

jury rapport

30 juni 2010

zo wil ik *wonen*

IDEEËN  
PRIJS  
VRAAG



# Juryrapport Ideeënprijsvraag Zo Wil Ik Wonen

Ontwerpers en ontwikkelaars zijn gevraagd gezamenlijk een antwoord te geven op het beter bedienen van consumenten op de woningmarkt. Traditioneel een aanbodgedreven markt, sloeg onder druk van de kredietcrisis de woningmarkt snel om naar vraaggedreven. De BNA (Bond Nederlandse Architecten), *Nederland wordt anders* en de NEPROM (branchevereniging van projectontwikkelaars) zagen de noodzaak de gevolgen van die omslag ten positieve te keren. Denken en handelen van professionals op de woningmarkt dat een antwoord geeft op de versterkte positie van consumenten moet worden gestimuleerd.

De Ideeënprijsvraag Zo Wil Ik Wonen daagt ontwerpers en projectontwikkelaars uit gezamenlijk dat antwoord te formuleren.

De uitschrijvende partijen hebben daar een prijzengeld van € 25.000,- als beloning voor in het vooruitzicht gesteld.

## DE JURY

Gekozen is voor een jury die breed is samengesteld en waarin nieuwe geluiden voor de ontwerp- en ontwikkelingsbranche naar voren komen. Wie vroegen de uitschrijvers om zich te buigen over de inzendingen voor de prijsvraag?

Voorzitter is **Mirjam van 't Veld**, burgemeester van Maarssen en voormalig projectwethouder van de Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst. Haar hebben wij om twee redenen gevraagd. Ten eerste omdat wij op die manier de lokale overheid binnen de jury hadden en ten tweede omdat van een burgemeester altijd mag worden verwacht dat ze boven de partijen staat.

**Monique Wiemeyer** is hoofdredacteur van VT Wonen en dag in dag uit bezig met wonen en wat consumenten willen. Onontbeerlijke expertise

voor een jury die over de woonvoorkeuren van consumenten gaat.

**Marlies Rohmer** is architect en gevraagd om de architectonische keuzes van de inzenders te beoordelen. Zij is tevens een architect die bekend staat vanwege haar grote maatschappelijke betrokkenheid, wat bij de vraagstelling voor de prijsvraag van belang is.

**Anco Schut** is hoofd Afdeling Stedenbouw & Monumenten van de gemeente Utrecht en voor de jury uitgenodigd om het stedenbouwkundige aspect in ogenschouw te nemen. Natuurlijk is Anco's inbreng, vanuit een gemeentelijke overheid, ook een meer dan welkome aanvulling in de jury.

**Ger Hukker** is voorzitter van de makelaarsorganisatie NVM en zelfstandig woningmarktconsulent. Dag in dag uit beweegt hij zich op de woningmarkt en hij weet hoe ontwerpers en ontwikkelaars tot hun producten komen. De psyche van de projectontwikkelaar wordt doorgrond door **Carel de Reus**.

De projectontwikkelaar in ruste en voormalig voorzitter van de NEPROM, heeft een grote staat van dienst binnen de projectontwikkeling. Oorspronkelijk zat ook schrijver Joris van Casteren in de jury. Hij heeft zich helaas teruggetrokken. Joris voelde zich niet voldoende vertrouwd om de inzendingen te beoordelen en daarbij, in zijn eigen ogen, van toegevoegde waarde voor de jury te zijn.

## DE CRITERIA

De jury is gevraagd om te kijken naar een aantal onderwerpen bij de inzendingen. Daar hoorde in elk geval de samenwerking tussen ontwerper en ontwikkelaar bij, aangezien alleen combinaties van deze disciplines deel mochten nemen. De NEPROM, de BNA en *Nederland wordt anders* hebben de prijsvraag uitgeschreven, omdat zij ervan overtuigd zijn dat de kruisbestuiving tussen de ontwerp- en



ontwikkeeldiscipline helpt om beter inzicht te krijgen in de motieven van huizenzoekers en die motieven en wensen te vertalen naar gewilde huizen.

Naast de samenwerking keek de jury vanzelfsprekend naar de visie op de opgave.

