



PROVINCIE  UTRECHT



BOUWEN AAN EEN GEZONDE LEEFOMGEVING VOOR IEDEREEN? HET KÀN SNELLER!

PROVINCIEHUIS UTRECHT, 30 MEI 2022



Op 30 mei 2022 vond het seminar *Bouwen aan een gezonde leefomgeving voor iedereen?* Het kàn sneller! plaats in het Provinciehuis te Utrecht. Daarin stond het oplossen van het woningtekort in de provincie centraal. Het bouwen van voldoende woningen brengt uitdagingen met zich mee. Van de urgentie om de woningbouw te versnellen zijn alle experts op het gebied van wonen en leefbaarheid overtuigd. Een belangrijke vraag is: hoe kun je dat doen?



Opening door moderator Bart Cosijn

Jaarlijks moeten er in de provincie Utrecht zo'n 10.000 woningen gebouwd worden om het woningtekort terug te dringen. 'Dat moet niet alleen snel gebeuren, de huizen moeten ook betaalbaar zijn, prettig om in te wonen en goed zijn voor de planeet', somde moderator Bart Cosijn op. 'Maar zijn die voorwaarden wel verenigbaar? En nog belangrijker: wie gaat de regie voeren?'

Cosijn nodigde iedereen uit om hierover in gesprek te gaan en deel te nemen aan het programma van deze dag dat bestond uit lezingen, workshops en een paneldiscussie.

Welkom door Rob van Muilekom, gedeputeerde provincie Utrecht

Gedeputeerde Rob van Muilekom heette alle aanwezigen welkom in het provinciehuis. 'Iedereen in de zaal is op de hoogte van de urgentie om snel veel woningen bij te bouwen. Maar even los van de aantallen, hoe zit het met de rolverdeling? Hoe krijgen we dat voor elkaar? Daar hoor ik graag uw ideeën over', begon Van Muilekom.

Het kabinet legt voor deze opgave meer regie bij de provincie. Een rol die de provincie goed past, meende Van Muilekom. 'De provincie kent de regionale vraagstukken en beperkingen. Naast huisvesting spelen ook thema's als energietransitie, natuur en economie. Wij kunnen deze puzzel goed leggen. Bovendien hebben we een schakelfunctie naar het Rijk toe.'

Van Muilekom benadrukte dat regie nemen niet hetzelfde is als alles overnemen. 'De provincie ziet voor zichzelf vooral een rol in het ondersteunen van betrokken partijen met instrumenten, bevoegdheden en financiën. We moeten het samen doen.'



Plannen van het kabinet voor versnelling van de woningbouw

Chris Kuijpers, directeur-generaal
Volkshuisvesting en Bouwen

De nieuwe minister van Volkshuisvesting Hugo de Jonge is snel van start gegaan met de aanpak van de woningmarkt. De ambities zijn onder andere meer woningen, meer regie en meer sociale huisvesting. Chris Kuijpers, directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen, ziet dat het enthousiasme bij gemeenten, overheden en marktpartijen groot is, maar dat de realisatie vooralsnog achterblijft.

‘Voor de zomer komen we met een programma rondom verduurzaming en een programma rondom wonen en ouderen’, stipte Kuijpers belangrijke thema’s voor het ministerie aan. ‘Al eerder presenteerden we een programma rondom betaalbaarheid. We willen toegroeien naar 30 procent sociale huisvesting. Omgerekend naar de ambitie om tot 2030 900.000 nieuwe huizen bij te bouwen, zou twee derde daarvan betaalbaar moeten zijn.’

Om het woningtekort te begrijpen, blikte Kuijpers terug op het politieke landschap van de afgelopen jaren. Onder Rutte I was er sprake van een economische crisis die leidde tot een kleinere overheid, decentralisatie en bezuinigingen. Kabinet Rutte II ging aan de slag met hervormingen en gaf een grotere rol aan de markt. Onder Rutte III werd duidelijk dat de markt deze verwachtingen niet waar kon maken. Het huidige kabinet legt daarom meer regie bij de overheid.

