

EEN

EEN GESPREK
TUSSEN
STADMAKERS.
GESTAPELD WONEN
VOOR GEZINNEN
IN DE STAD?

GEZINS

APPAR

TEMENT

EEN GEZINS APPAR TEMENT

EEN GESPREK
TUSSEN
STADMAKERS.
GESTAPELD WONEN
VOOR GEZINNEN
IN DE STAD?

6 VOORWOORD BUNDEL GEZINSAPPARTEMENTEN

EMILE KLEP

I STADSONTWIKKELING EN GEZINNEN IN DE STAD

10 INLEIDING

MYRON FREELING & MAURICE BOUMANS

16 VERNIEUWDE WOONVISIE MAAKT RUIMTE VOOR HET GEZIN

INTERVIEW MATTIJS VAN RUIJVEN EN LEONIE ANDRIESSE

34 HET STEDELIJK GEZINSAPPARTEMENT: OVER DE VERANDERDE WEGING VAN SITE AND SITUATION DOOR GEZINNEN

LIA KARSTEN

II PRIJSVRAAG EN RESULTATEN

48 DE KOUDWATERVREES VOORBIJ PRIJSVRAAGCULTUUR IN ROTTERDAM

CILLY JANSEN

60 NAAR EEN EENGEZINSAPPARTEMENT ANALYSE VAN DE INZENDINGEN

JAGERJANSSEN I.S.M. MAURICE BOUMANS

90 BABEL VERBINDT HET GEZIN WEER MET DE STAD

INTERVIEW LAURENS BOODT EN ERICA HOLTEN

III INSPIRATIE VOOR HET GESPREK

106 HET IDEALE GEZINSAPPARTEMENT IS TE DUUR

PETER HANFF

120 HET BETAALBARE GEZINSAPPARTEMENT ALTERNATIEVE ONTWIKKELMODELLEN VOOR DE MARKT

VIOLETTE BAUDET EN GERJAN STRENG

134 VOORBEELD PROJECTEN

IV BIJLAGEN

154 INZENDINGEN

190 BEELDVERANTWOORDING

192 COLOFON

HOE KUNNEN WE HET MODERNE STADSGEZIN OP EEN STEDELIJKE MANIER HUISVESTEN?



VOORWOORD BUNDEL GEZINSAPPARTEMENTEN

**EMILE KLEP,
DIRECTEUR STEDELIJKE INRICHTING,
STADSONTWIKKELING ROTTERDAM**

In een enorm tempo heeft Rotterdam de afgelopen jaren een transformatie ondergaan tot de bruisende en gewilde stad die het vandaag de dag is. Het wonen, werken en leven in een compacte stad is de voornaamste drijfveer van (jonge) ouders om in de stad te willen blijven wonen. Dit stelt Rotterdam voor een bijzondere bouwopgave: hoe kunnen we het moderne stadsgezin op een stedelijke manier huisvesten?

Rotterdam zou Rotterdam niet zijn als dat niet op een innovatieve en experimentele manier aangepakt is. In 2015 heeft de stad de Open Oproep Gezinsappartementen uitgeschreven. In de eerste ronde van de prijsvraag stond de visie op de typologie gezinsappartement centraal. Na een tweede ronde waarin 5 partijen een ruimtelijk ontwerp en businesscase hebben gemaakt, is het plan Toren van Babel als winnaar uitgeroepen. Naar verwachting zal in het voorjaar van 2018 de eerste paal van het project BABEL worden geslagen. Naast het winnende plan zijn er nog vele interessante en innovatieve ideeën ingezonden; deze willen we niet zomaar op de plank laten liggen.

Gezinnen zijn enorm belangrijk voor Rotterdam en daarom hebben we onderzocht welke ideeën uit de inzendingen vaker terugkeren, opvallen of op een andere manier bijdragen aan de ontwikkeling van de typologie van het gezinsappartement. Dit onderzoek is aangevuld met interviews en artikelen en gebundeld om samen het gesprek aan te gaan over het gezinsappartement als een nieuwe typologie.

Want stad maken we samen: publieke en private partijen, burgers, ontwikkelaars en beleidsmakers, bouwers en ontwerpers. Zo blijven we met nieuwe woorden schrijven aan het verhaal van de stad. En samen innoveren en vormgeven hoe we in de toekomst in Rotterdam wonen.

HOE KUNNEN WE HET MODERNE STADSGEZIN OP EEN STEDELIJKE MANIER HUISVESTEN?

→ PAGINA 7

I

STADSONTWIKKELING EN
GEZINNEN IN DE STAD

INLEIDING

MYRON FREELING &
MAURICE BOUMANS

Myron Freeling is werkzaam bij de gemeente Rotterdam, o.a. als programmamanager Zelfbouw. Maurice Boumans is stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam, werkt aan verschillende gebiedsontwikkelingen op Zuid en het programma Zelfbouw. Beiden wonen in de stad en hebben een gezin met (jonge) kinderen. Samen hebben ze de open oproep gezinsappartementen georganiseerd.

Steeds meer gezinnen willen (blijven) wonen in de stad. Wij zijn geen uitzondering op deze trend. Voordat er kinderen in het spel waren was dit een gemakkelijke keuze. Toen er eenmaal peuters rond renden, werd dit anders. Rationeel is er veel te zeggen voor een grondgebonden eengezinswoning aan de rand van de stad, met legio speelplekken, een eigen parkeerplaats en school op loopafstand. Emotioneel is dit moeilijker, in ieder geval voor onszelf en een groeiende groep mensen. De stad groeit en bloeit en dit is niet alleen interessant voor studenten, toeristen en empty nesters, maar ook voor (jonge) kinderen en hun ouders!

Toen we begonnen te filosoferen over dit project hadden we het idee dat er vraag naar zou kunnen zijn. We kenden voorbeelden in het buitenland en een aantal zelfbouwprojecten, maar Nederlanders hechten nou eenmaal erg aan de sterke traditie van een eigen grondgebonden woning. Stadsontwikkeling heeft ons de ruimte en middelen gegeven om dit project uit te voeren. Wij zijn er trots op dat we nu, twee jaar na de eerste ideeën, deze publicatie kunnen presenteren en dat de winnaar van de prijsvraag vergevorderd is in het ontwerp- en ontwikkelproces.

Het is een grappige toevaligheid dat we beiden gedurende het proces van de open oproep gezinsappartementen een geschikte woning in de stad hebben gevonden. Maurice heeft zijn appartement kunnen samenvoegen met dat van zijn voormalige bovenburen. Myron is met zijn gezin in een maisonnette in een voormalig klushuizenproject terecht gekomen met een actieve groep medebewoners en diverse collectieve functies.

Tot slot willen we iedereen bedanken die heeft meegedaan, meegedacht en meegewerkt aan de open oproep en deze publicatie. Veel leesplezier en inspiratie gewenst.



OM VOLDOENDE
WOONRUIMTE TE
KUNNEN BLIJVEN CREËREN,
MOET OOK HET GEZIN DE
HOOGTE IN

→ PAGINA 21

IK ZIE KINDEREN
ALS ONZE KLEINE
VERBINDERS

→ PAGINA 19

VERNIEUWDE WOONVISIE MAAKT RUIMTE VOOR HET GEZIN

INTERVIEW MATTIJS VAN RUIJVEN
EN LEONIE ANDRIESSE
AUTEUR IRENE VAN DER LINDEN

Leonie Andriessse en Mattijs van Ruijven zijn beiden werkzaam bij de gemeente Rotterdam, dienst Stadsontwikkeling Rotterdam, afdeling Ruimte en Wonen. Leonie is expert Wonen en (mede) auteur van de Woonvisie Rotterdam 2030. Mattijs is hoofd stedenbouwkundige en een van de initiators van de Kaart van de Stad.

Zowel in Nederland als in het buitenland wordt Rotterdam steeds populairder. De stad zit in de lift. En niet alleen het toerisme neemt toe, ook als woonplaats is de Maasstad tegenwoordig gewild. Het aanbod aan horeca en winkels groeit en de meer kwetsbare wijken en stadsdelen worden dermate opgeknapt dat ook deze gebieden interessant worden voor een bredere doelgroep; ook stijgen de huizenprijzen. Dit succes zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van stedenbouw.

Om als stad aantrekkelijk en succesvol te blijven is het van groot belang om te anticiperen op de toekomst. Als hoofdstedenbouwkundige is Mattijs van Ruijven er dagelijks mee bezig. 'We [het team van stedenbouwkundigen, red.] proberen de bouwprojecten in goede banen te leiden, zodat ze in de stad op hun plek vallen. En zelf ben ik veel bezig met de langetermijnontwikkeling van de stad als geheel.' Dat betekent vooral veel doordenken volgens Van Ruijven. 'Je moet nadenken over de toekomst. Straks staat een gebouw er vijf jaar en dan? Is het dan nog steeds een prettige plek in de stad? Zijn er scholen in de buurt, is er genoeg speelruimte – je kijkt vaak veel integraler dan alleen naar het project an sich.'

Dat geldt niet alleen voor de woningmarkt. Ook over infrastructuur en leefbaarheid wordt uitgebreid nagedacht. 'We merken bijvoorbeeld dat het steeds drukker wordt op de fietspaden. We kunnen ze dan verbreden, maar dat hebben we in het verleden ook voor de auto gedaan en daar hebben we nu allemaal spijt van. Dan kun je beter inzetten op nieuwe routes parallel aan hoofdroutes, waarmee ook bepaalde delen van de stad geactiveerd kunnen worden. Zo beredeneren we hoe het gebruik van de stad zal zijn en welke kansen er liggen. Dat is deels onderzoek en opgehaalde data en deels kennis die we in de loop van de jaren hebben opgebouwd.'

Betere leefbaarheid betekent dat Rotterdam ook als woonstad steeds gewilder wordt. Leonie Andriessse, Expert Wonen binnen de gemeente, ziet de aantrekkingskracht van de stad snel toenemen: 'Waar je een aantal jaar geleden vreemd werd aangekeken als je vertelde dat je in Rotterdam woonde, ben je nu ineens helemaal hip. De prijzen stijgen en mensen duikelen over elkaar heen om een woning te krijgen.' Dat is goed nieuws, maar er is nog een hoop te doen volgens Andriessse. 'Niet alle woonmilieus zijn nog even sterk en even in trek. Bovendien sluit onze woningvoorraad nog niet altijd even goed aan bij de wensen van woningzoekenden.' De Woonvisie Rotterdam 2030, waar Andriessse zelf aan meeschreef, is leidraad en toetsingskader voor het vergroten en verbeteren van het aanbod voor alle woningzoekenden. Gezinnen vormen hierin een belangrijke doelgroep. Er is te weinig woonruimte beschikbaar die voldoet aan de unieke randvoorwaarden die wonen in de stad aantrekkelijk maakt voor het gezin. Dit wringt vooral in een aantal oudere stadswijken. Specifiek voor die wijken is dan ook het collegeprogramma Kansrijke Wijken opgezet, dat zich overigens niet alleen op woningen, maar ook op onderwijs en buitenruimte richt.

Grote uitdagingen, die niet zonder hulp kunnen worden opgelost. Zowel Andriessse als Van Ruijven hamert op het belang van externe partijen. Die kunnen nog creatiever en innovatiever worden in het ontwikkelen van woonproducten. Daarnaast moet er ook goed geluisterd worden naar de woningzoekende zelf; die weet immers als geen ander wat er nodig is voor een aantrekkelijk en leefbaar woonmilieu. Een veranderende stad zorgt onvermijdelijk voor een veranderende visie op bouwen en stedenbouw. Er wordt al lang ingezet op hoogbouw, vertelt Van Ruijven, maar in het verleden op een andere manier dan nu wenselijk is. 'Hoogbouw uit bijvoorbeeld de jaren '80 en '90 is vaak heel gesloten op de begane grond.

Daar vind je bergingen, fietsenstallingen, garages, afvalcontainers – op straatniveau is het er afschuwelijk, ook wat betreft wind en bezonning. We merken nu dat het voor een groot deel juist om de begane grond draait, daarom stellen we nu andere eisen aan nieuwbouw.' Ontwikkelden partijen dienen nu een openheid en aantrekkelijkheid te realiseren op de begane grond. Soms horeca, maar ook minder commerciële functies zoals een gemeenschappelijke ruimte of een kinderdagverblijf passen; zo lang het maar leeft op straat. Daarnaast moet nieuwbouw duurzaam zijn. Van Ruijven: 'We zien dat gebouwen van twintig jaar geleden niet altijd meer werken, dus we moeten partijen uitdagen om iets te maken dat over twintig jaar nog steeds goed bruikbaar is. Gebouwen van vijftig jaar geleden worden nu op een hele andere manier gebruikt dan toen.'

Een van de belangrijkste ontwikkelingen in de veranderende stad is de toenemende wens van het gezin om in Rotterdam te blijven wonen. Voorheen trokken jonge ouders naar de omliggende gemeenten zodra er kinderen in het spel kwamen, maar de stad krijgt een steeds grotere aantrekkingskracht. Stadsappartementen zijn echter lang niet altijd geschikt voor deze groep: te klein, steile trappen, geen lift, te weinig bergruimte, geen of onvoldoende buitenruimte en de omgeving rondom het appartement biedt vaak te weinig faciliteiten voor kinderen. Om gezinnen toch een geschikte plek in de stad te geven, zet de gemeente in op de ontwikkeling van gezinsappartementen.

'Iedereen met een hart voor de stad is natuurlijk van meerwaarde voor Rotterdam', stelt Andriessse. 'Maar gezinnen vormen in de regel een belangrijke groep. Ik zie kinderen als onze kleine verbinders: zij maken vrienden op school en bij allerlei clubs en brengen eigenlijk zo niet alleen elkaar, maar ook hun ouders in contact. Het mooiste is dat dit



IK ZIE
KINDEREN
ALS ONZE
KLEINE
VERBINDERS

veelal door alle rangen en standen van de bevolking heen gaat. Daarnaast hebben gezinnen vaak een grote verbondenheid met de buurt, Ouders voelen zich daarom vaker verantwoordelijk voor het leefbaar houden van die buurt. Tot slot houden gezinnen door hun actieve gebruik van voorzieningen in buurten en kijken het aanbod en de kwaliteit van die voorzieningen op peil. En daar hebben andere type huishoudens ook weer profijt van.'

Het belang van het gezin in de stad werd al eerder herkend, wat zich uitte in de bouw van gezinswoningen, vaak in de vorm van rijtjeshuizen, bijvoorbeeld op Katendrecht, in Nieuw Crooswijk. Ruimte is echter schaars in de stad. Om voldoende woonruimte te kunnen blijven creëren, moet ook het gezin de hoogte in, concludeerde Van Ruijven. Maar hoe? Vooral gedegen kennis ontbrak nog. Naast het uitvoeren van het nodige onderzoek, ontstond het idee om kennis en expertise uit andere hoeken te verzamelen; middels een prijsvraag waarin externe partijen werden uitgedaagd om een appartementengebouw speciaal voor het gezin te ontwerpen en te realiseren. De Toren van Babel, of BABEL, zoals het project inmiddels heet, werd unaniem tot winnaar gekozen.

Het winnende ontwerp en de overige prijsvraaginzendingen zorgen voor meer inzicht en nieuwe kennis op het gebied van het gezinsappartement. 'Natuurlijk moeten de appartementen groot genoeg zijn', vertelt Van Ruijven. 'Zodat elk kind zijn eigen kamer heeft. Maar dat is nog maar het begin. Het gaat er ook om dat er een goede buitenruimte bijzit. Nu kun je in de stad niet overal enorme balkons aanbieden, dus dat moet je anders oplossen. Bijvoorbeeld met meer gemeenschappelijke buitenruimte, waar kinderen kunnen spelen, of waar je een kinderwagen of bakfiets kunt stallen. Dat vraagt iets van het gebouw, maar ook van de omgeving.

We proberen nieuwe plekken in de stad te ontwikkelen, kansrijk te maken voor gezinnen en we dagen mensen uit – bijvoorbeeld met zo’n prijsvraag – om er echt voor te zorgen dat een woonomgeving aantrekkelijk is voor gezinnen.’

Vormt BABEL dan het startsein voor het ontwikkelen van een nieuwe manier van wonen in de stad? Andriessie denkt van wel: ‘Ik denk dat we steeds meer schakeringen in het wonen krijgen dan we tot nu toe kennen. Dus niet meer standaard de grondgebonden rijtjeswoning voor gezinnen en het appartement voor de één-of-tweepersoonshuishoudens. En er gaan interessante tussenvormen ontstaan tussen huren en kopen in. Ik hoop erop dat we met een publicatie over de prijsvraag gezinsappartementen en met BABEL als innovatief woonproject, inspiratie kunnen bieden voor nieuwe initiatieven. En ook ontwikkelaars het vertrouwen kunnen bieden dat daar echt ruimte voor is in de stad.’ Zo’n volgend initiatief heeft zich alweer aangediend met het Rotterdams Woongenootschap, een wooncoöperatie gericht op het gezamenlijk ontwikkelen van gezinsappartementen in het middensegment. Daarmee wordt momenteel verkend hoe de initiatiefnemers gefaciliteerd kunnen worden in het realiseren van hun idee.

Ook Van Ruijven ziet de prijsvraag en de bouw van BABEL als het begin van het nieuwe wonen in Rotterdam. ‘We laten hiermee zien dat we er bewust mee bezig zijn. We denken na over de toekomst en waar we als stad heen willen. Hopelijk is deze manier van denken en ontwikkelen binnenkort gemeengoed.’



**DE STAD KRIJGT EEN STEEDS
GROTERE AANTREKKINGSKRACHT
OP GEZINNEN**



OM VOLDOENDE
WOONRUIMTE
TE KUNNEN
BLIJVEN
CREËREN, MOET
OOK HET GEZIN
DE HOOGTE IN

WOONLAB OUD

WOONLAB OUD

ROTTERDAM GAAT VOOR MEER GEZINNEN IN WIJKEN RONDOM CENTRUM

Rotterdam wil meer draagkrachtige gezinnen in de stad. Met het [Programma Kansrijke Wijken](#) zet de gemeente in op meer grote woningen, meer excellente scholen en meer groen en speelruimte in een aantal wijken rondom het centrum. Om gezinnen voor deze wijken te behouden en naar deze wijken te trekken worden vele innovatieve projecten gestart.

Draagkrachtige gezinnen kiezen in Rotterdam steeds vaker voor de gemakken van de stad, maar willen daarnaast ook ruim kunnen wonen. Ouders willen dat hun kinderen naar een goede school kunnen en prettig kunnen buitenspelen in hun eigen buurt. Om dat te bereiken werkt de gemeente nauw samen met bewoners, corporaties, investeerders en ondernemers.

De aanpak richt zich op de wijken rondom het centrum: Middelland, Nieuwe Westen, Oude Noorden, Liskwartier, Nieuw-Crooswijk, Kralingen-West, Lloydkwartier, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot.

NIEUWBOUWPROJECT — WEG NAAR KRALINGEN IN KRALINGEN WEST



WANDELOORDLAAN IN NIEUW CROOSWIJK

Gezinswoningen

Er is een groeiende vraag naar grotere woningen in deze wijken. Daarom stimuleert de gemeente kleine projectontwikkelingen, de verkoop van kluswoningen, meer ruimte voor zelfbouw en samenvoegen van kleine woningen. Een voorbeeld is de samenwerking bij de Zwaerdecroonstraat in Middelland. De corporatie heeft de opgeknapte, vergrote woningen verkocht aan gezinnen. De gemeente heeft de straat heringericht met meer groen en bredere stoepen.

En ook nieuwbouwwoningen in deze wijken dragen bij aan de groei van het aanbod van grotere, voor gezinnen geschikte woningen. Recente voorbeelden zijn het Soetendaalseplein, Huis van Wensen en Kaap Belvédère 3. Maar ook de recent opgeleverde Kaapvaarder in Katendrecht en Prachtig Kralingen in Kralingen West. De verkoop van deze woningen is zeer succesvol verlopen. En een project als BABEL past uitstekend in de ambitie van de stad om meer en diverser woonaanbod voor gezinnen te realiseren.

Onderwijs

Voor het ontdekken en benutten van talenten en het vinden van een passende plek in de samenleving en op de arbeidsmarkt is goed onderwijs onmisbaar. Het is daarnaast ook een belangrijke voorwaarde om te kiezen voor een woonwijk. Iedereen die een hart heeft voor de stad – onderwijsinstellingen, bedrijven, maatschappelijke instellingen, private opleidingen, kennisinstellingen, sport, cultuur, overheid en wetenschap – levert een bijdrage aan het Masterplan Onderwijs. Samen werken we aan een beter aansluitend onderwijsaanbod in de wijk. Vanuit

het programma ondersteunen we zo veel mogelijk initiatieven die hieraan bijdragen, zoals het Predicaat Excellente basis- en middelbare scholen, ouderinitiatieven en groene schoolpleinen.

Excellente basis- en middelbare scholen.

Het predicaat Excellente School is een predicaat voor scholen met bijzondere kwaliteiten en voor scholen die uitblinken in een specifiek excellentieprofiel. Dit kan bijvoorbeeld een innovatief onderwijsaanbod zijn, gericht op techniek of burgerschap. Of een onderscheidende aanpak bij leer-

BASISSCHOOL DE SCHALM OP KATENDRECHT



BASISSCHOOL DE FONTEIN IN HET OUDE NOORDEN

lingen die extra ondersteuning nodig hebben. Vanuit het programma worden de scholen actief gewezen op de mogelijkheid om het predicaat aan te vragen en zich hiermee te profileren in de wijk. Basisschool de Mariaschool en De Globetrotter en de middelbare scholen Wolfert Tweetalig, De Toorop Mavo, LMC Praktijkonderwijs Schietbaanstaat en csg Calvijn (vestiging Charlois) in de kansrijke wijken zijn in het bezit van het predicaat excellent.

Groene schoolpleinen

In sommige buurten rondom het centrum zijn de speelmogelijkheden voor kinderen nog beperkt.

Net als de ruimte om nieuwe voorzieningen aan te leggen. Schoolpleinen zijn daarom belangrijke buitenspeelplekken voor kinderen. Door schoolpleinen te vergroenen en open te stellen buiten schooltijden, kan de bestaande openbare ruimte beter worden benut. Basisschool De Fontein in Noord en De Schalm in Katendrecht zijn twee voorbeelden van scholen met een groen schoolplein. Het is naast een fijne plaats om lekker te spelen en bewegen, goed voor het bewustzijn van de natuur. En het is een extra leslokaal en een extra speelruimte voor de wijk.

Droomstraten

Ook Droomstraten is onderdeel van het programma Kansrijke Wijken en dragen bij aan de ambitie van de stad. Droomstraten maken zichtbaar wat de mogelijkheden zijn om de buitenruimte in de stadswijken beter te benutten voor spelen en ontmoeten. Het verhoogt de woonkwaliteit, de sociale relaties tussen de bewoners en het maakt de wijk aantrekkelijker voor gezinnen. Er zijn negen Droomstraten gestart in straten waar veel gezinnen wonen. Dit zijn de Berkelselaan, Kettingstraat, Blommerdijk-selaan, Lamberstusstraat, Noordplein, Brancobuurt, Kaap Workout, de Peperklip en De 3 Straatjes in Middelland. Droomstraten die nog gaan starten zijn De Ruilstraat, Kaapse Buurtpaden, Soetendaalseweg en Assendelftplein.



**DROOMSTRAAT
KETTINGSTRAAT**

STEDEN HEBBEN KINDEREN NODIG. WIE IS NIET GECHARMEERD VAN EEN GEBOREN EN GETOGEN ROTTERDAMMER?

→ PAGINA 41

WAAR MOET EEN
STADSAPPARTEMENT
AAN VOLDOEN OM
OOK VOOR GEZINNEN
AANTREKKELIJK TE
ZIJN?

→ PAGINA 38

HET STEDELIJK GEZINSAPPARTEMENT: OVER DE VERANDERDE WEGING VAN SITE AND SITUATION DOOR GEZINNEN

LIA KARSTEN

Lia Karsten is universitair hoofddocent in stedelijke geografie aan de Universiteit van Amsterdam / AISSR. Haar onderzoeksbelang richt zich op de veranderende relatie tussen steden en gezinnen/kinderen. Hierover zijn vele publicaties van haar hand verschenen, o.a. in 2016 'de nieuwe generatie stadskinderen' in samenwerking met Naomi Felder. Lia Karsten was lid van de jury van de open oproep gezinsappartementen.

Stedelijke ontwikkeling

Als we kijken naar de grote steden in Nederland zien we twee dominante ontwikkelingen. Ten eerste is er een algemene trend tot verdichting. De verstedelijking schrijdt verder met het ideaalbeeld van de compacte stad als kompas. Duurzaamheidseisen worden algemeen onderschreven: het buitengebied moet gespaard. Op hoogbouw als woonvorm heerst weinig taboe meer. Amsterdam heeft net zijn plannen voor de Sluisbuurt gelanceerd. En ook Den Haag heeft aangegeven plannen voor hoogbouw niet langer te schuwen. En zoals de skyline van deze stad laat zien, heeft Rotterdam hier vanouds een voorlopers positie.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is dat de grote steden niet alleen meer bewoners huisvesten, maar ook meer gezinnen en kinderen. De grote steden blijken een relatief jonge bevolking te hebben in tegenstelling tot de vergrijsde krimpregio's in het oosten, noorden en zuiden van Nederland. Alle scenario's wijzen erop dat de Randstad de komende decennia de plaats is waar en de meeste bevolkingsgroei en de meeste (economische) activiteit gaat plaatsvinden. De belangstelling voor hoogstedelijk wonen heeft zich uitgebreid tot de categorie van jonge gezinnen. De stedelijke oriëntatie van gezinnen is toegenomen, (juist) ook van gezinnen die het zich zouden kunnen veroorloven om elders (buiten) te gaan wonen.

Deze twee ontwikkelingen tezamen maken dat de kans dat gezinnen in een appartement in de stad komen te wonen ook is toegenomen, zoals dat in grote steden als Parijs, Stockholm en Berlijn al veel langer het geval is. Sommige gezinnen zullen misschien zelfs terecht komen in hoogbouw appartementen. Dat is immers al staande praktijk in steden als Vancouver, Melbourne en Hong Kong. Hoe moeten we deze ontwikkeling interpreteren en hoe is de

situatie in Nederland? Blijven gezinnen geïnteresseerd in een stedelijk wonen als de prijzen zo snel stijgen als nu het geval is?

