



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Vitruvius lezing



Societas Sanne van Manen

28 november 2024

W1555

W1555 is een beheercoöperatie in Rotterdam Zuid met 46 woningen, 6 maatschappelijke ruimtes, een atelier, keuken en workshopruimte. Aanvankelijk lag er een plan om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De toenmalige bewoners zijn in overleg gegaan met de corporatie (woonstad Rotterdam) en de architect (Superuse) om gezamenlijk in co-creatie tot een alternatief plan te komen dat uitgaat van renovatie van de bestaande panden. Door het hergebruik en de toevoeging van voornamelijk biobased en circulaire materialen heeft het woongebouw een zeer lage milieu-impact. De woningen zijn ontsloten via een nieuwe galerij langs de achterzijde, wat een grote mix van woningtypes mogelijk maakt. Het herstelde casco biedt door de beukmaat en hoogte de bewoners veel vrijheid de woning in te delen naar hun eigen woonwensen.



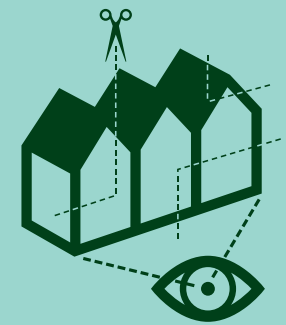
Societas

Mei 2023 lanceerden we, een handvol ruimtelijk denkers die zich zorgen maakt over de wooncrisis, Platform Woonopgave in het Keilepand in Rotterdam. Ik kan niet ontkennen dat een lichte frustratie uit de werkpraktijk ten grondslag heeft gelegen aan het oprichten van dit platform. Als projectarchitect bij een groot architectenbureau stond ik met mijn voeten in de modder van meerdere grootschalige woningbouwprojecten in Nederland en vaak was er veel energie nodig om die projecten kwalitatief goed, klimaatrobuust en gezond te krijgen. Frustrerend, maar niet onbegrijpelijk: in *business cases* van ontwikkelprojecten is immers geen plek voor aspecten die de maatschappij in bredere zin iets opleveren. Bovendien holde de betaalbaarheid achteruit.

Terwijl ik aan het begin van mijn carrière nog werkte aan woningen die mijn collega-architecten en ik zouden kunnen betalen, werd onze afstand tot de woningmarkt de afgelopen jaren steeds groter. Vanuit de behoefte om deze grote verschuivingen te begrijpen én om bij te dragen aan alternatieve oplossingen die écht betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig zijn, is Platform Woonopgave opgericht. De wooncrisis is een gigantisch ruimtelijk en maatschappelijk vraagstuk. Wij geloven niet dat de ruimtelijke ontwerpsector in haar eentje daar het antwoord op kan bieden, maar wel dat zij in staat is de complexiteit ervan integraal te bekijken en een belangrijke bijdrage te leveren aan het oplossen van deze opgave. Daarbij werken we doelbewust samen met een brede coalitie van beleidsmakers, politici, ontwikkelaars, beleggers, banken en bouwers.

Dat is noodzakelijk, want het gaat nog niet de goede kant op: de te bouwen aantallen woningen worden niet gehaald en problemen als netcongestie, kwetsbare bodem, drinkwatertekort en het beperkte CO₂-budget stapelen zich op. Dat is misschien niet verwonderlijk, aangezien de volkshuisvesting 10 jaar lang afwezig was. Maar de woningmarkt – en de samenleving als geheel – heeft zich ondertussen wel doorontwikkeld. De volkshuisvesting moet zich heruitvinden en kan niet simpelweg de draad weer oppakken. Om de nieuwe vraagstukken het hoofd te bieden, is een andere aanpak onvermijdelijk.

Actieagenda voor wonen!



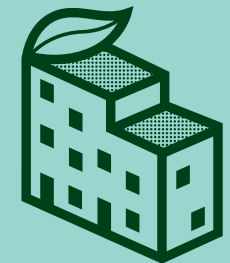
Eerst woningen vinden, dan pas nieuw bouwen



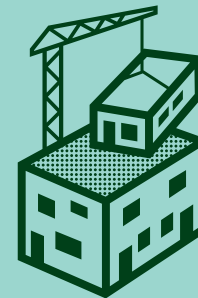
Een betaalbare woning voor iedereen, nu en later!



Niet slopen, maar herstellen



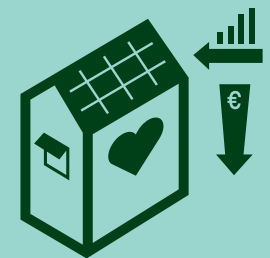
Maak nieuwbouw duurzaam en gezond



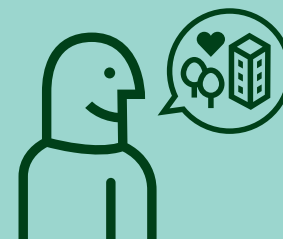
Extra woningen in wijken, niet in weilanden



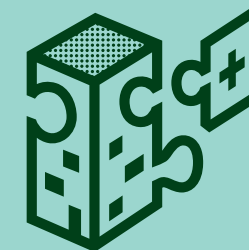
Anticipeer nu op de toekomst



Stuur op andere waarden dan enkel financiële winst



Zet de bewoner en woonkwaliteit weer centraal



Maak ruimte voor experiment en ontwerpend onderzoek



Make volkshuisvesting great again!



