

# VOORBIJ DE VERBEEELDING

Een verhaal over data, woningtekort, architecten en samenwerking.

## **BNA**

Koninklijke Bond  
van Nederlandse  
Architectenbureaus

## **GROOSMAN**





GOEDE VERHALEN STERKE ONTWERPEN

WELKOM

GROOSTIAN

OPTOPPEN

SAMEN  
ONDERWEG  
NAAR  
EEN MOOIE  
TOEKOMST

GROOSMAN



VOIDS

GOEDE VERHALEN STERKE  
WEL FORT

GROOSMAN

BUCLAY  
GRICER DREN  
KOLLEDAAT

MADONNE  
EBA TIP

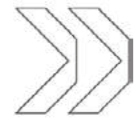
G



Join at:  
[ahaslides.com/](https://ahaslides.com/)  
**ONOFU**

Om AI effectief te kunnen gebruiken in onze sector heb je een architect nodig.





**Muamer Tabakovic - Associate Partner bij  
GROOSMAN**

**Docent Architectuur & Stedenbouw aan  
de TU-Delft**

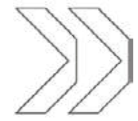
**Activist bij Platform Woonopgave.  
Strijden voor volkshuisvesting**

**Welstandslid Architect gemeente Rijswijk**

**GROOSMAN**



# GROOSMAN



**Wij zijn het enige innovatieve full service architectenbureau dat al sinds 1948 vanuit de maatschappelijke relevantie ontwerpt. Dat doen we met focus op gezondheid en duurzaamheid. Wij initiëren, creëren en realiseren cost-efficient ontwikkelingen die passen in hun omgeving. En doen dat op een onderscheidende manier door een integrale aanpak van architectuur, engineering en constructie. Waarmee we de complexiteit terugbrengen naar eenvoud in proces, communicatie en ontwerp.**



**WOON MIDDEN IN DE WERELD**

**50 LUXE FLATS**  
in het woongebouw „PARKFLAT“  
aan de Westzeedijk te ROTTERDAM

Zan de Westzeedijk op de hoek van de Klooflaan - 300 meter van de grote Noord-Zuid verbinding Amsterdam-Rotterdam-Brussel-Parijs, verhaft zich straks sterk en majestueus het woongebouw „Parkflat“. Ten noorden van het gebouw bevindt zich het Mussumpark, ten westen het Masspark. Naar het noorden heeft men uitzicht op een prachtige oude tuin met hoge bomen. De grote zeeschepen van de Holland-Amerika lijn en de Rotterdamse Lloyd meeren op 250 meter afstand van het gebouw. Vanaf de bovenste etages kan men de zee zien. Met recht zei de architect de Heer C. F. Groosman van dit gebouw:

„HIER WOONT MEN NIET MEER IN EEN STRAAT, EEN LAAN OF AAN EEN WEG. HIER WOONT MEN IN DE WERELD.“

INDELING: Het gebouw „Parkflat“, met een beschut dakterras toegankelijk voor alle bewoners - heeft totaal 12 drie-, 24 vier-, en 12 vijf-kamerwoningen, welke verdeeld zijn over twee onderling gelijke woontoren. Een groot privacy wordt verkregen doordat elke woonlaag slechts toegang geeft tot 2 flats. Tussen de Parkflat en de bestaande bebouwing is een doorgang geprojecteerd, welke toegang geeft tot een binnensteerren met grote garagesloten. Boven de doorgang bevinden zich nog 2 vrijstaande flats.

ELKE FLAT BEVAT: Royale kamers, moderne luxe keuken, badkamer met inbouwbad, Coloriet tegels in hall, badkamer, keuken en toilet, vuilstortkoker op het aan de keukens grenzende werkbalcon, aansluiting voor televisie, en radio P.M. en A.M. schakelaar, Centrale verwarming etc.

Nadere uitslachten en prospectus worden u! gaarne verzonden bij Medelingsaanbeveling.

**R. Zwolsman N.V.**  
Kantoor: Oudehaven 100 - Oudehaven tel. 514101 (na 18 uur 305803)  
op in de directieket op het werk.

Uitslachten en prospectus zijn eveneens verkrijgbaar bij: van Alphen & Co. n.v. „Minerolhuis“ Meent 106, Rotterdam, Tel. 29585



Het interieur van sportpaleis Ahoy tijdens de Wielersesdaagse. Hans Peters, Anefo Wikicommons 924-180 / 1971



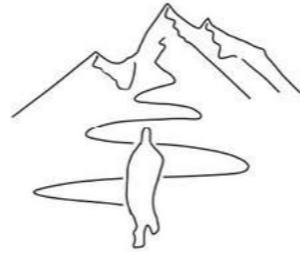
Collectie GROOSMAN / 1974



De 'wolkenkrabber' werd van boven naar beneden afgebouwd. Bob van Rijn, Stadsarchief Rotterdam / 1948



Parkflat in aanbouw gezien vanuit het park. Nationaal Archief, Herbert Behrens / 1957



## TEAMSPELERS



We werken samen. Ondernemen samen. Winnen en verliezen samen. We helpen en motiveren elkaar. We geloven in harmonie. Maar blijven kritisch naar elkaar toe om tot het beste resultaat te komen. In het belang van de klant.

## ONDERNEMEND



We zijn pro-actief, nemen het initiatief. Denken in kansen en mogelijkheden. Tonen daarbij lef en nemen daarbij gecaluleerde risico's. Wijken graag af van de gebaande paden en streven naar het beste.

## NIEUWSGIERIG



We hebben een open mind. Willen alles weten. Stellen vragen. Zijn leergierig. Verdiepen ons in onze diensten, de markt, onze klanten en collega's. Ontwikkelen samen wat er beter kan.



## INNOVATIEF



We zijn continu op zoek naar de beste oplossingen, nieuwste technologieën en innovaties. Om ons te onderscheiden van onze concurrenten. Verbeteren en ontwikkelen is wat we doen. Streven naar het beste en willen maatschappelijke impact maken.

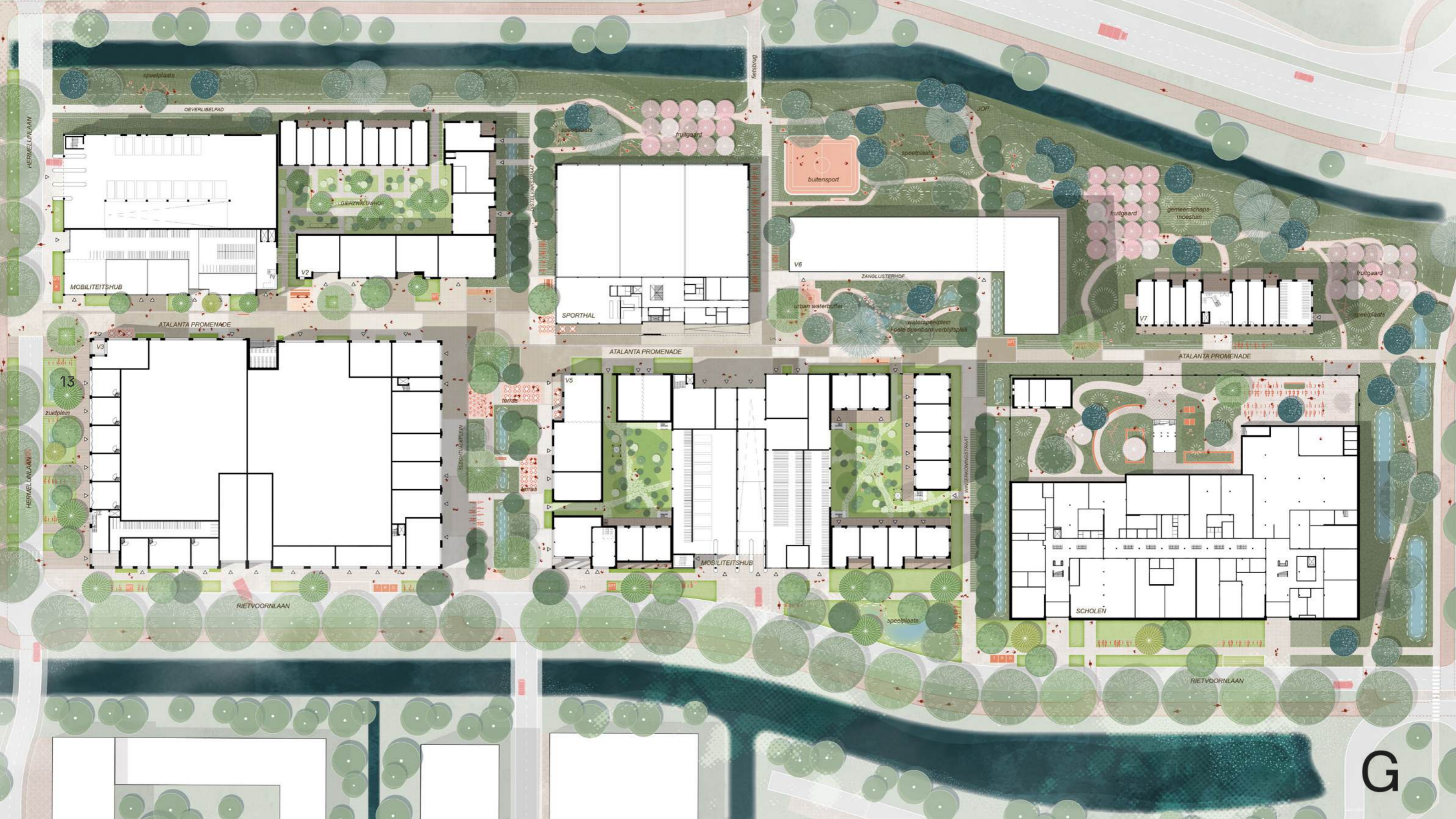






12

G



HERMELIJNLAAN

HERMELIJNLAAN

13

G

speelplaats

OEVERLIEBEPAD

MOBILITEITSHUB

ATALANTA PROMENADE

V3

V2

GERZWAALWEG

ROSEVELTSTRAAT

SPORTHAL

ATALANTA PROMENADE

V5

RIETVOORNLAAN

MOBILITEITSHUB

RIETVOORNLAAN

urban waterbuffer

V6

ZANGLUSTERHOF

waterspeelplein  
Kale openbare verblijfsplek

WATERKONINGSSTRAAT

speelplaats

V7

ATALANTA PROMENADE

SCHOLEN

RIETVOORNLAAN

JOP

buitensport

fruitgaard

gemeenschapsmoestuin

fruitgaard

fruitgaard

speelplaats





[ARTIKELEN](#) ▾[VACATUREBANK](#) ▾[STADSAGENDA](#) ▾[OVER ONS](#) ▾[WORD ABONNEE](#)[Home](#) > [Artikelen](#) > Hoe een nieuwe generatie architecten strijdt tegen de wooncrisis

ARCHITECTUUR: DE NIEUWE LICHTING

# Hoe een nieuwe generatie architecten strijdt tegen de wooncrisis

*Interview*

Architecten staan niet bekend om hun activistische gedrag, de jaren '70 waren een uitzondering. Maar wat te doen als serieuze maatschappelijke problemen in stand worden gehouden bij het bouwen, moet je dan wel in actie komen? En zo ja, hoe? Andrea Prins vroeg het drie jonge architecten.

[Andrea Prins](#)

19 februari 2026

[0 reacties](#)

# Actieagenda voor wonen!

**1.**  
Eerst woningen vinden, dan pas nieuw bouwen



18

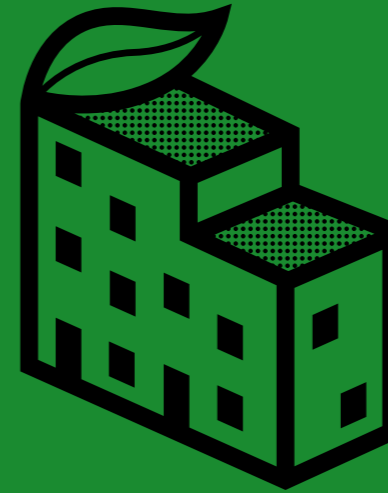
**2.**  
Een betaalbare woning voor iedereen, nu en later!



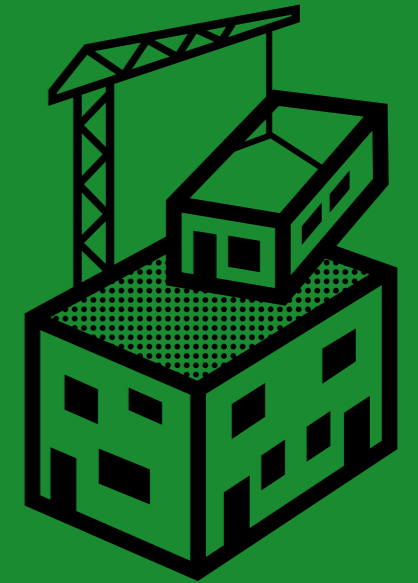
**3.**  
Niet slopen, maar herstellen



**4.**  
Maak nieuwbouw duurzaam en gezond



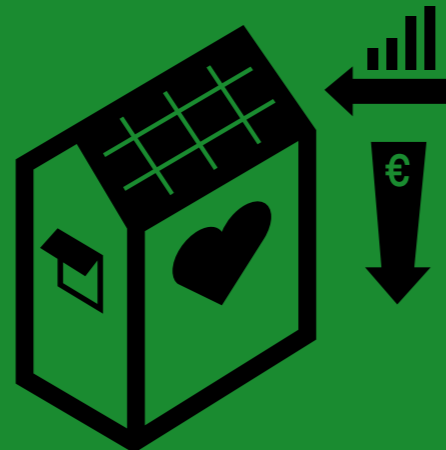
**5.**  
Extra woningen in wijken, niet in weilanden



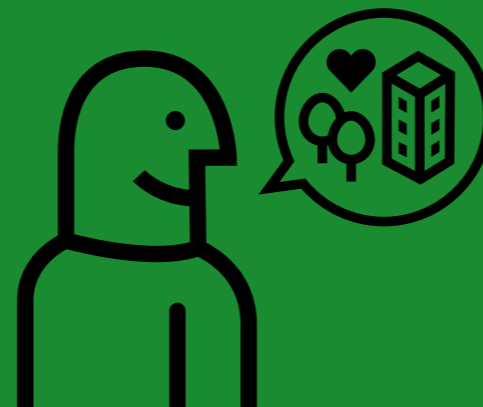
**6.**  
Anticipeer nu op de toekomst



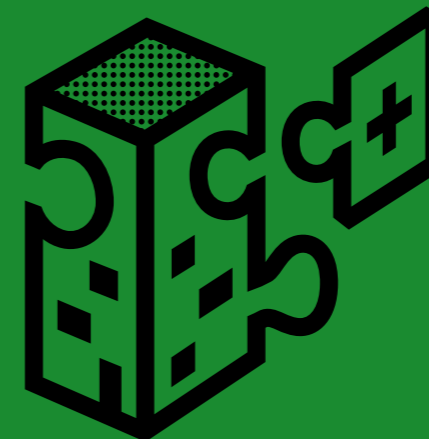
**7.**  
Stuur op andere waarden dan enkel financiële winst