Die opgave is niet eendimensionaal de behoefte van woonconsumenten bevredigen. De woningmarkt kan niet, doordat zij per definitie onderdeel is van onze leefomgeving, voorbij gaan aan maatschappelijke, sociale en economische context. De consumentgerichtheid van de inzendingen is van groot belang. De jury beoordeelde ook onderwerpen als duurzaamheid, mobiliteit en infrastructuur, sociale samenhang en de opbrengst van een idee voor de omgeving. Oftewel, in hoeverre versterkt het ingediende concept de kwaliteit van de omgeving waarin het is gedacht? Inzendingen zijn zodoende expliciet beoordeeld op hun integrale karakter.

Belangrijke kwaliteitsaspecten van de inzendingen werden afgemeten aan het voorgestelde woonmilieu (stedenbouw) en het gebouwoontwerp (architectuur). Gekeken is ook of de inzending haalbaar en reëel is, want de uitschrijvers vroegen wel naar ideeën die de branche snel verder kunnen helpen.

## DE INZENDINGEN EN HET BEOORDELINGSPROCES

Aan de juryleden vragen om 93 zeer uiteenlopende inzendingen te beoordelen is niet mis. De vraag aan de prijsvraagdeelnemers was open, namelijk het bedenken van een consumentgerichte strategie of een concept voor de woningmarkt. Dat heeft de geesten geprikkeld, want er zijn vele wegen naar Rome, zo blijkt.

Dit brede spectrum vroeg dan ook om een gestructureerd beoordelingsproces. Een zo integraal mogelijke aanpak is voor de jury van groot belang. De jury is gestart met het benoemen van een persoonlijke top 10 die volgens hen het beste voldoen aan de criteria. Binnen die top 10 was de jury gevraagd twee inzendingen te bestempelen als potentiële winnaars.

De juryleden kregen tevens de mogelijkheid een

wildcard in te zetten. Inzendingen die niet op alle criteria goed scoren, maar die volgens de juryleden wel het bespreken waard zijn, konden met een wildcard worden ingebracht. Dit werd gedaan om te voorkomen dat visionaire dromen snel af zouden vallen, terwijl het bespreken van deze dromen juist wel bruikbare inzichten op kan leveren.

De eerste inventarisatie van de benoemingen door de juryleden bracht de longlist voor de eerste bijeenkomst terug tot bijna een derde van alle inzendingen. Om de longlist tot een shortlist te maken, is gekeken welke projecten meerdere malen waren genoemd door de jury. Van deze lijst kreeg elk jurylid de mogelijkheid twee inzendingen voor te dragen en de keuze daarvoor te motiveren. Op basis hiervan ontspoon zich een discussie binnen de jury, waarbij de criteria en inzendingen scherp naast elkaar werden gelegd. In een tweede jurybijeenkomst is de shortlist uitvoerig afgewogen om tot een definitief besluit te kunnen komen.

## THEMA'S EN ONTWIKKELINGEN

De eerste bespreking van de inzendingen door de jury levert het inzicht op dat inzendingen vaak voortborduren op een enkel, oorspronkelijk idee, maar dat de ideeën onvoldoende integraal worden uitgewerkt. Bij de nodige inzendingen kan bijvoorbeeld de vraag worden gesteld wat de gevolgen zullen zijn voor het landschap. Of hoe de lokale overheid zich tot een idee zou verhouden. Wat de consequenties op het vlak van mobiliteit en infrastructuur zijn. Hoe een internetforum uiteindelijk tot een solide business case leidt.

Discussies over definities en kaders die bij aanvang van de uitwerking door de deelnemers vast moeten zijn gevoerd, lijken voor de jury onvoldoende terug te komen bij de inzendingen. Dat roept bij de jury meer vragen op dan er antwoorden worden gegeven. De vraagstelling van de Ideeënprijsvraag Zo Wil Ik Wonen is open. Dat vergt van de indieners dat zij een heldere keuze voor een kader maken en binnen die kaders moet dan worden gezocht naar

maximale ruimte. Te vaak schort het aan een heldere uiteenzetting van de gekozen kaders.

