



# Toekomstbestendige volkshuisvesting

# Toekomstbestendige volkshuisvesting

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Mona Keijzer gaat samen met het Rijk, medeoverheden, marktpartijen, woningcorporaties en investeerders aan de slag voor de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (CRa) doet een concreet aanbod voor ontwerpend onderzoek op twee thema's: waterrijk wonen en woningdelen om bij te dragen aan doorbraken en oplossingsrichtingen. **Ons uitgangspunt is, hoe kan het wél, op een toekomstbestendige manier.**

De inzichten uit het ontwerpend onderzoek vertalen we naar concrete handelingsperspectieven die in meerdere gebieden in Nederland toepasbaar zijn:

- o **Waterrijk wonen.** Verbeelden van concreet toepasbare handelingsperspectieven voor drie woningbouwlocaties die een opgave hebben op het vlak van water en bodem.
- o **Woningdelen.** Verbeelden van de kansen en belemmeringen van erfdelen, plotdelen en woningdelen (waaronder ook hospitaverhuur, coöperaties en Community Land Trusts) in de bestaande voorraad.

Het CRa adviseert het Rijk over ruimtelijke kwaliteit en pleit daarbij voor lange termijn denken. Niet op zoek naar mooie vergezichten, maar juist om terug te redeneren: wat moeten we nú doen. Door in te zetten op ontwerpend onderzoek kan de overheid voorwaarden scheppen om naast woningen op korte termijn, ook toekomstbestendige buurten te realiseren. Ontwerpers kunnen hierin een sleutelrol spelen.

Ontwerpend denken en handelen is een manier om verbindingen te leggen, perspectieven te integreren en de vaak abstracte beleidsopgaven concreet te maken middels een wenkend perspectief.

Op basis van de Woontop-agenda 2024 ziet het CRa twee mogelijkheden om concreet bij te dragen aan het ontwikkelen van praktische tools, werkwijzen en coalities die versnelling mogelijk maken.

De meerwaarde van de twee onderzoeksvoorstellen zit in het concretiseren van ruimtelijke kansen voor opschaling vanuit een samenhangende aanpak. Met deze projecten stelt het CRa een nieuwe bouwcultuur voor: een programma om vernieuwing en versnelling te laten samenvallen met de verduurzaming en verfraaiing van de woonomgeving. De sleutel hiervoor ligt in ontwerpinnovatie in zowel het ruimtelijke als het sociaal-maatschappelijk domein.

**Planning:** Start januari 2025 na de Woontop. Voor de uitwerking werkt het CRa samen met de programma's Rekening houden met water en bodem (Guido van Eijck), Beter benutten bestaande (Martijn van der Linden) en Breed innovatieprogramma Woningbouw (Michelle van Dijk, Nicole Maarsen).

# Voorstel ontwerpend onderzoek 1:

## Waterrijk wonen Ontwerpinnovatie naar adaptieve en natuurinclusieve woonvormen met water en bodem als basis

**Resultaten:** Ontwerpverbeeldingen en concreet toepasbare ontwerp oplossingen en handelingsperspectieven voor drie woningbouwlocaties waar aanvullende inspanning vereist is om klimaatadaptief te bouwen (oranje gebieden).<sup>1</sup> Met als resultaat een afwegingskader op beleidsniveau voor structurele keuzes woonlocaties bedoeld voor professionals in het ruimtelijk domein. De resultaten worden gedeeld in het VRO-programma *Rekening houden met water en bodem* en het *Breed Innovatieprogramma Woningbouw*.

**Beschrijving:** Middels een analyse van het bodem- en watersysteem worden kantelpunten voor verschillende locaties in beeld gebracht. Deze vormen de basis voor ontwerpend onderzoek naar innovatieve adaptieve woonvormen (toekomstperspectieven) en een ontwikkelstrategie met inrichtings- en uitvoeringsprincipes voor woonbuurten gericht op klimaatadaptatie. Zowel het ruimtelijke als institutionele ontwerp (financiering, eigendomsvormen, grondbeleid, exploitatie, beheer) komt hier aan bod.

