



FLEXIBELE MIDDENHUUR- WONINGEN VOOR STARTERS DE TOEKOMST VAN PORTIEKWONINGEN

Architectural Engineering | P5 | 01-02-2019

Lucas Veldmaat
4534239

Hoofdmentor: Pieter Stoutjesdijk
Onderzoek: Marcel Bilow
Bouwtechniek: Engbert van der Zaag
Extern: André Mulders

INTRODUCTIE

Probleemstelling
Doelstelling
Context
Hoofdvraag

ONDERZOEK

Onderzoeksvraag
Uitkomsten

ONTWERP

Projectanalyse
Concept
Stedelijke context
Flexibele middenhuur
-woningen
Verduurzaming

PROBLEEMSTELLING

Tekort middenhuur-woningen

Voor elke vrije middenhuur-woning 6 serieuze huurders



Het project B'mine, waar de huren van middeldure vrije sectorwoningen snel kunnen stijgen. © ANP

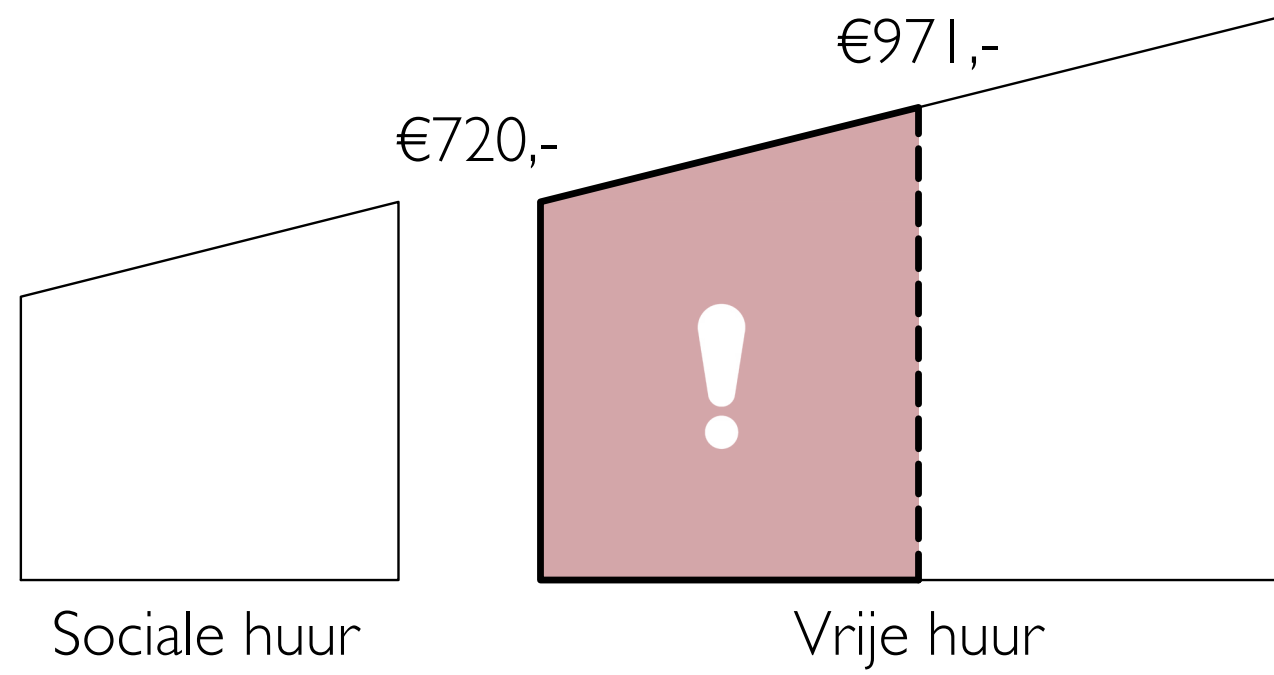


Voor huurwoningen met huren tussen de 750 en 1000 euro melden zich gemiddeld zes serieuze belangstellenden. Bijna de helft van hen bestaat uit huurders van sociale huurwoningen.

source: <https://www.parool.nl/amsterdam/voor-elke-vrije-middenhuur-woning-6-serieuze-huurders~a4498271/>

PROBLEEMSTELLING

Definitie middenhuur



PROBLEEMSTELLING

Grootst gedupeerde groep

4x de maandhuur: onmogelijke inkomenseis voor starters



De inkomenseisen zijn voor veel starters
onmogelijk te halen © Ted Struwer

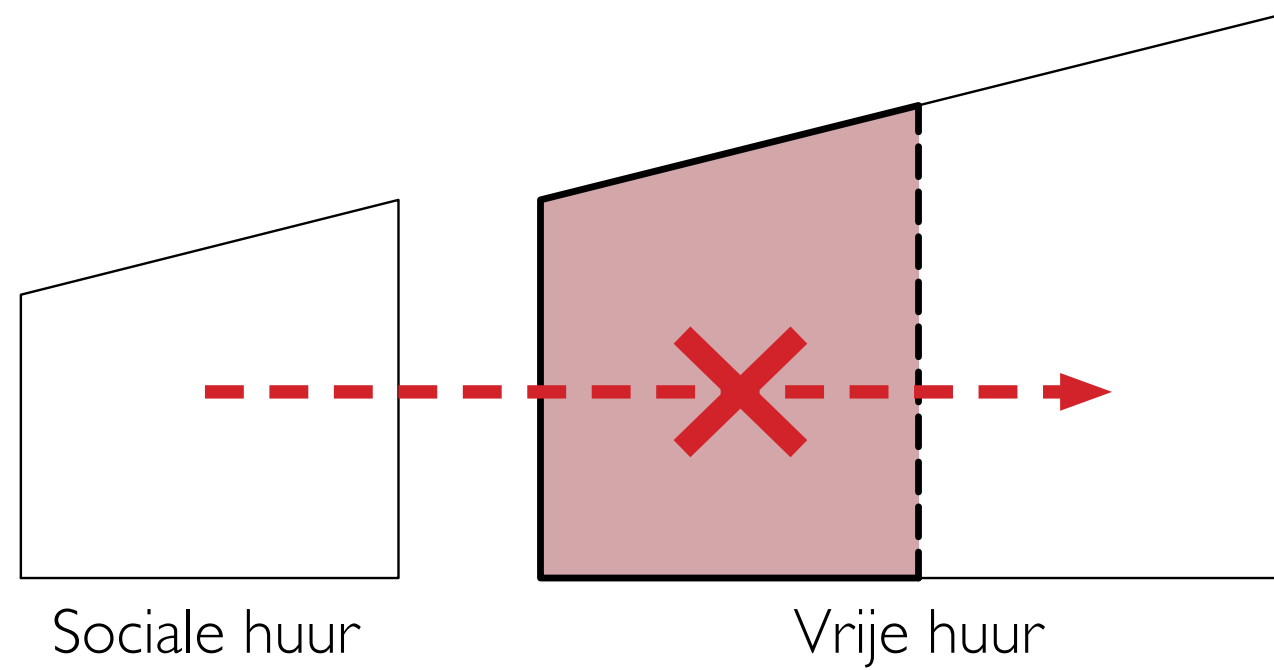


De drempel voor een zelfstandige woning is voor veel starters te hoog. Amsterdam heeft te weinig woningen voor deze groep en ze lopen vast op hoge inkomenseisen.

source: <https://www.parool.nl/amsterdam/4x-de-maandhuur-onmogelijke-inkomenseis-voor-starters~a4601455/>

