

De woonopgave is wel haalbaar... maar hoe?

...met de introductie van een nieuw woonsysteem!

- Meer sociale huur in nieuwbouwprojecten
- Toepassing van andere woonvormen
- Snel, kostenefficiënt & duurzaam projecten realiseren

Mission Statement

Waarom is betaalbare kwalitatieve woonruimte zo lastig te vinden? Waarom zijn de wachtrijen voor sociale huurwoningen meer dan 10 jaar? Zo blijven er nog veel andere relevante vragen met betrekking tot de woonproblematiek onbeantwoord. Lachwekkend zijn uitspraken over het nieuwbouwproject Blaak 333, "30% van de woningen valt in het 'betaalbare' segment". Dit staat tevens loodrecht op Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam. Gemeenten moeten zich inzetten op regelgeving welke hogere percentages sociale, danwel betaalbare, woningen verplicht stelt. De woonproblematiek wordt namelijk niet opgelost met dure en leegstaande woningen.

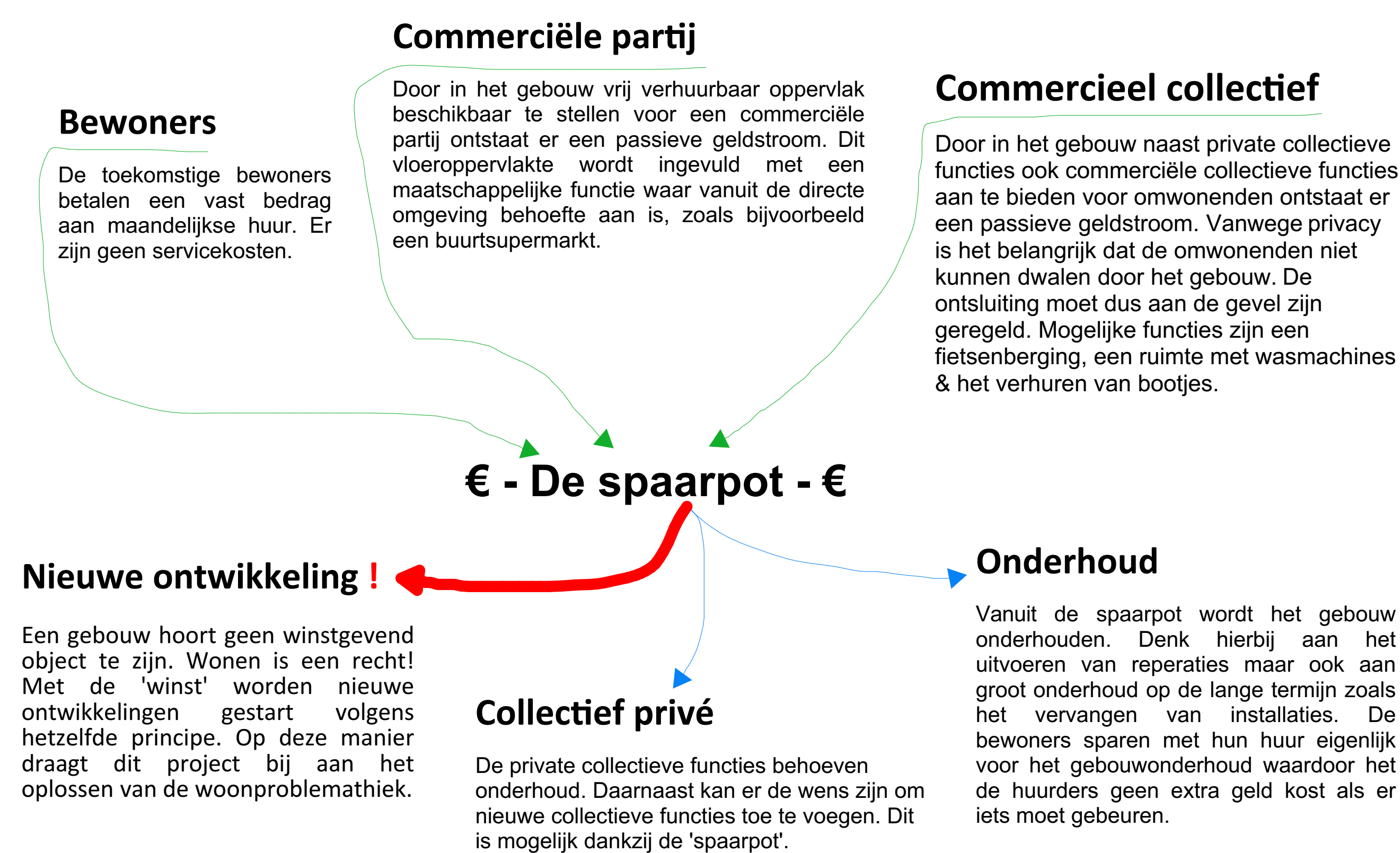
Maar de realisatie van meer sociale huurwoningen is niet de enige oplossing van de wooncrisis. Andere woonvormen, als collectief wonen, kunnen tevens dienen als een uitkomst in de woningnood. Vandaag de dag is collectief wonen al erg populair onder studenten. Waarom? Door het delen van gemeenschappelijke functies is het wonen goedkoper en daardoor aantrekkelijk. Daarnaast is het sociale aspect van collectief wonen een belangrijke beweegreden voor deze doelgroep. Waarom zou collectief wonen voor andere doelgroepen niet doeltreffend zijn? Een belangrijk onderdeel van collectief wonen is echter wel de balans tussen sociale interactie en privacy.

