



Figuur 1 Prijsvraag Panorama Lokaal

Levert Panorama Lokaal 1 miljoen nieuwe plekken voor gefrustreerde woningzoekenden op?

Op 24 september was de prijsuitreiking voor [Panorama Lokaal](#). In zeven wijken verspreid over Nederland waren voor elke wijk drie teams bezig. Een enorme variatie aan oplossingen werd gepresenteerd. Een thema lijkt echt leidend geweest bij de meeste teams: de bewoners die er al wonen zijn aan zet. Meteen werd door Aedes en menig wethouder de vraag gesteld: maar hoe nu verder? Levert de Panorama Lokaal 1 miljoen plekken op voor gefrustreerde woningzoekenden op de woningmarkt

De lessen van Panorama Lokaal

Wat was het doel van de prijsvraag Panorama Lokaal? In 2018 presenteerde het College van Rijksadviseurs Panorama Nederland, een toekomstbeeld voor Nederland voorafgaande aan de NOVI. In dit toekomstbeeld zijn grote maatschappelijke vraagstukken in samenhang met elkaar gebracht. Vier leidende thema's zijn toen benoemd die gebiedsgericht en integraal moeten worden aangepakt: de wateropgave, het boerenland, verstedelijking en duurzame energie. Echter bij Panorama Nederland was nog weinig oog voor regionale verschillen of kansen.

Met Panorama Lokaal twee jaar later zijn de maatschappelijke thema's uitgebreid tot negen en wordt de focus op zeven verschillende wijken gelegd met elk eigen uitdagingen en kansen. De negen thema's werden door lokale multidisciplinaire coalities vertaald naar een uitvraag en per locatie werden drie creatieve teams aan het werk gezet.

Het doel was en is om de ontwerp- en verbeeldingskracht van creatieve teams in te zetten en vooral de synergie tussen de maatschappelijke thema's te verbeelden en zo een doorkijk te geven naar de toekomst voor de

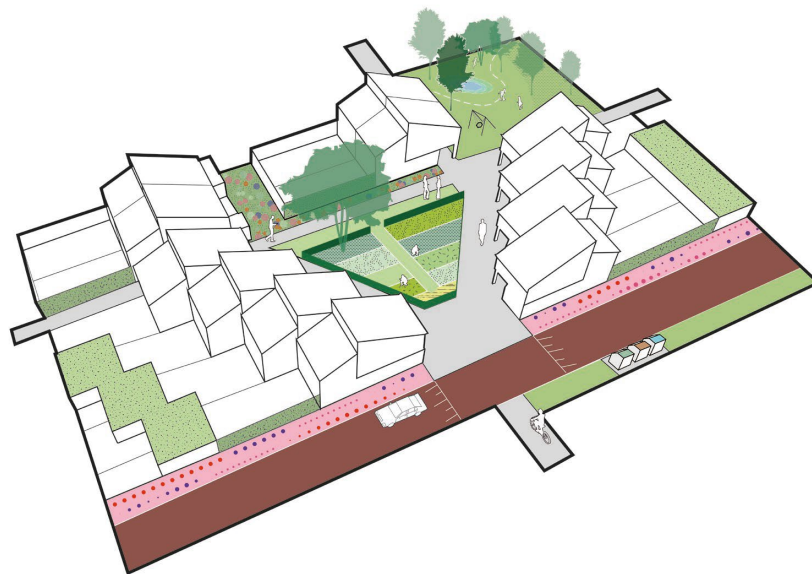
verschillende wijken. Integraal de maatschappelijke problemen oppakken en gebiedsgericht met interessante ontwerpen te komen. In september verschenen de definitieve versie van de Nationale Omgevingsvisie NOVI. Daarin spreekt men over synergiekansen en het benutten van synergie-effecten bij het gebiedsgericht integraal oplossen van de verschillende maatschappelijke vraagstukken.

Lokale coalities sturen op kwaliteit van de wijk en minder op toename woningvoorraad

‘Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio’s) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot.’ NOVI blz.52.