PROBLEEMSTELLING

Doorstroom niet mogelijk



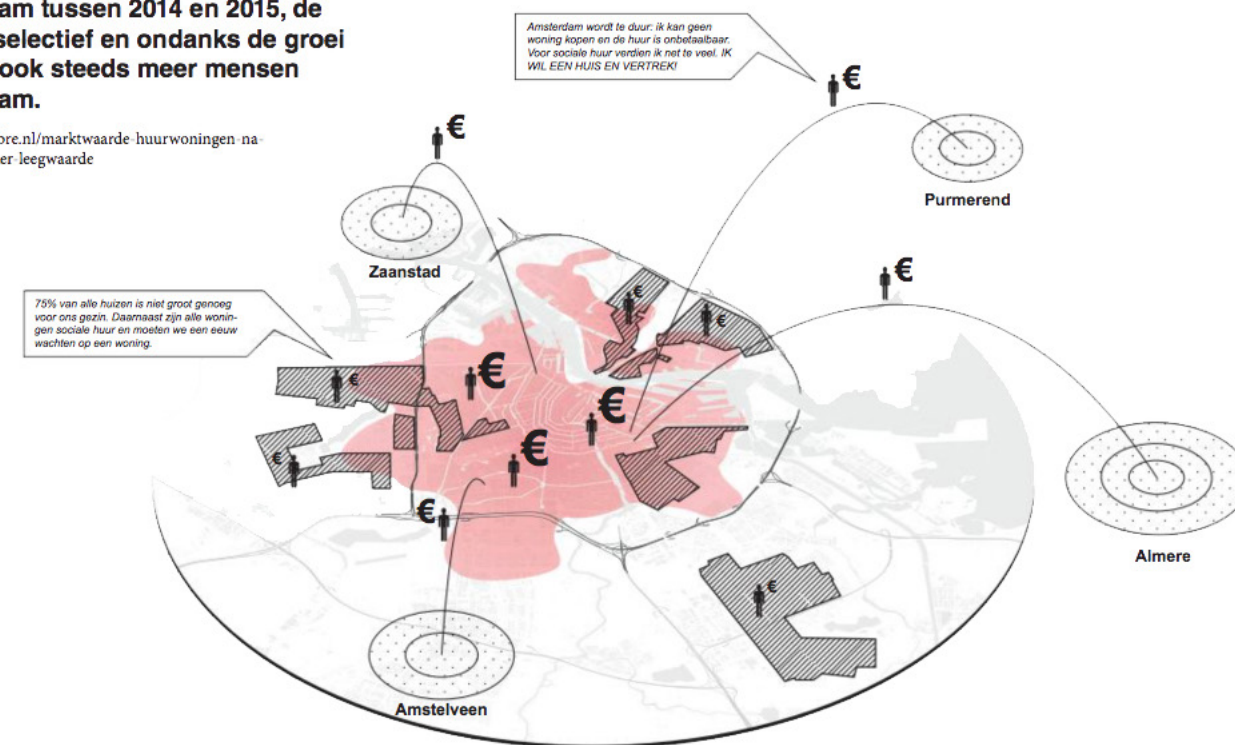
PROBLEEMSTELLING

Vertrekkers

Missing links door verdwijnen van middeninkomens

**Ca. 14.000 mensen verlieten
Amsterdam tussen 2014 en 2015, de
groei is selectief en ondanks de groei
verlaten ook steeds meer mensen
Amsterdam.**

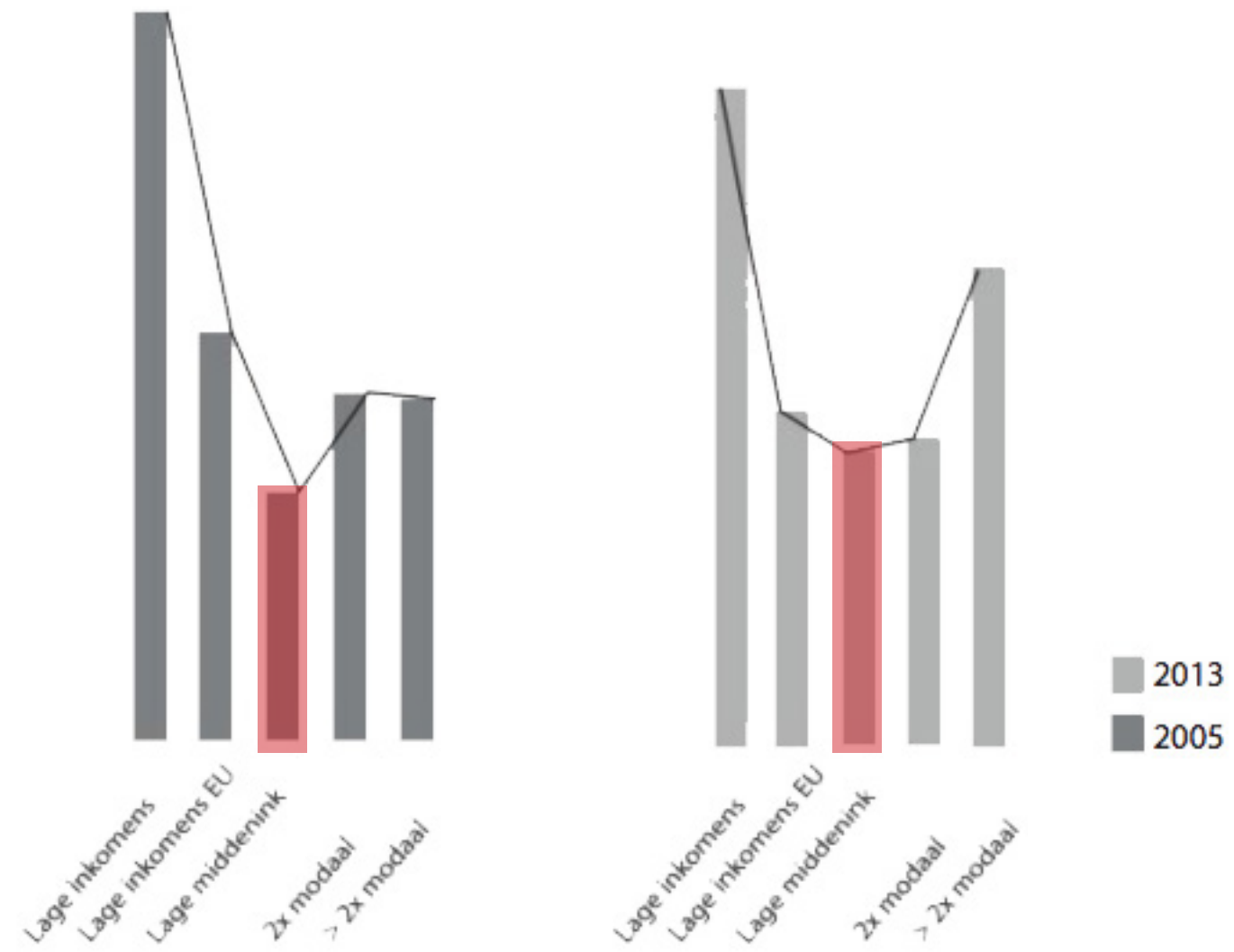
<http://nieuws.cbre.nl/marktwaarde-huurwoningen-na-dert-steeds-vaker-leegwaarde>



source: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samen_v_p.33

PROBLEEMSTELLING

Verhouding inwonersgroepen



source: Wonen in Amsterdam 2013, Gemeente Amsterdam & Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

'Heel Amsterdam zit in verkeerde sociale huurwoning'



© Jeroen van Kooten



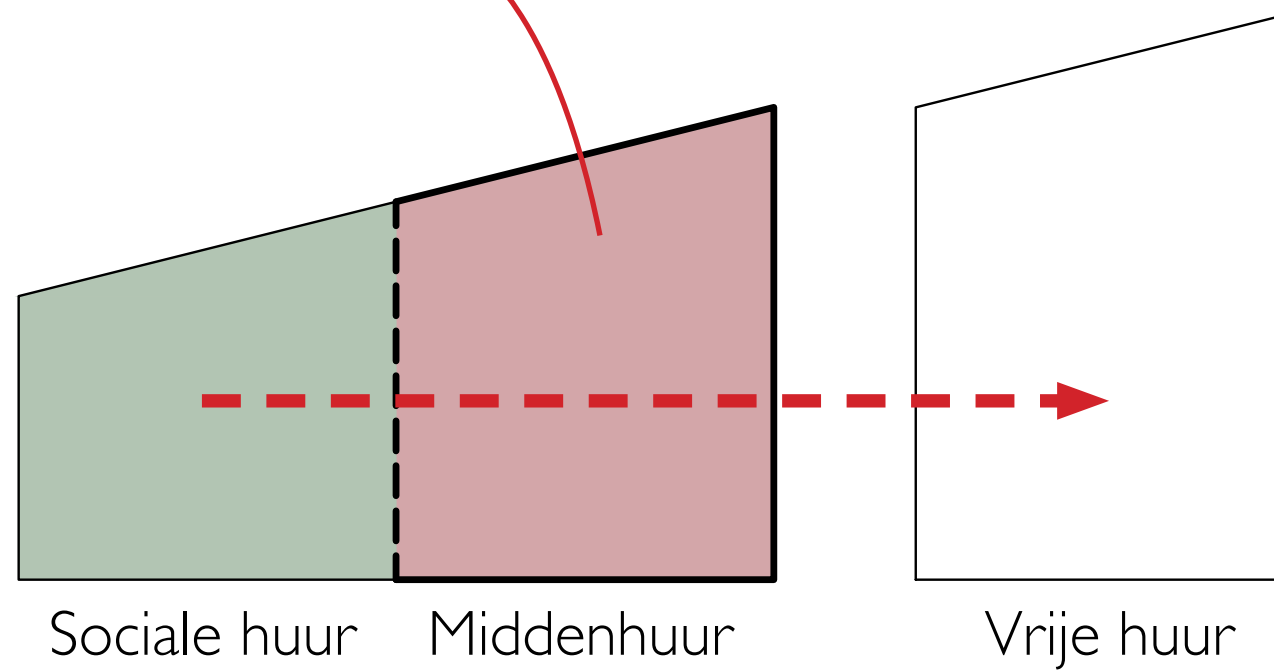
Bewoners van sociale huurwoningen zitten vrijwel altijd in het verkeerde huis. Jonge gezinnen wonen te krap, senioren hebben zeeën van ruimte. Ymere doet er wat aan.