Collectief wonen gaat om een efficiënt gebruik van functies en ruimten waar bewoners gelijkgestemden kunnen ontmoeten. Naast de basisvoorzieningen zijn er tevens mogelijkheden om te werken, te studeren en te recreëren. Naast de sociale meerwaarde van deze woonvorm heeft een ieder ook behoefte aan privacy. De bewoners hebben een eigen woning, welke aansluitend op de behoeften, varieert in grootte en aantal kamers. Vanwege de balans tussen sociale interactie en privacy beschikt elk woningtype over een eigen badkamer met een apart toilet.

Tot slot kan de ontwikkeling van projecten beter. Door te ontwerpen en te bouwen met prefab modules waar rekening is gehouden met het boven elkaar positioneren van constructieve wanden, meterkasten en standleidingen zijn er geen ingewikkelde oplossingen nodig. Hierdoor wordt het bouwproces sneller, duurzamer en goedkoper.

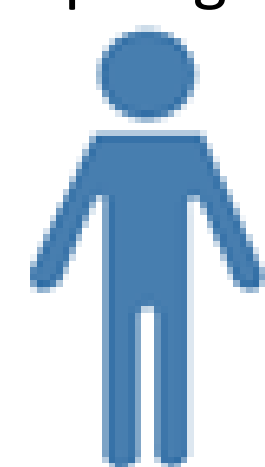
Met de introductie van deze nieuwe vorm van collectief wonen en de realisatie van een hoger percentage aan betaalbare sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten ontwikkeld op een efficiënte, lucratieve en duurzame methode is de woonopgave wel haalbaar.

Orgware & Geldstroom



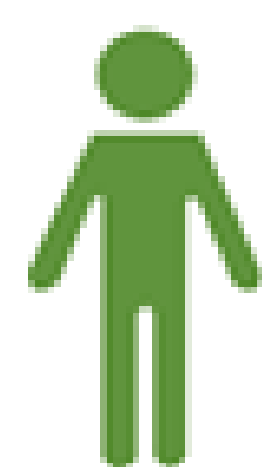
Wie is 'de starter'? - doelgroep-analyse

'De starter' wordt vandaag de dag het hardst geraakt door de wooncrisis. Maar wie is de 'starter'? Ieder mens is uniek en juist daarom is er geen identieke doelgroep te koppelen aan het begrip 'starter'. Middels onderstaande doelgroep-analyse zijn er vier doelgroepen geschetst welke mijn inziens kunnen worden geschikt onder het begrip 'starter'. De verschillende doelgroepen bestaan uit verschillende samenstellingen met hebben verschillende behoeften en wensen aan hun woonruimte. Ten behoeve van een divers woonmilieu met sociale interactie zonder gettovorming is het belangrijk dat de verschillende doelgroepen gezamenlijk leven in één woongebouw.



Zelfstandig - collectief

Deze doelgroep woont alleen. De toekomstige bewoner heeft behoefte aan sociale interactie en zal ook veel tijd doorbrengen in de collectieve ruimten.



Zelfstandig - privaat

Deze doelgroep woont alleen. De toekomstige bewoner heeft minder behoefte aan sociale interactie en heeft naast de collectieve ruimten ook behoeften aan meer private leefruimte.



Samen

Deze doelgroep woont samen met een partner. De toekomstige bewoners hebben naast het collectief ook behoefte aan private leefruimte.



Uitbreiding

Deze doelgroep woont samen met partner en één tot twee kinderen. De toekomstige bewoners hebben zowel behoefte aan het collectief als behoefte aan private leefruimte. Daarnaast kunnen de toekomstige bewoners ook behoefte hebben aan vooral privacy.