Kiezen voor de stad: het toegenomen belang van locatie

In de stadsgeografie wordt wat betreft wonen onderscheid gemaakt tussen *site and situation*. *Site* duidt op de woonkwaliteiten van de woning en de directe omgeving. *Situation* verwijst naar de locatie: welke gebieden en voorzieningen zijn binnen een bepaalde tijd bereikbaar vanuit de woonplek? Om met het laatste te beginnen: de nieuwe stedelijke oriëntatie van gezinnen duidt op een groter belang dat wordt gehecht aan de locatie (situation) van een gezinswoning. De uitmigratie van (middenklasse) gezinnen uit de grote steden is geen vanzelfsprekendheid meer. Een deel blijft. Waarom eigenlijk? Onderzoek laat zien dat daar drie belangrijke redenen voor zijn (Karsten en Felder, 2016). Eerst en vooral is er de tijdruimtelijke druk op jonge werkende gezinnen. De dagelijkse combinatie van zorg en werk zet nabijheid weer hoog op de agenda. Het is niet toevallig dat de opkomst van het stedelijk gezinswonen parallel loopt met de sterke toename van het werkend moederschap (en het zorgend vaderschap). Het gaat om Yuppies die Yupps zijn geworden (young urban professional parents). Voor diegenen die aangewezen zijn op de stedelijke arbeidsmarkt, zou verhuizen naar buiten betekenen dat reistijden toenemen evenals onzekerheden van file en treinvertraging. Een tweede reden om in de stad te blijven wonen heeft te maken met de sociale omgeving. Veel tweeverdieners zijn na hun studie in de stad blijven wonen. Hier wonen hun studiegenoten, hun vrienden. Een verhuizing naar de suburb zou worden gevoeld als een keuze voor sociaal isolement. De stad wordt gedefinieerd als de plek waar de interessante mensen wonen: vrienden, collega's, burens. Tot slot: in tijdperk van massale suburbanisatie

ontstaat de neiging je te onderscheiden met een andere keuze: "Wij zijn stadsmensen en willen onze kinderen opvoeden in een diverse stedelijke omgeving". Het is deze groep van tweeverdienende – veelal cultureel georiënteerde – carrièremakers die de stad hoog hebben zitten en bij wie de suburb als ultieme gezinsbestemming de laatste jaren minder aantrekkelijk is geworden.

Kiezen voor een appartement?

Met de keuze voor de stad zijn stedelijk georiënteerde gezinnen aangewezen op de stedelijke huizenmarkt en zijn zij gedwongen met andere ogen naar (site) kwaliteiten van een woning te kijken. Stadswoningen zijn in meerderheid niet grondgebonden. Dat betekent voor de meerderheid van de stedelijke gezinnen dat zij geen eengezinswoning zullen krijgen en vaak ook geen woning op de begane grond. Dat betekent een radicale verandering met de praktijk en het discours over gezinswonen in Nederland tot nu toe. Het dominante discours over gezinswonen is immers: a happy family lives in a (suburban) single family home. Gezinnen zouden het best op hun plek zijn in een ruime eengezinswoning met tuin. Daarvan is het aanbod in de stad beperkt. In hoeverre is het stadsappartement een negatieve keuze (bij gebrek aan alternatieven), aan welke eisen zou een appartement moeten beantwoorden om als gezinsvriendelijk te gelden? Is 'bovenwonen' altijd negatief? En hoe staan Nederlandse gezinnen tegenover wonen in hoogbouw?

Karsten (2015) laat zien dat de negatieve connotatie van hoogbouw voor gezinnen niet algemeen is en sterk cultuur bepaald. In haar onderzoek in Hong Kong wordt duidelijk dat de daar geïnterviewde gezinnen niet zonder meer negatief zijn over het wonen in een flat. Druk bezette tweeverdienende ouders benoemen de voordelen van het wonen in hoogbouw als compact wonen met uitzicht,

weinig schoonmaakwerk en onderhoud, het buiten houden van insecten en ongedierte. Een eengezinswoning zou volgens de geïnterviewde gezinnen juist veel extra huishoudelijk werk opleveren en ook meer overlast van de omgeving. De belangrijkste kritiek op hoogbouw betrof de schaal en de anonimiteit.

Wat we (niet) weten

Het wonen van gezinnen in (hoogbouw) appartementen is een weinig onderzocht onderwerp. Zelfs in Hong Kong is nauwelijks onderzoek gedaan naar de woonpraktijken en problemen van gezinnen met jonge kinderen. Costello (2005) geeft vanuit de Australische praktijk een interessante analyse van de recentelijk weer hip geraakte hoogbouw in centraal stedelijke locaties. Net als in Nederland is hoogbouw in Australië vanouds vooral aan de buitenkant van de stad te vinden en vooral in de vorm van huurappartementen, die bewoond worden door huishoudens met een zwakke sociaal-economische status. Hoogbouw werd zodoende al snel gerelateerd aan achterstand (zie ook in Nederland bv delen van de Bijlmer en Ommoord). De nieuwe dure appartementen in het centrum zijn vooral gericht op welgestelde stedelingen. Daarmee is het imago van het stadsappartement in positieve zin bijgesteld. Het gaat vaak om luxe ruime flats (loft) die aanvankelijk vooral betrokken werden door kinderloze huishoudens. Maar zoals gezegd ook voor tweeverdienende gezinnen is een centrale locatie van belang. Die blijken in Australië ook geïnteresseerd in de centraal stedelijke nieuwe appartementsgebouwen, maar komen er achter dat met gezinnen nauwelijks rekening wordt gehouden (Fincher, 2004). In de dagelijkse woonpraktijk treden fricties op die voorkomen kunnen worden als eerst beter onderzoek gedaan zou worden. Ook in Nederland is dat onderzoek praktisch afwezig. Waar moet



HOE STAAN NEDERLANDSE
GEZINNEN TEGENOVER WONEN
IN HOOGBOUW?

een stadsappartement aan voldoen om ook voor gezinnen aantrekkelijk te zijn? Met de prijsvraag voor het gezinsvriendelijke stadsappartement is hiermee in Rotterdam een begin gemaakt. Het zou de moeite waard zijn om de experimenten rond de Toren van Babel onderzoeksmatig te volgen en lering te trekken uit de opgedane ervaringen.

Tot besluit: extra inspanning voor een betere stad

Veel gezinnen zoeken een ruime eengezinswoning buiten de stad waar hun kinderen kunnen opgroeien in het groen. Er is echter ook een herkenbaar segment dat bewust kiest voor stedelijk wonen en een trade-off maakt tussen reisafstand (naar het werk) en wooncomfort. De grote druk op de stedelijke woningmarkt en het beperkte aanbod van ruime woningen maakt dat 'alleen' de 'echte' stadsmensen op de grote stad georiënteerd zullen blijven. Onderzoek laat zien wie dat zijn: tweeverdienende symmetrisch georganiseerde carrièremakers met tenminste één baan in de stad (Boterman, 2012). Zij zijn ook de groep die een huis in de stad (nog enigszins) kunnen betalen en zij profiteren het meest van de korte (fiets) afstanden tot werk. Maar hoe gaat die trade-off er in de toekomst uit zien?

Steden die gezinnen in de stad willen houden/krijgen zullen daarvoor extra inspanningen moeten doen. Niets is gemakkelijker dan te bouwen voor kinderloze jonge mensen, zeker in het huidige tijdgewricht waarin de stad zo populair is. Stedelijke beleidsmakers, architecten en ontwikkelaars focussen nog te vaak op de korte termijn van de gemakkelijk te verkopen kleine appartementen, vaak zonder noemenswaardige buitenruimte (De Ceuster, 2017). Maar op de langere termijn is dat geen oplossing voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad. Een 'goede' stad is immers een diverse stad. Niet alleen in termen van klasse, maar ook in termen van leeftijd en huishoudensituatie.

Een goede stad werkt niet alleen voor volwassenen, maar ook voor en met kinderen. Gezinnen zijn belangrijk voor het sociale netwerk van de stad, de sociale duurzaamheid en het collectieve geheugen van de stad. Het gaat om het voortbestaan van tal van voorzieningen als scholen en zwembaden, maar ook over het collectieve geheugen van de stad (Pamuk, 2005). Kinderen die in de stad opgroeien kunnen verhalen over hun ervaringen met de stad, herinneringen die weer doorgegeven kunnen worden aan de volgende generatie. In dit proces wordt de identiteit van de stad en haar bewoners gevormd. Steden hebben kinderen nodig. Wie is niet gecharmeerd van een geboren en getogen Rotterdammer?

Literatuur

- Boterman, W. (2012) *Residential practices of middle classes in the field of parenthood*. Amsterdam: UvA (proefschrift)
- Ceuster, de l. (2017) *Middenklasse gezinnen in Hoogbouw*. Amsterdam: UvA (masterscriptie)
- Costello, C. (2005) From prisons to penthouse: the changing images of high-rise living in Melbourne. *Housing Studies*, 20 (1), p. 49-62.
- Fincher, R. (2004) Gender and the life course in the narratives of Melbourne's high-rise developers. *Australian Geographical Studies*, 42 (3), p. 325-338.
- Karsten, L. (2015) Middle class households with children on vertical family living in Hong Kong. *Habitat International*, 47, p. 241-247.
- Karsten, L. en N. Felder (2016) *De nieuwe generatie stadskinderen*. Rotterdam: NAI 010 uitgevers.
- Pamuk, O. (2005) *Istanbul: Herinneringen en de stad*. Amsterdam: de Arbeiderspers.



WAAR MOET EEN
STADSAPPARTEMENT
AAN VOLDOEN OM
OOK VOOR GEZINNEN
AANTREKkelijk TE
ZIJN?

**II PRIJSVRAAG EN
RESULTATEN**

GEEN INNOVATIE ZONDER
REALISATIE WAS HET
UITGANGSPUNT VAN DE
GEMEENTE ROTTERDAM BIJ
DEZE PRIJSVRAAG.

→ PAGINA 55

Cilly Jansen is directeur van Architectuur Lokaal, de stichting die voor de gemeente Rotterdam de Open Oproep Gezinsappartementen begeleidde. Het reglement voor deze ontwikkelcompetitie werd opgesteld met behulp van de handleiding Kompas, die in de loop der jaren in samenspraak met ontwerpers, gemeenten en andere opdrachtgevers is gemaakt. Ook andere prijsvragen die Architectuur Lokaal op basis van Kompas organiseerde zijn succesvol verlopen, zoals voor het Bezoekerscentrum Werelderfgoed Kinderdijk, de Prins Clausbrug in Dordrecht en Tiny Housing in Almere.

Een ontwikkelcompetitie voor een nieuw type woningbouw op een fantastische locatie aan de Maas, die wordt gewonnen door een jonge architect. Dat was bijzonder nieuws in Rotterdam vorig jaar: de 33-jarige architect Laurens Boodt won de prijsvraag voor gezinsappartementen op de Lloydpier, in samenwerking met AM. Hoewel het resultaat van de prijsvraag verrassend was, hoeft het niemand te verbazen dat deze experimentele prijsvraag werd uitgeschreven door de gemeente Rotterdam.

Het Centraal Planbureau constateerde vorig jaar dat het uitschrijven van prijsvragen hét middel is om tot kansrijk innovatiebeleid te komen, maar ook dat Nederland daarbij internationaal achterloopt. Een elders door de eeuwen heen ontwikkelde, soms wettelijk geregelde, prijsvraagcultuur is Nederland nog wat vreemd. Er werden zo af en toe wel prijsvragen uitgeschreven – bijvoorbeeld in 1988 door het ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur (WVC), voor het nieuw te bouwen Nederlands Architectuurinstituut in Rotterdam. Dat was een prestigieuze opgave: het betrof het eerste in de gemeente te vestigen rijksmuseum. De prijsvraag bood de mogelijkheid om jonge architecten zoals Rem Koolhaas, Benthem & Crouwel, Hubert Jan Henket en Jo Coenen, kansen te bieden in de economisch moeilijke jaren '80. Het was geen openbare procedure; de jongeren werden – naast de twee oudere vakgenoten Wim Quist en Luigi Snozzi – op naam uitgenodigd voor deelname aan een zogenoemde 'meervoudige opdracht': eenzelfde opdracht aan meerdere partijen met een gelijke vergoeding. Het voorstel van Jo Coenen werd geselecteerd. Hij kreeg de opdracht voor het ontwerp van het NAI (inmiddels Het Nieuwe Instituut genoemd) en zou 25 jaar later ook hoofdarchitect van de verbouwing worden.

Sinds 1988 is er veel veranderd bij architectenselecties door publieke opdrachtgevers. Met de opkomst van het (Europees) aanbesteden was het voor gemeenten niet meer mogelijk om te werken met zogenoemde 'architectenlijstjes' aan de hand waarvan zij direct contact konden opnemen met favoriete architecten bij nieuwe opdrachten. De aanbestedingscultuur voor architectuuropdrachten kwam hortend en stotend op gang. Voor zover er in deze jaren prijsvragen werden uitgeschreven, beperkten uitschrijvers zich tot 'ideeënprijsvragen' met de intentie de resultaten verder te brengen. Gerealiseerd werden de ideeën die in deze prijsvragen naar voren kwamen maar zelden. Ook niet in Rotterdam, waar de gemeente in 2002 een openbare ideeënprijsvraag uitschreef onder architecten tot 40 jaar, met de vraag om een architectonisch en stedenbouwkundig voorstel voor een nieuw stadskantoor op de locatie van het huidige stadskantoor achter het stadhuis aan de Coolsingel. De prijsvraag leverde vijf gelijke winnaars op, en daar bleef het bij. De gemeente besloot in 2009 tot een Europese aanbesteding voor herontwikkeling van het bestaande stadskantoor. De procedure verliep niet zonder problemen. De niet-winnende deelnemers aan de aanbesteding maakten bezwaar omdat de procedure niet transparant en de beoordeling niet objectief zou zijn verlopen. De rechter moest eraan te pas komen voordat de gemeente de opdracht voor het Timmerhuis definitief aan OMA kon verstrekken.

Rotterdam stelde een gemeentelijke architectuurnota op met daarin aandacht voor architectenselecties, en waarbij ook jonge architecten en kleine bureaus kans maakten op een opdracht – bijvoorbeeld door eenvoudige selectieprocedures voor kleine opdrachten op basis van portfolio's. Een eerste resultaat van deze aanpak werd de opdracht aan Vitibuck Architects voor het ontwerp van de toezichtloge van het Dakpark.



STADSKANTOOR HET
TIMMERHUIS

De Rotterdamse koppeling van architectuurbeleid en aanbestedingsbeleid resulteerde in 2012 in het eerste *Protocol Ontwerperselecties*, dat nog steeds interessante perspectieven biedt om de aanbestedingscultuur te verbeteren. Volgens het Protocol kondigt de gemeente kleine en middelgrote architectuuropdrachten aan via het *Steunpunt Architectuuropdrachten en Ontwerpwedstrijden* van Architectuur Lokaal, een ideële stichting die al enkele decennia werkt aan goed opdrachtgeverschap, dat dagelijks de nieuwe architectuuropdrachten publiceert op de website van het Steunpunt, www.ontwerpwedstrijden.nl.

Het selecteren van de juiste architect voor de opgave is een belangrijk moment in het bouwproces. Daarom maakte Architectuur Lokaal, samen met de Rijksbouwmeester, verschillende ministeries, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Instituut voor Bouwrecht en uiteraard de beroepsorganisaties van ontwerpers, ingenieurs, constructeurs en ontwikkelaars, voor iedereen goed leesbare modelreglementen voor architectuuropdrachten, in lijn met de Europese aanbestedingsregels. Deze 'Kommen' zijn gratis te downloaden van de website van het Steunpunt. Met name voor prijsvragen heeft Architectuur Lokaal veel aandacht omdat hierbij wordt gezocht naar de beste oplossing voor de opgave. Omdat het niet, zoals bij een aanbesteding voor architectendiensten, gaat om het meeste geschikte bureau voor de opgave, verloopt een prijsvraag anoniem. Dat biedt kansen voor nieuwe generaties ontwerpers die er door gebrek aan de gewenste ervaring moeilijk tussen komen bij aanbestedingen, en van wie wellicht innovatieve oplossingen mogen worden verwacht.



HOEWEL HET RESULTAAT VAN DE PRIJSVRAAG VERRASSEND WAS, HOEFT HET NIEMAND TE VERBAZEN DAT DEZE EXPERIMENTELE PRIJSVRAAG WERD UITGESCHREVEN DOOR DE GEMEENTE ROTTERDAM.

Dit gebeurde dan ook bij de Rotterdamse ontwikkelcom-
petitie voor gezinsappartementen. Rotterdam is, vanuit
eerdere ervaringen en het *Protocol Ontwerperselecties* de
koudwatervrees die in veel andere Nederlandse gemeen-
ten nog leeft, wel zo'n beetje voorbij. Samen met Archi-
tectuur Lokaal is de stap gezet naar een prijsvraag voor
de realisatie van gestapelde gezinswoningen. Architectuur
Lokaal stelde het reglement samen met de gemeente op
conform *Kompas* en begeleidde de procedure.

De gemeente koos voor een prijsvraag in twee ronden,
waarbij de eerste ronde zeer bewust een lage drempel
kende: er werd een visie op een nieuwe typologie, het
gezinsappartement, gevraagd uitgewerkt in tekst, schetsen
en referentiebeelden; dat zorgde ervoor dat (jonge) archi-
tecten, burgers, kleine ontwikkelende partijen allen mee
konden doen. De locatie en marktconforme grondprijs
behorende bij de gronduitgifte werden pas in de tweede
ronde bekend gemaakt. Na anonieme selectie van vijf visies
(uit 149 inzendingen) in de eerste ronde bleek tot ieders
verrassing dat vier van deze vijf inzendingen niet afkomstig
waren van ontwikkelaars, maar van jonge architecten, die
toch echt over de financiële middelen moesten kunnen
beschikken om een winnend plan te kunnen realiseren.
Ook in deze situatie voorzag het reglement: de teams
konden in de tweede ronde worden uitgebreid - wat alle
deelnemers dan ook hebben gedaan. Het winnende plan
Toren van Babel, inmiddels ingekort naar BABEL, van de
combinatie Laurens Boodt en AM is volop in ontwikkeling;
toekomstige bewoners buigen zich met het projectteam
over de plattegronden, de collectieve voorzieningen en de
buitenruimtes.

Geen innovatie zonder realisatie was het uitgangspunt van
de gemeente Rotterdam bij deze prijsvraag. Daarmee toon-
de niet alleen de gemeente, maar ook de door haar uitge-
daagde architecten het nodige lef. Uit de cijfers van het
Steunpunt Architectuuroopdrachten & Ontwerpwedstrijden
over de laatste jaren, kunnen we opmaken dat gesproken
kan worden van de opkomst van een prijsvraagcultuur voor
architectuuroopdrachten in Nederland - waarbij het Rotter-
damse beleid zeker een belangrijke rol heeft gespeeld.



OOK DE
MARKTHAL IS
HET RESULTAAT
VAN EEN
PRIJSVRAAG

HET GEZINSLEVEN IS PER DEFINITIE VERANDERLIJK VAN AARD

→ PAGINA 73

NAAST EEN DUIDELIJKE HANG
NAAR COLLECTIVITEIT HEERST
ER OOK EEN STERKE BEHOEFTE
AAN RUST EN PRIVACY

→ PAGINA 73

NAAR EEN EEN- GEZINSAPPARTEMENT ANALYSE VAN DE INZENDINGEN

JAGERJANSSEN I.S.M.
MAURICE BOUMANS
ILLUSTRATIES PEPIJN BERGHOUT

De ontwerpers van Jager-Janssen architecten BNA maken niet alledaagse architectuur, werken aan binnenstedelijke transformaties en zijn lokaal betrokken. Het bureau werd in 2003 door Alex Jager en Rogier Janssen opgericht en is gehuisvest in de monumentale Hofbogen. De missie van JagerJanssen is het maken van begrijpelijke architectuur om het leven te veraangemen en waarin de fysieke en virtuele werkelijkheid een vanzelfsprekende plaats hebben. (Ontwerpend) onderzoek, (publiek) debat en (interdisciplinaire) samenwerking zijn hierbij middelen.

De gemeente Rotterdam heeft JagerJanssen gevraagd middels een analyse van alle inzendingen te onderzoeken of er 'essentiële ingrediënten' voor het eengezinsappartement te definiëren zijn.

Steeds meer gezinnen wonen en willen blijven wonen in de stad. Er is een grote groep (jonge) gezinnen die niet alleen zoekt naar meer ruimte, maar vooral naar flexibiliteit. Een groep die niet alleen zoekt naar privévoorzieningen zoals een eigen tuin, maar ook naar collectieve ruimtes, zowel binnen als buiten. Om gezinnen een goede woning in de stad te bieden én voldoende draagvlak voor de stedelijke voorzieningen te houden, is naast de grondgebonden gezinswoning een nieuwe typologie nodig: de gestapelde gezinswoning ofwel het eengezinsappartement. Dat was de inzet van een open oproep georganiseerd door de gemeente Rotterdam.

Open oproep gezinsappartementen

Aan de Open Oproep voor een collectieve zoektocht naar een te realiseren nieuwe typologie die bovendien Rotterdam als woonstad zou promoten werd massaal gehoor gegeven. De ruim 150 inzendingen tonen een breed palet aan ideeën over 'het gezinsappartement'. Op volgeschreven A4tjes worden visies en ideeën veelal verhalend en meestal in uitgebreide bewoordingen uiteengezet. De begeleidende A3's ondersteunen deze veelheid met prachtig en kleurrijk beeldmateriaal.

Het blijkt echter best lastig om 'het gezinsappartement' kernachtig en compact in tekst weer te geven zonder te vervallen in algemeenheden en clichés. Of misschien is de materie wel gewoon erg complex? Wat opvalt, is dat inzendingen waarbij verduidelijkende schema's en illustraties in de tekst zijn opgenomen hoog scoren in de jurybeoordeling. Het beste voorbeeld hiervan is misschien wel de uiteindelijke winnaar. De kernvraag *waarom wonen gezinnen met name in Nederland niet graag in een appartement* wordt in de inzendingen meestal indirect beantwoord door een overcompensatie van een bepaald gebrek of gemis. Als



FLEXIBELE PLATTEGROND EN HOOGTE FLEXIBELE INDELING APPARTEMENTEN

#088 We are family

De inzending laat zien, in tegenstelling tot andere plannen, hoe de flexibele plattegrond kan worden geconcretiseerd door middel van een grid in de plattegronden.



Het concept van de appartementen is een flexibele indeling, waardoor elk gezin de woning op zijn ideale manier kan inrichten, wat resulteert in een gevarieerd woningaanbod waarin elke woning anders is. Tevens biedt dit flexibiliteit door de jaren heen, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding/inbreiding of een werkplek aan huis. De appartementen zijn opgedeeld in een middenzone waarin de constructie, leidingwerk en voorzieningen geplaatst kunnen worden met daaromheen een stramien van ter grootte van een tweepersoons slaapkamer waarop de binnenwanden naar eigen inzicht geplaatst kunnen worden. Zo kun je naar eigen inzicht bepalen hoe groot de woonkamer wordt en hoeveel slaapkamers je wil. Zie verschillende opties hieronder die de flexibiliteit van de indeling weergeven.

we de begeleidende A3's met referentiebeelden door onze oogharen bekijken zien we veel groen, veel opgeruimde lichte en ruimtelijke interieurs, veel casco-esthetiek, veel schema's en natuurlijk veel mensen.

Screenen van de inzendingen

Misschien kunnen we na het analyseren van alle inzendingen iets universeels zeggen over de nieuwe typologie. Om grip op de materie te krijgen hebben we alle inzendingen uitvoerig gescreend. Daarbij viel al gauw op dat een aantal thema's telkens terugkomt. Dat was aanleiding voor ons om een (pseudo-wetenschappelijke) kwantitatieve analyse op de inzendingen uit te voeren. Aan de hand van de inzendingen maakten we een omvangrijke kruisjeslijst met 44 thema's die vaker of juist minder vaak worden genoemd. Deze thema's zijn in woordwolk hiernaast weergegeven, de kruisjeslijst is in de bijlage terug te vinden. De 30 meest genoemde thema's representeren het leeuwendeel van de in de inzendingen genoemde thema's.

Uit de genoemde top-30 hebben we vervolgens een short-list gedestilleerd van thema's die ons inziens min of meer 'specifiek' van toepassing zijn op de opgave van een gezinsappartement. Thema's die buiten deze short-list vallen zijn algemener van aard – zoals bijvoorbeeld het thema 'duurzaamheid' – en dus minder relevant om binnen deze verkenning bij stil te staan. We hebben zelf een thema toegevoegd, dat niet erg vaak genoemd werd, maar naar onze mening juist wel interessant is om mee te nemen. Om de verkregen kwantitatieve gegevens vervolgens beter te kunnen duiden, hebben we ze onderverdeeld in een viertal hoofdcategorieën, zoals weergegeven in de tabel. [PAG.64/65](#)

Ruimtelijk

Het viel ons op dat de meeste genoemde thema's ruimtelijk van aard zijn. Het thema dat met kop en schouder boven de anderen uitsteekt is toch wel **flexibele plattegronden en hoogtes**. Dit werd maar liefst 104x genoemd. Andere opvallend veel voorkomende thema's zijn **collectieve buitenruimte** [68x], **elk kind zijn eigen plek/ speelruimte** [55x], **fietsenstalling** [43x], **daktuin** [40x], **verticale straat** [28x], **rust en privacy** [27x], **extra bergruimte** [26x], **overmaat** [22x] en een **royale entree** [17x].

Het is duidelijk dat diverse thema's elkaar her en der overlappen: zo heeft het thema **flexibele plattegronden en hoogtes** een evidente verwantschap met **overmaat**. En **collectieve buitenruimte** met **daktuin**, **extra bergruimte** met **zolder**. Dat al deze zaken bij elkaar opgeteld toch geen garantie bieden voor een winnende inzending, bewijzen voorstellen waarin bijzonder veel van de veelvoorkomende thema's is terug te vinden. Deze voorstellen hebben de tweede ronde niet gehaald vanwege het ontbreken van een overtuigende ruimtelijke vertaling van de genoemde ideeën. Het past er vermoedelijk simpelweg niet allemaal in.

RUIMTELIJK



THEMA
**FLEXIBELE PLATTEGRONDEN
EN HOOGTES**



THEMA
**COLLECTIEVE
BUITENRUIMTE**



THEMA
**ELK KIND ZIJN EIGEN
PLEK, SPEELRUIMTE**



THEMA
FIETSENSTALLING



THEMA
DAKTUIN



THEMA
VERTICALE STRAAT



THEMA
RUST EN PRIVACY



THEMA
**EXTRA BERGRUIMTE /
ZOLDER**



THEMA
OVERMAAT



THEMA
ROYALE ENTREE



THEMA
CASCO (-ESTHETIEK)

ORGANISATORISCH



THEMA
FIETSENSTALLING



THEMA
CPO, ZELFBOUW



THEMA
AUTODELEN



THEMA
APP

FINANCIËEL



THEMA
CASCO



THEMA
KLUSSEN



THEMA
CPO, ZELFBOUW



THEMA
HUUR/KOOP

CONTEXTUEEL



THEMA
ACTIERADIUS



THEMA
**STADSNETWERK /
STADSVORZIENINGEN**



THEMA
SCHAAL



THEMA
URBAN ESCAPE

Opvallend is overigens dat de inzending met absoluut de meest voorkomende thema's [18x] het juist wél heel ver heeft geschopt, namelijk runner-up 'Leef je eigen leven'. Maar misschien nét de iconische waarde ontbeerde om een echte winnaar te zijn.