source: <https://www.parool.nl/amsterdam/-heel-amsterdam-zit-in-verkeerde-sociale-huurwoning~a4469742/>

DOELSTELLING

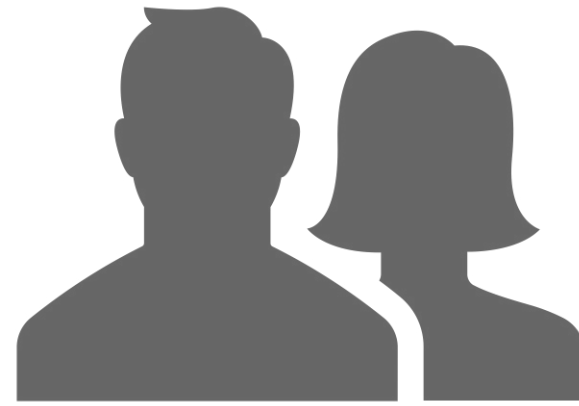
Middenhuurwoningen

Middenhuur-woningen
realiseren

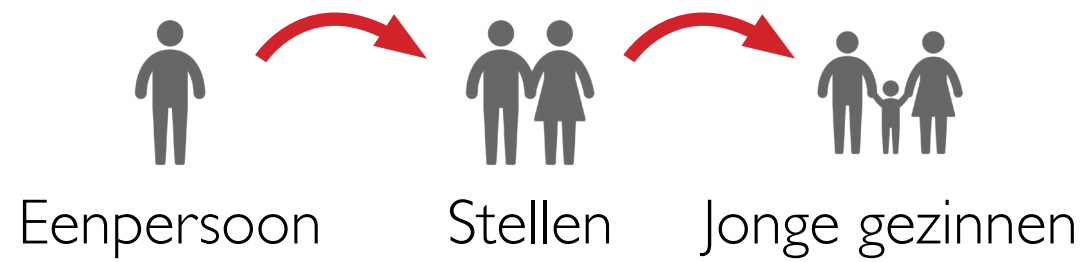


DOELSTELLING

Doelgroep



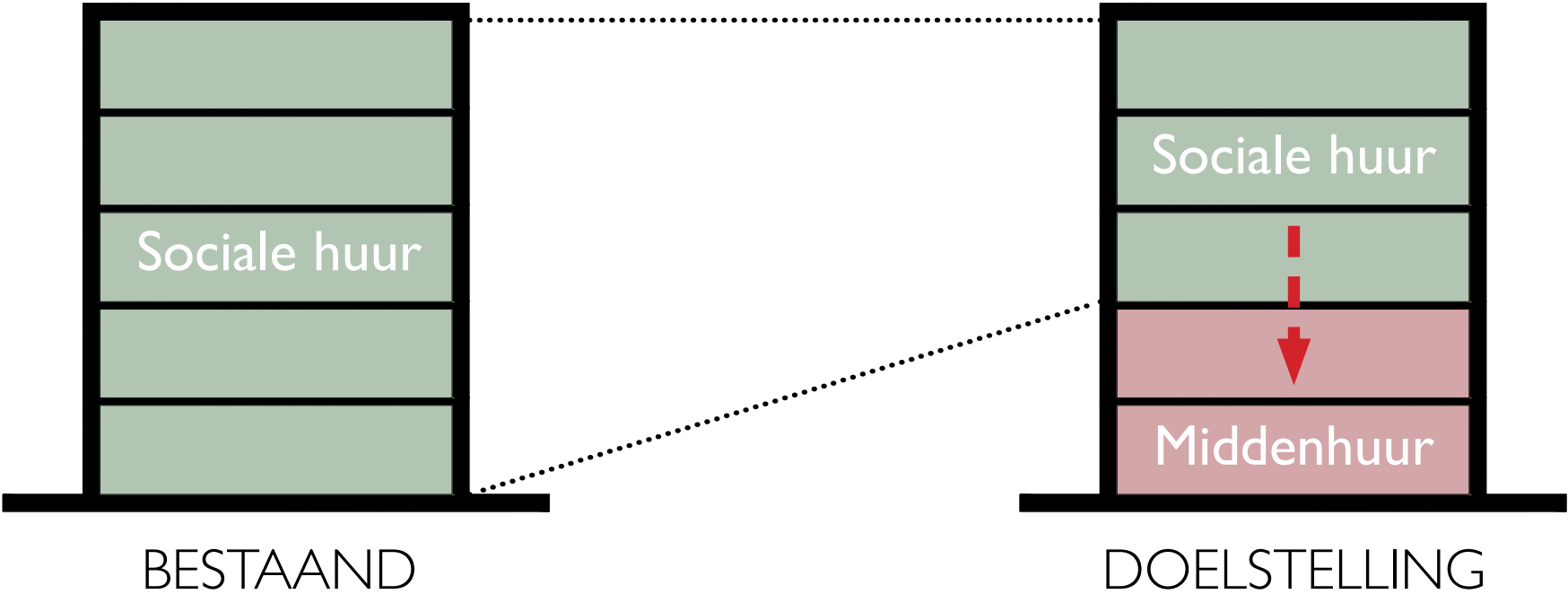
DE NIEUWE STEDELING (STARTER)



- Kiest centraal wonen boven groot wonen
- Is bereid om voorzieningen te delen
(als dit meerwaarde biedt)
- Brengt veel tijd buiten de woning door
- Is minder auto afhankelijk