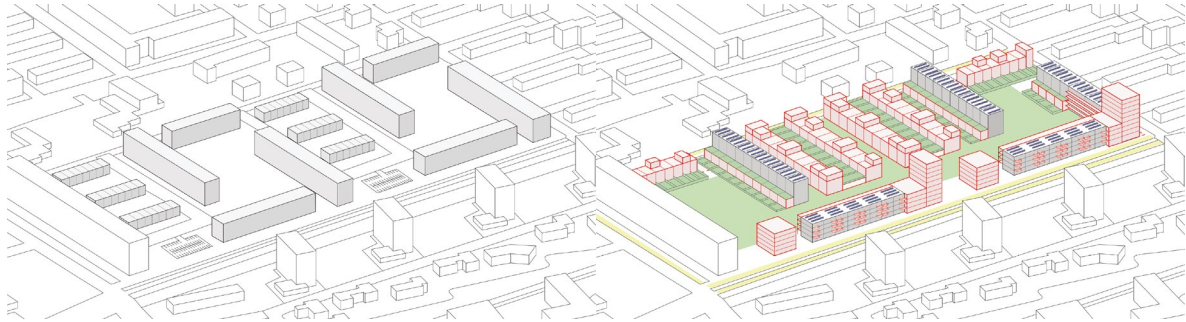
Een van de grote maatschappelijke vraagstukken van nu, zoals deze ook in de NOVI is benoemd is het woningtekort en de noodzaak om meer dan 1 miljoen woningen bij te bouwen in het Stedelijk Netwerk Nederland. Echter de lokale coalities blijken niet altijd geïnteresseerd in de grote woningbouwopgave zoals de NOVI die stelt. In uitvraag van de coalities aan de ontwerpteams komt vooral de kwaliteit van de wijken terug.

‘De kern van de opgave ligt in de herinrichting van het openbaar domein door het maken van fysieke verbindingen op verschillende schaalniveaus.’ [Julianadorp](#). ‘Het verbeteren van sociale en ruimtelijke verbindingen en het vergroten van de leefbaarheid en de bestaande ruimtelijke kwaliteit moet het resultaat zijn.’ [Bargerres](#). ‘Deelnemers aan Panorama Schalkwijk wordt gevraagd om voorstellen te maken voor de herinrichting en programmering van de openbare ruimte, om het stadsdeel zo een eigen identiteit en een nieuw perspectief te bieden.’ [Schalkwijk](#). ‘Deelnemers aan Panorama Lokaal worden uitgedaagd plannen te maken om de leefbaarheid in de wijk te vergroten door slimme koppeling te maken tussen de urgente ruimtelijke opgaven voor de lange termijn en de problematiek van bewoners nu.’ [Beverwaard](#). ‘Ontwerpers wordt gevraagd om te onderzoeken waar mogelijkheden liggen om een scherpzinnige businesscase te bouwen, zodat een optimaal maatschappelijk rendement wordt gehaald uit bestaande programma’s en geplande investeringen.’ [Tilburg-Noord](#). ‘De kern van de opgave is de leefbaarheid te vergroten door samenhangende oplossingen te vinden voor alle kleine en grote uitdagingen in de Mosterdhof. Deze uitdagingen liggen zowel in het ruimtelijke als het sociale domein.’ [Mosterdhof](#).



Figuur 2 Mosterdhof, het winnende plan met ‘Kookboek Mosterdhof’ gaat voor een integrale kwaliteitsverbetering van typische bloemkoolwijken met een nieuwe routing in de wijk en hofjes om de verloren sociale binding tussen bewoners te herstellen.

De coalitie [Westwijk](#) is een uitzondering voor wat betreft de uitvraag en wil wel verdichten en woningen toevoegen. 'Kan het toevoegen van woningen - deels uit andere marktsegmenten - in combinatie met het aantrekkelijk inpassen van noodzakelijke investeringen in het water- en energiesysteem nieuwe bewoners naar de Westwijk trekken om zo de sociale balans te herstellen?' Westwijk. Ook besluiten veel ontwerptteams om wel woningen toe te voegen en te verdichten. Ook indirect sturen sommige coalities aan op verdichting zoals Tilburg-Noord. Bijvoorbeeld de winnaar van [Tilburg-Noord](#) *Mozaïek Tilburg Noord*.



Figuur 3 De winnaar van Westwijk met 'Westwijk Rooted!' stelt een stappenplan voor om verdichting en diversificatie van gebouwtypen en bewoners categorieën te komen. Er ontstaat een mix aan nieuwbouw en bestaande gerenoveerde (en betaalbare) woningen. De afbeelding links is de huidige situatie en de afbeelding rechts de nieuwe situatie.

Welk perspectief bieden lokale coalities aan nieuwkomers op de woningmarkt? Bijvoorbeeld arbeidsmigranten in allerlei variaties (expats en moelanders) en starters op de woningmarkt zoals jongeren of gescheiden mensen. Waarom zijn woningzoekenden die nog niet in de wijk zijn gearriveerd niet vertegenwoordigd in de lokale coalities?

Op 24 september was de prijsuitreiking. De teams lieten een enorme variatie aan oplossingen zien. Daarbij lijkt een thema echt leidend geweest: de bewoners die er al wonen zijn aan zet. Meteen werd door Aedes en menig wethouder de vraag gesteld: maar hoe nu verder?