Flexibele plattegronden en hoogtes

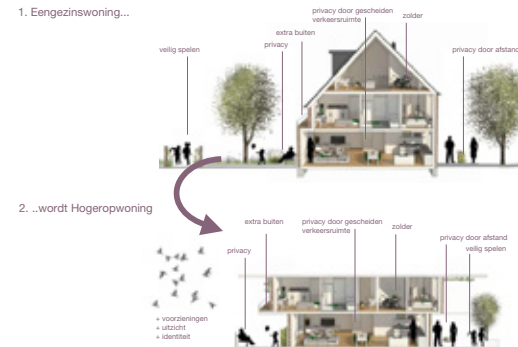
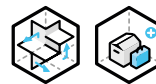
Flexibele plattegronden en hoogtes ^{PAG.62} is zo vaak genoemd dat het lastig is hier één kenmerkend voorbeeld van te benoemen. Stapelen komt veel voor: dubbele verdiepingshoogte, waar tussenverdieping/entresol in te realiseren is naar wens en/of maisonnettes in allerlei soorten en maten bevordert volgens de inzenders flexibel gebruik én levert mogelijkheden om privacy en een eigen plek te genereren. Naast de 'herontdekking van de maisonnette' ^{PAG.67}, een appartementsvorm die tegenwoordig nauwelijks meer gerealiseerd wordt (waarom eigenlijk niet?), zijn meer ideeën uit het verleden opgediept. Zoals Le Corbusier's Obus uit 1933, het Jackblock-systeem maar met name het gedachtengoed van John Habraken ^{PAG.67} (boek: de dragers en de mensen, 1961) komt terug in meerdere inzendingen, o.a. in 'Raamwerk' dat de 2^e ronde gehaald heeft.

Maar eigenlijk is het idee van een zolder ^{PAG.68} als oplossing voor flexibiliteit vanwege de eenvoud wellicht het meest aansprekend. Dit is van oudsher een relatief goedkoop te realiseren ruimte, die veel van de thema's die onder de noemer flexibiliteit vallen, zou kunnen faciliteren. Op het eerste gezicht echter lijkt een zolder een contradictie binnen de context van een appartementengebouw: want hoe ziet zo'n gezinszolder er in een appartementengebouw uit?

FLEXIBELE PLATTEGROND EN HOOGTE HERONTDEKKING VAN DE MAISONNETTE

#017 Hogerop

We ontwikkelen flexibele eengezinswoningen van twee lagen, met ruime buitenruimte en een ontsluitingsroute die net als de voortuin en de stoep identiteit, privacy, ontmoeting en ruimte voor spelende kinderen biedt. De twee lagen zorgen voor de duidelijke scheiding van openbare en privé zones binnen de woning.



FRAME = de basis, de voorwaarden voor het creëren van een woonomgeving voor het stadsgedijn.

Architectuur

- De gezinsappartementen worden gevormd door de specifieke wensen van ieder uniek gezin. Daarvoor ontstaat de mogelijkheid tot eigen uitstraling en identiteit. Resultaat: spannende platiek in de gevel, terwijl de combinatie van de unieke vormen één geheel vormt. Begane grond niveau gaat een directe ruimtelijke relatie aan met de omgeving, waardoor grenzen tussen de omgeving en gebouw vervaagen, een geleidelijke overgang tussen openbaar en privé.

Fysiek/technisch

- Een bouwkundig skelet met basisunits.

Economisch/financieel

- Combinatie van huur, koop en een leasepakketten, passend bij individuele financiële ruimte.

Organisatie/proces

- Ontwikkelproces is, als schakel, betrokken van ontwerper tot en met exploitatiefase. Ontwikkelproces met en voor alle betrokken stakeholders (co-creatie).

LAYER = de flexibele laag, zorgt voor de connectie met en verankering van het stadsgedijn in de stad.

Sociaal/maatschappelijke layer

- Delen is het nieuwe hebben (delen van ruimte en diensten met bewoners, omgeving, wijk).
- Versterken van het sociale netwerk door een bewonersplatform (online, offline).
- Versterken van het zakelijke netwerk door een Co-workingsplatform (online, offline).
- Activiteiten en events: opvang, workshops, moestuin, winter BBQ et cetera.

Educatieve/culturele layer

- Gefacende beleving van collectieve ruimte in het appartementenblok en daarbuiten.
- Ruimte creëren voor sport, spel, leren, het experimenteren en individuele invulling (stimuleren creativiteit).
- Interactie tussen kind, ruimte en techniek.
- Ontdekkingsroute door het gebouw.
- Gamificatie van de woonomgeving (spelelementen om bewoners te motiveren en hun leefomgeving te verrijken).

Fysiek/ruimtelijke layer

- Uitbreiden van appartement met catalogusunits of casco units met eventueel do-it-yourself afbouwpakketten.
- Collectieve ruimten: daktuin, speelplaats, opvangruimte, atelier, gastenappartement et cetera. (vorm te geven in proces met de bewoners).
- Co-working space: werkplekken en overleg.
- Parkeerunits tbv het mobiliteitsconcept.

Technologische layer

- Slim gebouw en slim gebruik.
- Smaat materialen (dit zit met name in het Framel) aansluiten op het smart grid van de stad (Internet Of Things).
- Toepassen van Slimme energie - zelf regie voeren over je duurzaam energieverbruik.
- Social Platform (app).
- Gamificatie van de woonomgeving.
- Slimme mobiliteit (delen en/of abonneren op een auto, OV en (bak)fiets).

FLEXIBELE PLATTEGROND EN HOOGTE GEDACHTENGOED JOHN HABRAKEN

#065 Frame & Layer 0.10 FRAME & LAYER is een slim raamwerk waarbij we als ontwerpers, ontwikkelaar en bouwverzorger zorgen voor een aantal basisingrediënten en kaders ('het frame'), waarvan de bewoners zelf de invulling bepalen (middels de verschillende 'layers').

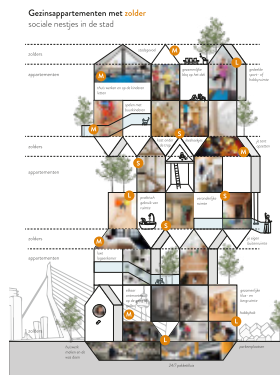


EXTRA BERGRUIMTE/ZOLDER



#076 Dubbel hoog in de stad

Bij deze inzending zijn de ruimtelijke karakteristieken van 'de zolder' vertaald naar gebouwniveau.

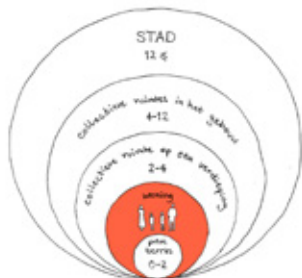


#045 Gezinsappartementen met zolder

Ons appartementengebouw is opgebouwd uit 2 typen lagen: een woonlaag en een flexibele zolderlaag. Naast de woonlaag kan ieder gezin aanspraak maken op extra ruimte in de gedeelde zolderlaag.

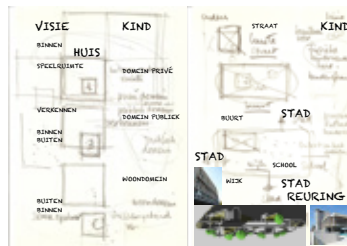


ACTIERADIUS



#076 Dubbel hoog in de stad

Naarmate de kinderen ouder worden kunnen ze zelfstandig het gebouw verder ontdekken en gebruiken. De verschillende collectieve buitenruimtes zullen dan een netwerk van speelplekken vormen. Het gebouw wordt zodoende een besloten, veilige buurt in de stad.



#133 Om de hoek

De kindvriendelijkheid is mede bepalend voor de verhouding tussen publiek en privé, op zowel het domein van het appartement, het gebouw als de locatie. De actieradius van het zich ontwikkelen en opgroeiende kind bepaalt de overgang van strikt privé en anoniem naar stedelijke context en reuring.



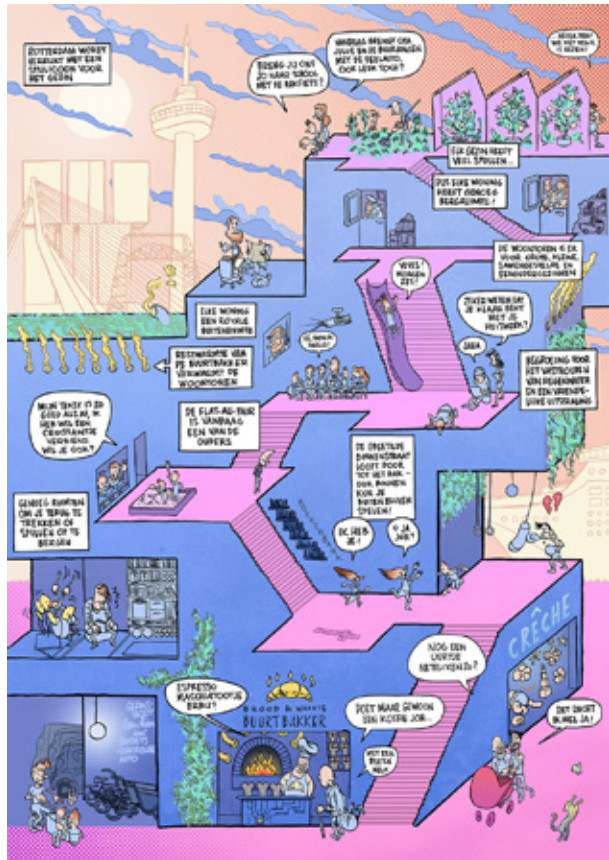
Collectiviteit

Collectiviteit komt in verschillende gedaantes opvallend vaak voor en speelt zich af op het schaalniveau van het appartementengebouw en de directe omgeving. Voor kinderen speelt een zeker uitdagend/educatief karakter van de woonomgeving mee: het leren ontdekken van de wereld om ons heen. Dat begint binnen de veilige omgeving van de eigen woning, maar breidt zich geleidelijk en het liefst gecontroleerd uit naar mate de leeftijd vordert. Diverse inzendingen spelen in op deze groeiende **actieradius** [PAG.68](#) door deze ontdekkingstocht ook buiten de woning te faciliteren in de vorm van **collectieve buitenruimtes**, **daktuinen**, [PAG.71](#) of zelfs een heuse **verticale straat**. [PAG.70](#) Deze ruimtes zijn niet alleen leuk om te ontdekken, maar ontlocken ook sociale interactie tussen de bewoners en ongedwongen vormen van sociale controle, wat zorgt voor een veilige leefomgeving en een fijn buurtgevoel. Dat zijn ook zaken die gezinnen belangrijk vinden in hun woonomgeving.

De genoemde thema's zijn natuurlijk niet slechts interessant en gewenst voor gezinnen, maar zijn ook voor andere doelgroepen in de stad aantrekkelijk. Ze zijn gericht op menselijke basisbehoeften als ontmoeten, buiten zijn en het ervaren van de 'natuur' in de breedste zin. Een **collectieve fietsenstalling** [PAG.71](#) biedt ruimtelijk veel voordelen boven individuele oplossingen. Fietsen staan niet opgepropt in een klein hok op een onlogische plaats dichtbij de woning, maar dichtbij de straat in een royale, overzichtelijke ruimte.

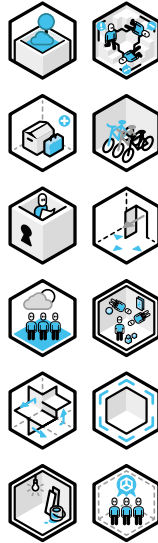
Grotere ruimtebehoefte

Een gezin heeft behoefte aan een **royale hal** [PAG.71](#) omdat thuiskomen en weggaan nou eenmaal veel manoeuvreer-ruimte én tijd vergt, met name met jonge kinderen. Denk



VERTECALE STRAAT

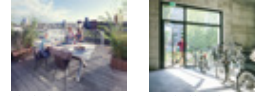
#075 Una Giornata particolare
In deze fraai geïllustreerde inzending komt de verticale straat mooi tot uitdrukking.



Het aanblik op de een-paar-woningen, met de voorzijde van de straat. (Foto: Wim de Vries)



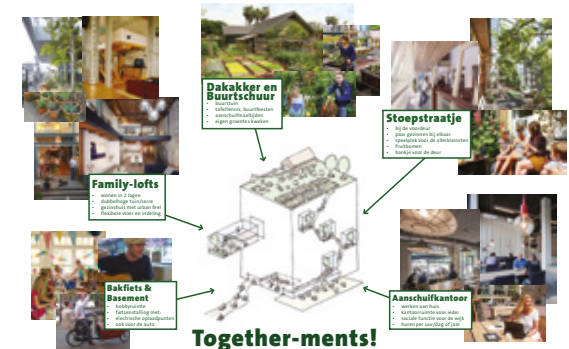
Het interieur van de woonkamer, met de voorzijde van de straat. (Foto: Wim de Vries)



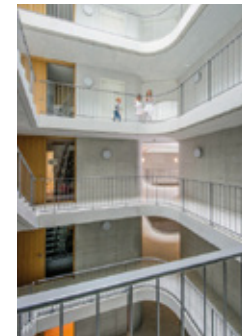
Het interieur van de woonkamer, met de voorzijde van de straat. (Foto: Wim de Vries)

DAKTUIN

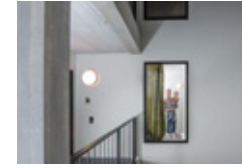
#016 Together-ments
Er wordt met de daktuin een buurtgevoel gecreëerd waardoor de relaties en de saamhorigheid binnen het woongebouw worden bevorderd.



De samen-met-z'n-allen stapelbuurt met flexibele Family-lofts



Het interieur van de woonkamer, met de voorzijde van de straat. (Foto: Wim de Vries)

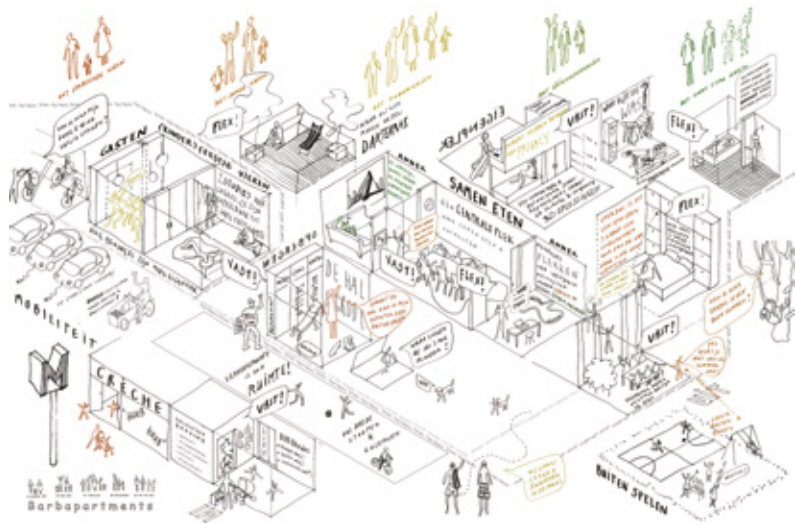


Het interieur van de woonkamer, met de voorzijde van de straat. (Foto: Wim de Vries)

ROYALE HAL / FIETSENSTALLING

#001 HRWG
Na binnenkomst heeft een gezin behoefte aan een ruime hal, omdat het helpen van kinderen met hun jassen nogal wat manoeuvreerruimte vraagt. In deze hal zouden bij voorkeur ook inbouwkasten worden voorzien voor de garderobe, de schoenverzameling en de schoonmaakkussens.





OVERMAAT

#058 Barbapartments

Veranderlijk vastgoed voor gewortelde gezinnen in de stad

Er is niet één soort stedelijkheid of één soort gezin en dus ook niet één ideaal appartement voor stadsgezinnen. We verschillen in samenstelling, ruimtebehoeften en gewenste wonen. Maar delen de liefde voor ons gezin en liefde voor de stad. Voor al die stadsgezinnen ontwikkelen wij Barbapartments; een innovatief leefconcept met een stedelijk thuis als constante en gezinssamenstelling als variabele, dat meebeweegt met uiteenlopende en -per uur, dag, jaar- veranderende ruimtebehoeften van verschillende soorten stadsgezin.



aan een plek voor de kinderwagen, buggy, jassen, schoenen en tassen. Maar het is ook de plek bij uitstek om even op elkaar te wachten als het gezin samen naar buiten gaat. De traditionele nederlandse appartementtypologie voorziet niet in een dergelijke ruimte en is daarmee minder praktisch als gezinshuisvesting. Voldoende bergruimte is natuurlijk voor iedereen prettig, maar voor gezinnen is **extra bergruimte** echt een pré. Gezinnen hebben nou eenmaal meer spullen; babyspullen als een box, kinderwagen, etc; hobby- en sportspullen als voetbalschoenen, hockeysticks, spelletjes, lego, etc..

Het gezinsleven is per definitie veranderlijk van aard. Dit gaat gepaard met veranderingen in de ruimtebehoefte die gezinnen doormaken. Het realiseren van een vorm van **overmaat**^{PAG.71} is een veelvoorkomend thema met een keur aan varianten, dat hier een antwoord op poogt te zijn. Ruimte reserveren voor onvoorzien toekomstig gebruik is uiteraard een aantrekkelijk idee, maar dit vergt natuurlijk wel een investering vooraf. Er moet dus goed worden nagedacht hoe een dergelijke realisatie financierbaar te maken. Hiertoe zijn allerlei huur-koop constructies verzonnen, of wordt de oplossing juist gezocht in manieren om geld te besparen bij de uitvoering, zoals klus-concepten, gebruikmaken van goedkope materialen of besparen op de afwerking. Dit resulteert mogelijk in een geheel eigen 'gezinsesthetiek', mede ingegeven door het feit dat een luxe afwerking nou eenmaal niet de prioriteit heeft bij een gezinswoning waar nieuwe viltstiften het liefst op de muren worden getest.

Naast een duidelijke hang naar collectiviteit heerst er ook een sterke behoefte aan **rust en privacy**.^{PAG.75} Deze behoefte heeft met name betrekking op het schaalniveau van het individuele gezin (appartement) en een schaalniveau lager

tussen de gezinsleden onderling (kamer). Hierbij is het bovendien bijzonder wenselijk dat elk kind kan beschikken over een eigen plek en **voldoende speelruimte**. ^{PAG.75}

Organisatorisch

Samenwonen met verschillende gezinnen biedt mogelijkere wijs enkele duidelijke voordelen boven het wonen in een individuele grondgebonden woning met tuin. Het gezinsappartementengebouw als de meest gezellige én praktische woonvorm voor stadsgezinnen. Een groot voordeel van bij elkaar wonen met gelijkgestemden is toch wel dat je al-lerhande zaken samen kan regelen, wat ontzorgt, synergie oplevert en dat is leuk en gezellig! **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** ^{PAG.77} wordt veelvuldig genoemd als middel om al op voorhand synergie te kweken tussen de toekomstige burens, maar het kan ook een uitstekende manier zijn om te sturen op doelgroepen. Zo kunnen gemeenten CPO actief inzetten om gezinnen te verleiden zich op bepaalde plekken in de stad te vestigen en zo de diversiteit aan gewenste woonmilieus verder in te kleuren. Behalve leuk en gezellig kan het ook bijzonder praktisch zijn om dingen te delen: een gezinsappartementen **app** ^{PAG.76} komt in verschillende vormen terug om agenda's en deelgebruik van de verschillende gezinnen goed te kunnen synchroniseren en managen. De app maakt het gezinsleven gemakkelijk(er).

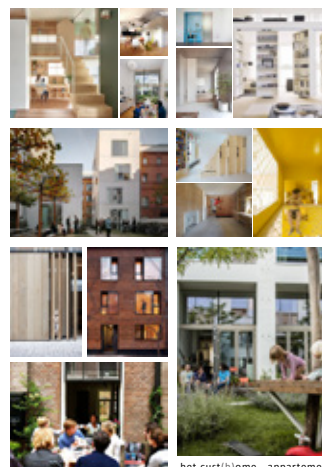
Carsharing ^{PAG.75} is een veel genoemd idee voor deelgebruik, maar het idee blijft tamelijk algemeen. Zou het misschien interessant zijn om hier meer differentiatie in aan te brengen door het specifiek toe te spitsen op behoefte van gezinnen? Nu eens een enorme stationwagen voor een bezoekje aan opa en oma, dan een klein stadsautootje voor de wekelijkse boodschappen, een camper voor de vakanties, etc..



RUST EN PRIVACY

#152 Leef je leven

"...Om elkaar de ruimte te geven zijn de domeinen van de circulaire woning door hoogteverschillen gescheiden en verbonden met halve trappen..."



het cust[h]ome - appartement

VOLDOENDE SPEELRUIMTE

#002 Cust[h]ome appartement

Het beeld laat zien hoe speelruimte geïntegreerd kan worden in het ontwerp van het appartement.

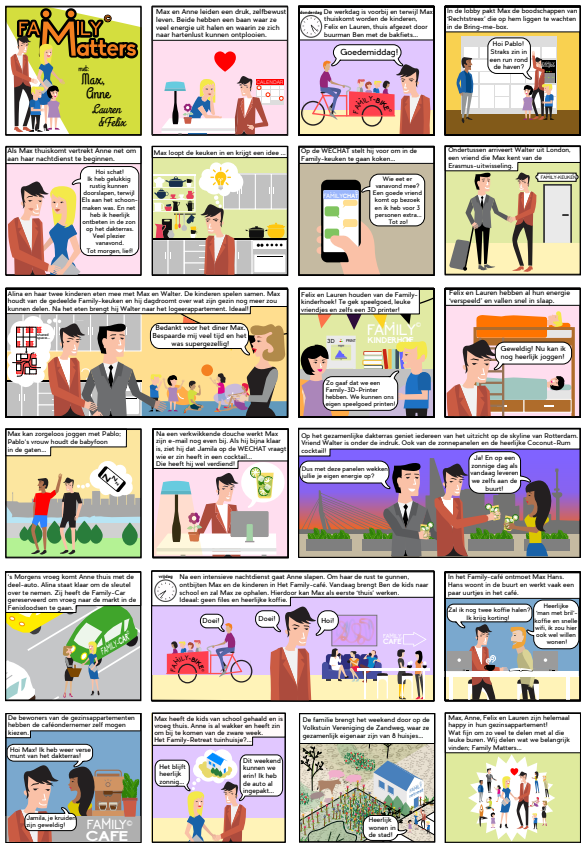


CARSHARING

#046 Nieuw Rotterdams Collectief

In het plan staat sharing centraal. Ook auto's en fietsen kunnen worden gedeeld waardoor ruimte wordt bespaard.





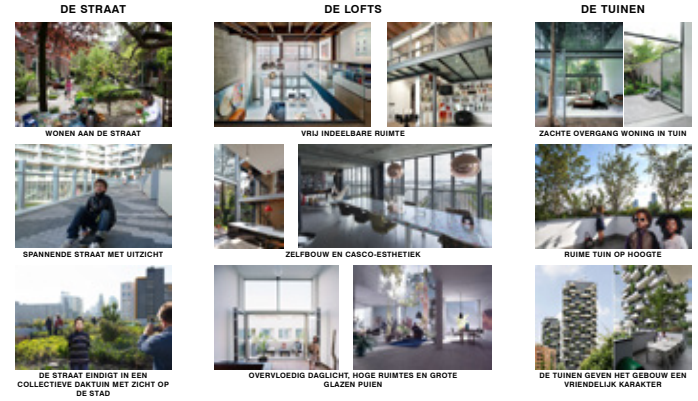
APP

#083 Family Matters

...De speciale WECHAT-app maakt het sociale contact nog makkelijker. Via de WECHAT kunnen jij en je kinderen zien wie er thuis zijn en via de community babyfoon kunnen buren vanuit hun eigen appartement op jouw kinderen letten...



TUINLOFT TOREN



DE STRAAT: WONEN AAN DE STRAAT, SPANNENDE STRAAT MET UITZICHT, DE STRAAT ENDIGT IN EEN COLLECTIEVE DAKTUIN MET ZICHT OP DE STAD

DE LOFTS: VRIJ INDEELBARE RUIMTE, ZELFBOUW EN CASCO-ESTHETIEK, OVERVLOEDIG DAGLICHT, HOGE RUIMTES EN GROTE GLAZEN PUIEN

DE TUINEN: ZACHTE OVERGANG WONING IN TUIN, RUIME TUIN OP HOOGTE, DE TUINEN GEVEN HET GEBOUW EEN VRIENDELIJK KARAKTER

CPO

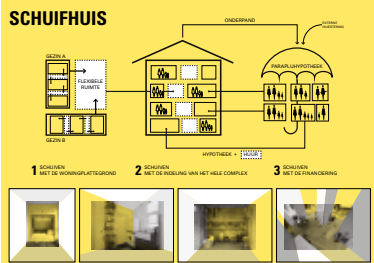
Tuinloft Toren

Het ontwikkelproces krijgt de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, aangestuurd door de initiatiefnemers. Het structuurontwerp, voorlopig ontwerp en de werving van een bouwgroep wordt ook door hen voorgefinancierd. Zij ontvangen hiervoor een opslag in hun honorarium voor rente, risico en initiatief. Op basis van het structuurontwerp wordt gestart met de werving van een bouwgroep en reserveelijst middels o.a. Funda, Nieuwbouw Nederland, sociale media en free publicity. Deelnemers betalen 500 euro aan en worden optant, in een volledig ontzorgde aanpak waarbij de deelnemers zich kunnen focussen op het realiseren van woonwensen. Deelnemers worden gescreend op solvabiliteit. Er wordt een aannemer geselecteerd die in het bouwteam deelneemt en deze maakt

een kostenraming. De aannemer fungeert als achtervang en garandeert de afname van een vastgesteld aantal lofts in het geval van uitval van deelnemers. Samen met de optanten, initiatiefnemers en aannemer wordt een Coöperatieve Vereniging opgericht. Wanneer 70% van de lofts in optie zijn wordt gestart met de volgende fase. Het definitief ontwerp en indiening omgevingsvergunning wordt gefinancierd door de bouwgroep. Hierdoor wordt het commitment vergroot. Leden betalen in ieder van deze fasen 1% van de v.o.n. prijs. Gezamenlijk met de groep wordt het ontwerp uitgewerkt en de vergunning aangevraagd. Individuele opties worden uitgewerkt. Hierna wordt de financiering rond gemaakt en gestart met de bouw. De Coöperatieve Vereniging heeft een non-profit doelstelling, wat resulteert in betaalbare woningen.



HUUR / KOOP



#094 Schuifhuis

In het project worden eigendoms- en gebruiksrecht gescheiden waarbij een coöperatie eigenaar is van het gebouw. De bewoner betaalt een (flexibele) huurprijs.



#059 living in the cloud

Uit de tekst: "... flexibele financiering of nieuwe vormen van financiering. Geen koop of huur, maar een woonabonnement: betalen voor het gebruik van een huis, in plaats van voor het bezit. Met hetzelfde gemak als bij diensten als Spotify en GreenWheels..."



KLUSSEN

#122 Kluslofts

"... Denk aan een stoere loft, waar door de bewoners ook zélf entresols in kunnen worden getimmerd om tijdelijk meer kamers te maken - of andere avontuurlijke constructies voor de kinderen..."



Financieel

Los van alle mogelijke voordelen zien wij ook een serieuze bedreiging voor deze prachtige gezinsappartementen: de DINKies (Double Income No Kids). Zij zullen waarschijnlijk ook de kwaliteiten van het gezinsappartement inzien, maar waarderen op andere gronden. Hoe zorg je er nou voor dat de gezinsappartementen ook daadwerkelijk door gezinnen bewoond zullen worden? Of maakt het eigenlijk niet zoveel uit? En wanneer kun je eigenlijk van een gezin spreken? Als het woonmilieu voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk is, is dit wellicht de meest duurzame manier van bouwen: het is flexibel doordat het tegemoet komt aan zeer diverse woonwensen.

