

Comfortabel wonen in een goed gebouw

team pauldevroom÷sputnik

Bert Karel Deuten
Henk Bultstra
Paul de Vroom

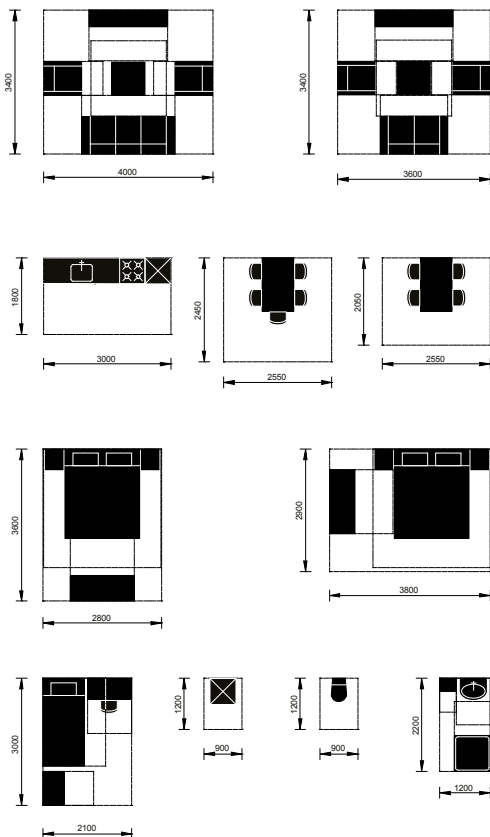
Inhoud

□ Inleiding	4
□ Onderzoekmethode	6
□ Vervangende voorzieningen	8
□ Gemeenschappelijke ruimten	14
□ Gemeenschappelijke buitenruimte	21
□ Services	22
□ Kwaliteit	23
□ Routing	26
Referentieprojecten	31
□ Appelweg, Ymere	32
□ Bloemkwartier, WonenBreborg	36
□ Bundle@PF, Domijn	40
□ Buur, Portaal	44
□ De Rijp, WonenBreborg	48
□ Eenhoorn, Ymere	52
□ Fibonacci, Stadgenoot	56
□ Frankenhoeve, WonenBreborg	60
□ Goudvink, Ymere	62
□ Haven, Woonbedrijf	64
□ Helix, Nijestee	68
□ Kavel 6 Oostenburg, Stadgenoot	72
□ Maurits & Jacob, Woonstad	76
□ Merwijde, Vivare + Volkshuisvesting	80
□ Prinsessenflat, Woonstad	84
□ Space-S, Woonbedrijf	86
□ Startblok Elzenhagen, Eigen Haard	90
□ Stuurhuis, Nijestee	94
□ Tango, Portaal	98
□ Vredeskerk, WonenBreborg	102
□ Wiltonflats, Woonplus	106
Checklist	110
Colofon	112

Inleiding

Sinds de invoering van het passend toewijzen ontwikkelen woningcorporaties steeds vaker compacte woningen voor kleine huishoudens. Uit ervaringen van het afgelopen tien jaar blijkt dat deze woningen door hun beperkte afmetingen onvoldoende comfort bieden. Dit gebrek aan comfort kan deels worden gecompenseerd door gemeenschappelijke voorzieningen voor bepaalde activiteiten te realiseren. Dit onderzoek richt zich op de vraag welke gemeenschappelijke voorzieningen effectief zijn en waar rekening mee moet worden gehouden bij de realisatie ervan.

Het onderzoek is geïnitieerd door Team Paul de Vroom + Sputnik Architecten, die vooral voor woningcorporaties werken en eerder onderzoek hebben gedaan naar de basiskwaliteit van woningen in de sociale sector. In het eerdere onderzoek, getiteld 'Goed Wonen in een betaalbare woning', is de ruimtelijke basiskwaliteit van sociale woningen opnieuw vastgesteld. Samen met 15 corporaties uit het hele land is bepaald hoeveel ruimte minimaal nodig is voor verschillende woonactiviteiten. Dit resulteerde in een nieuwe set matjes die de minimale afmetingen aangeven voor de verschillende woonvertrekken. Het voorliggende onderzoek kan worden gezien als een vervolg hierop. In tegenstelling tot het vorige onderzoek richt dit onderzoek zich niet op de woning zelf, maar op de kwaliteit en voorzieningen van het woongebouw.



De woonmatjes uit het onderzoek 'Goed Wonen in een betaalbare woning'.



Ontsluiting aan de woningen via de vide in het project Wenckebach.

De aanleiding voor dit onderzoek ligt in twee gebeurtenissen. De eerste betreft de oplevering van een woongebouw voor ouderen in Den Haag, in het najaar van 2024. Het project van woningcorporatie Staedion is ontworpen door Team Paul de Vroom + Sputnik. Staedion wilde ouderen uit de omgeving stimuleren om naar een kleinere woning te verhuizen, zodat de vrijkomende woningen beschikbaar zouden komen voor starters en gezinnen. Om deze stap aantrekkelijk te maken, werd ingezet op hoge kwaliteit van het woongebouw. Zo zijn de corridorwoningen niet ontsloten via een middengang, maar via een atrium, heeft het gebouw een fraaie bakstenen gevel met afgeronde hoeken en zijn er gemeenschappelijke logeerkamers aanwezig. Deze inspanningen hadden effect: ouderen uit de omgeving namen graag intrek in het complex.

De tweede gebeurtenis was de presentatie van een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving eind 2024, waarin werd gewaarschuwd voor de ontwikkeling van te veel compacte (flex)woningen. Volgens het Planbureau kan dit op korte termijn een oplossing bieden voor de acute woningnood, maar de woningen kunnen op termijn ongewenst worden. Hierbij verwees het Planbureau naar de HAT-eenheden (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) uit de jaren '80; woningen die niet aan de huidige woningstandaard voldoen.

Deze waarschuwing, gecombineerd met de positieve ervaringen van het project in Den Haag, leidde tot de vraag welke extra voorzieningen of kwaliteiten van een woongebouw de nadelen van een compacte woning kunnen compenseren en zo toekomstwaarde toevoegen aan een project. Om dit te onderzoeken, is een studie opgezet met de steun van 18 woningcorporaties. Daarnaast heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een subsidie toegekend om het onderzoek uit te voeren.

Planbureau voor de Leefomgeving

HomeActueelPublicatiesOnderwerpenAgendaOver het PBL

Zoeken

[Home](#) > [Actueel](#) >

PBL: bouw niet te veel extreem kleine (flex)woningen

Nieuws | 29 oktober 2024 | [Wonen en ruimte](#)

Het aandeel woningen in Nederland van vijftig vierkante meter of minder nam de afgelopen jaren toe. Flexwoningen, die worden ingezet als tijdelijke verlichting van de woningnood, vormen een toenemend deel van deze groei. Deze zijn vaak maar twintig vierkante meter of minder. De meeste Nederlanders wonen echter liever niet zo klein, waarschuwt het PBL, en grootschalige woonprojecten met kleine woningen bleken in het verleden ook niet altijd een succes.

De huidige opmars van zeer kleine woningen correspondeert niet met de woonvoorkeuren van een groot deel van de Nederlanders, constateert het PBL. Slechts een beperkt deel van de woningzoekenden zoekt expliciet naar een kleine woning en de woontevredenheid onder mensen die zo compact wonen is relatief laag. Veel mensen verhuizen al binnen een paar jaar naar iets groters.

Beter aansluiten bij langdurige woonwensen "Grootschalige complexen met erg kleine woningen op minder populaire plaatsen kunnen leiden tot zeer veel doorloop en ontevreden bewoners, dat hebben we ook gezien bij vergelijkbare projecten uit de jaren '80", stelt Jolien Groot, onderzoeker wonen bij het PBL.

"Flexwoningen zijn van toegevoegde waarde daar waar ze echt snel extra woonruimte kunnen opleveren, bijvoorbeeld in de tijdelijke opvang van statushouders of studenten. Voor deze spoedzoekers kunnen flexwoningen in elk geval tijdelijk de druk verlichten", aldus Groot. "Het is echter vaak effectiever als gemeenten en ontwikkelaars meteen investeren in iets ruimere, permanente woningen die aansluiten bij langdurige woonwensen "Wij zien dat minimaal vijftig vierkante meter vaak de voorkeur heeft. Bij de grote woningbouwambities van Nederland is het belangrijk dit niet te negeren. Door compacte, maar niet té

PBL: bouw niet te veel extreem kleine (flex)woningen

Contact
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Laura Westendorp (woordvoerder PBL), laura.westendorp@pbl.nl of 06-25052271.

[naar het rapport](#)

↓ Gerelateerd

↓ Over het onderwerp

Onderzoeksmethode

Het onderzoek bestaat uit een referentieonderzoek. De deelnemende woningcorporaties zijn gevraagd om referentieprojecten aan te leveren. Deze projecten moesten bestaan uit compacte woningen met aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen. Het maakte niet uit of het ging om renovatieprojecten, modulaire woningen of reguliere nieuwbouw. Dit leverde in totaal 21 referentieprojecten op, verspreid van Groningen tot Eindhoven en van Enschede tot Rotterdam.

Of alle referentieprojecten daadwerkelijk uit compacte woningen bestaan, is lastig te zeggen, omdat de definitie van een compacte woning relatief is. Enerzijds maakt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL, voorheen Bouwbesluit) een onderscheid tussen woningen groter en kleiner dan 50 m². Woningen groter dan 50 m² hebben doorgaans een eigen buitenruimte en fietsenberging, terwijl woningen kleiner dan 50 m² kunnen volstaan met een gemeenschappelijke buitenruimte en een gedeelde fietsenstalling. Vanuit het BBL-perspectief zou je dus kunnen stellen dat compacte woningen niet groter zijn dan 50 m².

Tegelijkertijd laten CBS-gegevens zien dat de gemiddelde woninggrootte regionaal verschilt. In grote steden zijn woningen vaak kleiner dan in andere gebieden. Zo kan een woning van 60 m² in Amsterdam als ruim worden ervaren, terwijl diezelfde woning elders als compact wordt gezien. Ook de gemiddelde grootte van de woningen van een woningcorporatie speelt een rol: woningen die aanzienlijk kleiner zijn

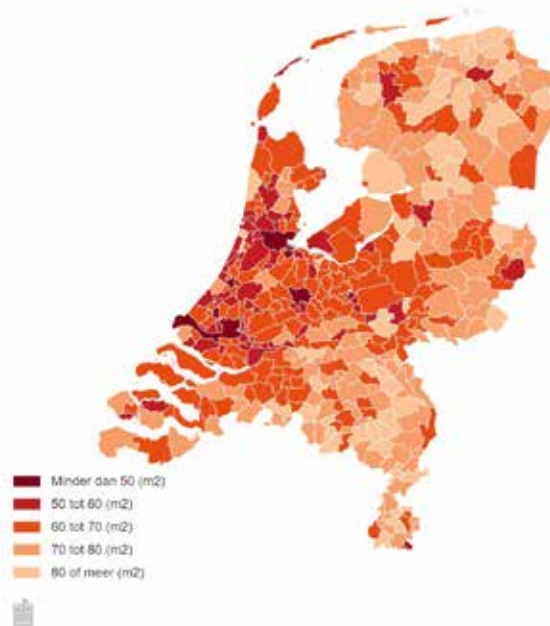
dan het bestaande woningaanbod, worden relatief klein ervaren en hebben aanvullende voorzieningen nodig om concurrerend te zijn. Dergelijke projecten zijn relevant voor dit onderzoek.

Om de nadelen van een compacte woning te compenseren, zijn verschillende ingrepen mogelijk. Deze kunnen worden onderverdeeld in vijf categorieën:

1. **Vervangende voorzieningen:** Activiteiten die niet in een compacte woning passen, worden collectief aangeboden. Voorbeelden zijn een wasruimte of wasserette, een gemeenschappelijke logeerkamer of een gezamenlijke fietsenstalling.
2. **Gemeenschappelijke ruimte:** Dit zijn binnenruimtes die het opbouwen en onderhouden van een gemeenschap ondersteunen. Hier kunnen bewoners samen koken, eten of andere activiteiten ondernemen.
3. **Gemeenschappelijke buitenruimte:** Net als bij de gemeenschappelijke binnenruimte dient deze ruimte de gemeenschap, bijvoorbeeld voor ontspanning of tuinieren.
4. **Services:** Bepaalde diensten binnen een gebouw kunnen het woongenot vergroten, zoals een kapper, pedicure of zorgverlening.
5. **Kwaliteit:** Ook in een compacte woning wil je trots zijn op je huis. Door goed materiaalgebruik en uitgekiende detaillering ontstaat een gebouw met uitstraling.

Alle referentieprojecten zijn bezocht en gedocumenteerd. Tijdens deze bezoeken is gekeken naar de inzet van de eerder genoemde voorzieningen en in hoeverre deze succesvol zijn. Daarnaast is onderzocht aan welke voorwaarden een voorziening moet voldoen om effectief te kunnen functioneren. Per categorie van voorzieningen is dit verder uitgewerkt.

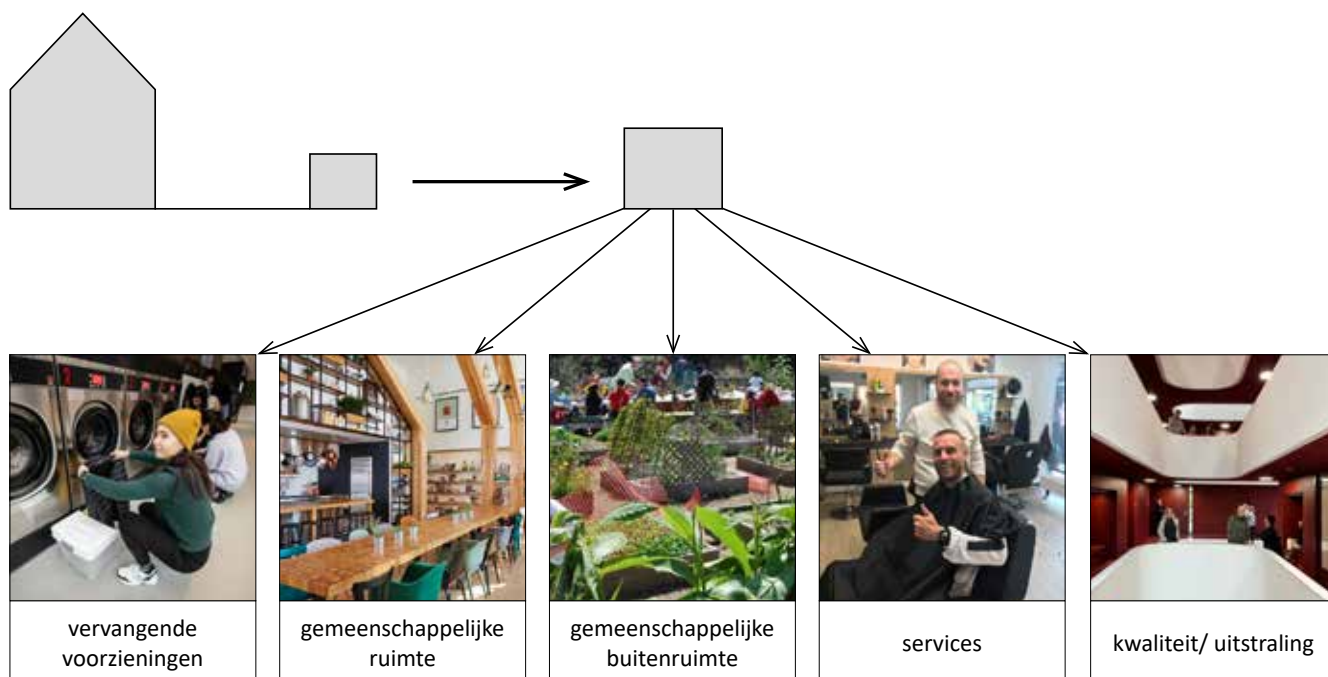
Gemiddelde woonoppervlakte per persoon voor paren zonder kinderen, 2017



Gemiddelde woonoppervlakte voor tweepersoonshuishoudens.
Bron: CBS

LOCATIE EN GROOTTE DEELNEMENDE WONINGBOUWCORPORATIES

Domijn:	<i>Enschede, 15.000</i>
Eigen Haard:	<i>Amsterdam, 57.000</i>
Haag Wonen:	<i>Den Haag, 21.000</i>
Havensteder:	<i>Rotterdam, 45.000</i>
Nijestee:	<i>Groningen, 14.000</i>
Parteon:	<i>Zaandam, 16.000</i>
Portaal:	<i>Utrecht, 51.000</i>
Samenwerking:	<i>Vlaardingen, 4.000</i>
Stadgenoot:	<i>Amsterdam, 30.000</i>
SWZ:	<i>Zwolle, 7.000</i>
Vivare:	<i>Arnhem, 24.000</i>
WonenBregburg:	<i>Tilburg, 27.000</i>
Woonbedrijf:	<i>Eindhoven, 33.000</i>
Woonplus:	<i>Schiedam, 11.000</i>
Woonstad:	<i>Rotterdam, 57.000</i>
Ymere:	<i>Amsterdam, 72.000</i>



Hypothese:

Om de nadelen van een compacte woning te compenseren, zijn verschillende ingrepen mogelijk. Deze kunnen worden onderverdeeld in vijf categorieën.

Vervangende voorzieningen

Als er in een gebouw veel compacte woningen zijn, kan het nodig zijn om bepaalde functies die normaal in een woning aanwezig zijn, gezamenlijk (en dus buiten de eigen woning) aan te bieden. De meest voorkomende gedeelde voorziening is een wasruimte of wasserette. Ook een gezamenlijke logeerkamer of fietsenberging kan een goede oplossing zijn.

Wasruimte of wasserette

Als er binnen een woning geen plek hoeft te worden gereserveerd voor een wasmachine, kan dat bij zeer compacte woningen veel ruimte schelen. Door een gemeenschappelijke wasruimte in te richten kan dit mogelijk gemaakt worden. Toch kleven er ook nadelen aan deze aanpak. Het succes van een gedeelde wasruimte hangt sterk af van hoe deze gemaakt en beheerd wordt.

Er zijn verschillende aanbieders van wasmachines en drogers die de apparaten kunnen plaatsen en beheren. Vaak werken deze diensten met apps waarmee bewoners een machine kunnen reserveren en de wasbeurt kunnen betalen. Afhankelijk van de vraag kunnen er meer of juist minder machines worden geplaatst. De woningcorporatie zorgt voor de ruimte en de benodigde aansluitingen, maar heeft verder nauwelijks werk aan het beheer. Huurders geven echter regelmatig aan dat een wasbeurt vrij duur is, waardoor de aanschaf van een eigen wasmachine vaak al snel voordeliger blijkt.

De wasruimte moet een plek zijn waar mensen zich veilig en op hun gemak voelen. Een ruimte aan een donkere gang zonder daglicht is geen prettige omgeving om de was te doen. De wasruimte moet voldoende ruim zijn en goed verlicht. Op Kavel 6 in Oostenburg, Amsterdam, is er bijvoorbeeld een aangename wasruimte met ramen en directe toegang tot de binnentuin. Bij Maurits en Jacob in Rotterdam



Basiswasruimte aan een gang in een complex.

grenst de wasruimte aan de goed functionerende gemeenschappelijke woonruimte, wat bijdraagt aan een prettige sfeer.

Daarnaast moet de toegang tot de wasruimte goed beveiligd zijn. Als de beveiliging te wensen overlaat, neemt het risico op gestolen kleding toe. Er zijn voorbeelden van wasruimtes die tijdelijk werden



Wasruimte in Goudvink: tafel voor het vouwen van de was is handig, maar kan ook een verzamelplaats worden.



Wasruimte in Bloemkwartier.



Wasruimte in Eenhoorn met een aangename sfeer door materiaalgebruik en de relatie met buiten.

gebruikt als slaapplek door een dakloze. Daarom verdient het de voorkeur om de wasruimte te laten aansluiten op een besloten, gemeenschappelijke ruimte.

Om een sociaal veilige situatie te bevorderen, is het verstandig het aantal huishoudens dat gebruikmaakt van één wasruimte te beperken. In grotere complexen is het aan te raden meerdere wasruimtes te realiseren. Dit komt niet alleen de sociale veiligheid ten goede, maar voorkomt ook dat bewoners onnodig ver met hun was moeten lopen. Een veelgehoorde klacht is namelijk dat de afstand tot de wasruimte te groot is.



In de wasruimte in Fibonacci staat een vending machine waar huishoudelijke apparatuur, zoals stofzuiger, spelcomputer etc. gehuurd kan worden.

Voor bewoners werkt een gemeenschappelijke wasruimte het beste als deze wordt gedeeld door ongeveer tien huishoudens. Zij kunnen dan gezamenlijk een wasmachine aanschaffen en het gebruik onderling afstemmen. Hiervoor is natuurlijk wel een hechte en goed georganiseerde community nodig. Een wasruimte die wordt gecombineerd met een gemeenschappelijke woonkamer kan in dat geval een passende oplossing zijn.

Een slecht georganiseerde wasruimte zorgt al snel voor problemen en irritatie onder bewoners. Het is daarom belangrijk om hier vooraf goed over na te denken. Anders is de kans groot dat bewoners alsnog zelf een wasmachine in hun woning plaatsen, ook als daar eigenlijk geen ruimte voor is.



Wasruimte met voorzieningen die het eenaantrekkelijke ruimte maken.



De wasmachines in project Haven staan in de centrale entreehal, waar ook lounge banken en een tafelfootbal staat.

Een goed voorbeeld is te vinden bij Haven in Eindhoven, waar de wasmachines in de entreehal van een van de woontorens staan opgesteld. De hal heeft grote glazen puien en is ingericht met een tafelfootbalspel en enkele loungebanken. Deze omgekeerde benadering — waarbij de wasmachines niet worden weggestopt maar juist zichtbaar aanwezig zijn — blijkt verrassend goed te werken. Het is een prettige plek om even te wachten tijdens het wassen en voorkomt bovendien dat de ruimte rommelig wordt.

Tegelijkertijd vinden sommige bewoners het prettig dat anderen niet kunnen zien welk wasgoed zij in de machine doen. Bij het ontwerpen van een wasruimte is het daarom belangrijk om goed na te denken over de locatie en de mate van zichtbaarheid.



Ook de wasmachines van Bundle@PF staan in de centrale entreehal, waar ook een koffiebar, zitbanken en werkplekken zijn



Wasmachines als onderdeel van de centrale entreehal

Logeerkamer

Hoewel het in compacte woningen vaak niet mogelijk is om logees te ontvangen, komen gemeenschappelijke logeerkamers in de referentieprojecten nauwelijks voor. Slechts twee projecten beschikken over een dergelijke voorziening: Het Stuurhuis in Groningen en Space-S in Eindhoven.

