

AUTEUR JACQUELINE VAN REIJSSEN

# Texel

## DUURZAAM, FLEXIBEL EN BETAALBAAR BOUWEN

# durft!

**Aan de oostkant van het Texelse Den Burg komt Buurtskap de Tuunen. De eerste woonwijk in Nederland met 100 flexibele woningen van de 140 in totaal. Texel pakt het woningtekort voortvarend aan met verplaatsbare huizen. Woningen die behalve snel klaar zijn en betaalbaar, ook duurzaam, aanpasbaar én energiezuinig zijn. Een gedurfde aanpak die volgens wethouder Eric Hercules past bij de eigenzinnige Texelse aard.**

**H**oe los je de wachtlijst op voor betaalbare woningen én voorkom je tegelijk dat je bouwt voor leegstand in de toekomst? Voor deze uitdaging stond Eric Hercules een paar jaar geleden als wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid: 'Net als veel andere gemeenten heeft Texel te maken met een tekort aan sociale huurwoningen. Voor starters, eenpersoonshuishoudens en ouderen die langer zelfstandig wonen, en voor al die mensen die Texel nodig heeft om banen te vervullen in het groeiende toerisme. Op Texel alleen al zijn driehon-

derd mensen actief op zoek naar een woning, het liefst grondgebonden met een tuintje erbij.'

### Tijdelijkheid

Zit Texel nu nog in een periode van groei, over twintig jaar krijgt het eiland volgens de prognoses te maken met krimp van het aantal huishoudens. Wethouder Hercules: 'De standaard reflex bij woningnood is op de klassieke manier huizen bouwen. En als de krimp echt toeslaat, worden wijken afgebroken zoals in Oost-Groningen en Limburg. Daarom zochten we sa-



men met woningcorporatie Woontij naar een duurzamere oplossing, door te bouwen voor de tijdelijkheid. En dan niet voor een paar jaar zoals studentenwoningen, maar voor een periode van twintig jaar. De gemeente heeft deze beperking op voorhand opgenomen in het bestemmingsplan. Zo kunnen we met het bouwen van flexibele woningen voorzien in de vraag van vandaag én in de woonwensen van morgen.'

Belangrijk uitgangspunt is duurzaamheid, vertelt Eric Hercules. Texel wil in 2020 energieneutraal zijn. 'Te

vaak is duurzaamheid bij nieuwbouw alleen gefocust op gasloos en energiezuinig. Hier betekent het ook zorgvuldig omgaan met het landschap. In Buurtschap de Tuunen zijn de huizen zo nodig verplaatsbaar na twintig jaar en daarna nog jarenlang exploitabel op een andere plek. Ook zijn er minimale ingrepen nodig bij het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van infrastructuur. Voorwaarde is namelijk dat het landschap mooi blijft, ook als een deel van de huizen weggaat als ze niet meer nodig zijn. Dan blijven behalve de permanente woningen geen »

←.....  
*Impressie van Buurtskap de Tuunen, waar 140 nieuwe woningen komen in een natuurlijke opzet met veel water en groen: 100 sociale huurwoningen, 20 vrije sectorhuurwoningen, 6 tiny houses en 14 vrije kavels. 1300 mensen hebben zich ingeschreven als belangstellenden. Het streven is dat de eerste bewoners in de zomer van 2018 in De Tuunen wonen.*

asfaltwegen achter, maar schelpenpadjes. Die zijn bovendien sneller aan te leggen en goedkoper, waardoor minder investeringen nodig zijn. Door duurzaamheid breder dan energie te vertalen, komen we op nog mooiere oplossingen.'

