

# Juryrapport Woonpioniers

Juryleden: Desirée Uitzetter, Zeno Winkels, Leo Oorschot, Marja Elsinga

Waarom zijn er Woonpioniers? Eenvoudig weg omdat iedereen voor zichzelf en voor andere een goede woning wenst. En juist dat is op dit moment problematisch. Er is een historisch woningtekort en tegelijk is per persoon gemiddeld een historisch groot woonoppervlakte van 65m<sup>2</sup> beschikbaar. Woningen en woonruimte zijn oneerlijk verdeeld. Vrijwel alle woonpioniers -er waren 151 inzendingen- houden zich bezig met dit probleem, maar wel vanuit heel verschillende achtergronden en met uiteenlopende ideeën en oplossingen.

## Wat hebben woningzoekenden aan woonpioniers?

Bij de beoordeling door de jury van de enorme variëteit aan inzendingen stond altijd de vraag centraal: is de inzending voor Woonpionier 2021 een antwoord op de maatschappelijke vragen voor wat betreft woningtekort, woonruimteverdeling, betaalbaarheid, duurzaamheid etc. in Nederland? Kortom wat hebben alle woningzoekende VPRO Tegenlichtkijkers aan de plannen van de woonpioniers? Daarnaast vraagt de maatschappij om meer duurzame woningen en leefomgeving, betaalbare woningen, een betere verdeling van de beschikbare woonruimten en een betere verdeling van ruimte in stad en landschap. Voor de woonpioniers een uitdaging.

## Vergelijken we appels met peren?

In zekere zin wel. De inzendingen waren zeer divers. De grote verscheidenheid aan inzendingen vraagt daarom om een breed beoordelingskader van de inzendingen. In hoofdlijn waren er drie soorten pioniers in verschillende stadia:

De ideeënpioniers. Er zijn woonpioniers die manifesten of ideeën hebben op papier waar vaak niemand het mee oneens is maar die vaak ook niet snel tot resultaat leiden. Bijvoorbeeld het woonbos vol autarkische en circulaire tiny houses op kavels van 500 tot 1.000m<sup>2</sup> aan de rand van een van de grote steden is natuurlijk het ideaal van velen, maar het blijft vaak een droom. Veder zijn er ook manifesten en ideeën van outsiders die getuigen van inzicht in wat er speelt in de maatschappij. Hoewel het dan niet een direct bouwbaar plan is zijn deze toch heel waardevol in het zoeken naar uitweg van de wooncrisis.

Er zijn ook hands-on-woonpioniers die echt aan de slag gaan met de ideeën en deze ook echt willen realiseren als CPO, als ontwikkelaar, als bouwbedrijf of als architect. Hiervan zijn er veel ingediend. Plannen met potentie. Mensen van goede wil en vol ideeën die een echt bouwplan hebben of zelfs al aan het bouwen zijn. Dat zijn burgers die zelf het heft in handen hebben genomen en niet afwachten. Bij nadere bestudering bleek dat bij veel CPO's van bewoners toch professionele partijen te zijn betrokken, organisatie en delen van kennis is belangrijk. Begrijpelijk dat samenwerken want dromen realiseren is geen sinecure. Ook zijn er de bedrijven die zelf met innovatieve bouw- en productietechnieken gaan pionieren en zo een bijdrage zijn aan de circulaire economie en de versnelling van de bouwproductie realiseren. Al deze soms zeer bruikbare bouwcomponenten komen weer terug bij andere woonpioniers.

En tenslotte de professional-woonpioniers die komen tot implementatie van de ideeën in hun organisatie en zelfs tot daadwerkelijke uitvoering komen. Ervaren ontwerpers, ontwikkelaars en bouwers die een volledig en integraal bouwplan inbrengen en deze ook willen realiseren of zelfs al hebben gerealiseerd. Bouwplannen die circulair zijn, betaalbaar, opschaalbaar en reproduceerbaar. Iets waar alle woningzoekenden van Nederland snel iets aan kunnen hebben. Veel architecten en aannemer-ontwikkelaars kwamen met doordachte plannen die hoop geven. Plannen die mogelijk een antwoord zijn op de maatschappelijke vraag. De grote vraag die alle woningzoekende kijkers van de VPRO Tegenlicht waarschijnlijk hebben.

