

Grillige vraag naar woningen vergt vooral veel verbeeldingskracht

Meer dan de helft van de vluchtelingen en ontheemden in de wereld leeft in stedelijke gebieden, vaak in kwetsbare woonomstandigheden met schrijnend zichtbare ongelijkheid tussen groepen mensen. Als migratie niet zo zorgvuldig mogelijk wordt begeleid, opgevangen en gecoördineerd, kan migratie leiden tot snelle groei van informele en illegale huisvesting die de kloof tussen arm en rijk, tussen kansrijken en kansarmen snel breder en dieper zal maken. Met alle gevolgen van dien: sociale spanningen en risico's, en gebrek aan toegang tot basisvoorzieningen in de maatschappij. Tegelijkertijd moeten we onder ogen zien dat het best mogelijk is om nieuwkomers een waardig leven te bieden. Er zijn genoeg voorbeelden en bewijzen van hoe migranten en vluchtelingen een sleutel zijn voor economische groei en maatschappelijke vitaliteit en hoe ze zowel op sociaal als ruimtelijke gebied goed kunnen integreren. Die mogelijkheden en krachten ontsluiten is het doel van de VN-top die in september gehouden wordt. De Rijksbouwmeester geeft een voorzet.

De stroom aan vluchtelingen die Europa proberen binnen te komen, veroorzaakt veel onrust en spanning. Politici en rechters bepalen wie wordt toegelaten. De grote vraag is hoe toegelaten vluchtelingen in onze maatschappij kunnen integreren. Dat is een vraag die ook architecten moeten oppakken. Het is mijn overtuiging dat het gericht inzetten van ontwerpkracht juist nu van betekenis kan zijn.

De opvang van vluchtelingen met een verblijfsstatus staat niet op zichzelf. We zouden dat vraagstuk meer in samenhang kunnen zien met de behoefte van andere doelgroepen die op de woningmarkt soms moeilijk aan bod komen. Studenten bijvoorbeeld, en starters, en ouderen, en alleenstaanden. Door op zo'n manier te zoeken naar een bredere maatschappelijke meerwaarde bouwen we verder aan een inclusieve samenleving.

Vanuit mijn functie als Rijksbouwmeester mobiliseer ik in Nederland daarvoor ontwerpkracht. De onvoorspelbaarheid van het uiteindelijke aantal vluchtelingen dat opgevangen moet worden, doet een uniek beroep op de creativiteit van de ontwerpwereld: er moet ontworpen worden met onzekerheid.

Een goede inrichting van de openbare ruimte, de ruimtes dus die alle groepen van de bevolking gebruiken en delen, is daarbij van wezenlijk belang. Ook daar moeten we aan werken. Verschillen tussen bevolkingsgroepen moeten zichtbaar zijn: als gekozen wordt voor integratie van die verschillende groepen vereist dat interactie tussen die verschillende groepen. Juist in het openbare domein ligt dan ook de essentie van steden en toont zich de dynamiek en het karakter van een stad.

In 2015 werden in de Europese Unie alles bij elkaar 1,25 miljoen asielaanvragen ingediend; in Nederland zitten we precies op het Europese gemiddelde van tweeënhalve vluchteling per duizend inwoners. Het COA, het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, de overheidsinstelling die de eerste opvang verzorgt, moet alle zeilen bijzetten om aan de voortdurend onvoorspelbaar blijvende vraag naar opvanglocaties te voldoen.

Bij de directe omwonenden van al de nieuw te plannen asielzoekerscentra leeft onzekerheid: hoeveel mensen komen er, wie komen er, wat doen we als het er straks ineens veel meer blijken te zijn? De discussies over die draven zijn nergens gemakkelijk. Maar we zien tegelijkertijd ook dat er zich in Nederland op dit moment meer vrijwilligers aandienen dan ingezet kunnen worden.

Containerwoningen

De vluchtelingencrisis is voor een belangrijk deel ook een huisvestingsvraag: Hoe voegen we voor de in Nederland toegelaten vluchtelingen met een tijdelijke of permanente verblijfsstatus, in aanvulling op de reguliere bouwproductie, een grote hoeveelheid goedkope, flexibel in te zetten woningen toe?