Prijzen van koopwoningen door de jaren heen.

De waarden van Vitruvius

De Rijksplanologische Dienst vertaalde begin jaren '80 de principes voor goede architectuur van de Romeinse architect Vitruvius – *utilitas, venustas en firmitas* – naar drie ruimtelijke waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.¹

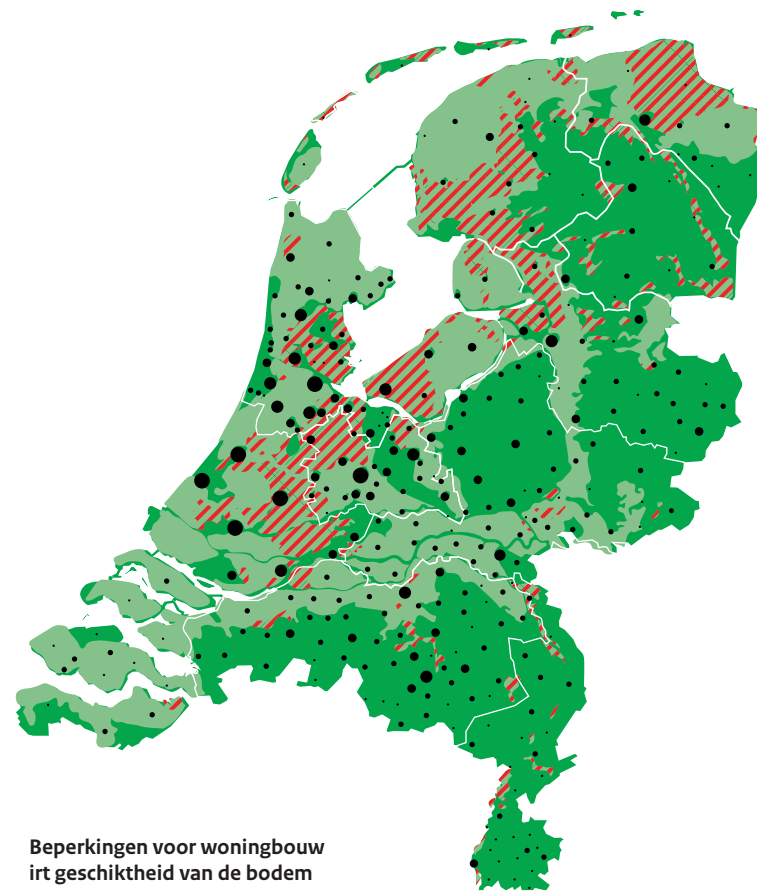
De woonopgave als geheel bevindt zich weliswaar tussen het schaalniveau van het individuele gebouw en dat van de ruimtelijke ordening in, maar deze waarden lijken een bruikbaar kader voor het stellen van de juiste vragen. Waar vinden we ze terug als we ze toepassen op de woonopgave?

De gebruikswaarde be vraagt voor wie er woningen nodig zijn: Bij welke bevolkingsgroep ligt de grootste nood? En waar ligt deze in de toekomst? Wat zijn de woonbehoeften en -wensen van bewoners? Welke woontypologieën horen hierbij?

De belevingswaarde be vraagt de woonkwaliteit van de woning en de woonomgeving: Wat is een goede woning? Wat is een goede plattegrond? Wat is een fijne wijk? Hoe betrekken we bewoners in de vraagstukken van de woonopgave?

De toekomstwaarde is een zeer logische waarde omdat woningen in principe 300 jaar meegaan.² We bouwen ze voor de toekomst. De toekomstwaarde is terug te vinden in de duurzaamheid van de woningen en de weerbaarheid van de woonomgeving: Hoe zorgen we dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen? Hoe zorgen we dat de woningen die we nu neerzetten geen schade berokkenen aan de planeet? Op welke plekken kunnen we in de toekomst nog veilig wonen? Welke plekken zijn weerbaar tegen toekomstige veranderingen?

Dit soort ogenschijnlijk simpele vragen zijn tevens het startpunt geweest van een eerste omvangrijke analyse door Platform Woonopgave.³ Deze vragende analyse, gevoed vanuit een groot aantal uiteenlopende bronnen, wetenschappelijk onderzoeken en statistieken, toont aan dat door de enorme hang naar het realiseren van aantallen en snelheid momenteel niet de juiste keuzes worden gemaakt: de 'woning' is vervangen door een 'standaard-product' waarin de 'consument' weinig in te brengen heeft, nieuwe woningen worden gepland op kwetsbare grond en we zijn op deze manier binnen drie jaar door ons CO₂-budget heen. Geen van de drie waarden van de Rijksplanologische Dienst wordt voldoende gerealiseerd.