Minder vrijblijvend

‘Met de hulp van provincie en rijk staat wonen weer prominent op de agenda bij de gemeente’, sprak





Kuijpers. 'We gaan niets opleggen, maar het wordt wel minder vrijblijvend. Voorheen was er geen target en bepaalde de markt het aantal woningen. Nu moeten er per jaar in de provincie Utrecht 10.000 woningen bij komen. We gaan de locaties niet aanwijzen, maar maken wel concretere afspraken.'

Te lange discussies

Meer regie bij de overheid kan ook helpen om impasses te doorbreken. Zoals de Tweede Kamer deed bij de Gnephoeek in Alphen aan den Rijn door een motie voor bouwen aan te nemen. 'Als gemeente en provincie er samen jarenlang eenvoudigweg niet uitkomen, is regie nodig om die partijen aan tafel te krijgen en een punt achter zo'n slepende kwestie te zetten', zei Kuijpers. 'Indien nodig met regie vanuit het ministerie om het proces te versnellen en een oplossing te zoeken.'





Reflectie op de woningbouwplannen van het kabinet

Ellen van Bueren, hoogleraar urban development management TU Delft

De omvang van de woningbouwplannen in Nederland en de betrokkenheid van veel verschillende partijen deed Ellen van Bueren, hoogleraar urban development management TU Delft, besluiten tot een reflectieve bijdrage. 'Iedereen werkt heel concreet aan aspecten als versnelling, duurzaamheid of gezonde leefomgeving. Ik wil graag drie algemene boodschappen meegeven die kunnen helpen bij het verzinnen van oplossingen.'

Boodschap 1: Stedelijke transformatie en transitie staan op gespannen voet met elkaar.

'Steden staan aan de lat', begon Van Bueren. 'Hier komen alle problemen samen en zijn tegelijkertijd veel oplossingen te vinden.' Van Bueren waarschuwde om niet alleen met een korte termijn blik naar veranderingen te kijken. Ze maakte onderscheid tussen transitie en transformatie. 'Bij transitie heb je het over een fundamentele verandering: een systeemverandering op de lange termijn. Een transformatie vindt plaats op kortere termijn binnen een bepaald kader. Een transformatie is afhankelijk van het bestaande systeem. Denk bij woningbouw aan de riolering of het energienet. Deze padafhankelijkheid of lock in maakt het moeilijker om veranderingen door te voeren.'

Volgens Van Bueren heeft een korte termijn blik invloed op hoe we besluitvorming inrichten. 'Het leidt tot sterke decentralisatie, sectoralisatie en projectificatie. Dat maakt veranderen ingewikkeld en heeft suboptimale oplossingen ten gevolg. Grote veranderingen blijven dan liggen.'



Boodschap 2:

Versimpeling van de opgave leidt niet tot een groter oplossend vermogen.

In Nederland hebben we te maken met vijf transitieagenda's: biomassa en voedsel, kunststoffen, maakindustrie, bouw en consumptiegoederen. 'Vaak zie je dat er pogingen worden gedaan om een transitie te versnellen door middel van experimenten. Door het eenvoudiger, beheersbaarder of planbaarder te maken, gaat het niet meer om de kern waar de transitie voor staat', meende Van Bueren. 'Een transitie is een ingewikkeld verhaal. De relaties waarop het inwerkt, blijven buiten beeld.'

Van Bueren gaf de zaal het begrip georganiseerde onverantwoordelijkheid mee van Ulrich Beck. 'Als iedere schakel in elke rol een vinkje kan zetten dat hij of zij goed bezig is, wie is er dan verantwoordelijk voor een ongewenste uitkomst uit de hele keten?'

Boodschap 3:

Een brede maatschappelijke discussie over hoe en waar we met elkaar samenleven is hoognodig.

In de samenleving leeft een gevoel van onbehagen over de kloof tussen bepaalde groepen, zoals mensen met een koophuis en huurders. Het is daarom nodig met elkaar een brede maatschappelijke discussie te voeren over hoe en waar we met elkaar samenleven. Van Bueren: 'Laten we problemen benaderen vanuit een systeem perspectief. Gaan we ons nog verder vastdraaien in bestaande systemen of niet? Richtinggevende plannen moeten gemaakt worden op gepast schaalniveau met bijbehorende spelregels. Betrek mensen er zoveel mogelijk bij en blijf communiceren.'