Dat is geen eenvoudige opgave, want de vraag naar woningen kan enorm toenemen maar ook zomaar stilvallen.

Om niet te veel te concurreren met een al uiterst krappe woningmarkt worden oplossingen vandaag vaak gezocht in de vorm van het plaatsen van containerwoningen. Deze voldoen weliswaar op een aantal punten uitstekend maar ze hebben ook een aantal belangrijke nadelen.

Ze zetten in op tijdelijkheid, waardoor een enorm deel van de kosten gaat zitten in tijdelijke funderingen en aansluitingen maar ook in het vervoer en opslag ervan; dat is eigenlijk weggegooid geld omdat dat niet in de kwaliteit van de woningen zelf gaat zitten.

Bovendien zijn door de vormgeving de woningen niet erg aantrekkelijk, ze voegen doorgaans geen kwaliteit aan de stad toe.

Het is alleen al daarom logischer de vraag breder te trekken en in het licht te zien van de algemene behoefte aan goedkope flexibele huisvesting. Hoe zit het met de vraag op dat gebied? Onder meer door de toename van eenpersoonshuishoudens in Nederland groeit het tekort met name in het aanbod van de goedkope, kleine en flexibel in te zetten woningen. De groeiende groep mensen die zich op deze markt richt, is uiterste dynamisch: veel jongeren, binnen- en buitenlandse studenten, expats en seizoenarbeiders. En niet in de laatste plaats in het vergrijzende Nederland: er zijn ook veel ouderen die terug willen naar de stad. Deze groepen hebben met elkaar gemeen dat ze met hun over

het algemeen beperkte budget maar weinig aanbod aan woningen vinden.

Op het gebied van de volkshuisvesting heeft Nederland een lange en rijke traditie - de Amsterdamse School bestaat honderd jaar - die groot is geworden in naoorlogse tijden van voorspoed en wederopbouw waarbij de vragen en ook de antwoorden veel duidelijker waren. Voor de architecten van nu vormt de complexe combinatie van onzekere omstandigheden en urgente vragen een prachtige en zeldzaam relevante context om die volkshuisvestingstraditie nieuw leven in te blazen. Maar ditmaal moeten ze opereren zonder een sterke sturende rijksoverheid die vanuit een verzorgingsstaat-ideaal opereert; de tijden zijn veranderd maar de maatschappelijke impact van volkshuisvesting is dat niet.

Juist de instroom van vluchtelingen en de onvoorspelbaarheid van de snelheid en omvang daarvan dwingt de ontwerpwereld om na te gaan denken over hoe de woningbouw in dit segment geïnnoveerd kan worden. Vanuit die gedachte heb ik samen met het Centrum voor Opvang van Asielzoekers een ideeënprijsvraag opgezet met als titel: *A home away from home*, allereerst gericht op de huisvesting van vluchtelingen maar in het verlengde daarvan gericht op een veel bredere groep van woningzoekenden. Dit vanuit de gedachte dat we nieuwe materialen, productietechnieken en inzichten hebben die andere, meer flexibele vormen van woningbouw mogelijk zouden moeten maken. Voor de prijsvraag hebben we twee categorieën opgesteld: buiten en binnen. De buitencategorie betreft ideeën voor nieuwe, lichtere vormen van woningbouw die tijdelijk van aard kunnen zijn maar die net zo goed een permanent gebruik kunnen krijgen doordat de vormgeving en stedenbouwkundige opzet ervan een verrijking voor de stad vormen.

Transformatie

Maar we willen niet alleen zoeken naar oplossingen die erop gericht zijn meer bij te bouwen. Een belangrijke vorm van innovatie zit ook in de transformatie van leegstaande gebouwen. Naar schatting staat er in Nederland op het moment zo'n vijftig miljoen vierkante meter leeg. Ook als we maar een klein deel van die enorme hoeveelheid leegstaand vastgoed in Nederland zouden kunnen ombouwen tot goedkope, flexibele woningen, dan kunnen daarmee we al een groot deel van de extra huisvestingsvraag oplossen. Mijn stelling is dan ook dat Nederland niet vol is, maar leeg staat.