**Beperkingen voor woningbouw
irt geschiktheid van de bodem**

-  veel / enkele
-  weinig
-  geen
-  geplande woondeals

De geschiktheid van de bodem voor woningbouw
naar een rapport van de Deltacommissaris

‘Door de enorme hang naar aantallen en snelheid worden momenteel niet de juiste keuzes gemaakt’

Societas

Gelukkig laat de analyse ook zien waar er kansen liggen. De woonopgave is enorm en juist dat geeft de kracht om de opgave in te zetten voor bredere vraagstukken. Zo kunnen we met de woonopgave kansen verzilveren voor andere maatschappelijke opgaven, zoals de verduurzaming van de bestaande voorraad, de leefbaarheid in bestaande wijken, de zorgopgave, de energietransitie en sociale ongelijkheid. Om er een paar te noemen.

Aan de waarden van Vitruvius voor goede architectuur (alsook de bredere ruimtelijke waarden) moeten we daarom een waarde toevoegen: de maatschappelijke waarde, ofwel *societas*. Een woningbouwproject, of het nu een gebouw betreft, een gebiedsontwikkeling of de ruimtelijke invulling van het land, zou altijd moeten vertrekken vanuit de maatschappelijke meerwaarde.

De *societas* staat voor een integrale benadering, omarmt de complexiteit en bestendigt de toekomstwaarde. Met een kritische blik op het eigen vakgebied betekent de toevoeging van *societas* ook een aangescherpte rol van (de klassieke definitie van) de ontwerper. Vanuit de *societas* is een ontwerper nooit een autonoom kunstenaar, maar iemand die verbindingen legt en luistert naar bewoners en andere betrokkenen.

We moeten als sector de opgave eerder ter hand nemen, ver voordat ze bijvoorbeeld als bouwproject op het bord van de architect belandt, en bevragen hoe wij ons kunnen inzetten om de maatschappelijke meerwaarde te realiseren. Welke systeemveranderingen zijn nodig om de *societas* in projecten te adresseren?



Werk sessie 'van bouwopgave naar woonopgave' op het stadsmakerscongres 2023. Aan tafel ontwikkelaars, corporaties, beleidsmakers en ontwerpers.

Maatschappelijke waarde = economische waarde

De woonopgave kost veel geld. Bouwen is de afgelopen tijd duurder geworden, de grondprijzen zijn nog harder gestegen en de financieringslasten zijn hoog. Daar bovenop worden eisen en opgaven soms simpelweg gestapeld en aan de markt overgelaten om op te lossen. Niet zelden resulteert dit in een interne strijd binnen gemeentes tussen de benodigde (hoge) grondopbrengst en omgevingskwaliteit.

Vaak wordt gedacht dat maatschappelijke meerwaarde erg moeilijk te kwantificeren is en dus processen enkel duur maakt en vertraagt, maar dat is een onvolledig beeld. Juist in de maatschappelijke meerwaarde ligt een hoge economische waarde die ingezet zou kunnen worden ten behoeve van de betaalbaarheid van de woonopgave. Dat vraagt alleen een andere manier van denken, rekenen en organiseren. We moeten dit niet zien als een extra probleem, maar als een mogelijke oplossing. Deze economische waarde ligt vooral in toekomstige besparingen op hoge maatschappelijke kosten en de koppeling van opgaves.



Stadsgesprek rondom de 'Actieagenda voor Wonen' tijdens de Rotterdamse Architectuur Maand.

De eerste kans ligt in de zorg. Als een ongrijpbaar monster wordt de zorg elk jaar weer duurder. Ik kan me geen jaar meer herinneren waarin er niet aan het einde van het jaar wederom een stijging van de premies werd aangekondigd. Tussen 2020 en 2060 zal de zorg als aandeel van het Binnenlands Bruto Product stijgen van 10% naar 18%.⁴ Dit betekent dat ook zorg, net als wonen, mogelijk geen vanzelfsprekendheid meer zal zijn. Schokkend in dit licht is het feit dat slechts 1% van de kosten momenteel gaat naar preventie in de

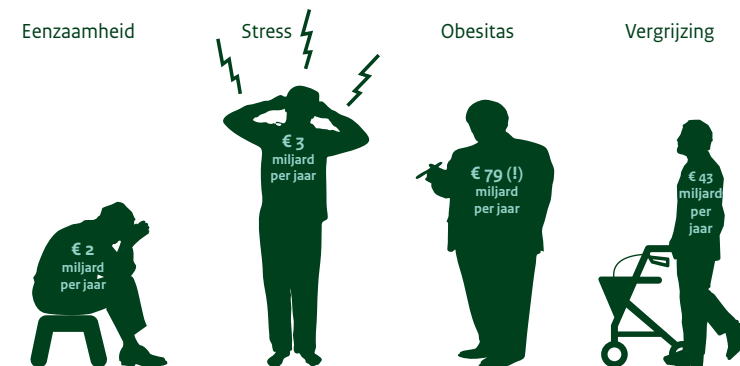
vorm van 'gezondheidsbevordering'.⁵ En dat terwijl eenzaamheid (kosten 2 miljard per jaar)⁶, stress (kosten 3 miljard per jaar)⁷, obesitas (kosten 79 miljard per jaar)⁸ en ouderenzorg (oplopend van 19 naar 43 miljard per jaar)⁹ allemaal deels voorkomen kunnen worden door maatregelen in de woonomgeving.