Het doorredeneren van de consequenties voor de verschillende schaalniveaus in een project is een ander aandachtspunt waar de juryleden op letten. Wonen kan niet worden opgevat als monofunctioneel vraagstuk. Voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte zijn enkele van de zaken die bijdragen aan het woongenot. Op verschillende schaalniveaus moeten daarvoor keuzes worden gemaakt en doorgeredeneerd. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt wat een project teruggeeft aan de maatschappij, de stad en de omgeving.

Inzendingen die inspelen op de bestaande voorraad kunnen over het algemeen op een positief onthaal rekenen. De jury is unaniem van mening dat een herhaling van Vinex niet plaats zal vinden en dat de grootste opgave in bestaand, bebouwd gebied is. Daar zijn ook voldoende plekken die vragen om 'Stadreparatur'. Veel ingezonden ideeën zijn op de een of andere manier gebaseerd op bestaand vastgoed of te herontwikkelen gebieden in de stad. Dat spectrum loopt uiteen van oude schoolgebouwen tot verlaten boerenerven. De vragen over maatschappelijke relevantie zijn bij deze inzendingen eenvoudiger te beantwoorden en de locaties beschikken vaak over een eigen identiteit, die maakt dat een project eigenheid mee kan worden gegeven.

Vanzelfsprekend is de rol van de consument altijd in ogenschouw genomen bij de beoordeling.

Het aanspreken of betrekken van de uiteindelijke gebruikers wordt door de inzenders heel verschillende benaderd. Een groot geloof is er in de kracht van social media. Vertalingen van datingsites en sociale netwerken naar woongerelateerde webtoepassingen zijn er voldoende. Veelal gericht op het creëren van een community die uiteindelijk via collectief particulier opdrachtgeverschap tot een project komt. De ontwerpers en ontwikkelaars zitten

bij deze ideeën dus achter de computer te wachten tot er voldoende belangstelling is gegenereerd voor hun woonconcept en gaan dan aan de slag met de verzamelde fans van hun project.

Een andere manier van consumenten aanspreken is door toepassing van applicaties (met een veel terugkerende iPhone). Wanneer consumenten een interessante locatie zien, kunnen ze snel inzichtelijk krijgen wat hun financiële en ruimtelijke mogelijkheden zijn.

Naast deze technische varianten zijn er inzendingen die uitgaan van een vroege betrokkenheid van consumenten in het ontwerp- en ontwikkelproces, via maximale flexibilisering van kavelinvullingen en plattegronden tot een herdefinitie van de cataloguswoningen.

Benoeming van een bepaalde doelgroep betekent nog niet dat consumenten betrokken zijn, aldus de jury. Vrije indeling van ruimten betekent nog niet dat consumenten keuzevrijheid hebben. Vrijheid werkt beperkend, zeker bij een onderwerp waar technische kennis nodig is voor een doordachte keuze.

De jury heeft bij verschillende inzendingen ook druk gediscussieerd over de expliciete keuze voor een doelgroep. De jury wisselt van gedachten of bijvoorbeeld paardenliefhebbers of timmermannen graag bij elkaar willen wonen. Daarover zijn de opvattingen verschillend binnen de jury. De jury stelt onder andere de vraag of een dergelijk project door projectontwikkelaars en ontwerpers moet worden gerealiseerd, of dat de geïnteresseerde consumenten dit zelf organiseren.

### SAMENWERKING

Speciale aandacht is er bij deze Ideeënprijsvraag voor het aspect samenwerking. NEPROM, BNA en *Nederland wordt anders* daagden ontwerpers en ontwikkelaars *gezamenlijk* uit om een antwoord te formuleren op de veranderende woningmarkt. De jury is unaniem in haar oordeel dat deze samenwerking bij geen van de inzendingen voldoende tot uiting komt. Of een technische, of een procesmatige of een ontwerpgerichte



insteek domineert elke inzending, maar de samenhang tussen en onderlinge versterking van deze disciplines komt onvoldoende naar voren. Daaruit concludeert de jury dat er altijd een duidelijk dominerende partij is geweest in het proces. Of een ontwerper of een ontwikkelaar heeft de overhand gehad en de invloed van de partner is te beperkt te herkennen in het proces en de uitkomst. Reden dat de uitschrijvers de bepalende disciplines in de woningmarkt, toevallig ook de disciplines die sterk de invloed van de economische crisis voelen, hebben uitgedaagd, is de overtuiging dat een gezamenlijk antwoord de oplossing biedt. Wellicht dat dit uitgangspunt nog eens opnieuw moet worden beschouwd. De uitschrijvers van de prijsvraag kunnen tevens nog eens bekijken hoe zij van inzenders verwachten dat zij de opbrengsten van een samenwerking zo goed mogelijk inzichtelijk maken.