Een gemeenschappelijke logeerkamer levert WWS-punten op (zie hoofdstuk *Rendement*), dus het realiseren ervan vormt geen extra belemmering bij de ontwikkeling. Veel corporaties zien echter op tegen het beheer van de logeerkamer, maar dat blijkt vaak ongegrond.

Bij Het Stuurhuis bijvoorbeeld, verzorgt de huismeester de uitgifte van de sleutel. De kamer moet enkele dagen van tevoren worden aangevraagd. De logeerkamer is uitgerust met een tweepersoonsbed en een eigen badkamer. De huurder is verantwoordelijk voor het beddengoed en het schoonmaken van de kamer. Voor het gebruik wordt een kleine bijdrage gevraagd van enkele euro's.



Gemeenschappelijke logeerkamer

Pakketbezorging

We/Huurders bestellen steeds meer online en ontvangen daardoor ook veel meer pakketten. Zeker bij grote projecten, zoals Haven, leidt dit tot problemen, zoals rondzwervende pakketten in de entreehal en zoekgeraakte bestellingen. De koeriersdiensten willen, ondanks het grote aantal bewoners, geen pakketautomaat plaatsen, en de corporatie wil ook niet betalen voor de plaatsing ervan.

Onder bepaalde voorwaarden kan echter een zogenaamde 'witte' pakketautomaat, zoals bij De Buren, worden geplaatst, die door alle koeriersdiensten kan worden gebruikt. Het is daarom verstandig om hier bij nieuwbouwprojecten vanaf het begin rekening mee te houden.



Eén van de drie logeerkamers van het Stuurhuis



Een pakketautomaat in of nabij een complex

Gemeenschappelijke fietsenberging

Volgens het Bouwbesluit hoeft er voor woningen die kleiner zijn dan 50 m² geen individuele fietsenberging gemaakt te worden; een gemeenschappelijke fietsenstalling volstaat. Voor woningen groter dan 50 m² is een individuele fietsenberging wel verplicht. Een alternatief biedt de **Amsterdamse Bouwbrief**, die op basis van gelijkwaardigheid toestaat dat ook grotere woningen gebruikmaken van een gemeenschappelijke fietsenstalling in het gebouw, mits er binnen de woning een berging aanwezig is.

In meergezinswoningen leiden individuele bergingen vaak tot sociaal onveilige (kelder)ruimtes en onoverzichtelijke smalle gangen. Om die reden, en ook om financiële redenen, wordt vaak gekozen voor de Amsterdamse oplossing met een gemeenschappelijke fietsenstalling. Dergelijke gedeelde stallingen zijn echter zelden een bron van sociale interactie; meestal zijn het onprettige plekken waar bewoners zo kort mogelijk verblijven. Het belangrijkste bij gemeenschappelijke fietsenstallingen is daarom dat ze zo sociaal veilig mogelijk worden ontworpen en uitgevoerd.

De fietsenstallingen bij Bloemkwartier en Helix bevinden zich in aparte gebouwtjes naast de woongebouwen. Dit heeft als voordeel dat de constructie specifiek voor het fietsparkeren kan worden geoptimaliseerd, waardoor een overzichtelijke en duidelijke ruimte ontstaat. De stalling kan bovendien in meerdere compartimenten worden verdeeld, zodat de (deel)berging met minder mensen wordt gedeeld, wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Bij Helix is de fietsenstalling half verdiept, maar er is geen ruimte voor een hellingbaan. Fietsen moeten daarom via een fietsgoot over een trap naar beneden of boven worden gebracht, wat minder praktisch is.

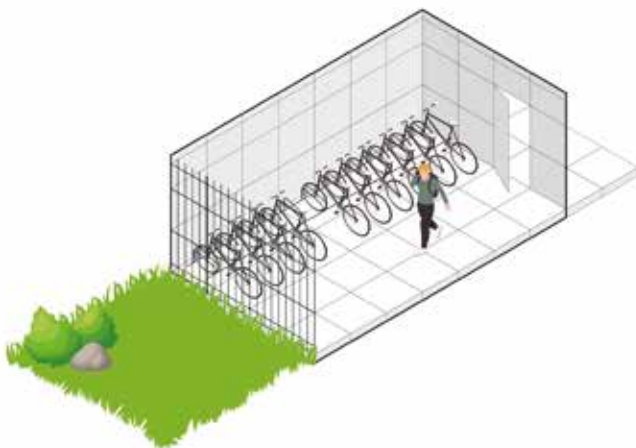
Bij Haven in Eindhoven en Jacob en Maurits in Rotterdam is er vanuit de gemeenschappelijke ruimtes goed zicht op de fietsenstallingen. Zo is er bij Haven een raam tussen de liftlobby en de stalling geplaatst, en bij Jacob en Maurits is er direct zicht vanuit de gemeenschappelijke ruimte op de fietsenstalling.



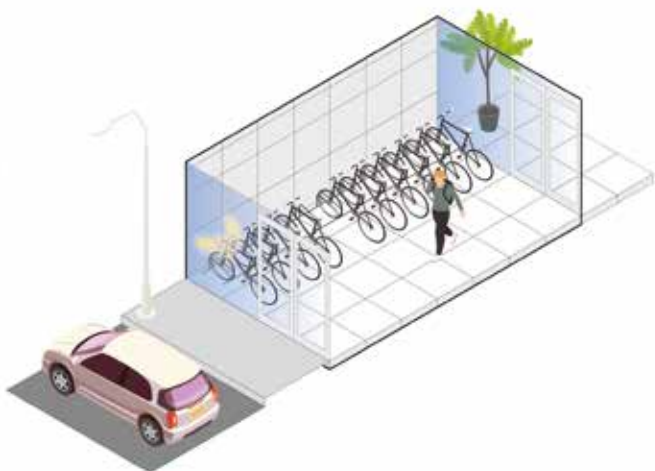
Een overzichtelijke stalling bij Helix, maar een onhandige toegang



De fietsenstallingen van Eenhoorn staan in directe verbinding met de tuin. De route door de tuin leidt naar de entreehal



Fietsenstalling met directe relatie met de tuin



Fietsenstalling vormt een belangrijke entree vanaf de straat, welke idealiter aansluit op de hoofdentree



Individuele bergingen bij project Merwijde

Bergingen

Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven volgens het Bouwbesluit niet te worden voorzien van een individuele (fietsen)berging. In plaats daarvan volstaat een gemeenschappelijke fietsenstalling van minimaal 1,5 m² per appartement. In de praktijk betekent dit dat complexen met compacte woningen vaak geen individuele bergingen hebben.

Bundle@PF vormt hierop een positieve uitzondering. Naast de gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond is er op de eerste verdieping een ruimte met individuele bergkasten. Elke woning (studio) beschikt over een eigen bergkast. De ruimte is overzichtelijk ingericht, en deze voorziening wordt door de huurders bijzonder gewaardeerd.

Een andere uitzondering is Merwijde. Bij dit project is er niet gekozen voor een gemeenschappelijke fietsenstalling, maar heeft iedereen een eigen buitenberging. Deze bergingen zijn als losse gebouwtjes rondom het project geplaatst, waardoor ze weinig overlast geven, al is het zicht erop vanuit de woningen op begane grond minder aantrekkelijk, maar zorgt het wel weer voor meer sociale controle.



Individuele bergingen



Individuele bergingen bij project Bundle@PF

Gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimte is een plek die door meerdere bewoners kan worden gebruikt. Meestal gaat het om een gezamenlijke woonkamer, maar de ruimte kan ook een multifunctioneel karakter hebben. Gemeenschappelijke ruimtes zijn er niet alleen om bewoners extra leefruimte te bieden, maar ook om het gemeenschapsgevoel te versterken. Ze maken ontmoeting en contact tussen bewoners eenvoudiger en stimuleren zo het collectieve leven binnen het gebouw.

Woonkamer

Het is een uitdaging om in nieuwe projecten de gemeenschappelijke ruimte echt tot leven te brengen. De inzet van community builders blijkt daarbij van cruciaal belang. Deze rol kan op verschillende manieren worden ingevuld: soms zijn het professionals vanuit een organisatie, maar het kunnen ook één of meerdere bewoners zelf zijn. Welke vorm het beste werkt, hangt waarschijnlijk af van de doelgroep en de samenstelling van de bewonersgroep.

Belangrijk is in elk geval dat bewoners inspraak hebben in de inrichting en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte. Sommige woningcorporaties zetten dit zelfs strategisch in door bewoners zelf verantwoordelijk te maken voor de inrichting. Op die manier worden bewoners gestimuleerd om samen keuzes te maken en elkaar beter te leren kennen. In dergelijke gevallen stelt de woningcorporatie meestal een budget beschikbaar waaruit de bewoners de inrichting kunnen bekostigen.



Een goede gemeenschappelijke ruimte biedt mogelijkheden die je niet thuis hebt.



De gemeenschappelijke woonkamer van Appelweg is net zo groot als een woonunit.

Voor het slagen van een gemeenschappelijke ruimte is het bovendien van belang dat de ruimte iets extra's te bieden heeft. Wanneer de ruimte nauwelijks groter of aantrekkelijker is dan een individuele woning, nodigt dit niet uit tot gebruik — je kunt dan immers net zo goed een buurman thuis uitnodigen om samen bijvoorbeeld een voetbalwedstrijd te kijken. Dit zien we vooral bij projecten die bestaan uit gestapelde units, waarbij één van de units als gemeenschappelijke ruimte is ingericht. In dat soort gevallen biedt de ruimte vaak weinig meerwaarde ten opzichte van de woonunits zelf.

De toegankelijkheid van de gemeenschappelijke ruimte heeft een grote invloed op het daadwerkelijke gebruik ervan. Wanneer een maatschappelijke organisatie bij het project betrokken is, maakt die organisatie vaak gebruik van de gemeenschappelijke ruimte. Voor bewoners betekent dit meestal dat de ruimte alleen toegankelijk is op de momenten dat de organisatie aanwezig is.

Bij Maurits en Jacob is dat anders geregeld: daar is de gemeenschappelijke ruimte nooit afgesloten en altijd toegankelijk voor bewoners. Veel woningcorporaties hebben de neiging om veel controle te houden over dergelijke ruimtes, maar dit project laat zien dat het ook anders kan. De bewoners zijn hier zelf verantwoordelijk voor het beheer, en dat verloopt zeer goed. Enkele bewoners hebben de rol van zelfbeheerder en spreken indien nodig medebewoners aan op het gebruik van de ruimte. Voor deze taak ontvangen zij een kleine vergoeding.



De gemeenschappelijke ruimtes van Helix hebben een onhandige vorm en zijn klein, waardoor ze slecht gebruikt worden.



De gemeenschappelijke woonkamer van Maurits en Jacob is altijd open voor bewoners

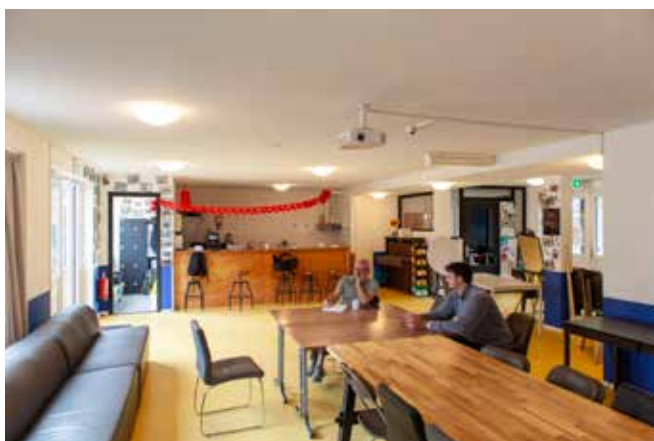
Startblok Elzenhagen is een groot complex met 540 wooneenheden, waar gemeenschappelijke ruimtes op verschillende niveaus aanwezig zijn. Het complex bestaat uit vier woongebouwen. In elk gebouw bevindt zich op iedere verdieping een gemeenschappelijke ruimte, die wordt gedeeld door de bewoners van die gang. Eén van de bewoners vervult de rol van gangmaker: hij of zij beheert de gemeenschappelijke ruimte en heet nieuwe bewoners welkom. De gangmaker bepaalt ook hoe de toegang tot de ruimte wordt geregeld. Op sommige verdiepingen is de ruimte altijd open, terwijl op andere verdiepingen toegang alleen op verzoek wordt verleend. Daarnaast is er binnen het complex een buurtkamer, waar activiteiten voor alle bewoners worden georganiseerd.



Project Haven heeft meerdere themakamers, waarvan de 'Media'kamer het beste werkt.



Een van de gemeenschappelijke woonkamers van Startblok Elzenhagen.



De gemeenschappelijke buurtkamer van Startblok Elzenhagen.



De Vredeskerk heeft een prachtige gemeenschappelijke ruimte, maar werkt matig door slecht toewijzingsbeleid.

Bergingen bij de gemeenschappelijke ruimten

Wanneer een gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd, wordt een bijbehorende berging vaak over het hoofd gezien. Regelmatig worden voor de gemeenschappelijke (woon)ruimte spullen aangeschaft die slechts tijdelijk of seizoensgebonden worden gebruikt — denk aan statafels, extra stoelen of kerstversiering.

Zonder aparte bergruimte belanden deze spullen al snel in een hoek van de ruimte, wat een rommelige indruk geeft en verdere verrommeling in de hand werkt.

Werkplekken

Bundle@PF biedt haar huurders ook de mogelijkheid om gebruik te maken van werkplekken. Deze bestaan uit een ruimte met bureaus en enkele spreek- en concentratieplekken. De werkplekken bevinden zich op de entresolvloer in de centrale entreehal. Hierdoor is er enig contact met wat er in de hal gebeurt, terwijl de ruimte tegelijkertijd voldoende rust biedt om geconcentreerd te kunnen werken.

De doelgroep van dit project bestaat uit starters, deels voormalige studenten van de TU Twente. Van deze groep mag worden verwacht dat zij behoefte hebben aan dergelijke werkplekken, aangezien zij hun werk vaak (deels) vanuit huis en met een computer kunnen doen. De voorziening sluit daarom goed aan op de wensen van de doelgroep en wordt intensief gebruikt.



Collectieve werkplekken zijn voor jongeren, studenten en starters interessant.

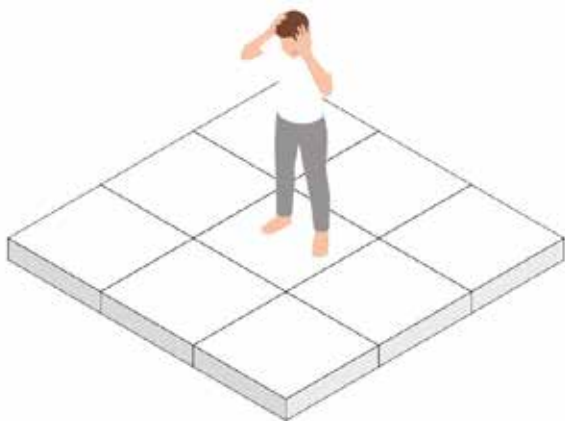


De verschillende werkplekken van Bundle@PF bieden mogelijkheden voor geconcentreerd werken en voor overleg.

Huuropbrengsten van gemeenschappelijke ruimte

De maximale huur van een sociale huurwoning wordt bepaald met behulp van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Dit stelsel kent punten toe aan verschillende kwaliteiten van een woning. Punten worden onder andere toegekend op basis van de grootte van de ruimtes, het energielabel en de voorzieningen in de keuken. Het totaal aantal punten dat een woning behaalt, bepaalt de maximale huurprijs die voor die woning gevraagd mag worden. Deze maximale huur wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid.

Voor elke vierkante meter woon- of slaapkamer krijgt een woning één WWS-punt. Wanneer er sprake is van een gemeenschappelijke verblijfsruimte, zoals een gezamenlijke woonkamer of logeerkamer, levert dat ook één WWS-punt per vierkante meter op, gedeeld door het aantal huishoudens dat van de ruimte gebruikmaakt.



Voorbeeld:

Een individueel verhuurde oppervlakte van 9 m² levert 9 WWS punten op voor de huurder.

Een gedeelde vierkante meter verblijfsruimte kost de huurder dus minder huur dan een individuele vierkante meter, terwijl de verhuurder voor een vierkante meter gemeenschappelijke ruimte evenveel huur kan ontvangen als voor een individuele vierkante meter. Het realiseren van gemeenschappelijke verblijfsruimtes maakt een project dus niet minder financieel haalbaar.

Voor elke vierkante meter berging binnen de woning geldt een waarde van 0,75 WWS-punt. Ook hier geldt hetzelfde principe: een vierkante meter individuele berging levert de verhuurder evenveel huur op als een vierkante meter gemeenschappelijke berging, terwijl de huurder alleen betaalt voor zijn of haar aandeel in de gezamenlijke berging.



Voorbeeld:

Een gemeenschappelijke ruimte van 9 m² die gebruikt wordt door 9 huishoudens, levert ook 9 WWS punten op. Deze punten worden evenredig verdeeld over de gebruikers, in dit geval dus 1 WWS punt per huurder.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Ook een gemeenschappelijke buitenruimte kan een belangrijke aanjager zijn van ontmoeting en verbinding tussen bewoners. In de praktijk zien we uiteenlopende vormen van buitenruimtes, variërend van loggia's tot kleine parkjes.

Om van een gemeenschappelijke buitenruimte een echt succes te maken, zijn er echter een aantal aandachtspunten om rekening mee te houden.

Tuin of dakterras

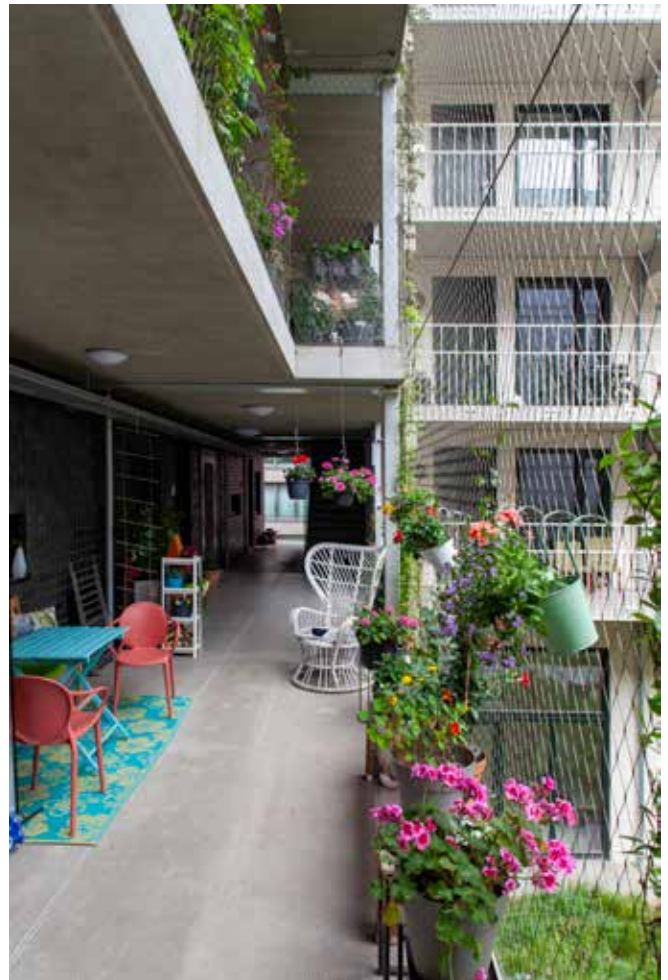
Bij de ontwikkeling van een gemeenschappelijke buitenruimte is het, net als bij binnenruimtes, van groot belang om bewoners actief te betrekken bij het ontwerpproces. Hun inbreng vergroot niet alleen het gevoel van eigenaarschap, maar ook de kans dat de ruimte daadwerkelijk wordt gebruikt.

Daarnaast speelt de ligging en inrichting van de buitenruimte een cruciale rol in het succes ervan.

Een goed voorbeeld is Kavel 6 op Oostenburg, dat bestaat uit vijf woongebouwen rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Eén van de gebouwen, bedoeld voor senioren, heeft een leefgalerij; een ander gebouw, bestemd voor jongeren, beschikt over gemeenschappelijke loggia's. De verschillende buitenruimtes blijken in de praktijk niet allemaal even succesvol.

De leefgalerij functioneert erg goed. Bewoners maken het zich eigen door tuinmeubels te plaatsen en de galerij te verfraaien met planten. Het gespannen gaas blijkt bovendien uitstekend geschikt voor het ophangen van plantenpotten en het laten groeien van klimplanten.

De binnentuin daarentegen wordt minder gebruikt. Deze is bij oplevering volledig ingericht door de corporatie, met een strak ontwerp en minimalistische zitblokken. Hierdoor is er weinig ruimte om met meerdere burensamen te zitten; de tuin lijkt vooral bedoeld om naar te kijken in plaats van om te gebruiken. Met enkele eenvoudige ingrepen – zoals het plaatsen van picknickbanken – zou het gebruik van de tuin direct aantrekkelijker kunnen worden.



De leefgalerij van Blok 6 wordt door de oudere bewoners goed in gebruik genomen.



De strakke binnentuin van Blok 6 is fraai, maar nodigt niet uit tot gebruik.

Ook de loggia's van het jongerengebouw worden slechts beperkt benut. Ze worden voornamelijk gebruikt door een klein groepje rokers. Ondanks de zorgvuldige vormgeving, inclusief fraaie muurschilderingen, nodigen de loggia's niet uit tot breder gebruik. Dit komt deels door het gebrek aan comfortabele zitplekken, maar vooral door de onzichtbaarheid van de loggia's vanuit het gebouw. Vanaf de straat zijn ze goed zichtbaar, maar binnen moet je precies weten op welke verdieping en via welke deur je ze kunt bereiken. Een grote glazen pui tussen de gang en de loggia zou hier een groot verschil kunnen maken.



Startblok Elzenhagen



De loggia's van Blok 6 liggen niet vol in het zicht, waardoor ze weinig gebruikt worden.

Bij Startblok Elzenhagen bestaat de buitenruimte voornamelijk uit de resterende ruimte tussen de gebouwen. Hoewel er weinig ontwerp is toegepast, staan er enkele picknickbanken, wat al voldoende blijkt om bewoners te stimuleren om samen buiten te zitten. De buiten geplaatste noodtrappen dragen hier bovendien aan bij. Op de verdiepingen hebben deze ruime bordessen die direct grenzen aan de gemeenschappelijke woonkamers. Deze worden door bewoners eigen gemaakt en, mede dankzij de nabijheid van de woonkamer met pantry, intensief gebruikt.