De tweede categorie die we voor de prijsvraag benoemd hebben, roept daarom op tot innovatieve ideeën om deze grote hoeveelheid leegstaande gebouwen zoals kantoren, scholen, winkels of bedrijfsgebouwen in te kunnen zetten voor goedkope flexibele woningbouw. Als daar goede methodieken voor ontwikkeld worden, kunnen juist de gebieden in onze steden die nu door leegstand wegwijnen van een nieuwe, stimulerende dynamiek voorzien worden.

Verschillen tussen bevolkingsgroepen moeten zichtbaar zijn: als gekozen wordt voor integratie vereist dat interactie tussen die verschillende groepen

Voor beide categorieën geldt het uitgangspunt dat een laag budget geen excuus vormt voor een lage kwaliteit of slechte architectuur. De rol en de opzet van het openbaar domein spelen een wezenlijke rol. Voor beide categorieën geldt dan ook dat de manieren waarop integratiemogelijkheden bevorderd worden even belangrijk zijn als de innovatie op technisch gebied.

Er zijn voor de prijsvraag intussen bijna vierhonderd plannen ingediend, een enorm aantal. In een eerste



Floris Alkemade

ir. Floris Alkemade heeft een architectenbureau (AAA), is lector aan de Universiteit van Bouwkunde in Amsterdam. Sinds september 2015 is hij Rijksbouwmeester en voorzitter van het College van Rijksadviseurs.

ronde hebben we twaalf teams geselecteerd - zes voor elk van de twee categorieën - die met een beperkt budget hun idee nu verder aan het uitwerken zijn tot een realiseerbaar plan. Woensdag over een week zullen we zes winnende plannen bekendmaken, waarbij het de intentie is ook daadwerkelijk prototypes te bouwen.

Op de site www.nederlandwordtanders.nl/openoproep zijn alle inzendingen te bekijken. Ik licht er een paar uit. Bij de inzending *Een dak onder de zon* bedacht Bram Zondag van Bureau Zondag / dNA uit Delft een zonnepanelenveld en combineerde dat met modulaire woningen, op zo'n manier dat één vluchtelingenwoning genoeg extra energie oplevert voor één Nederlandse eengezinswoning. Het project *CLIV* van Martin Huiskes (lksvdd architecten in Hengelo) zet in op origineel en flexibel wonen in leegstand. Met de mobiele *Domuskoffer* kan binnen twee uur een 'thuis' gecreëerd worden, compleet met keuken, badkamer, huisinstallaties en communicatievoorzieningen. Die zitten allemaal in en kist die door een deur gereden kan worden. Het idee is van Wardo Tieman van Projektburo Tieman in Enschede. Haiko Meijer van Onix NL uit Groningen ten slotte bedacht een plattelandsoplossing: hij koppelt de huisvesting voor vluchtelingen aan actuele vraagstukken in het landelijke gebied; krimp, leegstand, herbestemming erfgoed en vitale sociale verbanden. Hij wil leegstaande boerderijen en ongebruikte erven transformeren tot een concentratie van groene ambachten en flexibele woonvormen. Dat zorgt voor 'nieuwe burens, vitale leefgemeenschappen en nieuwe oogsten'. (Pagina 26)

Als we maar een klein deel van die enorme hoeveelheid leegstaand vastgoed ombouwen tot woningen, lossen we een groot deel van de vraag op. Mijn stelling is dan ook dat Nederland niet vol is, maar leeg staat

