 'Want aan woningen was er een duidelijk tekort, dus de optelsom leek te kloppen', volgens Van Dijk.

Maar toen het Woningbouwatelier op zoek ging naar concrete objecten of geïnteresseerde partijen in Almere was de markt al veranderd en daalde de leegstand. De meeste vastgoedeigenaars kozen om financiële redenen liefst voor snelle en simpele transformaties. 'Particulier vastgoed was er daardoor nauwelijks voor een redelijke prijs beschikbaar, en de gemeente beschikte zelf niet voldoende vastgoed om in te kunnen zetten', vertelt Van Dijk over die startfase. Het hele idee bleek onrendabel voor de markt. Dat kwam vooral door de hoge restwaarde van leegstaande kantoren, zo bleek ook uit het ontwikkelde rekenmodel.

Sloop en nieuwbouw

Hoewel het experiment hierdoor eind 2019 werd beëindigd, was Van Dijk niet teleurgesteld: 'Experimenten mogen mislukken.' Er zijn ook lessen geleerd, vindt de projectleider. Die zou hij nu graag delen met andere gemeenten en vastgoedeigenaren om hen te inspireren en te wijzen op de meerwaarde van diversiteit voor stad en wijk. Van Dijk: 'Er moeten echt meer alternatieven komen voor het nog te vaak toegepaste scenario van sloop en middelmatig nieuwbouw – maar ook voor het scenario van panden verkavelen in zoveel mogelijk hokjes om de opbrengst zo groot mogelijk te maken.'



Transformatie van een leegstand kantoorgebouw in woonruimte.
Afbeeldingen Woningbouwatelier



In de publicatie 'Transformatie, een experiment?' (2020) op de website van het Woningbouwatelier over het experiment, constateert Van Dijk dat niet elk leegstaand kantoorpand geschikt is om te transformeren naar woningen. Wel verwacht hij dat er woonpioniers te vinden zijn die juist een uitdaging zien in de relatieve 'onmogelijkheid' van een bepaald gebouw of locatie. Daarmee pleit Van Dijk ervoor dat niet de vastgoedwaarde het uitgangspunt moet zijn bij het nadenken over transformatie van kantoorvastgoed maar de wens om op een bijzondere, ongewone plek wonen.

Gebiedsontwikkeling

Een andere les is de noodzaak om gedurende een proces flexibel te blijven en niet bang te zijn om af te wijken van het eerder uitgestippelde traject. Ook helpt het volgens Van Dijk als een transformatie van een gebouw verweven wordt met een gebiedsontwikkeling. Zo komt er meer energie vrij, kan er aan meer 'knoppen' gedraaid worden en is het succes niet alleen afhankelijk van dat ene kantoorgebouw. De transformatie zit hem dus, bij nader inzien, ook vooral in de benadering, het denken in verschillende schaalniveaus en het openstaan voor variabele resultaten.

Er moeten echt meer alternatieven komen voor het scenario van sloop en middelmatige nieuwbouw

‘Als het ergens kan in Nederland, dan is het in Almere!’

Sebastiaan Vos bouwt grotereels eigenhandig zijn WikiHouse. ‘Het is een *open-source*-bouwpakket dat je zelf kunt ontwerpen en downloaden en in onderdelen kan laten frezen. Je hele huis rijdt vervolgens in één vrachtwagen naar de bouwlocatie. Dit is echt zelfbouw 4.0!’

Het lijkt me flink aanpoten.

‘Dat klopt. Als zelfbouwers bouwen we samen met een groep en regelen we veel dingen zelf, zoals de inkoop van bijvoorbeeld isolatiemateriaal en de gevelbekleding van de buitenkant. Het is de bedoeling dat we ook samen aan elkaars casco bouwen. Maar sommige mensen zijn later gestart met bouwen en hebben daardoor de eerste zelfbouwers niet kunnen helpen. Voor de zelfbouwers geldt dat samen bouwen alleen werkt als je elkaar helpt.’

Wat kun je zelf doen en waar heb je professionals voor nodig?

‘Alles helemaal zelf bouwen is niet te doen. Bij de bouw heb je specialistische kennis nodig. Bijvoorbeeld hoe om te gaan met koudebruggen, de zwakke schakels in de buitenschil van de woning zoals gevel, dak of vloer. Je wilt natuurlijk wel een goed geïsoleerd huis hebben. Ook heb je constructietekeningen nodig, die je als leek niet kunt maken. Dat geldt ook voor het aanleggen van de fundering. Zelf vind ik het belangrijk dat de bouw netjes gebeurt, dat de planken op de gevel bijvoorbeeld recht hangen en goed zijn afgewerkt.’

Is het WikiHouse als experiment geslaagd?