Sommige buitenruimtes zijn afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners, terwijl andere openbaar toegankelijk zijn. Opvallend genoeg is er geen duidelijk verschil te zien in het succes tussen beide typen. Bij de Appelweg bestond aanvankelijk de vrees dat openbaar toegankelijke buitenruimtes tot overlast van derden zouden leiden, maar in de praktijk blijkt dat erg mee te vallen.



Voor een uitnodigende buitenruimte is niet veel nodig; een grasveld en een picknickbank kan al erg veel effect hebben.

Moestuinen

Er is bijna geen wooncomplex te vinden zonder huurders die graag tuinieren. Het beheer van de gezamenlijke buitenruimtes kan vaak (gedeeltelijk) worden overgelaten aan de bewoners zelf.

Bij Space-S worden de meeste buitenruimtes onderhouden door een hovenier, maar één van de dakterrassen staat vol met grote plantenbakken. In elke bak groeit één soort groente of fruit. Dankzij deze opzet kunnen ook beginners gemakkelijk meedoen met het tuinieren, omdat het duidelijk is welk groen gewenst is en wat onkruid is. De bewoners mogen vrij oogsten wat ze nodig hebben.

Ook op andere locaties blijkt dat moestuintjes eenvoudig te organiseren zijn. Bij Haven heeft de corporatie een kas geplaatst waar de huurders nu zelfstandig groenten kweken.

Bergingen bij de gemeenschappelijke tuinen en terrassen

Net als bij de gemeenschappelijke binnenruimtes is ook bij de gezamenlijke buitenruimtes een berging erg wenselijk — zeker wanneer bewoners worden gevraagd om mee te helpen met het tuinieren. De berging is nodig voor het opbergen van tuingereedschap, kussens en tuinmeubels (voor de winteropslag).



De moestuin van Space-S is gemaakt in bakken op het dakterras. In iedere bak zit één enkel gewas, waardoor ook leken makkelijk kunnen helpen bij het wieden.



Een van de eerste activiteiten die bewoners graag willen ondernemen, is tuinieren. Een (deel) van de buitenruimte inrichten als moestuin is vaak er effectief.

Services

Aan het begin van dit onderzoek was de verwachting dat in de referentieprojecten regelmatig bedrijfsruimten zouden voorkomen. Het idee was dat deze ruimten gebruikt zouden worden door bijvoorbeeld kappers, pedicures of sportscholen, en op die manier zouden bijdragen aan het woongenot. In de praktijk blijkt dit echter niet het geval: geen van de onderzochte projecten beschikt over bedrijfsruimte die commercieel wordt geëxploiteerd.

Een vorm van dienstverlening die wél vaak voorkomt, is de aanwezigheid van huismeesters, wijkregisseurs, zorgverleners en community builders. De invloed van deze personen mag niet worden onderschat. Een enthousiaste en toegankelijke huismeester kan een directe, positieve invloed hebben op de sfeer binnen een wooncomplex.

In veel projecten is er sprake van begeleid wonen. Afhankelijk van de mate van ondersteuning die bewoners nodig hebben, zijn zorgverleners enkele uren per dag of zelfs 24 uur per dag aanwezig. Deze constante aanwezigheid van 'ogen en oren' levert grote voordelen op: problemen worden vaak in een vroeg stadium gesignaleerd en kunnen in overleg met wijk- of sociaalbeheerders tijdig worden aangepakt.

Goede zorg hoeft echter niet altijd te betekenen dat er sprake is van begeleid wonen. Bij de Princessenflats is bijvoorbeeld sprake van een zogenoemd Thuisplus-project. Dit project is opgezet in samenwerking met de gemeente Rotterdam, die een zorggroep heeft ingeschakeld om oudere bewoners te ondersteunen en te begeleiden waar nodig. Daarnaast wordt er gewerkt aan community building, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen zonder uit beeld te raken of te vereenzamen.



Zorgaanbieders zijn gehuisvest in de plint van de Princessenflats.

Community building kent verschillende vormen. In sommige projecten wordt een professionele community builder aangesteld. Vaak gebeurt dit voor een bepaalde periode – meestal tot drie jaar na oplevering – met als doel om de gemeenschap binnen een nieuwbouwproject te helpen opbouwen. In sommige gevallen wordt de community builder al vóór oplevering betrokken, bijvoorbeeld bij de selectie van bewoners. Potentiële huurders wordt dan gevraagd om hun motivatie te geven, waarbij vooral gekeken wordt naar hun bereidheid om bij te dragen aan de gemeenschap en om om te zien naar medebewoners. Dit speelt met name een rol bij gemengde woonprojecten, bijvoorbeeld met begeleid wonen of statushouders.

In andere gevallen krijgen huurders zelf de rol van community builder. Zij worden geselecteerd op basis van hun motivatie en vaak werken zij in het sociale domein, zoals in de zorg of bij hulpdiensten. Deze bewoners krijgen voorrang bij de toewijzing van hun woning en beschikken over een budget om activiteiten te organiseren. Soms ontvangen zij ook een vergoeding voor hun inzet.

Op basis van de bezochte referentieprojecten is niet eenduidig vast te stellen welke vorm van community building – door professionals of bewoners – het meest effectief is. Het succes lijkt vooral afhankelijk van de persoonlijkheid en betrokkenheid van de betreffende personen. Wel is duidelijk dat een community builder over voldoende middelen moet beschikken om aantrekkelijke activiteiten te organiseren. Daarbij gaat het niet alleen om budget, maar ook om de aanwezigheid van een goed functionerende gemeenschappelijke ruimte.

Kwaliteit

Een goede architectonische kwaliteit is natuurlijk altijd wenselijk. Het zorgt ervoor dat bewoners trots kunnen zijn op de plek waar ze wonen en geeft een gebouw een blijvende waarde. Denk bijvoorbeeld aan de vele hofjes die al eeuwenlang als pareltjes in onze oude stadscentra staan.

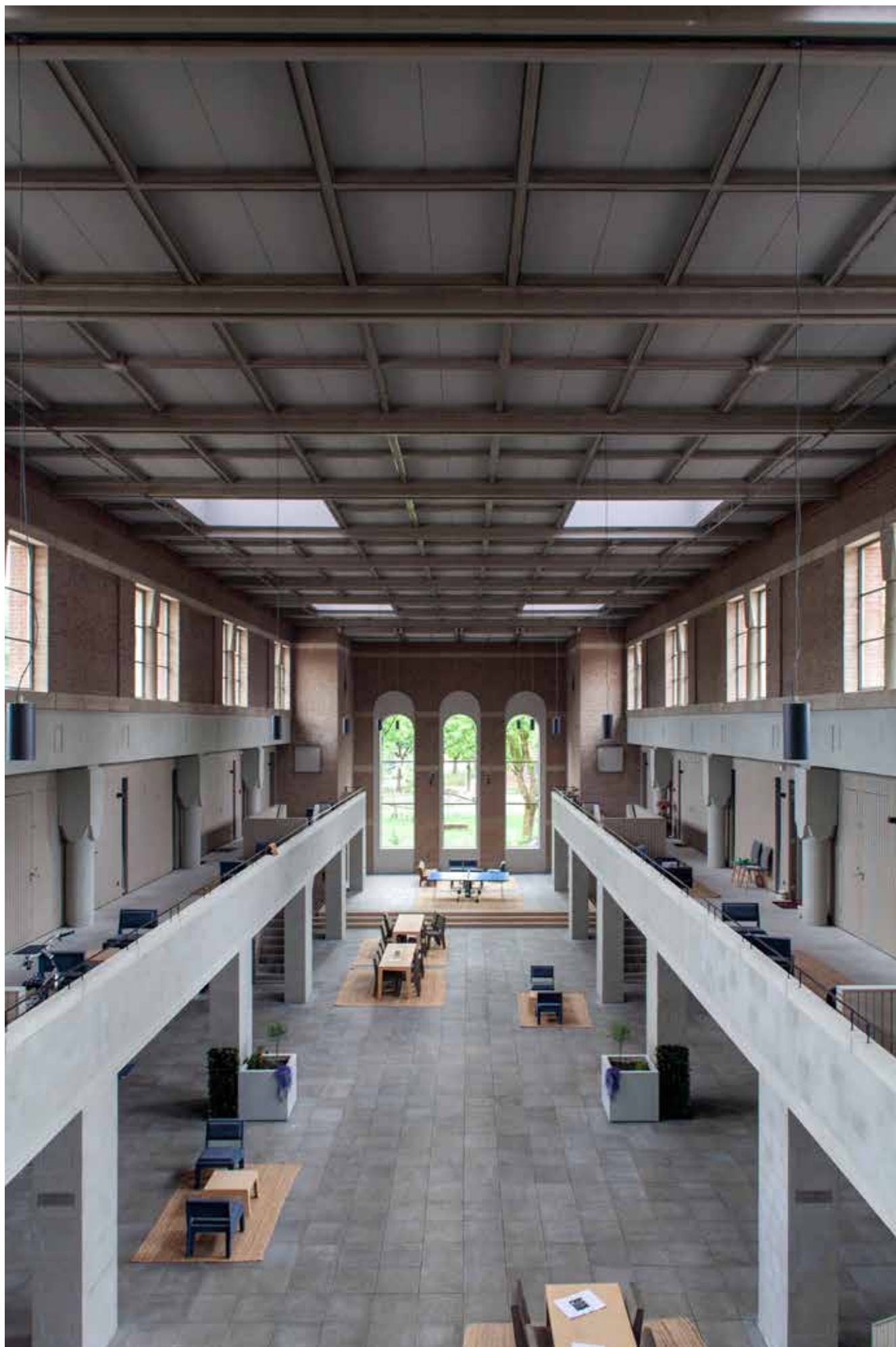
Kwaliteit ontstaat door evenwichtige verhoudingen, duurzaam materiaalgebruik en een zorgvuldige afwerking. Dat kwaliteit een positief effect heeft op de manier waarop bewoners met hun gebouw omgaan, is goed te zien: een mooi vormgegeven ruimte nodigt uit om er zorgvuldig mee om te gaan.

Zo zijn de gemeenschappelijke ruimtes van Eenhoorn voorzien van op maat gemaakte keukenblokken en lambrisering. Dat vraagt in eerste instantie om een hogere investering, maar die verdient zich op termijn terug in het beheer.

Ook tussen de referentieprojecten bevinden zich echte pareltjes. Een bijzonder voorbeeld is de Vredeskerk, waar het middenschip behouden is gebleven als gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte is ingericht met meubels die speciaal voor het project zijn ontworpen. Dat is een van de voordelen van gebouwtransformaties: soms is er een grote, open ruimte die niet geschikt is om tot woning om te bouwen, maar wél perfect werkt als gezamenlijke plek.



Zorgvuldig gedetailleerde ruimtes van Eenhoorn. De lambrisering bevat panelen die als een 3D-puzzel tot meubels in elkaar gezet kunnen worden.



Het middenschip van de Vredeskerk.

Een ander geslaagd voorbeeld is Jacob en Maurits, waar de binnentuin is overkapt en zo een aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimte is ontstaan.

Project Merwijde laat zien dat ook met modulaire, flexibele bouw een hoge kwaliteit haalbaar is. De units zijn gemaakt van CLT, wat het interieur direct een warme en prettige uitstraling geeft. De onderdelen zijn zo precies aan elkaar gekoppeld dat de opbouw uit losse units niet meer zichtbaar is. In combinatie met de glazen trappenhuizen krijgt het complex hierdoor een luxe en duurzame uitstraling.



De voormalige achtertuinen van Jacob en Maurits zijn getransformeerd tot een gemeenschappelijke ruimte.



Transparante trappenhuizen zijn een mooie aanvulling op het modulaire bouwsysteem van Merwijde.



Aantrekkelijke kwaliteit van modulaire flexibele bouw in CLT van het project Merwijde.

Routing

Hiervoor genoemde aspecten zijn niet afdoende voor een succesvol project. Goede kwaliteit is ook sterk afhankelijk van een goede organisatie van de verschillende ruimtes. Gemeenschappelijke ruimtes kunnen nog zo mooi en goed ontworpen zijn, maar als ze niet goed aansluiten op de routing naar de woning, zullen ze nooit succesvol worden.

Centrale geïntegreerde entreehal

In Bundle@PF is zo ontworpen dat informele, toevallige ontmoetingen zoveel mogelijk plaatsvinden. Daarom is heel bewust gekozen voor één entree voor het gehele complex. Bovendien zijn een groot aantal voorzieningen in de entreehal voorzien, zoals een bar met een koffieautomaat, tafels en stoelen, de werkplekken van de community builder en huismeester en er zijn werkplekken voor de bewoners. De fietsenstalling grenst ook aan de entreehal, dus iedereen komt door de hal op weg naar huis. Hierdoor ontstaat een levendige plek, waar burens elkaar makkelijk aanspreken en leren kennen.

De woningen zijn ontsloten via een galerij. De galerijen liggen aan de binnentuin. In het midden van de binnentuin ligt een gemeenschappelijke woonkamer met op het dak een terras. Vanaf de galerij is dus altijd te zien wie er in de tuin, in de gemeenschappelijke ruimte, of op het terras is, zodat de passant kan besluiten even aan te sluiten of een praatje te maken.

Centrale entreehal met directe toegang tot voorzieningen

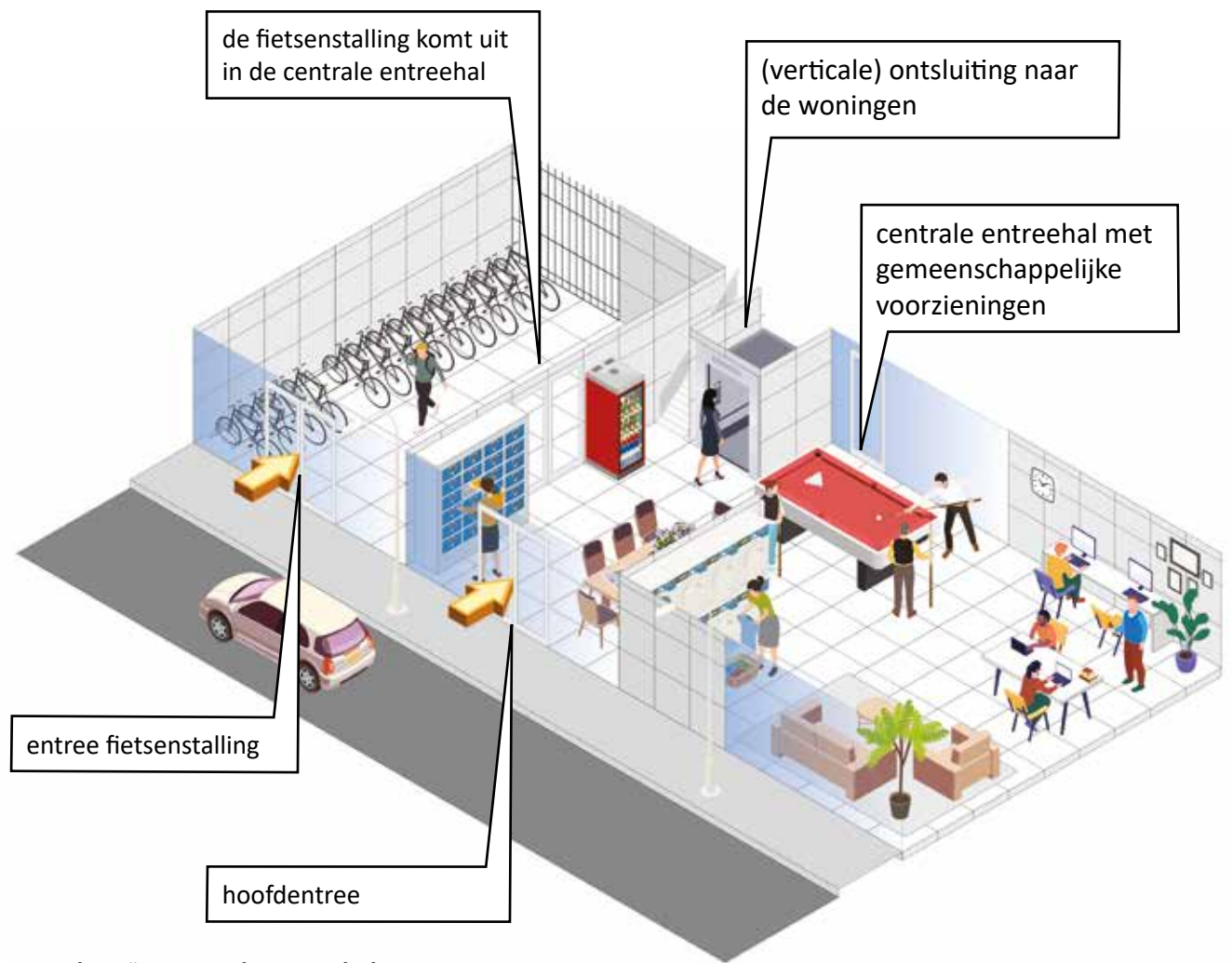
Bij een aantal andere projecten is de gemeenschappelijke ruimte heel bewust gekoppeld aan de entree, zoals het geval is bij Maurits en Jacob, De Rijp en Eenhoorn. Ook bij deze projecten ligt de gemeenschappelijke ruimte bij binnenkomst direct in het zicht. Dat helpt direct bij de toevallige ontmoetingen en het intensieve gebruik van de ruimte. Het is dan ook een groot voordeel als de entree en gemeenschappelijke ruimte een directe relatie met elkaar hebben. In het beste geval is ook de fietsenberging hieraan gekoppeld.

Het paviljoen

Bij de complexen die uit meerdere gebouwen bestaan is het niet mogelijk de gemeenschappelijke ruimte aan de entree te koppelen, aangezien er natuurlijk meerdere entrees zijn. In deze gevallen is de gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een paviljoen uitgevoerd. Het nadeel van een dergelijke oplossing laat zich raden: het succes van de ruimte is meer afhankelijk van geplande activiteiten, aangezien er veel minder spontane ontmoetingen plaats vinden. De inzet van community builders zal in deze gevallen dan ook een belangrijke rol spelen. Toch kan een goede centrale ligging van het paviljoen, zoals het geval bij Merwijde, bijdragen aan het succes.

Een alternatieve oplossing voor complexen, bestaande uit meerdere gebouwen, is dat de gemeenschappelijke ruimte in (de plint) van een van de gebouwen komt. Dit kan ertoe leiden, dat de bewoners van het gebouw waarin de voorziening ligt, het gevoel hebben dat de voorziening voor hen bedoeld is en de bewoners van de andere gebouwen zich niet welkom voelen.

Om overlast te voorkomen moet een gemeenschappelijke ruimte liefst ook niet direct aan de woningen grenzen, zoals bijvoorbeeld bij de Vredeskerk. Hierbij grenzen de woningen direct aan de gemeenschappelijke ruimte waardoor er ook duidelijke afspraken over het gebruik van de ruimte nodig zijn. Dit fenomeen doet zich natuurlijk ook veel voor bij de gemeenschappelijke buitenruimten, al is hier fysiek geen eenvoudige oplossing voor.