Het politiek omarmen van water en bodem bij woningbouwopgaven is een van de signalen dat een koerswijziging is ingezet.<sup>2</sup> Deze aanpak leidt echter niet tot pasklare antwoorden op de vraag ‘welke functie waar, hoe dan, en onder welke voorwaarden?’ In het verlengde van de *Praktijkgids Water en bodem sturend*<sup>3</sup> en de regioateliers *Bodem en water als basis* gaat het CRA aan de slag om concrete werkwijzen voor nieuwe locaties te ontwikkelen. Ook de ontsluiting, bereikbaarheid en bedrijvigheid van deze locaties komt aan bod.

De samenhangende aanpak gericht op onderzoek, gesprek en ontwerp met betrokkenen zal leiden tot de verbeelding van handelingsperspectieven voor leefbare en aantrekkelijke woonbuurten. Het door en door begrijpen van het natuurlijke bodem- en watersysteem, en welke potenties en risico's dat meebrengt in het licht van de biodiversiteits- en klimaatopgave is daarbij voorwaardelijk.

Het verenigen van twee denkbaar tegenstrijdige doelstellingen – klimaatadaptatie en woningbouw – biedt aanknopingspunten voor ontwerpinnovatie naar adaptieve natuurinclusieve woonvormen en organische ontwikkelstrategieën. De transitie naar industriële<sup>4</sup>, biobased<sup>5</sup> en conceptuele en modulaire woningbouwssystemen kan hiervoor inspiratie bieden. Daarnaast kan water en bodem als basis een aanleiding zijn voor meer tijdelijke, verplaatsbare of drijvende woonvormen, natuurontwikkeling, waterberging en recreatie. Hierbij is de kern dat we grondgebruik en ruimtelijke inrichting afstemmen op (de potenties en draagkracht van) het natuurlijke bodem-watersysteem in plaats van andersom.

**Doel:** Het bieden van concreet toepasbare inrichtings- en uitvoeringsprincipes voor medeoverheden en projectontwikkelaars voor het realiseren van adaptieve woonvormen en woonbuurten, meebewegend aan de verandering van de bodem- en watergesteldheid van een gebied.

**Samenwerkingspartners:** Middels ateliers worden ontwerp bureaus gekoppeld aan gemeenten met kwetsbare uitleglocaties, ook beleidsmedewerkers van VRO, I&W, Unie van Waterschappen, ecologen, Deltares en industriële bouwers.

College van  
Rijksbouwmeester en  
Rijksadviseurs  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag

Contactpersonen  
Iris Thewessen  
Gianna Bottema

Datum  
28 November 2024

1. Ministerie van I&W en BZK (2023) [Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve omgeving](#), Den Haag.

2. Ministerie van I&W (22 oktober 2024) [Kamerbrief Water en Bodem naar aanleiding van het Tweeminutendebat Water 8 oktober 2024](#), kenmerk I E NW/BSK 2024/305752.

3. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2023) [Praktijkgids Water en bodem sturend, hoe dan?](#)

4. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs [Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw; Stedenbouwkundig kader \(2023\)](#), [Architectonisch kader \(2024\)](#).

5. Biobased [Bouwerscompetitie in Leeuwarden](#), en de [ontwerpprijsvraag in Zwolle en Oirschot](#).

College van  
Rijksbouwmeester en  
Rijksadviseurs  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag

Contactpersonen  
Iris Thewessen  
Gianna Bottema

Datum  
28 November 2024

6. College van Rijksadviseurs (2020) [Een onderzoek naar Nederlandse verdichtingsverleden](#), Den Haag.

7. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs (2023) [Biobased en natuurinclusief renoveren van corporatiebezit](#).

8. Diverse trajecten van het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs [Ontwerpend onderzoek: BuurtSaam](#) (2024) [Leidraad Bouw in de buurt](#) (2022); [Magazine Panorama Lokaal](#) (2023).