Financierbaarheid is voor veel van de plannen toch wel een heikel punt. Ook hier wordt [CPO](#) [PAG.77](#) aangedragen als oplossing voor het financieren van flexibiliteit en collectiviteit. Met CPO kun je immers zelf beslissen hoe en waar je je geld aan uitgeeft. Er zijn ook inzendingen die de financierbaarheid juist zoeken in een combinatie van het [kopen van de basis en huren van extra's](#). [PAG.78](#) Welke partij interesse zou hebben in het voorfinanciering van de huureenheden is niet altijd even duidelijk. Als je het niet kunt betalen, kun je natuurlijk ook zelf gaan [klusen](#). [PAG.78](#) Althans dat is een idee. Een oplossing gebaseerd op besparen: op arbeid, op materialen en op afwerking. Je kunt bovendien bepaalde klusprojecten vooruit in de tijd schuiven... omdat je huis nooit af is! Maar hoe realistisch is dit binnen de context van het hectische gezinsleven? Klussen in de avonduren wordt vast niet door het hele gezin gewaardeerd, en in het weekend staan de kinderen te springen om entertainment.

Een andere vorm van geld besparen noemden we al eerder. Simpelweg goedkoop bouwen en er genoeg mee nemen hoe het er uit ziet: [casco-esthetiek](#) [PAG.81](#) of beter

gezins esthetiek als financieringsconstructie. Op z'n minst een interessante gedachte, die we wel vinden passen bij het idee van zolder als oplossing voor overmaat: ook hier is de esthetiek duidelijk ondergeschikt.

Contextueel

De uitvraag van de prijsvraag was er wellicht niet helemaal naar, zeker de 1e ronde niet. Maar uit diverse plannen blijkt dat de context ook wezenlijk bijdraagt aan een succesvol gezinsappartement. Dit komt ook sterk naar voren in de studie Nestelen in de Stad (BNA i.s.m. Heren5) en de publicaties van o.a. Lia Karsten. Deze contextuele ideeën komen veelal voort uit de natuurlijke ontwikkeling van het kind. Kinderen doorlopen verschillende levensfasen, met bijpassende actieradius. Kortweg: hoe ouder het kind, hoe groter de actieradius. De **actieradius** PAG.68 van de allerkleinsten beperkt zich tot de directe nabijheid van de eigen woning. Vandaar groeit de actieradius geleidelijk naar stoep, straat, wijk, stad en verder. Bij de verschillende levensfasen van het kind (de kinderen) horen verschillende gezinsbehoeften, waarop ingespeeld zou kunnen worden met de huisvesting. De basis moet uiteraard goed zijn, maar extra's kunnen ook buiten het eigen appartement gezocht worden. Denk aan Zuid-Europa, waar veel meer 'op straat' geleefd wordt (zie ook voorbeelden in Nestelen in de Stad). De tuin kan in stedelijke context ook prima gezocht worden als groots balkon/loggia, op het dak, in het park, in het aloude principe van de volkstuin of, wat eigentijds: in the **urban escape**. PAG.82

De urban escape komt toch het dichtst bij de Scandinavische voorbeelden: daar woont men doordeweeks in een appartement in de stad, en gaat menig weekend naar een buitenhuis/recreatiewoning op het platteland, in de natuur. Het is interessant voor gemeenten om na te gaan

NAAR EEN NIEUWE ESTHETICA...

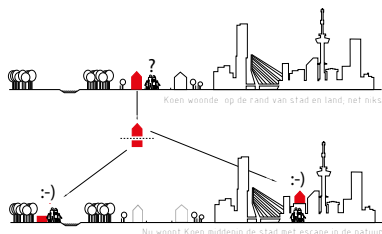
Verder mijmerend over het concept van casco-esthetiek als beeldtaal voor het hedendaagse stadsgezin zou dit een interessante architectonische consequentie kunnen hebben, die mogelijk zelfs een soort Rotterdamse school zou kunnen opleveren. Een rauwe no-nonsens beeldtaal die past bij de niet-lullen-maar-poetsen mentaliteit die we Rotterdam zo graag toedichten. En architecten weten immers als geen ander van een nood een deugd te maken. Behalve financieel aantrekkelijk kan casco-esthetiek ook functioneel aantrekkelijk zijn: het hoeft er allemaal niet zo opgepimd en opgekuist uit te zien, lekker praktisch met kinderen, dus gezinsbestendig!

Om de verschillende oplossingsrichtingen zoals overmaat realiseerbaar te maken, kan de betaalbaarheid ook worden gezocht in het creëren van goedkope kubieke meters. De zolder is in dit verband al als kansrijk principe genoemd, maar bouwregelgeving laat ook de mogelijkheid vrij om onbenoemde

ruimtes te maken, die weliswaar niet als verblijfsruimte zijn aan te merken, maar wel van ruimtelijke meerwaarde kunnen zijn. De krijtstreepmethode gebruiken als uitgangspunt om iets extra's te creëren in plaats van iets gebrekigs te maskeren. Misschien is iets dergelijks op gebouwniveau denkbaar: 'gratis' ruimte door de schaal van het gebouw of het bouwblok zo te kiezen dat appartementen er riant in passen en de tussenruimte dusdanig is dat hier 'als vanzelf' en meer organisch nieuwe functionaliteit in ontstaat. Dit kan zijn extra bergruimte, collectieve gebruiksruimte, etc.



URBAN ESCAPE



#030 Het Verticale woonerf

Uit de tekst: "...Hoeveel Koen ook van de stad houdt, soms is het heerlijk om weg te zijn uit de hectiek en bij te komen in de natuur. De escape geeft hem letterlijk ademruimte..."



#071 Geef thuis de ruimte

Uit de tekst: "...Jonge gezinnen wonend in de stad willen gecontroleerd omgaan met de grenzen tussen het privé-, het collectieve en het publieke domein. Alleen dan is het mogelijk om op lange termijn als jong gezin in een grootstedelijke context te wonen..."



of zij gebieden kunnen aanbieden voor zo'n urban escape, misschien wel als packagedeal bij de aanschaf van een gezinsappartement? Interessant om de volkstuincomplexen hierin te betrekken, in veel steden bedreigde gebieden omdat men er (grondgebonden eengezins-)woningen wil realiseren... Wellicht relatief goedkoop te realiseren, maar mogelijk van bijzondere meerwaarde! En misschien ook interessante strategie om alvast een toekomstig (woon)gebied op de kaart te zetten, met bijvoorbeeld tijdelijk wonen?

Verschillen per stad of regio

Opmerkelijk is dat de behoeftes van gezinnen per stad of regio kunnen verschillen. Dit heeft vermoedelijk te maken met het aanbod van woningen dat per stad sterk verschilt. Misschien is het interessant deze verschillen te onder-

ROTTERDAMSE URBAN ESCAPE?

Dromen van een Rotterdamse urban escape... Hoe interessant zou het voor Rotterdam om na te gaan of zij gebieden kan aanbieden voor zo'n urban escape. Hoogbouw met gezinsappartementen in de binnenstad in combinatie met een urban escape in Hoek van Holland, de Zuidplaspolder, polder Schieveen... Of echt Rotterdams, een plek in het havengebied bijvoorbeeld bij de 2e Maasvlakte/ Slufter.?

zoeken, of juist de overeenkomsten? De publicatie van Heren5 richt zich bijvoorbeeld specifiek op Amsterdamse gezinnen, met een opvallende aanbeveling om alles op één woonlaag te organiseren met de mogelijkheid zoveel mogelijk kamertjes te maken. In de inzending waaraan Heren5 meewerkte voor de Rotterdamse Open Oproep was hiervan overigens geen sprake. Veel van de inzendingen pleiten juist voor tenminste twee etages per gezinsappartement en loft-achtige ruimtes. Blijkbaar zijn Amsterdam en Rotterdam toch echt wezenlijk verschillend en duiden de inzendingen de specifiek Rotterdamse context?

Contextuele gezinscondities

Een eenduidige typologie voor hét eengezinsappartement is er niet echt te destilleren uit alle inzendingen. Wel kunnen we uit de grote interesse voor de Rotterdamse Open Oproep gezinsappartementen concluderen dat het thema actueel is. Maar kunnen we dan écht niks zeggen over welke mix van thema's nu eigenlijk een succesvol of herkenbaar gezinsappartement maakt?

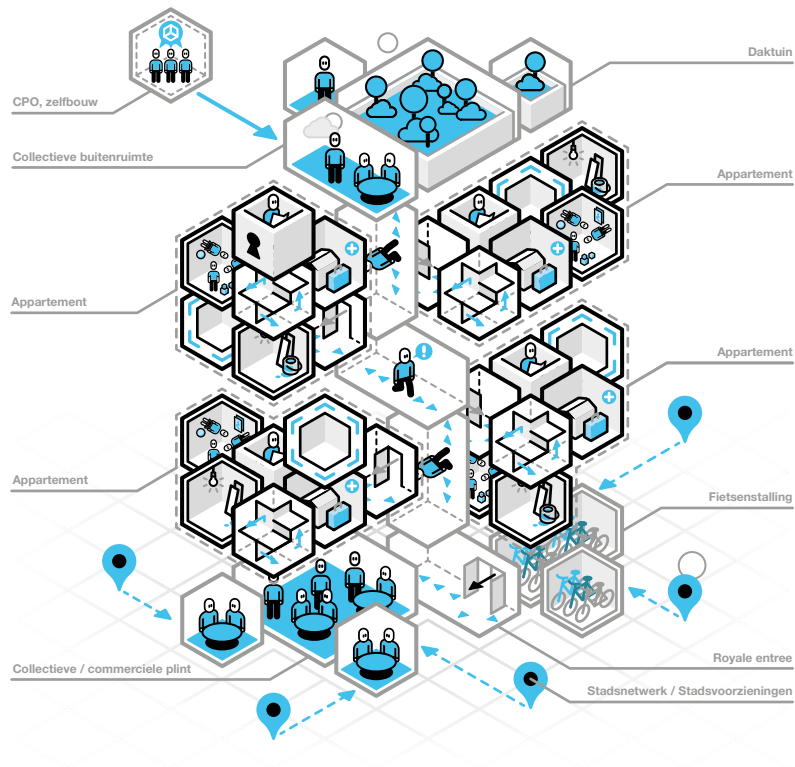
Wij denken dat de directe omgeving van grote invloed is op het succes van een gezinsappartementengebouw. Heeft de plek gezinnen voldoende te bieden, zoals veilig te bereiken speelplaatsen, scholen, enz...? Deze 'context' bepaalt in grote mate welke van de eerder genoemde (gezins) thema's reeds in de omgeving aanwezig zijn óf juist met het gezinsappartementengebouw kunnen of moeten worden toegevoegd.

Maar dat er bepaalde ingrediënten toegevoegd dienen te worden om gezinnen prettig in een appartement en appartementencomplex te laten wonen, is ook een duidelijk te trekken conclusie: bepaalde vorm van collectiviteit en schaal in het gebouw, overmaat in bepaalde ruimtes

waardoor deze flexibel/beter/meervoudig bruikbaar zijn, zowel in het gebouw als het appartement. Of standaardappartement met compensatie elders, bijvoorbeeld urban escape, veel collectiviteit in het gebouw...

Vervolg?

In de Open Oproep gezinsappartementen maakte de locatie als zodanig expliciet geen deel uit van de opgave, maar was 'slechts' Rotterdam als typische context een gegeven. Interessante relaties tussen gebouw en omgeving zijn in zo'n geval lastig te leggen. Enerzijds lijkt dat een gemiste kans, omdat er minder specifiek kon worden nagedacht over de relatie tussen context, gebouw en locatie. Anderzijds zou je kunnen stellen dat dit juist geholpen heeft in het vrij denken over concepten en oplossingen die algemeen toepasbaar zijn; over een typologie in plaats van specifiek voor een bepaalde context ontworpen oplossing. Het combineren van aantrekkelijk contextuele gezinscondities en de juiste mix van gezinsthema's, iconisch verpakt, is op dit moment onze beste benadering van een succesvol gezinsappartement. Ons ontwerp staat alvast op de volgende pagina.



Tot slot

De 149 inzendingen hebben weliswaar geen eenduidig beeld van een gezinsappartement opgeleverd, ze werpen veel nieuwe vragen op en geven stof om nog uitgebreid over verder te denken. Hoe je het ook wendt of keert, de Open Oproep gezinsappartementen heeft een bijzonder gebouw opgeleverd met een aansprekend iconisch beeld dat past bij de stad Rotterdam. Hoewel de schaal van de plot misschien toch niet de ruimte biedt die een gezinsappartementengebouw volgens velen nodig heeft, het winnende plan niet persé het plan is met de meeste en beste thema's, het gebouw volgens sommigen niet slechts gezinnen aantrekt, is de rijkdom aan opgekomen ideeën en een straks daadwerkelijk gerealiseerd gezinsappartementengebouw een buitenkans om van te leren.

GEZINNEN VERBINDEN. ZE VORMEN EEN BELANGRIJKE SCHAKEL TUSSEN VERSCHILLENDE GENERATIES IN DE STAD.

→ PAGINA 91

BABEL IS EIGENLIJK EEN WOONWIJK,
EEN BUURTJE IN EEN GEBOUW. DAT
MAAKT HET ANDERS DAN EEN NORMAAL
APPARTEMENTENCOMPLEX

→ PAGINA 94

BABEL VERBINDT HET GEZIN WEER MET DE STAD

INTERVIEW LAURENS BOODT
EN ERICA HOLTEN
AUTEUR IRENE VAN DER LINDEN

Laurens Boodt en AM hebben met de inzending de 'Rotterdamse toren van Babel' de open oproep gezinsappartementen gewonnen. Laurens Boodt is een architect gevestigd in Rotterdam. Erica van Holten-de Vries is projectontwikkelaar bij AM. Samen werken ze aan de realisatie van het woongebouw BABEL in het Lloydkwartier.

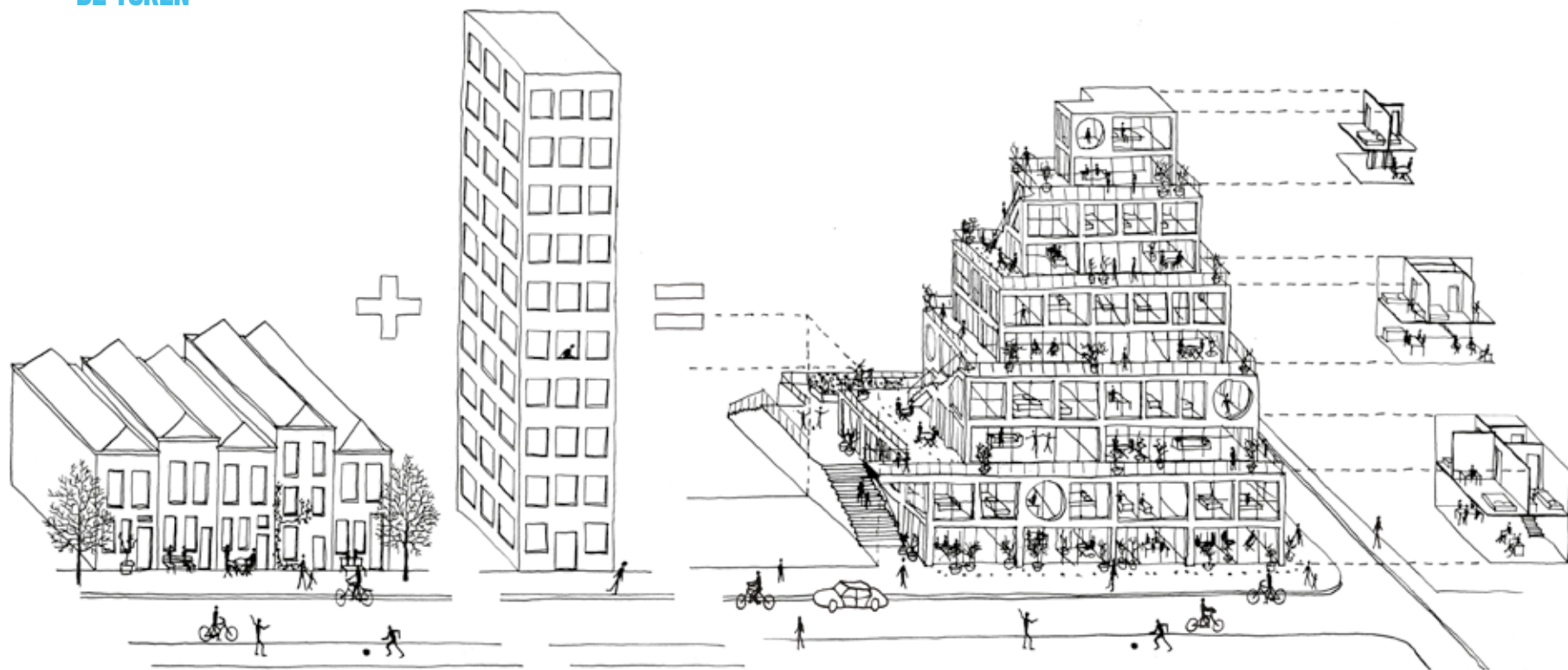
Met het ontwerp dat Laurens Boodt en AM inzonden voor de Open Oproep Gezinsappartementen, werden zij unaniem tot winnaar verkozen. De Rotterdamse Toren van Babel, of BABEL, zoals het project inmiddels heet, biedt gezinnen de mogelijkheid om op een comfortabele en unieke manier in de stad te wonen. Samen met projectontwikkelaar Erica van Holten van AM maakt Boodt het ontwerp klaar voor realisatie.

Waarom is het eigenlijk zo belangrijk om gezinnen in de stad te houden? Voor Laurens Boodt is dit geen moeilijke vraag. 'Gezinnen verbinden. Ze vormen een belangrijke schakel tussen verschillende generaties in de stad. Daarnaast zijn gezinnen ondernemend. Vooral ouders met jonge kinderen zijn veel op straat en in de stad te vinden, wat voor levendigheid in de buurt zorgt.'

Gezinnen trekken echter vaak weg uit de stad, vooral wanneer er een tweede op komst is, merkte Boodt. Met name appartementen in de binnenstad voldoen niet aan de specifieke woonwensen van huishoudens met een of meer kinderen. Hij zag het in zijn eigen omgeving ook vaak gebeuren en begon na te denken over manieren om de stad aantrekkelijker te maken voor ouders en kinderen. Zo ontstond BABEL.

Boodt liet zich in zijn ontwerp inspireren door De Toren van Babel, het schilderij van Pieter Bruegel dat tot de vaste collectie van Museum Boijmans van Beuningen behoort. Het schilderij toont de toren als een kegelvormig gebouw met een omhoog slingerende straat eromheen. Vooral die straat zette Boodt aan het denken. 'Ik zag de straat als een verbinding tussen het landschap en de toren. Dat wilde ik vertalen naar de Rotterdamse situatie. Hier is het landschap de stad en wordt de straat gebruikt om de stad met het gebouw en de bewoners te verbinden. Door de piramidevorm van het gebouw ontstaan er bovendien terrassen, die in het gebouw

IK ZAG DE
STRAAT ALS EEN
VERBINDING
TUSSEN HET
LANDSCHAP EN
DE TOREN



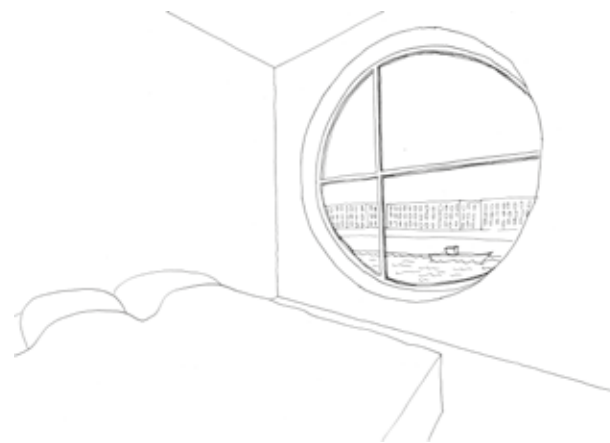
zelf voor meer verbinding zorgen. De kritiek op een standaard appartementengebouw is vaak dat het gebouw niet uitnodigt tot contact met medebewoners en de omgeving.' Dat contact is waar gezinnen naar op zoek zijn volgens Boodt; de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. 'BABEL is eigenlijk een woonwijk, een buurtje in een gebouw. Dat maakt het anders dan een normaal appartementencomplex', vult Van Holten aan.

Praktisch wordt deze verbinding gecreëerd door een dozenconstructie, waarbij steeds kleinere bouwlagen op elkaar gestapeld worden tot een toren. De terrassen die hierdoor ontstaan, vormen een combinatie van gemeenschappelijke en privéruimtes. Alle bouwlagen staan met elkaar in verbinding via trappen en straten. De straten vormen een galerij en maken het mogelijk om helemaal rondom het gebouw te lopen. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met praktische faciliteiten voor gezinnen, zo wordt de fietsenstalling bijvoorbeeld extra ruim opgezet om ruimte te geven aan bakfietsen. Boodt en Van Holten zijn voor verdere invulling nog hard aan het werk. Via workshops met potentiële kopers en andere geïnteresseerden willen ze het ontwerp en de toekomstige faciliteiten zo goed mogelijk aan laten sluiten op de woonwensen.

De ligging in het rauwe Lloydkwartier – BABEL is onderdeel van de nieuwbouw op de Lloydpier – inspireerde de materiaalkeuze voor het exterieur. Boodt: 'We denken aan bakstenen en veel glas, omdat dit goed bij de oude pakhuizen in de omgeving past.' Ook de nabijgelegen Schiehaven zorgde voor inspiratie. Zo gaan de voorlopige plannen uit van een balustrade rondom het gebouw met een houten reling en een gaas van hoogwaardig materiaal. 'Dergelijke relingen zie je ook op de grote cruiseschepen, zoals de SS Rotterdam. Daar kwam ook het idee van de kleinere ronde kajuitramen vandaan.'



**DE STRATEN VORMEN EEN GALERIJ EN
MAKEN HET MOGELIJK OM HELEMAAL
RONDOM HET GEBOUW TE LOPEN.**





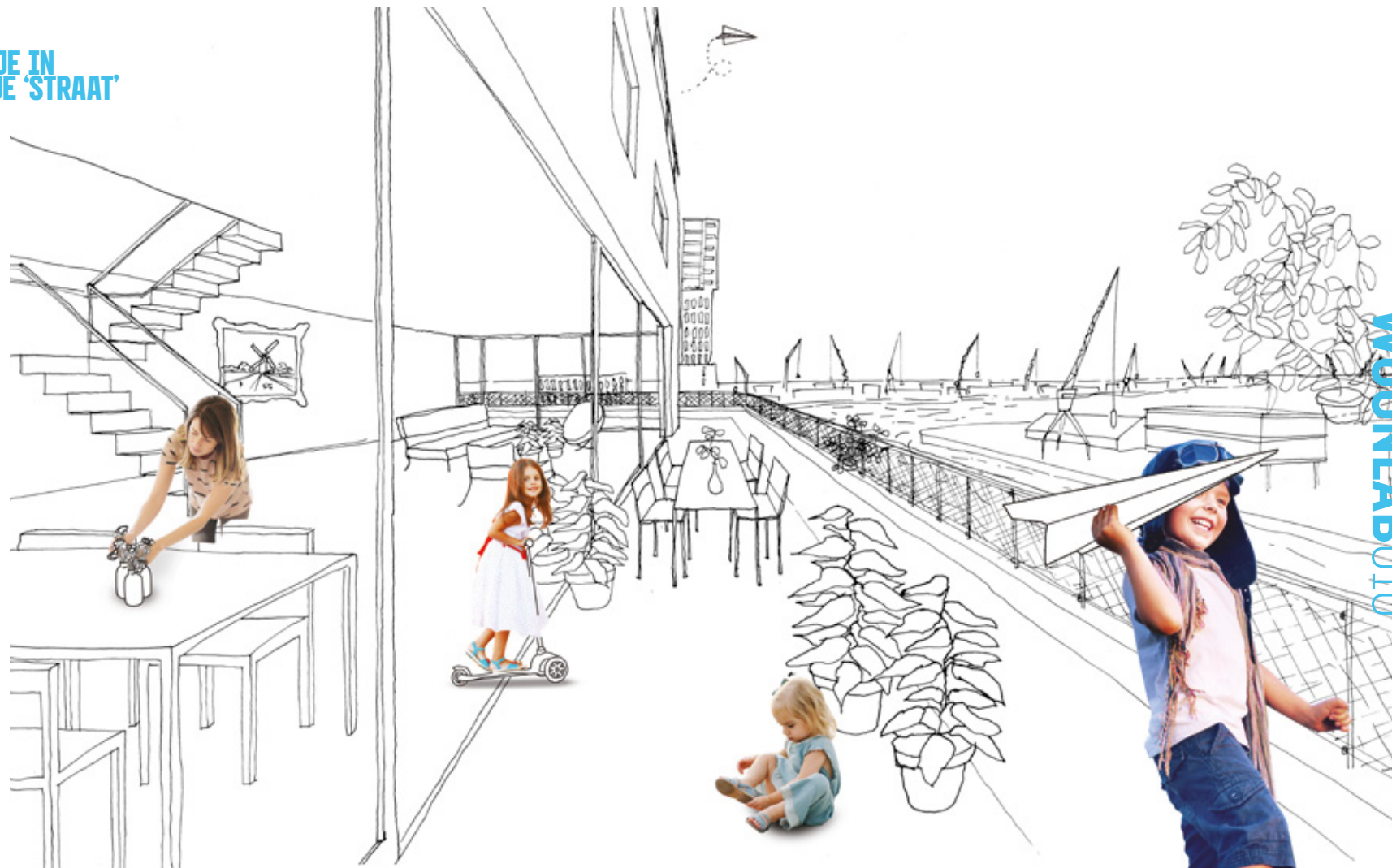
DE WONINGEN ZIJN
TWEELAAGS, NET
ALS TRADITIONELE
EENGEZINSWONINGEN

De woningen zelf zijn minstens zo bijzonder als het gebouw. Door het unieke ontwerp heeft elke woning een eigen vorm en indeling; er zijn er geen twee hetzelfde. De plattegronden variëren van conventioneel tot bijzonder origineel. Voor zowel de traditionele woner als de avonturier valt er dus genoeg te kiezen. Wel zonder de specifieke woonwensen van het gezin uit het oog te verliezen. Van Holten: 'De woningen zijn tweelaags, net als traditionele eengezinswoningen. Zo kun je boven slapen en beneden wonen. Daarnaast hebben we rekening gehouden met ruime hallen en entrees, zodat er genoeg plek is om bijvoorbeeld een kinderwagen te stallen.'

Wonen doe je in BABEL aan je 'straat'. Elke woning is voorzien van een ruim terras dat aan de algemene ruimte rondom het gebouw grenst. 'Op die manier komen mensen op een natuurlijke en ongedwongen manier met elkaar in aanraking', legt Boodt uit. Dat betekent overigens niet dat het een komen en gaan van voorbijgangers wordt. In de praktijk zal de straat voornamelijk gebruikt worden door bewoners die een verdieping met elkaar delen, verwachtten Boodt en Van Holten.

Niet alleen gezinnen komen op BABEL af, merkte het duo tijdens de workshops en infoavonden. 'BABEL is gemaakt voor gezinnen en dat is dan ook de voornaamste doelgroep, maar ook huishoudens met andere samenstellingen kunnen hier goed wonen', stelt Boodt. Sterker nog, die diversiteit is juist gewenst. 'Idealiter ontstaat er een natuurlijk gemeenschap in BABEL. Jonge gezinnen, ouders met tieners, gepensioneerden, stellen die nog geen kinderen hebben – die diversiteit draagt juist bij aan het woonplezier in de toren.'

