



# Verslag Themamiddag Ruimte voor de Tussenmaat

8 maart 2013, CREA Amsterdam

## stimuleringsfonds creatieve industrie

### architectuur vormgeving e-cultuur

groothandelsgebouw  
unit c 5.071  
weena 723  
nl 3013 am rotterdam

p.o. box 29066  
nl - 3001 gb rotterdam

t: +31(O)10 - 436 16 00  
f: +31(O)10 - 436 06 39  
info@stimuleringsfonds.nl

kvk rotterdam: 41133717  
bank: ing 67.13.48.426

Na het welkomstwoord van Maarten Kloos namens ARCAM gaf Annet Ritsema, lid van het onderzoeksteam Ruimte voor de Tussenmaat, een presentatie die in vogelvlucht het fenomeen de 'tussenmaat' en de onderzoeksbevindingen hierover behandelde.

Ritsema definieerde de tussenmaat als een maat die het midden houdt tussen een vrijstaande woning en een bouwblok. Het fenomeen wordt vaak gekenmerkt door een mix van functies. Echt onderscheidend van andere bouwvormen zijn de aard van het opdrachtgeverschap en de hoge kwaliteit van de projecten. Tussenmaat-projecten worden gerealiseerd onder bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Deze vorm van opdrachtgeverschap voorziet in de groeiende behoefte om met gelijkgestemden gemeenschappelijk te bouwen en te wonen. Uit de praktijk blijkt dat mede door de kleinschaligheid en diversiteit van dit soort opdrachtgeverschap een hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit ontstaat. De tussenmaat leidt tot verschuiving van de aandacht van winstmaximalisatie naar winstoptimalisatie.

In Nederland zijn van oudsher de commerciële ontwikkelaars en de overheid de dominante partijen in de woningproductie, resulterend in een overvloed aan standaard rijtjeswoningen. In woningbouw wordt de eindgebruiker, de uiteindelijke bewoner, verwaarloosd. In België en Duitsland is er meer ruimte voor andere procesvormen. Ritsema gaf er in haar presentatie verschillende voorbeelden van. Daarnaast gaf ze inzicht in de kwestie waarom de context van België en Duitsland zich beter leent voor de tussenmaat. Nederlandse overheden plannen veel van bovenaf, in plaats van dat de overheid faciliteert en ruimte biedt zoals in onze buurlanden meer het geval is. Ook signaleert ze een andere verklaring: "In Duitsland en België moet je 20 tot 30 % van je eigen geld inleggen om een hypotheek te krijgen en daardoor hebben mensen veel meer affiniteit met hun eigen woning en willen ze dat de kwaliteit bij hun woonvraag aansluit". Ritsema sloot af met het benadrukken van de behoefte aan de tussenmaat in Nederland. Niet alleen biedt de tussenmaat een uitkomst in de vastgelopen woningproductie in Nederland, maar ook zijn meer en meer mensen geïnteresseerd in collectiviteit, gezien de kwalitatieve vrijheden en financiële mogelijkheden die eruit voortvloeien. Van oudsher zou collectiviteit leiden tot 'jeuk' bij de Nederlandse medemens, maar zolang er sprake is van een 'ongedwongen' collectiviteit is er toekomst voor de tussenmaat in Nederland.

### Sascha Zander

Sascha Zander van Zanderroth Architecten begon zijn verhaal met een korte introductie van de Berlijnse context waarin hij werkt. Veel investeerders in de stad bouwen het liefst bouwwerken uit de Gründerzeit na. De focus van deze partijen op rendement is een bedreiging voor ruimtelijk goede oplossingen. Na een aantal projecten voor dergelijke opdrachtgevers heeft hij het heft in eigen hand genomen

en zelf een deel van het ontwikkelproces ter hand genomen. De werkwijze is in hoofdlijnen als volgt: Zander zoekt bouwgrond in gebieden waar de prijzen laag zijn en de ruimtelijke opgave lastig is. Hij zorgt ervoor dat hij 'de markt' in deze gebieden goed kent. Kennis van de markt, bijvoorbeeld bij Zelterstrasse gezinnen die in de stad willen wonen, vormen input voor ontwerp en bouwbudget. De gevel en hoofdstructuur zijn voor de architect, hierover is geen inspraak, deelnemers moeten accepteren dat de gevel bij het openbare domein hoort (Stadtgestaltung). De inbouw is aan de bewoners; Zander treedt liever niet op als smaakpolitie. Cruciaal is dat de prijzen 20% onder de prijzen in de directe omgeving liggen en dat de beloofde prijzen waargemaakt worden; tot 3% afwijking is acceptabel. Bewoners worden betrokken op basis van een definitief ontwerp. Via een GMBH (BV) opgericht door de bewoners wordt de grond aangekocht, na een periode van huren om de financiële middelen te organiseren.