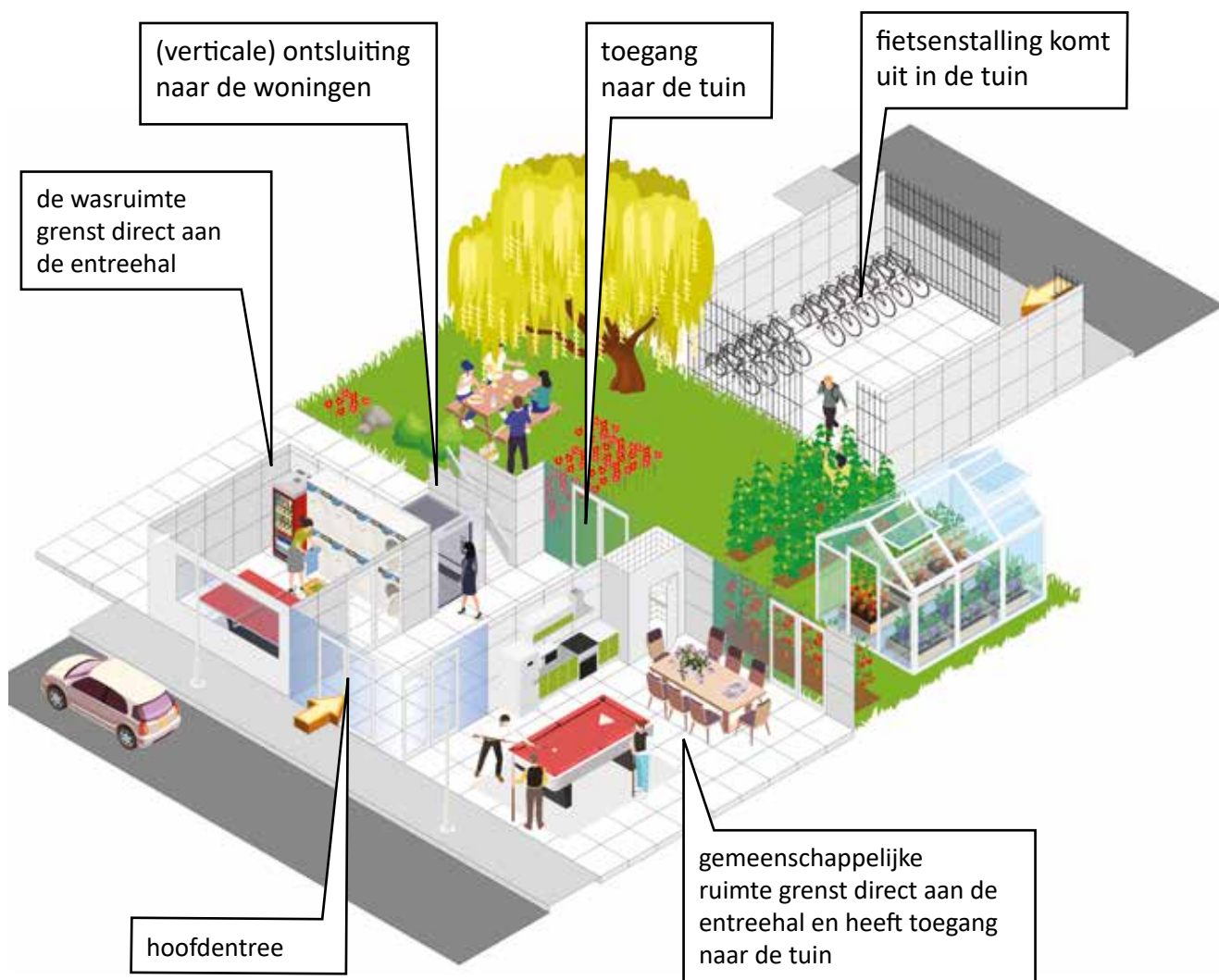
Centrale geïntegreerde entreehal



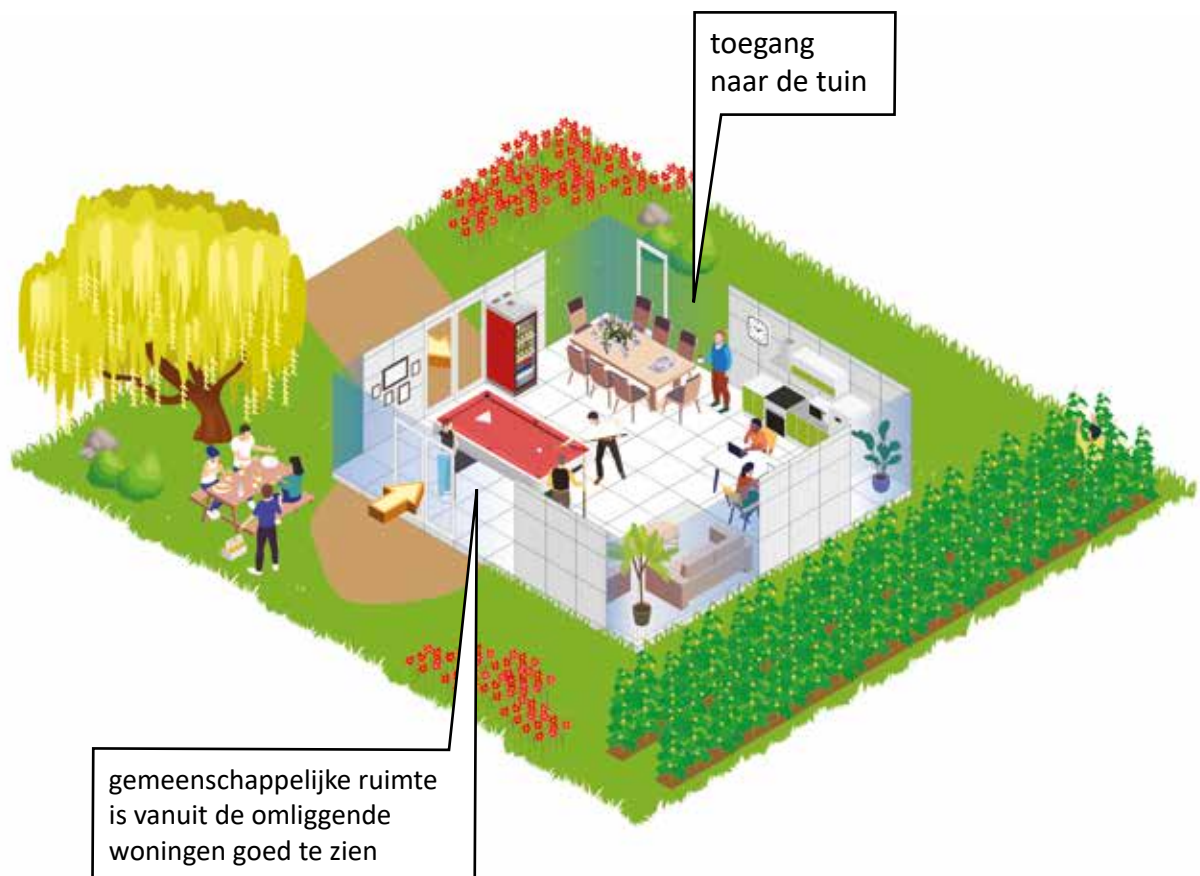
De centrale entreehal van Bundle@PF is voorzien van een koffiebar, zitplekken, werkplekken, wasmachines en werkplekken. Alles komt op een punt bij elkaar.



De fietsenstalling van Eenhoorn komt uit in de tuin, vanwaar de entreehal bereikt kan worden.



Centrale entreehal met directe toegang tot voorzieningen



Het paviljoen



Het paviljoen ligt centraal en iedereen heeft er goed zicht op.

De referentieprojecten

□ Appelweg, Ymere	32
□ Bloemkwartier, WonenBreburch	36
□ Bundle@PF, Domijn	40
□ Buur, Portaal	44
□ De Rijp, WonenBreburch	48
□ Eenhoorn, Ymere	52
□ Fibonacci, Stadgenoot	56
□ Frankenhoeve, WonenBreburch	60
□ Goudvink, Ymere	62
□ Haven, Woonbedrijf	64
□ Helix, Nijestee	68
□ Kavel 6 Oostenburg, Stadgenoot	72
□ Maurits & Jacob, Woonstad	76
□ Merwijde, Vivare + Volkshuisvesting	80
□ Prinsessenflat, Woonstad	84
□ Space-S, Woonbedrijf	86
□ Startblok Elzenhagen, Eigen Haard	90
□ Stuurhuis, Nijestee	94
□ Tango, Portaal	98
□ Vredeskerk, WonenBreburch	102
□ Wiltonflats, Woonplus	106

Appelweg

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Ymere, Amsterdam

Moos

Holcim

63

Jongeren/ studenten, statushouders, reguliere huurders

Flexbouw

Gemeenschappelijke ruimte, tuin

Wijkbeheerder, community builders (bewoners)



Verspreid over twee gebouwen zijn 63 tijdelijke woningen gerealiseerd voor een periode van vijftien jaar. Het complex bestaat uit een mix van studio's en tweekamerwoningen. De prefab-woningen zijn gebouwd in **CLT** (Cross Laminated Timber), een duurzaam houtbouwsysteem. De galerijen zijn uitgevoerd in prefab beton met een stalen draagconstructie.

Voorzieningen

Op de begane grond is één studio ingericht als gemeenschappelijke woonkamer. Deze ruimte kan door bewoners worden gereserveerd via de community builders, die ook wekelijks activiteiten organiseren. Tussen de twee gebouwen ligt een openbare buitenruimte die vrij toegankelijk is voor iedereen.

Begeleiding

Vier woningen zijn toegewezen aan community builders: bewoners die zich actief inzetten voor het sociale leven binnen het complex. In ruil daarvoor ontvangen zij een vergoeding en besteden zij een vast aantal uren per week aan de gemeenschap. Hun rol is essentieel voor het stimuleren van betrokkenheid en het organiseren van gezamenlijke activiteiten.

Bewonersparticipatie

De gemeente streefde aanvankelijk naar een verdeling van 50% studenten en 50% statushouders. De woningcorporatie koos bewust voor een meer gemengde bewonersgroep, omdat eerdere ervaringen met de 50/50-verhouding niet positief waren. Ondanks de inspanningen van de community builders blijft de deelname van statushouders aan gezamenlijke activiteiten tot nu toe beperkt. Er wordt onderzocht wat de oorzaak hiervan is en hoe de betrokkenheid kan worden vergroot.

Financiering en beheer

De volledige ontwikkeling is gefinancierd door de woningcorporatie. Vanwege het tijdelijke karakter is het project niet rendabel, maar de maatschappelijke waarde weegt zwaarder dan het financiële resultaat.



Voor het dagelijks beheer zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes. Hierdoor hoeft een schoonmaakbedrijf slechts één keer per maand te worden ingezet, wat de beheerkosten beperkt houdt.

Mate van succes

Ten tijde van de evaluatie bestond het project nog geen jaar. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd, vooral door de community builders, maar de opkomst varieert. De participatie van statushouders blijft vooralsnog achter, waardoor nog wordt gezocht naar activiteiten die beter aansluiten bij hun wensen en behoeften.

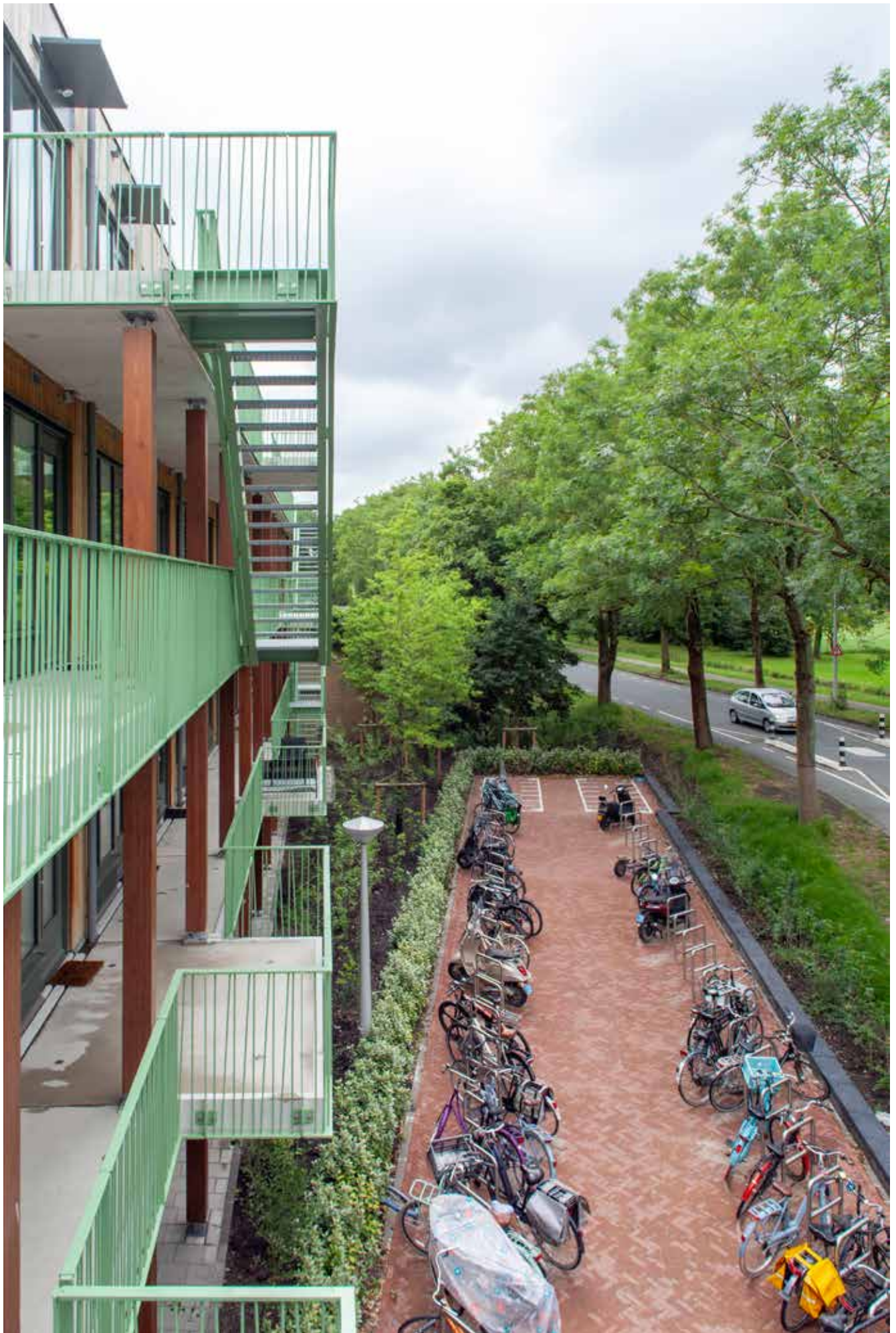
De gemeenschappelijke woonkamer biedt een plek voor ontmoeting, maar de mogelijkheden zijn beperkt door de kleinschalige opzet. Het is daarom nog de vraag in hoeverre deze ruimte daadwerkelijk bijdraagt aan meer onderlinge verbinding. Wel laten de eerste maanden zien dat er bereidheid is tot samenwerking en dat de basis voor een sociale gemeenschap aanwezig is.



Gamecomputer in de gemeenschappelijke ruimte



Een unit is in gebruik als gemeenschappelijke ruimte



Er is geen overdekte fietsenberging, maar dat geeft geen problemen



Bloemkwartier

Woningbouwcorporatie:

WonenBreda, Breda/ Tilburg

Uitvoering:

Daiwa House

Aantal woningen:

180

Doelgroep:

Statushouders, reguliere huurders

Type project:

Modulaire bouw

Voorzieningen:

Gemeenschappelijke ruimte, woonkamer en tuin

Begeleiding:

Huismeester, community builder, inburgeringsbegeleider

Het complex bestaat uit twee woongebouwen met studio's en tweekamerwoningen. Alle woningen zijn uitgevoerd als corridorwoningen. Het project is in principe neergezet voor een periode van vijftien jaar, maar de bouwkwaliteit is zodanig dat het complex met gemak dertig jaar kan blijven staan. De twee woongebouwen, waarvan één een L-vorm heeft, omsluiten samen een gemeenschappelijke tuin. Rondom het complex ligt een groene parkeerstraat die aansluit op de landschappelijke omgeving.

Voorzieningen

Het complex beschikt over een gemeenschappelijke woonkamer die 24 uur per dag toegankelijk is voor alle bewoners. Deze ruimte wordt gebruikt voor dagelijks samenzijn, maar ook voor gezamenlijke activiteiten en bijeenkomsten. De woonkamer heeft directe toegang tot de tuin, wat de verbinding tussen binnen en buiten versterkt.

De woningen zelf hebben geen aansluiting voor een wasmachine. In plaats daarvan is er een centrale wasruimte met wasmachines en drogers die via een app gereserveerd kunnen worden. Zo hoeven bewoners niet onnodig met hun wasgoed te wachten of te sjouwen. Daarnaast zijn er twee gemeenschappelijke fietsenstallingen beschikbaar.

De centrale tuin is vrij toegankelijk voor bewoners, maar is omsloten door een poort. Hierdoor ontstaat een besloten en veilige sfeer: buitenstaanders voelen intuïtief aan dat het geen openbaar terrein betreft. Er is dan ook geen sprake van overlast door ongewenste bezoekers. De ligging aan de rand van de stad draagt hier eveneens aan bij.

Begeleiding

De statushouders binnen het complex krijgen begeleiding bij hun inburgering. Daarnaast is er een community builder actief die zich richt op het bevorderen van sociale cohesie en het versterken van de gemeenschap. De locatiemanager speelt eveneens een belangrijke rol in het verbinden van bewoners en het ondersteunen van gezamenlijke initiatieven.

Bewonersparticipatie

Het project is nog relatief nieuw en het proces van community building is volop in ontwikkeling. Bij de woningtoewijzing is rekening gehouden met de motivatie van bewoners: huurders zijn geselecteerd op hun bereidheid om bij te dragen aan een gemeenschap en actief deel te nemen aan gezamenlijke activiteiten.

De eerste stappen richting een hechte bewonersgroep zijn al gezet. Zo eten sommige bewoners regelmatig samen in de gemeenschappelijke woonkamer. De ruimte beschikt over een pantry, maar (voorlopig) nog niet over een kooktoestel. Maaltijden worden daarom bij bewoners thuis bereid en gezamenlijk gegeten in de gemeenschappelijke ruimte.



De wasruimte is functioneel en grenst aan een van de binnengangen



Geen entreehal, maar postbussen onder een afdak in de tuin.

Financiering

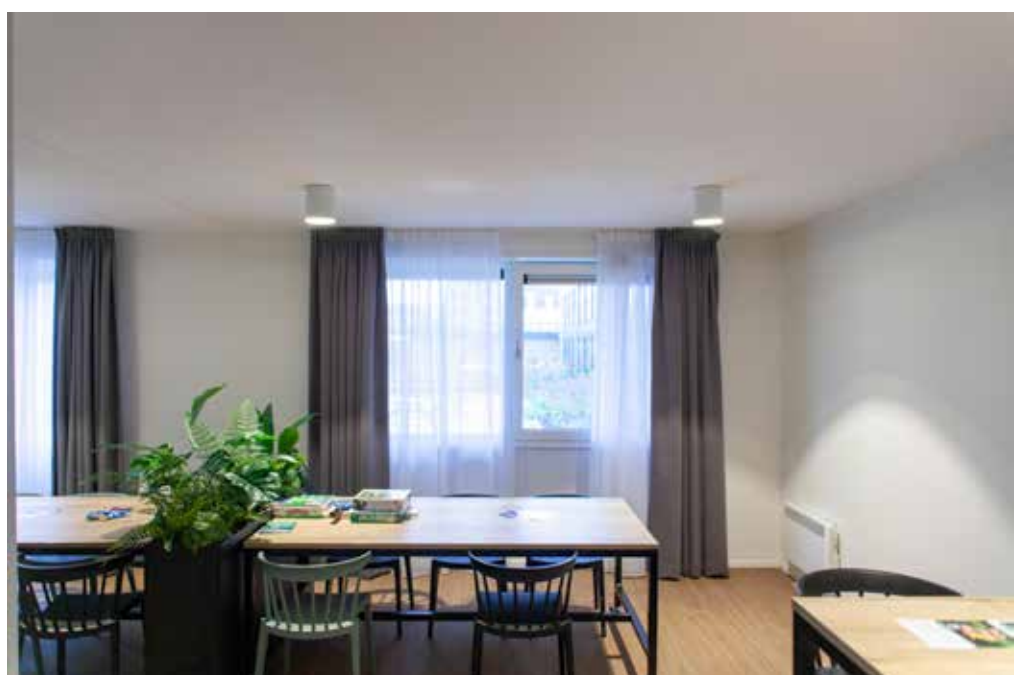
De ontwikkelkosten van het project zijn volledig gedragen door de woningcorporatie. De gemeente financiert de inburgeringsbegeleider en de community builder, die verantwoordelijk zijn voor de sociale begeleiding en het versterken van de gemeenschap.

Mate van succes

Omdat het complex nog maar kort in gebruik is, is het te vroeg om definitieve conclusies te trekken over het succes. De eerste signalen zijn echter positief: bewoners tonen initiatief, de sfeer is goed en de basis voor een sterke gemeenschap lijkt gelegd.



Fietsenberging



De gemeenschappelijke ruimte is altijd open, heeft een pantry, maar geen kooktoestel. Er is een directe toegang naar de tuin.



Bundle

@ performance Factory

Bundle@PF

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Domijn en Veste Wonen

Pr8 Architecten

De Groot Vroomshoop

202

Starters

Modulair-bouwen

Gemeenschappelijke ruimte, werkruimtes, wasserette, buitenruimte, bergingen

Community consultants en -builders, Jobcoach

Aan de rand van het centrum van Enschede is voor starters het wooncomplex Bundle@PF gerealiseerd, volgens het Bundle-concept van Domijn en Veste Wonen. Het concept biedt starters niet alleen woonruimte, maar ook flexwerkplekken, zodat zij zowel een start kunnen maken met hun wooncarrière als met hun werkende leven.

Het complex bestaat grotendeels uit een modulair houten bouwsysteem en is uitgevoerd als een gesloten bouwblok met wisselende hoogtes. De studio's worden ontsloten via galerijen aan de binnenzijde van het blok. De hof is bebouwd met twee bouwlagen, en daarboven is een daktuin aangelegd. De gevels zijn afgewerkt met steenstrips.

Voorzieningen

Het complex beschikt over een rijk scala aan voorzieningen, gericht op spontane ontmoetingen. Er is gekozen voor één centrale entreehal, die meer is dan alleen een toegang: hier hebben de community consultants hun werkplek, is een bar met koffieautomaat aanwezig, staan de wasmachines opgesteld en zijn er zitplekken. Op de entresolvloer bevinden zich werkplekken en spreekruimtes. Vanuit de entreehal is er directe toegang tot en zicht op de fietsenberging.

Boven de fietsenberging zijn bergkasten gerealiseerd. Hoewel deze niet wettelijk verplicht waren, worden ze door de bewoners zeer gewaardeerd.

De daktuin beschikt over een paviljoen, een gemeenschappelijke ruimte die 24/7 toegankelijk is voor bewoners. Hierboven ligt een dakterras. Daarnaast is er een pakketautomaat aanwezig.

Begeleiding

Twee community consultants zijn betrokken geweest bij de selectie van de huurders, die een motivatie voor de toewijzing moesten indienen. De consultants zijn dagelijks aanwezig in de entreehal, waardoor ze makkelijk aanspreekbaar zijn voor bewoners.

Bewonersparticipatie

De bewoners organiseren zich via app-groepen en hebben verschillende activiteitenclubs opgezet, zoals een kookgroep, een fietsclub en een groep voor het onderhoud van de moestuin. Op verzoek



Een gesloten bouwblok met verschillende hoogtes

van de bewoners is een van de overlegtafels op de entresolvloer bestempeld als spellen-tafel en is er een kast ingericht waar spullen kunnen worden uitgewisseld of weggegeven.

Financiering

Naast de investeringen van de twee woningcorporaties is een subsidie verstrekt voor flexibele huisvesting. Omdat het gebouw uit hout is opgetrokken, is ook rekening gehouden met een hogere restwaarde.

Mate van succes

Het complex is slim opgezet, met meerdere plekken die bewoners uitnodigen tot ontmoetingen. De hoofdentree met voorzieningen van koffie tot werkplekken vormt het centrale ontmoetingspunt, terwijl de galerijen rondom de daktuin en het paviljoen op het dakterras zorgen voor informele ontmoetingen.

Gezien de activiteiten die bewoners gezamenlijk ondernemen en het feit dat het complex nu net een jaar in gebruik is, wijst alles erop dat Bundle@ PF een succesvol project is. De keuze voor studio's zorgt voor een hoge mutatiegraad, maar dit wordt juist als voordeel gezien, omdat de woningen op een natuurlijke manier beschikbaar blijven voor starters.



Wasmachines staan in de entreehal opgesteld



Werkplekken en spreekruimtes op de entresol



Entreehal met koffiebar en zitplekken



Verdieping met bergkasten



Weggeef-kast



Daktuin met paviljoen



Interieur paviljoen.



Terras op het dak van het paviljoen.



Buur

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Portaal, WoonIn en Woonhave, Utrecht

Dam & Partners, JCAU (Jo Coenen), Tonko Architecten

ERA Contour

314

Starters en begeleid wonen

Nieuwbouw

Buurtkamer, gemeenschappelijke tuin

Huismeester en community builder



Buur bestaat uit drie gesloten bouwblokken. De materialisatie van de binnenhoven is identiek. De beschutting van een gesloten hof leidt tot flinke opwarming en afkoeling in respectievelijk de zomer en winter.



Buur ligt in Leidsche Rijn en bestaat uit drie gesloten bouwblokken. De blokken zijn eigendom van drie woningcorporaties, maar niet per blok verdeeld: elke corporatie bezit een deel van elk gebouw. Ieder bouwblok heeft een eigen binnentuin die toegankelijk is voor de bewoners. Daarnaast delen de drie blokken samen één buurtkamer.