De synergie die ontwerptteams vonden

De synergie tussen de benoemde thema's is in tal van plannen zeker gevonden. Bijvoorbeeld het waterbergingsprobleem dat is opgelost met veel oppervlakte water, dat water wordt ook gebruikt als warmtebron voor een warmtepomp en recreatie. Of dat alle daken van de nieuwbouw direct met PV(T)-panelen uit te voeren. Veel beleidsmakers kunnen zeker inspiratieputten uit de ideeën. Het gevaar bestaat wel dat oplossingen resulteren in slechts enkele voorbeeldprojecten voor gemeenten en dat andere wijken daar minder van profiteren. Deze thema's komen in de eindbeoordeling maar ten dele terug en het is vooral de lokale uitvraag die domineert waardoor het soms moeilijk is om de plannen te vergelijken.

Synergie woonwijk-buitengebied. Het mooie aan Panorama Lokaal is dat het oorspronkelijk landschap onder de wijken is herontdekt als kans voor een klimaatadaptieve transformatie van de wijken. De ecologie als backbone voor vernieuwing. Hiermee wordt de woonwijk waarlijk verbonden met het buitengebied, immers beide hebben dezelfde ecologische basis. Oude veenstromen, beekdalen en duinen zijn aanleidingen om de waterhuishouding beter te regelen. Het water is in een aantal plannen ook de bron van warmte die met warmtepompen eruit wordt gehaald en biedt mogelijkheden tot recreatie. Het beekdal in Emmen Synergie tussen veel thema's wordt zo gebracht.

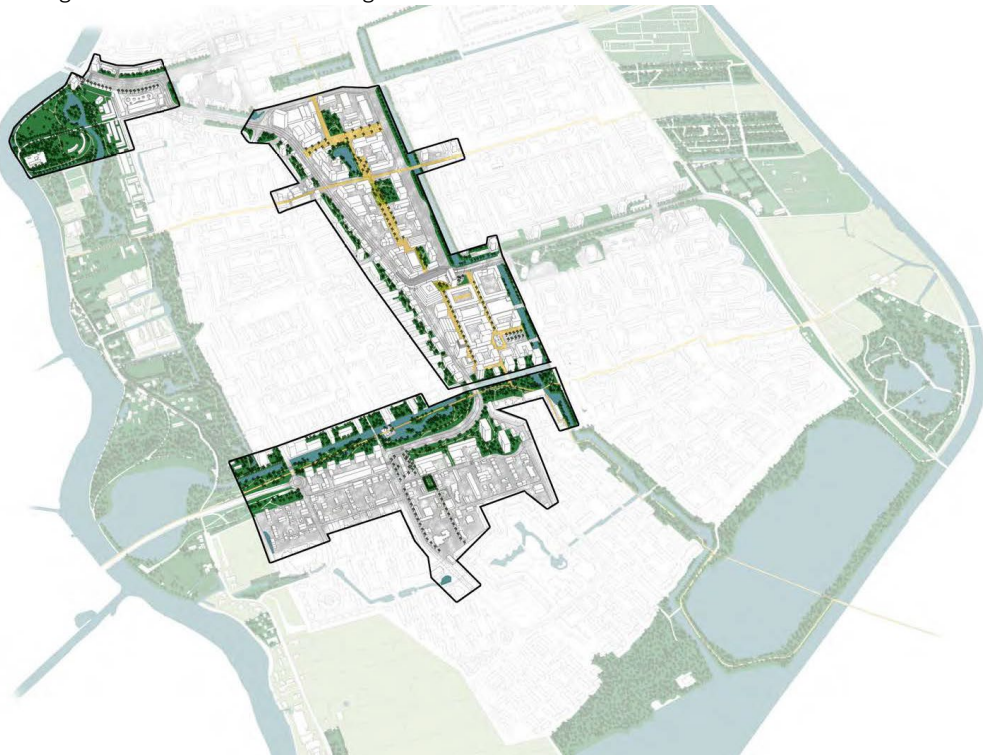
Synergie tussen stakeholders. Het tweede mooie punt van Panorama Lokaal is dat de opdrachtgever niet meer één sturende organisatie is maar een coalitie van lokale partijen met deelbelangen waarbinnen een min of meer

openbare discussie is over de vertrekpunten van de wijktransformatie en dat de uitvraag aan de ontwerpteams noodzakelijkwijs tot integraal werkende multidisciplinaire teams heeft geleid die vooral bewoners van de betreffende wijken toekomstperspectief geven en bestaande bebouwing vernuftig weet te combineren met nieuwe bebouwing ingebed in het teruggevonden landschap. Bewoners worden zo verbonden met de transitie van hun wijken.