9. Floris Alkemade (2019) [Essay: De emancipatie van de periferie](#), Den Haag: College van Rijksadviseurs.

10. College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs, [Nederlands verdichtingsverleden in kaart](#).

# Voorstel ontwerp onderzoek 2: Woningdelen

## Ruimtelijke kansen voor samenwonen in de bestaande voorraad

**Resultaten:** Het onderzoek leidt tot een bundel met praktijkvoorbeelden, typologische ontwerpstudies als financiële en beleidstechnische handelingsperspectieven voor erfdelen, plotdelen en woningdelen. Hieronder valt ook hospitaverhuur, optoppen, kangoeroewoningen, coöperaties, friendsconcepten en Community Land Trust. De studie richt zich op vijf gebieden en diverse bebouwingstypologieën variërend van tuindorpen, naoorlogs vastgoed tot groeikernen, Vinex wijken en New Towns. De resultaten zullen worden gedeeld met het VRO programma *Beter benutten bestaande gebouwen* en *Breed Innovatieprogramma Woningbouw*.

**Beschrijving:** Het CRA gaat aan de slag om samen met ontwerpers, financiële experts en beleidsmedewerkers de kansen en belemmeringen te verbeelden van woningdelen. Er worden lessen getrokken uit geslaagde en minder geslaagde praktijkvoorbeelden om kantelpunten te identificeren voor zowel de architectuur (bebouwingstypologieën) als de regelgeving (bestemmingsplan, huurwet, toeslagen, kostendelersnorm) en de fiscale blokkades van interventies.

De analyse vormt de basis voor typologische ontwerpstudies. Doelstelling is het verkennen van 10% splitsing en het 10% beter matchen van woningen en huishoudens van bestaande corporatievastgoed (2,3 miljoen woningen). Er wordt onderzocht hoe de vermeerdering van 20% (460.000 woonruimte voor 460.000 huishoudens) kan worden gerealiseerd zonder nieuwbouw.

Hierbij vormt de verbeeldingskracht een overtuigend middel voor het ontwerp van nieuwe typologieën, aanjagen van innovatie en inspireren van opdrachtgevers.

De afgelopen jaren heeft het CRA verschillende trajecten opgezet gericht op de kansen van verdichting<sup>6</sup>, verduurzaming<sup>7</sup> en het vergroten van de leefbaarheid in woonwijken<sup>8</sup>. Niet de stadscentra maar met name de stadsranden en het rurale achterland ondervinden grootschalige verandering, uitbreiding en modernisering<sup>9</sup>. Deze plekken verdienen onze aandacht. Hier komen veel opgaven samen en is winst te behalen door de aanwezige infrastructuur en huishoudensvermeerdering<sup>10</sup>. Het inzichtelijk maken van de barrières vraagt om een samenhangende aanpak waarbij naast een technische potentiescan, ook de ruimtelijke, fiscale en sociale kenmerken van de typologie worden onderzocht.

De gecombineerde aanpak kan een krachtige motor vormen om woonwijken van binnenuit te verrijken met nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg. Woningdelen zoals hospitaverhuur of een wooncoöperatie kan een manier zijn om andere vormen van samenwonen te stimuleren gericht op het delen van voorzieningen en het voorkomen van eenzaamheid. Ook erfdelen biedt kansen. De aanwezigheid van grote woningen, opstallen en land creëert mogelijkheden voor collectief wonen, werk en maatschappelijk programma voor waterbeheer en landschapsherstel.

**Doel:** Het verbeelden van concrete werkwijzen voor meer woningen in de bestaande voorraad, het verlichten van de woondruk en vergroten van de leefbaarheid en sociale samenhang in bestaande buurten.

**Samenwerkingspartners:** Experts vanuit diverse domeinen: financieel (Fak-ton), cultuurhistorisch (Crimson), beleid (VRO), ontwerpers (Platform Woonopgave), woningbouwcorporaties (Aedes) en de VNG.