‘Het is geweldig om op deze wijze zelf te bouwen in Almere, en helemaal dat dit project ook bereikbaar is voor mensen die normaal gesproken een zelfbouwhuis niet kunnen betalen. Intussen kwamen we allerlei dingen tegen die voor verbetering vatbaar zijn. Sommige WikiHouses zijn aan elkaar geschakeld. We kwamen erachter dat dat problemen oplevert. Als de huizen eenmaal aan elkaar vastzitten kun je moeilijk bij de delen die elkaar raken. Als je planning niet gelijk opgaat met die van de burens is dat lastig bij het afwerken.

‘Een ander probleem is dat het project er niet op berekend is dat er veel advisering nodig is in de bouwfase. De adviseurs hebben maar een beperkt aantal uren en wimpelen daarom vragen soms af. Ook bouwen de meeste bewoners in het weekend en dan is de aannemer of timmerman natuurlijk vrij. Voor een optimale afstemming zou het fijn zijn als zij in het weekend ook een uurtje langskomen.’

Het project maakt ook onderdeel uit van het Europese onderzoeksproject ‘Housing 4.0 Energy’.

‘Ons energiegebruik zal gemonitord worden op duurzaamheid. Ik ben benieuwd of individuele keuzes zoals gebruik van veel glas – waar de warmte je huis dus makkelijk verlaat – terug te zien zijn in het energieverbruik. Zelf pionier ik wat energie betreft nog





wat extra. Ik bouw een huis zonder verwarming. De schil van het huis is 30 centimeter dik, dus ik denk dat ik het daarmee binnen warm genoeg kan houden. Als het fris wordt trek ik gewoon een trui aan.'

Waar kijk je het meeste naar uit wat wonen in een WiKiHouse betreft?

'Mijn moeder zei heel treffend: "Je hebt geen klein huis." Zo voelt het ook. Ik heb beneden 35 vierkante meter en boven ook. Omdat ik geen vloering bouw is de ruimte boven heel hoog. Ik heb ook nog wat om handen, want ben me aan het voorbereiden om zelfvoorzienend te worden en *off-grid* te gaan, dus zonder stroom van het net. Als het kan wat regelgeving betreft stop ik een accu onder de grond en neem ik een zonneboiler. Als dat ergens kan in Nederland, dan is het in Almere!'

Het is geweldig om op deze wijze zelf te bouwen, ook voor mensen die normaal gesproken niet de beurs hebben voor een zelfbouw huis



Experiment

Floriade

- **Start experiment** 2019
- **Voltooing** in uitvoering
- **Resultaat** state of the art biobased gebouw(en) op terrein Floriade Expo 2022 en toepasbare kennis voor vervolprojecten
- **Thema's** duurzaamheid; digitalisering
- **Projectleider** Ivar Diekerhof
- **Betrokken marktpartijen** Atto Harsta (Aldus Bouwinformatie)
- **Betrokken instellingen en overheden** Floriade; gemeente Almere



In gesprek met bouwinnovator en transitiestrateeg Atto Harsta

‘We kunnen niet om biobased bouwen heen’

Directeur Atto Harsta van Aldus Bouwinformatie – gespecialiseerd in innovatief bouwen – heeft een scherp oog voor nieuwe ontwikkelingen. Zo raakte hij ook betrokken bij De Bouwcampus, een ontmoetingsplek voor opdrachtgevers, opdrachtnemers en kennisinstellingen die gezamenlijk zoeken naar innovatieve oplossingen voor vraagstukken op het gebied van leven, wonen en werken.

Toen de kans zich aandiende om, onder de vlag van de Floriade 2022, een hypermodern biobased gebouw te ontwikkelen twijfelde Atto Harsta geen moment. De kansen en mogelijkheden van deze veelbelovende en duurzame bouwwijze zoemden al enige tijd rond en een praktijktest was welkome stap. Niet alleen om bestaande vragen rond de nieuwe methode te beantwoorden, maar ook om de waarde ervan voor de toekomst van bouwen en wonen in Nederland verder te onderzoeken.

Harsta was vooral geïnteresseerd in wat hij noemt het ‘NL agro-deel’ van biobased bouwen. Het betreft de circulaire toepassing van agrarische (rest-)stromen in de bouw. Volgens Harsta ligt dat voor de hand in een land met een hoogproductieve en innovatieve landbouwsector die voor een enorme transitie staat naar nieuwe, duurzame verdienmodellen.

Experiment

Schoolvoorbeeld

Het koppelen van innovatie landbouw aan innovatie in de bouw prikkelde ook het Woningbouwatelier. Op het Floriadeterrein is een plek gereserveerd voor een experimenteel 'testgebouw'. Harsta: 'Het gebouw moet een schoolvoorbeeld worden van al doende leert men. Maar het eindresultaat moet wel een functionerend gebouw zijn dat, nog belangrijker, de toepassing van dit type bouw een zetje geeft.' Voor Harsta is er dan ook veel aan gelegen om de status van prototype te omzeilen. 'Hoe charmant zo'n etiket ook is, het gevaar is dat mensen het resultaat niet serieus nemen', vindt Harsta. Voor hem is het opschalen van biobased bouwen én de integratie ervan in bestaande bouwsystemen een cruciale koers voor de toekomst.