'Dit zijn mijn reflecties', zei Van Bueren. 'Tot slot wil ik u nog adviseren om hoge transactiekosten voor lief te nemen. U wordt terugbetaald in gedeelde maatschappelijke waarden die we op deze manier realiseren.'





Workshop Wonen op hoogte

Als lid van de werkommissie 'Wonen op hoogte' verkende gebiedsontwikkelaar Martine Vledder van SITE Urban Development de voor- en nadelen van wonen op hoogte binnen de huidige woningbouwopgave. De verkenning van deze commissie leidde tot het pleidooi om hoogbouw als een gebiedsontwikkeling in te zetten.

Vledder pleitte in de workshop voor een kwaliteitsimpuls voor hoogbouw. Kies je ervoor om hoogbouw als gebiedsontwikkeling te benaderen, dan bestaat deze uit hardware, orgware en software. Deze kwaliteitsimpuls kan gegeven worden vanuit vijf invalshoeken:

- Voor iedereen toegankelijk en aantrekkelijk.
- Als verbinder van gebouw met omgeving maar ook verbinding binnen het gebouw.
- Als ecotoop waarmee de biodiversiteit wordt versterkt.
- Als klimaatmachine om iets toe te voegen aan de oplossingen voor het klimaat.
- Als monument van de toekomst.

Om deze kwaliteit aan hoogbouw toe te voegen zijn nieuwe manieren van financiering nodig. Denk bijvoorbeeld aan financiering door zorgverzekeraars. Bovendien is ontwerpend onderzoek nodig om hoogbouw aantrekkelijk te maken voor verschillende doelgroepen.





Workshop Ruimte zat!

Reimar von Meding van KAW brak met het onderzoek 'Ruimte zat!' een lans voor het bouwen in de stad. In de workshop deed hij een oproep om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en betaalbare woningen toe te voegen. Als we dichtbij de mensen blijven, is er ruimte zat in de stad.

Von Meding concludeerde dat er in Nederland capaciteit voor volledige nieuwbouwproductie in de wijken beschikbaar is. Zo zijn er 1.800 naoorlogse buurten waar woningbouwcorporaties bezit hebben. Hier kun je gemiddeld 25 procent woningen toevoegen; dit zijn meer dan 800.000 woningen. Dit is realiseerbaar in de komende tien jaar. De aanpak is vierledig: bestaande woningen, chirurgisch ingrijpen, herstructurering sloop-nieuwbouw en ongebruikte wijkranden.

Deze verdichting brengt de volgende koppelkansen met zich mee:

- Doorstroming bevorderen door seniorenwoningen voor ouderen in de buurt te ontwikkelen.
- Vergroten van draagvlak voor voorzieningen in de wijk door woningen toe te voegen.
- Besparing groen en ecologie en behoud van landschap door verdichting.
- Natuurinclusief bouwen: oppervlakte beter benutten voor klimaatbestendige en natuurinclusieve omgeving.

In de workshop werd aanbevolen om de focus op de bestaande stad te houden en fysieke planvorming te stimuleren die uitgaat van sociale vooruitgang. Ook werd aangeraden om te helpen het juiste perspectief te vertellen en te denken vanuit de volledige maatschappelijke kosten en baten.



Workshop Duurzaam bouwen / houtbouw als structuurkeuze

De landelijke ambitie om in 2050 van het gas af te zijn, wil woningcorporatie Fien Wonen al in 2035 gehaald hebben. Fien wil bovendien zoveel mogelijk CO2 vastleggen in hun woningvoorraad. Minimalisatie van CO2 realiseert Fien door middel van bedrijfsvoering (onder andere elektrische mobiliteit), bij vastgoed beheer (zoals hergebruik materialen) en projectontwikkeling (bijvoorbeeld biobased bouwen).

Elisabeth ter Borg, directeur-bestuurder van Fien Wonen, legde uit dat biobased bouwen een structuurkeuze is die door de hele organisatie heen gemaakt moet worden. Hier komt veel bij kijken. Zo moet je medewerkers opleiden en weerstanden in de samenleving overwinnen. Ook zijn houtbouwfabrieken best kwetsbaar: een robot moet permanent draaien om rendabel te zijn.