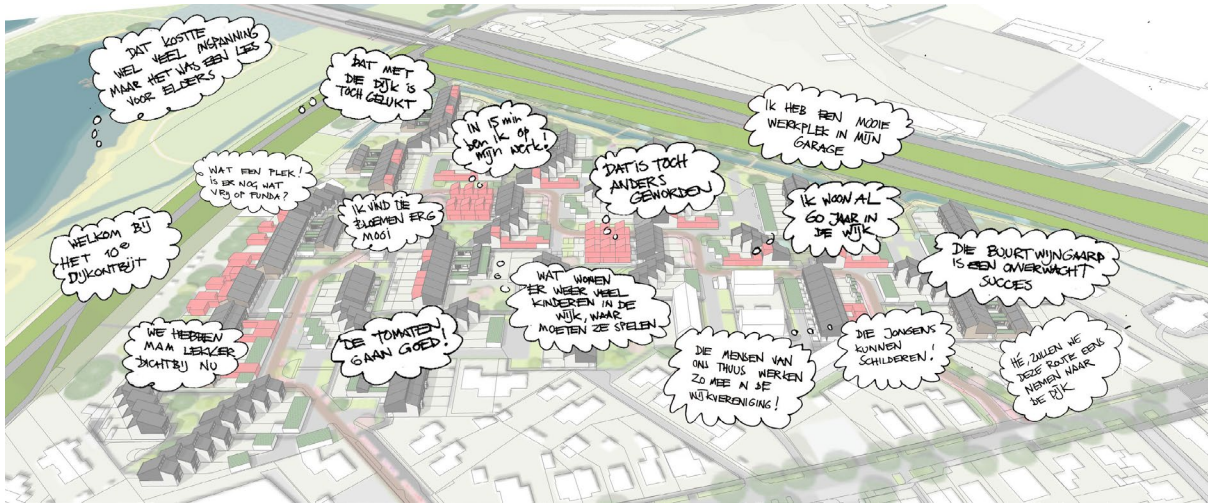
Het derde punt kwam al ter sprake en betreft de woningnood, hier ontbreekt de synergie. De ambities zoals deze in de NOVI zijn geformuleerd worden zo niet gerealiseerd. Lokale coalities vertegenwoordigen vooral de belangen van de betrokkene in de wijk en niet van de nieuwkomers, bijvoorbeeld arbeidsmigranten en jongeren vanuit de provincie die in de stad willen wonen. Slechts een paar wijken verdichten en creëren nieuwe woonmilieus en sluiten zo aan op de woningvraag. Dat zijn vooral wijken op plaatsen waar de druk op de woningmarkt hoog en waar vooral woningcorporaties en gemeenten vastgoed en grond in bezit hebben, bijvoorbeeld Westwijk en Schalkwijk.

Het laatste punt werd door Aedes op 7 september en een aantal wethouders bij de prijsuitreiking op 24 september ter sprake gebracht. 'De bewoners aan zet, maar hoe nu verder?' vroeg de wethouder van Tilburg. De financiën? De uitvoerbaarheid van deze plannen. Hoewel het om de ontwerp- en verbeeldingskracht ging bij Panorama Lokaal en niet om een 'echte' opdracht is het toch belangrijk om hierbij stil te staan. Vooral ook omdat in een aantal teams professionals zitten die echte opdrachten heel goed kunnen en al hebben uitgevoerd. Waarom de uitvoerbaarheid in het geding is heeft een aantal belangrijke oorzaken:

- De integrale aanpak van maatschappelijke vraagstukken (de thema's) is complex en duur,
- De omvang van het plangebied, of wijk, is bepalend voor de mogelijkheden,
- Verschil in investerend vermogen en mogelijkheden tussen typische corporatie- en koopwoningwijken,
- Verandering wooncultuur in Nederland is niet goed benoemd,
- Regionale verschillen en woningmarkten binnen Nederland zoals de NOVI dat ziet.



Figuur 4 Schaal stadsdeel. Het team met het plan 'Schalkwijk verbindt!' neemt het hele stadsdeel Schalkwijk als uitgangspunt en schept veel extra ruimte door de ruimte die auto's en infrastructuur inneemt terugbrengt. Deze nieuwe ruimte wordt benut voor nieuwe woningen waarmee de verdichting van het stadsdeel en de diversificatie van bouwtypen en bewoners categorieën wordt bewerkstelligd.



Figuur 5 Schaal woonbuurt. Bij het winnende team van het kleine woonbuurtje Mosterdhof met 'Kookboek Mosterdhof' staat de communicatie met bewoners (en eigenaren van de huizen) centraal in de aanpak. Dit leidt tot kwalitatieve verbeteringen maar voor verdichting en diversificatie is maar beperkt ruimte.