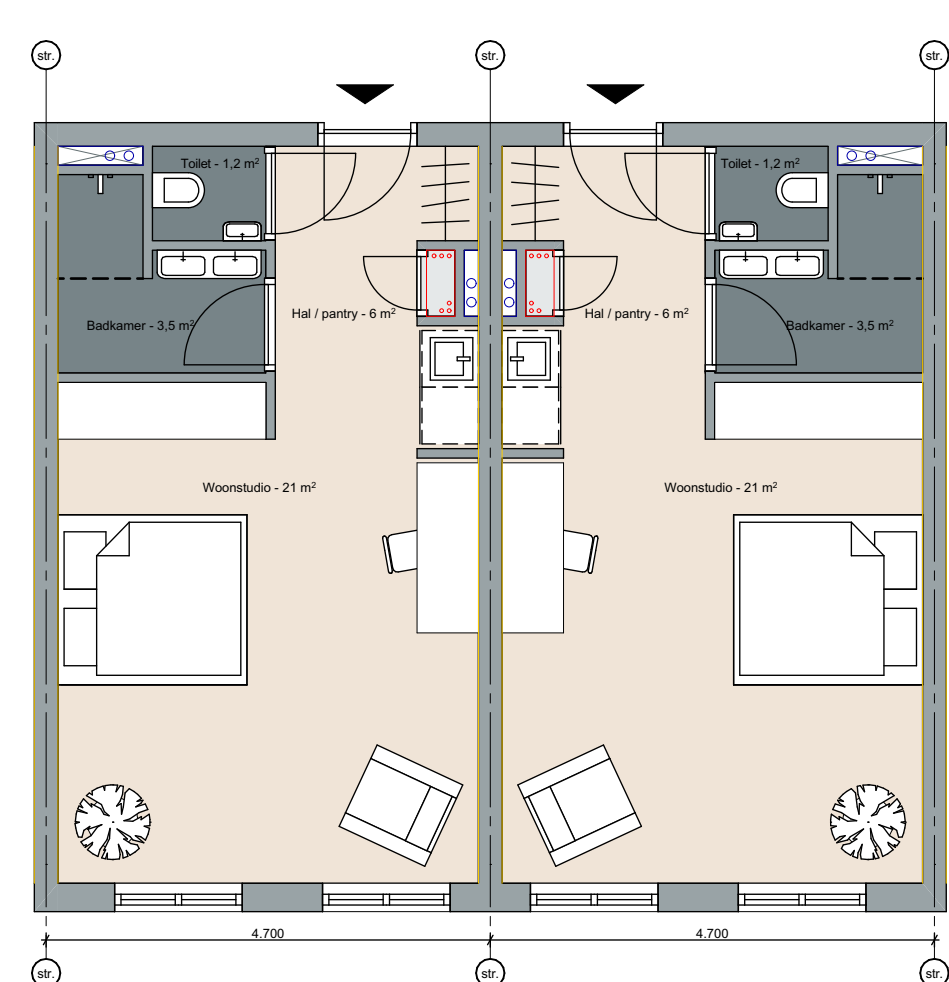
Woningtypes

Uit de doelgroep-analyse zijn vier mogelijke samenstellingen van toekomstige bewoners geschetst. Op basis van de eisen en wensen van de samenstellingen van de toekomstige bewoners zijn er vier woningtypes ontworpen.

Woonstudio



Dit woningtype sluit aan op de wensen en behoeften van de doelgroep **zelfstandig - collectief**. De verhouding tussen privaat is geborgd. De woning beschikt over een eigen badkamer met aparte toiletruimte. Daarnaast is er een klein pantryblok ingebouwd. In de kamer is er ruimte voor een queensized bed, ruime kast en een bureau terwijl minimale ruimte rondom is gewaarborgd. Hierdoor is de studio zowel functioneel als bruikbaar.

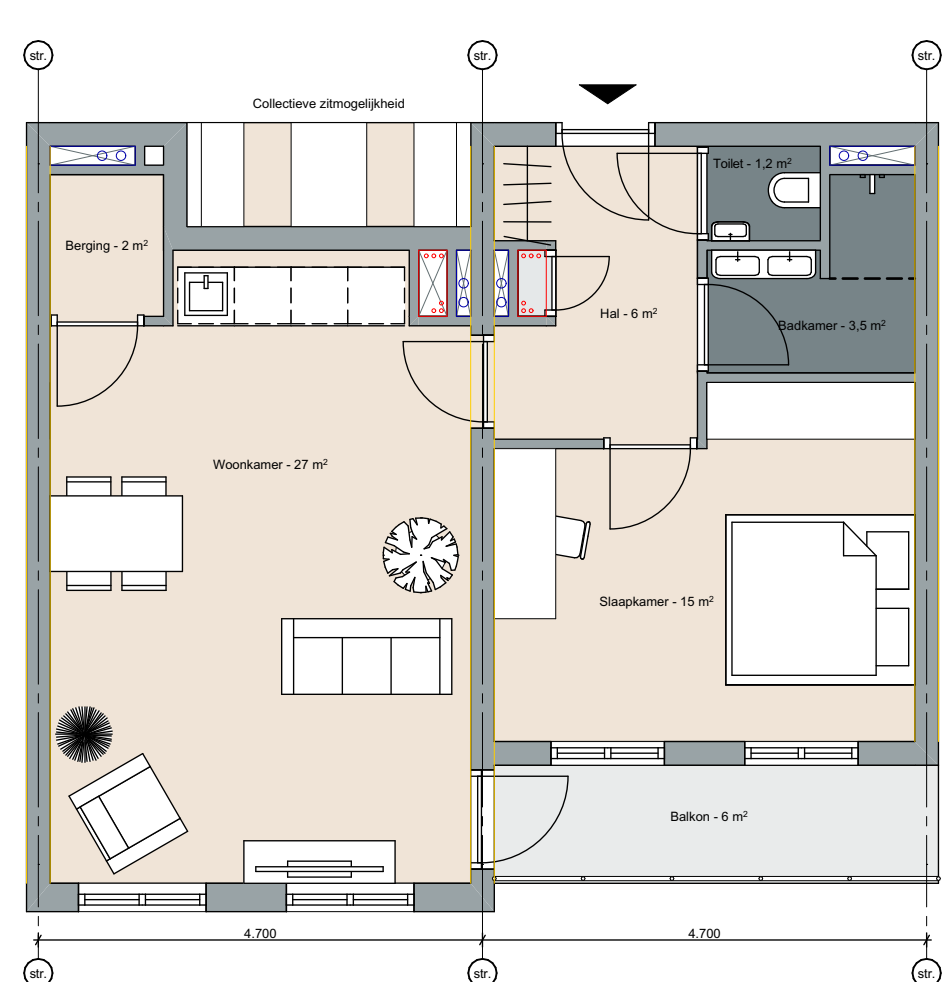


Woningtype 1 Woonstudio 1:80

Enkel appartement



Dit woningtype sluit aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen **zelfstandig - privaat & samen**. De woning beschikt over een eigen woonkamer met een eigen keuken. Daarnaast heeft dit type een eigen slaapkamer en een badkamer met aparte toiletruimte, vergelijkbaar met de woonstudio, volgend uit de minimale eisen gesteld in het PvE.