Biobased bouwen kent vele voordelen:

- Positieve CO2 impact bij renovatie en nieuwbouw
- Goed en gezonder binnenklimaat
- Bosbouw nieuw agrarisch perspectief
- Industriële bouwstroom in fabrieken
- Minder bouwafval op straat en minder faalkosten
- Korte bouwtijd op straat
- Minder transportbewegingen
- Circulaire toekomst

Het brengt ook uitdagingen met zich mee. Onze bouweconomie is anders gestructureerd. Concepten bestaan vooral op papier, maar minder in de werkelijkheid. Het blijft voor alle partijen een zoektocht. De volgende stap van Fien Wonen is het opzetten van een bouwstroom om te kunnen versnellen met biobased bouwen.





Workshop Circulair bouwen, het kan!

Uit gegevens van Earth overshoot day blijkt dat we in Nederland op 27 april al meer van de natuur verbruikt hebben dan de aarde in een jaar kan vernieuwen. Dat deed bij Charlotte Ernst de alarmbellen afgaan. Met het Hof van Cartesius stak ze zelf als mede-initiatiefnemer de handen uit de mouwen om circulair bouwen te versnellen. Het doel was om een circulaire proeftuin met werkplekken voor creatief en duurzaam ondernemerschap te realiseren. Een groene werkplek met een collectief karakter, want alle deelnemers zijn ook mede-eigenaar.

In de workshop ging Ernst in op de ontwikkeling. Sinds 2014 is het Hof uitgegroeid tot een minidorpje van 3.500 m². In de eerste fase maakte iedereen zijn eigen gevel. Zo kon worden geëxperimenteerd met materiaal en pakte iedereen eigenaarschap. Van oogsten op ontwerp werd in de tweede fase de focus verlegd naar material-driven: op basis van materiaal werd het ontwerp

vastgesteld. In de derde fase kwamen er nog eens vier gebouwen bij.

Succesfactoren van het Hof van Cartesius:

- Geef volop ruimte om te experimenteren
- Zorg voor eigenaarschap of langdurige verbondenheid
- Gebruik de energie
- Versnel de transitie door je zichtbaarheid te vergroten

Deze werkwijze is evengoed toepasbaar voor circulaire woningbouw. Ook dan is de kracht van het collectief nodig. Ernst waarschuwde dat er wel een systeemverandering nodig is, want bij grote bedrijven als BAM kun je niet doordringen. Het advies is met name om gewoon aan de slag te gaan. Surf mee op de juiste golf, op de goede energie. Ga het doen, zo leer je het meest.

Workshop Ontwerpen aan een gastvrije omgeving

Little C is een nieuwe woningbouwtypologie waarin je elkaar tegenkomt: in de stegen, op de pleinen, op de bruggen, op de gemeenschappelijke dakterrassen, aan de waterkant... Wat win je als je vanaf het begin de openbare ruimte, en de overgang van de gebouwen daar naartoe, integraal ontwerpt?

In deze workshop ging Cor Geluk van Juurlink [+] Geluk in op de ontwikkeling van Little C aan de Coolhaven in Rotterdam. In deze nieuwe, goed toegankelijke wijk zijn de functies werken en wonen gemengd. Little C is in samenwerking met bewoners ontwikkeld. Bij de start van het plan was het doel om de hogere inkomens aan de stad te binden. Nu is de vraag andersom: hoe behouden we de middeninkomens?

5 essenties in het ontwerp:

1. Passende bebouwing

Een plan dat soepel in de omgeving past. De hoogtes en de maatvoering moeten passen in de omgeving.

2. Definieer wat je wilt uitstralen

Voor een gastvrije omgeving is de begane grond heel belangrijk. De sfeer van The Village in New York is als inspiratiebron gebruikt. Al direct bij het begin van het plan is het groen-concept bedacht; plekken van heesters en bomen bepaald.

3. Plek geven

De verlaten infrastructuur die er lag is getransformeerd tot een park. De opbrengsten uit de grond zijn direct geïnvesteerd in het park. Hierover zijn bij de start al afspraken gemaakt met de gemeente.

4. Kleinschalig stedelijk milieu

Lichtinval is belangrijk, plekken (pleintjes) zijn ontworpen op de middagzon. Daarnaast zijn de sociale aspecten belangrijk. Ruimte voor ontmoeting op het maaiveld, maar ook op collectieve daktuinen. Drie woontorentjes delen een gezamenlijke lift. De torentjes zijn gekoppeld met bruggetjes. Inspiratiebron: hofjes uit Berlijn.