Opvallend aan de projecten die Zander liet zien was dat ze vrijwel allemaal de lijn van de bebouwing doorbreken. Openingen maken in gevelwanden om de kwaliteit van de plattegronden te verhogen of om openbare ruimte aan de stad te geven. Soms wordt het maken van een openbaar plein op een privaat bouwterrein zelfs bewust uitgevoerd om draagvlak te krijgen voor een project in een wijk met grote weerstand tegen gentrification. Op de vraag of in Berlijn de rooilijn niet gevolgd hoeft te worden antwoordde Zander: "We houden er niet van om de rooilijn te volgen, het gaat niet om het volgen van een lijn".

### **Peter Kint**

Peter Kint, van Peter Kint architecten uit Vlaanderen, sprak over de tussenmaat in de context van Vlaanderen en over door hem ontworpen projecten. Zijn bureau verdiept zich in het raakvlak van architectuur, stedenbouw en interieur en poogt o.a. een goede wisselwerking te realiseren tussen de private buitenruimte en de publieke ruimte.

Zelfbouw is in België een veel vanzelfsprekender gegeven dan in Nederland. Wanneer twee woningen op elkaar lijken denkt men in België dat het sociale woningbouw is. Door de crisis is het voor jonge mensen moeilijker geworden om zelf te bouwen. De tussenmaat biedt uitkomst volgens Kint. Mede ingegeven door de crisis stimuleert de Vlaamse overheid alternatieve woonvormen met het project 'Wonen in Meervoud'.

De tussenmaat is een strategie die hierin goed past, het is ook een middel om het grondgebruik te intensiveren. Kavels in België zijn gemiddeld 40x40 meter groot. Deze kavelmaat draagt bij aan de hoge grondprijzen en daarom moet de stedenbouwkundige structuur verdicht worden. Een voorbeeld van hoe dat kan is Kints woningproject in Kessel-Lo, een herdefiniëring van de twee-onder-een-kapwoning: in plaats van twee grondgebonden woningen realiseerde hij een gebouw met meerdere woningen op elkaar gestapeld.

In België is de private sector een belangrijke opdrachtgever (i.t.t. Nederland).

De rol van de architect is daarom des te belangrijker. Een architect moet:

- kritisch blijven en onderzoeken hoe tussenmaat-projecten kunnen werken;
- aandacht hebben voor de publieke ruimte;
- diversiteit behouden, te veel specialisatie op één soort project is niet goed;
- verantwoordelijkheidsgevoel hebben en zelf initiatief nemen;
- ook bij sociale woningbouw kwaliteit van woonomgeving waarborgen;
- de vrijheid van het individu behouden.

Kint sloot af met de opmerking dat het "als architectenbureau belangrijk is dat je ruimte vrijhoudt voor poëzie".

### **Rondetafelgesprek**

Deelnemers aan het rondetafelgesprek na de pauze waren Maarten van Poelgeest (wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken), Marianne Loof (LEVS architecten, bestuurslid BNA), Edwin Oostmeijer (Edwin Oostmeijer

projectontwikkeling), Peter Kint (Peter Kint architecten, België) en Vincent Kompier (planoloog en lid onderzoeksteam Ruimte voor de Tussenmaat).

Michiel van Iersel (moderator en gespreksleider) gooide het vraagstuk in de groep of en in hoeverre er kansen liggen voor de tussenmaat in Amsterdam. Maarten van Poelgeest antwoordde daarop dat die er zeker zijn, ondanks, of beter gezegd, dankzij de crisis. Los van de crisis gaat het ook om een omslag die gemaakt moet worden. Mensen zijn sinds de jaren zestig mondiger geworden en willen meer invloed. De tussenmaat kan voorzien in de behoefte van hoogopgeleiden aan meer invloed op het bouwen van woningen. Daarnaast moet er minder kapitaalintensief en met minder groot gebaar worden gebouwd. De ambities kunnen wel hoog blijven, maar het zal op een kleinere schaal en in een lager tempo moeten. Het probleem is echter dat de huidige instanties daar nog niet op berekend zijn. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wat Van Poelgeest betreft doorslaggevend in de huidige woningbouwsituatie. Ze houden niet alleen een belofte in voor particuliere opdrachtgevers maar bieden ook kleine aannemers de mogelijkheid het hoofd boven water te houden. Edwin Oostmeijer deelt deze analyse, maar wijst met klem op het belang van verscheidenheid in het opdrachtgeverschap: "het is juist de waaier aan gedifferentieerd opdrachtgeverschap die ons door deze tijd heen helpt en de toekomst zal bepalen". We moeten ons volgens Oostmeijer niet blindstaren op alleen de tussenmaat als een soort heilige graal van de huidige woningbouwsituatie. De overheid zou ook meer moeten loslaten en faciliteren in plaats van delegeren en toewijzen.