Integrale aanpak van maatschappelijke vraagstukken is complex en duur

De samenwerking met multidisciplinaire lokale coalities en ontwerpteam, en de integrale aanpak van maatschappelijke vragen zoals 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' en 'sterke en gezonde steden en regio's' is enerzijds noodzakelijk en wenselijk maar anderzijds maakt het de problemen zeer complex en de oplossingen kostbaar.

Op een Zoom-bijeenkomst op 7 september van coalities en Aedes werd de uitvoerbaarheid van de plannen ter discussie gesteld door de spreker Jeroen Frissen en een aantal toehoorders. Het probleem is te groot en te complex. Teveel problemen moeten integraal worden opgelost. Wat alles zo kostbaar maakt is dat niet alleen de woningnood opgelost moet worden maar dat en passant ook de steden klimaatneutraal- en adaptief worden gemaakt. Ook menig wethouder bracht dit onderwerp ter sprake tijdens de prijsuitreiking. Hoe gaan we dit financieren en uitvoeren?

Veel teams laten zien wat de voordelen zijn van een integrale aanpak. Bijvoorbeeld een grondige aanpak van de infrastructuur en de auto die een te groot beslag legt op de ruimte (o.a. Schalkwijk). Aandacht voor langzaam verkeerroutes, deelconcepten met elektrische auto's en groenblauwzones. Koppeling van locatie omstandigheden, energietransitie (aquathermie), klimaatadaptatie, biodiversiteit en relatie de met het buitengebied, verdichting met woningen en een nieuwe groenblauw kwaliteit. Met stadsstraat, beekdal, veenstroom, groene zone als nieuwe verbinder. Men kiest ook niet automatisch voor grootschalige sloop-nieuwbouw maar voor zorgvuldig langs de nieuwe infrastructuur te vernieuwen en/of verdichten en de rest te renoveren en uit te breiden op verschillende manieren zodat er een differentiatie in woonmilieus ontstaat. Bij de plannen voor [Bargeres](#) *Gevonden Landschap* waar verdichten minder centraal staat ziet men dan ook dat de samenhang tussen woningen en woonomgeving beter is opgelost door het terugbrengen van de beek en deze als centrale ruimte te introduceren die het bos met de stad verbindt. Het winnende team in [Beverwaard](#) *Het Kookboek Nieuwe smaken voor de bloemkoolwijk* op een beeldende wijze de complexiteit in kaart. De ingrediënten voor de teams om mee te koken zijn: sociale cohesie, economische veerkracht, mobiliteitstransitie, imago, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, gezonde leefomgeving en energietransitie.



Figuur 6 Team Wurck transformeerde Westwijk naar een soort Giethoorn en bracht synergie tussen verdichting, waterberging en aquathermie.

[Mosterhof](#) *Kookboek Mosterdhof* gebruikt de problematische openbare ruimte van de bloemkoolwijk als kans voor een integrale aanpak van dit soort wijken. Men introduceert hofjes waarmee de sociale cohesie wil verbeteren en juist daar een ander type woningen toevoegen voor o.a. alleenstaanden. Elders komen dan weer woningen vrij voor nieuwkomers.

De prijsvraag Panorama Lokaal laat veel mooie voorbeelden zien van een integrale aanpak van problemen: ontwerp- en verbeeldingskracht van creatieve teams is als doelstelling zeker gehaald. Maar over wie de investeringen in de buitenruimte moet doen wordt vaak niet gesproken, impliciet of soms ook expliciet verwijst men naar de gemeenten die vrijwel allemaal worstelen met hun begroting.

Er is ook een Verschil in tempo. Het woningvraagstuk en woningnood is zeer urgent en heeft een ander tempo dan het klimaatmitigatie- en adaptatievraagstuk waar veel teams op inzetten en waar jaren overheen gaat voordat het stedelijk landschap is aangepast. Het gaat niet alleen om eenvoudige maatregelen zoals tegels weghalen uit de tuin, vergroening en verblauwing maar het stedenbouwkundig grondplan en waterhuishouding worden aangepast, huizenblokken verschoven, infrastructuur verlegd en beekstromen geïntroduceerd. Alleen al de procedures zijn totaal verschillend. De transformatie van de openbare ruimte is een opgave voor gemeenten en gaat over een langere periode en het bouwen van woningen is een opgave voor corporaties en marktpartijen en gaat over een kortere periode. Ondanks het verschil in tempo is er de noodzaak tot een integrale aanpak en planvorming. Vooral omdat er concurrerende ruimteclaims zijn. Klimaatadaptatie vraagt meer ruimte voor water en groen, terwijl verdichting en diversificatie van woonmilieus om meer ruimte voor wonen en mobiliteit vragen.