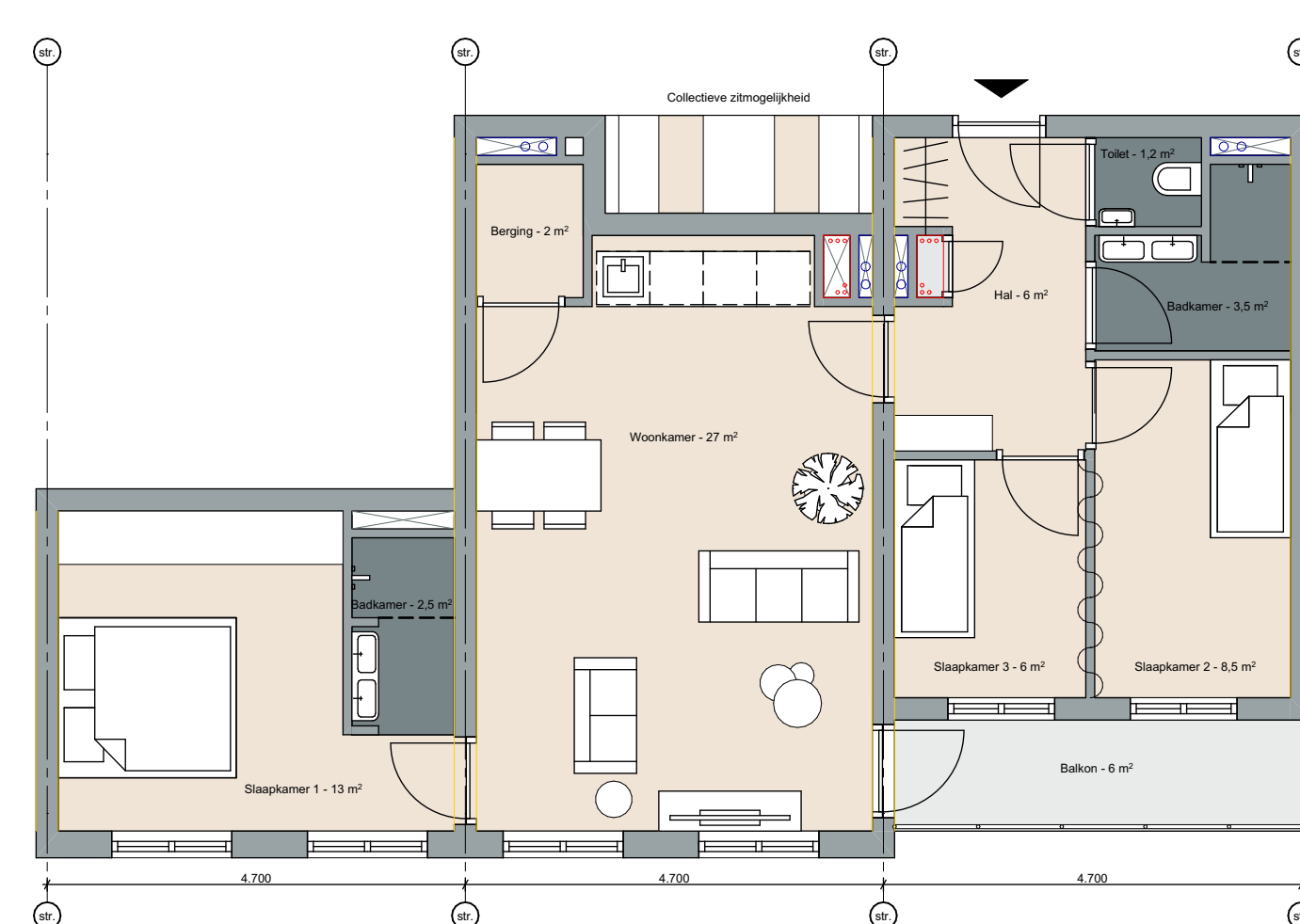


Woningtype 2 Enkel appartement 1:80

Gezinsappartement



Dit woningtype sluit aan op de wensen en behoeften van de doelgroep **uitbreiding**. De woning beschikt over een eigen, grotere, woonkamer met een eigen keuken. Daarnaast heeft dit type twee tot drie eigen slaapkamers afhankelijk van de grootte van het gezin. Het aantal slaapkamers is flexibel aanpasbaar. Daarnaast beschikt dit woningtype over twee badkamers en een aparte toiletruimte, vergelijkbaar met de woonstudio, volgend uit de minimale eisen gesteld in het PvE.