DOELSTELLING

Compacter wonen



CONTEXT

Amsterdam Nieuw-West

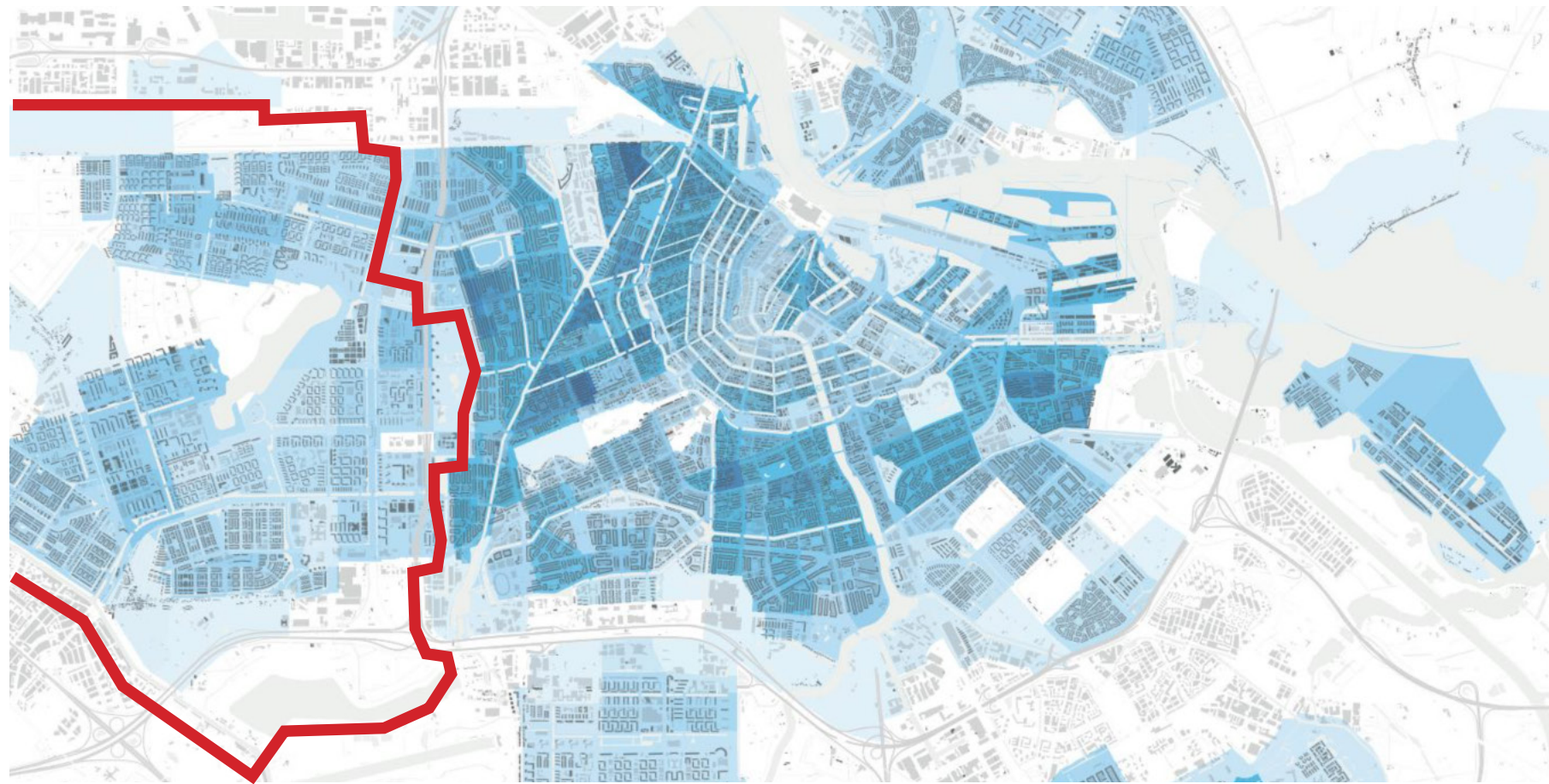


source: <https://www.google.com/maps/place/Amsterdam+Nieuw-West>

CONTEXT

Keuze Nieuw-West

Dichtheid van wonen

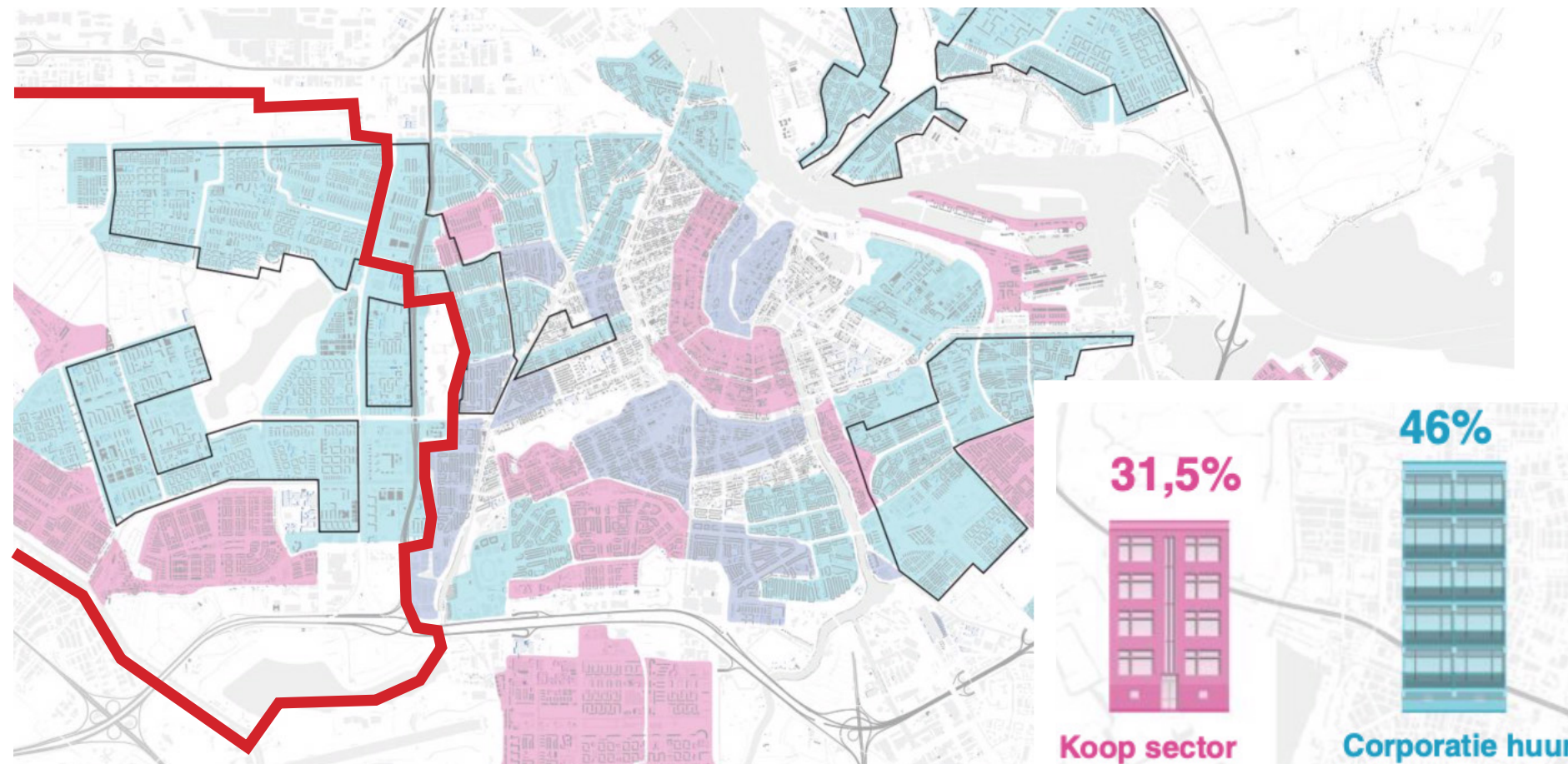


source: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samen

CONTEXT

Keuze Nieuw-West

Coöporatiewoningen



source: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samen

CONTEXT

Portiekwoningen

60% portiekwoningen



source: <https://beeldbank.amsterdam.nl>

CONTEXT

Uitdagingen portiekwoningen

Energielabel B in 2021

Dossier Energie en duurzaamheid

Publicaties

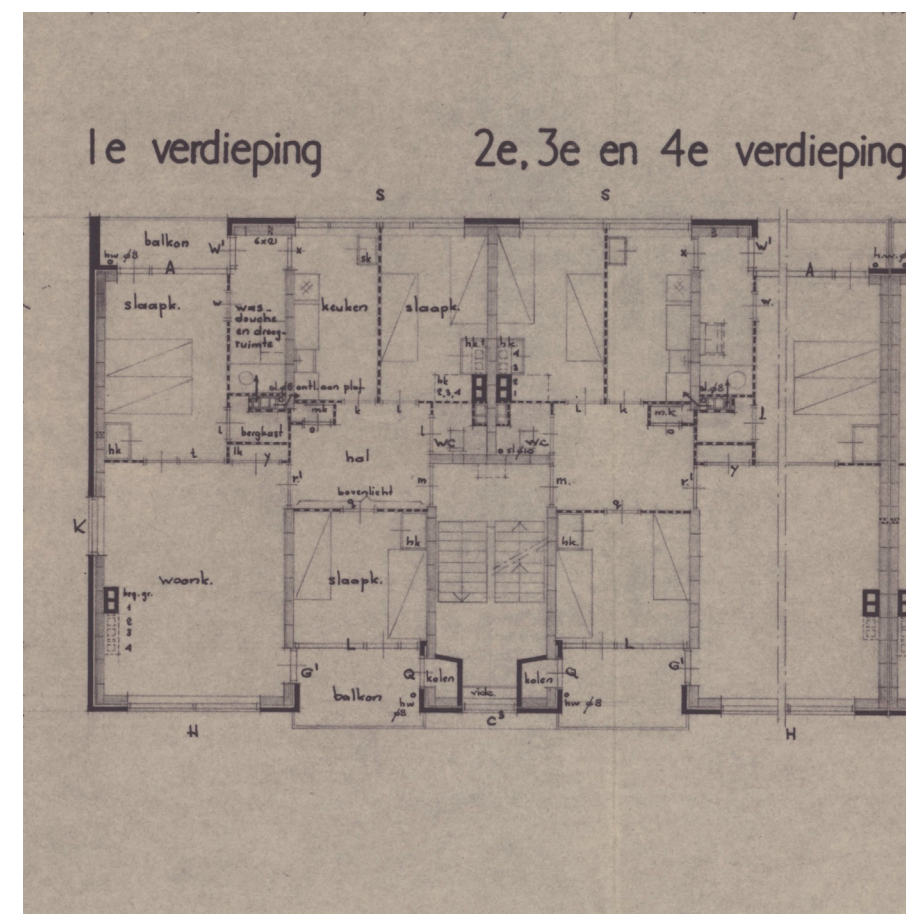
Energieconvenant: in 2021 naar energielabel B