Enorme woningbouwopgave

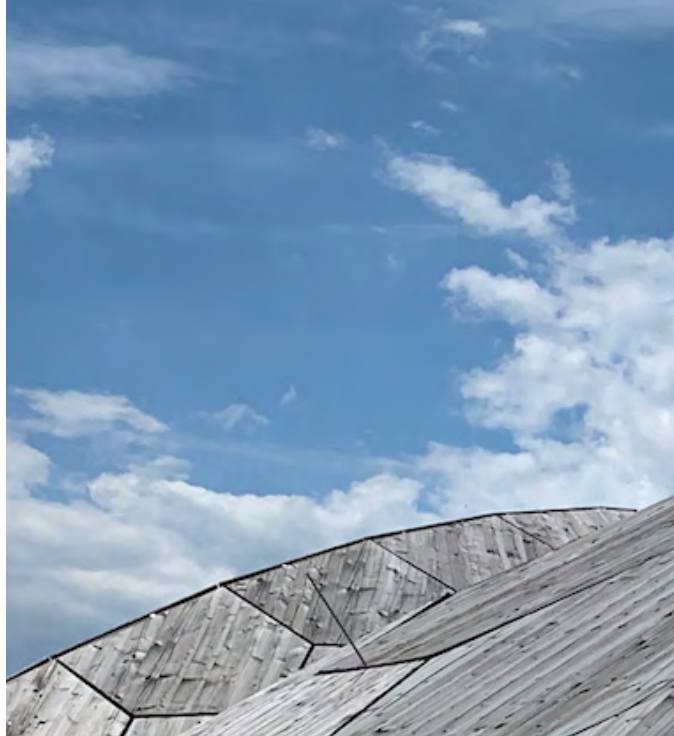
Harsta ziet biobased bouwen als waardevol en noodzakelijk voor een meer duurzame en CO₂-neutrale bouwproductie. Hij wijst op de huidige woningbouwopgave van een miljoen nieuwe woningen: 'Willen we die enorme opgave echt duurzaam realiseren en laten we de gezondheidswaarde van woningen echt meetellen dan kunnen we niet om biobased bouwen heen.'

Harsta ziet in de bouwsector veel initiatieven die hij betitelt als *greenwashing*, zoals 'halfbakken combinaties van traditionele systemen en groene innovaties'. Dat klinkt kritisch en verwijtend, maar Harsta benadrukt dat veel partijen simpelweg over te weinig kennis en innovatiedrang beschikken en nog steeds vooral hun bestaande business verdedigen.

Bewijzen

Het beoogde gebouw op het Floriadeterrein moet bewijzen dat het bij biobased bouwen niet om een toevoeging of de zoveelste variant gaat. Harsta: 'Het kan alleen maar gaan werken als een volledig verweven, integrale en structurele denk-, ontwerp- en bouwwijze.'

*Het gebouw moet een school-
voorbeeld worden van al
doende leert men*





Hoe verder?

In gesprek met rijksbouwmeester Floris Alkemade en hoogleraar Maarten Hajer

‘Experimenten kunnen mensen overtuigen dat de wereld er anders uit kan zien’

Hoe moet het Woningbouwatelier zich verder ontwikkelen? In een dubbelgesprek via een video-verbinding met rijksbouwmeester Floris Alkemade en hoogleraar Maarten Hajer kijken we vooruit de toekomst in. Wat zijn de thema's waar het atelier zich op zou moeten richten? Is experimenteren nog wel van toegevoegde waarde? En hoe kan het Woningbouwatelier zijn rol als aanjager van vernieuwing waarmaken?

De afgelopen vijf jaar heeft Floris Alkemade als rijksbouwmeester de ruimtelijke ontwikkelingen in onze leefomgeving van nabij gevolgd en richting gegeven. Hij organiseerde een breed programma, met onder meer competities zoals Who Cares en ruimtelijke toekomstperspectieven zoals Panorama Nederland. Wat leverde die zoektocht op over de woningbouw? Alkemade: 'We zijn de afgelopen jaren echt anders gaan leven. Er vinden grote verschuivingen plaats tussen groepen in de samenleving. Zo is het aantal eenpersoonshuishoudens flink gegroeid. Maar tegelijkertijd ontstaat de helft van het woningtekort door de instroom van buitenlandse immigranten, met name kennis- en arbeidsmigranten.'