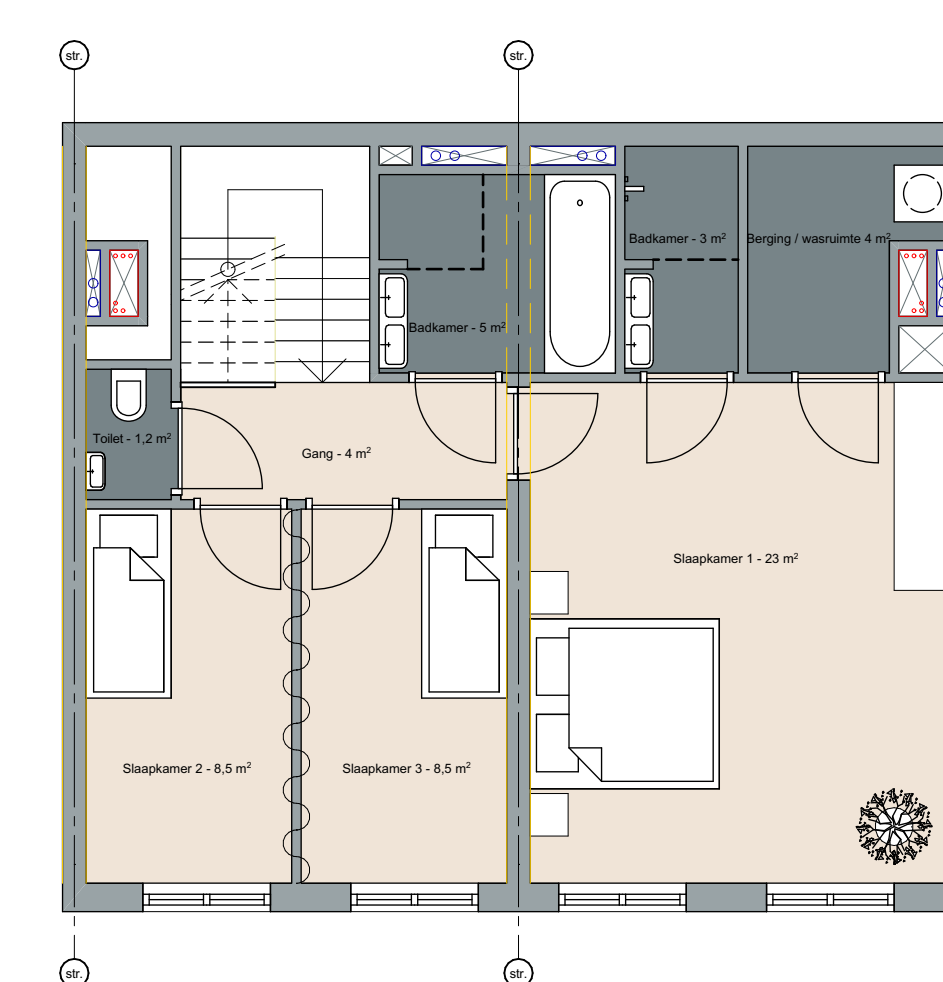


Woningtype 3 Gezinsappartement 1:80

Sociale gezinswoning



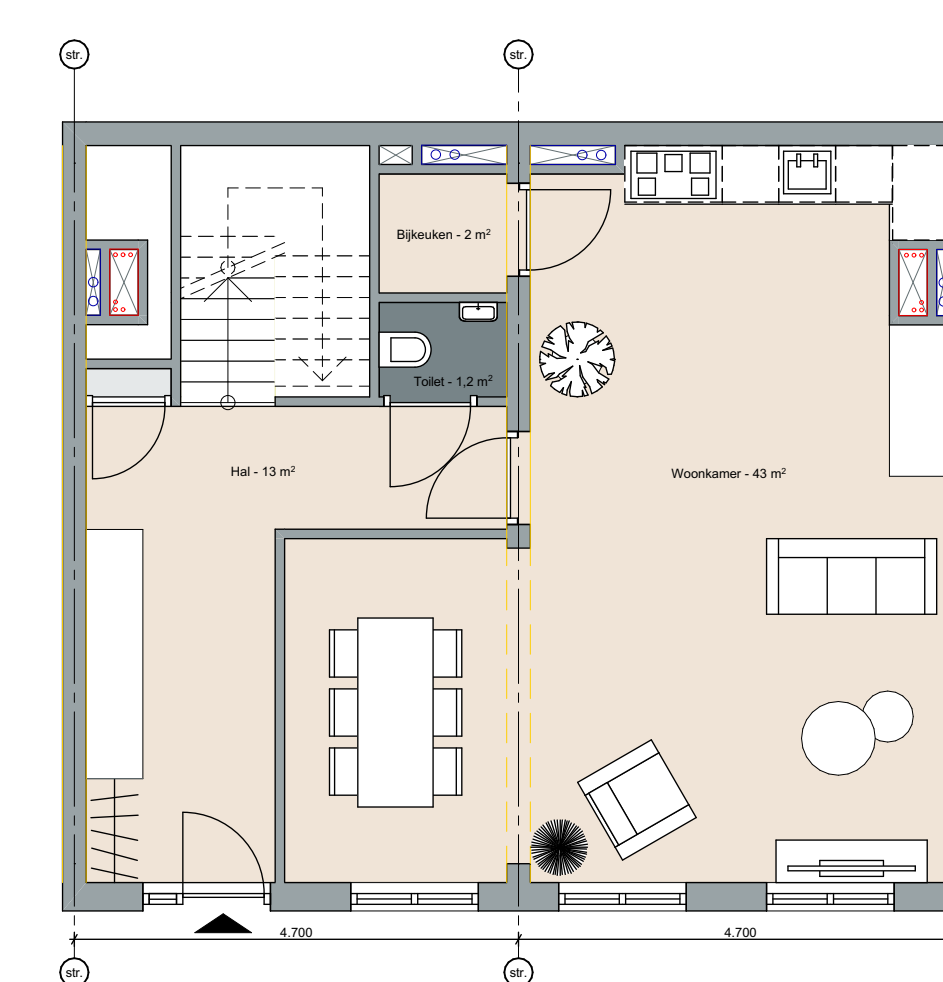
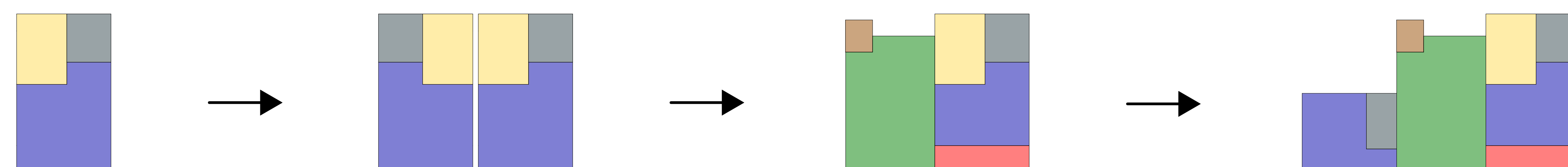
Dit woningtype sluit aan op de wensen en behoeften van de doelgroep **uitbreiding**. De woning beschikt over een eigen, grotere, woonkamer met een eigen keuken. Daarnaast heeft dit type twee tot drie eigen slaapkamers afhankelijk van de grootte van het gezin. Het aantal slaapkamers is flexibel aanpasbaar. Daarnaast beschikt dit woningtype over twee badkamers en een aparte toiletruimte, vergelijkbaar met de woonstudio, volgend uit de minimale eisen gesteld in het PvE.