## TWEEDE RONDE BEOORDELINGEN

Na de eerste ronde bleven uiteindelijk tien inzendingen over voor een vervolgbespreking. Aan die tien inzendingen werden drie wildcards toegevoegd, omdat deze drie inzendingen op elk hun eigen manier de geesten prikkelden en gezien werden als verrijking van de prijsvraag.

De thematiek van de tien resterende inzendingen vult elkaar grotendeels aan. Een aantal inzendingen is gebaseerd op een procesgerichte aanpak. Weer enkele anderen worden een stap concreter en baseren zich op de herontwikkeling van bestaand vastgoed en er is een inzending die de focus richt op een expliciete doelgroep. Als laatste in deze groep is er een variatie op de cataloguswoning.

De kanshebbers hebben allemaal in behoorlijke mate aandacht voor maatschappelijke vraagstukken. Het landschap wordt veelal ontzien en er wordt veelal gekozen voor projecten in de bestaande stad. Enkele inzendingen presenteerden ingrepen in het landschap. Deze inzendingen hebben een romantisch dorp of lint als uitgangspunt. De jury

was van mening dat dergelijke ingrepen in het landschap veel nadelen hebben en onvoldoende inspelen op ruimtelijke elementen waar we zuinig op moeten zijn. Deze inzendingen gaven onvoldoende inzicht in het opvangen van de nadelen, zoals de gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur, en wijden te weinig aandacht aan de implementatie van de rood-voor-groenfilosofie. Daarnaast is de vraag hoe groot de vraag vanuit de markt is voor deze dorpse woonconcepten en ook hoeveel vraag eventueel zou kunnen worden beantwoord met dergelijke kleinschalige ingrepen.

Voor de tien kanshebbers worden behandeld, eerst de wildcards. Te beginnen met **2nd Home 2nd Life**. De bedenkers van dit concept promoten vakantie in eigen land, bieden een oplossing voor krimpgebieden en dragen een nuttige besteding van overwaarde van huizen aan. Per jaar kopen vele Nederlanders een tweede huis en voor het overgrote deel in het buitenland. Door de kopers van tweede huizen een optie te bieden in eigen land, voornamelijk in krimpgebieden, wordt gepoogd het geld binnen de grenzen te houden en de leeglopende locaties nieuw leven in te blazen. Een originele keuze voor een doelgroep en inspeland op een actueel probleem, maar de jury is van mening dat het concept te veel een niche is om tot de werkelijke kanshebbers te worden gerekend. De tweede wildcard gaat naar **Comby** (connect my backyard), een inzending die propageert veel meer ruimte voor eigen invulling te geven aan bewoners in de Haagse Schilderswijk, om zo de samenhang die in die wijk is sterker tot uitdrukking te kunnen brengen. De kracht en ambitie van de bewoners zit te veel gevangen in bouwbesluiten, ongeïnspireerde openbare ruimte en inflexibele woonruimten. Volgens de jury is dit een goede benadering van een herstructureringswijk door uit te gaan van de positieve zaken in zo'n woonomgeving, maar betwijfelt de jury of de grens tussen romantiek en realiteit niet te ver is overschreden door de indieners. **Revolutionary Road** ontvangt de derde wildcard.

Deze inzending is gebaseerd op een ontwerp waarin een straat zich taps toelopend omhoog werkt waaraan allerhande functies zitten. Het concept is een origineel antwoord op de behoefte aan verdichting en functiemenging. De jury noemt dit een van de weinige inzendingen waar echt buiten de gebaande paden is gedacht. De jury plaatst wel duidelijke vraagtekens bij de realiseerbaarheid.

En dan de tien inzendingen die uitgebreider door de jury werden besproken om tot de winnaars te komen, te starten met de procesgerichte voorstellen.