De vraag is hoe we met de bestaande stad beter kunnen aansluiten op deze veranderende behoeften. Alkemade: 'Bijvoorbeeld met andere typen woningen. Zo bestuderen we vanuit het College van Rijksadviseurs samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken het concept van

flexwonen, volwaardige woningen die je als een flexibele laag aan de stad toevoegt en die je verplaatst als de woonvraag verandert.

'Bij vernieuwing is het zinvol om ook aan te haken op andere maatschappelijke opgaven, zoals het van het gas halen van woningen, of circulariteit. Maar ook de hernieuwde vraag hoe we andere vormen van samenwonen kunnen ontwikkelen vind ik een belangrijke. Kijk naar de groeiende eenzaamheid. Een op de tien volwassenen geeft aan zich echt eenzaam te voelen. Vanwege corona is dat aantal alleen maar gegroeid, tot drie op de tien mensen. Hoe maken we wijken en huizen op zo'n manier dat er meer informele ontmoetingen zijn zodat mensen minder eenzaam zijn?'

Duizend goede buurten

Maarten Hajer sluit zich aan bij de observaties van Alkemade. Wel wil hij het vraagstuk wat breder trekken dan het thema wonen. 'De woningbouwagenda die het rijk nu heeft geformuleerd – voor 2030 meer dan één miljoen huizen bouwen – is te smal. Als je uitrekt hoeveel mensen een woning nodig hebben, maak je daarmee pas een begin. Belangrijk is na te denken op welke manier deze opgave kan worden uitgewerkt – en dan ligt het helemaal niet voor de hand om het te houden op één miljoen woningen. Je kan ook zeggen: we hebben duizend goede buurten nodig. Zo geformuleerd gaat het erom wat een goede wijk is. Dat zou de focus kunnen zijn van een atelier.'



Floris van Alkemade



Maarten Hajer
Foto Fred Ernst

Floris van Alkemade is rijksbouwmeester. Hij is opgeleid als architect en stedenbouwkundige en combineert zijn rijksbouwmeesterschap met het directeurschap van zijn eigen architectenbureau FAA (Floris Alkemade Architect).

Maarten Hajer is politicoloog en planoloog. Sinds 2015 is hij faculteitshoogleraar Urban Futures aan de faculteit Geowetenschappen van de Universiteit Utrecht. Daarvoor was hij onder meer directeur van het Planbureau voor de leefomgeving.

Samen met zijn medeauteurs bestudeerde Hajer voor zijn boek 'Neighbourhoods for the Future – A Plea for a Social and Ecological Urbanism' de schaal van de buurt als uitgangspunt voor vernieuwing. Dat is het uitgelezen schaalniveau om opgaven aan te pakken door plekken te maken waar sociale en ecologische veranderingen plaats kunnen vinden. De buurt is klein genoeg om mensen bij veranderingen te betrekken en groot genoeg om impact te hebben. Hajer heeft het dan niet over het bouwen van nieuwe wijken, maar om verdichting van bestaande wijken en daarbij kwaliteit toevoegen. Alkemade: 'In bestaande wijken is nog een zee aan ruimte, mits je anders omgaat met autoverkeer en parkeerplekken. Als we die richting opgaan hoeft verdichten niet ten koste te gaan van groen.'

Bouwen in hout

Toch, ondanks al deze noties, zijn we geneigd te blijven bouwen zoals we gewend zijn. Hajer: 'Dat is vreemd, want inmiddels zijn alle fundamenten onder wonen en bouwen onderuitgehaald. We denken anders over gebruik van materialen, ons idee van het gezin als hoeksteen van de samenleving wankelt, een grondgebonden woning en een auto zijn ook niet meer heilig, om een paar voorbeelden te noemen. We hebben honderd jaar met hetzelfde beeld gedaan.'

Hajer waarschuwt dat we vastlopen als we doorgaan op de huidige weg: 'Experimenten zijn nodig om anderen te overtuigen dat de wereld er anders uit kan zien.' Als voorbeeld haalt hij de *life cycle analysis* aan, een model ontwikkeld door de Universiteit Leiden, dat de ecologische voetafdruk van producten en diensten in kaart brengt. 'Met deze methode kun je laten zien dat als gemeenten blijven bouwen zoals ze doen, ze hun doelen niet halen. Gaan ze bouwen in hout, en gaan ze anders denken over de verhouding tussen private en publieke ruimte dan lukt dat beter. Dat model kun je gewoon laten draaien op de laptop op het bureau van de wethouder.' Hajer ziet daarbij een belangrijke rol weggelegd voor fysieke experimenten om mensen te laten geloven in een andere toekomst: 'Je kunt met experimenten laten zien wat er aan variaties mogelijk is.'