Woningtype 4 Verdieping - sociale gezinswoning 1:80

'De woonstudio als basis'

In de doelgroep-analyse zijn er bij de verschillende doelgroepen eisen en wensen geformuleerd. Bij collectief wonen is de balans tussen sociale interactie en privé erg belangrijk. Om deze reden moeten de private voorzieningen in de verschillende woningtypes van dezelfde kwaliteit zijn. Dit betekent dat de woonstudio met een eigen badkamer, een apart toilet en een kleine pantry geldt als het minimum aan voorzieningen welke de toekomstige bewoner nodig heeft. De andere woningtypes komen voort uit de basis ontworpen in de woonstudio.

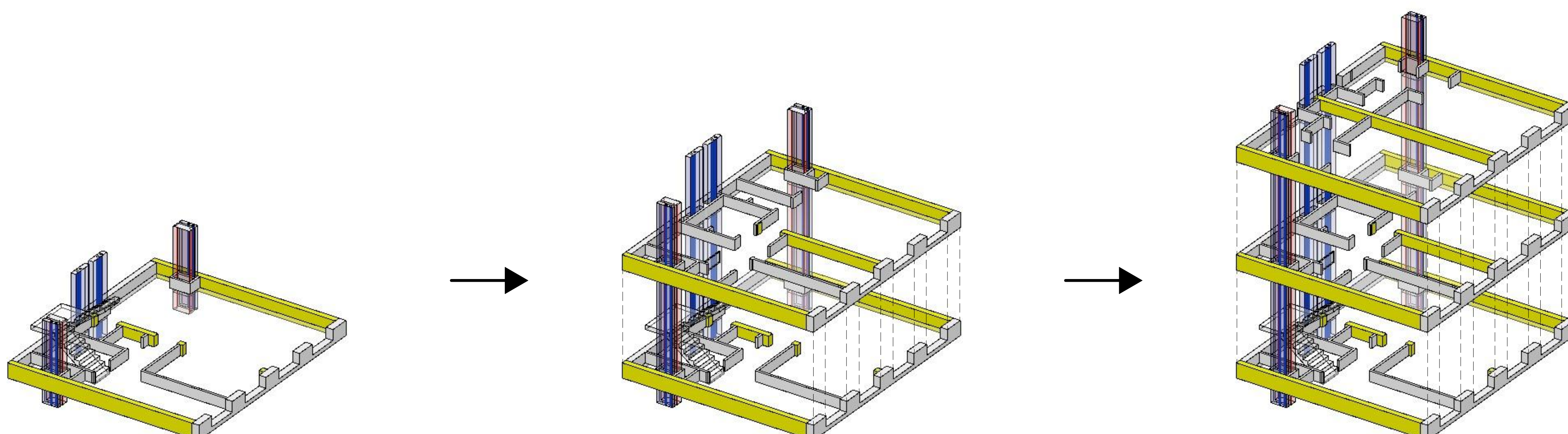


Woningtype 4 Begane grond - sociale gezinswoning 1:80

De bouwmethode

Om de wooncrisis te boven te komen zal er de komende jaren veel gebouwd moeten worden. Om het bouwproces sneller te laten verlopen en niet bij ieder bouwproject het wiel opnieuw uit te hoeven vinden moet er op een andere manier worden gebouwd.