**Slow Urbanism, Fast Architecture** wordt vanaf het begin veel aangehaald door de jury. Zeker tijdens de eerste besprekingsronde is het deze inzending waar vaak naar wordt verwezen, mede vanwege de vroege betrokkenheid van consumenten en de flexibiliteit die het concept biedt. De bedenkers gaan uit van een centraal punt waar consumentenwensen en beschikbare kavels bij elkaar komen en passen dit toe op de herstructureringswijk Crabbehof in Dordrecht. De centrale balie brengt belangstellenden voor bepaalde woonwensen, hobby's of levensstijlen bij elkaar, waardoor bijvoorbeeld een paardenbuurt of een buurtje met zelfbouwoningen ontstaat. De jury is verdeeld over de vraag of mensen hier zo sterk behoefte aan hebben en of ontwikkelaars en ontwerpers hier een sturende rol in moeten spelen. De balie blijft een gevoel van centralistische sturing in een proces geven. Daardoor wordt onvoldoende helder hoe inspelen op consumentenbehoeften bij deze inzending een kwestie is van het faciliteren van *bottom up* bewegingen. Het concept van Slow Urbanism, Fast Architecture vereist de nodige kennis van consumenten, onder andere om hun woonwensen zo expliciet mogelijk te maken en de praktijk leert dat juist dat moeilijk is. De rol die ontwikkelaar en ontwerper aan de zijde van consumenten spelen, had de jury van de inzenders van Slow Urbanism, Fast Architecture graag wat verder uitgewerkt gezien.

**EGO** is vergelijkbaar qua strategie, maar vliegt het aan vanuit de bestaande processen en kijkt daar

met stevige zelfkritiek naar. De mensen achter dit concept beschrijven de bestaande werkwijze in de woningbouw en redeneren van daaruit naar de gewenste situatie met een sterke rol voor consumenten. De inzending vraagt om goed doorlezen. Het scherm met financiële staatjes maakt de begrijpelijkheid in eerste instantie ook niet beter en het is duidelijk geschreven door en gericht op professionals. De kracht van de inzending zit in het centrale begrip waardecreatie. Hier omheen is een proces uitgedacht waarbij iedereen die van mening is op een locatie waarde te kunnen creëren, deel kan nemen. Professionals zijn de dragende krachten en consumenten kunnen kiezen uit een spectrum van vrij kavel tot een afgebouwd huis. Net zoals bij Slow Urbanism, Fast Architecture staat het stedenbouwkundig kader vast en is organische ontwikkeling mogelijk. EGO vertaalt de organische groei ook in nieuwe financieringsconstructies, iets dat anderen amper belichten. Echter, de rol van de consument blijft toch een onderdeel dat druk wordt bediscussieerd bij deze inzending door de juryleden. Het lastige voor de jury is dat de beschrijving van de inzending veel kennis van vastgoedontwikkeling vraagt, wat een goede discussie over het concept lastig maakt.

In dezelfde categorie van procesgerichte aanpakken valt **Green Living**. Co-creatie wordt hier gecombineerd met duurzame woningbouw. Het concept legt een sterke nadruk op doelgroepen en het is een breed toe te passen methodiek. De bedenkers van deze inzending maken korte metten met de heersende overtuiging in de woningmarkt dat consumenten niet willen betalen voor duurzaamheid. Centraal bij Green Living staat de leefstijlenbenadering waar Motivaction bekendheid mee verwierf. Binnen de jury leeft de opvatting dat die benadering te bepalend is en consumenten in een hokje worden gedrukt. Het leunen op leefstijlen is niet gelijk aan het begrijpen van consumenten en het kunnen vertalen en vervullen van hun woonwensen. Belangrijkste



commentaar van de jury is dat die methodiek breed wordt toegepast en de inzending in die zin ook niet vernieuwend is.