9 augustus 2012

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33 procent.

source: <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/energieconvenant-in-2021-naar-energielabel-b.html>

Inflexibele plattegronden



source: Archief Nieuw-West

DOELSTELLING

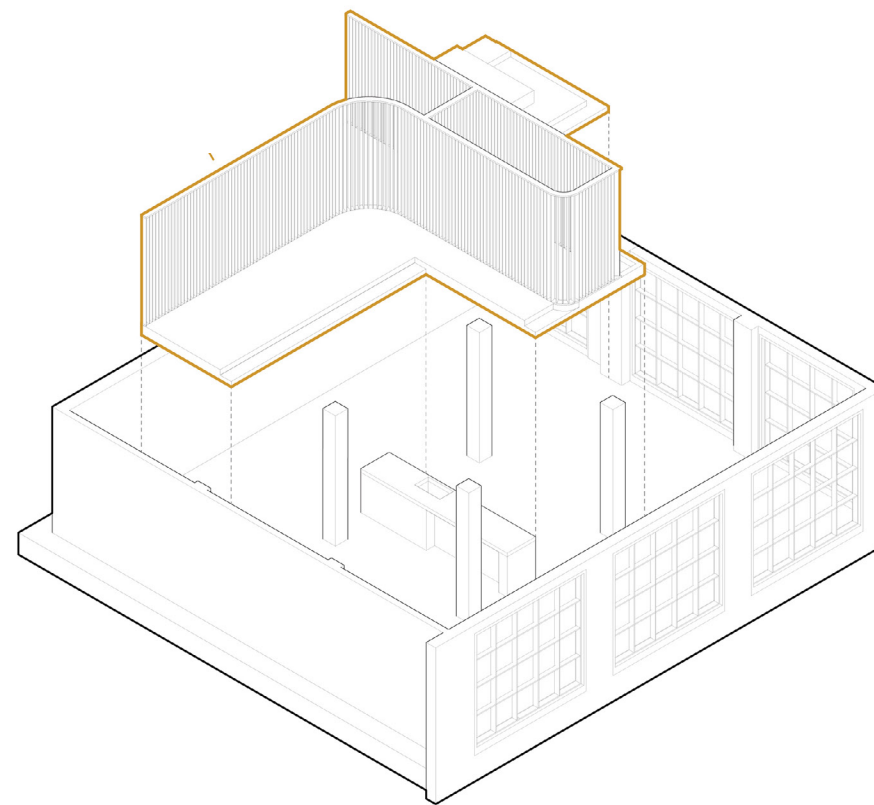
Interieur

Lege woonruimtes

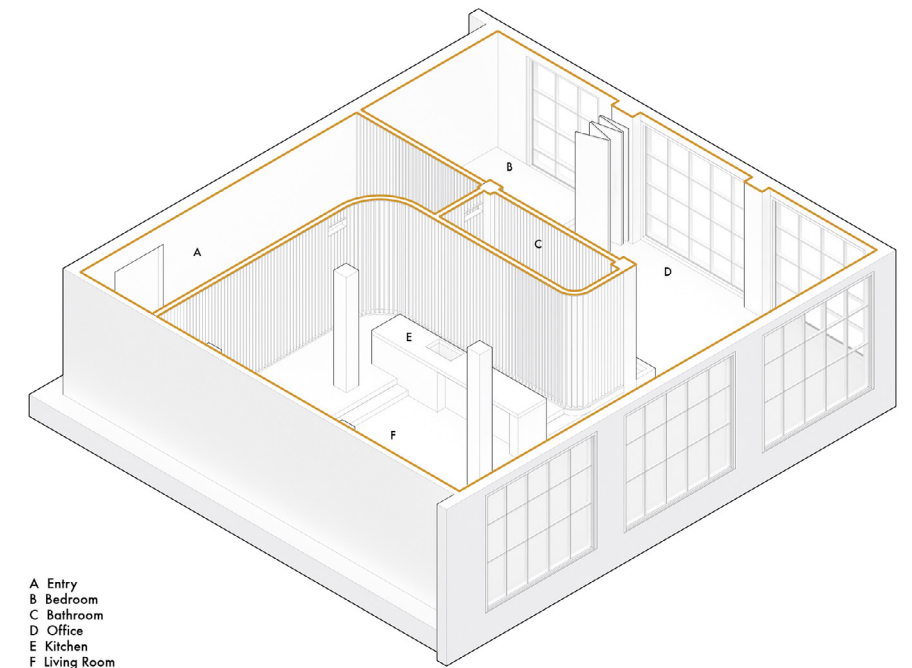


source: <http://marckoehler.nl/nl/werk/superlofts/superlofts-houthaven/>

Modulair interieursysteem

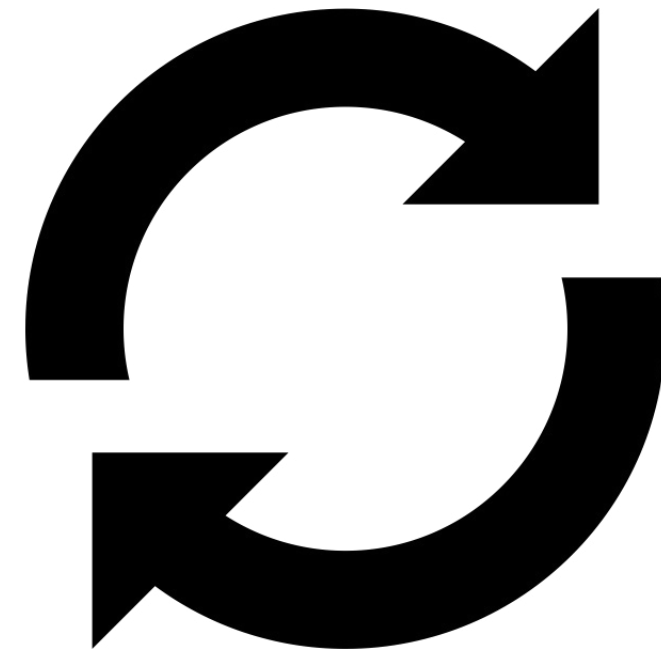
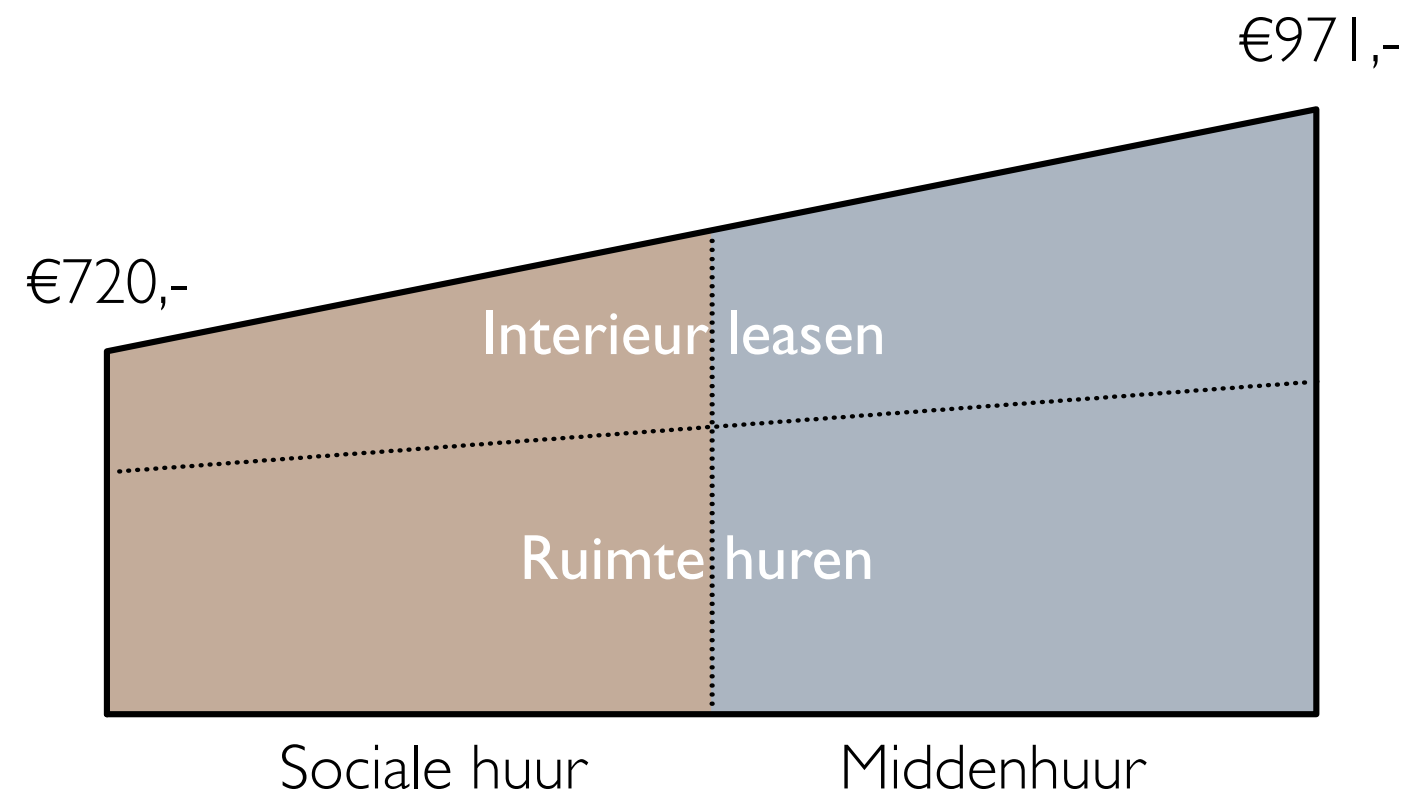