Door te ontwerpen en te bouwen met prefab modules waar rekening is gehouden met het boven elkaar positioneren van constructieve wanden, meterkasten en standleidingen zijn er geen ingewikkelde oplossingen nodig. Hierdoor wordt het bouwproces sneller, duurzamer en goedkoper.



De Tribune

Persoonsdam, Rotterdam

Platform Woonopgave
Rico Lokker
1076619
Studio 2
13-12-2024

'De Tribune' is een woningbouwproject op de Persoonsdam in Rotterdam Zuid. Dit project is een architectonische uitwerking van het mission statement, 'de woonopgave is wel haalbaar!'. In dit project zijn de geformuleerde uitgangspunten rondom sociale huur, collectief wonen en slim & geprefabriceerd bouwen verwezenlijkt tot een architectonisch ontwerp. Dit project dient als start van een nieuw tijdperk met de verdere ontwikkeling van dit systeem waarmee de woonproblematiek mee wordt opgelost.

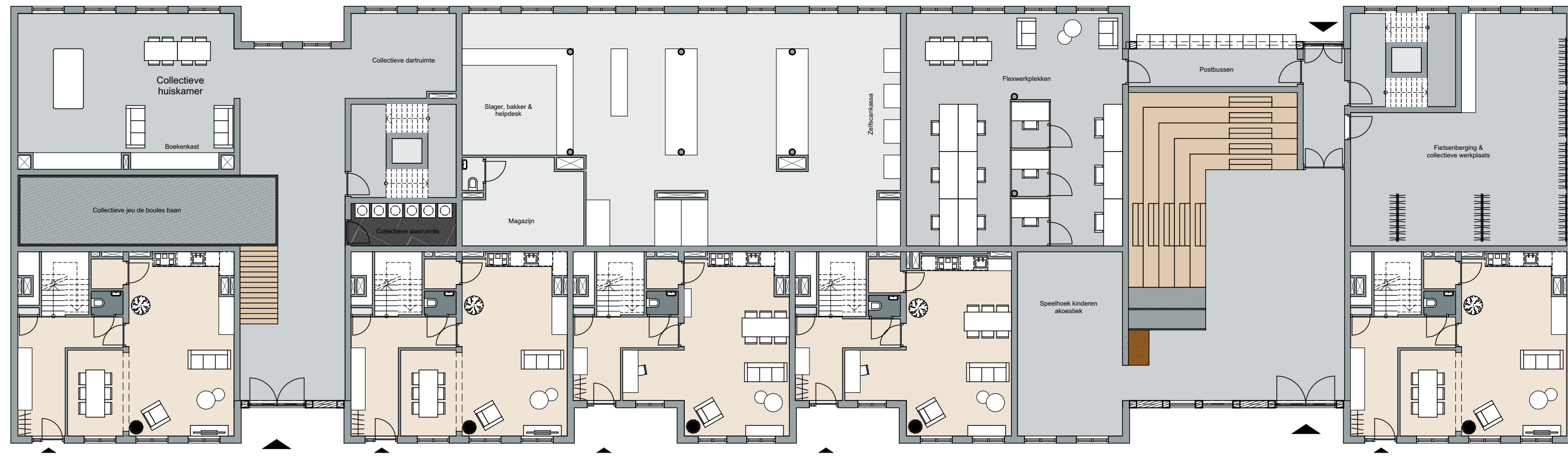
De Plattegrond

Wonen - 2.700 m²

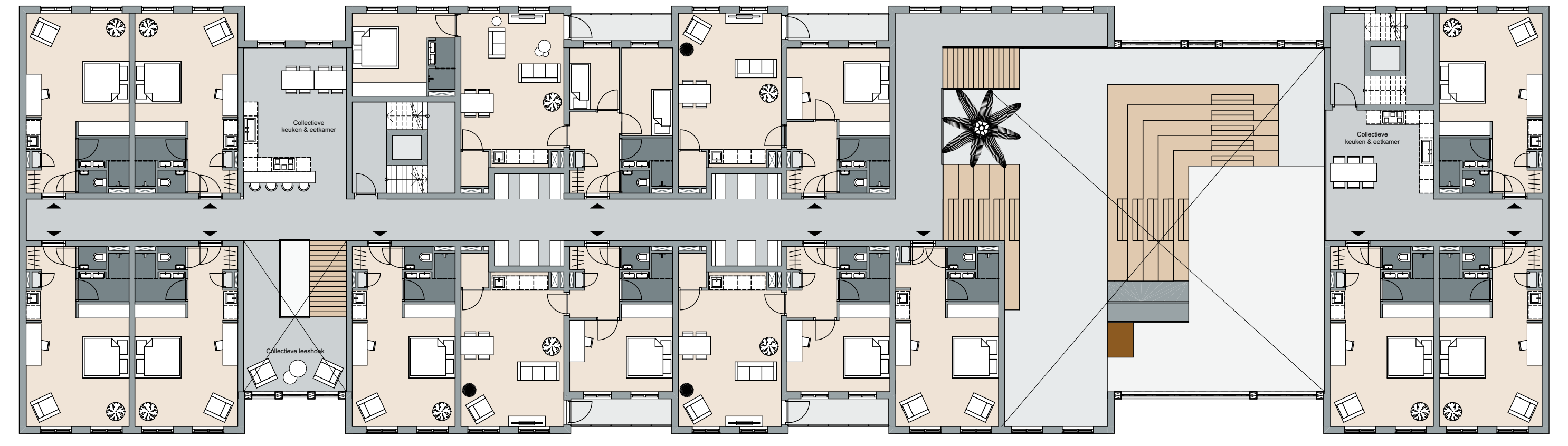
Collectief - 1.100 m² (inclusief multifunctionele verkeersruimte)