Hoewel eenzaamheid enkel toeneemt, zien we dat woongebouwen ('woonproducten') juist steeds vaker een opzet krijgen, met kleine entrees en smalle, donkere gangen zonder collectieve voorzieningen, die eenzaamheid bevordert. De plekken waar bewoners elkaar tegenkomen, zijn vaak het eerst slachtoffer van de onrendabele top van de vastgoedexploitatie. Als we kijken naar de ouderenzorg en willen dat zorg ook voor onszelf – wanneer we oud zijn – nog voldoende voorhanden is, dan moeten we daar nú op acteren. Dan moeten we bijvoorbeeld nu levensloopbestendige woningen gaan ontwerpen en kijken waar mensen met dementie makkelijker vrij en veilig rond kunnen lopen.

De tweede grote kans op besparing van toekomstige maatschappelijke uitgaven ligt in het tegengaan van sociale ongelijkheid. De sociale zekerheid is een bijna even grote kostenpost als de zorg op de begroting van de 'BV Nederland'.¹⁰ Meer en meer fungeert de woningmarkt als aanjager van sociale ongelijkheid. De enorme en idiote prijsstijgingen van woningen hebben ervoor gezorgd dat het systeem ontoegankelijk is geworden. Met uitzondering van mensen die veel geld – of zelfs een woning – van hun ouders krijgen, wordt het bijna onmogelijk als starter om deel te nemen aan de woningmarkt. Er ontstaat een grote kloof tussen enerzijds eigenwoningbezitters die maandelijks geld overhouden en huurders die gedwongen worden hoge huren in de private sector te betalen en daardoor geen geld overhouden om te sparen voor een koopwoning. Zij houden ook minder geld over om hun kinderen een goede start op de woningmarkt te geven. Als kind heb je tegenwoordig 'geluk' wanneer je geboren bent als kind van ouders met een koopwoning.

Sociale ongelijkheid vertaalt zich ook weer door naar gezondheid – en daarmee naar zorgkosten. In de wijk Overvecht in Utrecht wonen mensen gemiddeld 13,4 jaar(!) korter in goede gezondheid dan in de direct naastgelegen(!) wijk Noordoosten.¹¹

En wat zullen straks de maatschappelijke kosten zijn van klimaat-schade? Ingenieursbureau Deltares heeft kaarten gemaakt van Nederland waarop af te lezen is dat bewoners van een aantal locaties waar nu grootschalige woningbouw gepland wordt in 2050 voor wel €500 tot €5.000 euro schade per jaar aan hun woning zullen hebben. Wie gaat dat betalen?¹²



Maatschappelijke kosten die een relatie hebben met de woon- en leefomgeving.

Gelukkig zijn er veel data beschikbaar waarmee we kunnen sturen op toekomstige kosten en baten. De gemeente Rotterdam heeft bijvoorbeeld recentelijk voor 4 wijktypologieën onderzocht hoe de kosten op het gebied van beheer (schone stad) en vervanging (riool, wegen en openbare ruimte) zich verhouden tot de baten vanuit de gemeentelijke heffingen. De onderzochte typologieën zijn een hoogstedelijke wijk, een stadswijk, een tuinstad en een uitbreidingswijk. De conclusies zijn wellicht niet verrassend: de stadswijk is over 60 jaar per huishouden zo'n €15.000 euro goedkoper uit dan de uitbreidingswijk.¹³

Met deze studie zou de gemeente kunnen sturen op minder kosten door bewust te kiezen voor een bepaald type wijk. De kostenreductie zou dan aan de voorkant ingezet kunnen worden om nú meer kwaliteit en betaalbaarheid te realiseren.

Hoe dan?

Bovengenoemde bedragen liggen veelal in de toekomst of in domeinen buiten de woonopgave. Hoe kan dit geld ingezet worden om nú gezonde en betaalbare woningen te bouwen? Het voorbeeld uit Rotterdam geeft hier een eerste aanzet voor, maar de grotere sociale en zorgvraagstukken zijn een stuk ingewikkelder. We hebben in Nederland een overheid gecreëerd waarin sectoren zich in aparte kokers bevinden waartussen nauwelijks verbindingen mogelijk zijn. Laat staan verbindingen die een investering vragen in een andere ‘koker’.

We zijn daarmee in een gebied aanbeland dat voor mij, als ruimtelijk ontwerper, nog onontgonnen terrein is. Hoe meer ik mij verdiep in alternatieve oplossingen voor de wooncrisis, hoe meer ik afdwaal van mijn eigen vakgebied. Die dwaaltocht is soms uiterst deprimerend, wanneer ik zie hoe de wanhoop van woningzoekenden door sommige spelers rücksichtslos ingezet wordt voor een hoog eigen financieel gewin. Tegelijkertijd kom ik ook veel innovatieve denkers tegen die systemen proberen te doorbreken met slimme oplossingen.

