

# van bouwopgave naar woonopgave

Platform Woonopgave is een groeiend netwerk van onder andere architecten, stedenbouwkundigen, ontwikkelaars, beleidsmakers en andere stadmakers die op zoek zijn naar alternatieve oplossingen voor de wooncrisis. Wij denken dat het moet kunnen: een inclusieve, betaalbare, sociale en duurzame volkshuisvesting. Nu en in de toekomst. Platform Woonopgave is gestart met een uitgebreide analyse naar de wooncrisis die voor iedereen gratis te downloaden is op [www.platformwoonopgave.nl](http://www.platformwoonopgave.nl).

Afgelopen november organiseerden wij op het Stadsmakerscongres in Rotterdam een werksessie getiteld

‘van Bouwopgave naar Woonopgave’. In deze sessie werden aan 12 tafels door ruim 100 experts verschillende thema’s besproken omtrent de woonopgave. Aan de tafels zaten in een vrijwel gelijke verdeling ontwikkelende partijen, ambtenaren van de gemeente Rotterdam en ontwerpers. Dit leidde tot zeer vruchtbare discussies. De uitkomsten van deze gesprekken hebben we gebundeld in adviespunten, die wat ons betreft leidend zouden moeten zijn in de uitwerking van de Rotterdamse woonvisie.

## 10 adviespunten van Platform Woonopgave voor de Rotterdamse woonvisie

**1.**

Woningen moeten echt betaalbaar zijn: nu en in de toekomst

**2.**

Niet enkel grootschalige ontwikkelingen, maar zet juist ook in op (veel) kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande stad

**3.**

Stel de bewoner en woonkwaliteit centraal in de woonopgave

**4.**

Hanteer een langetermijnperspectief

**5.**

Stuur op een bredere waardeagenda

**6.**

Eerst woningen ‘vinden’, daarna pas nieuw bouwen

**7.**

Wat we nieuw bouwen, moet duurzaam en gezond

**8.**

Maak ruimte voor experiment

**9.**

Zint eer gij begint: een scherpe analyse en formulering van de (woon)opgave moet de start van elke woonontwikkeling zijn, als instrument om werkelijke regie te nemen

**10.**

Zorg weer voor een voorbeeldstellende volkshuisvesting!

# van bouwopgave naar woonopgave

## 1. Woningen moeten echt betaalbaar zijn: nu en in de toekomst.

- De door de overheid benoemde grenzen van ‘betaalbaarheid’, ‘middenhuur’ en ‘sociale huur’ zijn erg hoog in relatie tot een modaal inkomen en een gezonde woonquote (volgens NIBUD). Dit geldt al helemaal voor de stad Rotterdam, waarin 61% van de bevolking een ‘sociaal inkomen’ heeft tot één keer modaal. Om te zorgen dat betaalbaar werkelijk betaalbaar is voor gewone Rotterdammers moet de grens voor een betaalbare koopwoning omlaag en het aantal sociale huurwoningen omhoog.
- De huidige woningmarkt gaat uit van een eindeloze waardeestijging van woningen. Betaalbare woningen zijn meestal na de eerste verkoop niet meer betaalbaar. Er moet aandacht naar woningen die blijvend betaalbaar zijn. Kijk daarbij niet alleen naar marktpartijen. Juist met alternatieve ontwikkelmodellen kan gestuurd worden op niet-speculatieve woningbouw. De woningbouw in Oostenrijk en Zwitserland toont bijvoorbeeld dat coöperaties professioneel georganiseerd kunnen worden en daarmee breed toegankelijk zijn.

## 2. Niet enkel grootschalige ontwikkelingen, maar zet juist ook in op (veel) kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande stad.