Op de vraag of er wel vraag naar de tussenmaat is antwoordt Marianne Loof dat deze er naar haar mening beslist is, zeker in Amsterdam. Vervolgens wijst ze op het feit dat in Nederland de woning nog te veel wordt gezien "als een consumptieartikel dat je in de supermarkt koopt". De woningbouwproductie moet meer gaan werken vanuit het perspectief van de vraag in plaats van het aanbod. Het is de vraag of mensen zich nog bewust zijn van de mogelijkheid hoogwaardig te wonen en of ze bereid zijn daarvoor ook zelf inspanningen te leveren. Vergelijkbaar met de slowfood beweging, zou er zoiets als slow wonen kunnen ontstaan.

Vincent Kompier meldt dat de tijd voorbij is dat je een nieuw huis zoekt omdat het niet meer bij je meubilair paste. Deze manier van doen is jarenlang financieel gestimuleerd en heeft nauwelijks iets te maken met kwaliteit of de werkelijke woningvraag. Verder stelt hij dat hij de stedenbouwer mist in dit gesprek. Iemand uit het publiek beaamt dit en zegt dat de balans tussen stedenbouw en zelfbouw nog ontbreekt, er is nog niet aan regelgeving gewerkt, al is er al wel veel gebeurd. Volgens Peter Kint zijn er in België hogere grondprijzen en werkt de overheid er proactief mee aan aanpassing van de regelgeving die nog niet optimaal is. Volgens Kint moet men zich meer richten op kwaliteit en goed bouwen in plaats van geld en snel bouwen.

Langzamer bouwen, en toch moeten tussenmaat-projecten 25% uitmaken van het nieuwe woningbestand dit jaar: kan dat wel, vraagt Michiel van Iersel zich af. Marianne Loof zegt van wel. Voor tussenmaat-projecten zijn volgens Loof procestrekkers nodig die AlphaBetaGamma-mensen zijn, ze moeten zakelijk zijn, technisch en de emotionele gevoeligheid bezitten om aan de wensen van bewoners te voldoen, de Homo Universalis dus! Edwin Oostmeijer haakt hier op in door te stellen dat samenwerking cruciaal is en voegt daaraan toe dat deze tijd dé tijd voor de tussenmaat is. De tussenmaat werkt inspirerend en kan bijdragen aan het breken met de Nederlandse traditie van gevelarchitectuur.

Uit het gesprek kwam verder naar voren dat er op institutioneel niveau veel moet gebeuren om de tussenmaat ruim baan te geven. Zelfbouw moet worden geprofessionaliseerd, financieringsmogelijkheden moeten worden verruimd en de overheid moet meer 'laten'. Volgens Maarten van Poelgeest moeten architecten ook meer het heft in handen nemen en zich verdiepen in verschillende disciplines om zich te onderscheiden. Verder stelde hij dat de hypotheekrenteaftrek zelfbouw belemmert en dat er gezocht moet worden naar creatieve huur/koop-oplossingen

en samenwerkingen met woningbouwcoöperaties. Marianne Loof bekende voorstander te zijn van het op grotere schaal organiseren van de grondexploitatie, en pleitte ervoor om collectieve, grote opgaven zoals bijvoorbeeld parkeren niet op kleine deelschaalniveaus op te lossen.

Het gesprek werd afgesloten met de vraag hoe we het fenomeen van de tussenmaat moeten stimuleren. Voorgesteld werd om 'de Amsterdammer' te prikkelen en te informeren over de mogelijkheden. Burgers, architecten en overheden moeten eropuit gaan om te voelen, te ruiken en te zien wat de mogelijkheden zijn in de stad. Een evenement dat in dit verband werd genoemd is de zelfbouwmarkt die in juni wordt georganiseerd door het OGA.