**8.**  
Zet de bewoner en woonkwaliteit weer centraal



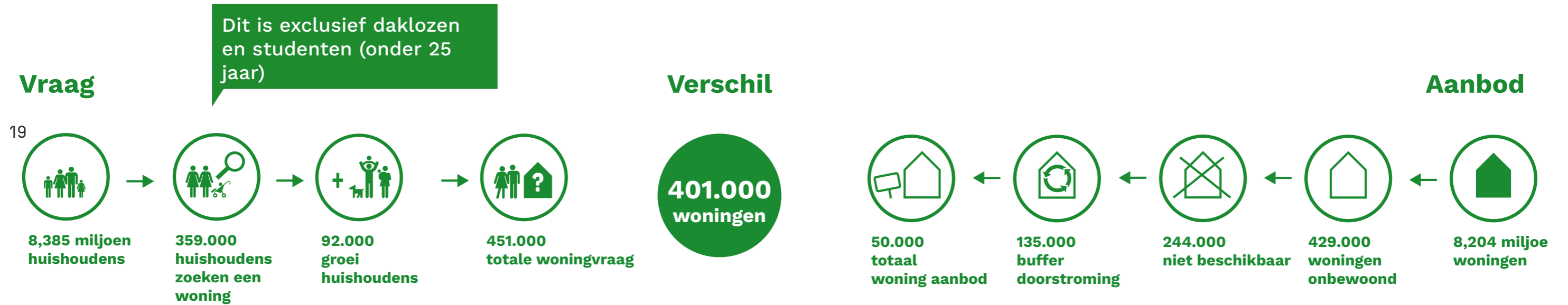
**9.**  
Maak ruimte voor experiment en ontwerpend onderzoek



**10.**  
Make volkshuisvesting great again!



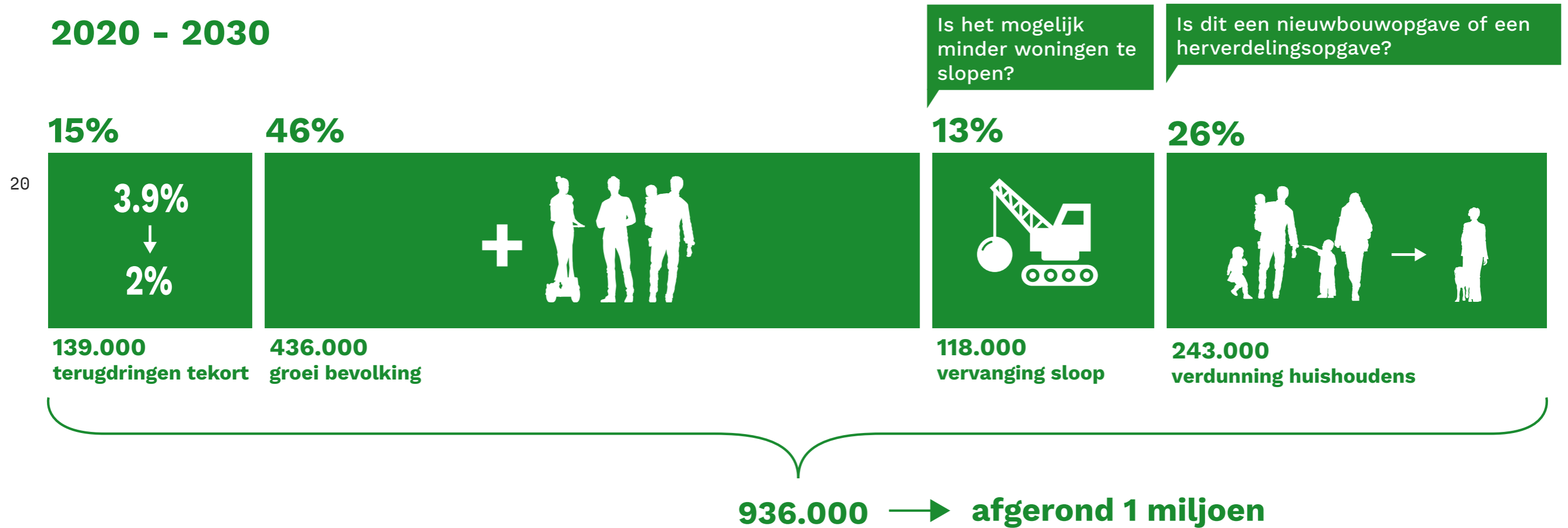
# Hoeveel woningen zijn er nu tekort?



bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave/documenten/publicaties/2024/08/12/berekening-woningbouwopgave>

# Waar komt het getal van 1 miljoen vandaan?

2020 - 2030



**HOE GAAT HET MET  
BOUWEN  
BOUWEN  
BOUWEN?**

# Wat zijn de gestelde ambities?

22



**+100.000 per jaar**



**30% sociale huur**



**middenhuur & betaalbare koop**



**2/3de betaalbaar**

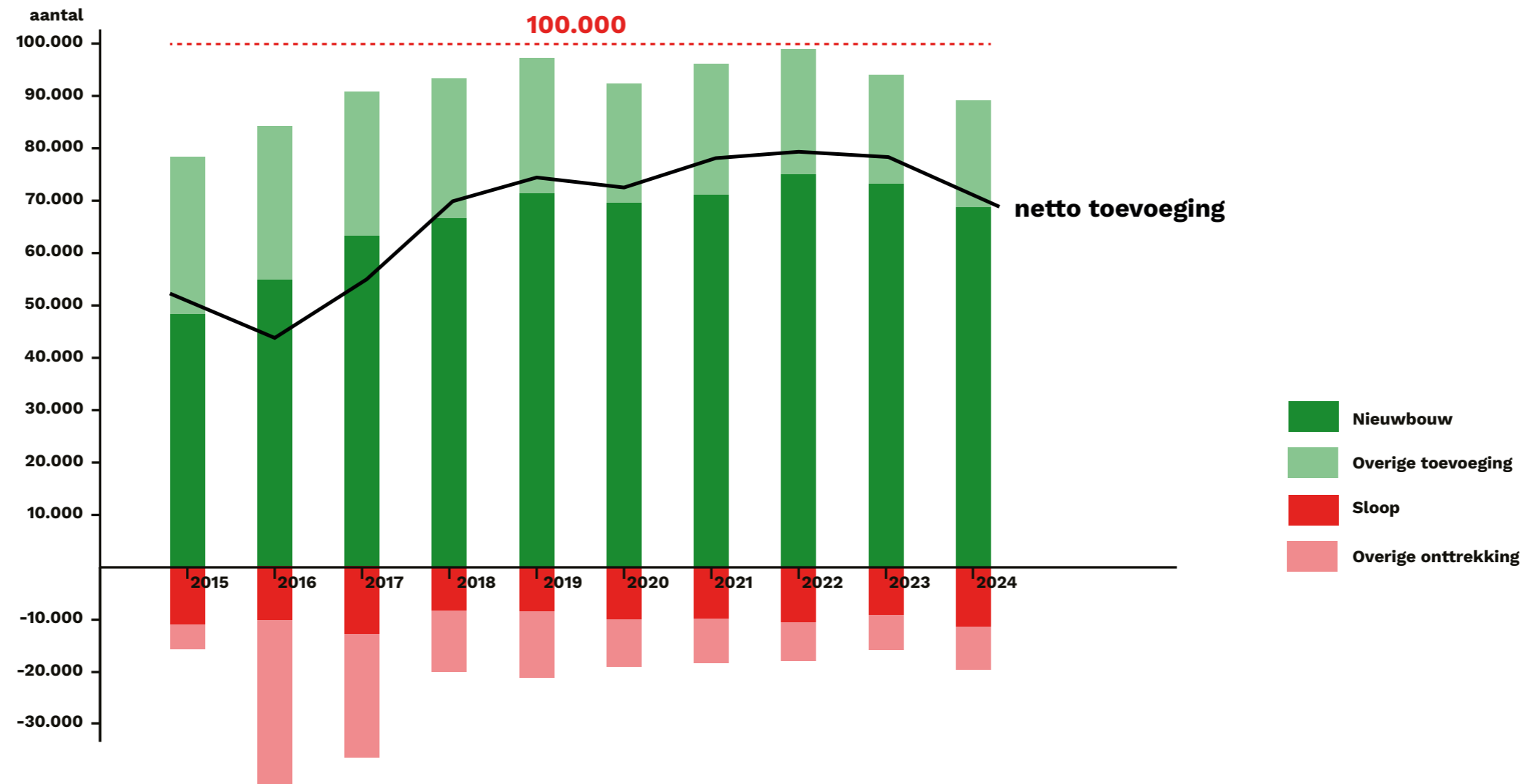


**48.000  
ouderenwoningen  
per jaar**



**10.000  
studentenwoningen  
per jaar**

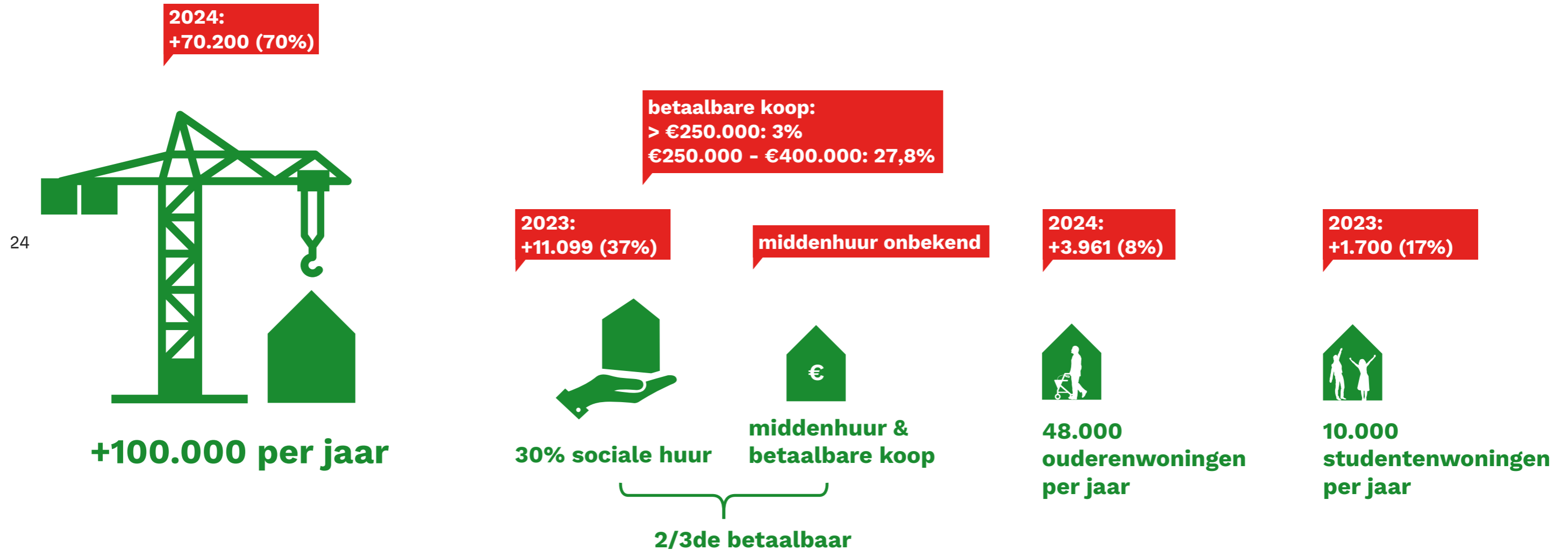
# Worden de aantallen gehaald?



23

bron: Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024

# Kortom, de ambities worden niet gehaald...



bron: Ministerie van VRO. Rapport 'Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024'. van Dongen, L., Elferink, V., Floris, D., Lijzenga, J., Rakic, A., Voncken, I. en Companen. april 2024  
Aedes Datacentrum, NVM rapportages nieuwbouw  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/09/05/tekort-toekomstige-studentenhuisvesting-woordt-minder>  
<https://www.trouw.nl/binnenland/bouw-van-nieuwe-woningen-voor-ouderen-komt-nauwelijks-op-gang>