Abstracte toekomst

Alkemade vult aan: 'Met experimenten kun je verschillende benaderingen testen en daar mag je van leren. Ik heb een goed voorbeeld van zo'n geleerde les die je nooit voor mogelijk had gehouden. In een van de prijswinnende inzendingen van de Who Cares-competitie wilde het team ontmoetingsruimtes realiseren in een woonwijk. Die plekken waren bedoeld om de eenzaamheid in de wijk te verlagen. De bewoners gingen voortvarend aan de slag en richtten de ruimte in als ware het een huiskamer; heel gezellig. Wat bleek? Juist die intieme huiskamersfeer verhoogde de drempel voor veel mensen om even binnen te stappen. Dat je terughoudend in gezelligheid moet zijn had je van tevoren nooit kunnen bedenken.' 'Er is nog een ander soort experiment waar we naar moeten kijken, het experiment dat aanhaakt bij nieuwe trends', voegt Hajer toe. 'De toekomst is iets abstracts. Die verbeelden ligt in de handen van de mensen die kunnen tekenen. Maar je kunt ook zeggen: hier gebeurt al iets interessants, stel nu dat dat groter zou worden? Of je combineert wat al gaande is met een radicaler idee. In de vakwereld noemen we dat de *evolutionary potential of the present*.'

Het College van Rijksadviseurs heeft met prijsvragen een impuls gegeven aan het experimenteren. Hajer: 'Met experimenteren op zich zijn we er niet. Belangrijk is dat er een beweging op gang komt. Naast experimenten heb je dan congressen, tijdschriften, gesubsidieerde boeken of websites nodig om iedereen te laten proeven wat er mogelijk is. Het delen van kennis zou meer moeten gebeuren, want het is in wezen goed besteed geld om te zorgen dat Zwolle weet wat er in Assen gebeurt. We hebben vanuit mijn leerstoel experimenten met aardgasvrije wijken geïnitieerd. Steden stoten regelmatig hun neus bij dat gasvrij maken en dat staat dan in de krant. En dat is goed. Door uitwisseling kun je andere steden behoeden voor dezelfde fouten.'

Kortetermijnblindheid

Hoewel het zonneklaar is dat we woonwijken moeten ontwerpen en bouwen die aansluiten bij de behoeften van nu, dat daadwerkelijk voor elkaar krijgen is een heel ander verhaal. Die constatering doet zowel Alkemade als Hajer diep zuchten. Alkemade: 'Uit de vele gesprekken die ik heb

gevoerd de afgelopen jaren komt iedere keer naar voren dat de overheid zo sectoraal georganiseerd is dat het algemeen belang vaak niet meer herkend wordt. Kijk bijvoorbeeld hoe het rijk is omgegaan met de stikstofkwestie. Op het moment dat een bepaald departement een listigheid heeft gevonden om onder een regel uit te komen gaat de champagne open, terwijl het een voorschot is op een keten van nieuwe problemen. Het is blindheid van de korte termijn – het gaat voorbij een algemeen doel.'

Terwijl dat publieke doel bedienen nu juist de rol van de overheid zou moeten zijn. Hajer: 'Het is in het publieke belang dat het rijk radicaal een streep zou halen door het plan bij te bouwen in de laagste polders in het westen – wat momenteel wel gebeurt. Dáár houden we het op termijn niet droog. Laten we in kaart brengen waar we nog op de oude manier werken terwijl daar nieuwe opgaven spelen en daarop onze experimenteren loslaten. Bijvoorbeeld op plekken waar boeren een omslag moeten maken naar duurzame landbouw. Boeren zijn ondernemers. Zet hun energie in om zo'n opgave aan te pakken en met andere opgaven zoals verdichting te combineren.'

Alkemade legt de vinger op de zere plek: 'De politiek heeft de neiging om op het moment dat de vraag fundamenteel verandert, vast te houden aan de oude antwoorden. Onzekerheid en experiment worden al te vaak gemeden terwijl het zo duidelijk is dat je met andere antwoorden moet komen. Het onvermogen van de politiek om met reflectie en experiment nieuwe wegen in te slaan, daar zit het grootste probleem op dit moment.'

*In de woningbouw
hebben we honderd
jaar met hetzelfde
beeld gedaan –
Maarten Hajer*



Ontwerpvoorstel voor kopgevelunits van New Urban Networks. Artist's impression Atelier Rijksbouwmeester



Voorbeeld van de hoge kwaliteit van publiek domein in een oude stadswijk. Reinkenstraat, Den Haag. Foto Esseline van de Sande



Panorama van het centrum van Almere Stad. Foto Almere 2.0

Conditie scheppen

Ook het Woningbouwatelier worstelt geregeld om binnen de bestaande systematiek experimenten een stap verder te brengen. Alkemade, zelf betrokken bij Who Cares als initiator van de competitie weet daar alles van. 'Iedereen vindt Who Cares een fantastisch project, er was al meteen een enorme lijst mensen die zich ervoor ingeschreven hadden – maar in de raderen van de gemeente loopt de uitvoer toch vast. Toegegeven, dat komt ook door wisseling van wethouders. Maar door de traagheid in de systemen sijpelen het enthousiasme en de energie weg. Op dat soort momenten kan een Woningbouwatelier optreden als katalysator. Ik wil ervoor pleiten dat het Woningbouwatelier directer toegang heeft tot het college. De kracht van gemeenten is het collegiaal bestuur met, vergeleken met bijvoorbeeld het rijk, veel directere samenwerkingen. Daar moet je gebruik van maken.'