WONEN DOE JE IN
BABEL AAN JE 'STRAAT'



WOONLAB ROTTERDAM

WOONLAB ROTTERDAM



III INSPIRATIE VOOR HET GESPREK

**HET GEVOEL VAN
KLEINSCHALIGHEID IS
EEN SUCCESFACTOR BIJ
DE ONTWIKKELING VAN
GEZINSAPPARTEMENTEN.**

→ PAGINA 108

**OVERCOMPENSATIE
WAS HET ANTWOORD
VAN VEEL DEELNEMERS
AAN DE PRIJSVRAAG**

→ PAGINA 111

HET IDEALE GEZINSAPPARTEMENT IS TE DUUR

PETER HANFF

Peter Hanff is redacteur voor Vastgoedmarkt, dat wordt uitgegeven door Vakmedianet en (multi-mediale) informatie biedt voor vastgoedprofessionals in commercieel onroerend goed. Dit artikel is via diverse kanalen gepubliceerd, bijvoorbeeld de sites Vastgoedmarkt en Cobouw.

Families aan de stad binden met gezinsappartementen. Het kan, zeggen projectontwikkelaars aan een rondetafel bij de gemeente Rotterdam. Maar bedenk dat de flexibiliteit en veiligheid van een rijtjeshuis moeilijk te benaderen zijn met een stadsappartement.

Je hebt grondgebonden woningen voor gezinnen, appartementen voor andere doelgroepen en weinig daartussen. In architectuur-hoofdstad Rotterdam spreekt dat niet meer vanzelf. Gemeentelijk stedenbouwkundige Maurice Boumans kreeg tijdens de crisis de vraag het woningbouwplan voor de pols van Katendrecht te verdunnen. Hij moest grondgebonden eengezinswoningen plannen waar vooral appartementen op de kaart stonden. De verdunning van het woningprogramma voor de pols van Katendrecht is alweer van de baan. Wat bleef is de verbazing van Boumans over het gebrek aan opties.

Het een of het ander. Dat is een dilemma voor de gemeente die zo graag families in haar centrumwijken wil. Per hectare kun je met grondgebonden woningen minder mensen huisvesten dan met appartementen. Een kleiner aantal klanten voor winkels, horeca en musea betekent minder van die voorzieningen. Daarmee is de stad minder aantrekkelijk. Met appartementen heb je meer inwoners per hectare. Maar die trekken weinig gezinnen. Tenzij, overwoog de gemeente, er appartementen komen voor ouders en kinderen.

Het pionieren met de on-Nederlandse woonvorm gaat met vallen en opstaan. Voor de ontwikkeling van gezinsappartementen schreef de gemeente in oktober 2015 een prijsvraag uit. Van 149 inzendingen vond de jury er 81 matig, 44 redelijk en 22 sterk. Het winnende project Babel van architect Laurens Boodt op de Lloydpier zit twee jaar later

in de pijn van ontwikkelaar AM. Voor grootschalige toepassing zijn nog hobbels te nemen, blijkt aan een rondetafel met projectontwikkelaars. Maar de bereidheid is er.

On-Nederlandse bedragen

Zeg je gezinnen, dan zeg je kinderen en veiligheid. Bianca Seekles, directievoorzitter van Era Contour, ziet die veiligheid in de binnentuin van een groot complex met gezinsappartementen in Kopenhagen. 'Je ziet daar bewoners verschillende hoekjes creëren. Je ziet er ook containers staan en dat geeft niet. Wat er ontstaat, ontstaat organisch en dat geeft een gevoel van intimiteit. Je ervaart het niet als een groot complex. Toch gaat het om zes of zeven bouwlagen met in totaal 400 appartementen.'

Voor Han Joosten, directeur research bij BPD Ontwikkeling, is ook het gevoel van kleinschaligheid een succesfactor bij de ontwikkeling van gezinsappartementen. 'Een kind dat hoog woont, kan zijn appartement niet aanwijzen. Dat draagt niet bij aan een binding met de woonplek. In het buitenland hebben we kleine complexen ontwikkeld. Ouders zien kinderen op privéterrein spelen. In Wenen zijn soms schoolgebouwen met speelvoorzieningen beschikbaar als veilige openbare ruimte, overdag en 's avonds. Genoeg mensen verkiezen zulke gezinsappartementen boven een rijtjeshuis buiten de stad.'

Gevraagd wat die grote gemeenschappelijke ruimte moet kosten, noemt Joosten on-Nederlandse bedragen. Duitse en Deense bewoners van gezinsappartementen betalen tot 500 euro bovenop de hypotheek. Dan is de parkeerplaats nog niet meegerekend, zegt Joosten.

Buitenspeelgarantie

Misschien wel daarom hamert Rosalie de Boer, ontwikkelingsmanager bij BPD op het belang van de plek waar een complex gezinsappartementen wordt neergezet. Bieden die plek en de omgeving zelf genoeg veiligheid? Dan hoeven projectontwikkelaars er geen dure oplossingen voor te bedenken. En dan hoeven ze de kosten ervan ook niet door te berekenen aan de bewoners of verhuurders.

Wat dat betreft hadden de deelnemers aan de prijsvraag het ook niet gemakkelijk. De gemeente had de locatie voor het pilotproject met gezinsappartementen niet bekendgemaakt. Uit voorzorg tekenden architecten veel gemeenschappelijke ruimte in het gebouw. Dat loopt in de kosten en is in de praktijk niet nodig, meent De Boer. Uit de omgeving halen architecten en ontwikkelaars in de regel veel ingrediënten voor de ontwikkeling. 'Houd het bij een of twee gemeenschappelijke ruimten in of vlakbij het gebouw, die je gemakkelijk een andere functie kan geven. Sla niet door.'

Of het anders kan, zal blijken uit de ontwikkeling door BPD en Era Contour van The Hudsons in Bospolder. Een toonbeeld van leefbaarheid is de wijk in Rotterdam West nog niet. Maar bij de ontwikkeling van woningen rond dertien worden grenzen verlegd. Le Médi, een in 2008 opgeleverd nieuwbouwproject van Era Contour, is een ommuurde stad. The Hudsons zullen geen bolwerk vormen. De enige fysieke grens ligt aan de zuidkant. Hij bestaat uit de grootschalige detailhandelslocatie Bigshops Parkboulevard.

De met een dakpark getooide winkelstrip van een kilometer ligt erbij als een zeedijk. Achter die beschutting komen in de voorlopige opzet speelplekken, terrasjes en 140 woningen, inclusief een aantal gezinsappartementen van 85 m². 'Met The Hudsons bieden we een buitenspeelgarantie',



**HET PROGRAMMA VOOR
WONINGPROJECT THE HUDSONS
IN DE ROTTERDAMSE WIJK
BOSPOLDER BEVAT OOK
GEZINSAPPARTEMENTEN.**

zegt Edward van Dongen, hoofd initiatief en concept van Era Contour. 'De eerste stappen worden gezet in de privé-buitenruimte. De eerste ontdekkingstocht is in de gemeenschappelijke binnentuin. En de volgende verkenning is die van het dakpark.'

Te veel ambitie

Lastig bij de ontwikkeling van appartementen is alleen, om ook nog rekening te houden met ontwikkelingsstadia van gezinnen. In eengezinswoningen zijn één of twee dakpellen en een scheidingswand op zolder genoeg voor een extra slaapkamer. Zitten de kostwinners liever niet tussen kinderen die op hun muziekinstrumenten oefenen? Een garage is zo verbouwd tot speelkamer. Met appartementen werkt dat zo niet. Afmetingen liggen vast.

Overcompensatie was het antwoord van veel deelnemers aan de prijsvraag, constateert Bart van Breukelen, jurylid en directeur van ontwikkelaar Synchroon. 'Wat we zagen, was te veel ambitie. Al die extra verdiepingshoogte, oppervlakte en flexibiliteit is financieel niet haalbaar. Zeker niet met collectieve voorzieningen erbij.'

Maar al krijgen ontwikkelaars gezinsappartementen rondgerekend, dan zit Van Breukelen nog met een fundamentele vraag. Waarom zouden Nederlandse gezinnen erin willen wonen? 'Grondgebonden wonen zit in onze cultuur. In Nederland kan dat, zonder concessies op het gebied van voorzieningen. Onze steden zijn naar verhouding klein. Als je aan de rand woont, is de stadskern toch niet ver.' Grondgebonden woningen zijn ook geschikt om dichterbij het centrum grotere hoeveelheden mensen per oppervlakte te huisvesten, betoogt Van Breukelen. 'Dat hebben we gezien in Borneo Sporenburg, maar ook in historische wijken als Oudwijk en Wittevrouwen in Utrecht.'

Gegoede huishoudens

'Flexibiliteit en collectieve voorzieningen maken gezinsappartementen bij een gelijke grondprijs duurder dan een 'gewoon' appartement', stelt Christiaan Cooiman vast. De ontwikkelmanager van Heijmans ontpopt zich niet tot pleitbezorger voor specifiek de ontwikkeling van gezinsappartementen. 'Gebouwen dienen vele soorten mensen in de stad, waaronder gezinnen. De diversiteit in wijken en gebouwen maakt de stad leefbaar en interessant. Ik zie daarom veel meer in het gedegen en contextrijk ontwikkelen met overmaat, waardoor het product voor een bredere doelgroep passend kan zijn.'

Er komen zo ook wel gezinnen in appartementen, betoogt Cooiman. Bijvoorbeeld vijf in het 212 appartementen tellende complex Fenixlofts I op Katendrecht. In stadskantoor annex appartementencomplex het Timmerhuis naar een ontwerp van Rem Koolhaas huizen al gezinnen. 'Nadat de eerste bewoners van zulke complexen vertrokken zijn, zie je niet zelden dat gezinnen de vrijgekomen plaats innemen. Grote binnen- en buitenruimten, veiligheid en prikkelende locaties: je kunt er ook met je kinderen goed wonen. Maar het is alleen interessant voor een kleine groep wat rijkere huishoudens die een bewuste keuze maken. Voor het geld dat je ervoor neerlegt, kun je ook een heel grote tweekap-per kopen net buiten de stad.'

'Er zijn huishoudens met twee kinderen die in de stad willen wonen', concludeert Jan Fokkema, directeur van de Neprom, de vereniging van projectontwikkelaars. 'Misschien kun je die doelgroep beter als uitgangspunt nemen dan het gezinsappartement. Ga uit van een budget waarvan je in een buitenwijk een nette eengezinswoning met een tuin kunt kopen. Laten we aannemen dat de grondprijs in de binnenstad hoger is dan aan de randen. Kunnen we een



APPARTEMENT IN
HET TIMMERHUIS

aantrekkelijk product maken voor die doelgroep? Dat kan een royaal appartement zijn in een veilige omgeving. Maar je kunt ook denken aan beneden- en bovenwoningen in een stedelijk woonblok.'

Heren met hondje

Daarmee sla je geen deuk in een pakje boter, verwacht onderzoeker Joosten van BPD. 'De groep Rotterdammers die vier ton plus servicekosten en parkeerplaats kan betalen is flinterdun. Je praat over 3 tot 4 procent van de woonconsumenten. Als de gemeente meer gezinnen in de stad wil, dan moet ze het wonen van deze gezinnen subsidiëren.'

Zo ver is het nog lang niet. Dus de betaalbaarheid van het prijswinnende project Babel voor gezinnen is al een dingetje, nog voor ontwikkelaar AM de koopsommen bekend heeft gemaakt. Dat er ook andere doelgroepen dan gezinnen kunnen wonen, vindt Boumans helemaal niet erg. 'Anders krijg je discussies over wat een gezin precies is. Kun je daaronder ook twee heren met een hondje verstaan?'

GRONDGEBONDEN
WONINGEN ZIJN
OOK GESCHIKT
OM DICHTERBIJ
HET CENTRUM
GROTERE
HOEVEELHEDEN
MENSEN PER
OPPERVLAKTE
TE HUISVESTEN





→ PAGINA 121

EXPERIMENTEN HIERMEE ZULLEN
AFHANKELIJK ZIJN VAN STERKE,
EN ENIGSZINS EIGENWIJZE,
INITIATIEFNEMERS.

→ PAGINA 129

WOONLAB010
NIEUWE
HARDWARE KAN
NIET ZONDER
NIEUWE ORGWARE

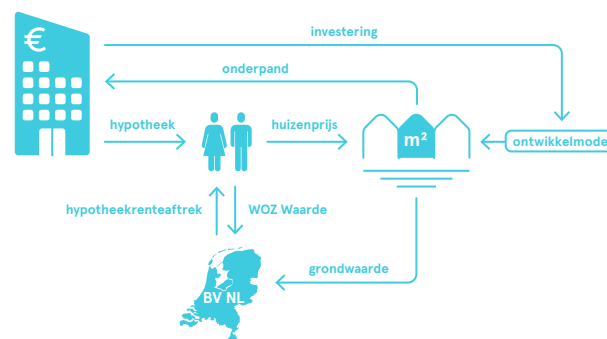
HET BETAALBARE GEZINSAPPARTEMENT ALTERNATIEVE ONTWIKKELMODELLEN VOOR DE MARKT

VIOLETTE BAUDET EN
GERJAN STRENG

Violette Baudet werkt als stedenbouwkundige bij de Gemeente Rotterdam en geeft daarnaast les aan masterstudenten van de KULeuven. Gerjan Streng is architect en onderzoeker bij Bright | The Cloud Collective. Ondersteund door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie onderzoeken zij de 'enabling environment' van de stedelijke gezinswoning. De basis voor dit artikel vormden interviews met onderzoeker Harry Boumeester (OTB, TUDelft), oud Stadsgeenoot-bestuurder Frank Bijdendijk, architect Andries van Wijngaarden, een Rotterdamse projectontwikkelaar en bewoners van de Amsterdamse Solid, een Zweedse woningcoöperatie, en van Centraal Wonen De Banier in Rotterdam.

Economische, sociale en ruimtelijke argumenten wisselen elkaar af om de noodzaak van het gezinsappartement duidelijk te maken. Overheden zien het belang van gezinnen voor de stad. Ontwikkelaars zijn geïnteresseerd in de doelgroep. Architecten staan te springen om deze uitdagende typologie te ontwerpen. Toch blijven experimenten met gezinsappartementen voorlopig uit. Hoe komt dit en kan het ook anders?

De woningmarkt is een complex systeem bestaand uit een aantal onderling sterk afhankelijke factoren. Grond- en woningwaarde, reken- en ontwikkelmodellen, hypotheekverstrekking en wetgeving op verschillende niveaus zijn nauw met elkaar verbonden en sturen het schijnbaar simpele spel van vraag en aanbod. Uit dit systeem komen de bekende woonvormen voort. Gezinsappartementen zitten daar nog niet bij. Deze woonvorm vraagt om vernieuwing, om experimenten die het hele systeem betrekken. Een succesvol experiment schaaft alleen op als de uitzondering tot regel kan worden. Dat betekent een systeemverandering: nieuwe *hardware* kan niet zonder nieuwe *orgware*.



De woningmarkt is geen simpel spel van vraag en aanbod, maar een complex systeem. Nieuwe woonvormen gaan samen met veranderingen in het systeem

Een aantal aspecten van ons huidige systeem zit op dit moment een snelle ontwikkeling van het experiment in de weg. Door de verhuurdersheffing van minister Blok is het investeringsvermogen van woningcorporaties afgenomen en met de aanpassingen in de Woningwet ligt hun kerntaak bij het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De bewoners van het gezinsappartement lijken op dit moment niet tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties te behoren. Hierdoor is een belangrijke initiatiefnemer van zowel experimentele als middeldure woningbouw weggevallen. Andere ontwikkelende partijen – weliswaar hersteld maar met de crisis in het achterhoofd – missen nog het vertrouwen om buiten de gebaande paden te werken. De combinatie van de harde scheiding tussen huur- en koopmarkt, het grote tekort in het middensegment van de huurmarkt en prikkels als de hypotheekrente-aftrek geeft ook het gevoel dat je wel gek zou zijn om geen huis te kopen. En wie koopt, koopt veilig: iets wat gegarandeerd weer verkoopbaar is in de toekomst. Van een experiment is nooit zeker of het dezelfde garanties oplevert als het rijtjeshuis in de polder.

Alternatieven voor de markt

Eerste verkenningen laten zien dat het lastig is om een rekenmodel voor het gezinsappartement rond te krijgen. Toch kan de stelling dat het gezinsappartement te duur is rijkelijk genuanceerd worden. Het is te duur wanneer we blijven denken in traditionele typologieën, waar iedereen z'n eigen huisje, boompje, beestje heeft. Maar inmiddels zorgt de deeleconomie (ondanks de vele kritiek daarop) langzaam voor een verschuiving van bezit naar gebruik. Peerby, Greenwheels en Airbnb tonen aan dat mensen bereid zijn om hun waardevolle gereedschap, auto en zelfs bed aan onbekenden uit te lenen. Ook in de eigen woning is niet elke ruimte 24/7 in gebruik, en hoeft dus niet volle-

dig in eigendom te zijn. Het delen van een aantal ruimtes met de directe burens is goed denkbaar. Daarbij gaat het niet eens om extraatjes zoals een gym of werkplaats. De echte efficiëntieslag zit in het delen van de onderbenutte logeer- of studeerkamer en de vierkante meters waar iedereen de wasmachine heeft staan. Door deze uit de eigen woning te snijden en voor meerdere woningen samen te voegen, wordt het woonoppervlak vergroot zonder de prijs op te drijven.

Op individueel niveau zijn sommige enthousiastelingen hier mee bezig. Maar voor de markt is het pas interessant als ook de massa de kansen inziet. Dit artikel verkent daarom concepten voor het gezinsappartement: opschaalbare concepten die niet draaien op de energie van enkele *believers*, maar die *turnkey* op verschillende plekken te bouwen zijn, zonder extra inspanningen van (toekomstige) bewoners. Vier succesvolle ontwikkelvormen laten zien welke systeemveranderingen van de *orgware* mogelijk zijn.

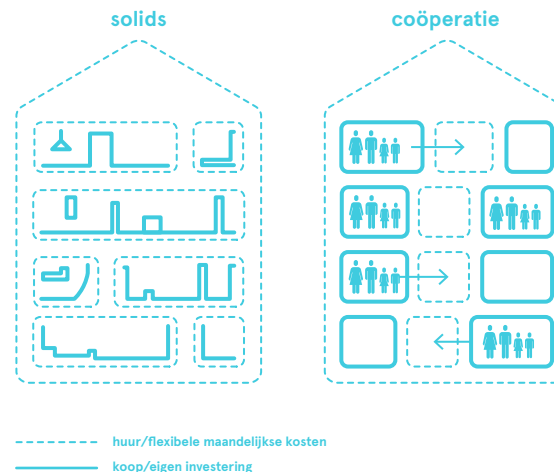
1. Mengvorm huur-koop

Solids, Amsterdam.

Deze woon-werkgebouwen zijn begin jaren 2000 ontwikkeld door woningcorporatie Stadgenoot op initiatief van toenmalig directeur Frank Bijdendijk. De gebouwen zijn de geschiedenis in gegaan onder het kopje 'bestemmingsplan-vrij'. Voor dit artikel is een ander aspect van de *Solids* relevanter: de mengvorm tussen huur en koop. Bewoners van de *Solids* huren de kale vierkante meters van hun woning en investeren daarnaast zelf in de inbouw. Onder inbouw valt vrijwel alles: meterkast, binnenmuren, badkamer, keuken, afwerking. Wanneer een bewoner verhuist, wordt deze inbouw getaxeerd en te koop aangeboden aan de nieuwe bewoner. Gevel, ontsluiting, trappenhuis en constructie vallen onder verantwoordelijkheid van de

beheerder, in dit geval de woningcorporatie. Ruimtelijk is het een mooie uitwerking van de ideeën van John Habraken, die in de jaren 60 al een scheiding van drager en inbouw voorstelde. Financieel is deze constructie vergelijkbaar met het model van de volkstuintjes: gebruikers huren de grond en kopen de opstal.

Deze opzet biedt een groot voordeel voor gezinnen met een inkomen uit flexibele arbeidscontracten of de onderneming van één of twee zzp'ers. Zij hebben vaak moeilijk of geen toegang tot een hypotheek, hoewel ze wel voldoende inkomsten hebben. De meeste koopwoningen blijven voor hen dus buiten bereik. Buiten het bereik van een koopwoning én met nauwelijks een alternatief op de krappe huurmarkt, heeft deze groeiende doelgroep grote moeite een geschikte woning te vinden. Maar bij de mengvorm van huur en koop speelt deze problematiek niet. De huur is vast, maar lager dan bij de gebruikelijke volledige huur. De uitgaven aan de inbouw zijn flexibel en af te stemmen op het gezinsinkomen van dat jaar. Zelfs wanneer de inbouw in één keer wordt gerealiseerd zijn de kosten veel lager dan voor het casco, wat de hypotheeksom verlaagt. Voor gezinsappartementen is dit interessant aangezien gezinnen vaak periodes kennen met hogere vaste lasten dan tweeverdieners zonder kinderen. De mengvorm van huur en koop zorgt dat de woonkosten mee kunnen groeien met het gezin.



Bij de Solids huurt de bewoner de kale woning en investeert zelf in de inbouw (wanden, badkamer, etc). Bij verkoop wordt de waarde getaxeerd. Bij een coöperatie koopt de bewoner het gebruiksrecht en heeft via maandelijkse bijdrage recht op gebruik van gedeelde ruimtes.

2. Gedeelde ruimte dankzij overheidsbijdragen aan de stichtingskosten

Centraal Wonen – Nederland.

De sociaal-ruimtelijke ideeën van het gezinsappartement zijn niet nieuw. In de jaren 70 ontstond in Nederland de beweging van het Centraal Wonen, gebaseerd op co-housing die in Denemarken een aantal jaar eerder was ontwikkeld. Een emanciperende maatschappij vroeg om woningen voor gezinnen en alleenstaande ouders die in deeltijd zorgen en werken. Gedeelde voorzieningen als de zogenaamde clusterruimte (woonkamer plus keuken), atelier, washok of sportruimte nodigen uit tot ontmoeting en maken het mogelijk sommige taken uit het gezinsleven samen op te pakken. Daarnaast heeft iedere bewoner bij Centraal Wonen een eigen bescheiden appartement. Bovendien is de feitelijke ruimtelijke woonsituatie zeer

riant dankzij de gemeenschappelijke ruimtes en het 'verre' lopen door de gedeelde gangen. De privacy van de bewoners is op deze manier beter geborgd dan in een woongroep.

De Banier in Rotterdam, De Bonvivant in Capelle en de meeste andere gerealiseerde voorbeelden van Centraal Wonen zijn ontwikkeld door woningbouwverenigingen, met forse bijdragen aan de stichtingskosten vanuit het overheidsprogramma Experimentele Woningbouw. Nog steeds zijn de corporaties eigenaar van de gebouwen en beheerder van de ruimtes. De individuele woningen zijn volledig huur, met een percentage sociale huur. Een stichting huurt het hele gebouw voor een *lump sum* en heeft contracten met de bewoners. Daarnaast dragen de bewoners bij aan een bewonersvereniging die beslist over de gedeelde voorzieningen.

3. Mengvorm eigendoms- en gebruiksrecht

Wooncoöperaties (Bostadsrättsförening) in Zweden.

De Zweedse woningmarkt is veel sterker gericht op de ongesubsidieerde ontwikkeling van middeldure koopwoningen. Hiervoor bestaan succesvolle financiële constructies, die eigendoms- en gebruiksrecht scheiden. Ruim 20 procent van de woningen is te vinden in een gebouw in coöperatief eigendom. Niet de bewoners, maar een van de 13.000 wooncoöperaties is dan economisch eigenaar van het appartementencomplex. Bewoners gaan een relatief kleine hypotheek aan om het lidmaatschap in de coöperatie te verwerven. Daarmee verkrijgen zij dus geen vastgoed, maar het gebruiks- of bewoningsrecht van een individuele woning. Daarnaast betalen zij maandelijks een bijdrage aan de coöperatie. Die bijdrage is bedoeld voor het beheer en de toekomstige onderhoudskosten, maar ook voor rente en aflossing van de schuld die de

coöperatie is aangegaan voor de stichtingskosten. In het Zweedse model is de hypotheek voor bewoners lager dan in Nederland, maar hier staat een hogere maandelijkse bijdrage tegenover.

Als rechtsvorm is de coöperatie gebaseerd op meerderheid van stemmen van de leden-bewoners. In vergelijking met een traditionele Vereniging van Eigenaren – waar het vetorecht vaak frustrerend werkt – is het democratischer en flexibeler. Daarbij zijn veel Nederlandse eigenaren huiverig voor hoge VvE-kosten. Die komen namelijk niet direct in de eigen woning terecht. In Zweden grijpen leden-bewoners de overlegstructuur van de coöperatie en de maandelijkse bijdrage juist aan voor het toevoegen van gezamenlijke voorzieningen als een werkplaats, gedeelde wasmachines en droogzolders en een logeerkamer. Voor het gezinsappartement is dit interessant, omdat de dynamiek van gezinnen regelmatig wisselt. Bijvoorbeeld, een gedeelde ruimte om tijdelijk te verhuren aan opa en oma of aan een dochter of zoon die nog niet helemaal uit huis durft, maar wel al een eigen leven leidt. Ook is het mogelijk deze ruimte extern te verhuren als bed and breakfast, zodat de coöperatie inkomsten genereert. De maandelijkse bijdrage is zo flexibel, en beweegt mee met de beslissingen van de leden-bewoners en de cashflow van de coöperatie. De mengvorm van eigendoms- en gebruiksrecht geeft dus een financieel en organisatorisch model dat het delen van ruimte stimuleert. Gezinsappartementen krijgen zo op een efficiënte manier gedeelde voorzieningen.

Ook als ontwikkelmodel is deze constructie interessant. HSB en Riksbyggen, twee organisaties met veruit de grootste portfolio's, treden vaak op als initiatiefnemer van nieuwe complexen en de oprichting van de bijbehorende coöperatie. Zij functioneren dan als moedercoöperatie die

vermogen toevoegt aan de hypotheken van de eerste bewoners, en die later zorgdraagt voor het beheer. Deze professionalisering en standaardisering van de aanpak neemt onzekerheid weg en drukt de kosten. Voor de organisatie betekent dat een solide verdienmodel. Voor de bewoners van het gezinsappartement betekent dat dat ze meer tijd aan het familieleven kunnen besteden.

4. Passend wonen stimuleren via de erfpacht

Woongenootschappen (Wohnungsbaugenossenschaften) in Zwitserland.