Bestaand vastgoed ontwikkelen is populair onder de deelnemers aan de prijsvraag. **Invide.nl** is een combinatie van een internetsite voor woningzoekers en de herontwikkeling van bestaand vastgoed, zoals oude kantoren en fabrieksgebouwen. De nadruk in de strategie ligt op het internetplatform. Voor bestaand vastgoed wordt publiekelijk op de site naar herontwikkelingsideeën gevraagd. Ontwerpers en ontwikkelaars kunnen samen een concept indienen voor de vastgoedobjecten. Consumenten met gedeelde interesse in een locatie worden bijeengebracht en kunnen stemmen op het concept dat hen het meeste aanspreekt. Het winnende concept wordt dan gerealiseerd. Een sympathieke gedachte waarbij de jury wel de vraag stelt hoe groot de belangstelling in de markt is voor dergelijke ontwikkelingen en hoe lang consumenten kunnen worden gebonden gedurende de match en het ontwerp- en ontwikkelingsproces.

De inzending **Het Lokale(n) Gebouw** raakt bij de jury ook een snaar. De bedenkers van dit concept baseren zich op het aansprekende karakter van oude schoolgebouwen. Veelal geliefde gebouwen in de stad die niet meer voldoen door de schaalvergroting in het onderwijs. De inzenders van Het Lokale(n) Gebouw bouwen deze vriendelijke mastodonten in de stad om tot appartementen. De geesten achter deze gedachten beseffen dat het een zeer specifieke doelgroep is die zich hierdoor aangesproken voelt. Mensen met ruimtelijk lef, noemen ze hen. De jury noteert hierbij dat deze mensen hun weg vaak zelf wel weten te vinden. Wat de meerwaarde van de ontwerper en ontwikkelaar is, is onvoldoende scherp. Uit de inzending kan de conclusie worden getrokken dat de bedenkers van dit concept ook kopieën van oude schoolgebouwen willen maken als appartementsgebouwen en dat idee kan de jury niet per definitie waarderen.

**Urban Recycling... 'loose fit'** heeft als doel om duurzame, binnenstedelijke woonmilieus te maken die jonge gezinnen aan de stad binden. Die woonmilieus worden gerealiseerd in bestaand vastgoed, zoals oude kantoren en transformatielocaties in de stad, waarmee moet worden voorkomen dat nog meer ruimte buiten de stadsgrenzen worden opgeslokt. De inzending is behoorlijk integraal en het proces is logisch uitgewerkt van de keuze van vastgoedobjecten tot aan de daadwerkelijke herontwikkeling.

De consument komt uiteindelijk pas laat in het proces naar voren en lijkt weinig invloed te hebben, behalve dan dat een casco appartement kan worden afgenomen dat veel vrijheid biedt. Dat maakt dat de jury zich afvraagt in hoeverre het concept kan steunen op een solide groep afnemers, wanneer consumenten zo laat betrokken worden.

**Zo Kan Ik Blijven** kiest niet voor oude fabrieken of kantoren, maar voor de naoorlogse wijken en biedt modulaire uitbreidingen voor de flats uit die tijd. De naoorlogse wijken worden gekenmerkt door veel groene ruimte tussen de gebouwen. De inzenders achter Zo Kan Ik Blijven benutten een deel van die ruimte door dit met makkelijk schakelbare modules aan de appartementen te koppelen en zo de woonruimte te vergroten. Het systeem is zo bedacht dat huizen gradueel kunnen worden uitgebreid, wat een intelligent groeisysteem oplevert. De keuze voor deze wijken en het herkennen van de kwaliteiten van die woonomgevingen spreekt de jury aan. Bij de realiseerbaarheid, waarbij uitbreidingen afhankelijk zijn van uitbreidingen die moeten starten op de begane grond, roept bij de jury vraagtekens op.

**De Vakman Centraal** richt z'n pijlen ook op de bestaande woningvoorraad. Dit concept streeft naar vergroting van de multifunctionaliteit in een wijk door ateliers en werkplaatsen voor kleinschalige bedrijvigheid toe te voegen. Daarmee wordt de aloude scheiding tussen wonen en werken in monofunctionele woonwijken doorbroken. Tegelijkertijd biedt het idee ruimte aan een belangrijke motor van de economie, de kleinschalige

bedrijvigheid. De visuele vertaling en de keuze voor de jaren zeventig woonomgeving, waarin het concept wordt geprojecteerd, kan de jury niet echt overtuigen. De geprojecteerde beelden sluiten voor de jury niet aan op de beschrijving van het concept.