Hajer: 'Hoe je vakinhoudelijke kennis het college bereikt is best ingewikkeld. Je kunt je afvragen of je dat niet via de voorzitter van het college moet organiseren: geef de

burgemeester de rol het sectoroverstijgende perspectief te dienen. Dan kan een burgemeester zeggen: "Ik zie dat een aantal dingen niet wordt gecombineerd en ik wil nu even aandacht voor de ateliermeester".'

Alkemade: 'Een andere manier om als stad te innoveren is door condities te scheppen waardoor experimenten in een stroomversnelling komen. Zo kan Almere zeggen: wij als stad – misschien met privaat geld – investeren in een fabriek voor *cross laminated timber* (een product waarmee duurzaam gebouwd kan worden in hout, red.). En de gemeente stelt als regel: we nemen onze CO₂-reductie serieus, wat we bijbouwen is in hout uit onze fabriek en we hoeven daar niet op te verdienen. Laat de mensen dan maar bouwen, innoveren en experimenteren. Almere als de betekenisvolle voorloper op het moment dat het erom gaat spannen. Dat vraagt een bepaalde moed, maar je maakt dan wel binnen een of twee jaar het verschil in plaats van over vijftig jaar.'

Tekst Marieke Berkers



*Maak van Almere de voor-
loper op het moment dat
het erom gaat spannen –
Floris Alkemade*

Uitgaves gerelateerd aan woningbouw in Almere en het Woningbouwatelier

Lijst met publicaties



Adolescent Almere. Hoe een stad wordt gemaakt

(NAi Uitgevers, 2007) Almere is gevormd door idealen, ambities, durf en experimenten. De publicatie geeft met bijdragen van experts uit verschillende vakgebieden in woord en beeld een reflectie van deze jonge stad. Met een hoofdstuk over de ontwikkeling van het wonen en de woonarchitectuur.



Blauwe Kamer, #1, 2016. Dossier Almere

Themanummer over de conditie van Almere, dat wordt herinnerd aan zijn oorspronkelijke idealen en daarbij geconfronteerd met latere visies die de stad daarvan hebben afgeleid. Almere wordt opgeroepen zijn zelfbeeld aan te passen om te voorkomen dat het project Almere uitloopt op een 'stedelijke nachtmerrie'.



De democratie van het zand. Zelf bouwen in het Homeruskwartier van Almere

(Prometheus Bert Bakker, 2014) In de wijk Homeruskwartier in Almere Poort is sterk ingezet op particulier opdrachtgeverschap. Op initiatief van wethouder Adri Duivesteyn kregen de bewoners veel invloed op hun woon- en werkomgeving. Zelfbouwende bewoners komen ruim aan het woord.



De fantasie. Dertig jaar (on)gewoon wonen

(Gemeente Almere en Stadsarchief Almere, 2013) Feestelijke terugblik bij het 30-jarig bestaan van het wijkje De Fantasie, ontstaan uit een burgerinitiatief uit 1982 in de beginperiode van Almere. In de publicatie vertellen initiatiefnemers, bewoners, ontwerpers en ambtenaren over het bouwen en wonen op De Fantasie.



De toekomstige aanpak van wonen met zorg. Lessen van Who cares Community of Practice

(College van Rijksadviseurs, 2020) Longread door de initiatiefnemers Floris Alkemade, Jet Bussemaker en Gijsbert van Herk over de successen en tegenslagen van de teams van de prijsvraag Who Cares – voor vernieuwende vormen van wonen en zorg, ingebed in de wijk. Gratis downloaden via www.collegevanrijksadviseurs.nl ('lessen van Who Cares').



De toekomst van Nederland. De kunst van richting te veranderen

(Uitgeverij Thoth, 2020) Rijksbouwmeester Floris Alkemade over de noodzaak om te veranderen en dat te koppelen aan de bestaande mogelijkheden. Alkemade pleit voor inbreng van ontwerpkracht om te werken aan een duurzame toekomst van Nederland. Een persoonlijk pleidooi voor verbeeldingskracht.