# **HOE LANG KUNNEN WE NOG DOORBOUWEN?**

# Kan de bodem het nog aan?

**‘820.000 woningen worden nu gepland in gebied dat kwetsbaar is door klimaatverandering’**

- Peter Glas Deltacommissaris



**Beperkingen voor woningbouw irt geschiktheid van de bodem**

 veel / enkele

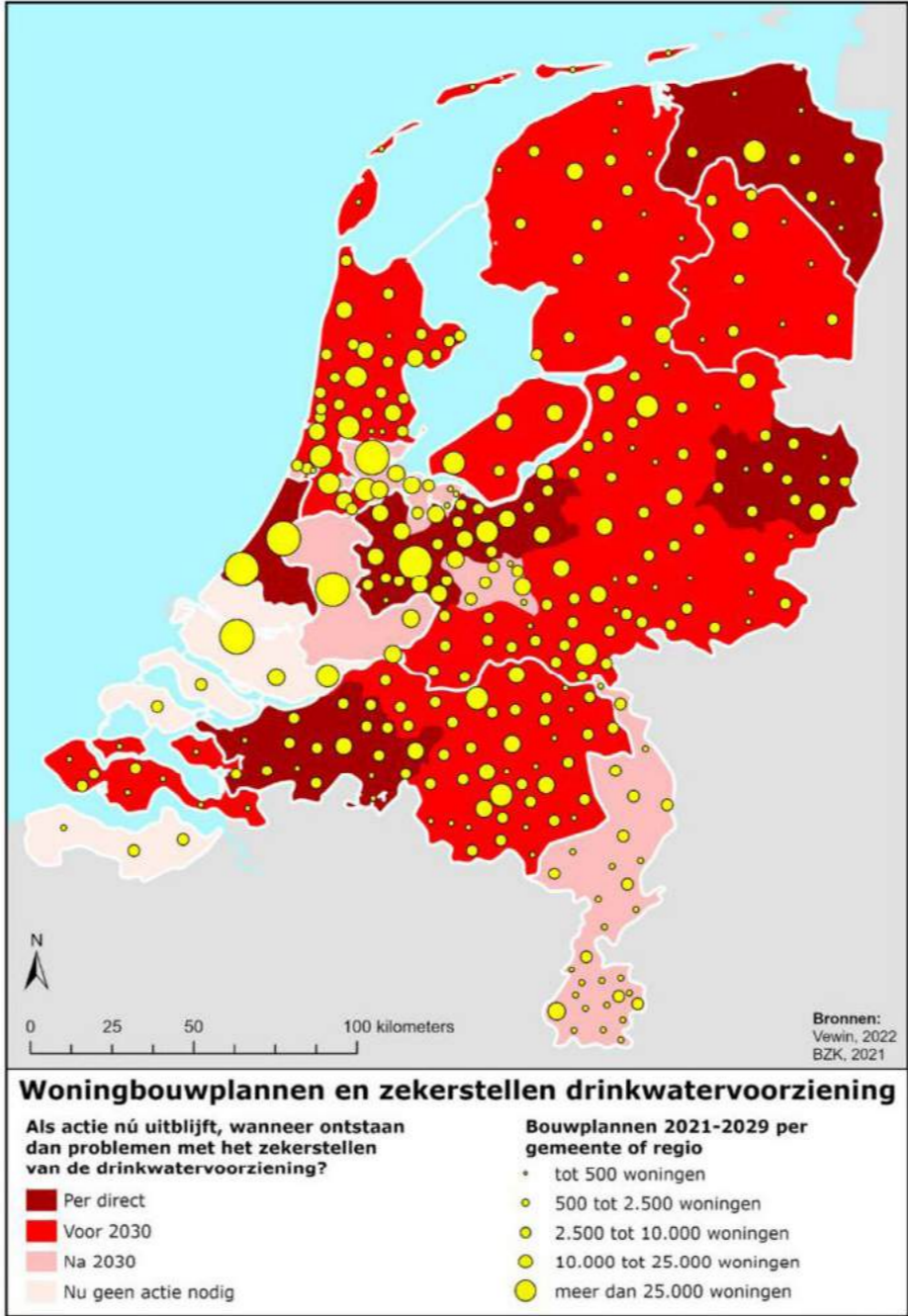
 weinig

 geen

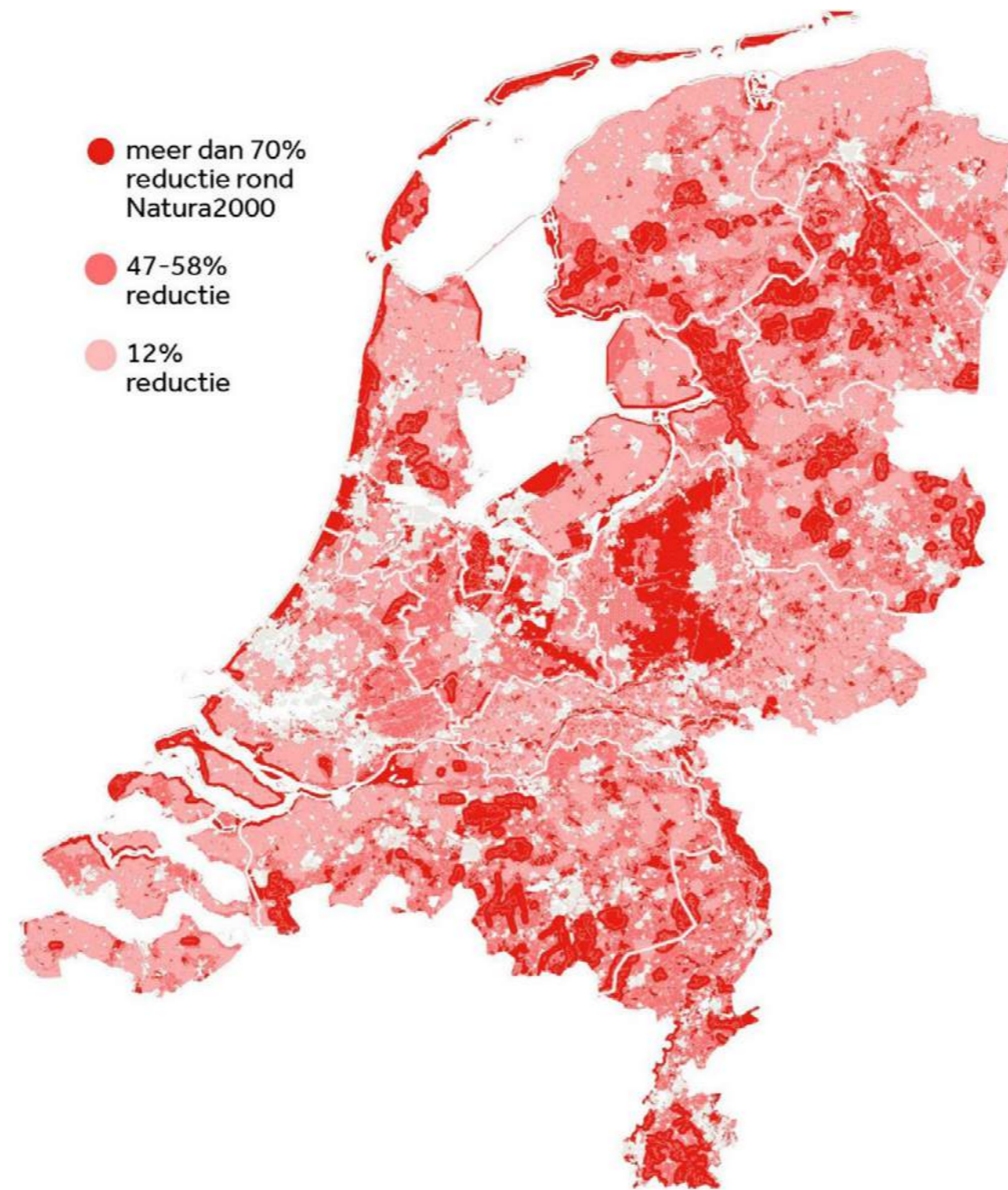
 geplande woondeals

# Is er nog voldoende drinkwater beschikbaar?

Tussen nu en 2030  
(verschilt per regio)  
problemen!

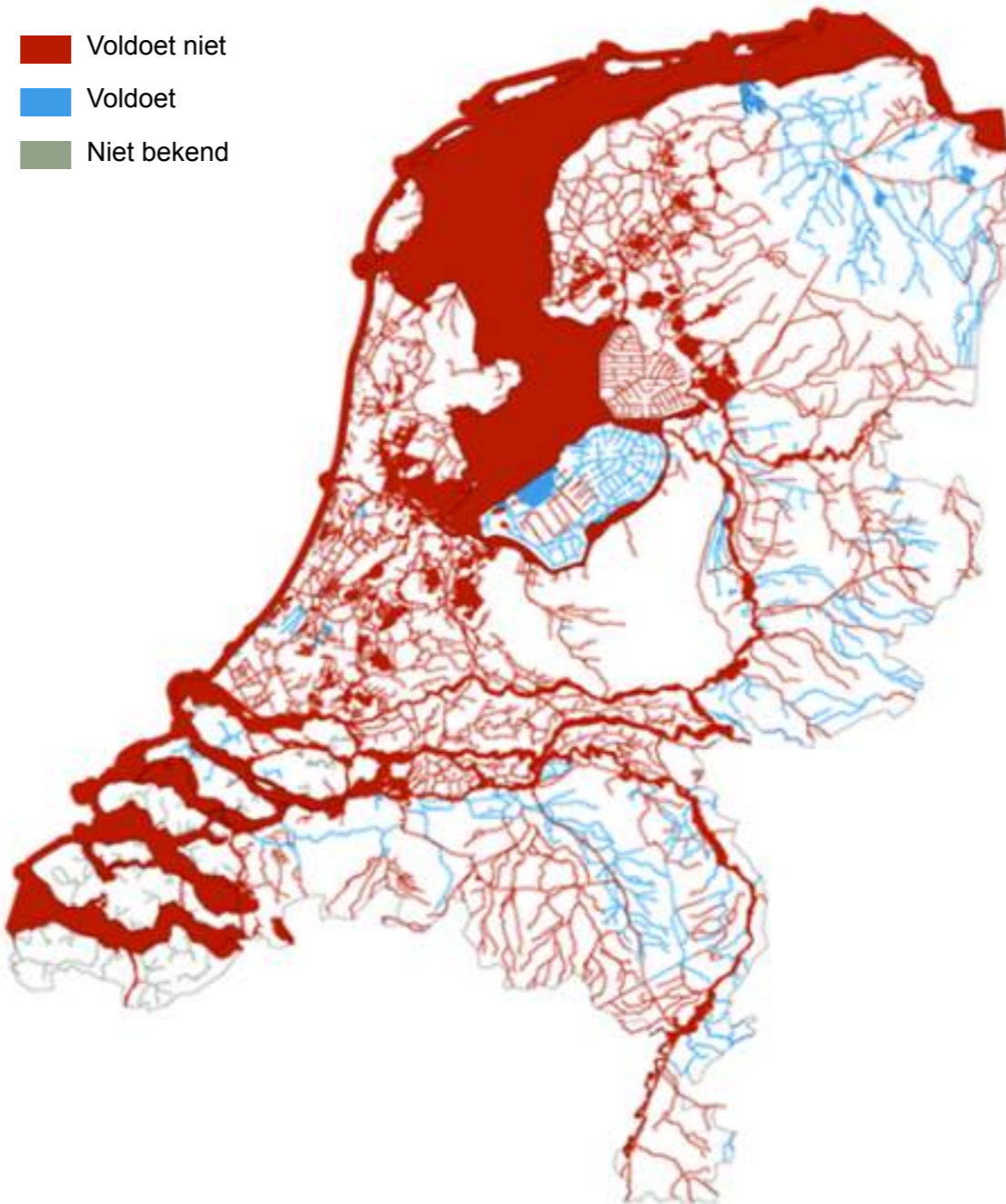


# Gaat het stikstof probleem echt opgelost worden?



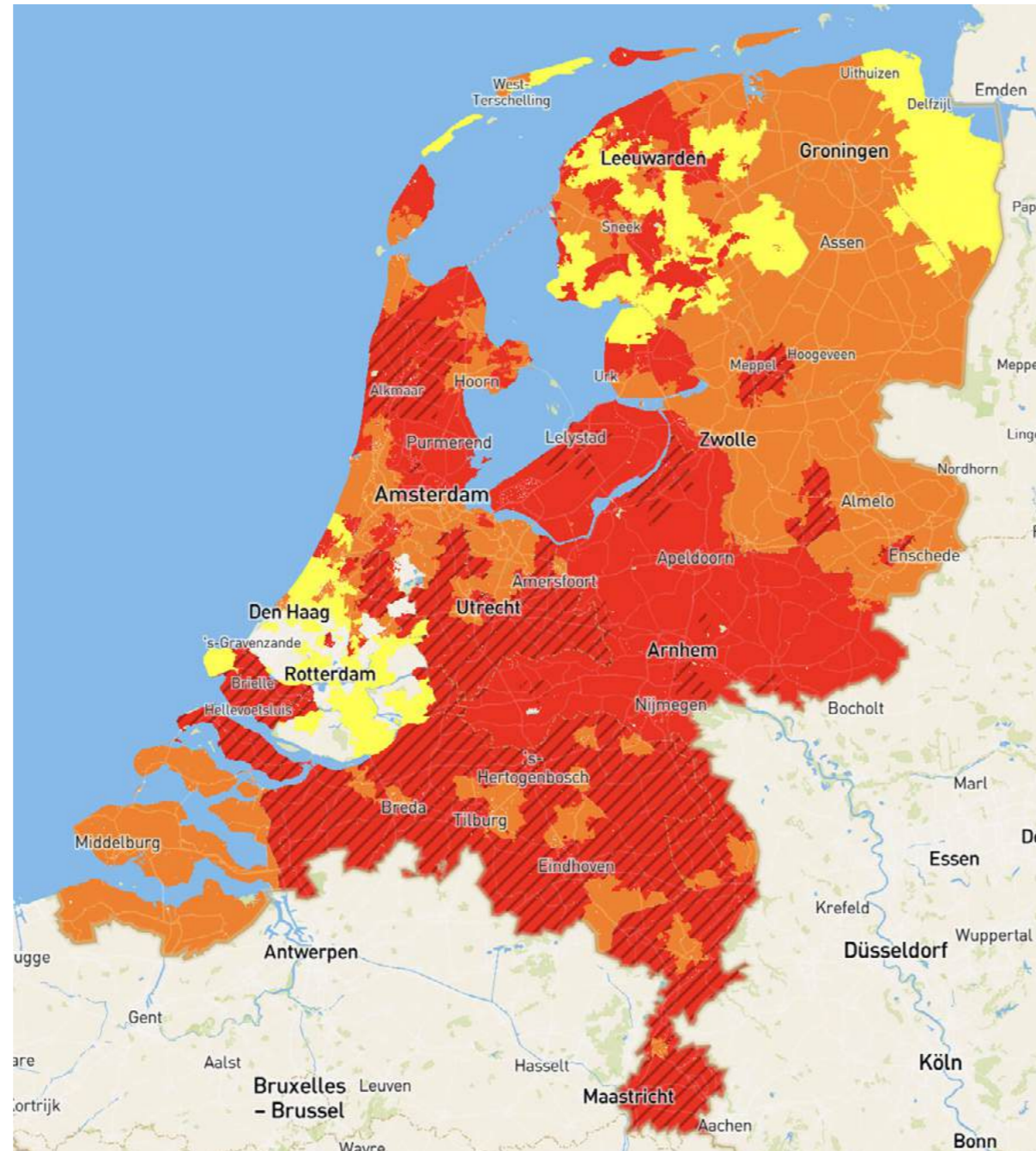
**45.000 woningen kunnen sowieso niet gebouwd worden en de bouw van 199.000 woningen is niet zeker.**

# Is waterkwaliteit het volgende 'stikstof-achtige' dossier?



**Mogelijke bouwstop  
in 2027!**

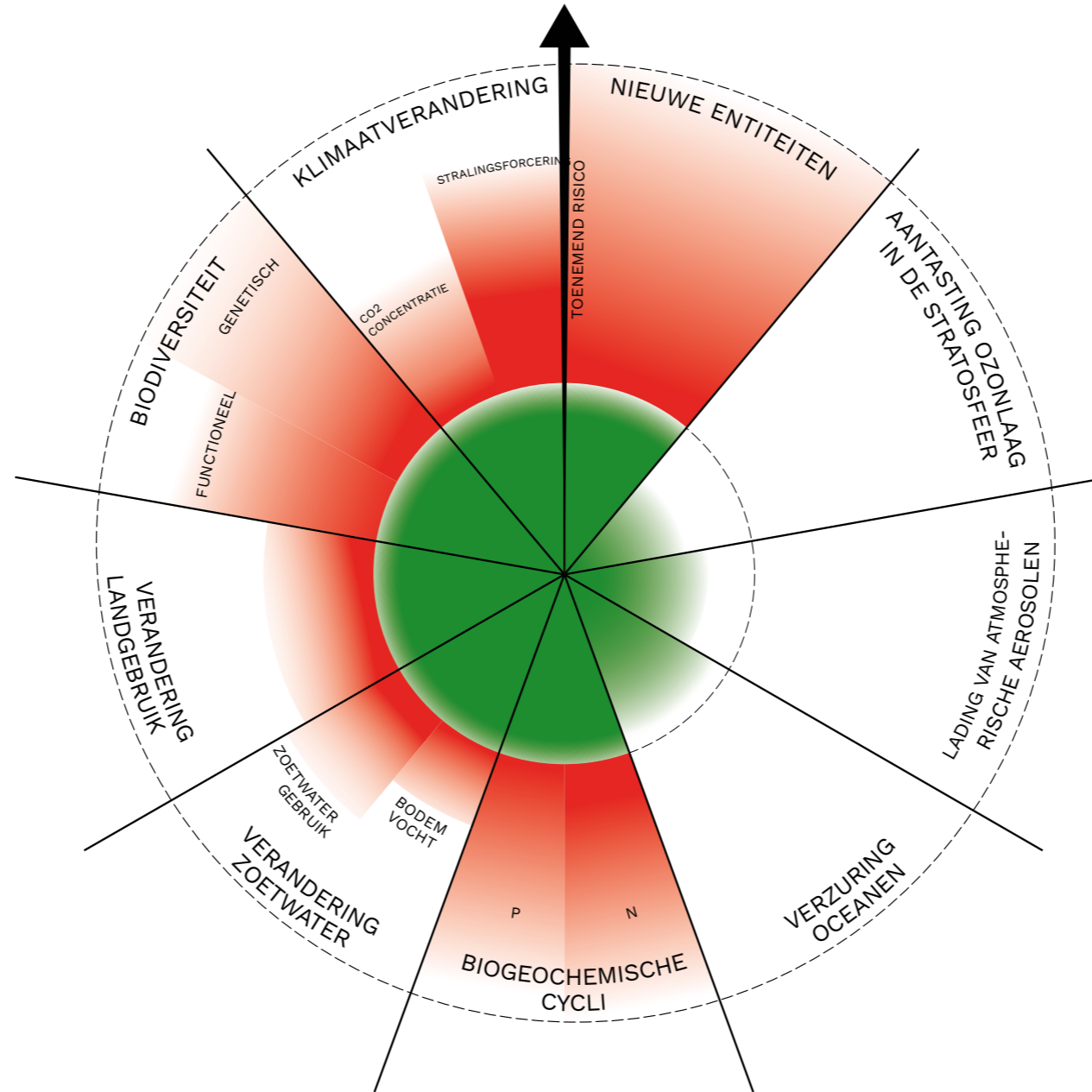
# Worden de vertragingen als gevolg van de netcongestie steeds groter?