source: <https://www.behance.net/gallery/30577941/Plug-Dwell>



DOELSTELLING

Leasen interieur



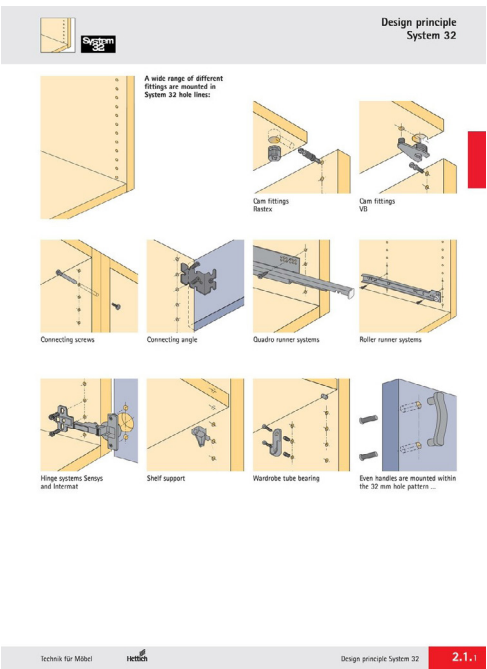
ONTWERPVRAAG

Vraagstelling

Hoe kunnen **naoorlogse portiekwoningen in Amsterdam** getransformeerd worden, zodat **bewoners uit de sociale huur en de middenhuur** kunnen worden gehuisvest met een **lease interieur bouwsysteem**?

ONDERZOEK

Andere lease producten



source: <https://www.hettich.com>



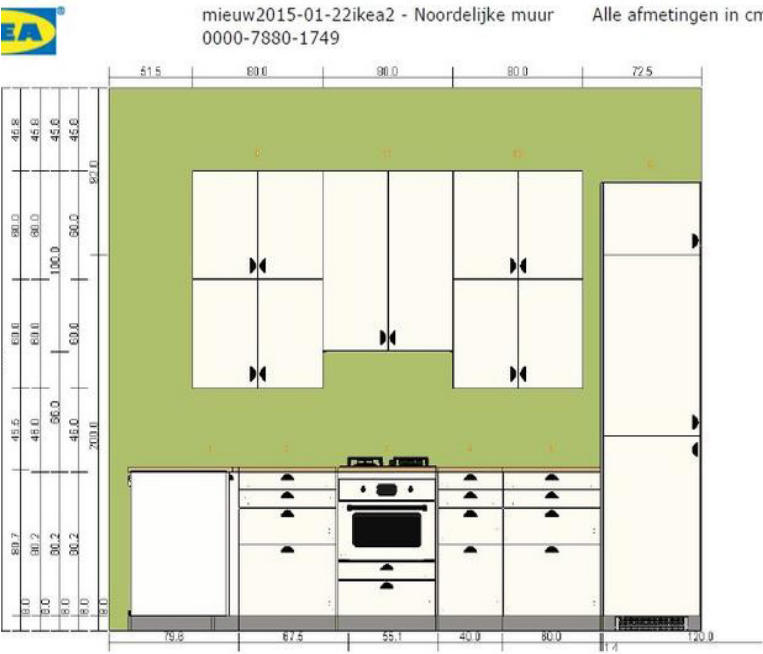
source: <https://officesnapshots.com>



source: <https://pbs.twimg.com>



source: <http://smartcityinfo.nl>



source: <https://www.smart-parts-direct.com>



source: https://pisces.bbystatic.com/image2/BestBuy_US/images/prod-



source: <http://www.rollerbannerstands.com>

ONDERZOEKSVRAAG

Vraagstelling onderzoek

*Wat kan de **bouw (building environment)** leren van **andere disciplines**, om een **lease modulair bouwsysteem** te ontwikkelen?*

ONDERZOEKSVRAAG

Vraagstelling onderzoek

THEORETISCH FRAMEWERK

1. Onderscheidende aspecten
2. Definitie flexibiliteit
3. Lease businessmodellen

CASE STUDY

Lease en Niet-lease producten
Methode: Exploratief onderzoek

UITKOMSTEN

1. Matrix
2. Analyse

ONDERZOEKSVRAAG

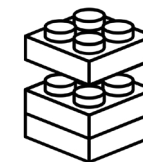
Uitkomsten

UITGANGSPUNTEN:

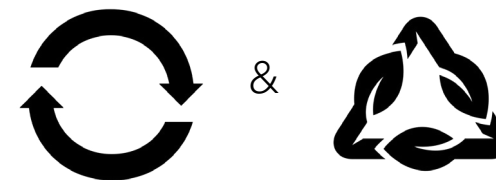
- Verschillende levenscycli



- Complexiteit minimaal



- Standaard & Costum



- Operationeel & Financial



- Garantie terugkoop

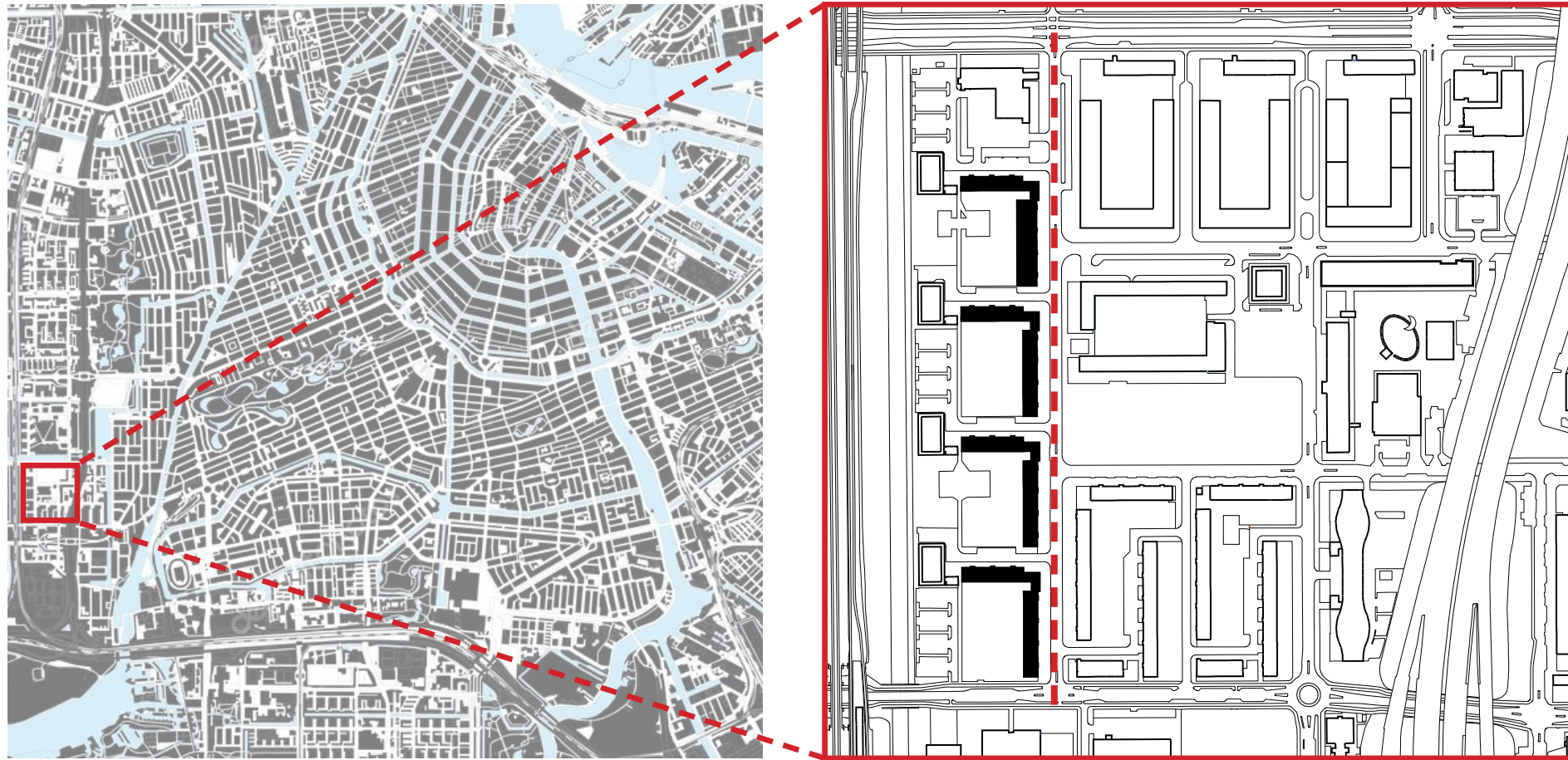


source: icons <http://www.de8enopbouw.nl/>

ONTWERPPROJECT

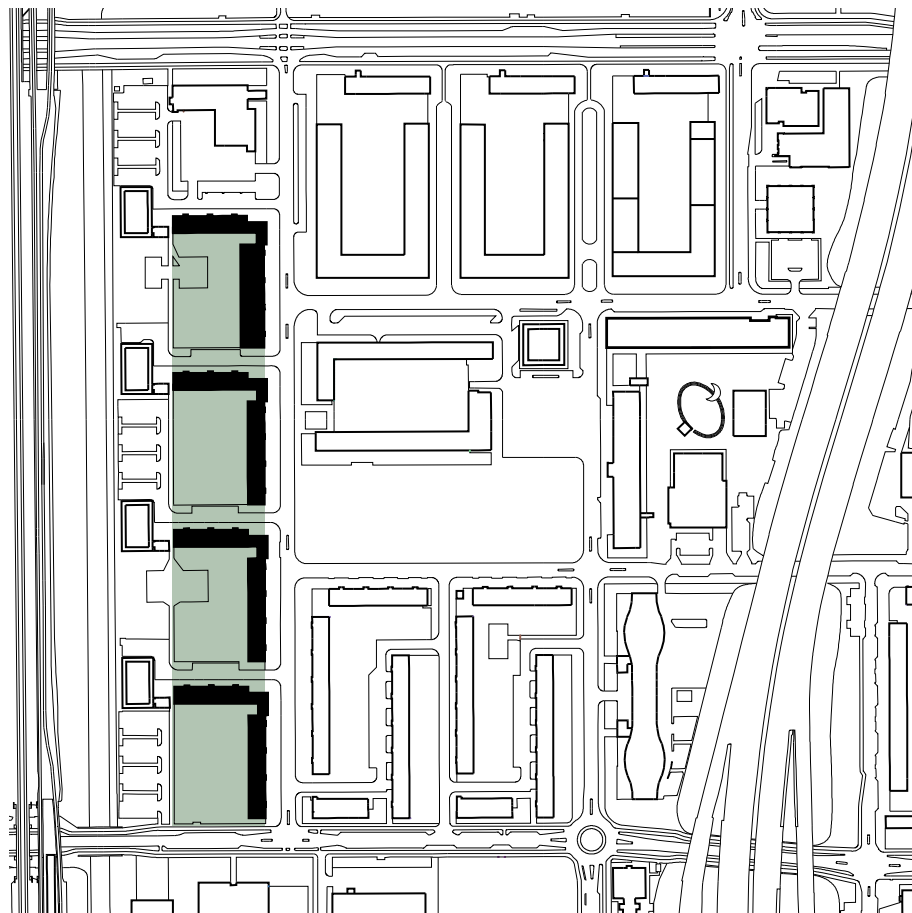
Maassluisstraat

Delflandpleinbuurt



CONTEXT

Maassluisstraat

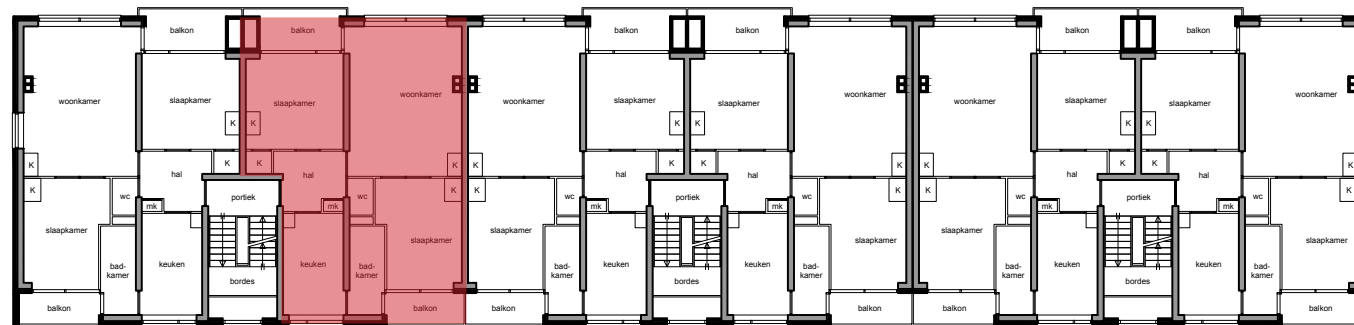


ONTWERPPROJECT

Hoeveelheden portiekwoningen



TYPE A - Eerste - vierde verdieping



TYPE B - Eerste - vierde verdieping

TYPE A

$$4 \times 36 = 144 \text{ woningen}$$

TYPE B

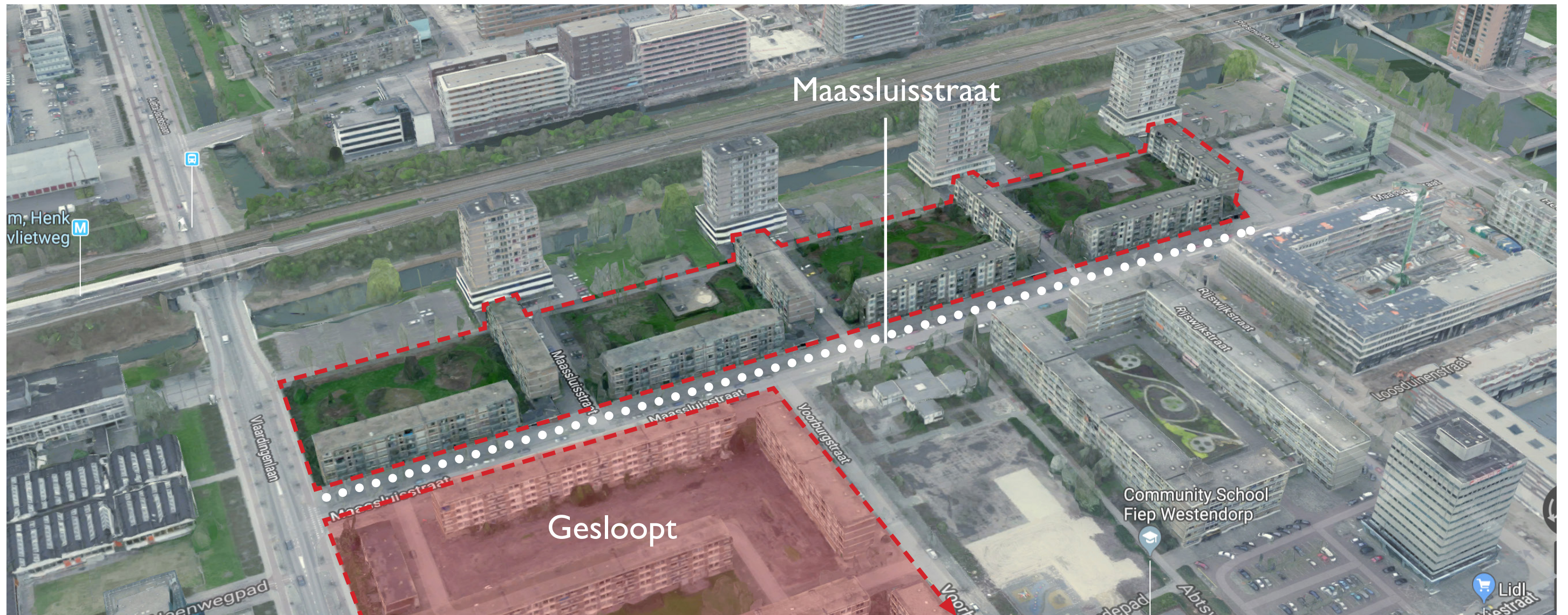
$$4 \times 24 = 96 \text{ woningen}$$

TOTAAL

$$240 \text{ woningen}$$