Voorzieningen

De binnentuinen vormen de gemeenschappelijke buitenruimten voor de bewoners. Ze bestaan deels uit verharding en deels uit beplante borders. In de tuinen staan picknickbanken die uitnodigen tot gebruik. Zoals bij veel omsloten binnenplaatsen het geval is, kan de temperatuur sterk variëren: in de winter is het er vaak koud, terwijl het in de zomer juist erg warm kan worden.

De buurtkamer dient als ontmoetingsplek waar activiteiten voor en door bewoners worden georganiseerd. Daarnaast kunnen bewoners er op enkele dagen per week gezamenlijk lunchen.

Begeleiding

Buur is een gemengd wonen-project, waarin reguliere huurders samenwonen met bewoners die begeleid wonen. De zorgorganisatie is 24 uur per dag, zeven dagen per week aanwezig om ondersteuning te bieden. Daarnaast zijn er vanuit de corporaties

huismeesters en community builders actief om het samenleven te begeleiden en te ondersteunen.

Bewonersparticipatie

Alle huurders van het project zijn automatisch lid van de woonvereniging. Deze vereniging organiseert gezamenlijke activiteiten en bestaat uit verschillende commissies waarin bewoners zich kunnen inzetten voor de gemeenschap. De huurders zijn geselecteerd op hun bereidheid om bij te dragen aan het sociale leven binnen het project.

Financiering

De extra voorzieningen zijn gefinancierd door de woningcorporaties.

Mate van succes

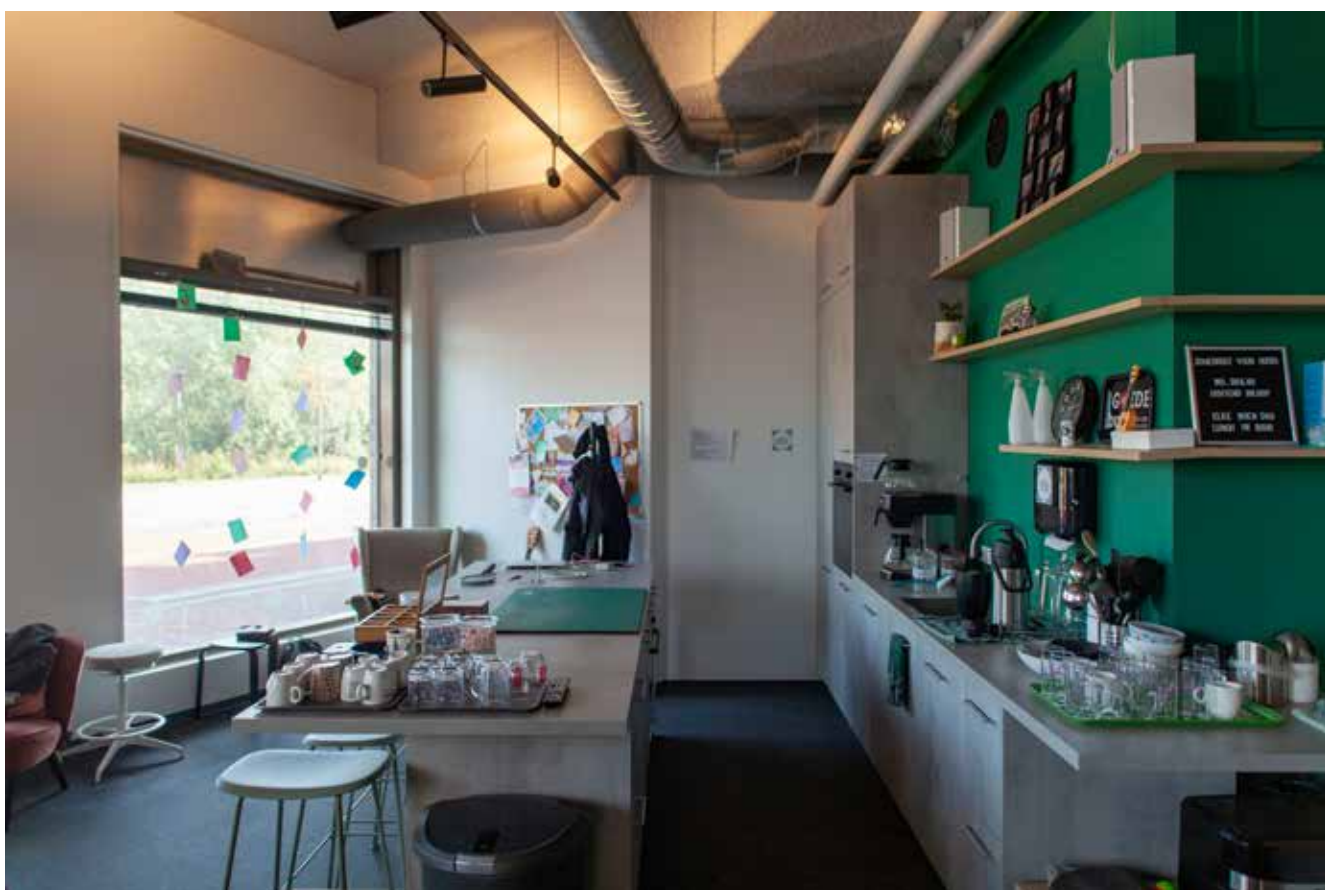
De woonvereniging is al kort na de oplevering succesvol van de grond gekomen. Er is sprake van een actieve gemeenschap en een goede samenwerking tussen bewoners, corporaties en de zorgpartij.



Op de hoek van een van de bouwblokken ligt de buurtkamer.



De diepe vensterbank kan gebruikt worden als informele zitplek, maar ook als podium.



De bar in de buurtkamer.



De Rijk

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

WonenBreda, Breda/ Tilburg

DAT (De Architectenwerkgroep Tilburg)

Van Grunsven Groep Bouw & Ontwikkeling

53

Begeleid wonen en reguliere huurders

Nieuwbouw

Gemeenschappelijke woonkamer, klusruimte, tuin

Buurtregisseur

De Rijk is een woongebouw dat met veel zorg en aandacht is vormgegeven. De gangen hebben een corridorontsluiting met een vide, waardoor er ruim daglicht binnenvalt. Voorafgaand aan de woningtoewijzing vond een zorgvuldig selectieproces plaats, begeleid door de community builder.

Voorzieningen

Direct naast de entree ligt een buurtkamer die niet alleen toegankelijk is voor de bewoners van De Rijk, maar ook voor huurders van Wonen Breburg uit de directe omgeving. De buurtkamer is voorzien van een keuken en wordt beheerd door de bewoners zelf. Dat de ruimte ook door omwonenden gebruikt mag worden, was aanvankelijk even wennen, maar inmiddels verloopt dit goed. De keuken is geschonken door de woningcorporatie en overgedragen aan de bewonerscommissie, die nu eigenaar is en verantwoordelijk voor onderhoud en reparaties.

Daarnaast beschikt het gebouw over een klusruimte. Door het ontbreken van voldoende bergruimte wordt deze echter deels als opslag gebruikt, wat tot enige wrijving leidt bij bewoners die de ruimte vooral willen benutten om te klussen. Toch is er onderling veel betrokkenheid: diverse bewoners hebben gereedschap geschonken dat door iedereen – soms met hulp van de eigenaar – gebruikt kan worden.

Grenzend aan de woonkamer ligt een kleine tuin, die door bewoners vrij gebruikt kan worden. De tuin is niet afgesloten van de omgeving, maar dat levert geen problemen op.

Begeleiding

Aan het begin van het project is sterk ingezet op sociale begeleiding. Een zeer actieve community builder speelde daarbij een centrale rol: hij was betrokken bij de selectie van bewoners, de oprichting van de bewonersvereniging en de inrichting van verschillende commissies. Deze intensieve inzet in de opstartfase heeft later duidelijk zijn vruchten afgeworpen.

Ongeveer 40% van de woningen is bestemd voor begeleid wonen. Vier zorginstellingen zijn actief betrokken bij de ondersteuning van deze bewoners.



De gemeenschappelijke woonkamer is ingericht door de bewoners en heeft een keuken, eettafel en zithoek. Er is directe toegang naar de tuin.

Bewonersparticipatie

Dankzij de intensieve begeleiding voelen de bewoners zich sterk betrokken bij hun woonomgeving. De selectieprocedure bestond uit meerdere rondes, waardoor uiteindelijk alleen de echt gemotiveerde bewoners overbleven. De bewoners beheren zelf de buurtkamer en de klusruimte, wat in de praktijk goed functioneert. De woonkamer wordt intensief gebruikt, maar blijft netjes en opgeruimd.

In de praktijk blijkt echter dat een actieve bewonerscommissie behoefte heeft aan extra opslagruimte voor materialen zoals partytenten en spullen voor gezamenlijke activiteiten. Omdat er, afgezien van de fietsenberging, geen gemeenschappelijke bergruimte is, wordt de klusruimte hiervoor regelmatig gebruikt. Jammer genoeg heeft deze ruimte geen directe verbinding met de fietsenstalling, wat de praktische bruikbaarheid beperkt.

Financiering

De extra voorzieningen in De Rijk zijn gefinancierd door de woningcorporatie, terwijl de gemeente de begeleiding van de community builder subsidieert.



De woonkamer is niet te missen vanuit de hoofdentree.

Mate van succes

De Rijk kan met recht een zeer succesvol project worden genoemd. Het gebouw heeft goede voorzieningen en een hoge architectonische kwaliteit. Het intensieve werk van de community builder is cruciaal geweest voor het ontstaan van een sterke en betrokken bewonersgemeenschap.

Een bijkomend voordeel is de aanwezigheid van zorgverleners in het gebouw. Hun betrokkenheid blijkt niet alleen waardevol voor de doelgroep van begeleid wonen, maar ook voor de reguliere huurders: kleine problemen worden vroegtijdig gesignaleerd en aangepakt, wat bijdraagt aan een prettige en veilige woonomgeving.



De klusruimte wordt bij gebrek aan gemeenschappelijke berging ook als opslag gebruikt.



De gemeenschappelijke buitenruimte grenst aan de woonkamer



De woningen zijn ontsloten via een aangename middengang met vide en daglicht



Eenhoorn

Woningbouwcorporatie:

Ymere, Amsterdam

Ontwerp:

Korthtiens, Some Architects

Uitvoering:

ERA Contour

Aantal woningen:

330

Doelgroep:

Jongeren, singles, stellen, gezinnen, senioren en begeleid wonen

Type project:

Nieuwbouw

Voorzieningen:

Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin, wasruimte

Begeleiding:

Wijkbeheerder en woonbegeleider en community builder

Eenhoorn bestaat uit vier gesloten bouwblokken die onderling verbonden zijn via autovrije straten. De bouwblokken bevatten woningen van verschillende typen en groottes, waardoor er een diverse mix van bewoners is – van singles tot gezinnen. De gezinswoningen bevinden zich voornamelijk op de begane grond en beslaan twee verdiepingen. De binnenhoven van de bouwblokken zijn gemeenschappelijk en worden verzorgd door een hoveniersbedrijf dat zorgt voor kwalitatieve en goed onderhouden beplanting.



Eenhoorn bestaat uit vier gesloten bouwblokken

Voorzieningen

Elk bouwblok beschikt over een gemeenschappelijke ruimte en een wasruimte. De grootte van de gemeenschappelijke ruimtes verschilt per blok, waardoor ze geschikt zijn voor uiteenlopende activiteiten en gezelschappen. Alle bewoners kunnen gebruikmaken van deze ruimtes, ook die in de andere bouwblokken.

Daarnaast heeft ieder blok een gezamenlijke fietsenstalling die in open verbinding staat met de tuin. De route naar de fietsenberging loopt altijd via deze tuin. De wasruimte en de gemeenschappelijke ruimte bevinden zich bij de hoofdentree van elk bouwblok.

Binnen één van de bouwblokken bevindt zich een kleine parkeergarage met een beperkt aantal plaatsen. Een deel daarvan is gereserveerd voor zorgverleners en begeleiders die aan het project verbonden zijn.

Begeleiding

De wijkbeheerder, woonbegeleiders en community builders werken nauw samen om een prettig woonklimaat te waarborgen. Door deze samenwerking kunnen eventuele problemen in een vroeg stadium wordenesignaleerd en aangepakt.

Bewonersparticipatie

De gemeenschappelijke ruimtes zijn uitnodigend ingericht en worden goed gebruikt. Vooral de kleinste en grootste ruimtes blijken populair. De kleinere ruimte heeft een knusse, huiselijke sfeer, terwijl de grotere ruimte geschikt is voor groepsactiviteiten en bijeenkomsten. Alle ruimtes beschikken over een pantry of zelfs een keuken, waardoor er onder andere eetgroepen zijn ontstaan. Daarnaast vinden er diverse activiteiten plaats, zoals creatieve workshops en knutselmiddagen.



Hoogwaardige inrichting van de hoven



Het beheer van de straten valt onder de gemeente



Open verbinding tussen fietsenstalling en de tuin



Financiering

De volledige ontwikkeling van Eenhoorn is bekostigd door de woningcorporatie.

Mate van succes

Het project wordt als succesvol beschouwd. Dit succes is niet alleen te danken aan de goede begeleiding, maar ook aan de hoge kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het complex is met zorg ontworpen en tot in detail uitgewerkt, zowel aan de buitenzijde als in het interieur. De inrichting is op maat gemaakt en van hoge kwaliteit, wat bijdraagt aan een aangename sfeer in de gemeenschappelijke ruimtes.

De variatie in grootte tussen de ruimtes is positief: ze voelen allemaal huiselijk aan, maar bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Wel kan worden afgevraagd of meer variatie in karakter nog meer activiteit zou stimuleren. Ook is het nog onduidelijk in hoeverre de verschillende doelgroepen daadwerkelijk samen activiteiten ondernemen; tot nu toe richten de meeste activiteiten zich op specifieke groepen.

In enkele gemeenschappelijke ruimtes is vast meubilair geplaatst, gemaakt van gerecycled slooppuin. Hoewel dit er aantrekkelijk uitziet, geven bewoners de voorkeur aan flexibel meubilair, zoals in de andere ruimtes aanwezig is.



Parkeergarage onder een van de bouwblokken



Stalling van de scootmobielen in de parkeergarage



De grootste gezamenlijke ruimte



De kleinste gezamenlijke ruimte



Ieder bouwblok heeft een eigen wasruimte





Fibonacci

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Stadgenoot, Amsterdam

Diederendirrix

VORM

243

Jongeren

Nieuwbouw

Gemeenschappelijke ruimte, fitnessruimte, wasruimte

Huismeester en wijkbeheerder

Fibonacci is een ontwikkeling van woningcorporatie Stadgenoot in samenwerking met een commerciële ontwikkelaar. Het complex bestaat uit een trapsgewijs oplopend volume van negentien verdiepingen met een driehoekige vide in het hart van het gebouw. Op de niveaus waar het volume versmalt, zijn daktuinen aangelegd. De vide is volledig uitgevoerd in hout en wordt niet verwarmd. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage.

De onderste verdiepingen zijn bestemd voor sociale huur, terwijl de bovenste verdiepingen commercieel worden verhuurd. De galerijen rondom de vide beschikken over een zone die door bewoners mag worden gebruikt als buitenruimte.

Voorzieningen

Het complex beschikt over meerdere gemeenschappelijke voorzieningen. De faciliteiten op de hogere verdiepingen – die behoren tot het commerciële deel van het gebouw – zijn niet toegankelijk voor sociale huurders. Het gaat hierbij om werkplekken en dakterrassen.

De voorzieningen op de begane grond zijn wél voor alle bewoners toegankelijk, zowel voor de sociale als de commerciële huurders. Deze omvatten een fitnessruimte (kosteloos te gebruiken), een wasruimte en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. In de ontmoetingsruimte staan onder andere een leestafel en een gameautomaat. In de wasruimte bevindt zich bovendien een vendingmachine waar niet alleen eten en drinken verkrijgbaar zijn, maar waar ook (huishoudelijke) apparaten gehuurd kunnen worden, zoals een projector, spelcomputer of stofzuiger.

Begeleiding

Vanuit de commerciële verhuurder is dagelijks een huismeester aanwezig.

Bewonersparticipatie

De voorzieningen zijn vooral gericht op individueel gebruik, zoals de fitnessruimte en de vendingmachine. De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is te klein om grotere groepen bewoners tegelijk te ontvangen. Daardoor ontstaat er weinig initiatief vanuit de bewoners om gezamenlijk activiteiten te organiseren.

Financiering

De kosten voor de extra voorzieningen zijn gedragen door de woningcorporatie. De huismeester wordt betaald door de commerciële verhuurder.



Indrukwekkend atrium



Fitnessruimte is vrij te gebruiken door de bewoners



Mate van succes

Het atrium fungeert in principe als buitenruimte voor de woningen. Hoewel de ruimte niet wordt verwarmd en in open verbinding staat met buiten, heeft zij niet de beleving van een echte buitenruimte. De zones die bewoners mogen gebruiken, worden dan ook weinig benut.

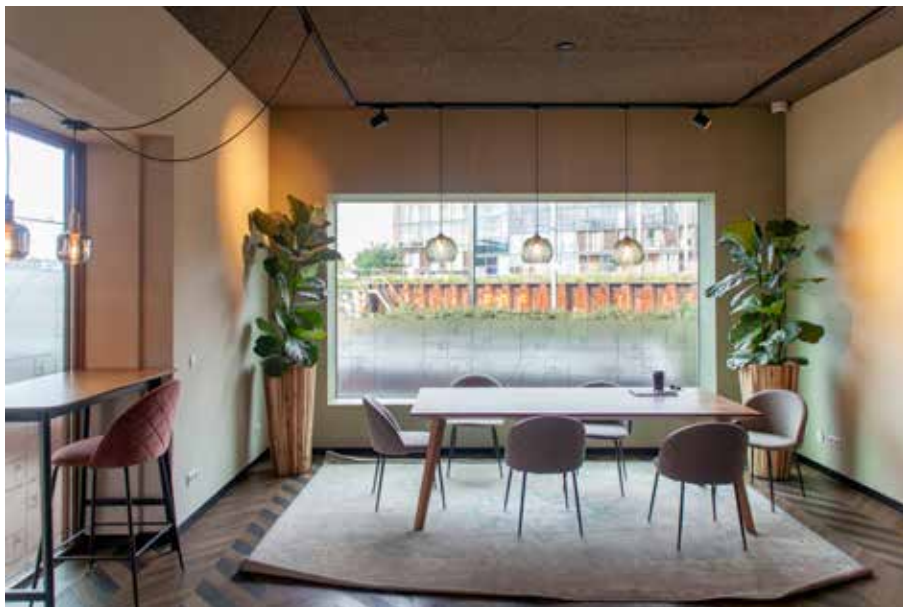
Het gebouw leent zich niet in het bijzonder voor het ontwikkelen van een hechte gemeenschap. De vraag is bovendien of dat op deze stedelijke locatie in Amsterdam wenselijk of noodzakelijk is.

Desondanks biedt het complex een aangename leefomgeving. De architectonische kwaliteit is hoog en de aanwezige voorzieningen dragen bij aan het wooncomfort.

Privezone van de galerij wordt weinig gebruikt



Dakterras is alleen toegankelijk voor de niet-sociale huurders



Ontmoetingsruimte



Arkade in de ontmoetingsruimte



Wasruimte



Vending machine met verhuur van huishoudelijke apparaten



Frankenhoeve

Woningbouwcorporatie:

WonenBreda, Breda/ Tilburg

Ontwerp:

-

Uitvoering:

Barli

Aantal woningen:

123

Doelgroep:

Reguliere huurders, zorguitstromers en statushouders

Type project:

Modulaire bouw

Voorzieningen:

Gemeenschappelijke ruimte, wasserette, tuin

Begeleiding:

Buurtregisseur

Frankenhoeve wordt opgeleverd. Het bestaat uit twee bouwblokken met een corridorpontsluiting en een gebouw met een galerijontsluiting. Tussen de twee corridor-gebouwen staat een paviljoen met gemeenschappelijke voorzieningen

Voorzieningen

In het paviljoen bevindt zich een gemeenschappelijke woonkamer met volwaardige keuken. Daarnaast is er een gemeenschappelijke wasruimte. Ten tijde van ons bezoek aan de locatie was het paviljoen nog niet opgeleverd.

Verder is er een gemeenschappelijke tuin in ontwikkeling, waarvan een deel in samenspraak met de bewoners zal worden ingericht.

Begeleiding

Op het project wordt ingezet op een huismeester en een community builder. De community builder is erg actief en betreft ook omwonenden bij het project.

Bewonersparticipatie

Bij de toewijzing van de woningen is de potentiële bewoners naar een motivatie gevraagd. Op basis van de motivatie zijn de nieuwe huurders geselecteerd, met het doel huurders te selecteren die mee willen werken, of op zijn minst open staan voor, het opzetten van een gemeenschap, waarbij wordt omgekeken naar elkaar.



Toekomstige fietsenberging

Financiering

De investeringen voor de extra voorzieningen komen van de corporatie, de gemeente subsidieert de begeleiding van de community builder.

Mate van Succes

Het project loopt te kort om een goede beoordeling van het succes te geven.



Het paviljoen, de gemeenschappelijke ruimte, in aanbouw.



Goudvink

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Ymere, Amsterdam

MeesVisser

HSB Bouw

93

Jongeren en begeleid wonen

Nieuwbouw

Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin, wasruimte

Wijkbeheerder en woonbegeleider

Op de hoek van twee doorgaande wegen in Amsterdam-Noord staat Goudvink, een U-vormig wooncomplex dat volledig bestaat uit studio's. De studio's in het kopgebouw zijn ontsloten via een corridor, terwijl de woningen in de twee vleugels van de U bereikbaar zijn via een galerij. De studio's zijn bedoeld voor jongeren en een deel van de woningen is bestemd voor begeleid wonen. Deze woningen liggen niet geconcentreerd bij elkaar, maar zijn verspreid over het complex. Op de begane grond bevindt zich bovendien een kantoor van Ymere, bedoeld voor medewerkers die werkzaam zijn in Amsterdam-Noord.

Voorzieningen

Het U-vormige complex omsluit een gemeenschappelijke tuin. Vanaf de galerijen op de eerste verdieping is de tuin bereikbaar via trappen. De inrichting van de tuin is sober; er zijn geen zitplekken of andere voorzieningen die ontmoeting stimuleren. De fietsenstalling vormt de afsluiting van de tuin. Om vanuit de stalling bij de woningen te komen, lopen bewoners altijd door de tuin.