De woningmarkt in Zwitserse steden is sterk gericht op huur. In Zürich gaat het bijvoorbeeld om meer dan 90% van de woningen, die voor een groot deel in bezit zijn bij zogenaamde woongenootschappen. Bewoners kopen hierin een aandeel dat recht geeft op gebruik. Vervolgens huren zij een woning van het genootschap. Het aandeel is echter niet gekoppeld aan een specifieke woning of zelfs aan een specifiek gebouw. Het genootschap ziet erop toe dat de woning past bij de gezinssamenstelling. Zo heeft een familie met drie gezinsleden recht op een vierkamerwoning. Verandert dit aantal, dat moet het gezin op zoek naar een andere woning binnen het bezit van het genootschap waar zij lid van zijn. Voor gezinsappartementen is dit interessant omdat deze opzet zorgt dat altijd voldoende woningen beschikbaar zijn. Veranderingen in het gezinsleven hoeven niet in de bestaande woning te worden opgelost als ergens anders een passende woning beschikbaar is. Dit zorgt voor een groter verloop, wat mogelijk verklaart waarom de bewoners binnen een gebouw niet heel veel voorzieningen met elkaar delen. De leden beslissen samen over beleid en investeringen van het genootschap. De scope hiervan is breder dan het enkele appartementencomplex: veel geld gaat naar de fysieke en sociale ruimte tussen verschillende gebouwen

van een woongenootschap. Lokale overheden stimuleren de woongenootschappen tot het toevoegen van sociale huurwoningen door aanzienlijke kortingen te geven op de erfpacht. Zo houden zij een stevige vinger in de pap in de samenstelling van de woningmarkt.

Systeemveranderingen

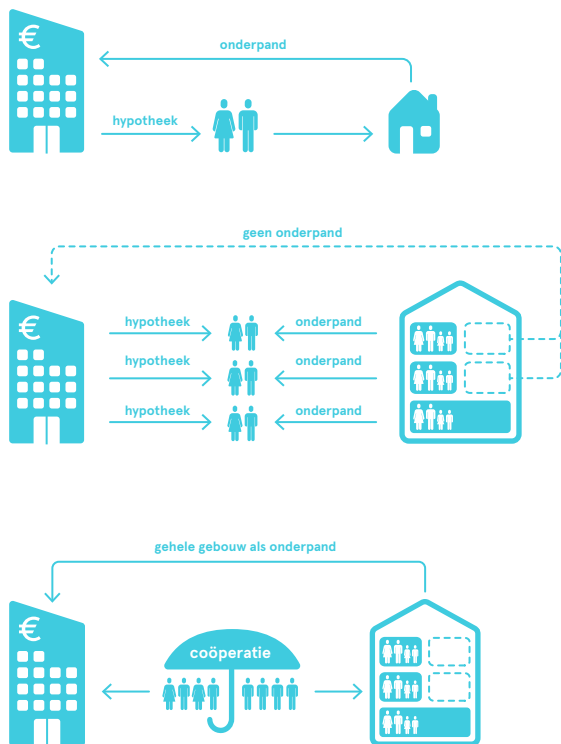
Bovenstaande voorbeelden laten zien dat andere systemen wel degelijk ruimte bieden voor het gezinsappartement als woonvorm. Experimenten hiermee zullen afhankelijk zijn van sterke, en enigszins eigenwijze, initiatiefnemers. Om die experimenten met het gezinsappartement succesvol in de Nederlandse woningmarkt neer te zetten is een aantal samenhangende systeemveranderingen nodig. Onderstaande suggesties bieden daartoe een aanzet:

Beeldvorming en woonwensen

De eerste verandering betreft het 'vraaggestuurd' ontwikkelen. Het verleidelijke beeld van 'een eigen huis, een plek onder de zon' is hardnekkig verankerd in onze samenleving. Een alternatief ideaalbeeld is nauwelijks voorhanden want het gezinsappartement heeft nog nauwelijks bekendheid onder de doelgroep. Het gedeeld wonen blijft zo een reputatie houden van sektarisch wonen volgens strenge sociale codes. Architecten, kunstenaars en pioniers kunnen alternatieve ideaalbeelden voor gedeeld gezinswonen op verleidelijke manier met het grote publiek delen. Deze publicatie levert daaraan een goede bijdrage.

Zelfs al is de vraag naar gedeeld gezinswonen latent aanwezig, dan komt dat niet naar voren uit reguliere woon- en leefstijlonderzoeken. Simpelweg omdat deze geen vragen stellen over de bereidheid tot delen van voorzieningen. Een ontwikkelaar die een realistisch marktonderzoek wil doen naar de ontwikkelrisico's van gezinsappartementen

zal dus alternatieve woonvoorkeuronderzoeken moeten houden. Nationale of lokale overheden kunnen de ontwikkeling van gezinsappartementen ondersteunen door de woonwensen te onderzoeken en te ontsluiten voor ontwikkelende partijen, zoals het ministerie van VROM dat in het verleden deed.



In de huidige huizenmarkt vormt de woning het onderpand voor de individuele hypotheek. Banken accepteren een gedeelde ruimte meestal niet als onderpand. Bij faillissement kunnen zij deze namelijk niet in de verkoop doen. Gebouwen met gedeelde ruimtes zijn daarom lastig te financieren op basis van individuele hypotheek.

Bij een paraplu-hypotheek gaat de coöperatie als geheel een hypotheek aan, met het gehele gebouw als onderpand. Deze constructie is gebruikelijk in Zweden.

Financiering en ontwikkeling

De genoemde voorbeelden tonen alternatieve financieringsconstructies die door gezinnen gedeelde ruimtes betaalbaar maken. Deze gaan voorbij de standaard voorfinanciering via particuliere hypotheek of door privaat vermogen van de ontwikkelaar. Bij een woongebouw met gezinsappartementen is een gebouwgebonden financiering wellicht ook logischer dan een persoonsgebonden vorm. Voor individuele bewoners is het namelijk moeilijk om gedeelde ruimtes in te brengen als onderpand voor een hypotheek. Een gebouwgebonden financiering maakt dat eenvoudiger.

De gedeelde ruimtes verhogen de stichtingskosten. Deze zijn terug te verdienen door hogere maandelijkse inkomsten gedurende het gebruik over een langere periode. Dat vraagt om een partij die verbonden blijft aan het project en daarom behalve als ontwikkelaar ook optreedt als beheerder. De genoemde voorbeelden laten zien dat bewoners, verenigd in een coöperatieve rechtsvorm, dit zelf kunnen organiseren. Maar grootschalig ontwikkelen van zulke modellen kan alleen als gespecialiseerde organisaties hier een rol in nemen.

Dat vraagt om partijen met een lange adem. Nu kent de Nederlandse woonmarkt nog weinig bedrijven die het wonen voor gezinnen zien als een *service* op de lange termijn, in plaats van als product om te verkopen. Door de ontwikkelende en beherende tak samen te voegen ontstaat een organisatie die stedelijke gezinnen op een nieuwe manier kan huisvesten. Van wonen als een product dat je koopt, naar wonen als een dienst waar je gebruik van maakt en waar je zelf in investeert.

CPO AMSTELLOFT

→ PAGINA 134

KOLENKITHUIS

→ PAGINA 140

→ PAGINA 146

KLUSSCHOOL DUYSTSTRAAT

VOORBEELDPROJECT 1 CPO AMSTELLOFT

WE ARCHITECTEN

Amstelloft bestaat uit ruimtelijke loftappartementen met een unieke uitwerking, dankzij collectief particulier opdrachtgeverschap. Het woongebouw in de bocht van de Amstel is geïnspireerd door woningen in oude scholen, kerken en pakhuizen: karaktervolle ruimtes met ruimtelijke en aanpasbare woningen.

AMSTELLOFT BESTAAT
UIT RUIMTELIJKE
LOFTAPPARTEMENTEN
MET EEN UNIEKE
UITWERKING





Wonen als in een school, kerk, of pakhuis

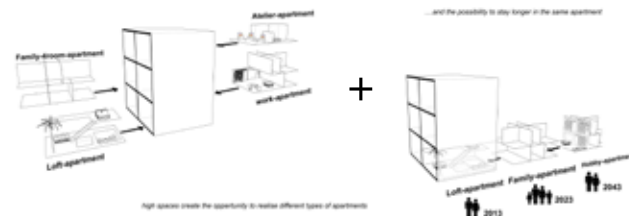
De woningen hebben een vrije hoogte van 5,5 meter waarin iedere bewoner zijn droomhuis kan maken: van moderne open loft tot 4-kamer eengezinsappartement. Middels flexibele insteekvloeren, die men zelf in het casco kan hangen, zijn de woningen ook in de toekomst gemakkelijk aanpasbaar. De getoogde gevelopeningen versterken de ervaring van de dubbelhoge ruimtes en geeft het woongebouw een sterk karakter.

Initiatief en realisatie

WE architecten heeft het initiatief genomen voor deze cpo-ontwikkeling door een ruimtelijk concept te formuleren en daarmee een zeer hechte bouwgroep te vormen. De toekomstige bewoners zijn als echte bouwgroep sterk betrokken geweest bij de uitwerking en realisatie van het ontwerp.

Karaktervol casco

De getoogde gevelopeningen versterken de ruimtelijke ervaring van de dubbelhoge woonruimtes en geven het project een uitgesproken karakter. Vanwege de grote hoogte en de flinke gevelopeningen is een diep woongebouw mogelijk dat toch lichte en prettige ruimtes geeft. Mede hierdoor konden we onze hoge duurzaamheidsambitie van klimaatneutrale woningen goed realiseren.





VANWEGE DE GROTE
HOOGTE EN DE FLINKE
GEVELOPENINGEN
IS EEN DIEP
WOONBOUW
MOGELIJK DAT TOCH
LICHTE EN PRETTIGE
RUIMTES GEEFT.

VOORBEELDPROJECT 2 KLUSSCHOOL DUYSTSTRAAT

EKLUND_TERBEEK
ARCHITECTEN

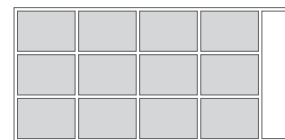
Een honderd jaar
oud schoolgebouw is
getransformeerd naar zes
woningen door middel
van Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap.



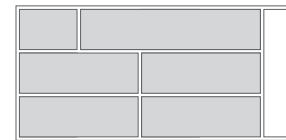


De klusschool aan de Duyststraat in Rotterdam West huisvest 6 appartementen, variërend van 70 tot 210 m². Door de sterke architectonische kwaliteit die het gebouw kenmerkt, is de voormalige onderwijsfunctie nog subtiel zichtbaar in de ruime woningen. Het schoolplein van ruim 600m² is ingericht als gemeenschappelijke tuin. De school is gebouwd in 1929 en bestond uit twaalf lokalen, verdeeld over drie bouwlagen, met bijbehorend origineel en licht trappenhuis. Van de 1.150 m² bvo kon ongeveer 900 m² tot woningen worden verbouwd.

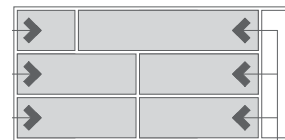
Het verbouwen van een school naar (gezins)appartementen vond plaats door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. De ontwikkeling startte als groepsproces, door een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het ontwerp en indeling van het gebouw. Vervolgens heeft een aannemer het casco verbouwd, waarna bewoners zelf hun appartement afbouwden, of dat lieten doen.



oude situatie / 12 lokalen



nieuwe situatie / 6 woningen



ontsluiting woningen



nieuwe tussenvloeren



DOOR DE STERKE
ARCHITECTONISCHE
Kwaliteit die het
GEBOUW KENMERKT,
IS DE VOORMALIGE
ONDERWIJSFUNCTIE
NOG SUBTIEL
ZICHTBAAR IN DE
RUIME WONINGEN.



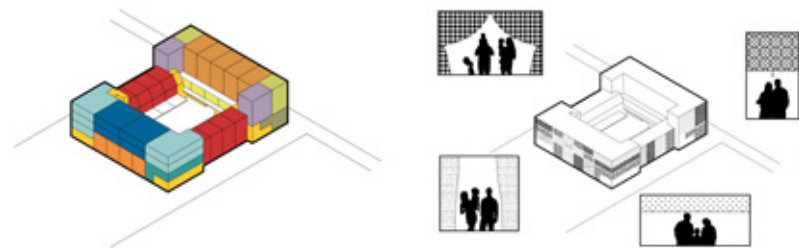
VOORBEELDPROJECT 3 KOLENKITHUIS

HERENS

Steeds meer gezinnen willen graag in de grote stad wonen, maar de stad is hier niet altijd op voorbereid. Heren 5 deed onderzoek naar hoe de stad leefbaar gehouden kan worden voor deze doelgroep. Aan de hand hiervan zijn ze tot het ontwerp van het Kolenkithuis in Amsterdam gekomen. Hier vindt ieder gezin zijn eigen unieke plekje



In navolging van het ontwerp onderzoek Nes-telen in de Stad - Appartementen voor gezinnen, is het Kolenkithuis een stalenkaart van EenGezinsAppartementen (EGA) geworden. In het gesloten bouwblok zijn maisonnettes, (opgetilde) eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd voor grote gezinnen uit Amsterdam West. In de plint van het Kolenkithuis bevindt zich een crèche en een BSO die het woonprogramma ondersteunen. Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de wensen van 'het gezin' zoals die tijdens onze studie zijn ontdekt. Er is ingezet op het maken van veel kamers, ruime entree's, annexen aan de woonkamer en een goede organisatie tussen private vertrekken en ruimten waar je familie en vrienden ontvangt. Op een opgetilde woonstraat kunnen de allerkleinsten veilig buiten spelen, in de autovrije woonstraten rondom het huis kunnen kinderen veilig naar buiten en vanuit de woningen is er door de grote ramen veel contact met de straat. De gevels aan het autovrije en kindvriendelijke Nannoplein en woonstraten zijn uitgevoerd in een geel genuanceerde baksteen, waarbij de groene geveltuinten voor een zachte overgang naar het openbaar gebied zorgen. En zoals ieder gezin uniek is, is elke woning dat in het Kolenkithuis ook; door verschillende decoratieve baksteenpatronen in een sierlijst van metselwerk, is elke woning afzonderlijk afleesbaar.





IV BIJLAGEN

INZENDINGEN

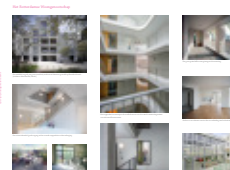
Totaalscore inzending

	Keren benoemd	Inzending 152	Inzending 151	Inzending 99	Inzending 16	Inzending 36	Inzending 143	Inzending 19	Inzending 21	Inzending 25	Inzending 28	Inzending 35	Inzending 52	Inzending 98	Inzending 149
flexibele plattegronden en hoogtes	104	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
collectieve buitenruimte	68	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
duurzame woningen	60	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
prive buitenruimte	58	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
elk kind zijn eigen plek / speelruimte	55	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
parkeerplaats	52	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
collectieve activiteiten	48	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
fietsenstalling	43	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
collectieve of commerciële plint	43	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
sociale cohesie	41	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
daktuin	40	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
auto delen / elektische autos	29	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
casco	29	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
verticale straat	28	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
participatie	28	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
rust en privacy	27	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
collectieve ruimte	27	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
extra bergruimte	26	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
kinderopvang	24	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
veilige omgeving	22	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
overmaat	22	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
plattelandsgoed / woonstraat	20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
royale entree	17	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
gasten verblijf	16	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
identiteit	16	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
CPO, zelfbouw	16	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
hobbykamer	13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
actieradius	11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
stadsnetwerk / stadsvoorzieningen	8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
stoep toe-eigenen	8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
grote hal	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
collectieve wasruimte	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
virtueel / sociale media	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
buurtgevoel	5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
kleinschalig	5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
individualiteit	4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
urban feeling	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
een zolder	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
akoestiek	2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
transformaties	2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
minder anonimiteit	1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
bottum up	1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
openbaar toegankelijk	1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
kangeroo-woning	1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

	Inzending 6	Inzending 26	Inzending 42	Inzending 75	Inzending 142	Inzending 5	Inzending 10	Inzending 11	Inzending 14	Inzending 17	Inzending 20	Inzending 29	Inzending 39	Inzending 78	Inzending 81	Inzending 84	Inzending 93	Inzending 3	Inzending 9	Inzending 30	Inzending 40	Inzending 41	
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

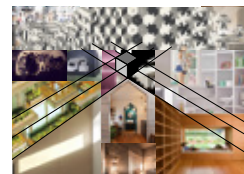
Totaalscore inzending	Keren benoemd	Inzending 112	Inzending 134	Inzending 55	Inzending 95	Inzending 131	Inzending 150
		2	2	0	0	0	0
flexibele plattegronden en hoogtes	104	✓					
collectieve buitenruimte	68						
duurzame woningen	60						
prive buitenruimte	58						
elk kind zijn eigen plek / speelruimte	55						
parkeerplaats	52		✓				
collectieve activiteiten	48						
fietsenstalling	43						
collectieve of commerciële plint	43						
sociale cohesie	41						
daktuin	40						
auto delen / elektrische autos	29		✓				
casco	29						
verticale straat	28						
participatie	28						
rust en privacy	27						
collectieve ruimte	27	✓					
extra bergruimte	26						
kinderopvang	24						
veilige omgeving	22						
overmaat	22						
plattelandsgedoe / woonstraat	20						
royale entree	17						
gasten verblijf	16						
identiteit	16						
CPO, zelfbouw	16						
hobbykamer	13						
actieradius	11						
stadsnetwerk / stadsvoorzieningen	8						
stoep toe-eigenen	8						
grote hal	6						
collectieve wasruimte	6						
virtueel / sociale media	6						
buurtgevoel	5						
kleinschalig	5						
individualiteit	4						
urban feeling	3						
een zolder	3						
akoestiek	2						
transformaties	2						
minder anonimiteit	1						
bottom up	1						
openbaar toegankelijk	1						
kangeroo-woning	1						

INZENDING #001 HET ROTTERDAMSE WOONGENOTSCHAP



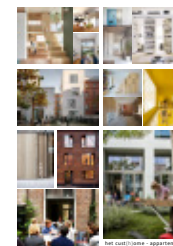
verticale straat (connectie tussen bewoners) · bergruimte (fietsen, keuken, buggy...) · grote hal (kinderen aankleden) · grote/open leefruimte · grote badkamer en wasruimte · elk kind een eigen kamer · buitenruimte (voldoende voor een grote tafel) · de entree

INZENDING #004 BLACK BOX



technologie is niet belangrijk want die verouderd · flexibiliteit in het gebruik · rust/ruimte en privacy · elke ruimte heeft een eigen karakter (hoge ruimtes zijn voor gezinsactiviteiten en lage ruimtes zijn meer prive) · geen auto maar fietsen en autodelen · gemeenschappelijke tuin · gemeenschappelijke wasruimte · het gebouw is cradle to cradle · geen participatie

INZENDING #002 CUST(H)OME APPARTEMENT



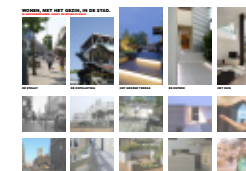
gelijkgestemden · vierkante meters delen creëert meer leefoppervlak voor minder kosten · sociale samenhang · maximaal 10, 15 woningen per cluster (minder anonimiteit) · trots op je eigen huis (energie neutraal, identiteit, diversiteit) · opbergruimte als architectonisch element · participatie · de entree

INZENDING #005 DICHTER ONDER DE ZON



minimaal voldoen aan de wensen van de gezinnen · groene leefden · binnenkant oogt rust en stabiliteit. Binnenkant individuele elementen · collectieve activiteiten in de plint · terrassen · flexibele ruimtes · speelruimte · parkeerplek en berging · fitness traject · slim bouwen

INZENDING #003 WONEN, MET HET GEZIN, IN DE STAD.



zelfde kwaliteit als een woning buiten de stad · eigen groene buitenruimte · gemeenschappelijke buitenruimte · ruimte om te spelen · flexibele woning · participatie · parkeren onder het gebouw · veel woningen op beperkte grond · duurzame installaties · de entree

INZENDING #006 EEN 'HALF-VOORZIENEND' WOONBLOK



half voorzienend woonblok (later kan de rest voorzien worden) · energie opwekking, regenwateropvang, parkeer-garage met mobiliteitshub en gezamenlijke functies zoals een multifunctionele ruimte, wasruimte, werkplaats en dak-tuin. · multifunctionele ruimte (kinderopvang, kantoor aan huis, algemeen gastenverblijf andere functies) · community met behoud van privacy voor het gezinsleven · vrij indeelbaar

INZENDING #007 CIRCLE OF LIFE



meerdere slaapkamers, hobbykamer en een tuin · royale berging · royaal terras · vrij indeelbare woning en scheidende wanden (casco) · collectieve ruimte

INZENDING #008 GESTAPELDE TUINEN



collectieve en kindvriendelijke buitenruimte · fietsenbergingen · flexibele plattegrond · parkeerlaag · entree die toegang geeft tot een grote lift en trap · gezamenlijke activiteiten · speeltoestellen en buitenmeubilair

INZENDING #009 URBAN COURTYARDS



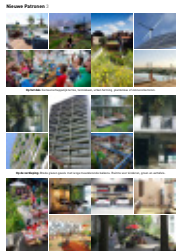
half buiten en half binnen · ontmoetingen tussen bewoners en buurtgenoten · recreatieve binnenwereld voor opgroeiende kinderen · grote privé buitenruimte · half verdiepte gedeelde parkeerbak · beschermde, autovrije ruimte om te spelen · sociale interactie · mini dorp · verschillende woningtypes · groen dak · oord van rust

INZENDING #010 DOWNTOWN



een sterke sociale cohesie · cradle to cradle · prive terras · flexibele plattegrond · collectiviteit · diverse collectieve binnen en buitenruimtes aanwezig: een kinderopvang, fitness en · logeerruimtes, een gemeenschappelijke moestuin en een veilig speelterrein.

INZENDING #011 NIEUWE PATRONEN



dak: terras, tennisbaan, urban farming, plantenkas of zonnecollectoren · brede glazen gevels met lange meanderende balkons. Ruimte voor kinderen, groen en eettafels. · gemeenschappelijke flexibele ruimten voor eigen gebruik of voor de verhuur aan derden. · herverdeelbaar woning oppervlak · collectief de invulling en afwerking van de gemeenschappelijke ruimten · 2laags parkeersysteem

INZENDING #012 CLUSTER HOUSING IN ROTTERDAM



rust in stedelijke omgeving · verbindingen met stadsnetwerk · wisselende eisenpakket aan gebruiksfunctie en grootte van ruimtes, de ruimten die de wooneenheden bieden zijn flexibel in te richten qua grootte en functie · participatie · geclusterde voorzieningen · de verkeersruimte in een gezinsappartement heeft naast transportfunctie ook een sociale functie. · collectieve buitenruimtes · identiteit

INZENDING #013 JE HUIS JE BOOM JE UITZICHT JE ENERGIE



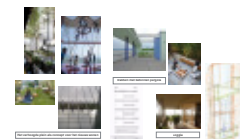
functievrij volume · groen langs de voor en achter zijde in de vorm van een terras · een verticale straat zorgt voor een verbinding tussen de bewoners en sociale cohesie · de functies zijn: wonen, werken, sport en spel · parkeren op het maaiveld

INZENDING #016 TOGETHERMETS



daktuin · flexibele indeling · gezinshuis met urban feel · wonen in 2 lagen · in de plint: hobbyruimte, fietsenstalling, elektrisch oplaadpunt · werken aan huis, sociale functies · de stoep toeigenen · voldoende parkeerplaatsen · collectieve voorzieningen · 'buurtse' voorzieningen, zoals grote en kleine speelplekken, een grote tuin, een hobbyplek en werkruimte aan huis. · eenvoudige casco opzet · flexibiliteit

INZENDING #014 HET LUCHTKASTEEL HET WOONCONCEPT VOOR GEZINSAPPARTEMENTEN



representatieve hal · fietsenstalling · collectieve ruimte (speeltoestellen, groenvoorziening,...) · het collectief gedeelte is het centrum · vrij indeelbare ruimtes · privé buitenruimte · eigenzinnig karakter met een aansprekende humane identiteit. · beschermend buiten zijn · op de begane grond de parking · in de plint de commerciële ruimten en de entreehal · energieneutraal gebouw, zonnecollectoren, warmtepomp en wintertuin

INZENDING #017 HOGEROP



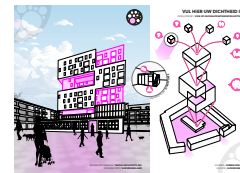
flexibele ruimtes · overgangsgedebied naar de stoep · identiteit · sociale cohesie · energieplus pakket · kant en klaar opgeleverd met een hoog afwerkingsniveau · daktuin · groen gevelbeeld · in de begane grond parkeren en berging · openbare voorzieningen · casco bouw

INZENDING #015 WOONWEIJ



kleine footprint · publieke plint (winkels, ateliers, voorzieningen en carsharing) · lift · prive balkon · fietsenberging · bottom up · collectieve ruimte, samen beheren · modulaire systeem

INZENDING #018 VUL HIER UW DICHTHEID IN



de begane grond is functioneel · collectieve en private ruimten · kleine privé ruimte · units

INZENDING #019 VILLA BUITENSTEBINNEN



appartementen beschik-
ken over twee lagen hoge
individuele buitenruimte ·
collectiviteit versus privacy of
sociale kwaliteit · collectief
delen · urban farming/ daktuin
· verblijf in speelruimte · een
levendige binnenbuiten plek
· alle deuren bevinden zich
rond het collectieve gedeelte
· sociale cohesie · speeldomein
· 'smart casco' · flexibele
indeling · energie-neutraal en
cradle to cradle · fietsenstalling
· veilige ruimtes · participatie
van de bewoners

INZENDING #022 LEVENSLANG



gezond bouwen · circulaire
bouwen · energiezuinig bouwen
· appartement van toepassing
voor elke levensfase · fietsen-
berging, wasruimte, studeer-
ruimte, werkruimte, speelruimte(n),
· ontmoeting. Binnen de
businesscase is uitbreiding van
ruimten mogelijk · een oase

INZENDING #020 MACRO APPARTEMENTEN



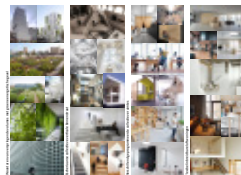
carsharing en openbaar
vervoer · gemeenschapshuis
· levendige plint · voldoende
de bergruimte · centrale
binnentuin en veilige omgeving
voor kinderen · speelruimte
voor kinderen · collectieve
binnentuin · individuele balkons
· fietsenstalling · geen parkeer-
garage · levendige plint

INZENDING #023 THE PUZZLE BUILDING



sportfaciliteiten of een kinder-
speeltuin · buitenlucht open
fietsroutes en hardlooppaden
door het gebouw gecreëerd ·
carsharing · circulair en zelf-
voorzienend systeem · daktuin
of een gezamenlijke tuin · het
flexibel gestandaardiseerde
gebouw · casco gebouw-
structuur · gezinnen zelf hun
woning ontwerpen · veilige
omgevingen

INZENDING #021 COOLCOLLECTIVE



groene energetische gevel
· collectieve verticale bin-
nenstraat · flexibel indeelbare
loftwoning · grote berging
· royale entree · in de plint
commerciële of horecaruimte
· stallinggarage voor deel
auto's en fietsen · gezamenlijke
daktuin · veilige en vertrouwde
plek voor kinderen · sociale
cohesie · geprogrammeerde
collectieve ruimtes

INZENDING #024 STADTHUIS



organische binnentuin ·
identiteit in de gevel · kas op
het dak en collectief gebruik
· kinderdagverblijf · flexibele
indeling · sociale veiligheid
· gezamenlijke speelzaal ·
identiteit in de appartementen
· fietsenstalling