De omvang van het plangebied, of wijk, is bepalend voor de mogelijkheden

Om tot een succesvolle samenwerking en aanpak te komen is juiste de omvang van het plangebied of wijk belangrijk. Is het plangebied te groot dan is de communicatie met de bewoners indirect of via vertegenwoordigers. En als Panorama Lokaal iets heeft laten zien is dat bewoners cruciaal zijn bij de transformatie van wijken. Als het plangebied te klein is dan zijn de problemen zoals de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave niet meer integraal op te lossen binnen het plangebied. De omvang van de wijk (of plangebied) moet daarom zeer zorgvuldig worden vastgesteld. In [Schalkwijk](#) (te groot) is de communicatie met

bewoners beperkt en in [Mosterdhof](#) (te klein) zeer goed. Terwijl de problemen in Schalkwijk beter opgelost zijn (verdichten en diversificatie woonomgeving) worden deze problemen in Mosterdhof nauwelijks opgelost.

Panorama Lokaal prijsvraag laat glashelder zien dat betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is voor de transformatie van wijken. Terwijl de woonbuurt Mosterdhof een goed georganiseerde bewonersvereniging heeft die samen met stakeholders tot concrete plannen komen blijven de plannen bij stadsdeel Schalkwijk hangen in grootschalige aanpak en abstracties waarvan het onduidelijk wat de positie van bewoners is en het onwaarschijnlijk is dat ze ooit tot uitvoering komen. De vraag is of de bewoners in Schalkwijk ooit zo goed georganiseerd gaan worden als die in Mosterdhof. Terwijl anderzijds Mosterdhof problemen zoals verdichten en diversificatie van de woonbuurt niet aanpak, daar is de woonbuurt weer te klein voor. De keuze voor de juiste omvang van de wijk de sleutel tot een succesvolle multidisciplinaire samenwerking en integrale aanpak van de problemen.

Bijvoorbeeld de winnaar van [Tilburg-Noord](#) *Mozaïek Tilburg-Noord* spreekt in algemene bewoordingen over bewoners zonder precies aan te geven hoe ze met bewoners de transformatie gaan vormgeven. Of een ander plan in Tilburg-Noord *De makers van Tilburg Noord* die stellen dat: *‘Om in contact te komen met bewoners werkt het Wijkbedrijf samen met Contour de Twern, de Thuiszorg en R-Newt. Partijen die dagelijks al achter de voordeur komen, al jaren in de wijk actief zijn en mensen helpen. Met het Wijkbedrijf achter zich, hebben ze nu een middel om mensen weer te laten; wanneer de bewoner daar klaar voor is.’* Of het plan Tiboka impact die stelt dat: *‘We zetten in op groepen die zich samen vormen tot bewonersinitiatieven.’* Impliciet betekent dit dat bewonersinitiatieven organiseren in zo’n complex en gemêleerd stadsdeel als Tilburg-Noord een uitdaging is terwijl in een homogene woonbuurt zoals Mosterdhof het Wijkontwikkelingsplan Mosterdhof 2019-2030 ‘Mooi Mosterdhof 2030’ dat door de bewoners, gemeente en Ruimtevolk was gemaakt al klaar lag. Ruimtevolk is ook een van de ontwikkelpartners van *Mozaïek Tilburg-Noord*.

Verschil investerend vermogen en mogelijkheden tussen corporatie- en koopwoningwijken

Sociaaleconomische verschillen tussen woonwijken zijn sinds de wijziging van de woningwet uitgegroot. De laatste jaren is door beleid van o.a. passend toewijzen de middenklasse vertrokken uit typisch corporatiewijken en vooral kwetsbare groepen bewoners zijn hier geconcentreerd met alle gevolgen voor het economisch draagvlak, voorzieningen en tenslotte de leefbaarheid. RIGO rapporteerde daar al eerder over in het rapport *Veerkracht in corporatiebezit* (2018). Het lijkt erop dat de mogelijkheden van wijken met overwegend woningcorporatiewoningen anders zijn dan wijken met koopwoningen. Dat is niet direct terug te zien in de prijsvraag. Er zijn de typisch corporatiewijken zoals Schalkwijk (57%), Beverwaard (53%) en de typisch koopwoningwijken zoals Mosterdhof (90%), Julianadorp (78,9%), Bargeres (55%) en wijken die meer in balans zijn zoals Tilburg-Noord, Westwijk. Beverwaard neigt ook naar evenwicht. In de presentatie van Jeroen Frissen namens Aedes, die eerder meeschreef aan het rapport *Veerkracht in het corporatiebezit*, werd dan ook grote vraagtekens gesteld bij de uitvoerbaarheid van de wijktransformatie ambities als woningcorporaties zo zwaar worden belast met de verhuurdersheffing. Van elke huurder worden twee a drie maanden huur afgedragen aan het Rijk als heffing, geld dat juist had moeten worden geïnvesteerd in de wijken. Het gebrek aan investerend vermogen bij corporatiewijken is anders van aard dan bij wijken waar woningen in eigendom zijn van bewoners. Voor bij deze laatste wijken geldt vooral de locatie. De business cases [Schalkwijk](#) en [Mosterdhof](#) zijn dan ook heel verschillend. Beide wijken liggen binnen het Stedelijk Netwerk Nederland.