- Een groot deel van de wooncrisis kan worden opgelost in het bestaande stedelijk weefsel. Hier is nog ruimte voor zo’n 3 miljoen extra woningen (zie de analyse van Platform Woonopgave) door verdichten, splitsen, optoppen en transformatie in de bestaande wijken. Omdat dit veelal kleinschalige ontwikkelingen zijn, vraagt dit om een andere aanpak dan de grootschalige gebiedsontwikkeling als Feyenoord City of Oostflank.
- Zet in op koppelkansen; door kleinschalige verdichting in bestaande wijken kan bijvoorbeeld gelijktijdig de bestaande woonvoorraad worden verduurzaamd, de leefbaarheid van de wijk toenemen of het voorzieningenaanbod worden verhoogd.
- Binnen een kleinschalige aanpak kunnen de mogelijkheden van alternatieve ontwikkelmodellen zoals de wooncoöperaties of CPO’s beter een plek vinden

## 3. Stel de bewoner en woonkwaliteit centraal in de woonopgave.

- De woning is verworden tot een (standaard)product, terwijl gelijktijdig de samenstelling van de bevolking en van huishoudens enkel meer divers is geworden. Juist een hyperdiverse stad als Rotterdam vraagt om passende woningen.
- Woonkwaliteit gaat niet over ‘mooi’, maar over een goede woning. Een passende plattegrond, voldoende daglicht, voldoende groot en voldoende flexibel. De woonopgave gaat over meer dan enkel de aantallen; ook over het type woningen die nu en in de toekomst nodig zijn.
- Naast de woning gaat woonkwaliteit over de woonomgeving. Het ontwerpen van ontmoetingen en gemeenschap moet weer onderdeel worden van de opgave.
- Zorg dat bewoners zowel in het ontwikkeltraject als tijdens de bewoning zeggenschap krijgen over hun eigen leef- en woonomgeving

## 4. Hanteer een langetermijnperspectief.

- Woningen gaan lang mee, ze worden ontworpen voor meerdere generaties. Dat betekent dat we nú moeten voorsorteren op bijvoorbeeld de geschiktheid van de bodem voor woningen over 50 jaar, of de mogelijke zeespiegelstijging. Vanuit het langetermijnperspectief is bouwen in laaggelegen polders geen goed idee.
- Een GREX (gebiedsexploitatie) of VEX (vastgoedexploitatie) zijn niet de juiste instrumenten voor een langetermijnperspectief van minstens 30 jaar. De GREX en VEX gaan enkel over de business case van de totstandkoming van het project, maar niet verder. Er is een nieuw systeem nodig om op de lange termijn te kunnen sturen.

## 5. Stuur op een bredere waardeagenda.

- Stuur in een ontwikkeling ook op andere waarden dan enkel financiële waarde, bijvoorbeeld op biodiversiteit, klimaatadaptatie en -mitigatie, gezondheid en gemeenschapszin.
- Juist op de lange termijn liggen grote maatschappelijke baten (of kunnen maatschappelijke kosten worden voorkomen). Bijvoorbeeld eenzaamheid, obesitas, stress, klimaatschade of dakloosheid kosten de overheid miljarden per jaar, wat gereduceerd kan worden met een toegankelijke en sociale leef- en woonomgeving.

# van bouwopgave naar woonopgave

## 6. Eerst woningen ‘vinden’, daarna pas nieuw bouwen

- Er zijn landelijk nog zeker 1 tot 2 miljoen woningen te ‘vinden’ (zie analyse platform woonopgave). Extra woningen die aan de voorraad toegevoegd kunnen worden door het transformeren of renoveren van huidige, toekomstige en verborgen leegstand, door te grote woningen te splitsen, door woningen uit te breiden of op te toppen en tenslotte door beleid te wijzigen (bijvoorbeeld het afschaffen van de kostendelersnorm)
- Het ‘vinden’ van woningen binnen de bestaande voorraad is de meest duurzame strategie in het verkrijgen van meer woningen (het is duurzamer dan ‘duurzame’ nieuwbouw). Het bespaart op de uitstoot van CO2-emissies, reduceert de stikstofuitstoot en verbruikt minder grondstoffen.

## 7. Wat we nieuw bouwen, moet duurzaam en gezond

- De huidige regelgeving omtrent duurzaam bouwen is niet duurzaam genoeg. Met de huidige eisen zijn we binnen een paar jaar door ons CO2-budget heen. De bouw moet een transitie doorgaan naar het volledige gebruik van biobased of hergebruikte bouwmaterialen. Ook gemeenten moeten hier met gericht instrumentarium op sturen.
- Een duurzame woning is een gezonde woning. Zowel fysiek, door een prettig binnenklimaat en fijne materialen, als mentaal; doordat men zich geen zorgen hoeft te maken over de energierekening.