Zo pleit het Watertorenberaad, een publiek-private denktank van projectontwikkelaars tot overheden, in hun publicatie *Samen slim, naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling uit 2023*¹⁴ ervoor om in gebiedsontwikkelingen in te zetten op andere coalities waarin het zwaartepunt verschuift van grondexploitatie naar maatschappelijk ontwikkelen. Een mooi voorbeeld is de Suikerzijde in Groningen waar de ambitie

van de gemeenten en de ontwikkelaar om te komen tot een inclusieve wijk, leidt tot herontwerpen van de fysieke opgave, ondersteund door een maatschappelijke gebiedsexploitatie.

De opgave zou volgens het Watertorenberaad vanuit het perspectief van brede welvaart herontworpen moeten worden, om vervolgens met de juiste baathebbers tot een investeringscoalitie te komen. Daarin ziet ze ook kansen voor een mogelijk nieuw financieringsmodel, zoals bijvoorbeeld een Maatschappelijk Investeringsfonds dat de kosten en baten over de korte en lange termijn door de verschillende ‘kokers’ met elkaar in evenwicht brengt. Zo ontstaat meer investeringsruimte voor bijvoorbeeld extra ontmoetingsruimtes, een gezonde buitenruimte en meer betaalbare huisvesting.

Als je wat breder kijkt, kun je constateren dat investeren in sociale impact steeds hoger op de agenda is komen te staan. Tussen 2018 en 2022 is het aantal AEX-bedrijven dat social impact benoemt op hun website toegenomen van 0% naar 72%. Op basis van de ‘EU Social Taxonomy’ zullen Europese bedrijven zelfs in sociale impact móeten investeren. Bedrijven die zichzelf willen bestendigen, zijn er nu al mee bezig. Daar liggen dus kansen – vanuit de markt nota bene.¹⁵

Heilige huisjes

Daarnaast moeten we ook kritisch kijken naar het Nederlandse woonbeleid. Minister Mona Keijzer gaf bij haar aantreden aan dat ze ‘heilige huisjes’ omver gaat schoppen.¹⁶ Binnen Platform Woonopgave vragen we ons af of de heilige huisjes van de volkshuisvesting niet allang afgebroken zijn. Sturen op maatschappelijke meerwaarde vraagt om nieuwe – en sterke – heilige huisjes. Wij geloven niet in een systeemverandering van vandaag op morgen, maar wel in het strategisch draaien aan knoppen – of het toevoegen van nieuwe knoppen – om nú veranderingen in gang te zetten.



Amstelveen 1958: nu €675.000



Groningen 1960: nu €300.000



Oegstgeest 1956: nu €675.000



Utrecht 1969: nu €425.000



Breda 1969: nu €375.000



Emmen 1963: nu €199.500



Rhenen 1961: nu €299.000



Veldhoven 1962: €500.000



Hellevoetsluis 1963: nu €295.000



Amsterdam 1959: nu € 745.000



Rotterdam 1958: nu €639.000

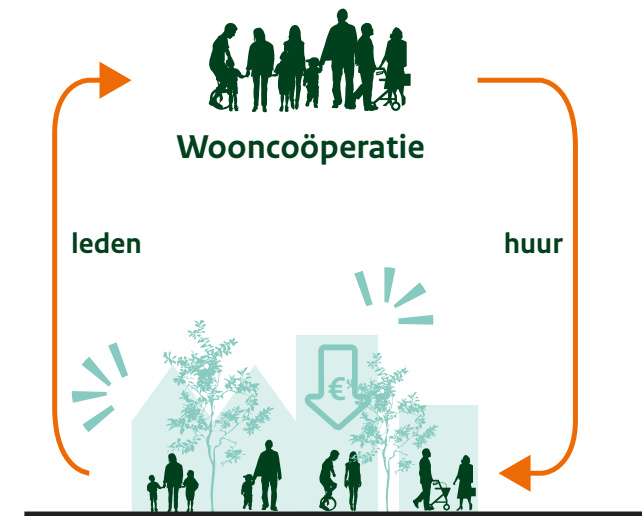
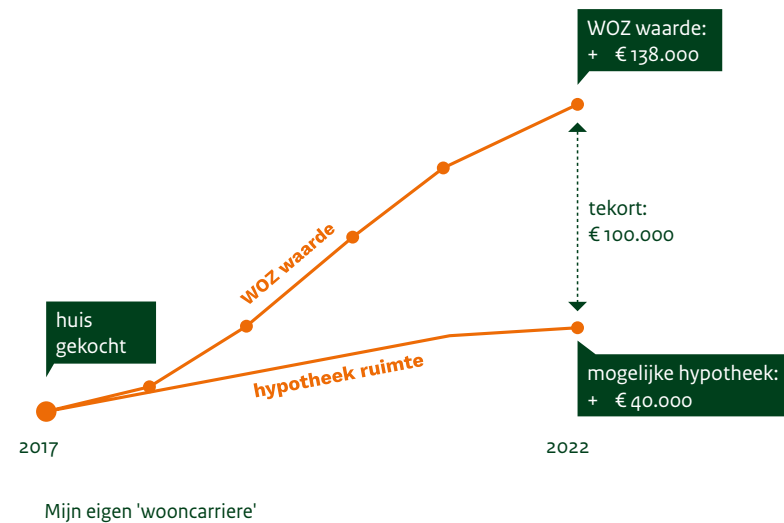


