

Marja Elsinga (TU Delft): Eén miljoen huizen realiseren om woningcrisis aan te pakken

Wachttijden die oplopen, schaarste aan vaklieden in de bouw en nog minder vrije bouwruimte. De opgave voor woningcorporaties om de komende jaren nieuwe woningen te realiseren is geen sinecure. Voor de **TU Delft** geen reden om bij de pakken neer te zitten, maar juist de spreekwoordelijke hamer en beitel op te pakken voor een ambitieus initiatief: één miljoen woningen.

Marja Elsinga, Hoogleraar Housing Institutions & Governance aan de Universiteit, sprak met ons over het voornemen.



Volgens Marja schaarst de universiteit zich daarmee niet in het rijtje met andere grote bouwers in Nederland. "Wij gaan natuurlijk zelf niet bouwen. De bedoeling van 1 Million Homes is dat wij op zoek gaan naar innovaties en een visie ontwikkelen op woningbouw. Het realiseren van een paar pilots of living labs op de campus horen wellicht wel tot de mogelijkheden, maar het doel is hoofdzakelijk het helpen zoeken naar een oplossing voor het gebrek aan woonruimte in Nederland."

Nieuwbouw en herontwikkeling

Het project richt zich daarbij niet alleen op nieuwbouw, maar ook op herontwikkeling. "Onze ambitie is om samen met architecten, stedenbouwers, bouwtechnologen en beleids- en financieringsexperts te komen tot één visie. Daarin vormt het realiseren van een adequate woonvoorziening, circulariteit en een energieneutraal Nederland met een fysieke leefomgeving en kwaliteit een belangrijk onderdeel."

Bewustzijn vergroten

Een belangrijk doel van 1 Million Homes initiatief is daarnaast het woningtekort nog meer te agenderen. Marja: "Het is namelijk erg apart dat zo'n rijk land als Nederland, met een rijke traditie in volkshuisvesting en stedenbouw, zo'n groot woningprobleem heeft. Het moet mogelijk zijn om met een oplossing te komen en daarvoor is het nodig buiten de gebaande paden te denken. Het besef dat er een oplossing mogelijk is en dat creativiteit cruciaal is, kan stimulerend zijn in het zoeken naar oplossingen."

Meerwaarde

Eén miljoen prefab woningen neerzetten in krimpgebieden is dan ook niet voldoende. "Dat lost het probleem op papier wellicht direct op, maar je wilt ook kijken naar het zoveel mogelijk bieden van meerwaarde. Het gebruik van prefab-woningen is overigens wel één van de oplossingen die uitkomst kunnen bieden, maar het is ons doel om meerdere innovatieve mogelijkheden uit de bouwsector te verkennen. Denk bijvoorbeeld ook aan 3D-geprinte woningen of tijdelijke huisvesting. Daarnaast richt ons initiatief zich niet louter op gebieden buiten de Randstad. We willen kijken naar wat de mogelijkheden zijn in zowel groei- als krimpregio's, en ook de herontwikkeling van bestaande woongebieden en de transformatie van leegstaande gebouwen bestuderen."

Internationale pilots

Hoewel het 1 Million Homes initiatief nog grotendeels in de startblokken staat, lopen er al verschillende projecten die hier goed bij aansluiten. Marja: "Zo zijn we onlangs begonnen met het project 'Housing 4.0 Energy'. Dit project omvat vier verschillende pilots gericht op betaalbare en energieneutrale woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Nederland, België, Duitsland en Ierland. De bedoeling van deze pilot is het kijken naar mogelijke businessmodellen voor deze producten, alsook het ontwikkelen van woningen en verkennen van de marktvraag. En niet onbelangrijk, we brengen de obstakels voor het realiseren van deze nieuwe producten in beeld en komen met aanbevelingen om die weg te nemen. Tenslotte maakt H4.0E deel uit van een project om de opschaling van nieuwe, innovatieve producten verder te faciliteren."

Buiten Nederland

Omdat Nederland niet het enige land is met een huizen crisis, is het volgens Marja belangrijk over de landgrenzen heen te kijken. "De H4.0E pilot vindt bijvoorbeeld al plaats in meerdere landen, maar als je kijkt naar landen als Italië of India zie je ook daar problemen om voldoende woonruimte te realiseren. Door ervaringen en nieuwe inzichten uit deze landen mee te nemen, hopen we ook de woonruimteproblematiek hier op te kunnen lossen. Samenwerken met universiteiten en nationale en internationale studenten kunnen innovatie stimuleren."

Betaalbaarheid

Dat de woonconcepten tegelijkertijd betaalbaar zijn, is volgens Marja cruciaal. "Met name de mensen met een niet al te brede portemonnee ervaren veel problemen bij het vinden van woonruimte. Het is daarom zaak dat juist die groep voordeel ondervindt van de innovaties. Naast mensen met een beperkte portemonnee, willen we ook de sociale duurzaamheid meenemen. De groep alleenstaanden in Nederland wordt steeds groter. Het is daarom belangrijk niet alleen hen een thuis te bieden, maar ook antwoord te geven op de vraag hoe vanuit de woning en de wijk het langer zelfstandig wonen kan worden gefaciliteerd."

Leren van vroeger

Bij 1 Million Homes willen ze niet alleen kijken naar innovatie en technieken die nu of in de toekomst beschikbaar komen, maar ook lessen leren uit het verleden. "Een voorbeeld van zo'n les is het eerste grote publieke woningbouwproject in de Verenigde Staten uit 1954: Pruitt-Igoe in St. Louis," legt Marja uit. "Dit project werd na 25 jaar alweer gesloopt en hier is veel onderzoek naar gedaan. De diagnose is echter heel divers. Was de kern namelijk het gebruik van hoogbouw, het feit dat het ging om publieke woningbouw, het gebrek aan onderhoud of de economische malaise in St. Louis? Het is goed om deze diversiteit aan analyses op een rij te zetten – en ook naar andere projecten te kijken – om daar vervolgens lessen uit te trekken."

Postdocs

1 Million Homes is afgelopen september officieel van start gegaan. "Inmiddels hebben we een stuurgroep vanuit verschillende afdelingen – zoals architectuur, stedenbouw, bouwtechnologie en management in de gebouwde omgeving – in de faculteit opgesteld. Daarnaast hebben we verschillende postdocs aangesteld die vanaf volgend jaar aan de slag gaan met het onderwerp op drie fronten: onderwijs, onderzoek en valorisatie."

Creativiteit

Wanneer Marja afsluitend gevraagd wordt welke rol woningcorporaties kunnen spelen bij het realiseren van 1 Million Homes, vertelt ze: "Woningcorporaties zijn natuurlijk bedacht om problemen op de woningmarkt op te lossen. Ze hebben een maatschappelijke taak en na de crisis en de parlementaire enquête volgden striktere regelgeving en werd creatief werken ontmoedigd. Nu steeds meer duidelijk wordt dat er sprake is van een enorm woonprobleem in Nederland en er steeds vaker beroep wordt gedaan op woningcorporaties als maatschappelijke organisatie, is de tijd rijp om hun meerwaarde voor de samenleving duidelijk te maken. Out-of-the-box denken en creatieve en innovatieve oplossingen uitproberen om meer woonruimte te creëren is daarvoor essentieel, en wij willen daarbij ondersteuning bieden door middel van kennisdeling." ■