## 8. Maak ruimte voor experiment.

- Er zijn oplossingen of nieuwe woonvormen die we nog niet kennen. Om hiertoe te komen is ruimte voor experiment nodig. Marktpartijen zijn vaak huiverig voor experiment, omdat dit zien als risico's in hun proces.. Ook woningcorporaties schuwen het experiment omdat ze niet meer de kennis en kunde in huis hebben dit te faciliteren.
- Naast ontwerp onderzoek omtrent woonvormen moet er ruimte komen om te experimenteren met alternatieve ontwikkelmodellen of bouwmethodes. Open als gemeente hiervoor loketten en verschaft bouwimpulsen en kennis om de risico's af te dekken en het proces te begeleiden. Omschrijf ook targets en monitor de experimentele projecten om hier lessen uit te trekken.

## 9. Zint eer gij begint: een scherpe analyse en formulering van de (woon)opgave moet de start van elke woonontwikkeling zijn, als instrument om werkelijke regie te nemen

- De (woon)opgave blijkt vaak onvoldoende scherp bij gemeenten, wat leidt tot een afhankelijkheid van initiatieven uit de markt. Een scherpe analyse en vraagstelling is een instrument voor een gemeente om regie te voeren; hiermee kan zij het voortouw nemen en zelf stakeholders uitnodigen.
- Gebruik data voor gedegen analyse. Deel de data open-source zodat stadmakers ze kunnen gebruiken.

## 10. Zorg weer voor een voorbeeldstellende volkshuisvesting!

- Het afgelopen decennium is de volkshuisvesting verworden tot woningmarkt. De wooncrisis zal niet worden opgelost door aan de knoppen te draaien van het huidige woonbeleid. Rotterdam was, nationaal en internationaal, ooit de stad van de innovatieve woningbouw met de Bergpolderflat, het Justus van Effen-wooncomplex en de tuindorpen op Zuid zoals Vreewijk en Kossel.
- Zorg dat corporaties weer voorbeeldstellend kunnen investeren: in publieke voorzieningen, nieuwe bouwmaterialen en nieuwe woonvormen op wijkniveau. Corporaties zouden breder toegankelijk moeten zijn. Niet enkel de laagste inkomens, maar ook de middeninkomens. Maak je als stad hard voor landelijk beleid tot het verbeteren van de positie van woningcorporaties.
- Neem als gemeente werkelijke regie in handen. Stel eisen aan waarden als woonkwaliteit, betaalbaarheid of duurzaamheid en creëer hiervoor regelgeving, ondersteuning en impulsen. Ook alternatieven, experimenten en vernieuwing hebben gericht instrumentarium nodig en zullen meestal pas door marktpartijen worden uitgewerkt als de eisen, kaders en mogelijkheden helder zijn. Enkel ‘de markt uitdagen’ zoals beschreven staat in de Concept Woonvisie is onvoldoende

# Platform Woonopgave

Op 16 januari sprak Platform Woonopgave in bij de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte over de concept woonvisie.

Commissielid mevrouw de Bruin vroeg ons naar goede voorbeelden van verdichting die een positieve bijdrage leveren aan de wijk.

We moesten u het antwoord die avond schuldig blijven en daarom sturen we u deze pdf met voorbeelden.

Mochten er nog bijkomende vragen zijn, laat het ons gerust weten.

[www.platformwoonopgave.nl](http://www.platformwoonopgave.nl)  
[platformwoonopgave@gmail.com](mailto:platformwoonopgave@gmail.com)

# Kalkbreite Zürich



Coöperatief woningbouw project. Verdichting op een locatie in Zürich waar zich een tramremise bevond. De tramremise is opgenomen in het gebouw. Het gebouw bevat 88 woningen, een publieke binnentuin en voorzieningen voor de hele buurt.

Architect: Müller Sigrist  
Architekten



# Bijgaardehof Gent



Een verlaten fabrieksterrein in Gent werd verdicht met 59 woningen, een gezondheidscentrum, publieke ruimte en een workshop ruimte.

Architect: &Bogdan



# De Burman Amsterdam



De Burman is een ontwikkeling opgezet door een enthousiaste VVE van een jaren 80 pand. Bewoners voerden kleine verbeteringen uit, maar een grote investering van woningcorporatie Ymere bleef uit. Doordat zij één voor één de sociale huurwoningen hebben verkocht, hebben de huiseigenaren een meerderheid in de Vereniging van Eigenaren kunnen krijgen. Slopen en vervangen met nieuwbouw bleek bouwkundig het beste te zijn, maar niet voor de bewoners, die hun hypotheek en woning zouden verliezen. Er is gekozen voor het alternatief, waarin een extra verdieping met woningen genoeg middelen zou opleveren om de rest van het gebouw op te knappen.