**Nu al grote vertragingen..  
mogelijke bouwstop  
op korte termijn in  
delen van het land.**

# HOE GAAT HET MET DE PLANETAIRE GRENZEN?

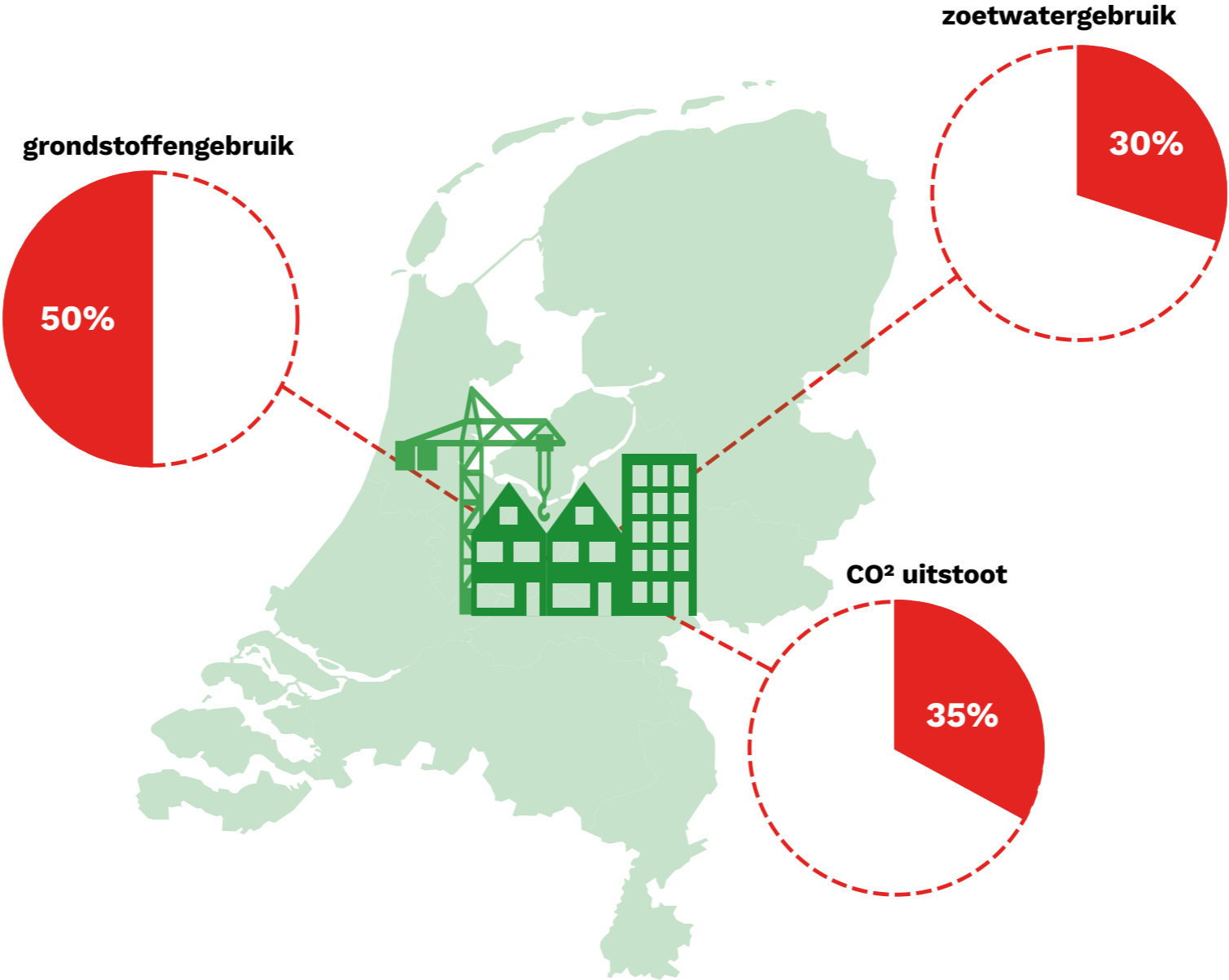
# Hoe gaat het met de planetaire grenzen?



32

bron: Azote for Stockholm Resilience Centre, 2023

# Wat verbruikt de bouw als geheel?



bron: The Circulair Gap, rapport Circle Economy & Metabolic, juni 2022

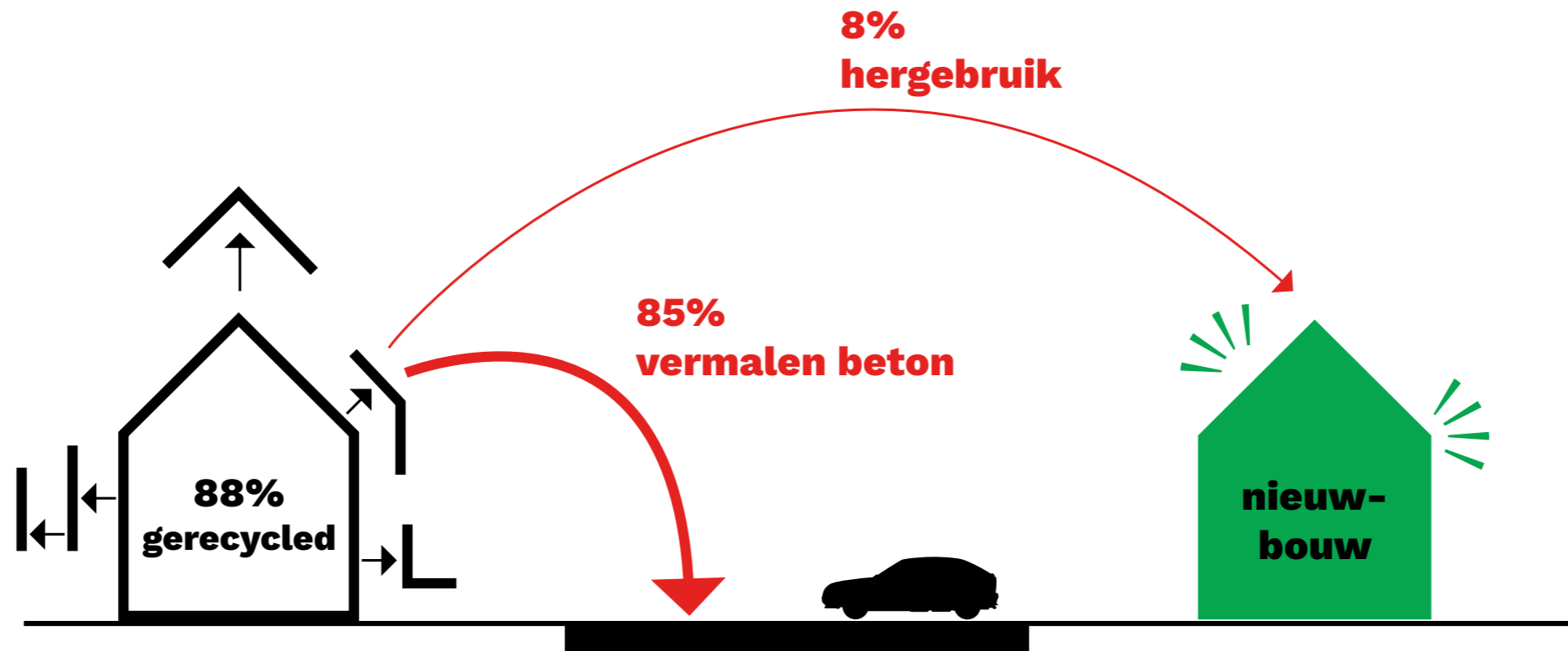
# Hoeveel afval produceert de bouw?

**We produceren in Nederland 760 kg bouwafval per seconde!**



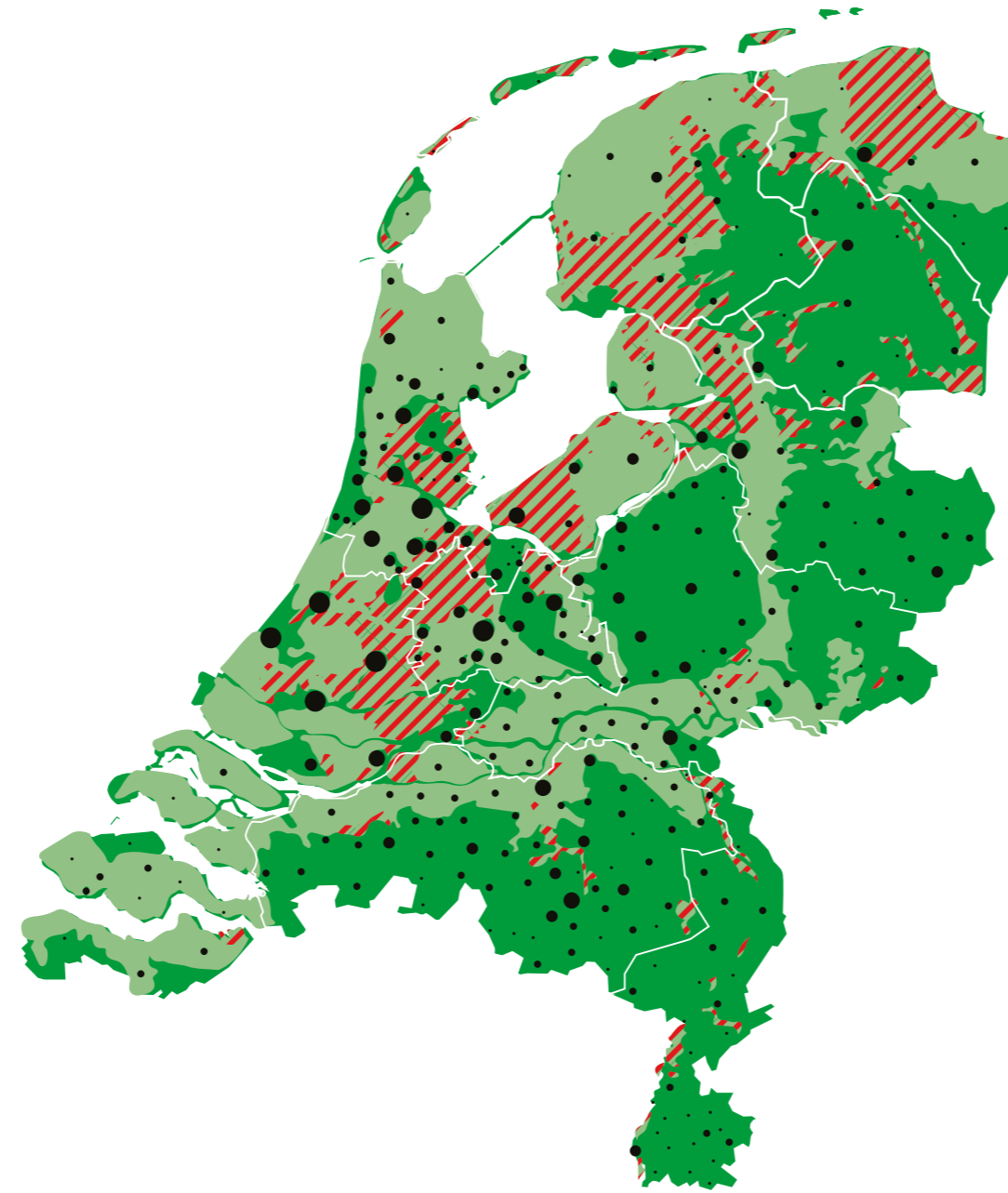
# Hergebruiken we al genoeg materiaal?

35



bron: <https://stadszaken.nl/artikel/4422/onderzoek-8-procent-van-alle-bouwmaterialen-is-circulair>