Op de eerste verdieping is een gezamenlijke wasruimte aanwezig. Daarnaast is één studio omgevormd tot een gemeenschappelijke woonkamer. Deze ruimte wordt in de praktijk vooral gebruikt door de bewoners van het begeleid wonen en hun begeleiders.

Begeleiding

De bewoners van het begeleid wonen ontvangen de nodige ondersteuning van hun begeleiders. Voor de reguliere huurders is echter geen aanvullende begeleiding of ondersteuning georganiseerd.

Bewonersparticipatie

Binnen het complex zijn momenteel weinig mogelijkheden voor gemeenschappelijke activiteiten. De beschikbare voorzieningen nodigen niet uit tot samenkomst of samenwerking. Daardoor ontstaan er vanuit de bewoners zelf nauwelijks initiatieven om gezamenlijk iets te ondernemen.

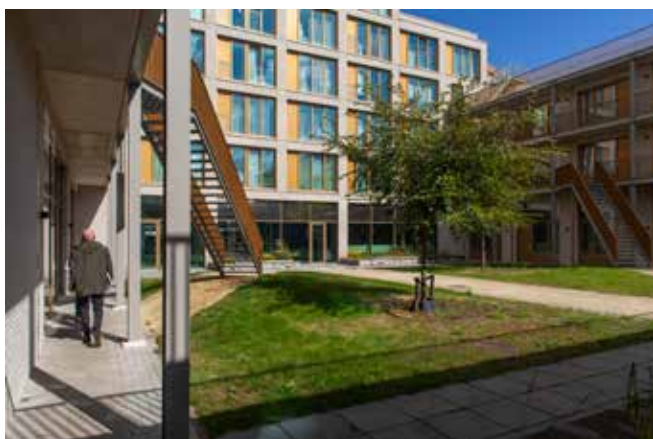
Financiering

De ontwikkeling van Goudvink is volledig gefinancierd door de woningcorporatie.

Mate van succes

Het complex is functioneel, maar biedt op dit moment weinig kansen voor gemeenschapsvorming. Toch zijn er mogelijkheden om dit in de toekomst te verbeteren, mocht daar behoefte aan ontstaan. Een eerste stap zou kunnen zijn om de tuin aantrekkelijker in te richten, bijvoorbeeld met zitgelegenheid of groenvoorzieningen die ontmoeting stimuleren. Zo kan de tuin veranderen van een doorgangsruijmt naar een plek waar bewoners elkaar ontmoeten.

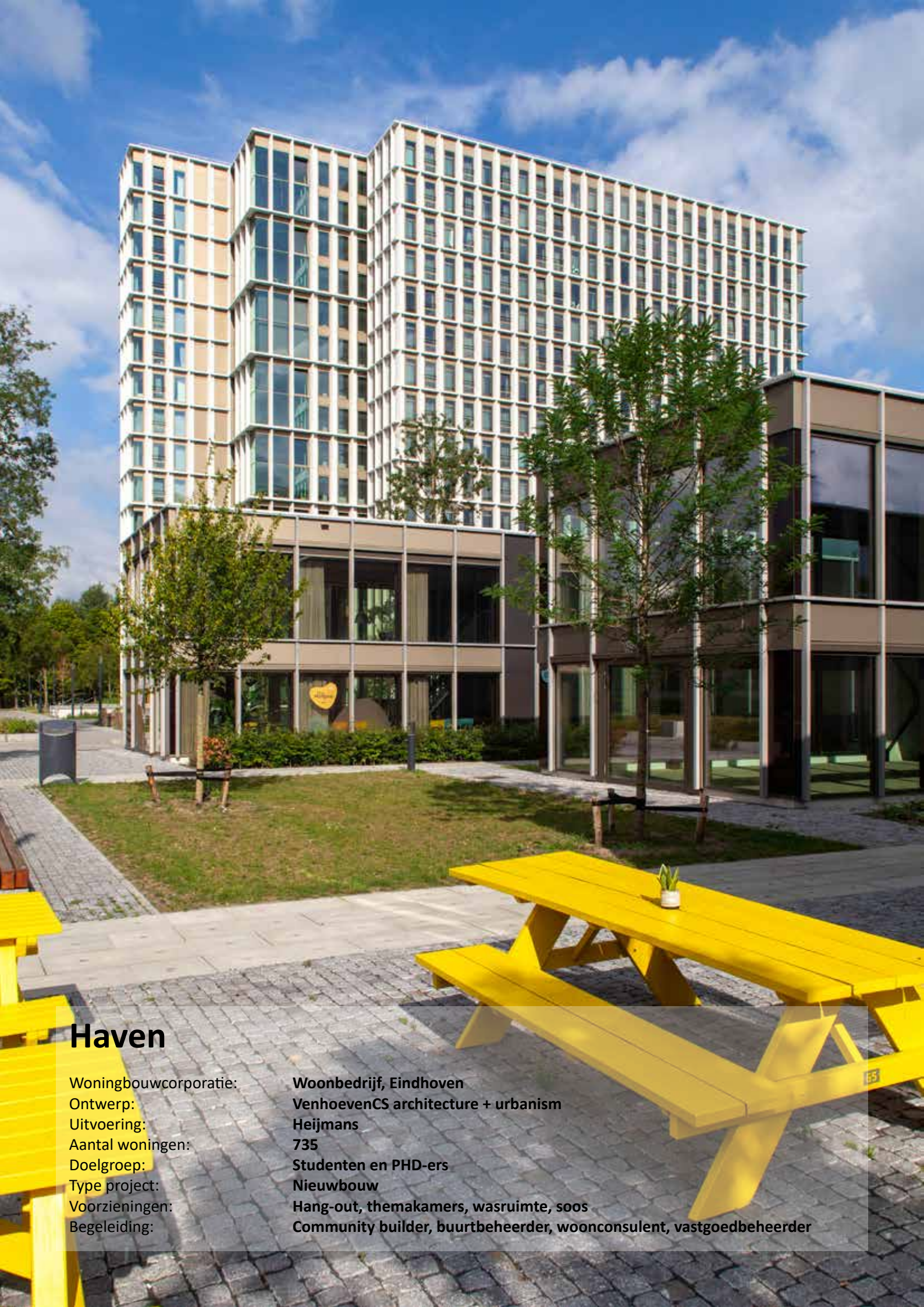
De huidige gemeenschappelijke woonkamer is te klein om alle bewoners te ontvangen; de ruimte heeft de omvang van een standaardstudio. Wanneer Ymere in de toekomst een andere locatie zou vinden voor het kantoor op de begane grond, zou dat nieuwe perspectieven bieden. De vrijgekomen ruimte, die grenst aan zowel de hoofdentree als de tuin, zou zich uitstekend lenen voor een volwaardige gemeenschappelijke ruimte. Daarmee zou Goudvink een belangrijke stap kunnen zetten richting een actiever en hechter bewonersgemeenschap.



Directe toegang van de galerij naar de tuin



De gemeenschappelijke woonkamer is klein en wordt alleen gebruikt voor begeleid wonen



Haven

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Woonbedrijf, Eindhoven

VenhoevenCS architecture + urbanism

Heijmans

735

Studenten en PHD-ers

Nieuwbouw

Hang-out, themakamers, wasruimte, soos

Community builder, buurtbeheerder, woonconsulent, vastgoedbeheerder

Haven bestaat uit twee woontorens en een studentendorp in laagbouw. De westelijke toren, Castor, telt 278 studentenwoningen, terwijl de oostelijke toren, Pollux, bestaat uit 371 studentenwoningen. Beide torens zijn circa 50 meter hoog en omvatten zestien verdiepingen. Tussen de twee torens ligt het zogenoemde studentendorp Terra, met 86 studentenkamers verdeeld over vijf straatjes met twee woonlagen. Deze laagbouw is bestemd voor groepswonen en vormt een verbindend element tussen de torens.

Voorzieningen

Het project beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen. In de woontorens bevindt zich op iedere verdieping een dubbelhoge gemeenschappelijke ruimte met een eigen thema. Tijdens de ontwerpfase hebben studenten meegedacht over de invulling van deze thema's. Zo zijn er onder andere een theater-, muziek- en atelierruimte gerealiseerd.

Op de begane grond van Castor bevindt zich een ruimte die door een studentenvereniging wordt gebruikt als soos. In Pollux is op de begane grond een wasserette gevestigd. Binnen Terra zijn enkele ruimtes beschikbaar voor commerciële verhuur. Eén van deze ruimtes is ingericht als hang-out (buurtkamer), terwijl een maatschappelijke organisatie er een mensa begint die wordt gerund door voormalige daklozen.

Begeleiding

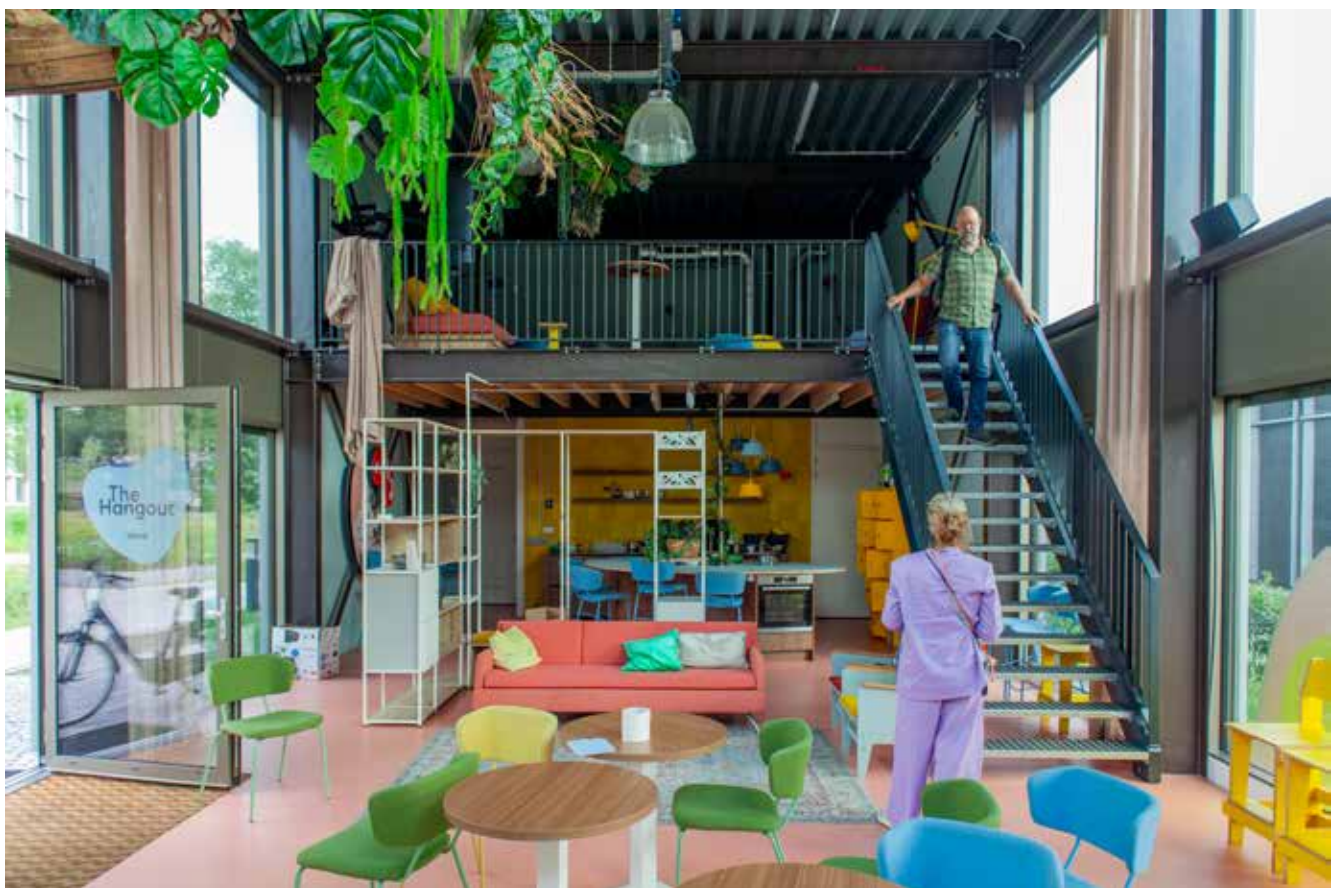
Alles binnen Haven is gericht op het stimuleren van een hechte studentencommunity. Dat is echter geen eenvoudige opgave, mede doordat ongeveer de helft van de bewoners internationale studenten zijn. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd om bewoners met elkaar te verbinden, maar niet iedereen weet daarbij aansluiting te vinden.

Bewonersparticipatie

Tijdens de ontwerpfase waren studenten betrokken bij het bepalen van de thema's voor de gemeenschappelijke ruimtes. In de huidige beheerfase is de actieve participatie echter beperkt. De soos van de studentenvereniging wordt weliswaar door vrijwilligers beheerd, maar dat zijn niet per se bewoners van het complex.

Financiering

De volledige ontwikkelkosten van Haven zijn gedragen door de woningcorporatie.



The Hangout



De wasserette is ruim opgezet met lounche en tafelvoetbal



Themakamer muziek

Mate van succes

Omdat het project nog relatief jong is, zijn nog niet alle functies volledig in gebruik. Het blijkt bovendien lastig om huurders te vinden voor de commerciële ruimtes. Ondernemers ervaren het als een risico om binnen het studentencomplex een bedrijf te exploiteren, mede omdat de koopkracht van studenten beperkt is en de doelgroep relatief klein blijft, ondanks de 735 bewoners.

De themaruimte 'Theater' blijkt het populairst en wordt regelmatig gebruikt voor gezamenlijke film- of tv-avonden. De overige themakamers worden minder intensief benut, ondanks de betrokkenheid van studenten bij het ontwerp. Een van de oorzaken is dat enkele oorspronkelijke plannen vanwege aansprakelijkheidskwesties moesten worden aangepast. Zo was er aanvankelijk een werkplaats met machines voorzien, maar dit bleek voor de corporatie te veel veiligheidsrisico's met zich mee te brengen.

Ondanks deze uitdagingen vormt Haven een interessant voorbeeld van hoe een grootschalig studentencomplex kan bijdragen aan gemeenschapsvorming – al is het vinden van de juiste balans tussen initiatief, beheer en veiligheid nog een proces in ontwikkeling.



Plantenkas is een initiatief van de bewoners



Themakamer media



Vanuit de liftlobby is er zicht op de fietsenstalling



Helix

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Nijestee, Groningen

De Unie Architecten

Geveke Bouw

222

Jongeren

Nieuwbouw

Gemeenschappelijke kamers

Huismeester en community builder

Helix is oorspronkelijk ontwikkeld door een andere woningcorporatie, maar is uiteindelijk overgenomen door Nijestee toen bleek dat de oorspronkelijke ontwikkelaar het project financieel niet kon dragen. Het complex bestaat uit een ronde woontoren van 22 verdiepingen. De onderste twee lagen zijn verhuurd aan een begeleid-wonenproject. De toren bevat voornamelijk studio's en maisonnettes.

Voorzieningen

Om de twee verdiepingen is er een gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimten zijn dubbelhoog en hebben een conische vorm: smal bij de kern en breder aan de gevelzijde. In principe zijn de ruimten bedoeld voor gebruik door de bewoners van de twee verdiepingen waaraan ze grenzen.

Samen met de bewoners is gekeken naar de inrichting van deze ruimtes. Zo zijn er onder andere pingpongtafels, airhockeytafels en gewone tafels geplaatst waar bewoners (bord)spellen kunnen spelen of samen kunnen komen.

Begeleiding

In het complex is een huismeester actief en sinds kort is ook een community builder aangesteld. Sinds de ingebruikname in 2020 is het nog niet gelukt de gemeenschappelijke ruimtes intensief te gebruiken, maar mogelijk kan de community builder hierin verandering brengen.

Bewonersparticipatie

De bewoners leven overwegend op zichzelf en er is nog nauwelijks sprake van gemeenschapsvorming. De opzet van het gebouw lijkt hier niet aan bij te dragen. Door de ronde vorm liggen de gangen rondom de liften en het trappenhuis, waardoor bewoners elkaar zelden toevallig ontmoeten. Hoewel zij zich soms tegelijkertijd in de gang bevinden, is er weinig zicht op elkaar, wat spontane ontmoetingen bemoeilijkt.

Financiering

Het complex is overgenomen van een andere corporatie die de ontwikkeling niet kon afronden. Mogelijk zouden er andere ontwerpkeuzes zijn gemaakt als Nijestee het project vanaf het begin zelf had ontwikkeld.



Gemeenschappelijke ruimte met air-hockey tafel



Ondanks de dubbele hoogte kan een gemeenschappelijke ruimte niet goed gebruikt worden door de vorm en afmeting.



Rondlopende gangen verhinderen spontane ontmoetingen.



Hoofdentree in open verbinding met gemeenschappelijke ruimte

Mate van succes

Helix biedt veel jongeren een betaalbare woonplek, maar ondanks de goede intenties is er tot op heden weinig sprake van een hechte gemeenschap. De cirkelvormige ontsluiting draagt hier niet aan bij, en ook de gemeenschappelijke ruimtes functioneren nog niet als ontmoetingsplek. Door hun beperkte afmetingen en onhandige vorm zijn ze lastig in te richten: er is te weinig ruimte voor een tafeltennistafel en de ruimten lenen zich niet goed voor gebruik als gezamenlijke televisie- of gameroom.



Halfverdiepte fietsenstalling is lastig bereikbaar.



De fietsenstalling zelf is overzichtelijk en voorzien van daglicht.

Kavel 6 Oostenburg

Woningbouwcorporatie:	Stadgenoot, Amsterdam
Ontwerp:	HOH Architecten, Next Architects, Urban Echos
Uitvoering:	Heijmans
Aantal woningen:	205
Doelgroep:	Jonkeren en ouderen
Type project:	Nieuwbouw
Voorzieningen:	Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin, wasserette, leefgalerij
Begeleiding:	Wijkbeheerder



Kavel 6 bestaat uit een cluster van drie woongebouwen die rondom een gemeenschappelijke tuin zijn gesitueerd. De gebouwen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen: de cortenstalen toren is bedoeld voor jongeren, het zwarte bakstenen gebouw voor ouderen, en het middelste gebouw voor starters.

Voorzieningen

De drie gebouwen delen een gemeenschappelijke tuin die als hof is ingeklemd tussen de woongebouwen en een parkeergarage. Hoewel de garage geen eigendom is van de corporatie, heeft deze wel de begroeiing van de gevel voor haar rekening genomen.

De woontoren beschikt over drie gemeenschappelijke loggia's en een wasserette. De wasserette is ook toegankelijk voor bewoners van het naastgelegen startersgebouw. Het gebouw voor ouderen heeft leefgalerijen en een gemeenschappelijke tuinkamer, die uitsluitend door de oudere bewoners gebruikt mag worden.

Begeleiding

Binnen het project is een wijkbeheerder actief, maar er is geen community builder aangesteld.

Bewonersparticipatie

De betrokkenheid van bewoners lijkt over het algemeen beperkt, al zijn er duidelijke verschillen tussen de doelgroepen. De leefgalerijen van het ouderencomplex hebben een uitnodigend karakter en worden zichtbaar gebruikt en eigen gemaakt door de bewoners.

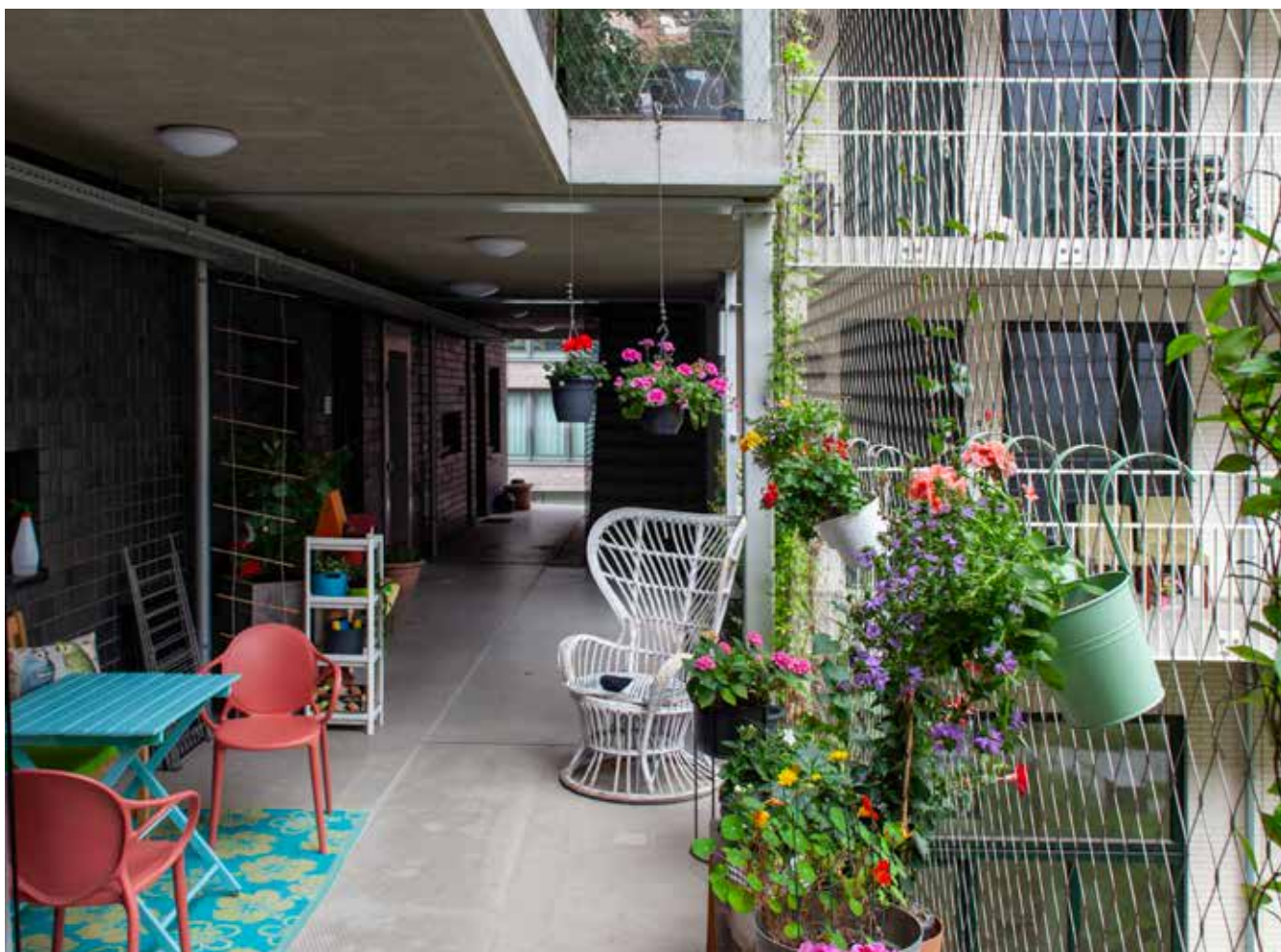
De loggia's in de woontoren zijn minder succesvol. Omdat ze vanuit het gebouw slecht zichtbaar zijn, worden ze niet gemakkelijk gevonden of benut. Het aantal peuken wijst erop dat de ruimte vooral als rookplek wordt gebruikt.