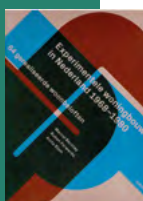
Experimenteel bestuur. Van mogelijke, naar haalbare, naar gangbare vernieuwing

(Urban Futures Studio, Universiteit Utrecht, 2019) Met pilots, proeftuinen, stadslabs en *living labs* experimenteren bewoners, bedrijven, kennisinstellingen en overheden – met bijvoorbeeld duurzame energie, zorg en leefbaarheid in de buurt. Het boek bevat geslaagde én mislukte experimenten. Gratis downloaden via www.uu.nl ('experimenteel bestuur').



Experimenteel bestuur. Bijsluiter voor beleidsmakers die op pad willen

(Urban Futures Studio, Universiteit Utrecht, 2021) Essay van Suzanne Potjer en Maarten Hajer, als vervolg op 'Experimenteel Bestuur' uit 2019. Zes strategieën voor een experimenterende en lerende overheid: van het benutten van kennis van burgers tot aanbestedingsprocedures met ruimte voor experimenten. Gratis downloaden via www.uu.nl ('experimenteel bestuur').



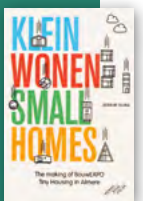
Experimentele woningbouw in Nederland 1968-1980

(NAi010 uitgevers, 2019) Overzicht van alle projecten met het 'Predicaat Experimentele Woningbouw'. Het programma zette een ongekende vernieuwing in de volkshuisvesting en stadsvernieuwing in gang in reactie op de grootschalige en monotone woonwijken uit de voorgaande decennia. Biedt inspiratie voor de actuele woningbouwopgave.



Experimenteren en opschalen. Hoe ministers zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven

(NSOB, 2020) Over experimenteren en opschalen in de context van maatschappelijke vraagstukken. Het boek is gericht aan 'publieke functionarissen die voor een maatschappelijk vraagstuk zoeken naar strategieën, arrangementen en handelingsopties voor nieuwe oplossingen'. Gratis downloaden via www.nsob.nl ('opschalen').



Klein wonen/small homes. The Making of BouwExpo Tiny Housing

(Woningbouwatelier en Thoth, 2019) Publicatie over het experiment en de totstandkoming van de BouwEXPO Tiny Housing. Over het ontwerp en de bouw van zestien huisjes, met aandacht voor de rol van onder meer het bestemmingsplan, welstand, verkavelingsplan en grondovereenkomsten, omgevingsvergunning en het Bouwbesluit.



Transformatie, een experiment?

(Woningbouwatelier, 2020) Terugblik op de uitgangspunten, gemaakte stappen en resultaten van het experiment Transformatienatuurlijk. Met interviews met tal van betrokkenen bij het experiment, ambtenaren en architecten. Gratis downloaden via www.woningbouwatelier.nl.



Almere 2.0 (almere20.nl)

Website over het programma waarmee Almere samen met de provincie en het rijk de lijnen uitzet voor de ontwikkeling van de stad, waar de komende 30 jaar zo'n 60.000 woningen zullen worden bijgebouwd.



BouwEXPO Tiny Housing

(www.bouwexpo-tinyhousing.nl) Website met informatie over deze ideeënprijsvraag die in 2016 werd uitgeschreven. Naast de winnende ontwerpen zijn hier ook de overige inzendingen en informatie over de ontwikkeling van het project te vinden.

Lijst van geïnterviewden

Deze publicatie maakt deel uit van een onderzoek naar aanleiding van het vijfjarig bestaan van het Woningbouw-atelier. Dit onderzoek had tot doel om resultaten, lessen en inzichten in beeld te brengen. Daarbij is teruggekeken op de ontwikkeling van het Woningbouwatelier, naar de gemaakte stappen en keuzen en naar de opbrengsten van de experimenten.

Daartoe werden interviews afgenomen met huidige en voormalige project- en atelierleiders van het Woningbouw-atelier, bestuurders en vertegenwoordigers van betrokken instanties en bedrijven.

Naast interviews voor het onderzoek [oz] werden speciaal voor deze publicatie nog een aantal andere personen uit het vakgebied geïnterviewd [pu].