# Zijn de grenzen van de bodem bereikt?



**'820.000 woningen worden nu gepland in gebied dat kwetsbaar is door klimaatverandering'**

- Peter Glas Deltacommissaris

**Beperkingen voor woningbouw irt geschiktheid van de bodem**

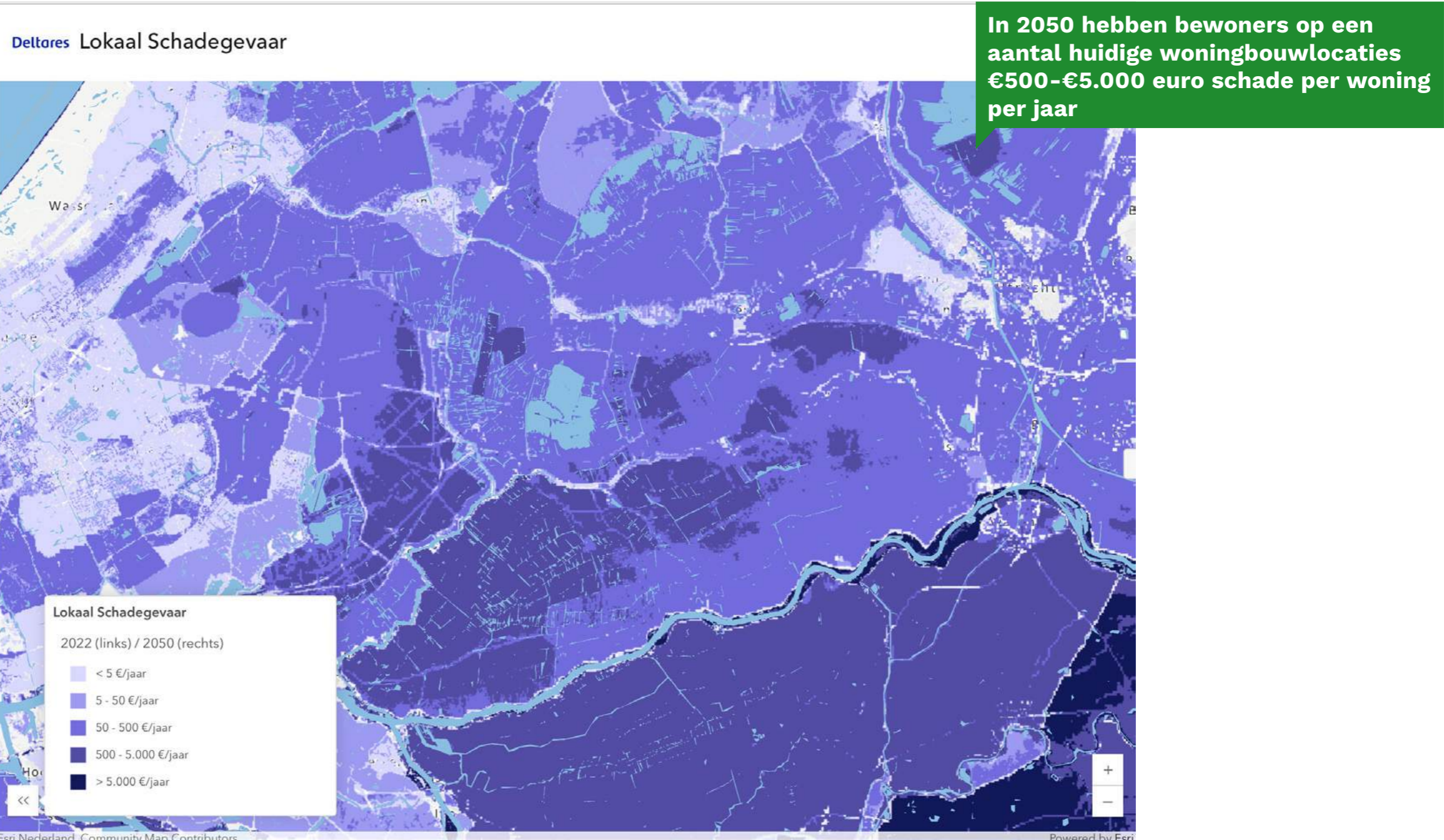
 veel / enkele

 weinig

 geen

 geplande woondeals

# Hoeveel gaat dit toekomstige bewoners kosten?



37

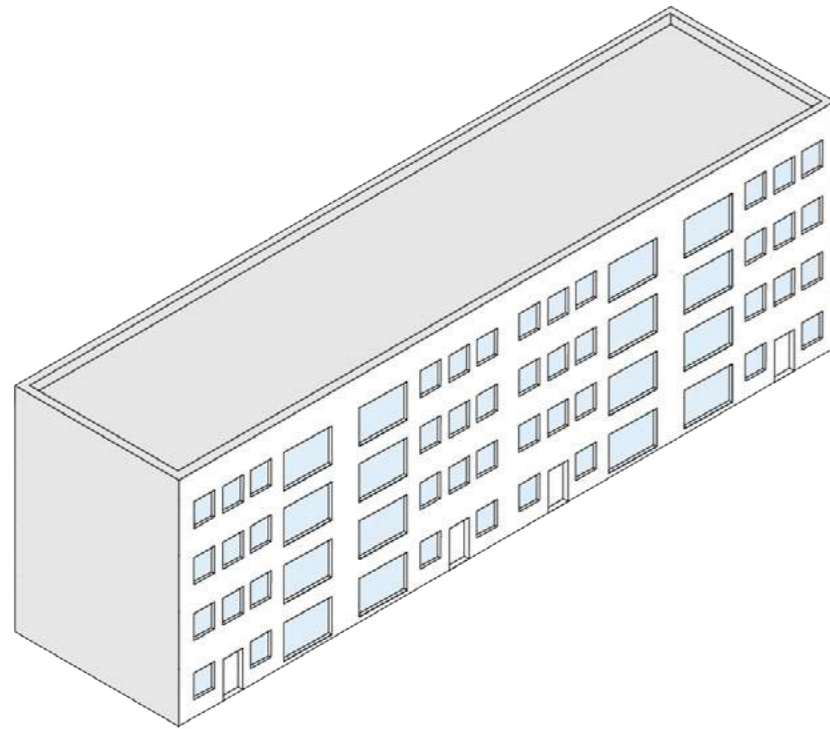
bron: Deltares

**HOEVEEL RUIMTE  
IS ER NOG  
IN BESTAANDE  
KERNEN?**

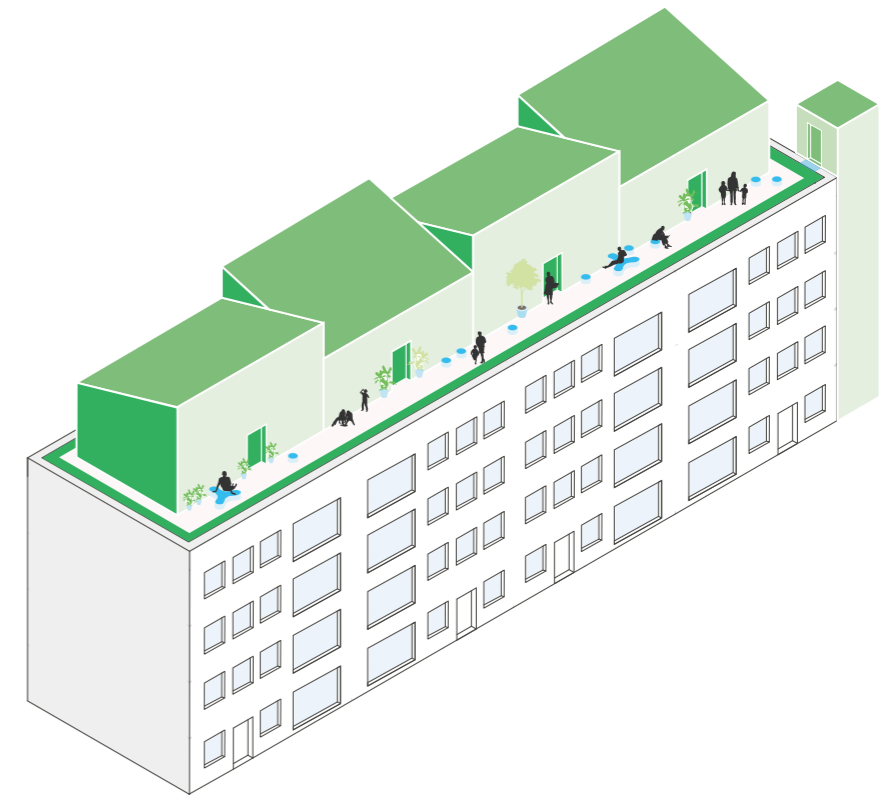
# Optoppen

berekening: totaal 600 km<sup>2</sup> plat dak  
in Nederland 10% wordt gebruikt voor  
(éénlaagse) verdichting, woning bruto  
100 m<sup>2</sup>

39



potentie van daken  
is **600.000**  
**extra woningen**

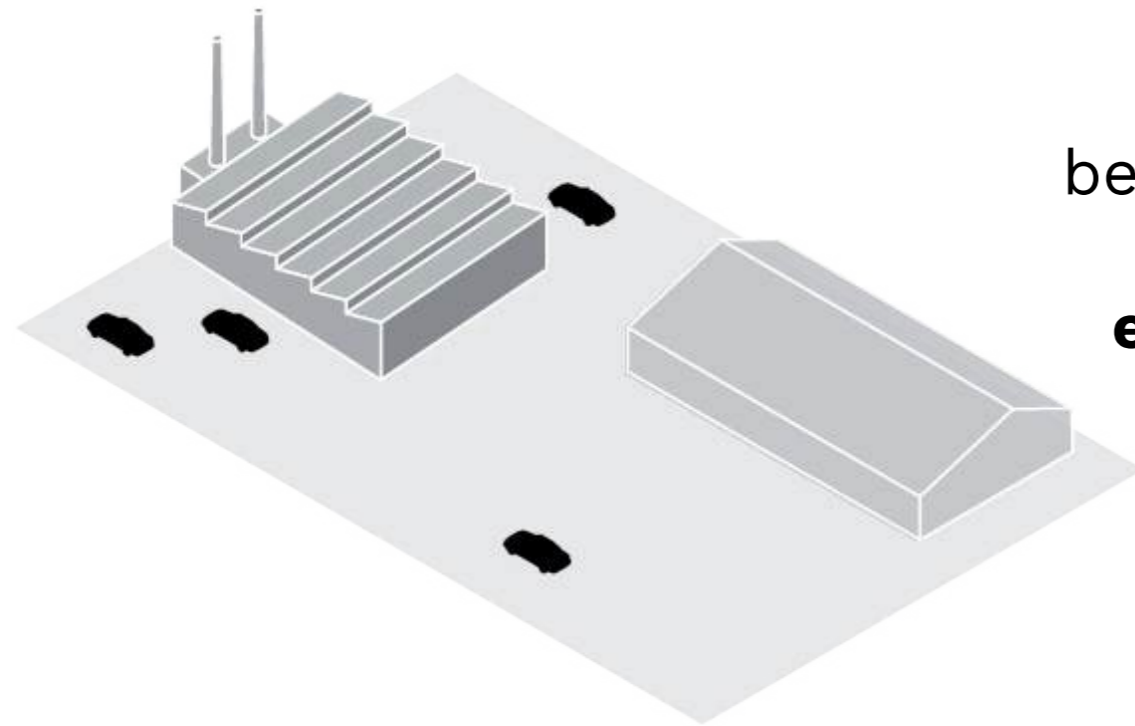


bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/> (hoeveelheid platte daken)

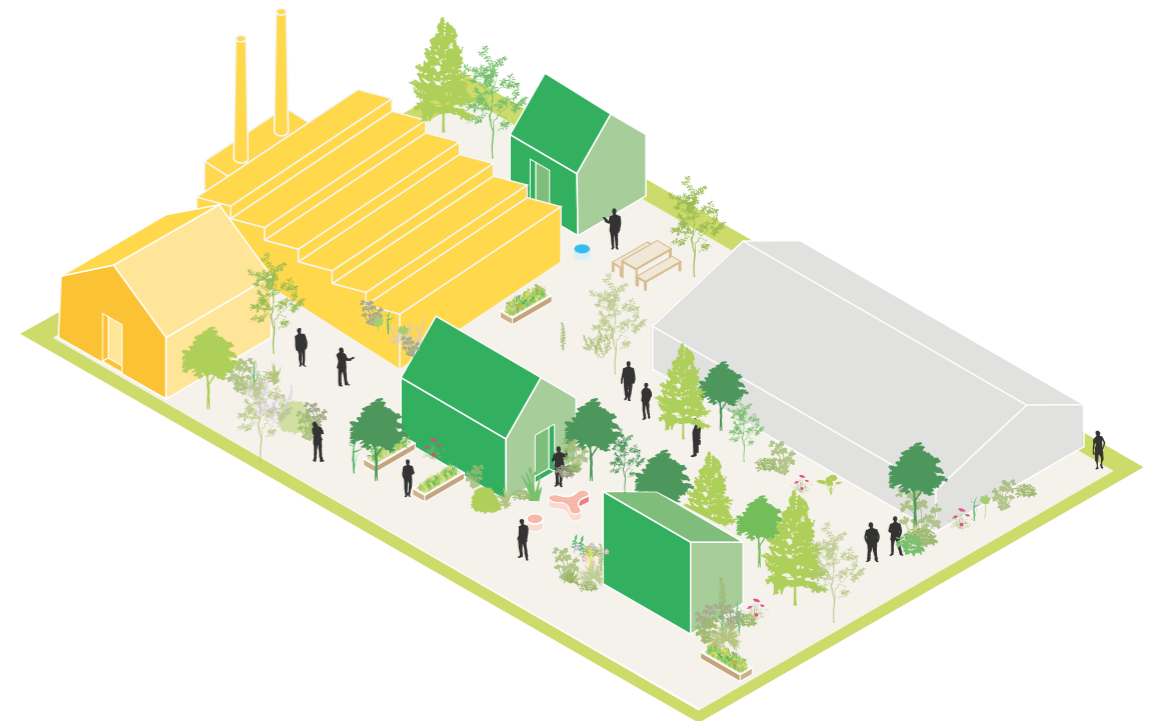
# Verdichten van bedrijventerreinen

berekening: totaal 3800  
bedrijventerreinen = 841 km<sup>2</sup>  
25% verdichten met 0,5 FSI  
woning bruto 100 m<sup>2</sup>

40



potentie van  
bedrijventerreinen  
is **1.000.000**  
**extra woningen**

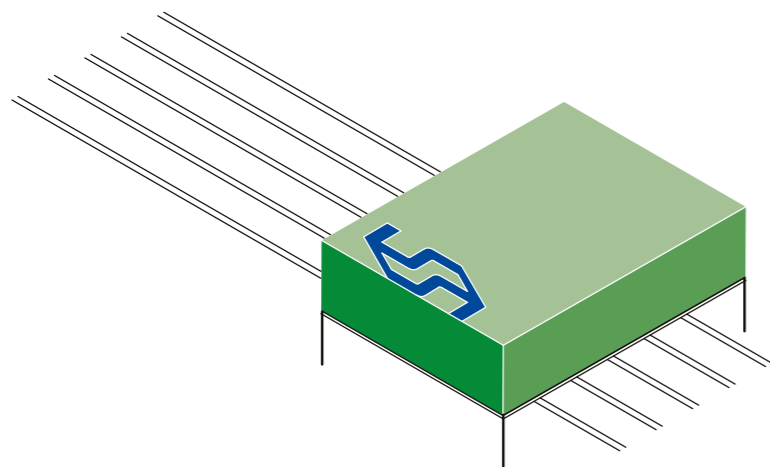


# Bouwen op het spoor

berekening: 50km<sup>2</sup> van de grond is onbebouwd. 25% bebouwen met een FSI van 3 en een bruto BVO per woning van 100 m<sup>2</sup>.

41

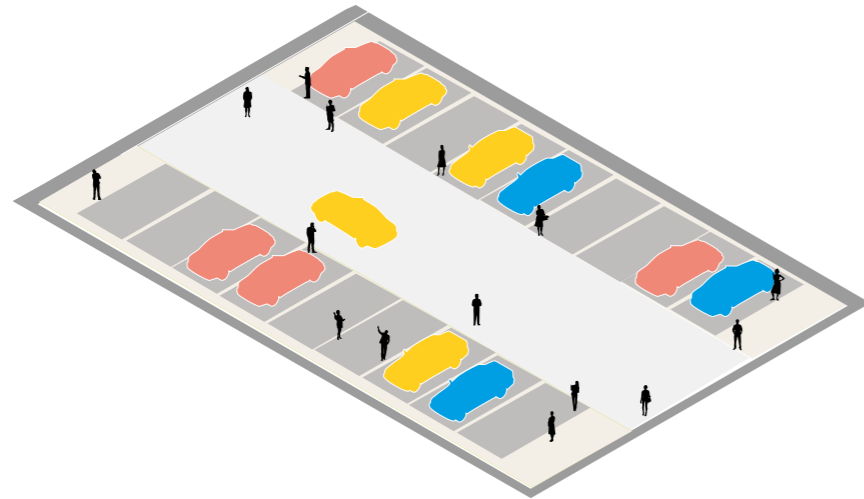
potentie van  
het spoor  
is **375.000**  
**extra woningen**



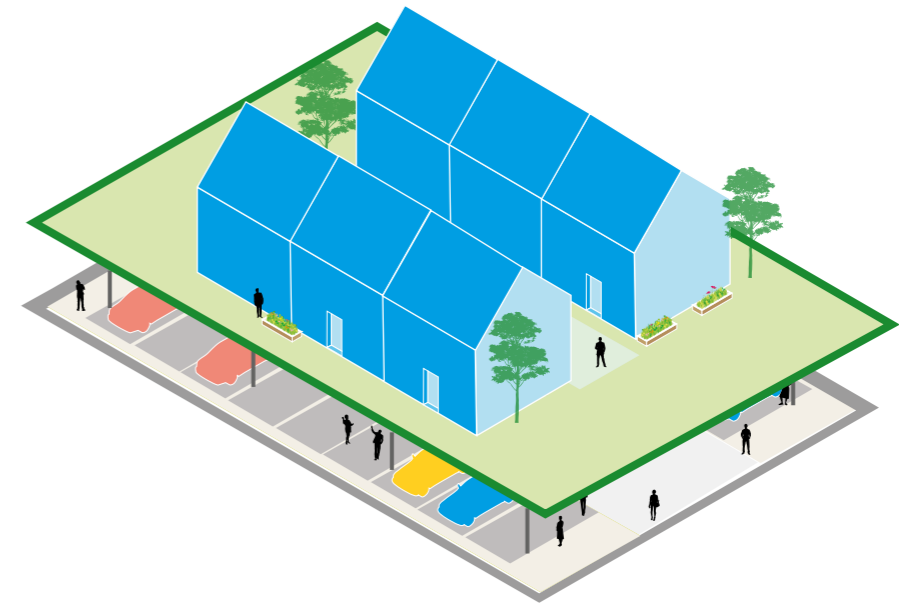
# Boven parkeerplaatsen of garageboxen?

totale potentie provincie Zuid-Holland: 23.700 extra woningen.  
Aanname: 200.000 landelijk.