### Gemeenschapszin

Buurtskap de Tuunen gaat niet alleen om anders bouwen, maar ook om anders durven wonen. Gemeenschapszin staat daarin centraal volgens directeur Jan van Anandel van woningcorporatie Woontij. 'Dat zie je aan de manier waarop de huizen straks in woonerven in het landschap staan. Niet alle woningen krijgen een eigen tuintje. Mensen moeten tuinen en landschap delen. Daar moet je wel mee om kunnen gaan.' Ook de integratie van twintig zorgwoningen voor jongeren en demente ouderen is een voorbeeld van gemeenschappelijkheid. En gezamenlijke voorzieningen als een speelplek, autostalling of volkstuin, die bewoners samen gaan beheren. Van Anandel: 'Hoe mensen dat gaan doen, weten we nog niet. Daarvoor organiseren we vanuit Woontij een aantal sessies met bewoners. Maar we laten het vooral ontstaan. Je kunt vanuit het ontwerp wel sturen hoe mensen met elkaar omgaan. Zoals bij de hofjes in steden waar bewoners allemaal uitkijken op een gemeenschappelijke binnentuin.'

## HONDERD BETAALBARE WONINGEN SNEL BESCHIKBAAR

Voor de oorsprong van deze nieuwe manier van denken, verwijst wethouder Eric Hercules naar de Internationale Architectuur Biënnale in 2014. 'Hier bogen we ons over de vraag hoe je balans houdt tussen ambities in duurzaamheid, toerisme en landschap. Iedereen wil dat Texel een mooi eiland blijft. Zo kwamen we uit op het gecombineerd denken: zoeken naar ruimte voor wonen én duurzaamheid én toerisme, juist door behoud van het mooie landschap dat het eiland zo aantrekkelijk maakt. Dit principe ligt aan de basis van ons plan voor flexibele woningen in een woonlandschap.'

### Innovatieve oplossingen

Ook de manier van aanbesteden heeft geholpen, al-

dus Hercules. 'Als je voldoende ruimte geeft, komt de markt met innovatieve oplossingen. Bij het aanbesteden van de openbare verlichting waren onze eisen: licht waar nodig en volledige energieneutraliteit. En nu liggen er drijvende zonnepanelen in de bassins

## ANDERS BOUWEN EN ANDERS DURVEN WONEN

van de rioolwaterzuivering. Een mooi voorbeeld van een duurzame oplossing zonder aantasting van het landschap.'

Op dezelfde manier heeft Woontij de markt om oplossingen gevraagd voor tijdelijk wonen, vult corporatiedirecteur Jan van Anandel aan. 'Met als resultaat het idee van verplaatsbare, energiezuinige woningen die betaalbaar zijn én rendabel met een exploitatietermijn van minstens veertig jaar. De huurprijzen zijn te vergelijken met die van klassieke energiezuinige bouw.'

Flexibel bouwen is goedkoper en levert ook tijds-winst op. Vanaf april worden de eerste woningen geplaatst, nadat de prefabdelen per schip en vrachtwagen zijn aangevoerd. Ook het bouwrijp maken neemt veel minder tijd in beslag, laat de wethouder weten. 'Hoe gaaf is het dat er voor honderd mensen met lage inkomens zo snel huizen beschikbaar zijn?' Van Anandel ziet als bijkomend voordeel dat de doorstroming weer op gang komt. 'Bestaande woningen komen eerder vrij en de wachttijd voor een sociale huurwoning kan omlaag.'

### Voorbeeldfunctie

Kan dit ook op andere plekken? Jan van Anandel denkt van wel. 'Snel flexibele woningen neerzetten met een beperkte infrastructuur, dat geeft zowel kansen voor krimpgebieden als voor plekken waar snel duizenden huizen nodig zijn.' Eric Hercules noemt de voordelen van een eilandmentaliteit en de kleine schaal, die dit op Texel mogelijk maakt. 'De lijnen zijn kort en de sociale verbanden sterk. Je zit meteen met de juiste mensen aan tafel. Natuurlijk heb je ruimte nodig. En de juiste partner, zoals een corporatie die dit samen met de gemeente organiseert en beheert.' Woontij heeft de nek uitgestoken voor een plan waarvan in het begin niet duidelijk was welke eindvorm het zou krijgen, vindt de wethouder. 'Misschien heeft het ook te maken met ons rebelse karakter. Als we iets willen, dan gaan we ervoor.'