Financiering

De extra voorzieningen zijn bekostigd door de corporatie. Ook de groene gevel van de naastgelegen parkeergarage is door de corporatie gefinancierd.



Kavel 6 bestaat uit een cluster van 4 gebouwen.



De leefgalerij wordt goed gebruikt



De gemeenschappelijke tuin is vooral ingericht met kijkgroen



De wasserette grenst aan de tuin



De tuinkamer nodigt (nog) niet uit



De gemeenschappelijke loggia's worden vooral als rookruimte gebruikt



Maurits & Jacob

Woningbouwcorporatie:

Woonstad, Rotterdam

Ontwerp:

Heida Matsumoto Architecten (renovatie)

Uitvoering:

Coen Hagedoorn

Aantal woningen:

78

Doelgroep:

Studenten en afgestudeerden

Type project:

Renovatie

Voorzieningen:

Gemeenschappelijke ruimte, wasserette

Begeleiding:

Sociaal beheerder

Het project Maurits–Jacobus ontleent zijn naam aan de twee straten waaraan het ligt: de Mauritsstraat en de Jacobusstraat. Het bestaat uit twee rijen stadswoningen die samen een smal bouwblok vormen. De voormalige binnentuin tussen de twee bouwdelen is overdekt en ingericht als gemeenschappelijke ruimte. De aangrenzende souterrains zijn omgevormd tot gezamenlijke fietsenstallingen.

Voorzieningen

De overdekte voormalige tuin vormt nu een grote multifunctionele ruimte. Deze ruimte is voorzien van een keukenblok en een toiletgroep, en grenst direct aan de wasruimte. Vanuit beide entreehallen – aan de Mauritsstraat en aan de Jacobusstraat – evenals vanuit de fietsenstallingen, komen bewoners altijd eerst in deze gemeenschappelijke ruimte. Hierdoor heeft de ruimte een natuurlijke lobbyfunctie gekregen, waar bewoners elkaar informeel kunnen ontmoeten.

De samenhang tussen de verschillende functies en ruimten zorgt ervoor dat bewoners zich verbonden voelen met elkaar en met het gebouw. Dit versterkt het gevoel van gezamenlijk eigenaarschap en bevordert zorgvuldigheid in het gebruik en onderhoud van de voorzieningen.

Begeleiding

Tijdens de eerste drie maanden na oplevering werd de nieuwe bewonersgroep begeleid door een sociaal begeleider. Deze ondersteunde de huurders bij het inrichten en organiseren van het gemeenschappelijke gebruik van de ruimte. Omdat de bewoners vooraf waren geselecteerd op hun bereidheid om actief bij te dragen aan de gemeenschap, verliep dit proces soepel. De inzet van de sociaal begeleider kon daardoor beperkt blijven.

De mutatiegraad binnen het project is relatief hoog, wat betekent dat er regelmatig nieuwe bewoners instromen. Het is daarom belangrijk dat deze nieuwkomers steeds opnieuw worden betrokken bij het gemeenschapsproces, zodat het gezamenlijke karakter behouden blijft.



De gemeenschappelijke ruimte is ingericht door de bewoners zelf



Keukenblok in de multifunctionele ruimte



De souterrains zijn doorgebroken tot een gezamenlijke fietsenstalling. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is volop zicht op de fietsenstalling.

Bewonersparticipatie

Het dagelijks beheer van de gemeenschappelijke ruimte ligt nu bij een aantal betrokken bewoners. Zij ontvangen hiervoor een kleine vergoeding. Daarnaast dragen alle huurders € 1,- per maand bij om gezamenlijke activiteiten te organiseren. Dit eenvoudige maar effectieve systeem zorgt ervoor dat bewoners actief betrokken blijven bij hun woonomgeving en dat er regelmatig iets gezamenlijks plaatsvindt.

Financiering

Het pand was al eigendom van de woningcorporatie, maar had funderingsschade en was daardoor afgewaardeerd op de boekwaarde. Door het creëren van kleinere wooneenheden ontstond een hogere huurprijs per vierkante meter, wat ook leidde tot hogere opbrengsten. Deze toekomstige opbrengsten zijn gebruikt om de investering in de verbouwing te bekostigen.

De inrichting van de gemeenschappelijke ruimte is door de bewoners zelf verzorgd, met een budget van € 5.000 dat door Woonstad ter beschikking werd gesteld.

Mate van succes

Het project wordt als succesvol beschouwd. De gemeenschappelijke ruimte wordt intensief en zorgvuldig gebruikt; bewoners hebben er op elk moment vrije toegang toe. Doordat zij vanaf het begin betrokken zijn geweest bij de inrichting, voelen zij zich verantwoordelijk voor het onderhoud en de sfeer van de ruimte.

Na meer dan vijf jaar gebruik blijkt het concept duurzaam en waardevol. De woningcorporatie past dit succesvolle model inmiddels toe bij meerdere nieuwe projecten.

Merwijde

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Vivare en Volkshuisvesting, Arnhem

Pr8 Architecten

De Groot Vroomshoop

148

Reguliere huurders, statushouders en begeleid wonen

Modulaire flex-bouw

Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin

Huismeester en community builder



Merwijde is een flexibel woonproject dat in principe niet langer dan tien jaar zal blijven staan. Vanwege dit tijdelijke karakter is de gemeente intensief betrokken geweest bij de ontwikkeling. Het project bestaat uit vijf woongebouwen van vier verdiepingen, opgebouwd uit houten units. De gebouwen omsluiten een gezamenlijke binnentuin. In deze tuin bevindt zich een paviljoen waar bewoners samen activiteiten organiseren. Iedere woning beschikt over een eigen fietsenberging, ondergebracht in zwarte houten schuurtjes die rondom de tuin en aan de randen van het project zijn geplaatst.

Voorzieningen

Het paviljoen is geschonken door de aannemer. Het bevat onder andere een kantoorruimte voor de community builder en de huisbaas, een gemeenschappelijke woonkamer en een ruime keuken (zonder kooktoestel). Voor het paviljoen ligt een terras met enkele banken. De rest van de tuin is beplant en wordt onderhouden door de gemeente.

Begeleiding

De gemeente heeft een community builder aangesteld die de bewoners met elkaar in contact brengt en samen met hen activiteiten organiseert om de onderlinge betrokkenheid te versterken.

Bewonersparticipatie

Reguliere huurders konden bij hun inschrijving een motivatie indienen. Op basis daarvan is op elke verdieping van elk woongebouw ten minste één betrokken bewoner geplaatst. Deze bewoners vervullen een voortrekkersrol en werken samen met de community builder aan het opbouwen van een sterke en hechte gemeenschap.

Financiering

Omdat het om een tijdelijk project gaat, heeft de gemeente de grond voor deze periode kosteloos ter beschikking gesteld. Wanneer de woningen na afloop van de tien jaar moeten worden verplaatst, zal samen met de gemeente naar een nieuwe locatie worden gezocht. Mocht die niet gevonden worden, dan heeft de gemeente zich verplicht om de woonunits van de corporaties over te nemen.

Mate van succes

Het project is nog maar kort geleden opgeleverd, waardoor het succes nog niet goed kan worden beoordeeld. Toch stemmen de aanwezige voorzieningen en de opzet van de bewonersparticipatie positief.

De individuele buitenbergingen zijn uniek binnen deze reeks referentieprojecten. Het grote voordeel is dat bewoners hun (elektrische) fiets, fatbike of scooter veilig kunnen stallen, waardoor er nauwelijks fietsen rondslingeren. Een nadeel is dat de schuurtjes een duidelijke ruimtelijke impact hebben: ze beïnvloeden de inrichting van de buitenruimte en beperken op sommige plekken het uitzicht vanuit de woningen op de begane grond. Vanaf de eerste verdieping speelt dit minder, mede doordat de schuurtjes zijn voorzien van sedumdaken.



Merwijde zal in principe slechts tien jaar in deze vorm bestaan, daarna zullen de gebouwen naar een nieuwe locatie verplaatst worden.



Vanaf de galerij is goed zicht op het paviljoen.



Individuele bergingen hebben voordelen, maar blokkeren het zicht vanuit de woningen op de begane grond.



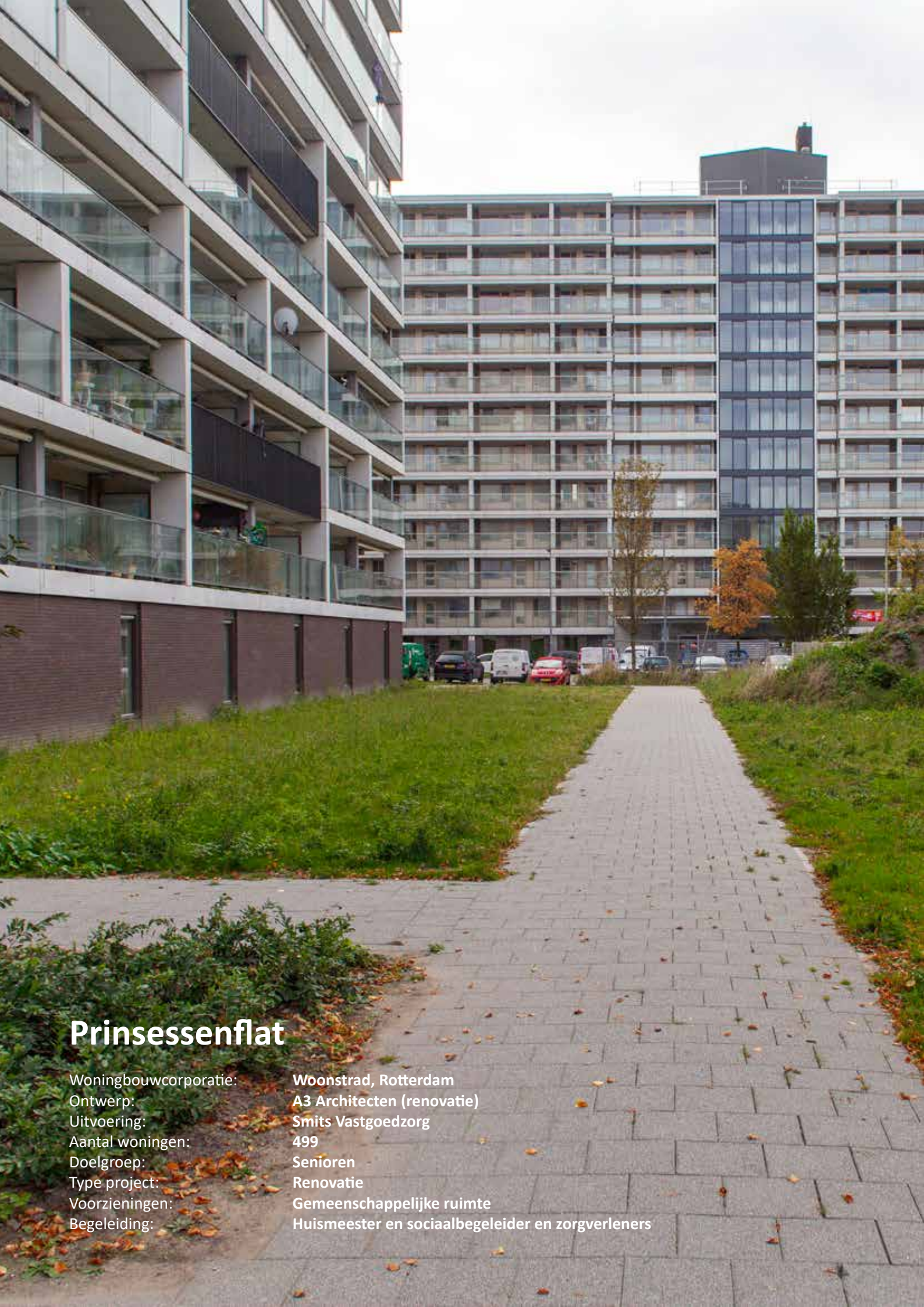
Fraaie glazen trappehuizen verbijzonderen het fleibele modulaire bouwsysteem.



Ook het paviljoen is uit CLT gmaakt en geeft het interieur de kenmerkende warme uitstraling.



Grote glazen puien van het paviljoen versterken de relatie met de tuin.



Prinsessenflat

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Woonstrad, Rotterdam

A3 Architecten (renovatie)

Smits Vastgoedzorg

499

Senioren

Renovatie

Gemeenschappelijke ruimte

Huismeester en sociaalbegeleider en zorgverleners

De Prinsessenflats bestaan uit drie flatgebouwen uit de jaren zestig die begin 2020 een ingrijpende renovatie hebben ondergaan. Na deze renovatie kregen de flats het predicaat Thuisplus. Dit concept is gericht op het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen voor ouderen. Woningcorporatie Woonstad verzorgt hierbij de huisvesting, terwijl de Leliegroep verantwoordelijk is voor de zorg. Tijdens de renovatie zijn de woningen verduurzaamd en zijn zowel de galerijen als de balkons verbreed. Hierdoor hebben de complexen een complete metamorfose ondergaan, zowel functioneel als qua uitstraling.

Voorzieningen

Voor de drie flats is in één van de gebouwen een gezamenlijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. Daarnaast is de plint van het gebouw volledig heringericht. De bergingen zijn zodanig gereorganiseerd dat er op de begane grond ruimte is ontstaan voor meerdere functies, waaronder voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid van het complex. Deze herindeling heeft ook de kwaliteit van de gevel verbeterd: de begane grond is niet langer een gesloten wand, maar een uitnodigende zone met meer interactie tussen binnen en buiten.

Begeleiding

De medewerkers van de Leliegroep verlenen niet alleen zorg aan individuele bewoners, maar stimuleren ook het gemeenschapsleven binnen de flats. Dagelijks is er de mogelijkheid om gezamenlijk te lunchen en er worden regelmatig sociale of recreatieve activiteiten georganiseerd. Dankzij de korte lijnen tussen de medewerkers van de zorgpartij en Woonstad kunnen eventuele problemen met bewoners snel worden gesignaleerd en opgelost.

Bewonersparticipatie

Omdat het om een renovatieproject gaat, woonde een groot deel van de huidige bewoners al vóór de verbouwing in de flats. Zij hebben dus niet bewust gekozen voor het Thuisplusconcept. Nieuwe huurders kiezen soms juist wel vanwege het zorgaanbod, maar maken er niet altijd direct gebruik van. Hierdoor is de betrokkenheid bij gemeenschappelijke activiteiten wisselend. Toch is er een duidelijke basis voor ontmoeting: de activiteiten van de zorgorganisatie worden goed bezocht en zorgen voor verbinding tussen bewoners.

Financiering

De renovatie van de Prinsessenflats is volledig bekostigd door Woonstad en wordt gefinancierd via de huurinkomsten. De gemeente trad op als aanjager van het Thuisplus-concept en draagt financieel bij aan de uitvoering. Ook betaalt de gemeente de huur van de gemeenschappelijke ruimte, die als uitvalsbasis dient voor de zorgorganisatie.

Mate van succes

Het succes van het project hangt in sterke mate samen met de inzet van de zorgpartij. Momenteel is deze zeer actief, wat resulteert in een levendige gemeenschap en goed bezochte activiteiten. Vanwege de omvang van de drie flatgebouwen en de ligging van de gemeenschappelijke ruimte is het echter niet waarschijnlijk dat bewoners deze ruimte snel op eigen initiatief intensief zullen gebruiken.

Het grootste succes van het project ligt in de combinatie van kwalitatief hoogwaardige huisvesting en de geboden zorg. Deze combinatie maakt de Prinsessenflats tot een aantrekkelijk woonconcept voor ouderen die comfortabel en zelfstandig willen wonen, met de zekerheid van zorg dichtbij.



De gemeenschappelijke ruimte heeft een sobere buitenruimte.



De gemeenschappelijke ruimte.



Space-S

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Woonbedrijf, Eindhoven

Inbo, Urhahn

Stam + de Koning bouw

421

Studenten, starters, reguliere huurders, senioren

Nieuwbouw

Buurtkamer, woonkamer, logeerkamer, wasserette, dakterrassen

Buurtbeheerder, woonconsulent, vastgoedbeheerder

Space-S is een wooncomplex dat bestaat uit negen gebouwen en zich kenmerkt door een uitzonderlijk hoge mate van bewonersparticipatie. Al in de ontwerpfase zijn de toekomstige bewoners intensief betrokken geweest bij het ontwerp en de inrichting van het complex. Verschillende ‘workspaces’ – bewonersgroepen met een specifieke focus – namen verantwoordelijkheid voor uiteenlopende onderdelen van het ontwerp- en besluitvormingsproces. Space-S geldt als een inspirerend voorbeeld van hoe uiteenlopende doelgroepen daadwerkelijk samen kunnen wonen en een gemeenschap vormen.

Voorzieningen

Het complex beschikt over diverse gezamenlijke voorzieningen. Zo is er een wasserette, die vooral wordt gebruikt door de studenten in het complex. Daarnaast is er een logeerkamer die door bewoners gereserveerd kan worden. Deze grenst aan een gemeenschappelijke woonkamer, die vrij toegankelijk is voor alle bewoners en voornamelijk informeel wordt gebruikt.

Verder is er een buurtkamer, waar activiteiten van de bewonersvereniging plaatsvinden. Deze ruimte kan ook worden gehuurd voor privégelegenheden, zoals verjaardagen.

Space-S heeft twee dakterrassen die door bewoners worden beheerd. Eén dakterras is uitsluitend toegankelijk voor bewoners en voorzien van plantenbakken waarin gezamenlijk groente en

fruit worden gekweekt. Het andere dakterras is toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke tuin. Hoewel de tuin deel uitmaakt van het complex, is deze vrij toegankelijk voor bezoekers uit de buurt, wat bijdraagt aan de open en verbindende sfeer van Space-S.

Begeleiding

Tijdens de ontwerpfase waren toekomstige bewoners nauw betrokken via talrijke ontwerp sessies. Door deel te nemen konden zij zogenoemde ‘mats-punten’ verdienen, die voorrang gaven bij de toewijzing van woningen. Dit proces zorgde al in een vroeg stadium voor een sterke verbondenheid tussen de bewoners. Dankzij deze stevige basis functioneert de gemeenschap nu grotendeels zelfstandig, zonder dat begeleiding of sociaal beheer vanuit de corporatie nodig is.



Buurtkamer

Bewonersparticipatie

De bewonersvereniging van Space-S kent verschillende workspaces (werkgroepen), waaronder Communicatie, Activiteiten, Groen, Binnenruimtes en Samen Leven. De workspace Samen Leven werkt samen met de verhuurmedewerkers van Woonbedrijf aan het beheer van de wachtlijst en de woningtoewijzing. Ook de buurtbeheerder, vastgoedbeheerder en woonconsulent van Woonbedrijf zijn actief betrokken bij het beheer van het complex.

Omdat veel taken door vrijwilligers worden uitgevoerd, is een goede samenwerking tussen bewoners en Woonbedrijf essentieel. Deze gedeelde verantwoordelijkheid versterkt de onderlinge betrokkenheid en het gevoel van eigenaarschap binnen de gemeenschap.

Financiering

De volledige ontwikkelkosten van het project zijn gedragen door de woningcorporatie.

Mate van succes

Het intensieve participatieproces tijdens de ontwikkeling heeft duidelijk zijn vruchten afgeworpen. De bewoners zijn actief, zelfstandig en nemen verantwoordelijkheid voor hun woonomgeving. Het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en dakterrassen ligt volledig bij de bewoners zelf. Dit vraagt vertrouwen vanuit de corporatie, maar de resultaten zijn positief: er zijn weinig klachten en een sterk gevoel van saamhorigheid.

De verschillende woningtypen en doelgroepen zijn bewust gemengd, waardoor bewoners van uiteenlopende achtergronden daadwerkelijk met én tussen elkaar wonen. Deze diversiteit leidt niet tot spanningen, maar juist tot een levendige en hechte gemeenschap – het grootste succes van Space-S.



Woonkamer



Door bewoners ontworpen bank in één van de entreehallen.



Het project heeft meerdere tuinen en dakterrassen



Tuinen tussen de gebouwen.

Startblok Elzenhagen

Woningbouwcorporatie:

Eigen Haard, De Key, Amsterdam

Ontwerp:

MUST, RoosRos Architecten

Uitvoering:

Daiwa House

Aantal woningen:

540

Doelgroep:

Jongeren en statushouders

Type project:

Flexbouw

Voorzieningen:

Woonkamers, buurtkamer, wasserette, tuin

Begeleiding:

Wijkbeheerder, projectcoördinator, zelfbeheerders en community builders



Het tijdelijke complex bestaat uit zes woongebouwen die zijn opgebouwd uit units. In de nabije omgeving wordt momenteel een woonwijk ontwikkeld, en op termijn zal het complex plaats moeten maken voor reguliere bouwprojecten.

Voorzieningen

De woongebouwen staan losjes bij elkaar gegroepeerd. De ruimte tussen de gebouwen is voorzien van gras en vrij toegankelijk. Er zijn meerdere picknickbanken geplaatst, waardoor de buitenruimte regelmatig door bewoners wordt gebruikt.

Op iedere verdieping bevindt zich een gemeenschappelijke woonkamer. Deze wordt beheerd door een 'gangmaker', een bewoner die verantwoordelijk is voor het beheer van de woonkamer en het welkom heten van nieuwe bewoners. De woonkamer is voorzien van een keukenblok en grenst aan een buitenterras.

Voor het gehele complex is er een buurtkamer waar activiteiten worden georganiseerd. Deze ruimte is voorzien van enkele tafels, een pingpongtafel en een bar. Maatschappelijke organisaties houden er spreekuur.

Daarnaast is er een wasserette, die momenteel slecht functioneert. De ruimte vervuult snel, er is

sprake van insluipers, en voor veel bewoners ligt de wasserette ver van hun woning. Sommige huurders hebben daarom (tegen de regels) zelf een wasmachine geplaatst, soms per verdieping gezamenlijk.

Begeleiding

Twee organisaties zijn actief in de begeleiding van bewoners: Dock en Academie van de Stad. Dock ondersteunt bewoners bij arbeidsparticipatie, terwijl de Academie helpt bij community building en de integratie van statushouders.