**surPLUS** combineert zorg, vastgoed en de doelgroep senioren. Senioren in een redelijk brede definitie, want ook familie en verzorgers worden meegenomen in het concept. Wat **surPLUS** onderscheidt van andere concepten met een enkele doelgroep als richtpunt, is dat levensfasen worden uitgewerkt en dat de muren worden geslecht tussen verschillende disciplines. In dit geval zorg en vastgoed. Dat is een oorspronkelijke insteek die leidt tot een gezamenlijke meerwaarde van twee werelden. Toch vraagt de jury ook hier zich af of doelgroepen, in dit geval senioren, af komen op een project met allemaal gelijkgezinden, of dat mensen in een omgeving willen wonen met buurtbewoners in dezelfde levensfase. Een expliciete keuze voor senioren als doelgroep is al eerder geprobeerd in ons land. Gaan de geplande wellness-faciliteiten dan zo gebruikt worden als bedacht, vraagt de jury zich bijvoorbeeld ook af.

Consumenten krijgen kwalitatief hoogwaardige woontypen voorgelegd bij **Pick 'n Place**. Waar cataloguswoningen in het algemeen op weinig waardering kunnen rekenen qua esthetiek, voegen de indieners van dit concept daar architectonische kaders aan toe. Zo ontspint zich ook een nieuw soort concurrentie tussen ontwerpers. Zij kunnen hun ontwerp indienen binnen kaders van de aanbieders van deze cataloguswoningen 2.0. Door naast de gevelbeelden modulaire plattegronden aan te bieden, worden consumenten heldere keuzes geboden en worden geen hoge eisen gesteld aan de huizenkopers qua kennis van ontwerp- en ontwikkelprocessen. De jury spreekt wel uit dat een dergelijk aanbod hopelijk niet heel Nederland overspoelt, zodat we een vergelijking met het winkelareaal kunnen gaan trekken, waar in elke winkelstraat dezelfde ketens en formules zitten.

Dat neemt de eigenheid van een locatie weg. Volgens de jury is dit concept dan ook sterk afhankelijk van de stedenbouwkundige kaders die er worden gesteld.

### FLEXIBILISERING EN VERNIEUWING

Het valt de juryleden op dat veel inzenders kiezen voor een flexibel woningaanbod. Er wordt veel vrijheid geboden bij invulling van kavels, organische ontwikkeling, plattegronden, gevelbeelden, uitbreidingsmogelijkheden of alternatieve aanwendbaarheid van ruimte. Maar hoe vernieuwend is dat? Kan het ontwerp-, ontwikkel- en bouwproces het werkelijk nog niet aan om consumenten op al deze vlakken meer vrijheid te bieden? Is het niet al een significante ontwikkeling en bieden de inzendingen van de Ideeënrijvraag Zo Wil Ik Wonen vooral een palet aan ontwikkelingen die nu plaatsvinden? Vernieuwing is een belangrijk onderdeel van de jurybeoordeling.

Wat is het eindoordeel van de jury? Als eerste de eervolle vermeldingen. Net niet voldoende voor een prijs, maar oorspronkelijk genoeg om in de schijnwerpers te worden gezet. Invide.nl spreekt de jury aan vanwege het opbouwen van een database met locaties waar anderen hun ontwerp voor in kunnen dienen. Zo ontstaat een nieuwe dynamiek in de conceptontwikkeling, waarbij consumenten vroeg kunnen bepalen welk concept hun aanspreekt. Het is een democratisering van het ontwerp- en ontwikkelproces, wat aansluit op een vragersmarkt. Dat Invide.nl niet tot de winnaars behoort, komt doordat het idee nog te veel blijft hangen op de gedachte van een datingsite. Het is jammer dat de bedenkers daar zijn gestopt, want het concept heeft potentie. Een eervolle vermelding gaat ook uit naar Urban Recycling... 'loose fit'. De bedenkers hebben goed nagedacht over de herbestemming van bestaand vastgoed, maar het vernieuwende karakter van de inzending is in de ogen van de jury te klein. Te veel vragen blijven onbeantwoord en de rol van de consument is uiteindelijk toch te beperkt, zo oordeelt de jury.