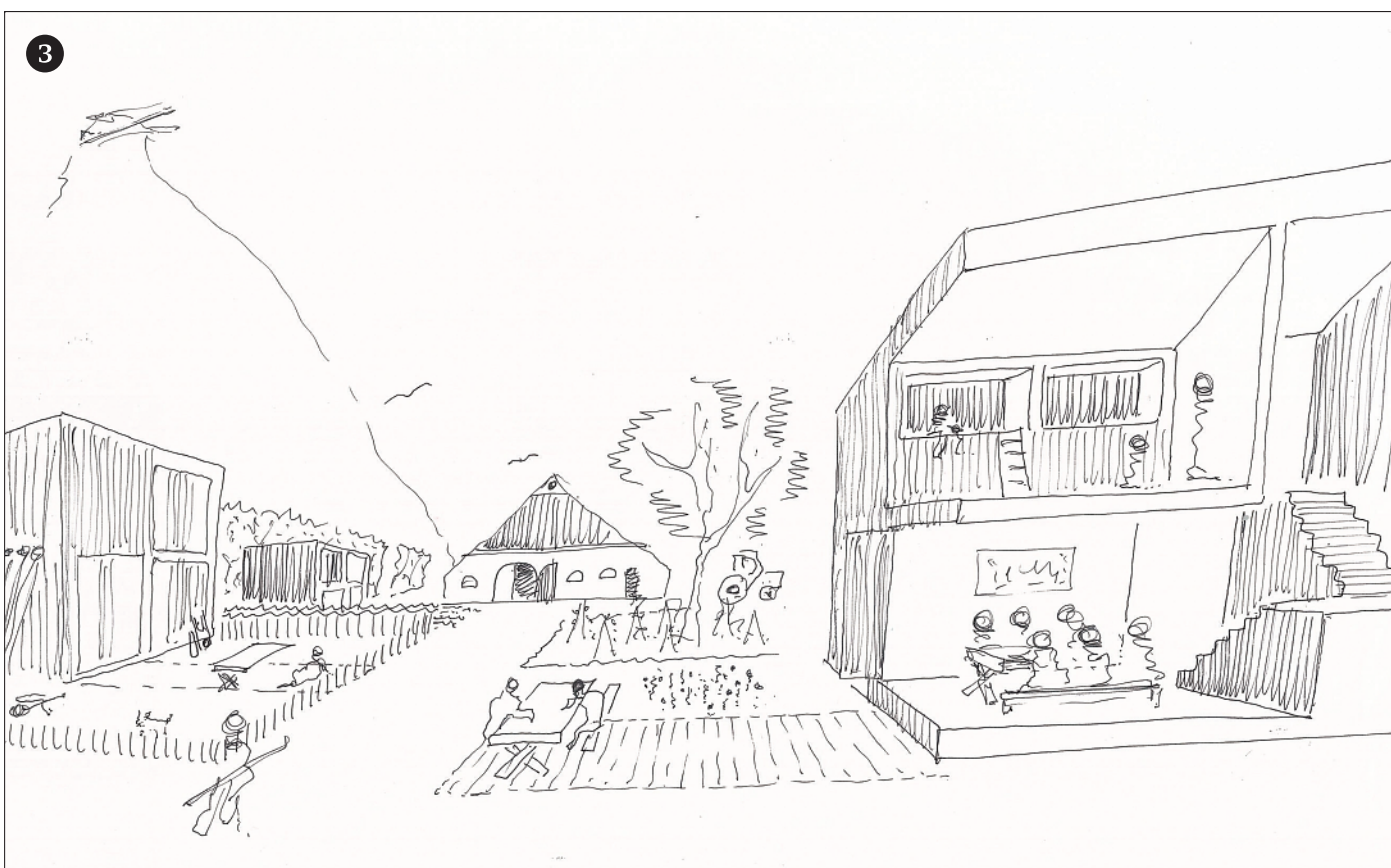
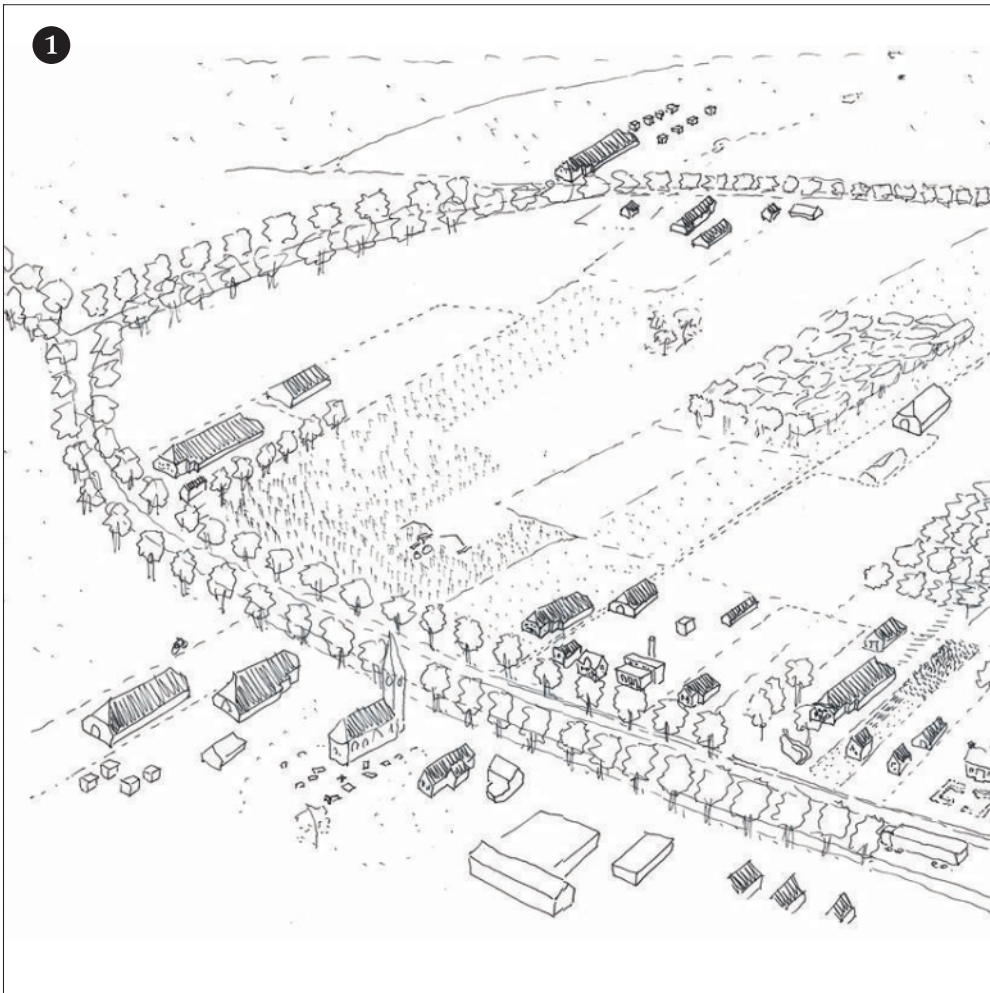
Het achterliggende doel van de prijsvraag blijft het stimuleren van innovatie en integratie. De tot nu toe geselecteerde plannen hebben daarom een nadrukkelijk verschillende opzet. De beste reactie op een onzekere context is niet één antwoord maar een aantal mogelijke antwoorden.