Commercieel - 180m²

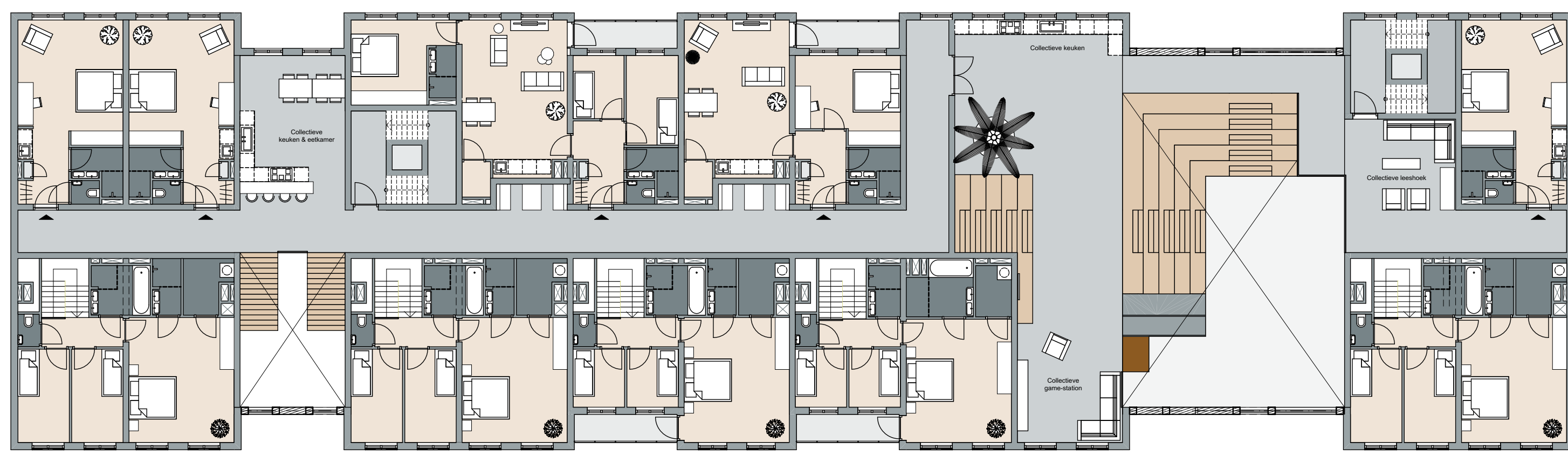
Collectief dak - 440 m²



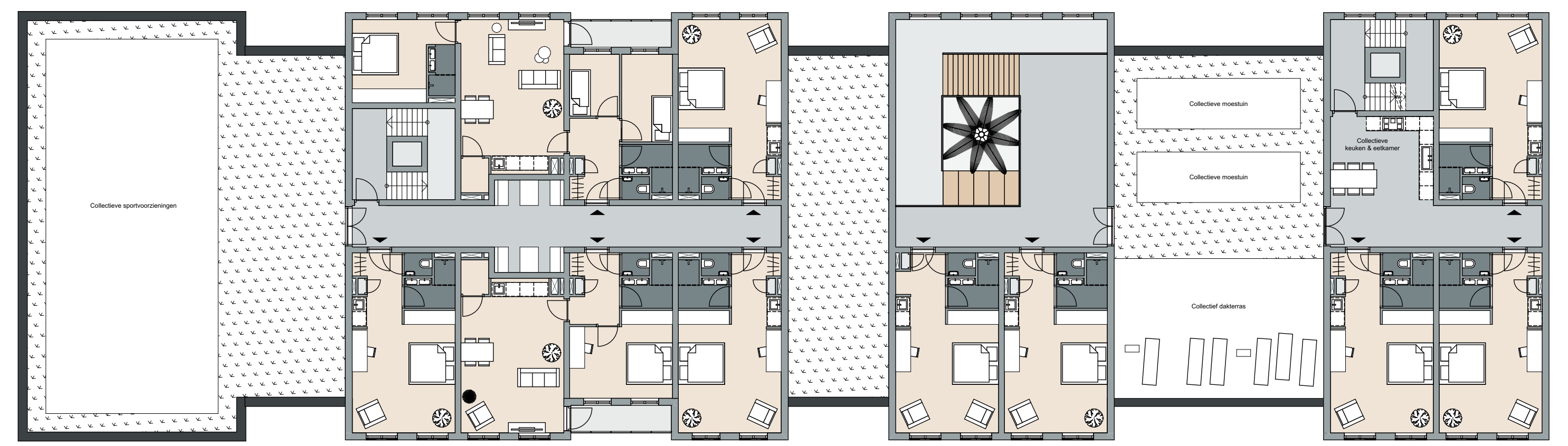
Begane grondvloer



Tweede verdiepingvloer



Eerste verdiepingvloer



Derde verdiepingvloer

Impressie - het gebouw - 'De Tribune'



Impressie - het collectief - 'De Tribune'