Westerhoven 1965: nu €325.000

Rijteswoningen uit de jaren '50 en '60 die ooit betaalbaar waren, maar dit nu niet meer zijn.

Zo moeten we bijvoorbeeld onder ogen zien dat de enorme prijsstijgingen van woningen het gevolg zijn van een gebroken systeem. Ze zijn totaal losgezongen van de inflatie. In lezingen vraag ik vaak wie de eigen woning op dit moment, als starter met je huidige salaris, nog terug zou kunnen kopen. Het blijft altijd muisstil. Ik kan het in ieder geval niet. Ik heb mijn huis zeven jaar geleden gekocht en zou – hypotheek-technisch – nu een ton tekortkomen om het voor de huidige WOZ-waarde terug te kopen. Nederland staat vol met woningen die ooit betaalbaar waren! Denk aan de rijtjeswoningen uit de jaren '50 en '60 die ooit op één modaal salaris (vaak werkte immers alleen de man) gekocht konden worden en waar nu minstens een twee keer modaal salaris voor nodig is.¹⁷ Ook schaamde ik mij soms op het architectenbureau waar ik werkte dat mijn maandelijkse hypotheeklasten lager waren dan de kamerhuur van onze stagiairs.

Het is dus hoognodig om niet enkel betaalbaar te bouwen, maar om ook te sturen op betaalbaarheid op de lange termijn. Woningen die nu betaalbaar 'in de markt gezet worden', zijn meestal bij de tweede verkoop niet meer betaalbaar.



De wooncoöperatie en de Community Land Trust zijn alternatieve ontwikkelmodellen die sturen op blijvende betaalbaarheid.

Om deze vraagstukken het hoofd te bieden, moeten we ruimte maken voor alternatieve ontwikkelmodellen zoals de coöperatie (wellicht ook professioneel gestuurd) of de Community Land Trust. Ruimte voor systemen waarin woningen niet met winst verkocht mogen worden en betaalbaarheid op de lange termijn gegarandeerd is. Ruimte voor systemen die daarnaast inspelen | op meer collectiviteit tussen bewoners.

Want ook op dat vlak zie je een gekke tegenstelling in onze maatschappij. De overheid leunt enerzijds meer en meer op de zelfredzaamheid van de bevolking, door bijvoorbeeld mantelzorg en ouderen langer thuis te laten wonen. Anderzijds is het bijna onmogelijk om buiten een liefdesrelatie samen te wonen of een woning te delen (laat staan een coöperatieve hypotheek af te sluiten...). Overigens kan het gewoon: in Zürich, één van de duurste steden van Europa, is de gemeente vanaf 1998 extra gaan inzetten op coöperatieve woonvormen en inmiddels is 1 op de 5 woningen daar een coöperatie-woning.^{18,19} Een systeemverandering van de woningbouw is dus gewoon mogelijk, maar daar is wel durf en visie voor nodig.