- Floris Alkemade, rijksbouwmeester, College van Rijksadviseurs [pu]
- Peter van Assche, architect, bureau SLA [pu]
- Marcel Barzilay, architect, Barzilay+Ferwerda architectuur + stedenbouw [pu]
- Hans Beekenkamp, coördinator Expertteam Woningbouw, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) [oz]
- Anneloes van Boxtel, programma- en projectdirecteur, Rijksvastgoedbedrijf [pu]
- Boris Buffing, programmadirecteur Almere 2.0, gemeente Almere [oz, pu]
- Arjan Deutekom, directeur/bestuurder Woningstichting GoedeStede [pu]
- Ivar Diekerhof, atelier- en projectleider Woningbouwatelier (WikiHouse en Floriade) en innovatiemanager Floriade Expo 2022 [oz, pu]
- Han van Diepen, projectontwikkelaar, Woningstichting GoedeStede [oz]
- Marja Elsinga, hoogleraar Housing Institutions & Governance, Faculty of Architecture and the Built Environment, TU Delft [pu]
- Gerard van Evert, adviseur betaalbaar particulier opdrachtgeverschap, stichting Ikbouwbetaalbaar en adviseur Expertteam Woningbouw, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) [pu]
- Karin Gabor, duurzaam project- en gebiedsontwikkelaar, G&D Development, partner DGV Group [pu]
- Antje de Groot, directeur Trebbe Bouw [oz]
- Maarten Hajer, faculteitshoogleraar Urban Futures, faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, alsmede directeur Urban Futures Studio [pu]
- Leo Harders, architect, Studio Harders [pu]
- Atto Harsta, bouwinnovator en transitiestrateeg, directeur Aldus Bouwinformatie alsmede aanjager bij de Bouwcampus [pu]
- Marcel van Heck, medewerker Atelier Rijksbouwmeester [oz]
- Jurgen van der Heijden, senior consultant bij AT Osborne en bestuurder van Nederland Zorgt Voor Elkaar [pu]
- Tjeerd Herrema, directeur publiekezaak.nu, en wethouder Ruimte, Wonen & Wijken en Floriade 2022, gemeente Almere (2015-2018) [oz]
- Inge van Huffelen, projectmanager Gebiedsontwikkeling, Rijksvastgoedbedrijf, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) [oz]
- Froukje de Jonge, wethouder Sociaal Domein (Werk en Inkomen, Integratie en Wonen met Zorg) en verantwoordelijk bestuurder voor het Woningbouwatelier, gemeente Almere [pu]
- Chris Kuijpers, directeur-generaal Bestuur en Wonen, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) [pu]
- Claudia Laumans, manager Stedelijke Vernieuwing Almere Haven en projectleider Who Cares, alsmede directeur Transitieatelier CLC Company [oz, pu]
- Tineke Lupi, programmamanager Vernieuwend Wonen, gemeente Almere [pu]
- Reimar von Meding, architect en directeur KAW, alsmede atelierleider Woningbouwatelier (2018-2019) [oz, pu]
- Lars Mosman, ontwikkelaar, DubbeLL [pu]
- Henk Mulder, wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Almere (2013-2015) [oz]
- Ivonne de Nood, projectdirecteur bij Almere 2.0, gemeente Almere [oz]
- Margreet Schotman, afdelingshoofd Stedelijk Beleid, gemeente Almere [oz, pu]
- Floris van Sijpe, senior beleidsadviseur op de Nederlandse ambassade in Beiroet, programmamanager Vernieuwend Wonen, gemeente Almere (2016-2018) [oz]
- Jacqueline Tellinga, programmamanager BouwEXPO Tiny Housing [oz]
- Hans Tijl, algemeen directeur en provinciesecretaris bij provincie Flevoland, directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2014-2019) [oz]
- Sebastiaan Vos, zelfbouwer [pu]
- Sjors de Vries, directeur en strateeg bij Ruimtevolk, kwartiermaker Experimentele Woningbouw in Almere (2014-2016) [oz, pu]



Colofon

Uitgave

Woningbouwatelier
Juni 2021

Projectleiding

Woningbouwatelier

Redactie

JaapJan Berg, Marieke Berkers

Eindredactie

Maarten Ettema

Tekst

JaapJan Berg, Marieke Berkers, Tineke Lupi

Vormgeving

Watch4Media

Beeldredactie

Woningbouwatelier, JaapJan Berg

© Woningbouwatelier 2021

Stadhuisplein 1
1315 HR Almere
info@woningbouwatelier
www.woningbouwatelier.nl
Twitter: @woonatelier

*Dit magazine verschijnt als papieren uitgave en is
tevens gratis te lezen via www.woningbouwatelier.nl*

 **Woningbouw**
atelier


Almere 2.0

Het Woningbouwatelier

Het Woningbouwatelier jaagt concrete experimenten aan om antwoorden te vinden voor actuele vraagstukken op het gebied van wonen. Het haalt vernieuwende ideeën en concepten van papier en past ze toe in Almere. Dat levert inzichten op die toepasbaar zijn in de stad, de regio en elders in Nederland. Het Woningbouwatelier is steeds op zoek naar stakeholders om innovaties op te schalen en kennis over te dragen.

Het Woningbouwatelier bouwt voort op de Almeerse traditie van innovatieve stedenbouw en constante doorontwikkeling van de stad. Het is de uitvoeringsorganisatie van de programmaliijn Vernieuwend Wonen van het programma Almere 2.0.

Partners van het Woningbouwatelier zijn het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Flevoland en het Atelier Rijksbouwmeester.