42



potentie van  
parkeerterreinen  
is **200.000**  
**extra woningen**

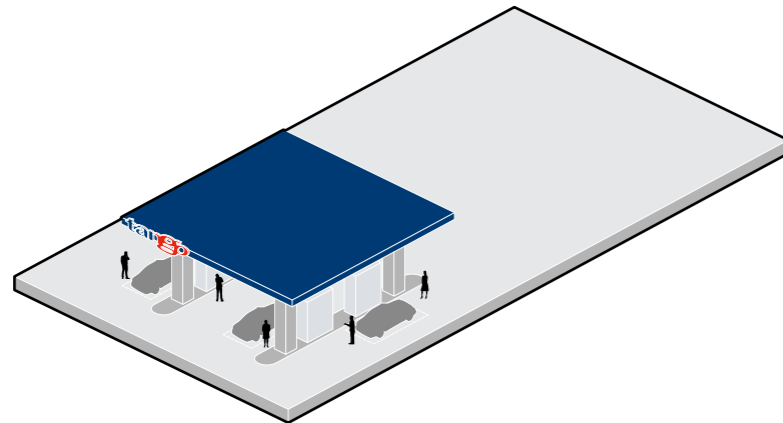


bron: <https://stadszaken.nl/artikel/6612/groot-woningpotentieel-door-overkluisen-parkeerplekken-en-garageboxen>

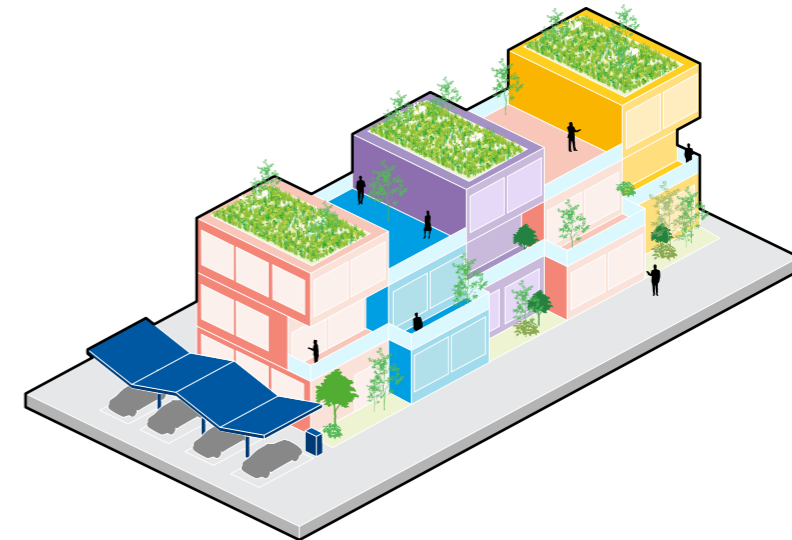
# Verdichten vrijgekomen tankstation

Door een verbod op de verbrandingsmotor in 2030 komt ruimte vrij op oude tankstations. (Behoud van kleiner laadstation)

43



potentie tankstations  
is **88.000**  
**extra woningen**

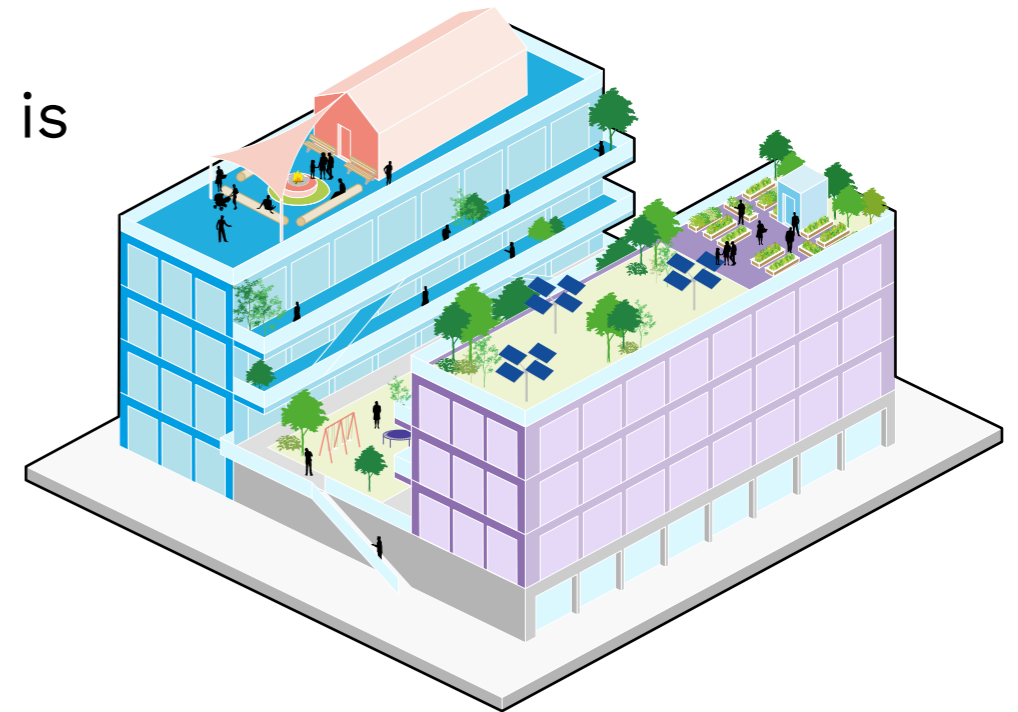
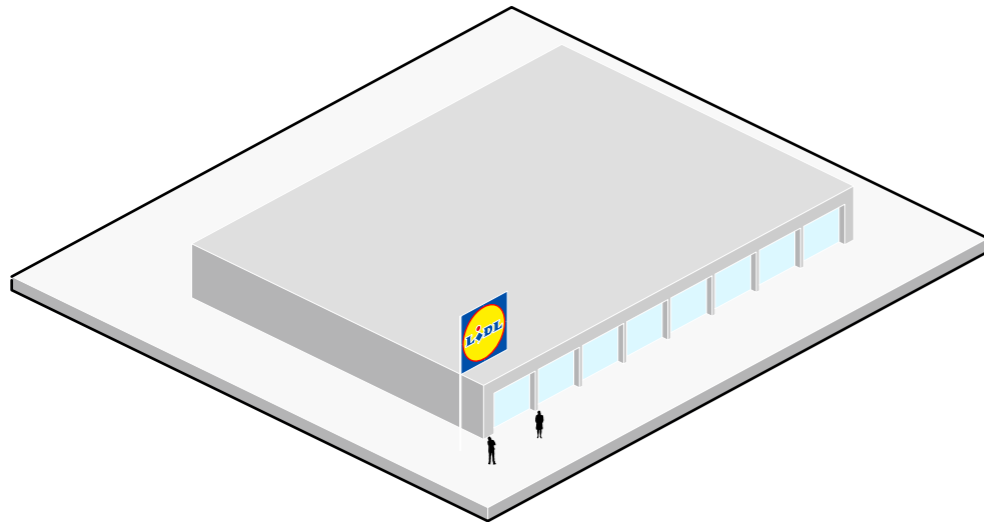


# Transformatie winkelcentra

Winkelcentra in naoorlogse wijken zijn vaak grote eenlaagse gebouwen. Hier is nog veel ruimte om woningen toe te voegen en de kwaliteit van de leefbaarheid te verbeteren.

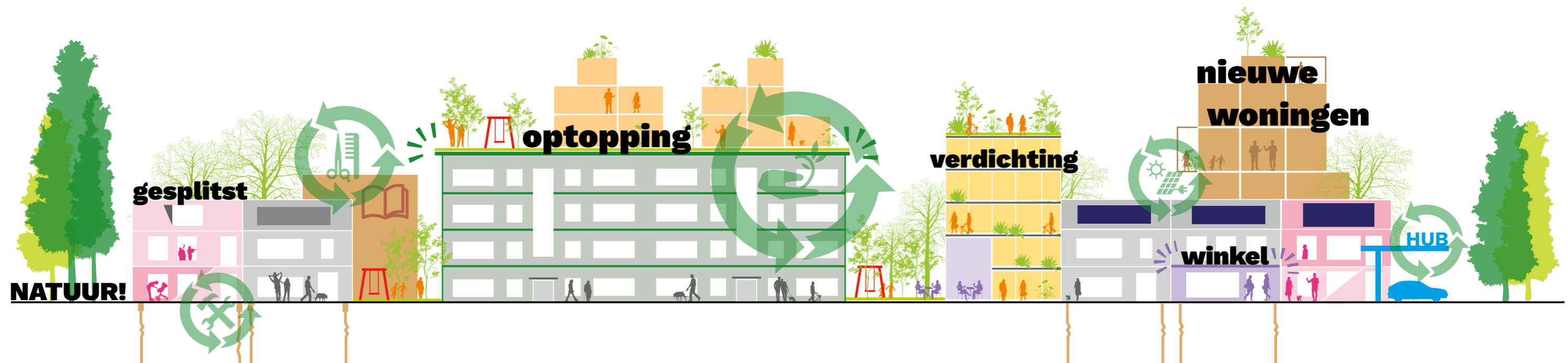
potentie van winkelcentra is  
**86.000**  
**extra woningen**

44



# Er is nog ruimte voor ruim drie miljoen extra woningen in bestaande kernen!

45



# **SIMPPELWEG MEEER BOUWEN?**

# Wat doet de architect tegenwoordig nog?

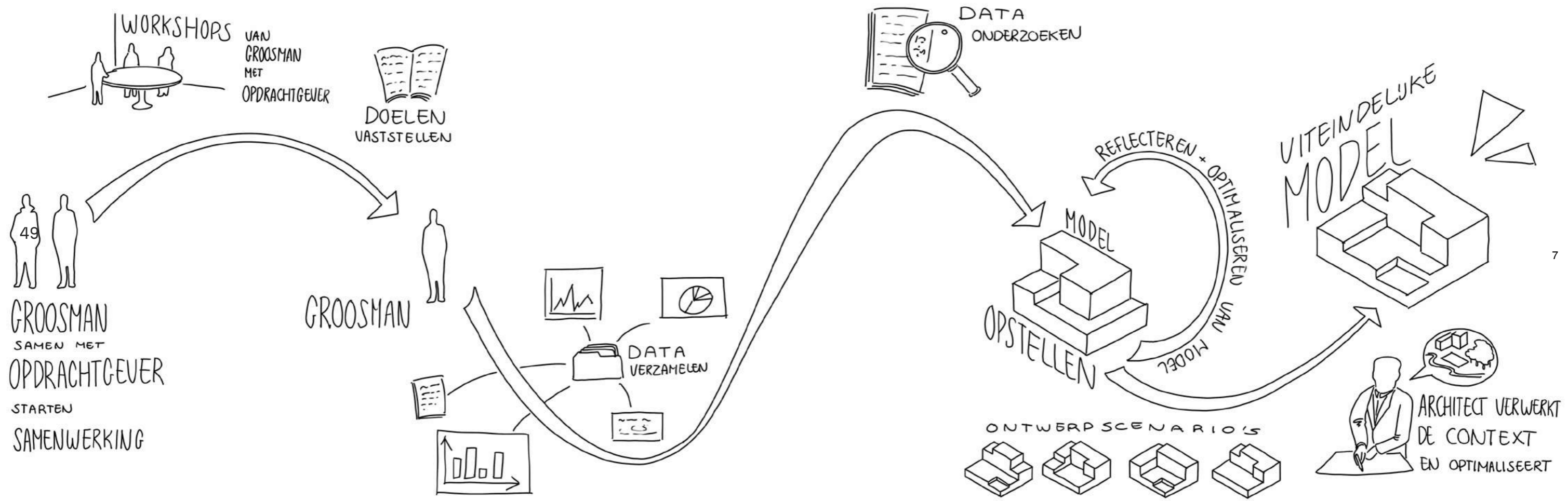


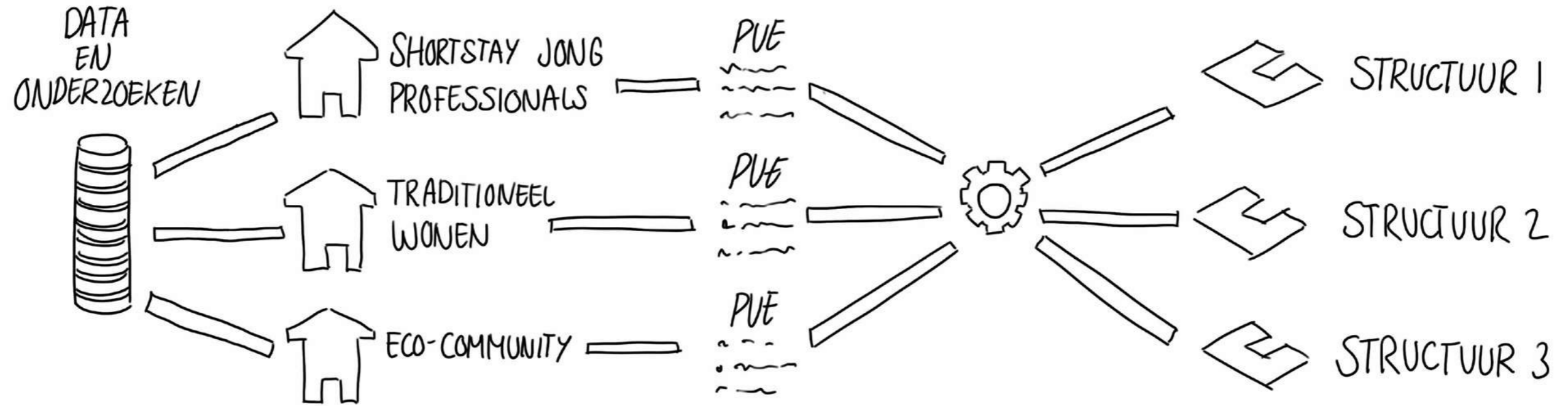
Join at:  
[ahaslides.com/](https://ahaslides.com/ONOFU)  
**ONOFU**

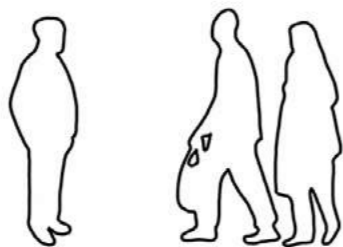




# AI HYDEPARK KAVEL 15







## SCENARIO 1 - Short-stay, hybride (hotel)

Een member club richt zich op jonge, succesvolle professionals die waarde hechten aan gemak, luxe en een actieve sociale omgeving.

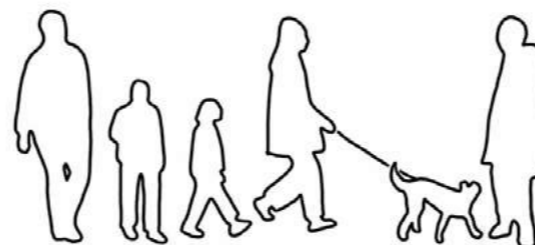
Bewoners zijn hoogopgeleide starters en young professionals uit sectoren als technologie, consultancy, finance en creatieve industrieën. Ze kiezen bewust voor een stedelijke, internationale leefomgeving waar carrière, netwerken en lifestyle samenkomen.