Een goede opgave is het halve werk

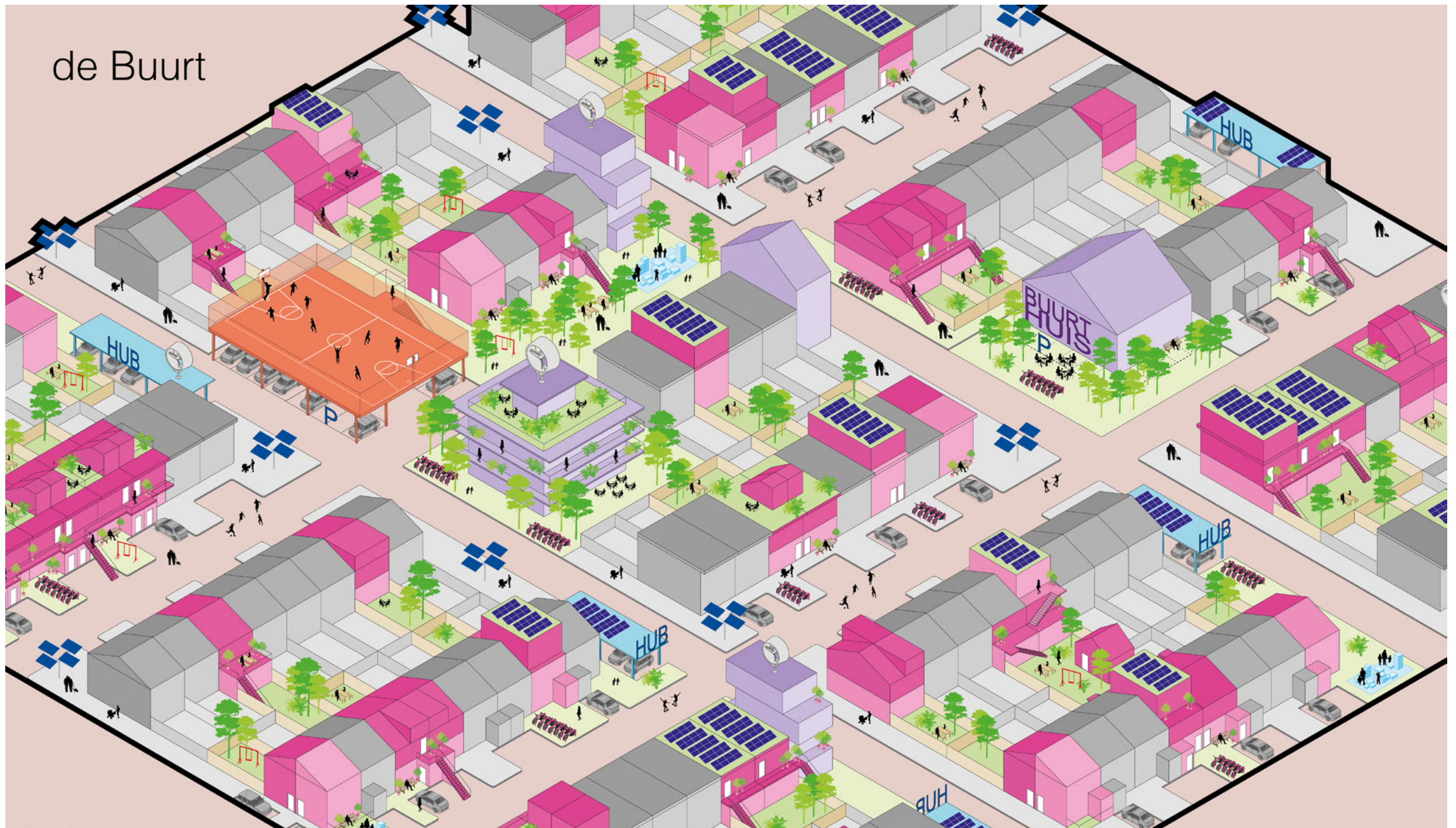
Last, maar zeker niet least.

Naast durf en visie is het vanaf het begin inzetten van ontwerpkracht een absolute noodzaak om tot goede oplossingen voor de woonopgave te komen. De druk op aantallen en snelheid is zo groot dat het stellen van een scherpe opgave gezien wordt als duur en tijdrovend. Maar niets is minder maar. Een afgewogen opgave beantwoordt de juiste vragen en zal daarmee op minder weerstand stuiten, wat weer tot snellere processen leidt. Daarnaast zal een scherpe opgave eerder leiden tot hogere dan tot lagere woningaantallen. Vanuit een visie op wat je al hebt en waar de kansen liggen, is het bijvoorbeeld makkelijker om de doorstroming te verbeteren en woonruimte binnen de bestaande voorraad te 'vinden', dan vanuit een visie die zich beperkt tot gedachteloos bijbouwen.

De woonopgave als geheel, tussen de schaal van het woningproject en de ruimtelijke ordening in, zouden we moeten beschouwen als een ontwerpogave. Ontwerpkracht of ontwerpdenken maakt het mogelijk om deze complexe opgave helder te verbeelden en om te zetten naar – vaak meerdere – integrale oplossingen. Vanuit ontwerpdenken kunnen verbindingen gelegd worden tussen diverse sectoren en systemen en kunnen oplossingen aan het licht komen die we misschien nu nog niet kennen. Ontwerpkracht is bij uitstek een middel om te sturen op de societas en deze om te zetten naar haar economische waarde. De vraag is of we dit als sector wel oppakken, en of we ons niet te veel concentreren op het solitaire 'stedenbouwkundige project' of 'woonproject' als resultaat van eerder genomen beslissingen door markt en overheid.

Laten we vooral ook kritisch zijn op onze eigen rol en herdefiniëren wat wij kunnen doen als sector om de maatschappelijke meerwaarde binnen de woonopgave te realiseren. En laten we als ontwerpende sector ook vooral niet vergeten dat deze opgave, ondanks het grote maatschappelijk leed dat erachter schuilt, ook fantastisch is om aan te werken! Niet eerder in mijn eigen (jonge) carrière heb ik aan een opgave mogen werken waarvan de potentiële impact zo groot is! Hoe willen we dat toekomstige generaties zullen kijken naar de beslissingen die we in deze tijd nemen? Naast utilitas, venustas en firmitas, is vanaf vandaag de societas onze vierde pijler.

de Buurt



Stel dat wederopbouw wijken door splitsen en inbreiden weer levendig worden?