## Drie categorieën pioniers

Om deze plannen te kunnen vergelijken heeft de jury een beoordelingskader opgesteld en alle plannen met dat kader in de hand beoordeeld. Daarbij zijn er drie categorieën onderscheiden:

### Categorie 1: Pionieren in bouwen, bouwen, bouwen.

Het gaat hierbij om innovatieve nieuwbouw waarbij betaalbaarheid en innovatieve bouwmethoden en materialen worden gecombineerd. Om initiatieven die ervoor zorgen dat het motto bouwen, bouwen, bouwen ook op een verantwoorde en duurzame manier vorm kan krijgen met een zo beperkt mogelijke CO<sub>2</sub>-footprint. Opschaalbaarheid en reproduceerbaarheid van de bedachte nieuwbouwwoningen zijn daarbij belangrijk. Zijn de woningen circulair, uitvoerbaar en daardoor ook betaalbaar. Kan men dit product daadwerkelijk direct inzetten om te komen bouwproductie op een aantrekkelijke wijze en op een manier zodat iedereen daar iets aan heeft.

### Categorie 2: Pionieren met oplossingen die beschikbaar zijn en geen nieuwbouw vergen.

Het gaat hierbij om de transformatie, renovatie en uitbreiding van de bestaande voorraad gebouwen zodat de gebouw- of woonruimte die er is beter en efficiënter wordt benut.

### Categorie 3: Pionieren als vorm van anders leven met het landschap.

Een behoorlijk deel van de inzendingen komt vanuit de tiny house beweging. Te veel om te negeren. Een beweging die anders wonen propageert alsook een andere vorm van plannen: wonen integreren in het landschap. Interessant is hier dat betaalbaarheid van wonen en een kleine footprint hand in hand gaat. Deze stroom van initiatieven kan op veel belangstelling rekenen gezien de stemmen.

## Hoe ging de jury te werk?

Alle plannen werden in een schema gezet waarbij elk plan afzonderlijk werd beoordeeld op *triple bottom line*, de drie P's People, Planet, Prosperity zoals die door John Elkington in 1994 werd beschreven en waarmee de term duurzame ontwikkeling betekenis kreeg. People staat voor de mensen waarvoor we het allemaal doen en alle vraagstukken rond inclusiviteit en leefbaarheid, Planet staat voor de leefbaarheid en het klimaat op onze planeet met alle duurzaamheidsvraagstukken die er nu zijn, Prosperity staat voor haalbaarheid, uitvoerbaarheid, betaalbaarheid en toekomstwaarde. Aan de TU Delft is daar door Kees Duivesteijn nog een vierde P aan toegevoegd: Project. Dat staat voor de samenhang en de integratie van de drie andere P's en het overwinnen van sectorale belangen. Het zal

dan ook kenners niet verbazen dat deze P's de basis werden van bouwprofessionals om gebouwen te beoordelen zoals dat tegenwoordig ook gebeurt met de BREEAM- en GPR-beoordelingsmethodiek.

Bij **People** hebben wij bekeken wat de omgevingskwaliteit en woonkwaliteit voor mensen is van de ingediende plannen. Bij omgevingskwaliteit keken of er wel een locatie was. Indien deze er was dan bekeken we de ruimtelijke samenhang met de omgeving en de mate waarin het plan daaraan positief bijdraagt. Ook keken we naar de dichtheid van wonen, klimaatadaptatie van de omgeving het biodiversiteit met o.a. het blauw-groene framework waardoor dieren zich vrijelijk kunnen bewegen. Plannen zonder locatie waren er uiteraard ook, daarbij werd vooral gekeken of men een bepaald type omgeving werd voorondersteld. Bij de woonkwaliteit keken we naar de gebouwtypologie en mate van woningdichtheid, levensloopbestendigheid en flexibiliteit. Is het een transformatie met renovatie met eventuele uitbreiding of is het nieuwbouw. Mate van deelconcepten en of co-housing. Mate van eigenaarschap: CPO, wooncoöperatie etc. Met een CPO komt men in een grijs gebied terecht waarbij enthousiaste bewoners of vriendengroepen tenslotte met professionals hun droom realiseren. Soms ligt het initiatief bij de bewoners soms bij de professionals. Belangrijk is het samenspel hiertussen. Belangrijk zijn ook de motieven. Sommige CPO zijn zeer idealistisch terwijl andere CPO te dure tiny koophuizen blijken te zijn van ontwikkelaars of fabrikanten. Sommige CPO verhuren de huizen en heeft men een aandeel (Scandinavisch of Zwitsers model) ander CPO is dat je jezelf moet inkopen in wooncoöperatie.

Bij **Planet** (bouwtechnische en materiaal kwaliteit) keken we naar innovatieve bouw- en productietechnieken die bijdrage aan de circulaire economie (milieubelasting materialen, demontabel, standaardisatie, minimale bouwmassa, etc.), de mate van klimaatneutrale energiehuishouding en de mate van opschaalbaarheid en reproduceerbaarheid.