### Bewonersprofiel:

- Leeftijd: 20-55 jaar
- Achtergrond: Hoogopgeleid, vaak werkzaam in tech, consultancy of creatieve sectoren
- Focus: Carrière, networking en lifestyle
- Samenstelling: Zowel Nederlandse bewoners als expats

### Kenmerken:

- Gericht op comfort en luxe
- Sociale faciliteiten en evenementen
- Vaak sectorspecifiek (zoals Soho House voor creatievelingen)
- Internationale, urbane sfeer



## SCENARIO 2 - Traditioneel wonen

Deze projecten brengen bewoners uit alle lagen van de samenleving samen: van starters tot senioren, van sociale huur tot koopwoningen.

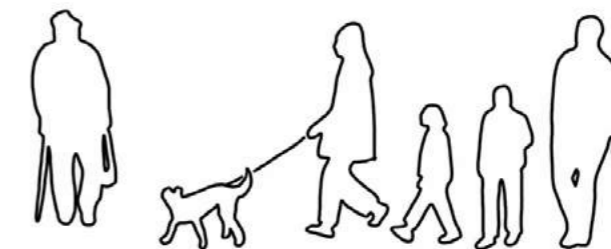
De gemengde opzet bevordert sociale inclusie en zorgt voor levensloopbestendig wonen. Verschillende woningtypes bieden flexibiliteit, terwijl duurzaamheid, energie-efficiëntie en hoogwaardige afwerking standaard zijn. Het resultaat is een aantrekkelijke, toekomstbestendige leefomgeving voor iedereen.

### Bewonersprofiel:

- Leeftijd: 20-75 jaar
- Achtergrond: Divers – starters, gezinnen, alleenstaanden, senioren
- Focus: Gemengd wonen en sociale inclusie
- Samenstelling: Sociale huur tot hogere inkomensgroepen

### Kenmerken:

- Sociale mix in één gebouw
- Levensloopbestendig wonen
- Verschillende woningtypes en prijsklassen
- Duurzaam en hoogwaardig



## SCENARIO 3 - Eco-community, samen jong en oud

In een co-housing gemeenschap wonen jong en oud samen, delen ruimtes en zorgen voor elkaar.

Bewoners kiezen bewust voor gemeenschappelijkheid, duurzaamheid en sociale samenhang. Ze bouwen aan een verbonden buurt waar generaties elkaar versterken en solidariteit centraal staat. Een krachtig alternatief voor de individualisering van de moderne samenleving.

### Bewonersprofiel:

- Leeftijd: 25-75 jaar
- Achtergrond: Divers – sociale betrokkenheid belangrijker dan inkomen of opleiding
- Focus: Gemeenschappelijkheid, duurzaamheid en onderlinge zorg
- Samenstelling: Mensen die bewust kiezen voor samen leven

### Kenmerken:

- Gedeelde voorzieningen en ruimtes
- Onderlinge hulp (zorg, boodschappen, klusjes, kinderopvang)
- Vaak expertise in permacultuur, circulaire economie, zorg of onderwijs
- Sterke sociale cohesie en nabuurschap

## Project Overview

### Project Overview

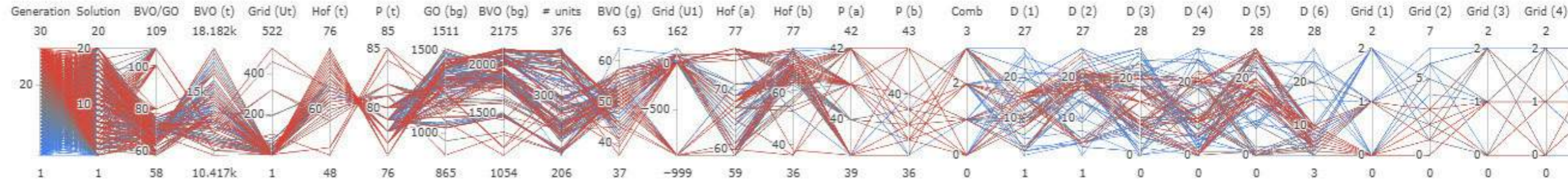
Use the Interactive plot to filter projects based on various criteria. Click on a project preview to see more details.

#### Filter Options:

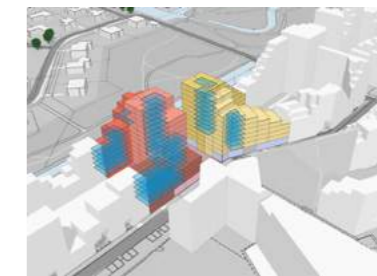
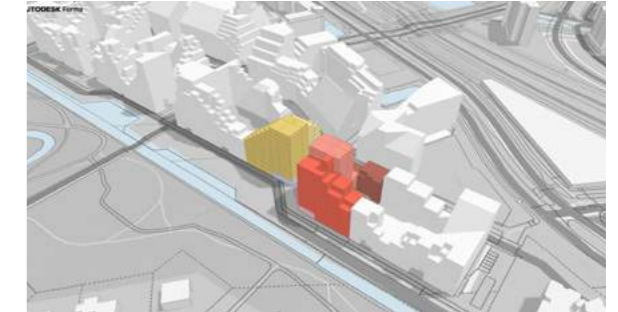
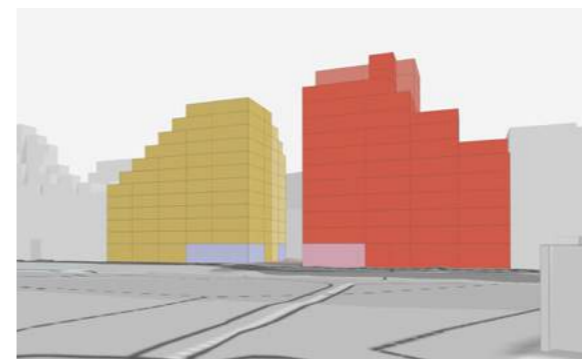
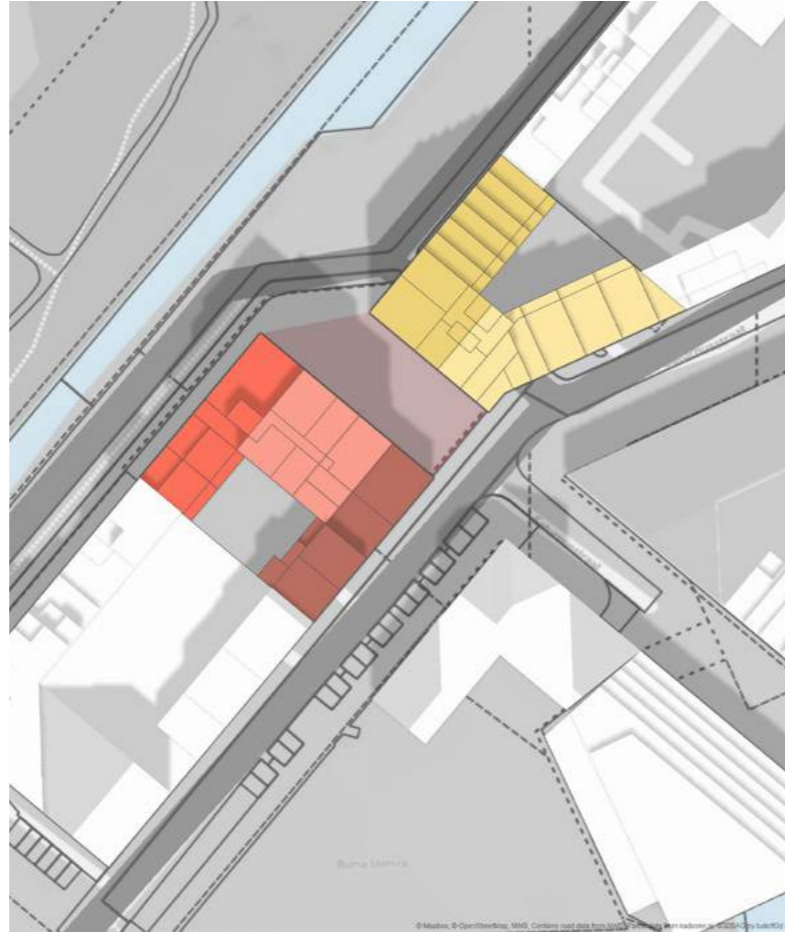
Drag across any axis in the plot to filter projects. The project previews below will update automatically.

Total Projects: 800

Filtered Projects: 800



▼ BVO	610 %	20,884 m <sup>2</sup>
○ Unspecified		0 m <sup>2</sup>
● Wonen A		3,646 m <sup>2</sup>
● Wonen B		4,206 m <sup>2</sup>
● Parkeren B		794 m <sup>2</sup>
● Parkeren A		670 m <sup>2</sup>
● Gemixt A		469 m <sup>2</sup>
● Gemixt B		348 m <sup>2</sup>
● Wonen A2		5,313 m <sup>2</sup>
● Wonen B2		3,711 m <sup>2</sup>
● Wonen B3		1,727 m <sup>2</sup>



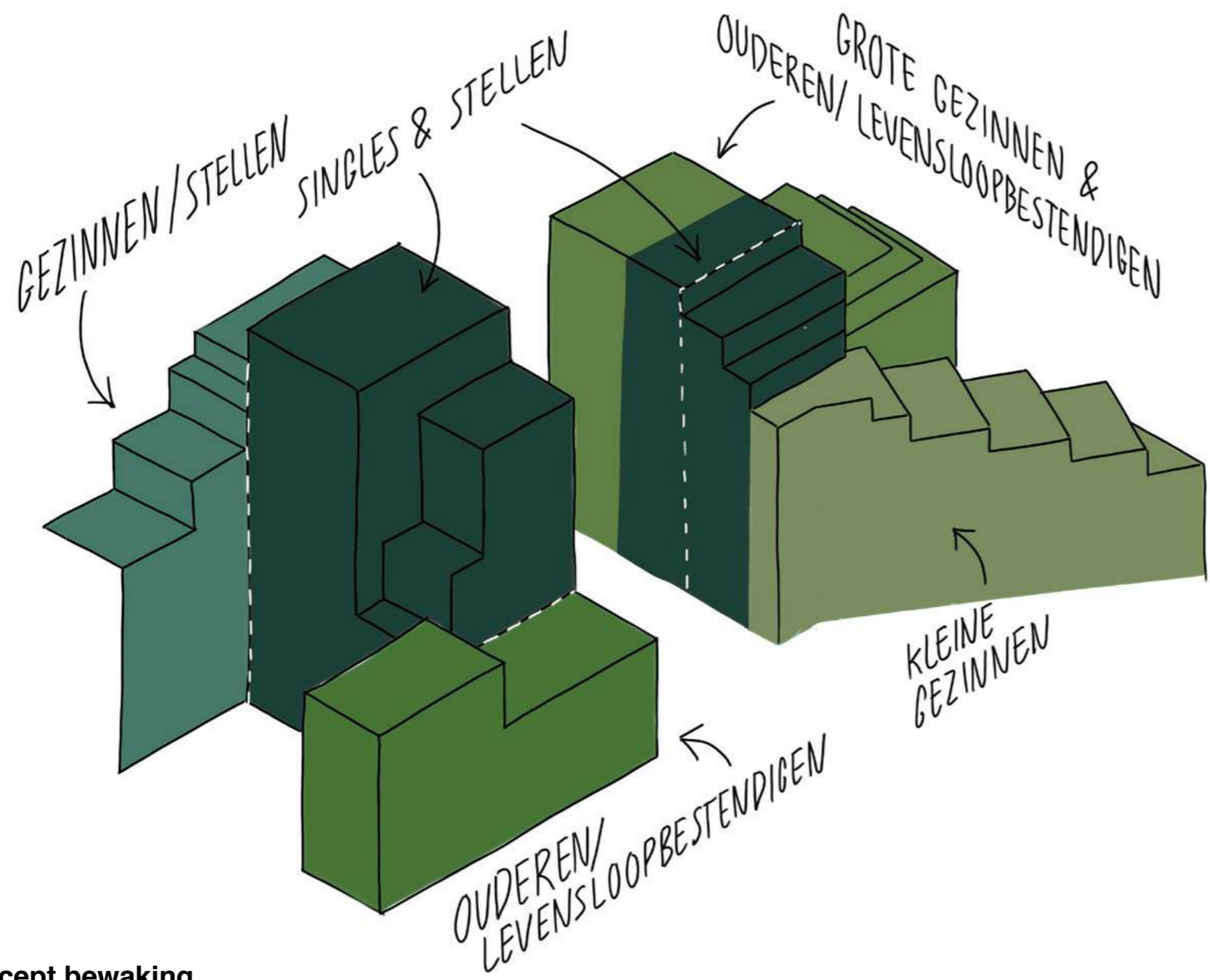
**Area metrics**

Analysis area: Selection (1)

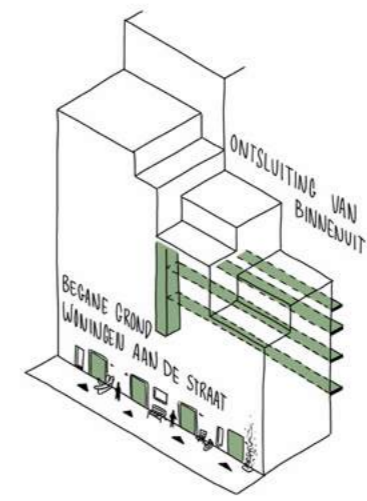
Units: [dropdown]

**Unit distribution**

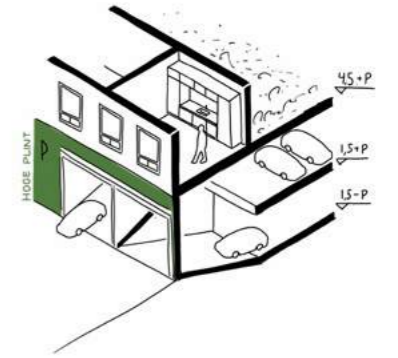
0 - 45 m <sup>2</sup>	20%	40
45 - 60 m <sup>2</sup>	18%	36
60 - 85 m <sup>2</sup>	31%	62
85 - 110 m <sup>2</sup>	23%	46
> 110 m <sup>2</sup>	9%	19
<b>Total</b>		<b>203 (355)</b>