5. Leven in de lofttypologieën en interieurs

In bewonersbijeenkomsten is gesproken over de maatvoering, hoogtes en sfeer.





Paneldiscussie

Aan het eind van de middag stond een paneldiscussie onder leiding van moderator Bart Cosijn op het programma. Deelnemers waren Rob van Muilekom (gedeputeerde provincie Utrecht), Chris Kuijpers (directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen), Onno Dwars (directeur Ballast Nedam Development), Trees van Haarst (directeur Patrimonium woonservice) en Klaas Verschuure (wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Utrecht).

Haalbaarheid

Klaas Verschuure stelde dat de stad Utrecht 3000 tot 3500 woningen in aanbouw heeft en al veel doet om aan de grote vraag naar woningen te voldoen. 'Het is een gedeeld probleem voor de gemeente en de markt. We hebben te maken met een personeelstekort en hoge bouwkosten. De ontwikkeling van initiatieven neemt meer tijd in beslag en de vele ambities en eisen leiden tot discussies binnen de gemeenteraad en bij beleggers. De haalbaarheid staat onder druk, daarom moeten we in gesprek blijven.'



Gesprek aan de voorkant

Onno Dwars meende dat de vele ambities niet het probleem zijn. 'We moeten het gesprek op het juiste moment voeren: aan de voorkant. Daar moet de discussie gevoerd worden of het plan haalbaar is. Daarna moet je het team zijn eigen koers laten varen. Met deze daadkracht en efficiency kunnen we fors versnellen.' Rob van Muilekom voegde daaraan toe: 'Het is belangrijk om te focussen op wat je wilt bereiken. Kies wat je voor elkaar wilt krijgen.'



Meer regie

'In meer regie kun je niet wonen', stelde Verschuure nuchter vast. Hij betoogde dat de samenwerking er altijd al was. Trees van Haarst sprak de zorg uit dat wooncorporaties niet kunnen concurreren met marktpartijen. En dat terwijl de overheid meer betaalbare woningen wil. 'Als een corporatie grond koopt, moeten we binnen vijf jaar bouwen. Dat lukt vaak niet. Veel bouwgrond komt in handen van projectontwikkelaars waardoor de grondprijzen weer worden opgedreven. Daar is meer regie van de overheid nodig.'



Evenwichtige verdeling en participatietraject

Het in kaart brengen van de plancapaciteit is de eerste stap om de opgave in Utrecht te realiseren. Chris Kuijpers waarschuwde dat er een evenwichtige verdeling nodig is. 'Sociale huur hoort niet alleen op het bordje van de grote stad. Iedereen moet zijn steentje bijdragen.' Ook werd gediscussieerd over de voor- en nadelen van participatietrajecten. De een zag het als een vertragende factor, terwijl de ander participatie noodzakelijk achtte om weerstand weg te nemen en draagvlak te creëren.





Plannen op gebiedsniveau

Van Muilekom onderstreepte tot slot het belang om het grote plaatje voor ogen te houden. 'Het is belangrijk dat we hier niet als provincie gaan bedenken wat goed is voor de gemeente of de corporatie. Minder projectificatie en minder schotten. We moeten samen goede plannen maken op gebiedsniveau. Met de provincie in de rol als stimulator en verbinder met het Rijk.'





Uitreiking publicatie *Hoog gebouw(d)*

Gestapeld of hoger bouwen kan een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. In de publicatie *Hoog gebouw(d)* worden praktijkvoorbeelden voor het voetlicht gebracht die zich op een bijzondere manier onderscheiden. Het eerste exemplaar van deze uitgave van de provincie Utrecht in samenwerking met Architectuurcentrum Aorta werd door gedeputeerde Rob van Muilekom aangeboden aan Chris Kuijpers.



Afsluiting

Moderator Bart Cosijn sloot de dag af. Hij keek terug op een geslaagde dag met interessante lezingen en veel boeiende workshops. Hij nodigde iedereen uit om na te praten of nader met elkaar kennis te maken met een hapje en een drankje.