Bewonersparticipatie

Op iedere verdieping is een gangmaker aangesteld, die de gemeenschappelijke woonkamer beheert en als eerste aanspreekpunt fungeert voor nieuwe bewoners. De bewoners houden samen de woonkamer schoon.

Daarnaast zijn er twee zelfbeheerders; bewoners die een actieve bijdrage leveren aan de gemeenschap en ondersteunen bij het beheer van het complex.



De ruimte tussen de gebouwen is eenvoudig, maar goed bruikbaar.

Financiering

Naast de investeringen van de twee woningcorporaties is er een gemeentelijke subsidie verstrekt, waarmee alle woningen zijn voorzien van gordijnen. De subsidie is toegekend vanwege de huisvesting van statushouders en jongeren.

Voor de gemeenschappelijke woonkamers is een eenmalig budget beschikbaar gesteld, op basis van het oppervlak en het aantal gebruikers, zodat de huurders de ruimtes zelf konden inrichten.

Mate van succes

Ondanks dat het complex uit 540 eenheden bestaat, lijkt er een aangename leefomgeving te zijn ontstaan. De organisatie van de bewoners speelt hierin een belangrijke rol, evenals de structuur van het complex. Door gemeenschappelijke woonkamers op iedere verdieping en een buurtkamer voor het hele complex is participatie op verschillende schaalniveaus mogelijk, wat de sociale samenhang versterkt.

Wat betreft de wasserette is de schaal niet passend: één centrale wasruimte voor 540 woningen leidt eerder tot problemen dan tot verbinding. De door bewoners per verdieping geplaatste wasmachines functioneren daarentegen goed en dragen bij aan het dagelijks gebruiksgemak.



Wasruimte



De buurtkamer



De buurtkamer



Elke verdieping heeft een gemeenschappelijke woonkamer.



Directe toegang vanaf gemeenschappelijke woonkamer naar het balkon



Balkons zijn gecombineerd met de vluchttrap.



Stuurhuis

Woningbouwcorporatie:	Nijestee, Groningen
Ontwerp:	-
Uitvoering:	-
Aantal woningen:	96
Doelgroep:	Reguliere huurders
Type project:	Renovatie
Voorzieningen:	Woonkamer met keuken, logeerkamer, terrassen
Begeleiding:	Huismeester

Het Stuurhuis is oorspronkelijk gebouwd als verzorgingstehuis en werd sinds de jaren zeventig op die manier gebruikt. De kenmerkende corridoropzet met voornamelijk tweekamerwoningen stamt nog uit die periode. Tegenwoordig is het complex opgedeeld in twee delen: één deel met achttien woningen die worden gehuurd door een zorgorganisatie, en een deel met regulier verhuurde woningen. Beide delen zijn fysiek van elkaar gescheiden.

Voorzieningen

Op de begane grond bevindt zich een ruime gemeenschappelijke ruimte, voorzien van een keuken, een biljarttafel en een piano. Vanuit deze ruimte is toegang tot een bescheiden terras.

Daarnaast zijn de voormalige zusterposten verbouwd tot drie logeerkamers. Deze kamers beschikken over twee eenpersoonsbedden en een eigen badkamer en kunnen tegen een geringe vergoeding worden gehuurd.

Begeleiding

De vriendelijke huismeester van de corporatie komt ongeveer drie keer per week langs. Naast zijn reguliere taken verzorgt hij ook de verhuur van de logeerkamers. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de schoonmaak en het beddengoed van deze kamers.

Bewonersparticipatie

De gemeenschap binnen het complex is hecht en volledig ontstaan door eigen initiatief van de bewoners. Enkele bewoners waren al actief in het buurthuis in de wijk en hebben een aantal activiteiten daarvan verplaatst naar de gemeenschappelijke ruimte in het Stuurhuis.

De bewoners beheren zelf de gemeenschappelijke ruimte, inclusief de schoonmaak en de reserveringsagenda. Hierdoor kunnen zij de ruimte ook gebruiken voor privégelegenheden, zoals verjaardagsfeesten.

Financiering

Het complex was al in eigendom van de woningcorporatie. Nadat het zijn functie als verzorgingshuis verloor, is het zonder grote investeringen omgevormd tot een regulier wooncomplex.



Woonkamer



1 van de 3 logeerkamers

Mate van succes

Het Stuurhuis kan worden beschouwd als een zeer succesvol project. Dat succes is vooral te danken aan een aantal actieve en enthousiaste bewoners die initiatief nemen en anderen weten te betrekken bij gezamenlijke activiteiten. Mogelijk speelt ook de sociale structuur van de wijk, waar het verenigingsleven van oudsher sterk is, een belangrijke rol bij het gemak waarmee bewoners hier verantwoordelijkheid nemen en samenwerking tot stand brengen.



Bankje naast de hoofdentree



Verspringende middengang



De gemeenschappelijke ruimte is voorzien van een keuken.



Het terras is klein gezien het aantal bewoners.



Tango

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Portaal en WoonIn, Utrecht

BureauVan Eig, Zecc

BAM

178

Starters en begeleid wonen

Nieuwbouw

Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin

Huismeester en community builder

Gebouw Tango bevindt zich in Leidsche Rijn en bestaat uit een vrijwel gesloten bouwblok. Aan de westzijde is het rechthoekige blok open, waar zich de toegang tot de ondergrondse parkeergarage bevindt. Deze toegang – en daarmee ook de toegang tot het binnenterrein – is afgesloten met een hekwerk. De woningen worden ontsloten via galerijen die aan de binnenzijde van het hof liggen. De galerijen langs de lange zijden zijn uitgevoerd als leefgalerijen.

Voorzieningen

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte die grenst aan de binnentuin en is uitgerust met een keuken. In deze ruimte hebben de begeleiders tevens hun kantoor. De ruimte wordt gebruikt voor gezamenlijke activiteiten.

De gemeenschappelijke tuin is deels verhard en deels beplant, waardoor verschillende plekken zijn ontstaan waar picknicktafels kunnen worden geplaatst. Dit levert een aantrekkelijk beeld op, maar blijkt in de praktijk minder functioneel: er ontbreekt een grote centrale plek waar bewoners gezamenlijk activiteiten kunnen organiseren.

De fietsenstalling grenst direct aan de tuin. Fietzers betreden het terrein via de inrit van de parkeergarage, lopen vervolgens door de tuin en moeten deze ook weer doorkruisen om bij de trappen en liften te komen.

Begeleiding

De begeleiding van bewoners wordt verzorgd door medewerkers van beide betrokken woningcorporaties.

Bewonersparticipatie

Tijdens een pilot van twee jaar vervulde de huismeester ook de rol van community builder. In deze periode is hard gewerkt aan het opzetten van een huurderscommissie, met als doel het organiseren van gezamenlijke activiteiten. Ondanks de diverse samenstelling van de bewonersgroep lijkt dit traject succesvol. Bewoners beginnen elkaar steeds beter te leren kennen, mede dankzij de vele kinderen in het complex, die een verbindende rol spelen. De meeste activiteiten die tot nu toe zijn georganiseerd, waren dan ook gericht op kinderen en gezinnen.



De gemeenschappelijke ruimte

Financiering

De kosten voor de extra voorzieningen zijn gedragen door de woningcorporatie.



Galerij met zitplekken.



De fietsenstalling heeft daglicht en is afgesloten met een fraai geperforeerd rooster.

Mate van succes

Dankzij de intensieve begeleiding zijn duidelijke positieve ontwikkelingen zichtbaar. Er vormt zich een groep bewoners die zich actief wil inzetten voor de gemeenschap, en steeds meer mensen raken met elkaar vertrouwd. De binnenhof is hiervoor een geschikte plek, al wordt een grotere centrale ontmoetingsruimte gemist.

Het succes van de buitenruimte heeft echter ook een keerzijde: bewoners met verslavingsproblemen maken eveneens gebruik van de tuin. Wanneer er te veel alcohol of wiet wordt gebruikt, kan dit leiden tot overlast.



De gemeenschappelijke ruimte.



De binnenplaats is half verhard, half groen. Bewoners missen een ruime plek voor activiteiten.

Vredeskerk

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

WonenBredburg, Breda/ Tilburg

Bedaux de Brouwer Architecten

Van Gisbergen

39

Starters

Renovatie

Gemeenschappelijke ruimte, wasserette

Buurtregisseur



De Vredeskerk is niet langer in gebruik als kerk en is omgevormd tot een complex met sociale huurwoningen. In de zijbeuken zijn woningen gerealiseerd, terwijl het middenschip is ingericht als gemeenschappelijke ruimte. De serene sfeer van het oorspronkelijke kerkgebouw is na de renovatie goed behouden gebleven. Het resultaat is een geslaagde transformatie met een hoge architectonische kwaliteit.

Voorzieningen

Naast het middenschip, dat nu dienstdoet als gemeenschappelijke ruimte, is er ook een gezamenlijke wasruimte. De bewoners hebben er bewust voor gekozen om zelf een wasschema op te stellen, waarin is vastgelegd wie wanneer gebruik kan maken van de wasmachine. Zij maken dus geen gebruik van de reserveringsmogelijkheid via de wasmachine-app.

Begeleiding

De begeleiding van de bewoners wordt verzorgd door één buurtregisseur. Deze persoon is zeer betrokken en zet zich actief in om de bewoners met elkaar te verbinden en een gevoel van gemeenschap te creëren.

Bewonersparticipatie

Wonen Breburg heeft het project in de huidige vorm overgenomen van een ontwikkelaar. Helaas heeft deze ontwikkelaar destijds geen selectie toegepast

bij de toewijzing van de woningen. Daardoor zijn veel woningen verhuurd aan bewoners die weinig behoefte hebben aan gezamenlijk activiteiten of contact met de buren. Dat is jammer, want het gebouw leent zich juist uitstekend voor gemeenschappelijk gebruik en sociale interactie.

Financiering

Het project is in zijn huidige vorm overgenomen van een ontwikkelaar.

Mate van succes

Binnen het complex wonen enkele bewoners die zich actief inzetten om een gemeenschap op te bouwen. Zij worden hierin ondersteund door de buurtregisseur, maar hun inspanningen worden bemoeilijkt door de erfenis van de eerdere, weinig gerichte toewijzing. Zolang een groot deel van de huurders vooral op zichzelf is gericht, blijft het lastig om van een hechte gemeenschap te spreken.



De getransformeerde Vredeskerk



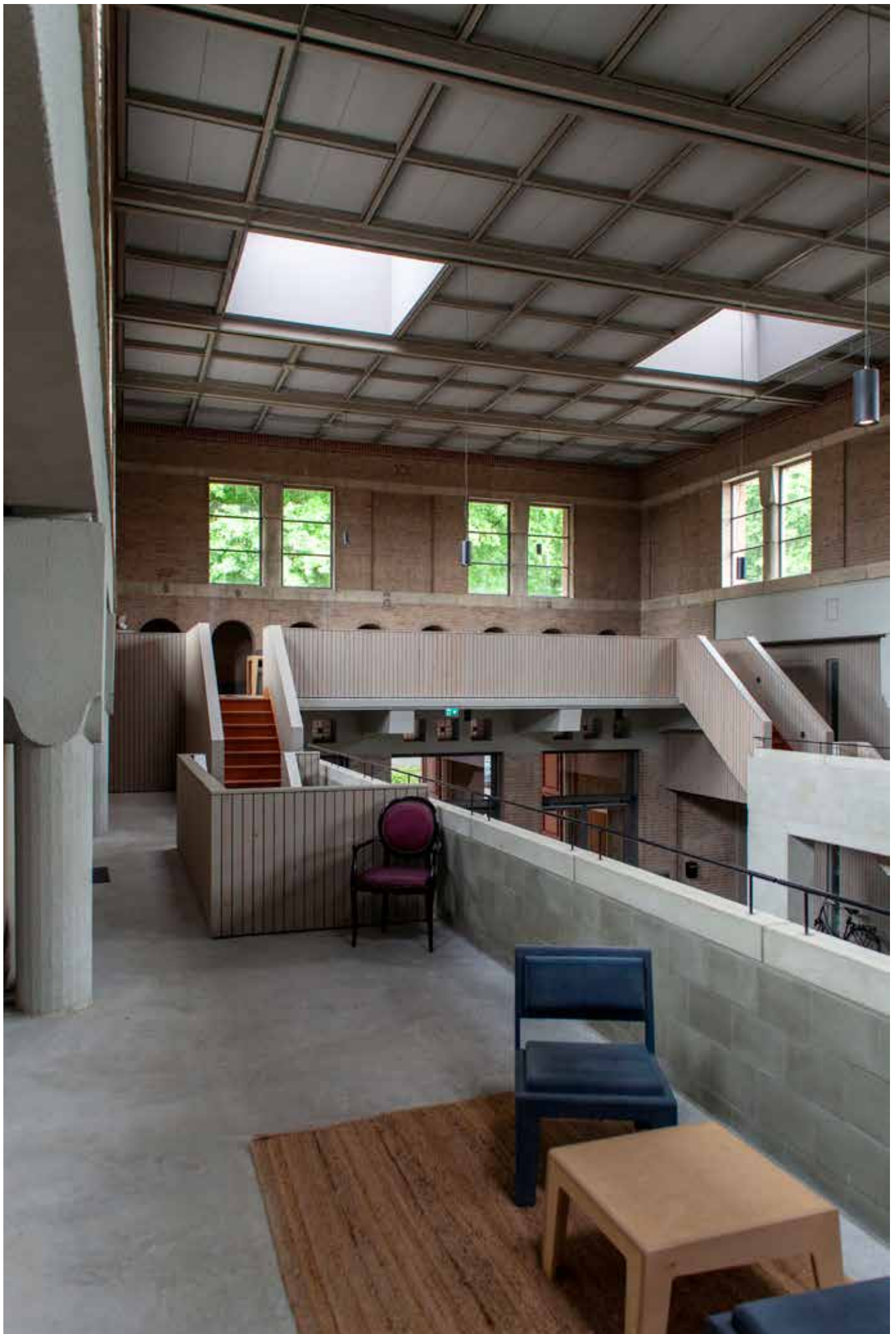
De gemeenschappelijke ruimte wordt maar beperkt gebruikt.



De wasruimte



Sfeervol ingerichte ruimte.



Ook de meubels zijn speciaal voor dit project ontworpen.

Wiltonflats

Woningbouwcorporatie:

Ontwerp:

Uitvoering:

Aantal woningen:

Doelgroep:

Type project:

Voorzieningen:

Begeleiding:

Woonplus, Schiedam

Zijdekwartier Architecten

Willems Vastgoedonderhoud

116

Senioren

Renovatie

Gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke tuin

Thuiscoaches



Dit project betreft de renovatie van drie galerijflats die zijn verduurzaamd en volledig gasloos gemaakt. De woningen zijn aangepast voor senioren, waardoor bewoners er langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Een groot deel van de oorspronkelijke huurders is tijdens de werkzaamheden tijdelijk doorgeschoven of na afloop teruggekeerd. De woonkwaliteit is sterk verbeterd – niet alleen door de renovatie van de woningen zelf, maar vooral door de vernieuwing van de buitenruimtes. De verbrede galerijen en het omsluiten van de tuinen hebben geleid tot een veilige, groene en gezamenlijke buitenruimte.

Voorzieningen

De oorspronkelijke loggia's zijn bij de woningen getrokken en zijn balkons aan de woningen toegevoegd. De galerijen zijn flink verbreedt, waardoor leefgalerijen zijn ontstaan. De galerij boven het souterrain is met meerdere trappen met de tuinen tussen de flats verbonden. Deze tuinen waren openbare ruimtes, maar zijn nu afsluitbaar en alleen bereikbaar voor de bewoners.

Begeleiding

De thuiscoaches verlenen maatschappelijke zorg en hebben een periode van 2 jaar om gemeenschappelijke activiteiten op te zetten. Zij houden kantoor in de gemeenschappelijke woonkamer, waar ook activiteiten georganiseerd worden.

Het project is pas weer in gebruik genomen en in samenspraak met bewoners wordt er nu gewerkt aan de inrichting van de tuinen.

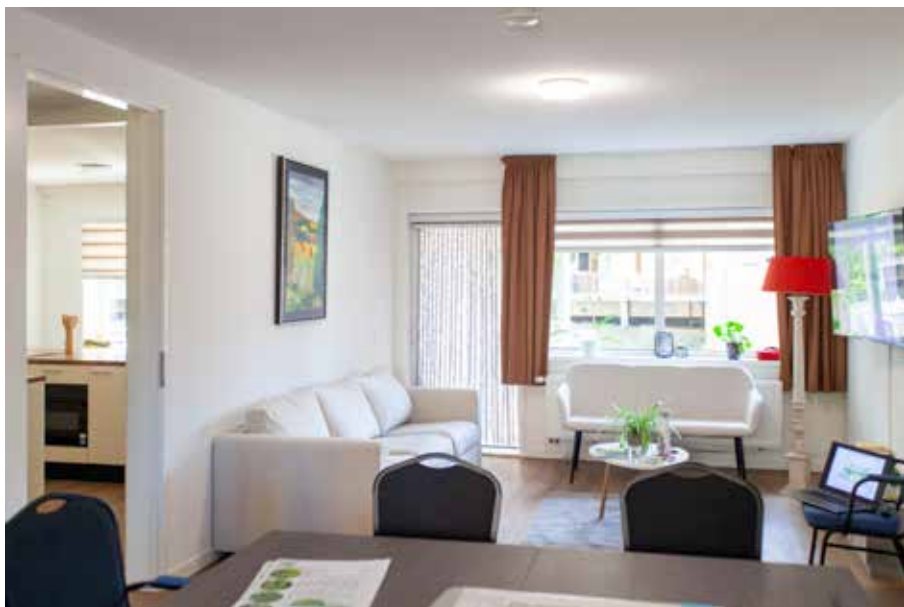
Bewonersparticipatie

Ik het halve jaar dat de woningen weer bewoond worden is er een tuincommissie en een eetclub opgericht. Er is ook een bewoner die voetbalavonden (samen wedstrijden op tv kijken) organiseert.

De toegang van de gezamenlijke woonkamer komt in handen van een aantal 'sleutelpersonen'; bewoners die deze ruimte kunnen openen en sluiten.



De leefgalerijen worden meteen goed gebruikt



Gemeenschappelijke woonkamer met doorkijk naar de keuken



Gemeenschappelijke eettafel



Nieuwe lift met zicht op de tuin



De drie flatgebouwen met daartussen de gemeenschappelijke tuinen

Financiering

De ontwikkeling is geheel voor rekening van de woningbouwcorporatie gekomen. De begeleidingskosten van de thuiscoaches wordt gesubsidieerd door Gezond en Wel thuis (RIGA) De extra beheerskosten komen voor rekening van de woningbouwcorporatie.

Mate van Succes

Gezien het aantal initiatieven dat in de korte tijd dat het project in deze vorm bestaat, mag geconcludeerd worden dat dit project succesvol is. Het is te vroeg om het effect van de tuinen in kaart te brengen, maar de leefgalerijen en gezamenlijke woonkamer kunnen zeker als een waardevolle toevoeging worden gezien.



De tuin is nog in ontwikkeling

Checklist

VERVANGENDE VOORZIENINGEN

Wasruimte

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar, op korte afstand van de woning
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ nodigt uit om te verblijven
- ☐ voorzien van daglicht
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de buitenruimte

Logeerkamer

- ☐ eenvoudig te reserveren
- ☐ beheer door de gebruiker

Pakketautomaat

- ☐ automaat in de entreehal
- ☐ automaat in de directe omgeving

Fietsenberging

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ voorzien van daglicht
- ☐ directe relatie met de entreehal

Bergingen

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ voorzien van daglicht
- ☐ directe relatie met de entreehal

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Woonkamer

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar, op korte afstand van de woning
- ☐ groot genoeg voor verschillende activiteiten
- ☐ 24/7 toegankelijk
- ☐ voorzien van een pantry
- ☐ voorzien van kookfaciliteiten
- ☐ voorzien van een berging
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ nodigt uit om te verblijven
- ☐ voorzien van daglicht
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de buitenruimte

Werkplekken

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar, op korte afstand van de woning
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ voorzien van daglicht
- ☐ voorzien van computerschermen
- ☐ directe relatie met de entreehal

GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTE SERVICES

Tuin/ dakterras

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar, op korte afstand van de woning
- ☐ voorzien van een berging voor tuinmeubels en kussens
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ nodigt uit om te verblijven en heeft voldoende zitplekken
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de gemeenschappelijke ruimte
- ☐ beheer door hovenier/ bewoners
- ☐ (semi-) openbaar/ besloten

Moestuin

- ☐ centraal gelegen en goed bereikbaar, op korte afstand van de woning
- ☐ goed zichtbaar
- ☐ voorzien van een berging voor tuingereedschap
- ☐ eenvoudige opzet zodat leken ook mee kunnen doen
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de gemeenschappelijke ruimte
- ☐ beheer door bewoners

Huismeester/ wijkbeheerder

- ☐ standplaats/ kantoor in het complex
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de gemeenschappelijke ruimte
- ☐ regelmatig aanwezig

Community builder

- ☐ professioneel/ bewoner(s)
- ☐ betrokken bij toewijzing
- ☐ standplaats/ kantoor in het complex
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de gemeenschappelijke ruimte
- ☐ regelmatig aanwezig

Begeleid wonen

- ☐ standplaats/ kantoor in het complex
- ☐ directe relatie met de entreehal
- ☐ directe relatie met de gemeenschappelijke ruimte
- ☐ 24/7 of regelmatig aanwezig

Toewijzing

- ☐ op basis van motivatie

Colofon

Onderzoek:

Team Paul de Vroom + Sputnik

- ☐ Bert Karel Deuten (contactpersoon)
- ☐ Henk Bultstra
- ☐ Paul de Vroom

Dit onderzoek is mede tot stand gekomen door:

- ☐ **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

En de volgende woningbouwcorporaties:

- ☐ **Domijn**
- ☐ **Eigen Haard**
- ☐ **Haag Wonen**
- ☐ **Havensteder**
- ☐ **Nijestee**
- ☐ **Parteon**
- ☐ **Portaal**
- ☐ **Samenwerking Vlaardingen**
- ☐ **Stadgenoot**
- ☐ **SWZ**
- ☐ **Vivare**
- ☐ **Volkshuisvesting Arnhem**
- ☐ **Wonen Breburg**
- ☐ **Woonbedrijf**
- ☐ **Woonhave**
- ☐ **Woonplus**
- ☐ **Woonstad**
- ☐ **Ymere**

Foto's:

- ☐ **© Sputnik Architecten**
- ☐ Foto pag. 2: **©Ruben Dario Kleimeer**

Diagrammen:

- ☐ op basis van **Macrovector**