Figuur 7 De winnaar van Schalkwijk 'Waddenbuurt Commons' zet in op verdichting. Vooral door de actieve rol van de corporaties(s) die met de verdichting vernieuwing financieren.

Als woningcorporaties het grootste deel van de huizen bezit en de gemeente de grond bezit en in erfpacht uitgeeft zijn de mogelijkheden samen met marktpartijen voor verdichten en diversificatie van de woonomgeving heel anders. Westwijk, Schalkwijk etc. laten mooie voorbeelden hiervan zien. De winnaar van [Schalkwijk Waddenbuurt Commons](#) besteedt veel aandacht aan diversiteit van woongebouwen en woonvormen en het werken, wellicht is een verdichting mogelijk maar dat wordt niet expliciet aangegeven als strategie. Het is wel een kans voor Schalkwijk om dit mooie plan met respect voor de bestaande woongebouwen uit te voeren en te laten doorgroeien tot een mooi stukje Haarlem. In het kookboek van de winnaar van [Beverwaard](#) is verdichting of toevoegen van woningen zelfs geen thema, terwijl ook hier sprake is van huishoudverdunding. Het winnende team van [Bargeres](#) *Gevonden Landschap* (ongeveer de helft sociale huur en de helft particuliere woningen) heeft ook een financiële onderbouwing geleverd. Vrijwel alle kosten van de transformatie van de wijk worden bij het Rijk, provincie, gemeente en corporaties neergelegd. Daar staan geen opbrengsten tegenover. Wie er in de herinrichting van de openbare ruimte investeert blijft in Beverwaard en Bargeres in het ongewis. Gewoonlijk wijst men naar de gemeente die daar maar beperkt middelen voor heeft. De winnaar van [Westwijk](#) *Westwijk Rooted!* schets wel een interessante business case en introduceert een wijkfonds en stelt dat: 'Investeren in openbare ruimte, voorzieningen en bestaand vastgoed kunnen immers niet zonder opbrengsten uit de ontwikkeling van nieuwe woningbouw.' Met de opbrengst van de verdichting kan geïnvesteerd worden in een klimaatadaptief en biodivers openbare ruimte. In wijken met veel koopwoningen is van verdichten vaak geen sprake, bijvoorbeeld de woonbuurt [Mosterdhof](#) of [Julianadorp](#).



Figuur 8 Het team 'Horizon 60 Mosterdhof' toont een ideaal voor de woonbuurt: 'Water en groen domineert het beeld van de Mosterdhof in 2047. 75 jaar na de start van de bouw is de buurt een groene idylle geworden. Knus en koel in de zomer. Bewoners treffen elkaar aan de waterkant (beeld boven). Auto's zijn goeddeels verdwenen uit de wijk.'

Verandering wooncultuur in Nederland

Een belangrijk probleem is de mismatch tussen wat men wil wie er komt wonen in de wijk en tussen de werkelijke woningvraag van woningzoekenden. Veel teams ontwikkelen strategieën voor de toekomst van de wijk maar hebben beperkt oog voor de nieuw ontstane wooncultuur en nieuwe bewoners. Veel plannen zijn 'kookboeken' die de ingrediënten goed in beeld hebben gebracht en de manier van samenwerken met alle betrokkenen. Maar doelgroepen en daarbij passende woonconcepten zijn niet altijd in samenhang gebracht. Wat de ingrediënten daarbij zijn is niet altijd helder. Drie belangrijke punten in de veranderende wooncultuur zijn niet altijd meegenomen. Hoe wonen de nieuwkomers in de wijk? Hoe wordt er omgegaan met de huishoudensverdunding? Hoe gaat men om met de ongelijke verdeling van de beschikbare woonruimte in de wijk?