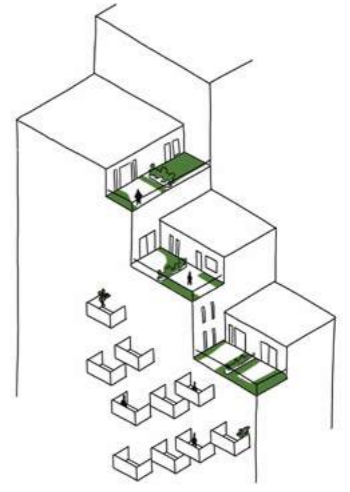
concept bewaking



Ontsluiting



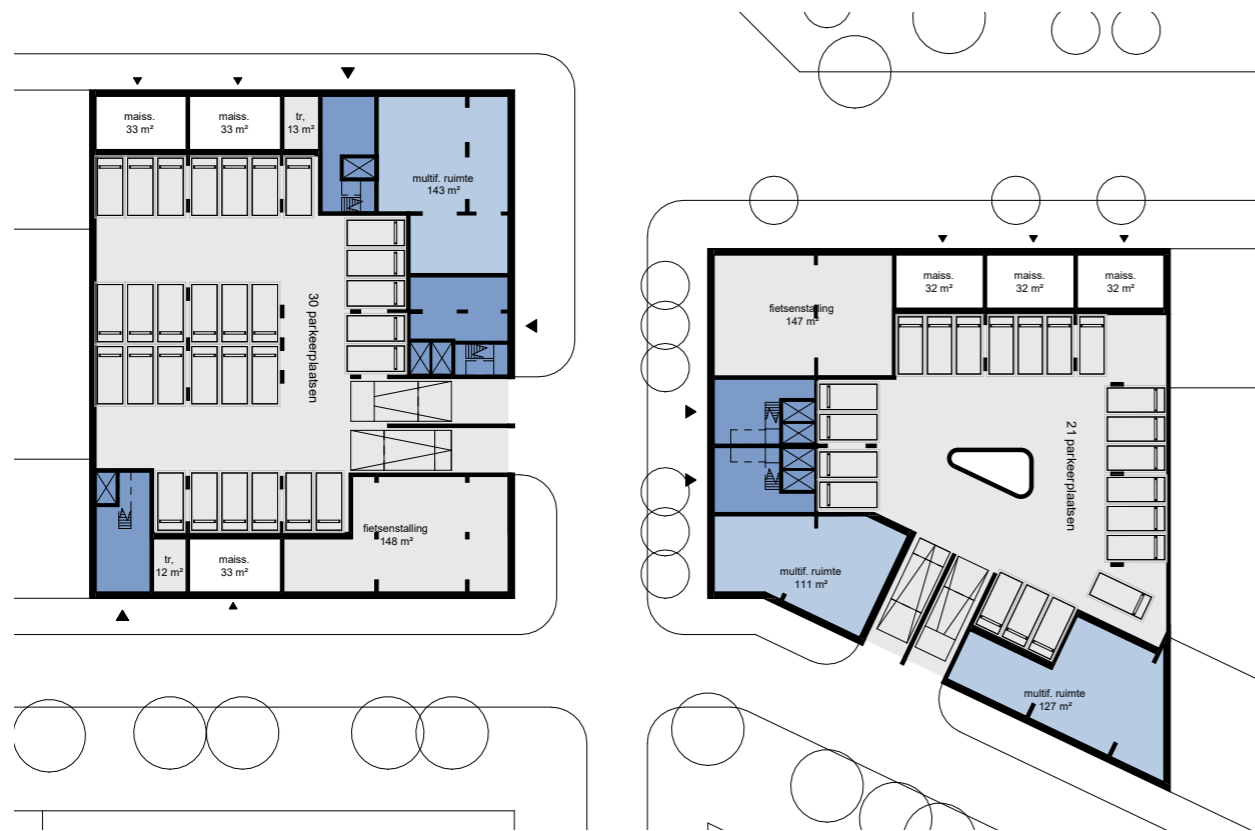
Parkeren



Buitenruimtes

Harde data

55



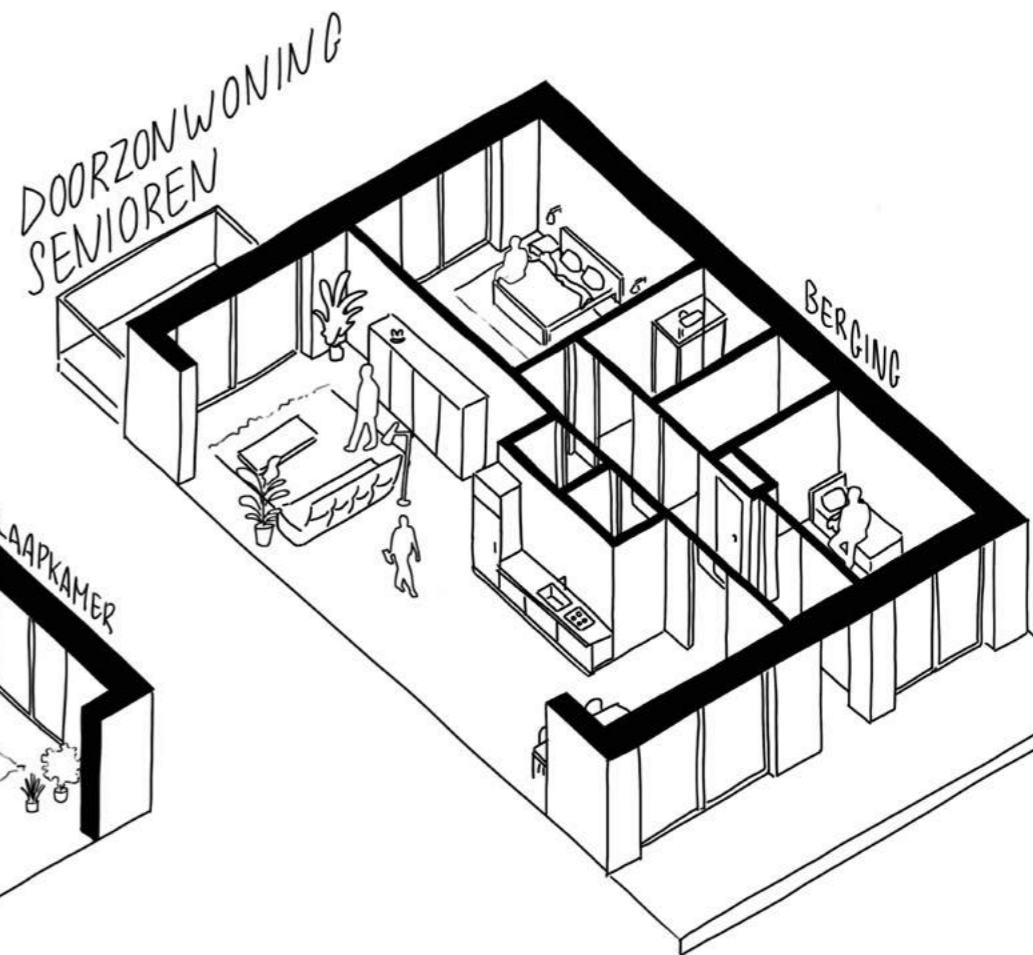
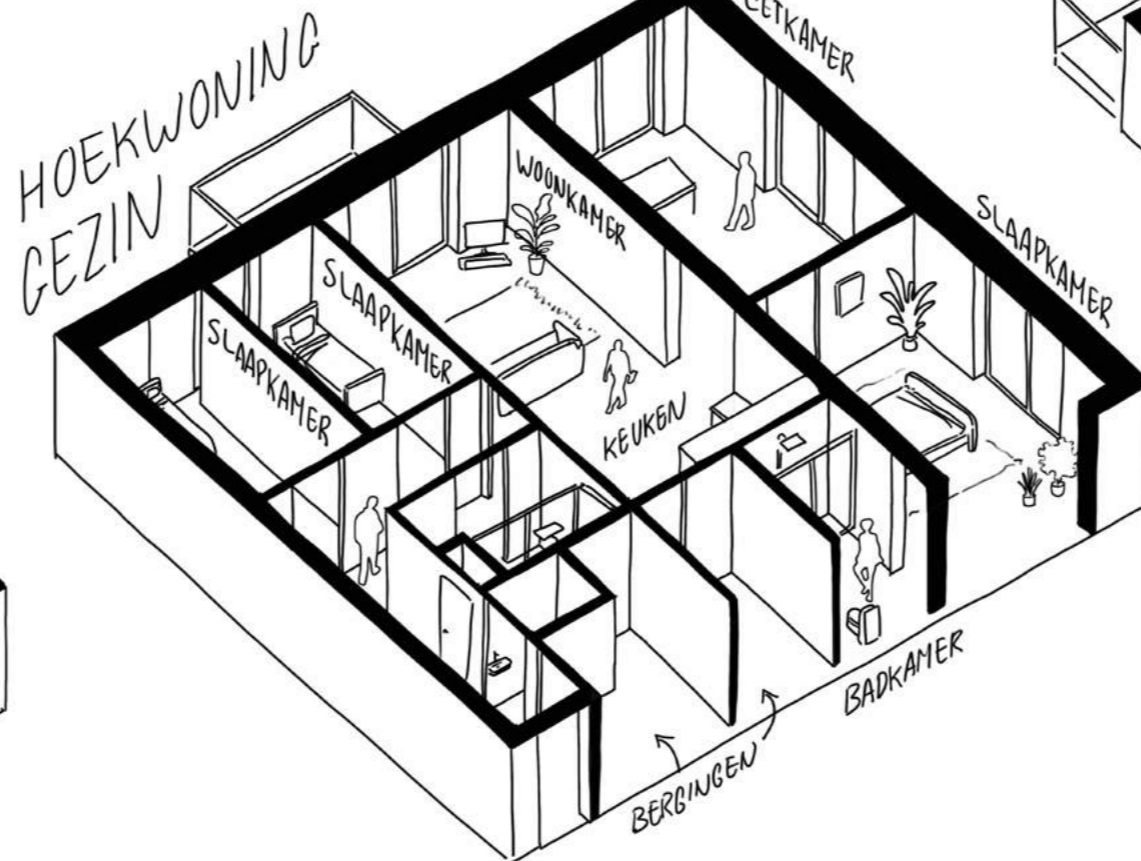
Scenario 2 - Begane grond



Scenario 2 - 1e verdieping

Zacht gebruik

56





1. Maak een render van een 3D model.



2. Pas de render aan met illustrator of photoshop tot er genoeg info in de afbeelding zit. (export als jpeg of png)



3. Plaats de afbeelding in Xfigura. Input: Geef de gebouwen en omgeving realistische materialen zonder de vorm aan te passen.



4. Xfigura input: Maak een park van de omgeving zonder de vormen te veranderen.



5. Xfigura input: Voeg mensen toe die lopen en op bankjes in het park zitten.



6. Xfigura input: Plaats een boom in de linkerhoek die het deel van het gebouw zonder ramen bedekt.



58



TEKENSTIJL



G



Join at:  
[ahaslides.com/](https://ahaslides.com/)  
**ONOFU**

Architecten moet vooral bezig zijn met verbeelden van wat er moet komen.

---

0	0	0	0
Laat ze lekker schetsen en visualisaties maken	Ja, maar ook alles efficiënt en haalbaar maken	Ja, maar ook een verbinder zijn	De architect wordt vervangen door AI, dus het maakt niet

**Harde data**

**BVO**

**GO**

**FSI**

**BBO**

**VVO**

**Uitzicht**

**Woning aantallen**

**Bezinning**

**Geluidsbelasting**

**Bouwlagen**

**Luchtkwaliteit**

**Ventilatie**

**Energie label**

60



## Harde data

BVO

GO

FSI

BBO

VVO

Uitzicht

Woning aantallen

Bezonnig

Geluidsbelasting

Bouwlagen

Luchtkwaliteit

Ventilatie

Energielabel



## Zachte realiteit

De Bijlmer werd ontworpen als utopie, een stad van licht, lucht en ruimte, strikt volgens de principes van het modernisme. Op papier klopte alles: ruime woningen, gescheiden verkeersstromen, overvloedig groen. Maar de harde data vertelden niet het hele verhaal. De eindeloze galerijen voelden anoniem, het maaiveld was niemandsland, en de schaal van de gebouwen ontnam iedere menselijke maat. Sociale controle verdween, ontmoeting werd toeval in plaats van vanzelfsprekendheid. De Bijlmer bewees dat een stad niet leefbaar wordt door vierkante meters alleen.

**Harde data**

BVO

GO

FSI

BBO

VVO

Uitzicht

Woning aantallen

Bezonnig

Geluidsbelasting

Bouwlagen

Luchtkwaliteit

Ventilatie

Energielabel



**Zachte waarde**

Identiteit

Cohesie

Eenzaamheid

Gezondheid

Oriëntatie

Compositie

Zintuiglijk

Welzijn

Gebruikers

Duurzaamheid

Sfeer

Toe-eigening

Context

### **Parameter > Betekenis**

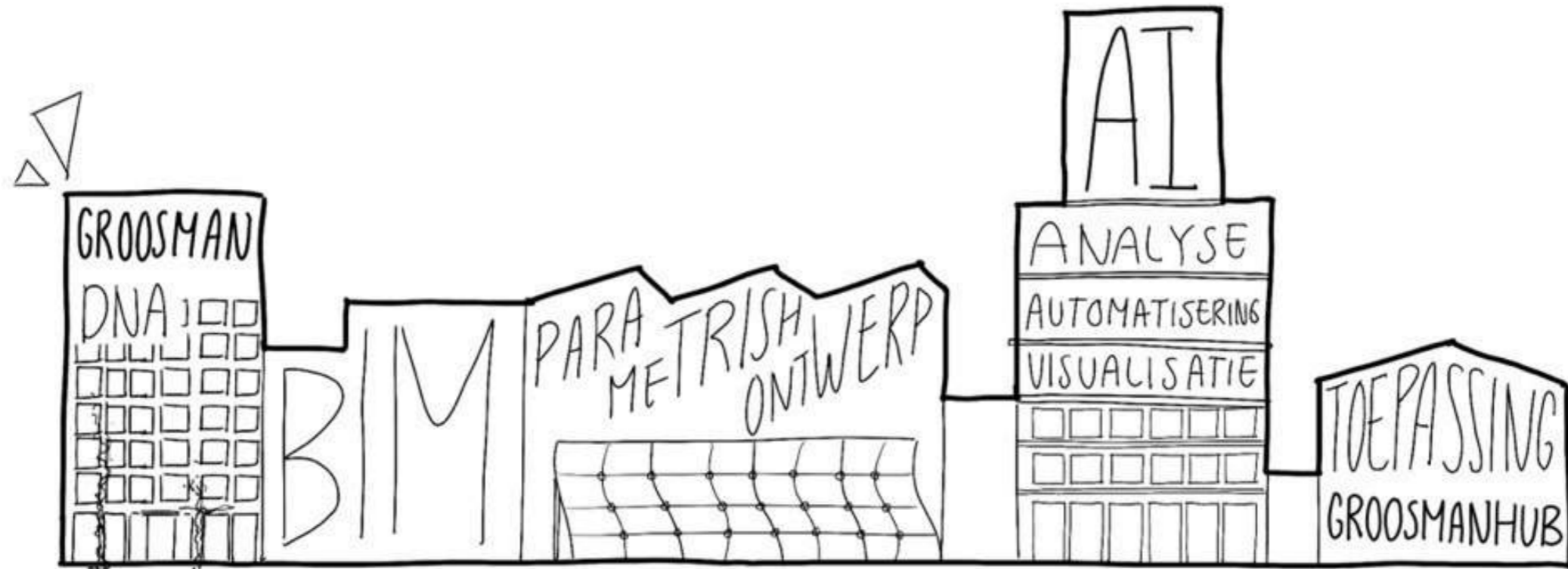
Een zonnestudie vertelt je hoeveel lux een gevel krijgt. Maar de architect weet hoe dat licht een woonkamer laat voelen. Het verschil tussen een woning waar je graag bent en een woning die aan alle normen voldoet, dat zit in die vertaling.

### **Data > Dialoog**

Een optimalisatie zegt waar woningen passen. De architect vraagt aan bewoners hoe ze willen leven. Co-creatie is geen buzzword, het is hoe wij werken. Stakeholders vroeg betrekken, luisteren, en dat vertalen naar haalbare ontwerpen.

### **Variant > Visie**

Je kunt duizend varianten genereren. Maar iemand moet de ene kiezen die een buurt transformeert. Die keuze is niet objectief. Die keuze vraagt vakmanschap en ervaring.



- NIEUWSGIERIG
- TEAMSPELERS
- ONDERNEMEND
- INNOUATIEF

BUILDING  
INFORMATION  
MODELING

GRASSHOPPER  
& RHINO

DOELGROEPANALYSE





Join at:  
[ahaslides.com/](https://ahaslides.com/ONOFU)  
**ONOFU**

Om AI effectief te kunnen gebruiken in onze sector heb je een architect nodig.