INZENDING #025 BUURT IN BEELD



kinderopvang, wasserette,
inpadige fietsenberging,
hobbyruimte en werkplaats
· zaken als auto's, speelgoed
en gereedschappen kunnen
ook binnen het BUURTBLOK
gedeeld worden · daktuin ·
sociale cohesie · dorps intimi-
teit · veilige omgeving voor de
kinderen · groene pleintjes ·
flexibele woonruimtebehoefte
· aan de gevels zitten serres ·
'smartbuilding principe'

INZENDING #028 MOVE UP!



zelfde kwaliteit als in een
woonstraat · galerij met
functies · eenheid in archi-
tectuur en individualiteit in de
woningen · gemeenschappelijk
verblijfsgebied · speelruimte ·
terrassen · daktuin · flexibiliteit/
aparte modules · casco woning
· energiezuinige woning · deel
auto's · gemeenschap met vol-
doende privacy · fietsenstalling
· woonkamer staat centraal

INZENDING #026 KIDT KWALITEIT IN DE TUSSENRUIMTE



wintertuin · speelplek · dak-
tuin/moestuin · units · sociale
cohesie/gemeenschap/ col-
lectief/beschermde omgeving
· kinderopvang · grote entree
hal · casco · parkeergarage in
de kelder

INZENDING #029 GROWING UP DOWN TOWN



eigen identiteit · verticaal
dorp · duurzame materialen ·
gemeenschappelijke functies ·
diverse speelplekken · flexibele
plattgronden · buitenruimte
· voldoende bergruimte · privé
buitenruimte · gezamenlijke
tuin (op het dak) · commerciële
plint · energiezuinig gebouw ·
parkeren onder het gebouw

INZENDING #027 AMAZINGLIVING



zelf energie-opwekkend ·
groen · high tech · flexibel
en aanpasbaar gebouw ·
betrokkenheid en collectiviteit
· voldoende berging voor
auto's en fietsen · leefbaarheid,
geborgenheid, ontmoeting, pri-
vacy, relatie binnen/buiten en
individualiteit versus eenheid

INZENDING #030 VERTICAAL WOONERF



alle woningen komen uit op
de woonerf · balkon · begane
grond: flexibele collectieve
functies, ateliers, logeerkamers,
werkplaatsen · collectieve mo-
biiliteit · de woningen hebben
een vaste kern en flexibele
vloeren · casco

INZENDING #031 DUBBELE INZENDING



Dit nummer is vervallen vanwege een dubbele registratie van de inzending

INZENDING #032 DUBBELE INZENDING



Dit nummer is vervallen vanwege een dubbele registratie van de inzending

INZENDING #033 OBUS



casco · flexibiliteit · kindvriendelijk/ grote collectieve ruimtes · privé buitenruimte · collectieve daktuin · functies zoals speelruimte, buitenruimten, een bibliotheek of een woning voor een gedeelde apair of logeerruimte. · carsharing

INZENDING #037 FUN IN THE CITY



geïntegreerd groen landschap · ruimte om te spelen · collectief gebruik · speels en ruimtelijk interieur · een groen hart in directe relatie met de woningen · gemeenschappelijke tuin

INZENDING #038 COMMUNDEMENT



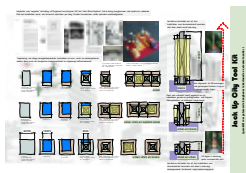
gemeenschappelijke weide · klimaat adaptief · speeloppervlakte · energie-neutraal · parkeerplekken, elektrische voertuigen en elektrische fiets · nieuwe typologie · overgang tussen binnen en buiten · ruimte modelleren rondom het gebruik

INZENDING #039 HET VERTICALE HOF



variatie in woningtypes · flexibiliteit door op splitsbaarheid · kindvriendelijke en veilige omgeving · collectieve daktuin · verticaal hof · grote berging · van casco tot volledig gemeubeld · duurzaamheid · sport, spel en buurtborrels

INZENDING #034 JACK UP CITY TOOL KIT



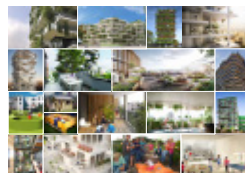
energie-neutraal · vrij indeelbare gevels en plattegronden · commerciële plint · participatie in het ontwerp

INZENDING #035 KAMERS ENSUITE



flexibele woning plattegronden · afzonderlijke ruimtes voor ouders, kinderen en hun activiteiten · buitenruimte · berging · authenticiteit en karakter · kleinschalig gebouw · collectiviteit op de begane grond · parkeren in de kelder · eigen berging · fietsstalling · collectieve tuin · speelplekken · casco · betrokkenheid onder de gezinnen

INZENDING #036 GROWING UP



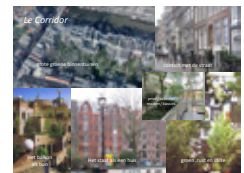
verschillende indelingsvarianten · berging · collectieve fietsenberging · daktuin · parkeren op het kavel · commercieel programma in de plint · veilige omgeving voor kind/ kindvriendelijke omgeving · aanpasbaar flexibel casco indeling · duurzame materialen/ cradle to cradle · privé buitenruimte · ontmoetingsmogelijkheden · speelplaats · eigentijds uniek gebouw met een identiteit

INZENDING #040 PANAMAAS



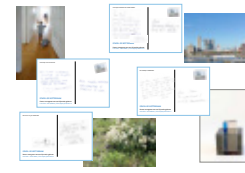
verticaal bos · flexibiliteit/ flexibele bouwstructuur · buitenplaatsen · commerciële plint · sociale controle · lobby is verbindend element tussen de woningen en de commerciële activiteiten · collectieve ruimtes · besloten parkeergarage · energiezuinige productieprocessen · binnentuin

INZENDING #041 LE CORRIDOR



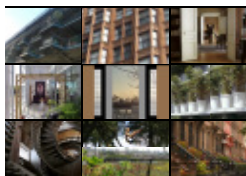
grote groene binnentuin · contact met de straat · het balkon als tuin 18m² · groen, rust en stilte · privé/ collectief · modern/ klassiek · in de plint een kinderdagverblijf · geen auto of auto onder de grond · gesloten bouwblok · veilige omgeving · gestapelde straat · berging · collectieve ruimte

INZENDING #042 STAPEL OP ROTTERDAM



plint met collectieve activiteiten · woningen variëren in woonoppervlakte · sociale cohesie · speelplaats/ kinderopvang/ tuin/ buitenruimte/ wasruimte · intelligent stapelen · flexibele plattgrond · plint is schakel tussen stad en gebouw · commerciële plint · fietsenberging en parkeerplaatsen · energiezuinige woning

INZENDING #043 RTM-ENSUITE



alle ruimtes aan elkaar verbonden · voldoende bergruimte · flexibele plattegrond · units · royaal trappenhuis · ruime privé balkons · galerij als stoep · collectieve daktuin · parking in de plint · circulaire stromen duurzaamheid

INZENDING #046 NIEUW ROTTERDAMS COLLECTIEF



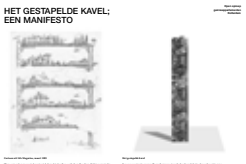
groenten verbouwen/ serre · collectieve voorzieningen · logeerkamers · maatwerk · participatie · parkeerplaats en klusruimte · collectief energie opwekken · grote buitenruimte · flexibele plattegronden · energiezuinig gebouw

INZENDING #044 DE TRANSFORMATIE VAN GRONDGEBOUDEN WONING EN STADSAPPARTEMENT NAAR GEZINSAPPARTEMENT



collectieve omgeving · kinderspeelplaats · fietsenstalling · appartementen visueel met elkaar verbonden · hoge geluidseisen · flexibele plattegrond · extra bergruimte · parkeren op het kavel · duurzame maatregelen

INZENDING #047 HET GESTAPELDE KAVEL



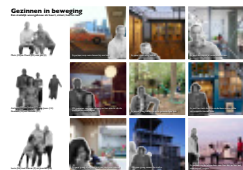
gestapelde woningen, het is geen flatgebouw · openbaar toegankelijk · collectieve voorzieningen · parkeren op de begane grond · geen ontwikkelaar

INZENDING #045 GEZINSAPPARTEMENTEN MET ZOLDER



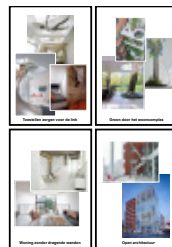
daktuin · collectieve ruimtes · praktisch gebruik van ruimte · logeerkamers · parkeerplaatsen en fietsenberging in de kelder · flexibele ruimte · een zolder · speelplekken · maatmeubels

INZENDING #048 GEZINNEN IN BEWEGING



behoeftes van een gezin in beweging · gedeelde voorzieningen · sociale cohesie · verticale straat · serre · flexibele plattegronden · participatie · duurzaamheid

INZENDING #049 ONCONVENTINEEL WONEN



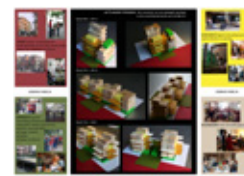
open architectuur · woning zonder dragende wanden · groen door het wooncomplex · vrije indeling appartementen · ruimtes delen met burens · sociale cohesie · community

INZENDING #052 ROTTERDAMSE TOREN VAN BABEL



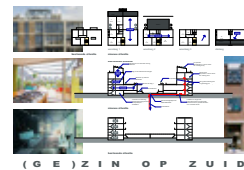
straatleven naar boven ontwikkelen · terras, tuiniëren, fietsen, spelen, uitzicht · verschillende gezinnen, een straat, speelplekken, terrassen en een gemeenschappelijke ruimte · wonen, spelen, ontmoeten, uitrusten, genieten · straat naar boven, autovrij, ruimte voor speelplaatsen, zones voor privé terrassen, beplanting, fietsparkeren etc. · casco structuur met diverse woningtypologieën · woning twee verdiepingen · deelauto's

INZENDING #050 URBANA FAMILIA



collectieve fietsenberging · binnenhof · gemeenschappelijke voorzieningen · speelgebied · systematische plattegronden, gelaagde typologie

INZENDING #053 GEZIN OP ZUID



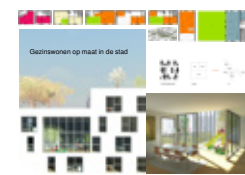
bestaande appartementen transformeren tot aantrekkelijk, flexibele en duurzame appartement voor gezinnen. · verdubbeling oppervlakte, nieuwe schil, nieuw ventilatie en verwarmingssysteem, herinrichting binnenterrein · energie-neutraal

INZENDING #051 FAMILY LOFTS



prefab elementen · maatschappelijke verantwoordelijkheid om energiepositief of neutraal te wonen · bijdrage aan vergroening · woning ruimtelijk en aanpasbaar · voorkeur grondgebonden · terrassen met bomen · open ruimtes in vides voor spelen en parken · lofts dubbele hoogte · zelfbouw applicatie

INZENDING #054 GEZINSWONEN OP MAAT IN DE STAD



diversiteit mogelijk in hoeveelheid "units" · gemeenschappelijke ruimtes · deel van woningen privé buitenruimte in dubbelbolle loggia's van 26m².

INZENDING #055 5 MINUTES IN ROTTERDAM



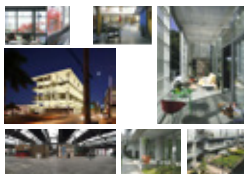
openluchtschool Duiker

INZENDING #058 BARBAPARTMENTS



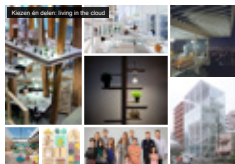
startende gezin, jonge gezin, pubergezin, eenoudergezin, parttime gezin · verschillen in samenstelling en ruimtebehoefden · gemeenschappelijke deler: liefde voor gezin en stad · woningen geschikt te maken voor verschillende gezinnen · ruimte voor samenzijn en privacy, binnenshuis en buitenshuis · elke ruimte is koppelbaar aan aangesloten ruimtes (schakelbaar) · verkeersruimte is representatief en functioneel · veel buitenruimte · overmaat als meerwaarde · ingebouwde flexibiliteit · zelfbouw

INZENDING #056 GARAGE WONINGEN



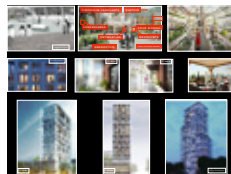
veel ruimte en overmaat · 3 woonlagen met tuin · bouwkundige structuur parkeergarages · zelfbouw, · flexibiliteit in realisatie (deel kan later) · open ruimtes voor gemeenschappelijke functies, collectieve buitenruimte · parkeerplaatsen aan voordeur

INZENDING #059 KIEZEN EN DELEN: LIVING IN THE CLOUD



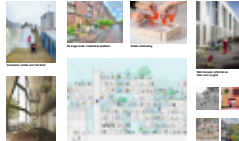
gezinsleven veranderlijk en divers; traditionele gezin bestaat niet meer · adaptieve woontypologieën als afspiegeling van de dynamiek · openbare functies, gemeenschappelijke ruimtes, collectiefprivate ruimtes, · functie als abonnement: schoonmaak, internet, deelauto, kinderopvang, · identiteit · zelfbouw: indelingsvrijheid · duurzaamheid · geen koop of huur maar een woonabonnement

INZENDING #057 HIER GROEIT DE STAD



gemeenschappelijk belang · identiteit · `care, share, circular` · leerplaats · stimulatie sociale interactie · balkons en dakterrassen, groene oase

INZENDING #060 DE ANDERE ROUTE



overmaat · collectieve plekken · spitsuur proef · flexibiliteit en veerkracht · grote variatie in samenstelling van gezinnen met eigen behoeften en voorkeuren · kwaliteiten Vinex: tuin, voldoende slaapkamers en kindvriendelijke omgeving · verandering op termijn opvangen · grote galerij, serre of wintertuin per verdieping · diensten als wasserette, sportzaal, buitenkeuken · verticale straat

INZENDING #061 DE TAND DES FLEXIBILITEITJDS



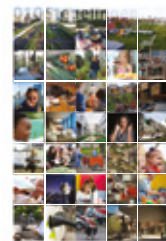
constante verandering en toenemende innovaties · ruimte voor ontwikkelingen · toekomstige flexibiliteit · woning plek rust en geborgenheid · bewoners eigen ontwikkelaar

INZENDING #064 RAAMWERK



gestapelde kavels · relatie woning en omgeving · kleinschalig, herkenbaar, geborgen · flexibele, vrij indeelbare ruimtes · stadslobby · duidelijke identiteit

INZENDING #062 SPEELWONINGEN



betrokkenheid en bezieling · individualisering keuzemogelijkheden en arbeidsproces · collectieve voorzieningen · kinderen centraal · ruime plattegronden · ruime en meerdere buitenruimtes · veranderbaarheid en keuzevrijheid · casco · tweeverdieners, zzp-ers, nieuwe corporaties van bewoners · kinderopvang · inspraak · basismodule schakelen · multifunctioneel gebruik · delen van voorzieningen

INZENDING #065 FRAME AND LAYER



centrale ligging · genoeg ruimte · gelijkwaardige kamers · flexibel (groei/krimp) · goede collectieve buitenruimte · herkenbare groep van gelijkgestemden · identiteit · veilige openbare ruimte en verkeerssituatie · voorzieningen 'on demand' · combinatie koop, huur, lease

INZENDING #063 FAMILY LIVING APART TOGETHER



andere vormen samenleven · virtueel samen · kinderen (vas-tor factor) centraal · flexibele modulaire structuur · gedeeld kindergedeelte · duurzame verticale woonstraat · duo woning

INZENDING #066 KINDERRIJK



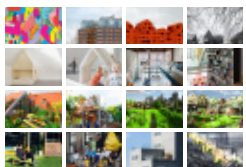
groen · speelstraat · eigen zeggenschap · open gemeenschap · duurzaamheid · gemeenschappelijke tuinen · voedsel verbouwen, fruit en groenten, kippen, varken · huishoudrobot · sportruimte, wellness · maaiveld in het midden · parkeercarrousel

INZENDING #067 MEERVOUD



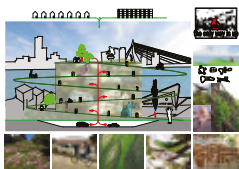
aanpasbaarheid · duurzaamheid · belangstelling voor cultuur · sociale contacten/ sociale cohesie · gemeenschappelijk programma · parkeervoorziening/ deel auto's in de plint · entree en gemeenschappelijke hal · gevoel van veiligheid · plan libre · appartement heeft een vaste kern · daktuin met zwembad

INZENDING #070 VINEXCITYSCAPE



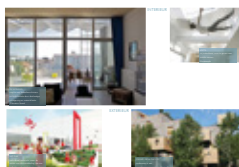
parkeren op eigen terrein · sociale controle · fietsenstalling · openbare ruimte · inspraak en dialoog · foodies: dakakker, bbqzone, bier tafels ter stimulatie sociale cohesie · woning over 2 of 3 verdiepingen · flexibiliteit · evt casco

INZENDING #068 THE ONLY WAY IS UP



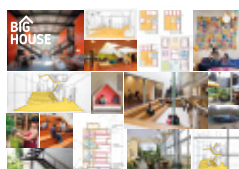
(afgesloten) tuin · parkeerplaatsen · kindvriendelijk en veilig domein · in de plint commerciële ruimtes · grote groene privé tuin · ruim privé terras · extra woonunit

INZENDING #071 GEEF THUIS DE RUIMTE



vrij indeelbaar · minimale verkeersruimte · daktuin met individuele rechten, collectieve mogelijkheden · controle over grenzen privé en collectief · ontwerpen met en door bewoners dmv virtual reality · 2 flexibele lofts tbv B&B en feestlocatie · prefab bouw · winterkamer · Snappcar en bakfietsen

INZENDING #069 BIG HOUSE



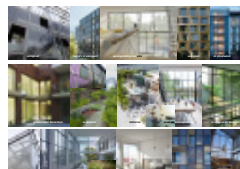
bedachte indeling · trappenhuis is bufferzone tussen privé en openbaar · verschillende woningtypologieën · collectieve voorziening · participatie · parkeerplaatsen · in de plint commerciële invulling · een buurtgevoel · akoestiek

INZENDING #072 URBAN APP



zelfbouw cpo · openbare plint · brede app of 23 lagen · meerlaags parkeersysteem · deelauto's · gedeelde stadstuin

INZENDING #073 DE PETTEFLET



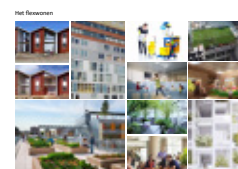
gemeenschappelijke serres · een, twee of drie lagen en een of meer beuken · zelfbouw · binnenwereld van beschutte plekken: binnentuin, dakterras, daktuin, serres · kinderopvang · passief bouwen

INZENDING #076 DUBBEL HOOG IN DE STAD



maisonnettes met dubbel hoge buitenruimte over volledige breedte · door hoogte biedt maisonnette extra indelingsmogelijkheden · participatie · per laag 6 maisonnettes aan een gezamenlijke buitenruimte van 70m² · complex heeft zoldervorm · deelauto's

INZENDING #074 HET FLEXWONEN



keuze economy, comfort of extended garden · keuzevrijheid · 'hotel' totaal service (house keeping, kinderopvang, boodschappen service · tijdelijke of permanente extra binnen/buitenruimte · collectieve lobby · flexibiliteit · staalframebouw

INZENDING #077 VERTICALE STEDELIJKE LUWTE



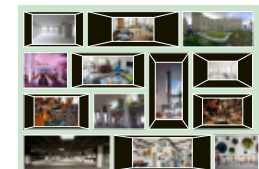
verticale speelplekken: glijbaan, hellingbaan, klimrekken tussen verdiepingen · panoramaliften · greenwheels programma · vrij indeelbare structuur

INZENDING #075 UNA GIORNATA PARTICOLARE



verticale straat · grote variatie gezinnen met levenscyclus van 20 jaar · praktisch en duurzaam · overmaat · ruimtes naar wens samen te voegen en te scheiden · verkeersruimten zijn opgevoerd tot vertrekken · veel bergruimte · groene balkons · dakmoestuïnen · flataupair, concierge nieuwe stijl, deelvervoer · cocreatie · Kinderraad in de VVE

INZENDING #078 ZOVEEL MENSEN, ZOVEEL WENSEN



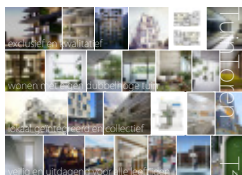
gemeenschappelijke en collectieve ruimtes · zelf plattegronden ontwikkelen, zelf m² bepalen · aantal bewoners beperken voor sterk gemeenschapsgevoel · car sharing · grote speeltuin, speelterrein, dakterras · werkplekken, ruimtes voor bijeenkomsten en feesten · commerciële plint met oa kinderopvang

INZENDING #079 FLEXYARD



horizontaal en verticaal aanpasbaar · woningen allemaal rond hof · gedeeldeen buitenruimten · grote fietsenstalling met bakfietsen en kinderfietsen · mechanische autostalling · zonnepanelen op dak

INZENDING #082 TUINTOREN – T²



groen en persoonlijk · gestapelde gezinswoningen met daartussen dubbel hoge tuinen · veilige en sociale plek · aanvullende gezamenlijke buitenruimte · flexibel en slim · begane grond levendig en centraal (huisarts, kinderopvang, sportschool, bakker) · exclusief karakter: in entree digitale New Yorkse doorman, the CleanCube

INZENDING #080 NUL10 SPEELRUIMTE VOOR STADSGEZINNEN



dynamische ruimtebehoefte · extra hoge plafonds waardoor tussenverdiepingen mogelijk zijn · ruim dakterras, tevens afsluitbaar voor woonruimte · gedeelde kinderopvang en auto's

INZENDING #083 FAMILY MATTERS



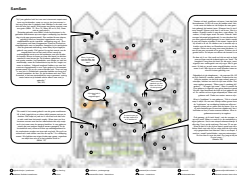
thespace, wespace, lspace · bakfietsbus, elektrische deelauto's · WECHATapp; sociale controle (zien wie thuis is, community babyfoon, schoonmaakdienst) · bring-mebox: gekoelde kluisjeswand die pakketjes aanneemt en verstuurd · logeerkamer · zonnepanelen · cocreatie met bewoners · flexibel en meegroeibaar

INZENDING #081 THE VILLAGE ROTTERDAM



gestapeld dorp · verticaal achterpad (sociale veiligheid) · de garage: creatieve multifunctionele en collectieve ruimte; te denken aan naschoolse opvang, werkplaats om te klussen, sportruimte · de daktuin: gezamenlijk daktuin met keuken · het mobiliteit hub: hub voor gedeeld en eigen vervoer; elektrische deelfietsen (bakfiets) en deelauto's · flexibele urban lofts: casco structuur als framework waarbinnen grote mate van flexibiliteit

INZENDING #084 SAMSAM



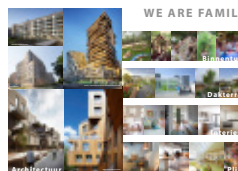
bewoners wordt aandeelhouder: delen mee in opbrengsten · Codesign, Coontwikkelen, Cobehoor · sterke sociale cohesie · serviceconcept: koffiebar, wasserette, huiskamer, werkplaats, speelplaats, autopark, extra logeerkamers · internationaal netwerk van twingebouwen

INZENDING #085 THE ENCROACHMENT TROPE



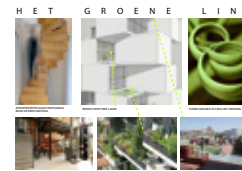
sociale cohesie: daarom kleinschalige korrel · flexibele casco appartementen · kinderopvang, logeeruimte, bakfietsen, deelauto's · gedeelde buitenruimte en ontmoetingsplekken

INZENDING #088 WE ARE FAMILY



collectief opdrachtgeverschap gebaseerd op concept van klushuizen · groepsdynamiek · collectieve tuin als sociale ontmoetingsplek: groentetuin, bloementuin, speelplek en picknickplek · dakterras · flexibele indeling, aanpasbaar · duurzame bouwmethode te denken aan CLT

INZENDING #086 HET GROENE LINT



appartementen die als een wenteltrap rond kern draaien · omhoog draaiende tuinen zorgen voor groen lint dat uit komt in daktuin · kinderen 0-5: behoefte privé tuin, spelen in zandbak; kinderen 5-12: mogelijkheid buiten spelen in vertrouwde/besloten gemeenschap; kinderen 12-18: meer tijd binnenshuis dus meer ruimte in huis · casco · vrij inzetbaar · aanpasbaar · daktuin als veilige buurtspeeltuin 5-12 · duurzaamheid · flexibiliteit

INZENDING #089 HET 3D-WOONERF – EVOX1123



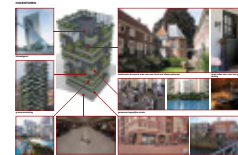
woningen rond gemeenschappelijke ruimte; groot, aantrekkelijk en veilig · woningen privacy en private groene buitenruimte · woonlagen in U of Lvorm, steeds twee lagen waardoor dubbelhoge pleintjes ontstaan · gemeenschappelijke ruimtes en terrassen zeer groen ingericht · duurzaamheid

INZENDING #087 ZOLDER



grote privé terrassen of balkon · geborgen binnentuin met kindvriendelijke speelplekken · kinderdagverblijf · woning moet zich kunnen aanpassen · eengezinswoning heeft zolder, een restruimte die fungeert als ontbrekende puzzelstukje. Dit stukje zorgt dat de ruimtes met gezinsituatie mee kunnen schuiven daarom een ruimte met zolder kwaliteit toevoegen aan traditioneel appartement · traditioneel proces

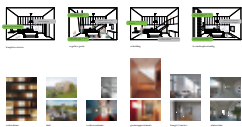
INZENDING #090 HOVENTOREN



veiligheid, duurzaamheid, gezondheid en groenvoorzieningen belangrijk · gesloten bouwblok die stadsruimte buiten sluit en rust en levendigheid biedt in het binnenhofje · hoven worden van elkaar verschoven · geheel aangevuld met ruimtes voor sport en recreatie · duurzame ingrepen · CPO per hof · klimaatgevel · groene uitstraling

INZENDING #091 KAMERS, KAMERS, KAMERS

Kamers, kamers, kamers.



basiswoning met aanvullend bij te huren kamers · overmaat aan kamers die slim en vanzelfsprekend geschakelde kunnen worden · deze kamers kunnen standaard verhuurt worden aan toeristen; overmaat aan kamers wordt een verdienmodel · bakfiets · energetische maatregelen · geen gangen maar speelhal · extra ruimte entree (buggy's)

INZENDING #092 APPARTEMENTEN MET EEN TUINHUIS



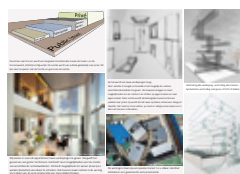
deel kavel onbebouwd: buffer naar stad die ruimte biedt voor spelen en ontmoeten · deel van woning bevindt zich aan de collectieve tuin, het tuinhuis: sociale controle · veranderbaar naar wensen · bomen en planten onderdeel van de gevel: groene impuls · duurzaam · deelauto's · prefabsystemen

INZENDING #093 010 FAMILY COLLECTIVE



woongebouw als buurt: buurtcommunity · bewoners betrokken bij proces en ontwerp · collectief te gebruiken, werkplekken, logeerverblijf, klus hobbyruimte, zonneterras, sportvoorziening, moestuin, deelauto's en fietsen · casco ruimtes · buurtparkje op eerste verdieping met gekoppelde collectieve functies als coworking flexplekken, sportvoorziening, kinderopvang