Noten

1. <https://www.mooinederland.nu/abc/vitruvius>
2. Peter Boelhouwer, Hoogleraar Housing Systems, TUDelft via Westeneng, A. (2018, 7 september). Hoelang is de levensduur van een huis? Business Insider Nederland. <https://www.businessinsider.nl/levensduur-woning-huis-fundering/>
3. <https://platformwoonopgave.nl/analyse/>
4. Aalbers, R., Roos, A.F., Centraal Planbureau. (2022). Zorguitgaven, ons een zorg? <https://www.axonhealthcare.nl/wp-content/uploads/2022/11/CPB-Publicatie-Zorguitgaven-ons-een-zorg-1.pdf>
5. De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Rijksoverheid (september 2024) Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport voor het jaar 2025. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/begrotingen/2023/09/19/xvi-volksgezondheid-welzijn-en-sport-rijksbegroting-2024>
6. Maastricht University. (2021, 8 februari). Aanpakken eenzaamheid drukt ook zorgkosten. <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/aanpakken-eezaamheid-drukt-ook-zorgkosten>
7. TNO (2020, 16 november) Verzuimkosten door werkstress lopen op tot 3,1 miljard. <https://www.tno.nl/nl/newsroom/2020/11/verzuimkosten-werkstress-lopen-3-1/>
8. Maastricht University. (2022, 21 februari). Kosten overgewicht en obesitas ruim €79 miljard per jaar. <https://www.maastrichtuniversity.nl/nl/nieuws/kosten-overgewicht-en-obesitas-ruim-€79-miljard-jaar>
9. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. (2019 augustus). Impact van de vergrijzing. https://www.rivm.nl/sites/default/files/2019-11/VTV_VERGRIJZING_aug2019_def.pdf
10. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/verantwoordingsdag/rijksjaarverslag-inkomsten-en-uitgaven>
11. Volksgezondheidsmonitor Utrecht <https://volksgezondheidsmonitor.nl/gezondheid-en-leefstijl/levensverwachting>
12. Deltares (2023 april). Overstromingsgevaar. ArcGIS StoryMaps. <https://storymaps.arcgis.com/stories/e2f85f5d60c-24965b93913e0b044e19c>

13. Hoornstra, A., Boeker, B., ism Mertens, G., Muñoz Gielen, D. The Positive Lab (2024 maart) Doorbraak noodzakelijk in de schotten tussen vastgoed- en gebiedsontwikkeling en openbare ruimte.
14. Watertorenberaad. (2023 december). Samen slim. Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling. <https://www.watertorenberaad.nl/publicaties/samen-slim/>
15. ABN AMRO Bank. (2022 September) Wachten op social impact. <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/wachten-op-social-impact>
16. Doodeman, M. (2024, July 2). mona-keizer-wil-als-minister-van-wonen-een-heleboel-heilige-huisjes-omvergooien. <https://www.cobouw.nl/321292/mona-keizer-wil-als-minister-van-wonen-een-heleboel-heilige-huisjes-omvergooien>
17. Bron: Funda
18. Malliet, A. Samenleving & Politiek, (2013 april). Woningbouwcoöperaties: inspiratie uit Zürich. <https://www.sampol.be/2013/04/woningbouwcooperaties-inspiratie-uit-zurich>
19. NUL20 (2021 december) Lessen uit Zürich. <https://www.nul20.nl/dossiers/lessen-uit-zurich>

Colofon

Tekst

Sanne van Manen

Tekstredactie

Violette Schönberger en Barbara Luns

De Vitruvius Lezing is een initiatief van de afdeling Ruimtelijke Kwaliteit van het ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening. Coördinatie: Chris van Langen en Renson van Tilborg.



Stadsveteraan

Het proces van de Stadsveteraan020 begon met een onderzoek van Heren 5 architecten en AM Wonen projectontwikkeling rondom de vraag 'hoe kan je gelukkig oud worden in de stad'. Het resultaat is een woongebouw speciaal voor ouderen in Amsterdam-Oost ontwikkeld door AM in samenwerking met Woonzorg Nederland. De 145 appartementen bevinden zich rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Het complex bevat daarnaast een gemeenschappelijke tuinkamer, kookstudio en atelierruimte. Naast zelfstandige wooneenheden langs een leefgalerij zijn er ook 'friendsappartementen' waar ouderen een keuken en woonkamer delen. De collectieve ruimtes zijn in samenspraak met de bewoners ingericht. Het gebouw maakt 'terloopse ontmoetingen' mogelijk waardoor bewoners zich minder eenzaam voelen.

Ontwerpkraft is bij uitstek een middel om te sturen op de societas en deze om te zetten naar haar economische waarde. De vraag is of we dit als sector wel oppakken, en of we ons niet te veel concentreren op het solitaire 'stedenbouwkundige project' of 'woonproject' als resultaat van eerder genomen beslissingen door markt en overheid. Laten we vooral ook kritisch zijn op onze eigen rol en herdefiniëren wat wij kunnen doen als sector om de maatschappelijke meerwaarde binnen de woonopgave te realiseren.