Bij **Prosperity** (economische kwaliteit) keken we naar de haalbaarheid van de business case en daarmee naar de betaalbaarheid voor woningzoekenden. Mate van toekomstwaarde woongebouw, Total Cost of Ownership, is woonfunctie uitwisselbaar met andere functies. Ook de mate van bruikbaarheid voor bewoners, is de inbouw aanpasbaar voor andere bewoners (Open Building), is de woning eenvoudig uitbreidbaar of in te krimpen of op te delen bij andere bewoners.

Bij **Project** bekeken we People, Planet en Prosperity in samenhang met elkaar. Is het ingediende plan breed genoeg of kijkt het slechts naar één aspect zonder zich te bekommeren om de andere aspecten. Maatschappelijk vragen hangen gewoonlijk samen met de omgevingskwaliteit, vernieuwing van woonvormen (woonkwaliteit), bouwtechnische innovaties en circulariteit (technische kwaliteit) en inclusief met toekomstwaarde (economische kwaliteit) en de gelijktijdige aanpak van deze maatschappelijke vragen (integrale kwaliteit).

## De beste pioniers volgens de vakjury zijn:

Categorie 1: Pionieren in bouwen, bouwen, bouwen.

SVP architectuur en stedenbouw & De Alliantie met Jongerenproject SET in Amsterdam.

Nominaties waren volgens de jury:

Woningcorporatie Sint Trudo en FAAM architects met paviljoens op landgoed Eikenburg in Eindhoven

Theo Bouwman met Woodyshousing in de Kleine Duinvallei in Katwijk

Categorie 2: Pionieren met oplossingen die beschikbaar zijn en geen nieuwbouw vergen.

Amanda Schiltmans-Molter met Duo-wonen; zelfstandig wonen voor jong en oud!

Categorie 3: Pionieren als vorm van anders leven met het landschap.

Peel Natuurdorpen van de gemeente Boekel en burgemeester Pierre Bos.

### Motivatie bij categorie 1

De jury vond drie inzendingen het meeste voldoen aan alle criteria: Woningcorporatie Sint Trudo en FAAM architects met paviljoens op landgoed Eikenburg in Eindhoven, Theo Bouwman met Woodyshousing in de Kleine Duinvallei in Katwijk, SVP architectuur en stedenbouw & De Alliantie op IJburg in Amsterdam.

Deze plannen zijn uitvoerbaar, opschaalbaar, reproduceerbaar, circulair, klimaatneutraal en betaalbaar. People, Planet, Prosperity & Project komen hier bij elkaar in één woongebouw dat er fraai uitziet en een bijdrage is aan de woon- en leefomgeving. Daarmee bieden deze plannen de kijkers van VPRO Tegenlicht en alle andere woningzoekenden van Nederland het meeste perspectief op een aantrekkelijke woonomgeving in een toekomst klimaatneutraal Nederland met een circulaire economie. Echter, er moest worden gekozen en er waren ook kleine verschillen tussen de gebouwen. De drie de projecten bestaan uit fabrieksmatig geproduceerde circulaire houten bouwcomponenten of units die tot een woongebouw zijn samengesteld. Dat geeft het ensemble als geheel de mogelijkheid om in te spelen op lastige locaties. Ook zou men zo kunnen kiezen voor een ensemble op kleine grondstukken. Door de manier van produceren, de minimale bouwmassa, biobased materialen, demontabel is men in staat om werkelijk betaalbare en circulaire woongebouwen te maken. Twee van de plannen zijn feitelijk een soort clusters van tiny houses.

Zowel de modulaire Woodyshousing in Katwijk als de units van Jan Snel in Amsterdam zijn circulair, demontabel, hebben een lichte bouwmassa, snel opschaalbaar en tot redelijk hoogte stapelbaar. Woodyhousing tot zelfs acht bouwlagen. Woodyhousing en de paviljoens Pannenhoef en Leemerhoef op landgoed Eikenburg zijn met CLT. In Eindhoven op Eikenburg is een mix van CLT aangevuld met lokale grondstoffen. Een groot voorbeeldproject voor de circulaire economie. Sloopafval werd deels verwerkt tot een nieuw gebouw.

Ook wordt bij deze drie plannen de hele bouwketen integraal betrokken bij de oplossing. Men overwon het sectorale denken en de waterscheiding tussen opdrachtgevers, ontwerpers en makers dat zo kenmerkend is bij de productie van woningen. De makers en bouwers, de ontwerpers en de initiatiefnemers zagen elkaar en gaven elkaar de ruimte.