INZENDING #097 SAMEN LEVEN DICHTERBIJ



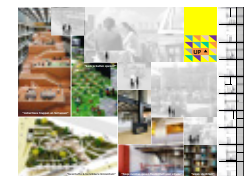
royale hal · buiten en binnenwereld · verticale straat · woning is 2 verdiepingen · buurtgevoel · sociale cohesie · veiligheid · duurzaamheid · parkeren ondergronds

INZENDING #098 KS WONEN EXTRA SMART, EXTRA STEDELIJK, EXTRA SAMEN



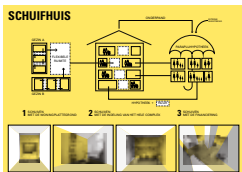
flexibele woning · identiteit met de stad · vrijheid · flexwerkplekken · dynamische woning · publieke of commerciële functies in de plint · units · collectieve buitenruimte · frans privé balkon · daktuin · sociale cohesie · duurzaam · hal · auto delen · fietsenberging

INZENDING #099 UP RUIMTE OM (OP) TE GROEIEN



collectieve trappen en terrassen · eigen identiteit · hoge ruimtes geven flexibiliteit voor straks · beschutte en bereikbare binnentuin, collectieve buitenruimte · stadse activiteiten · sociale identiteit · bergruimte · overmaat · veilig · parkeerplaatsen · sociale controle · anonim · prive buitenruimte · collectieve functies in de plint · speelruimte · kinderopvang · sociale media · flexibele woning

INZENDING #094 SCHUIFHUIS



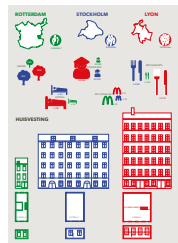
flexibele woningplattegrond · overmaat · comfort · eigen berging · sociale media · speelruimte · gezamenlijke voorzieningen · deel auto's · parkeerplaatsen · privacy · sociale cohesie

INZENDING #095 DUBBELE INZENDING



Dit nummer is vervallen vanwege een dubbele registratie van de inzending

INZENDING #096 SERENDIPITY



overmaat · buitenruimte · flexibele ruimtes · geen parkeerplaatsen · gemengde bestemming in de plint · kleinschalig

INZENDING #100 WOONLANDSCHAPPEN



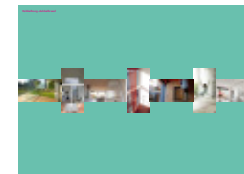
variatie in schaal · binnen en buitenruimte 1 geheel · flexibele structuren · sociale cohesie/interactie · balkon · overmaat · privacy · gemeenschappelijke tuin · logeerkamer · speelkamer · voortentree

INZENDING #101 GROW UP! ROTTERDAM



privé: -royale entree -efficiënt ruimtegebruik in slaapkamers -een speelkamer of 'digiroom' per woning -open plattegrond (uitbreidbaar) · collectief: · collectieve grage met oplaadpunten auto's en fietsen · -trapenhuis = speelplek -dakdas (in de zomer open) als collectieve buitenruimte · buurt: -brede stoepen -koffiebar in de plint van het gebouw -contact met de begane grond

INZENDING #102 DUBBELHOOG DUBBELBREED



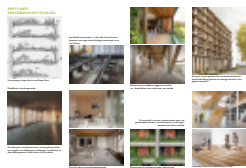
CPOverband met als vertrekpunt 'centraal wonen met meer ruimte en een tuintje' · vertrekpunt: rijtjeswoning · dubbel hoge woonruimte > flexibiliteit en karakter · dubbel brede slaapzone > groeigericht · stapelbaar · verspringend boven elkaar > tuinterrassen van 4 meter diep · energieneutraal · regenproof

INZENDING #103 KOTTI-CO



vergroot en verkleinmogelijkheden appartementen door ruimtelijke bufferzone · nevengebouw dat door bewoners wordt beheerd > gezamenlijke kinderopvang, aupair, verpleegkundige, een ouder bij scheiding, tiener, gastenverblijf of verhuur aan externe huurders · kostenbesparing door Duitse financieringsmodellen voor CPO

INZENDING #106 EMPTY NEST



concept waarbij het gebouw een lege huls is waarin de bewoners zelf hun woning kunnen opbouwen · appartement als een slimme casco unit, voorbereid op ander invulling gericht op opeenvolgende levensfasen · vrije plattegrond, extra hoogte, samenvoeging appartementen mogelijk, innovatieve holle vloeren · collectieve voorzieningen > afhankelijk van de bewoners

INZENDING #104 NIEUWE SUPERLOFT



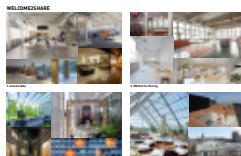
maximale flexibiliteit in woningplattegronden (basis: maisonnette woning van 2 lagen) · comfortgericht · nulopdeleter woning · appartementengebouw met een collectief atrium als verticaal weefsel ingezet

INZENDING #107 BABYLON 2.0



project vormt een optelsom van woonvrijheid, diversiteit en verdichting · Een stapeling van vrije kavels die een stedenbouwkundige schaalverkleining inhoudt die de spanning en samenstelling zoekt tussen de openbare, semiprivate en private stad · het samen maken van de stad · binnen een frame van prefab structuur met diagonale straten (semiopenbaar)

INZENDING #105 WELCOME2SHARE



grand lobby (glazen plint met verschillende semipublieke functies) · efficient for sharing (slimme indeling zonder verkeersruimte, duplex appartementen mogelijk) · play grounds (terrassen, overdekt of open voor elke leeftijds categorie) · edutainment (bovenste verdieping staat in het teken van spelen en leren)

INZENDING #108 DE STAD ALS ZONNIGE SPEELTUIN



architectuur biedt universele basis voor het creëren van de eigen (groeps)identiteit · flexibiliteit binnen gescheiden primaire en secundaire functies · integratie van voorzieningen zorgt voor een beweging van de stad het gebouw in · de nieuwe typologie als speelveld voor volwassenen en kinderen · vrijstaande woontorens staan in verbinding met in- en extern weefsel van brede lanen en groene corridors.

INZENDING #109 MEER GEZINNEN MAKEN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE STAD



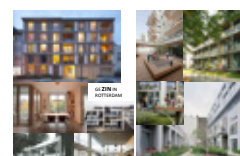
gezinswoningen met privé tuinen bovenop voorzieningelaag, · grid systeem · casco · verdiepinghoogte van twee lagen · collectieve ruimte is overgangszone · elke woning ligt aan een straat(je) · kas over het gebouw creëert gezamenlijke ruimte en (klimaat)buffer

INZENDING #112 MODERN FAMILY HOUSE



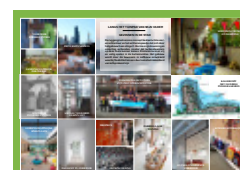
Modern Family House is ontwikkeld vanuit de dynamiek van het hedendaagse gezin · ruimtelijke leefwereld van kinderen centraal · ruimtelijk concept gebaseerd op korrelgrootte van een kleine studio als uitbreidbare eenheid van de kernruimte (kernruimte op de hoek met de basisfuncties van een appartement, uit te breiden in horizontale of verticale richting) · collectieve ruimtes door het gebouw

INZENDING #110 GEZIN IN ROTTERDAM



De grondgebonden ervaring in een gestapelde setting · appartementen die aan de gevel liggen met uvormige plattegronden en een riante buitenruimte · omarm de gemeenschappelijke plek > een collectieve omsloten ruimte in de plint van het gebouw · flexibiliteit in de samenstelling van de woningen · luwte creëren in de stad · Hou de basis simpel, functioneel en nononsense

INZENDING #113 LANGS HET TUINPAD VAN MIJN VADER



Woonconcept waarbij de voor en achterdeur en het achterompaadje centraal staan. De woningen zijn hiermee onderling verbonden · formele en informele route door het gebouw · informele route · het achterompaadje verbreedt op enkele plaatsen om verblijfplekken te vormen · zelfbouw project · flexibiliteit en duurzame betrokkenheid als kernwoorden

INZENDING #111 SAMEN VOOR FLEXIBILITEIT EN VEILIGHEID: HET NIEUWE WOMEN IN ROTTERDAM



concept woonwijk met speelruimte toegepast op het gebouwniveau · verkeersruimte overdimensioneren > kleinschalige woonstraten met transparante overgang van woning naar speelontwikkelpark · passende woonruimte kan geleasd worden naar behoefte · dagelijkse voorzieningen delen · biedt voor gezin hetgeen wonen in de stad kwaliteiten geeft die in alle andere woonvormen niet te vinden zijn. Daarnaast ontstaat zo een dynamiek die past bij het wonen in de stad.

INZENDING #114 ROTTERDAMS INDER 1 DAK



zoveel mogelijk maatwerk opties voor de toekomstige bewoner · Een sterk geprononceerd en iconisch Rotterdams bouwblok op een plint met herkenbare individuele woningen · levendig programma op straatniveau · collectief binnenhof

INZENDING #115 TUSSEN STAD EN (T)HUIS



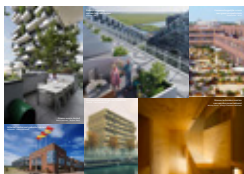
In het gebouw wordt een collectieve tussenruimte geïmplementeerd - meerlaagse woningen > hulshuizen waar flexibiliteit voorop staat - kleinschalige voorzieningen integreren bij het woongebouw

INZENDING #118 BUILDING A COMMUNITY



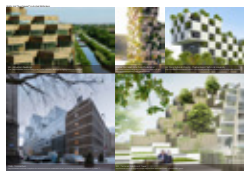
CPO - bewoners komen samen om een gezellige en duurzame buurt te bouwen - commerciële uitbating van de plint binnen het CPO - toepassing van sluiervacade > een dubbel gevel als buffer - gestapelde volumes gevat in de architectonische sluis - verticale speeltuin

INZENDING #116 GROTER DAN WONINGEN



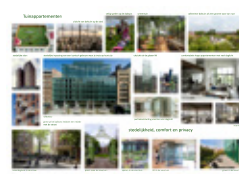
Twee gecombineerde driekamer woningen waarbij overmaat wordt gecreëerd - appartementen zijn scheidbaar wat financiële en fysieke ruimte biedt aan gezinnen - totale oppervlakte van 150 tot 200m² met een 60/40 verdeling - een binnentuin aan de tuinen van de hoogwoningen

INZENDING #119 HET BUURTGEVOEL IN DE STAD ROTTERDAM



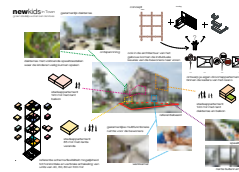
gezinsappartement heeft voldoende oppervlak nodig met mogelijkheid tot uitbreiding - een eigen buitenruimte met voldoende privacy - een buurtgevoel en sociale controle - drie dimensionaal "leefbaar" grid gebaseerd op afmetingen van slaapkamer - elke bewoner krijgt eenzelfde hoeveelheid blokken - 1/3 van de blokken > wonen - 2/3 van de blokken buitenruimte en publiek domein - CPO project - speelruimte in publiek domein

INZENDING #117 TUINAPPARTEMENTEN



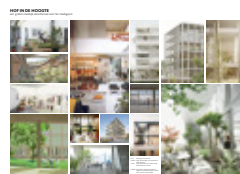
een gebouw met allure en groen, waarbij de tuinen voor alle bewoners toegankelijk zijn - appartementen langs de aan de lange zijde langs de gevel - commerciële ruimte in de plint als betekenisvolle aansluiting op de stad - vrije plattgrond appartementen

INZENDING #120 NEW KIDS IN TOWN



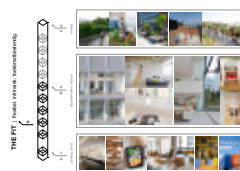
flexibel bouwsysteem met grote overspanningen voor vrij indeelbare ruimtes - horizontale en verticale groeimogelijkheden - riante balkons - via social media draagvlak creëren - afgesloten buitenruimte voor de kinderen - collectieve woonwensen kunnen worden vervuld

INZENDING #121 HOF IN DE HOOGTE



Het stadsblok; de stedelijke stapeling van functies - levendige plint commerciële en publieke activiteiten - woonlagen dubbelhoge platformen in de buitenlucht - bekroning van een daktuin - collectief - concept: gradaties van openheid > entree hof trappenhuizen woning

INZENDING #124 THE FIT



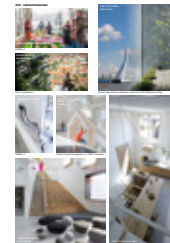
Flexibel gebouw waarin gezinnen zich verzamelen. Naar behoefte is hier ruimte - participatie naar behoefte - industriële, flexibele en demontabele benadering voor ontwerp ontwikkel en bouwproces - parkeren verdiept, levendige collectieve plint (opvang, lounge etc) - woonlagen gecombineerd met een dakterras op de bovenste etage - dubbelhoge verdiepingshoogte met vrij in te delen vloerveld

INZENDING #122 KLUSLOFTS



gezinsappartement als cluster van zelfstandige wooneenheden - aan elkaar geschakelde eenpersoonsunits - kangaroo-woning voor nanny of (groot)ouders - een unit > dubbelhoge woonruimte met dubbelhoog balkon incl schacht, basic badkamer en keuken - garage, fietsstalling en commerciële ruimte in de plint > kan de VVE geld opleveren - stoer casco met verfijnde invulling

INZENDING #125 AIR



kindvriendelijk wonen in hartje stad; veilige speelplekken om de hoek - appartementen met verbouwingmogelijkheden; vrij indeelbare maisonettes met ultieme ruimtebeleving - woonlagen aan gestapelde groene hoven - deelauto - interactieve plint met voorzieningen en services voor de bewoners;

INZENDING #123 OPEN FAMILY



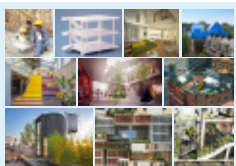
concept gebaseerd op personalisatie en de toegevoegde waarde van de deeleconomie - CPO - een intelligent casco met grote flexibel in te delen wooneenheden - programma krijgt plek in aaneengeregen gezamenlijke ruimte - dakterras met speeltuin en buitenkeuken

INZENDING #126 RUIMTE OM SAMEN TE ZIJN



grote ruimtelijke verscheidenheid voor verschillende activiteiten; collectief en voor het gezin - collectiviteit vindt plaats op het dak, ind schadu van het zonnedak en in verschillende ruimtes in gebouw - woning herbergt plekken voor zowel ouder als kind om zich terug te trekken - de typologie is vrij en kent een open structuur om flexibiliteit te faciliteren (met ruimte voor tuinen, terrassen en serres) - woningen zijn bevrijdend, licht en open

INZENDING #127 STAPELEN OP MAAT



flexibiliteit voor het gezin, bouwen op groei · Gestapelde kluskavels met vrije invulling van elk formaat · Een collectieve structuur die de tussenruimtes vorm geven (multifunctionele trappenhuizen en hellingbanen) · CPO en duurzaam ontwikkelen · Het kavelpaspoort kent minimale regels en maximale vrijheid

INZENDING #128 DE CITY SLICKER



doelgroep van generation Y ('hipstergesinnen') · programma krijgt vorm adhv doelgroepinterviews · VVE on steroids > uitgebreide collectieve ruimte met brede gangen (fietsjes) en verhuurbare ruimtes en mogelijke gezamenlijke investeringen in energievoorziening

INZENDING #129 UNITE FAMILIALE



duurzame woningbouw; klein basisappartement uit te breiden tot maisonette · door differentiatie in woningomvang ook een grote differentiatie in leefstijlen · ontsluiting via corridor (maisonettes) en portiek (appartementen) · licht lucht en uitzicht doordat er geen direct boven elkaar geplaatste buitenruimte zijn · kinderen kunnen spelen op de brede corridor

INZENDING #133 OM DE HOEK



vanuit de plek van het kind, gehecht en naarmate opgroeiend, steeds nieuwsgieriger · het kind ervaart een eigen buitenruimte aan het appartement · bij het naar buiten gaan, binnen het gebouw, staat ontmoeting centraal met straten en pleinen in het klein · op het maaiavond wordt geparkeerd en getuinerd · gericht op de ervaringswereld van het kind en de uitbreiding ervan

INZENDING #134 DE VERVOLMAKING VAN AUTOMOBILITEIT



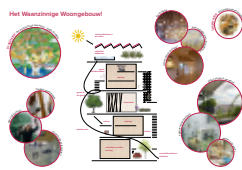
een galerijflat met liften en galerijen die met de auto kunnen worden betreden een soort hangende straten · gericht op de zelfrijdende auto

INZENDING #135 DE MAZEN



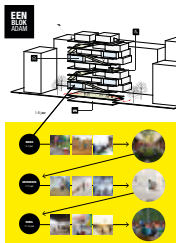
veilige geborgen groene plek waar kinderen bewoners en bezoekers een eigen draai geven aan het leven · het gebouw 'trekt stromen los uit het stedelijk grid' · scheiding openbaar en privé · duurzaam · een plint die stad met het gebouw verbindt · eenmaal binnen is er een geborgenheid voor de bewoners en collectieve plekken zoals de daktuin · duurzame ontwikkeling (zelfvoorzienend)

INZENDING #130 HET WAANZINNIGE WOONGEBOUW



een verticale woonbuurt waar kinderen kunnen rennen, klimmen en vies worden · Nieuwe typologie : Het waanzinnige woongebouw WWG · een stapeling van houten woning-casco's, plaatsing creëert wisselende tussenruimtes · functionele elementen kunnen ook een speelfunctie krijgen · flexibel in te delen plint · volledig van hout (CLT)

INZENDING #131 EEN BLOK ADAM



woningen zonder gangen · tijdelijke inbouw in woningen · publieke ruimte vormt een speelroute voor het kind met verschillende ontwikkelingsdoelstellingen · gelijkwaardigheid kind en volwassene vertaalt zich ook ruimtelijk

INZENDING #132 STAPELKAVEL



geen oppervlakte maar volume · basisvolume van betonnen casco van negen meter hoog · Eigen indeling en ontwerp bepalen · de ontwikkelbare facilliteert · multifunctionele plint als hotspot voor het gebouw en de wijk · daklandschap met klusschuur en weekendhuisjes voor loegee

INZENDING #136 YES WE SHARE



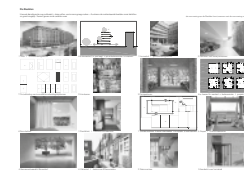
volledig gericht op collectiviteit · woningen zijn afgeslankt en voorzien in een minimale woonbehoefte · overige voorzieningen zijn collectief en zeer uitgebreid · verticale straat langs woningen · modulaire opbouw gericht op flexibiliteit

INZENDING #137 DE EERSTELING WONEN OP Z'N ROTTERDAMS



modulair systeem gericht op groeimogelijkheden · verticale straat eigendom van het collectief · bewoners trekken via Facebook · collectieve straat eindigt bij een daktuin

INZENDING #138 TROTS



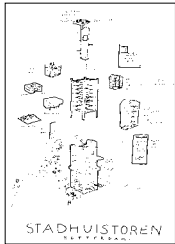
geen optelsom van losse elementen maar een uitstraling als een herenhuis · Interactie met de buurt > de plint als huiskamer · collectieve voorzieningen in verschillende gradaties per verdieping · buitenruimte is zowel privé als openbaar ingezet en kindvriendelijk · royale maatvoering voor de appartementen

INZENDING #139 MODERN FAMILY



cultureel aanbod, sociaal, bereikbaarheid · kindvriendelijke en veilige omgeving · faciliteiten: speeltuin, watertaxi, semi openbare ruimte langs de · kade, dakterrassen en kinderopvang · collectief domein

INZENDING #142 STADHUISTOREN



collectieve energie en transport · zwembad · extra berging · overmaat · uitbreidingsmogelijkheid · auto voor de deur · privé-tuin · gestapelde versie van een buitenwijk · sociale diversiteit · fiets en bakfiets opberging · modulaire inbouw systeem · collectieve energievoorziening · verticaal transport · speelplek, daktuin en speelwaaier · commerciële functies · wijkstructuur

INZENDING #140 TUINLOFT TOREN



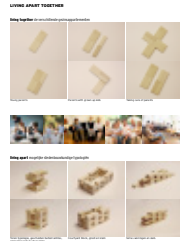
wonen aan de straat · uitzicht · collectieve daktuin · vrij indeelbare ruimte · zelfbouw en casco · overgang van woning en tuin · privé-terras · verticale straat · Collectief Particulier Oprachtgeverschap · duurzaam

INZENDING #143 SACKGAZ



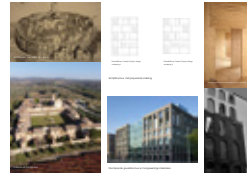
slimme berging · sociale omgeving · flexibele plattegronden met vaste kern · ruimte om te spelen · fietsenstalling · privacy · collectieve binnen/buiten route · veilige ruimte · duurzaamheid · gemeenschappelijke binnen en buitenruimte · gastenkamer · prive terras · hobbykamer · collectieve activiteiten · kwaliteiten van een stad · parkeerplaatsen

INZENDING #141 LIVING APART TOGETHER



units · daktuin · collectieve binnentuin · privé-terrassen · flexibiliteit · collectieve faciliteit en dienstverlening · kinderdagverblijf · logeerfunctie · parkeerplaatsen · fietsenstalling in het pand

INZENDING #144 THE URBAN VILLAGE



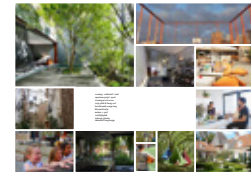
groen · kleinschaligheid · rust · dorps karakter · plint stedelijk weefsel versterken · urban villa's · doorlopende gevel structuur · hoogwaardige materialen · polyvalente indeling · overmaat · extra berging · daktuin · open parkeergarage · duurzaam

INZENDING #145 HOFLOFTS



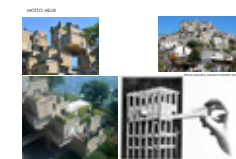
ruimtelijk en vrij indeelbaar · besloten tuin · individuele buitenruimte · speelruimte · sociale controle/cohesie · duurzaamheid · parkeerterrein · fietsenstalling · berging

INZENDING #148 K2 HUIS MET FAMILIES



casco · beschermde omgeving · hofje · intiem bergdorpe · anonimiteit · georganiseerde ruimte · casco

INZENDING #146 HELIX



interactie van een dorp of buitenwijk · interactie met het stadsleven · participatie · per verdieping een wintertuin met aangrenzende woonkamer · flexibele inrichting en hoogte · auto delen

INZENDING #149 STAIRWAY TO HAPPY



gesloten ruimte · verticale straat · collectieve buitenruimte · overmaat · privé-terrassen · wintertuinen · groendak en duurzaamheid · identiteit · CPO · kinderen ontwikkelen · casco · commerciële plint · parkeergarage · kinderdagverblijf · fietsenstalling

INZENDING #147 BUITENSPELEN XYZ



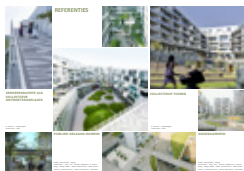
prive terras · collectieve sfeer · rust en veiligheid · centraal plein · speelruimte · CPO · maximale flexibiliteit · parkeren onder het gebouw

INZENDING #150 LIFE IS IN THE AIR



geen onderzoek

INZENDING #151 DUTCH TOUCH



verkeersruimte als collectieve ontmoetingsplaats · collectieve tuin · duurzaamheid · geïnspireerd op rijtjeswoning · semicollectieve achtertuinen · flexibel appartement · sociale cohesie · kinderdagverblijf · buitenschoolse opvang · flexwerkplekken · collectieve ruimtes · sociale media · klushuis · casco · privaat · CPO · duurzaam · parkeerplaats · opbergruimte · fietsenstalling

INZENDING #152 LEEF JE LEVEN



groeierende actieradius · flexibel bouwblok · verticale buurt · overmaat · entree · ieder zijn eigen domein · privacy · onderverhuur · veilig · slimme bergruimte · veilige balkons · collectieve tuinkamers · collectieve daktuin · groene collectieve zone · sociale cohesie · ondergronds parkeren · commerciële plint · kinderdagverblijf · duurzaam · participatie

BEELDVERANTWOORDING

Foto voorwoord

Rotterdam Branding Toolkit
fotograaf Claire Droppert

Foto's Inleiding

1. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Mark Heeman

2. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Claire Droppert

Foto's interview Mattijs/Leonie

1. Rotterdam Branding Toolkit, Plaswijckpark / Unit10
Fotografie

2. Foto afkomstig van kansrijke wijken, fotograaf onbekend

3. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Peter Schmidt

Foto's programma Kansrijke wijken

Foto's afkomstig van kansrijke wijken, fotograaf onbekend

Foto's Lia Karsten

1. Uit: Family Plan van BPD ontwikkeling / ANA Architecten, fotograaf Erik Smits

2. Timmerhuis, fotograaf Ossip van Duivenbode

Foto's Cilly Jansen

1, 2, 3. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Ossip van Duivenbode

Foto's bij gezinsesthetiek, analyse van de inzendingen

Jardins Neppert, Mulhouse van Lacaton & Vassal, fotograaf Philippe Ruault

Foto's bij Peter Hanff

1. project The Hudsons
BPD Ontwikkeling

2. Timmerhuis, fotograaf Ossip van Duivenbode

3. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Ossip van Duivenbode

4. Rotterdam Branding Toolkit, fotograaf Noline Rodenburg

Foto's bij voorbeeldprojecten

1. Amstelloft, fotograaf Filip Dujardin

2. Schoolgebouw Duyststraat, fotografie interieur: Jansje Klazinga / Styling: Emmy van Dantzig

3. Kolenkithuis, fotograaf Luuk Kramer

COLOFON

Titel

Eengezinsappartement
Copyright © 2017
Stadsontwikkeling,
Gemeente Rotterdam

Inhoud en redactie

Jan-Maarten van
Hemert, Myron Freeling
& Maurice Boumans

Druk

Veenman+

Vormgeving

Friends for Brands

Niets uit deze uitgave mag
worden verveelvoudigd,
door middel van druk,
fotokopieën, geautomati-
seerde gegevensbestanden
of op welke andere wijze
ook zonder voorafgaande
schriftelijke toestemming
van de uitgever.

Steeds meer gezinnen wonen en willen blijven wonen in de stad. Er is een grote groep (jonge) gezinnen die niet alleen zoekt naar veel ruimte, maar vooral naar flexibiliteit. Een groep die niet alleen zoekt naar privévoorzieningen zoals een eigen tuin, maar ook naar collectieve ruimtes, zowel binnen als buiten. Om gezinnen een goede woning in de stad te bieden én voldoende draagvlak voor de stedelijke voorzieningen te houden, is naast de grondgebonden gezinswoning een nieuwe typologie nodig: de gestapelde gezinswoning ofwel het gezinsappartement.

Tijd om de innovatie op zijn Rotterdams te realiseren. De gemeente nodigde middels een prijsvraag architecten, bouwbedrijven, projectontwikkelaars en (groepen van) particulieren uit om met ideeën en plannen te komen voor appartementen voor gezinnen. Deze bundel laat zien welke thema's, ideeën en slimmigheden er in de inzendingen verborgen zitten en vormt een platform om deze kennis te delen met eenieder die zich met dit onderwerp bezig houdt: ontwerpers, beleidsmakers, ontwikkelaars en stadmakers in de breedste zin van het woord.

Deze publicatie is tot stand gekomen door



Gemeente Rotterdam