Voor nieuwkomers op de woningmarkt en voor nieuwe woningconcepten is niet altijd plaats. Veel wijken groeien en veranderen door de komst van bijvoorbeeld arbeidsmigranten, door de trek naar de stad door jongeren of door gescheiden ouders. Nieuwkomers op de woningmarkt in de wijken hebben nu geen stem in de coalities die de toekomst voor de wijken bepalen. Op welke doelgroepen van (nieuwe) bewoners de lokale coalities inzetten is niet helder en dit hangt ook sterk af van de regionale behoefte. In geen enkele coalitie waren arbeidsmigranten vertegenwoordigd terwijl in veel van de wijken daar wel een vraag naar woningen voor is.

Huishoudensverdunding. Gemiddeld heeft de Nederlander nu 65m² woonoppervlakte ter beschikking volgens het CBS. De wooncultuur in Nederland is aan het veranderen. Er is al jaren sprake van individualisering van wonen en verkleining van gezinnen. Een groot deel van de bewoners woont alleen, zowel jong als oud. Er is vergrijzing en er verwacht dat mensen langer thuis en zelfstandig blijven wonen. In steden is er ook vergroening maar jongeren zijn daar kansloos op de woningmarkt. De zorgtransitie betekent dat woningcorporaties veel bewoners van zorginstellingen moeten onderbrengen in sociale huurwoningen, gewoonlijk een persoon per appartement.

Ongelijke verdeling woonruimte. Echter deze oppervlakte is zeer ongelijk verdeeld. Maar er is een tweedeling tussen woningbezitters en nieuwkomers op de woningmarkt. Woningbezitter hebben vaak een ruim huis, wonen alleen of met z'n tweeën. Gewoonlijk een koopwoning waar men ooit de rente voor hypotheek voor kon aftrekken van de belasting of in een woningcorporatiewoning met individuele huursubsidie. Nieuwkomers op de woningmarkt zijn kansloos. De arbeidsmarkt die is geflexibiliseerd betekent voor veel bewoners dat men geen hypotheek meer krijgt en ook voor een woningcorporatiewoning komt men niet in aanmerking omdat men niet tot een van de doelgroepen behoort.

Er zijn ook plannen die daar voor een deel op ingaan. Bijvoorbeeld de winnaar van [Mosterhof Kookboek](#) *Mosterdhof* en concludeert in de analyse o.a. dat: 'Voorsorteren op delen van auto's, elektrisch vervoer en meer gebruik van nabijheid OV' en 'Ruimte scheppen voor éénpersoonshuishoudens door vervangen woningen op strategische plekken.' In de visie op de wijk wil men: 'hofjes als sociale motor van wijktransformatie, toevoegen woonmogelijkheden voor brede doelgroepen' en daarmee het oorspronkelijk sociale experiment doorzetten. De problematische openbare ruimte van de bloemkoolwijk uit de jaren zeventig wordt zo aanleiding voor een integrale transformatie van de wijk.



Figuur 9 Stedelijk Netwerk Nederland met stedelijke regio's (rood) die zijn verbonden door mobiliteitssystemen (rode peilen) en gebieden met een voorspelde daling van de woningbehoefte (patroonarcering). Bron: NOVI (2020) blz. 134

Regionale verschillen en woningmarkten binnen Nederland

De transformatie opgave binnen het Stedelijk Netwerk Nederland (NOVI) is in essentie anders dan daarbuiten. Dat had explicieter benoemd kunnen worden binnen Panorama Lokaal. Hier mee hangt ook het succes af van het implementeren van de negen thema's. De kansen van [Schalkwijk](#) onder de rook van Amsterdam zijn natuurlijk heel anders dan die van [Bargerres](#) in het natuurschoonheid van Drenthe. Op de transformatie van [Westwijk](#) en [Schalkwijk](#) waarbij stevig verdichten een optie is staat daarom veel meer druk op dan [Julianadorp](#) of Bargerres. Er is bij de prijsvraag te weinig rekenschap gegeven van de vertrekpunten zoals die in de NOVI zijn omschreven. Terwijl in andere wijken de druk op de woningmarkt hoog is en zal blijven, vooral in de stedelijke regio's en het Stedelijk Netwerk Nederland. Wellicht zou een volgende Panorama prijsvraag zich specifiek moeten richten op 'Panorama Buiten' en 'Panorama Binnen' het Stedelijk Netwerk Nederland. In beide gevallen zou de ontwerp- en verbeeldingskracht van creatieve teams tot bijzondere integrale oplossingen kunnen leiden waarbij de synergie effecten beter zijn te benutten door de lokale coalities. De uitvoerbaarheid waar Aedes en sommige wethouders over spraken zou zo wellicht minder in het geding zijn.