Jongerenproject SET onderscheidt zich door een gemengde doelgroep: jongeren en statushouders en heeft hiervoor een doordacht concept ontwikkeld in goede samenwerking met de directe omgeving.

Dat wist de jury extra te waarderen en daarom is besloten SVP architectuur en stedenbouw & De Alliantie uit te roepen als beste Woonpionier van 2021.

## **Motivatie bij categorie 2**

Amanda Schiltmans-Molter met het plan Duo-wonen ontwerpt geen nieuwe circulaire woningen of biobased tiny houses. Ze is een outsider in de wereld van bouwprofessionals, maar haar idee raakt iets heel wezenlijks. Ze koppelt de transitie van de bestaande stad, het woningverdeelvraagstuk, de zorg en de eenzaamheid die veel mensen tegenwoordig voelen. Ze pioniert en maakt een frontale aanval op de beschikbare 65 vierkante meter per persoon.

Amanda's concept sloopt vrijwel niets en aan kostbare grondstoffen gebruik het ook al bijna niets. Ze splitst een grote bestaande woning in twee units met de maat van een ruim tiny house. Een woning voor een oudere op de begane grond en een woning voor een jongere op de verdieping. Ze gebruikt eenvoudigweg wat er al is, de huizen in de bestaande stad. Met haar Stichting Statiegeld op Jeugd SOJ helpt ze ouderen bij het splitsen van hun te ruime woning en de extra ruimte vrij te maken voor jonge woningzoekenden. Ouderen kunnen zo in hun woonbuurt en op de begane grond blijven wonen en hun sociale netwerk blijven behouden. Een probaat middel tegen eenzaamheid. De te grote woningen kunnen zo ook gereed gemaakt worden voor de energietransitie. Op de verdieping is er ruimte voor de jonge woningzoekenden. Knap van het concept is bovendien dat de huur van de jongeren deels gespaard wordt om een startkapitaal voor een toekomstige eigen woning aan te leggen. Natuurlijk, iemand die alleen in een afbetaald huis woont van 150-300m<sup>2</sup> zal niet gauw willen verhuizen naar elders. Maar als op een dag het traplopen problematisch wordt, de zorgvraag zich aandient en het schoonhouden of onderhoudt van alle verdiepingen een opgave gaat worden zal de druk groot worden om iets te doen. Vooral omdat er geen alternatieven zijn voor een klein huisjes elders in de wijk. Vergrijzing en vergroening in bijvoorbeeld bloemkoolwijken nabij de steden komen zo bij elkaar, en jong en oud houden een oog op elkaar. Binnen de bestaande voorraad wordt woonruimte eerlijker verdeeld tussen de insiders en de outsiders op de woningmarkt. Een out-of-the-box-voorstel van een buitenstaander waarvan de jury vond dat het perspectief kan bieden aan jong en oud, en dat het beloond moest worden.

## **Motivatie bij categorie 3**

Peel Natuurdorpen is de publieksfavoriet. Voor de jury was dat niet de reden om dit plan te kiezen. Wat wel de reden was dat met dit plan de transitie van het agrarisch landschap vertrekpunt was en het woningvraagstuk daarin integraal is meegenomen om tot leefbare dorpen te komen. De gemeente Boekel mag zich gelukkig prijzen met zo'n actieve burgemeester als Pierre Bos. Naar alle waarschijnlijkheid doen ze dat ook en hebben ze allemaal bij woonpioniers op hem gestemd. Er schuilt een business plan achter het voorstel. Het verdienmodel van boeren verandert. In plaats van vee in stallen gaat men over op woonbossen met autarkische tiny huur houses waarbij de boer een huisbaas wordt. Er zijn natuurlijk nogal wat vragen over de verhuur van tiny houses in woonbossen bij boeren. Bijvoorbeeld hoe kom je daar? Worden deze huisjes niet een tweede huisje voor vermogende Ranstedelingen? Wie betaalt de aanleg van het bos? Hoeveel tiny houses kan je eigenlijk kwijt in de Peel? Is er wel werk voor al die mensen in de Peel?

De jury heeft voor dit plan gekozen omdat het hier niet gaat om het zoveelste willekeurig woonbos met tiny houses, maar om de transitie van het landschap. Dit initiatief speelt in op veranderingen en geeft hier vorm aan met landschapsdeskundigen. Het gaat om een brede regionale opgave waarbij de transformatie die gaande is in het landschap, wordt gekoppeld aan het woningvraagstuk, aan dorpsvernieuwing, aan landschapsvernieuwing of herstel en aan het nieuwe betekenis geven van wat een boer kan doen als woonbosbeheerder.