Dynamiek

Concluderend kan gesteld worden dat bij de ontvangen gemeenschap het vluchtelingenvraagstuk ook een huisvestingsvraag is. Als we de ontwerpkracht mobiliseren om tot innovatie op de woningmarkt in Nederland te komen, inpasbaar in de stedelijke en ook de landelijke context, kunnen we daarmee nieuwe verrijkende oplossingen aandragen. Daarmee wordt het huisvesten van de toegelaten vluchtelingen onderdeel van het nadenken over de behoefte van een veel bredere groep woningzoekenden. We hebben veel te winnen bij de extra dynamiek die in onze steden en op ons platteland hiermee mogelijk wordt.

Voor de architectuur is in deze crisis een belangrijke rol weggelegd. Het is aan de architecten om juist nu hun verbeeldingskracht in te zetten om nieuwe mogelijkheden te scheppen: maatschappelijke meerwaarde als ontwerppogave.

🗨 Dit is een weerslag van de rede die Floris van Alkemade afgelopen maand hield op een conferentie van de Verenigde Naties over wat grootschalige vluchtelingen- en migrantenstromen betekenen voor duurzame huisvesting. De bijeenkomst diende ter voorbereiding voor de VN-top over vluchtelingen en migranten op 19 September

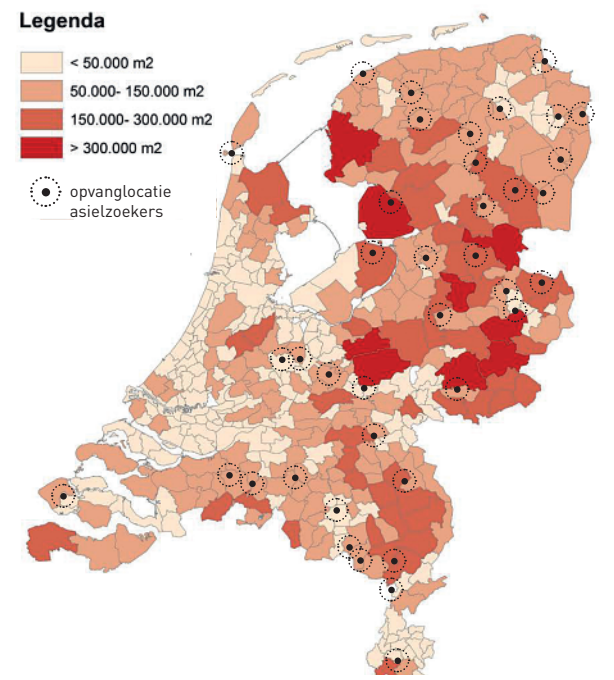


Leegstand agrarisch vastgoed in relatie tot opvanglocaties

Legenda

- < 50.000 m²
- 50.000- 150.000 m²
- 150.000- 300.000 m²
- > 300.000 m²

● opvanglocatie
○ asielzoekers



(bron: Alterra (eigen bewerking Onix NL))

Nieuw gebruik van boerenerven

Je kunt klagen over schaalvergroting maar ook gewoon beginnen met schaalverkleining. Op naar een microboerenlandschap met een hoge mate aan zelfvoorzienendheid, stelt de Groningse inzending voor de ontwerpwedstrijd *A home away from home* (Pagina 24 en 25). Het idee is een van de twaalf genomineerden uit de haast 400 inzendingen.

1 Veel inzendingen voor de wedstrijd die de Rijksbouwmeester en het COA uitschreven, zijn gericht op stedelijke omgevingen. Het Groningse architectenbureau Onix NL richtte zich juist specifiek op het landelijke gebied. „Dit is voor ons niet alleen een plannetje voor een wedstrijd. We denken dat dit echt goed kan werken in een krimpgebied”, zegt architect Haiko Meijer. „Daarom hebben we samenwerking gezocht met andere partijen. We willen dit doorzetten in de praktijk, of we nu gaan winnen of niet.” In samenspraak met stichting Het Groninger Landschap, GIDZ, Dékan, MD landschapsarchitecten, Rizoem en Friso Bouwgroep ontstond de visie *Nieuwe burenen, nieuwe erven, nieuwe oogsten*: een nieuwe inrichting van een boerenerv, liever nog een hele serie boerenerven op fiets-afstand van elkaar.

2 Het Groningse plan beoogt een gebied waar krimp en leegstand zich voordoen nieuw leven in te blazen via herbestemming van erfgoed: gebruik boerenerven als goedkope huisvesting en zorg dat daar vitale economische en sociale verbanden ontstaan, met een zekere mate van autarkie. Vang regenwater op, oogst zonne- en windenergie, richt werkplaatsen in, verkoop de groenten uit moestuinen en het fruit uit boomgaarden in een winkel-tje in de schuur of kraampje langs de weg: zo hebben nieuwkomers direct iets om handen en inkomsten uit hun werk. Dat vergroot ook de mogelijkheid tot contact en integratie en maakt tegelijk het voorzieningenniveau groter en diverser. Niet alleen asielzoekers zouden zo moeten kunnen wonen en werken maar ook start-ups.

3 Al zou je bescheiden beginnen met twee leegstaande erven, dan al zou je vijftig tot zeventig personen kunnen huisvesten in de in onbruik geraakte gebouwen. Of in simpele en goedkope geassembleerde 'woonkubussen'. Onix experimenteert al langer met die kubusvorm. Het idee voor zo'n kaal bouw-werkje („een basisruimte voor pioniers”) ontstond al in 2005, tijdens een denksessie over krimp op het Groningse platteland. Een bouw-werkje van 6 bij 6 bij 6, van glas en hout was het resultaat. In 2010 werd een eerste exemplaar gebouwd in Veendam. Met die kubus zijn eenvoudig woningen en werkruimtes te maken die schaalbaar zijn (groter of kleiner te maken) en die je makkelijk in elkaar kunt zetten of uit elkaar kunt halen.