Architect: Xoomlab & Harvey Otten

# Jardin des Moineaux, Brussel



Verdichting van een open ruimte in Brussel met woningen. Door het pand op te tillen blijft de achterliggende tuin, een moestuin die veel gebruikt werd door de buurt, teogankelijk.

Architect: Woonwerk architecten



# L'îlot Spiegel, Jette België



Verdichting van een industrieel terrein in Jette (deelgemeente van Brussel). Een voorbeeld van groen stedelijk wonen voor gezinnen. Het terrein bevat ook collectieve ruimtes die door alle bewoners gebruikt kunnen worden.

Architect: Stekke+Fraas

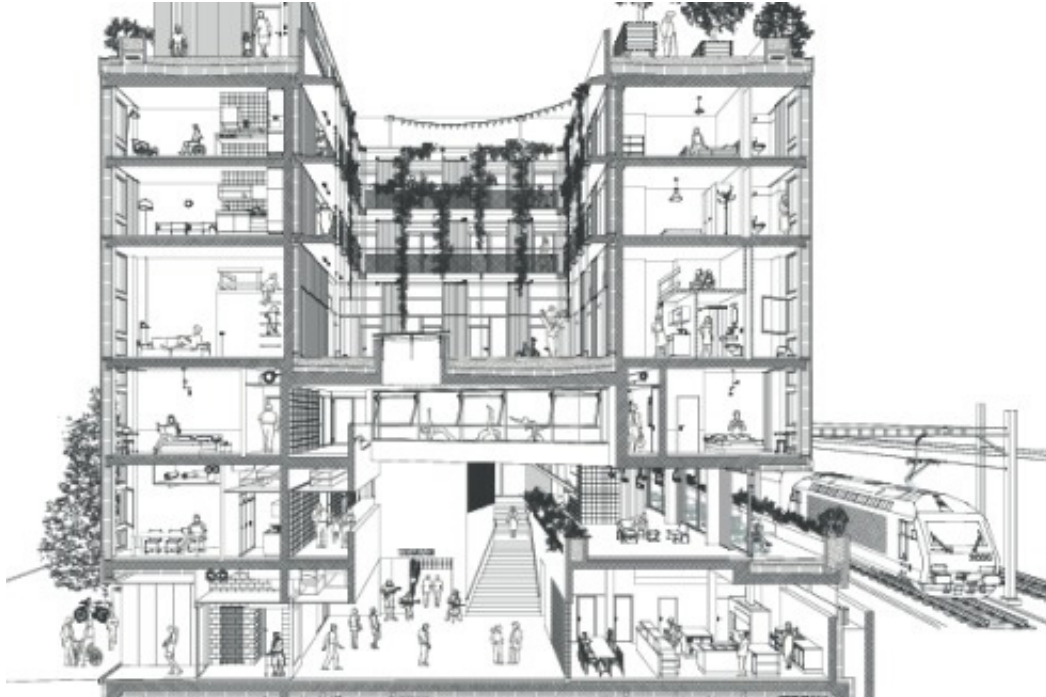
# Optoppingen, Groningen



Optoppingen in Groningen.  
Lichtgewicht bouwsystematiek  
dat prefab boven een bestand  
pand geplaatst kan worden.

Architect: Daad architecten

# Zollhaus Zürich



Vedichting langs het spoor in Zürich met een coöperatief woningbouw project. Het gebouw met een groot atrium in het midden en ruimte verdiepingshoogtes bevat een innovatief woonconcept waarin bewoners. Het gebouw heeft een levendige plint en co-working ruimtes.



Architect: Enzmann Fischer  
Partner Architekten

# Timmerhuis, Rotterdam



Verdichting in Rotterdam.  
Stadskantoor, museum, woningen  
en renovatie van bestaande  
monument.

Architect: OMA

# Tuinwoningen, Antwerpen



Verdichting in het centrum van Antwerpen. Aan een verlaten binnengebied in het centrum van Antwerpen zijn woningen en kantoren toegevoegd.

Architect: Collectief Noord