Zo Kan Ik Blijven ontvangt de derde eervolle vermelding, omdat deze inzending een originele keuze voor locaties maakt met de naoorlogse wijken en de stedenbouwkundige mogelijkheden herdefinieert. Echter, de realiseerbaarheid is van te veel factoren afhankelijk die de inzenders niet benoemen. Slow Urbanism, Fast Architecture dingt lang mee naar de prijzen. Het wordt uiteindelijk een eervolle vermelding. De inzenders raken een van de kernproblemen op de Nederlandse woningmarkt, door juist duidelijk te zorgen voor een koppeling van consumenten en kavels. Die koppeling speelt amper een rol en andere factoren bepalen veelal welk type woningen waar wordt gerealiseerd. De rol en invloed van de consument wordt onvoldoende uitgewerkt om door de jury tot de prijswinnaars te worden gerekend. De centrale balie die vraag en aanbod bij elkaar moet brengen is onvoldoende geëxpliciteerd.

En dan de winnaars. De jury heeft € 25.000,- aan prijzengeld te verdelen. Oorspronkelijk verdeeld in € 12.500,- voor de eerste prijs, € 7.500,- voor de tweede prijs en € 5.000,- voor de derde prijs.

De jury heeft echter het recht om gemotiveerd van deze verdeling af te wijken. Deze optie past de jury toe, want unaniem wordt besloten om het prijzengeld gelijkelijk te verdelen over drie inzendingen.

Drie inzendingen ontvangen elk € 8.333,33.

Dat zijn **EGO, De Vakman Centraal** en **Pick 'n Place**. Geen enkele inzending springt er voor de jury op alle criteria zo uit, dat deze tot algemeen winnaar uit zou kunnen worden geroepen. De drie winnaars vullen elkaar juist goed aan.

EGO wordt tot prijswinnaar gekozen vanwege de kritische houding ten opzichte van de betrokken disciplines en de gedegen procesbeschrijving.

Maar die procesbeschrijving en de organische groei die wordt voorgesteld houden bijvoorbeeld geen rekening met de bouwput waar bewoners in komen. De mindset die wordt voorgesteld maakt dat de jury deze procesaanpak verkiest boven de anderen.

De indieners van EGO benoemen explicieter wat ontwerpers en ontwikkelaars moeten veranderen

en zij reiken daar ook handvatten voor aan. Deze zelfreflectie is volgens de jury een goede start voor de succesvolle een nieuwe rol van ontwerper en ontwikkelaar op de woningmarkt.

De Vakman Centraal pakt bestaand vastgoed aan en richt zich op functiemenging in bestaande woonomgevingen. De indieners hebben oog voor een vaak vergeten bedrijvigheid en roepen daar veel sympathie mee op. De bedenkers van dit concept hebben het nieuwe werken verder uitgewerkt door het kantoor aan huis verder uit te breiden met bijvoorbeeld het atelier aan huis. Het concept is zo uitgewerkt dat het vanzelfsprekend lijkt. De enige opmerking van de jury is dat de potentie van het plan nog wat meer kan worden uitgekristalliseerd en de bezwaren die kleven aan functiemenging iets realistischer zouden kunnen worden beschreven. Pick 'n Place wint vanwege de nieuwe dynamiek die tot stand wordt gebracht door ontwerpers uit te dagen architectuur te realiseren die consumenten aanspreekt. Ook van ontwikkelaars vraagt dit een andere houding. Marktwerking met een centrale rol voor consumenten komt op deze manier sterk naar voren. Echter, het risico van doorslaande vercommercialisering van dit concept maakt de jury huiverig. De inzending is sterk qua consumentgerichtheid, maar heeft qua bewustzijn van de context waarin woningbouw plaats vindt nog wat aanscherping nodig.

**Wonen blijft een cultureel vraagstuk, hoe sterk de markt ook regeert.**

De partijen achter de winnende inzendingen:

EGO

*Galis Architectenburo BNA, dhr. ing. H.W.A. Visscher & Visie-R, dhr. R. Stemerding*

De Vakman Centraal

*Smoes Ontwerpen & Woonstad Rotterdam*

Pick 'n Place

*Red Concepts, Luke Bruins & space&matter, Sascha Glasl*



NEPROM

Nederland  
wordt  
anders