Behouden portiekwoningen

Nieuwbouw



source: <https://www.google.com/maps>

ONTWERPPROJECT

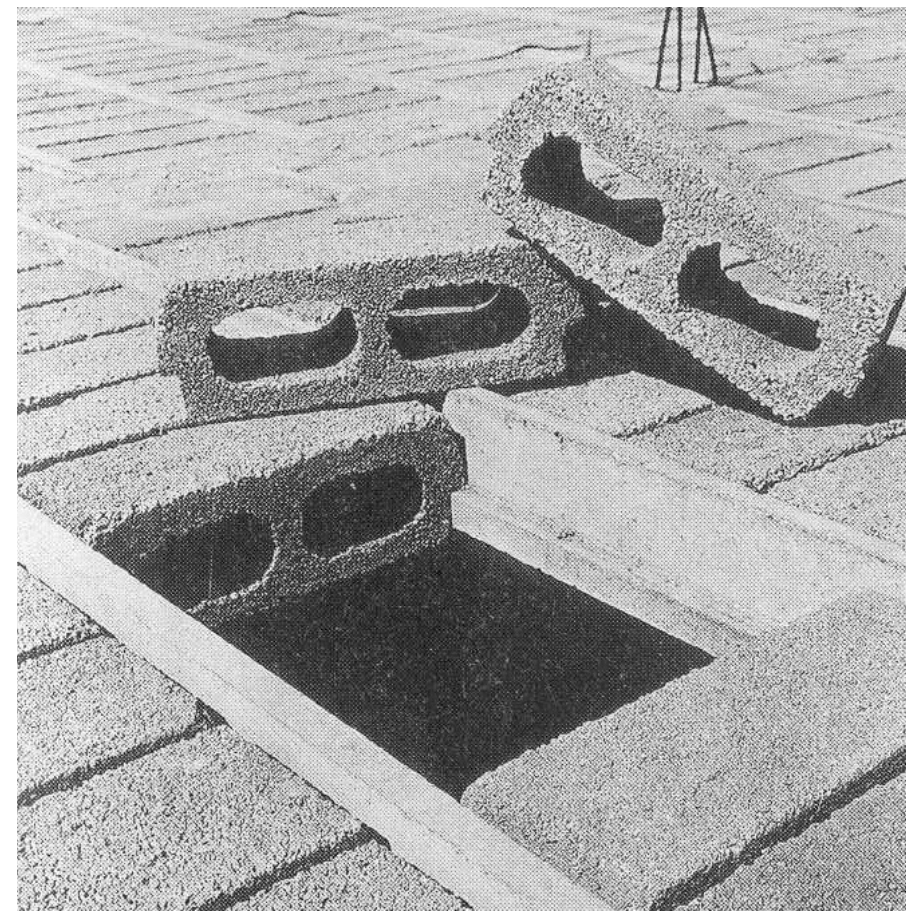
MUWI systeem

Wanden



source: https://erfgoedenruimte.nl/sites/default/files/attachments/Eindrapport%20Muwi%20oktober%202016_BouwhelpGroep.pdf p.6

Vloeren



source: https://erfgoedenruimte.nl/sites/default/files/attachments/Eindrapport%20Muwi%20oktober%202016_BouwhelpGroep.pdf p.7

BEELDKWALITEITPLAN

Beeldkwaliteitsplan



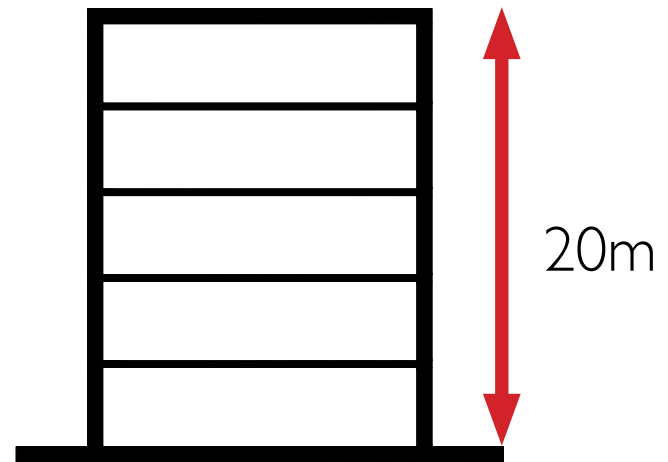
*“Bewaking ruimtelijke kwaliteit van
de vernieuwing van dat gebied”*

source: <https://anzdoc.com/queue/staalmanpleinbuurt.html>

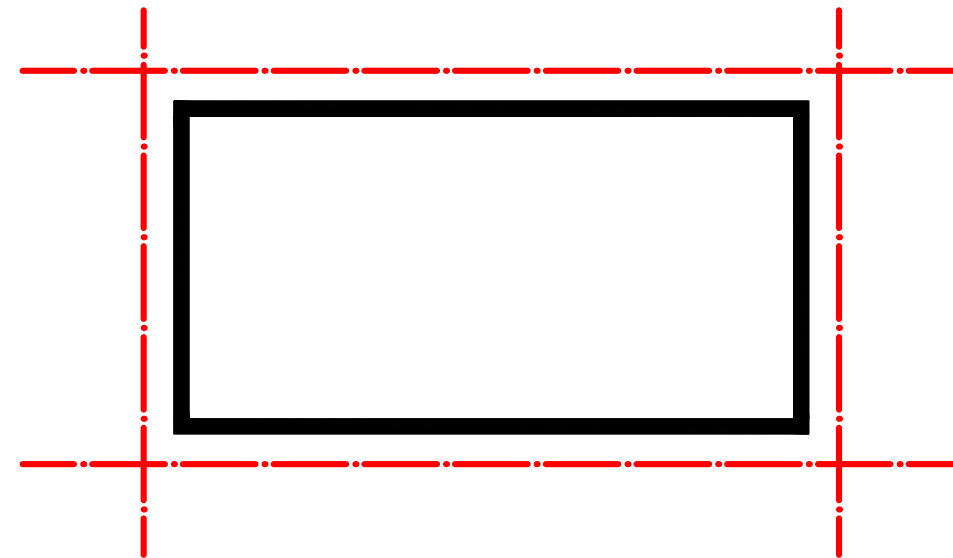
BEELDKWALITEITPLAN

Spelregels

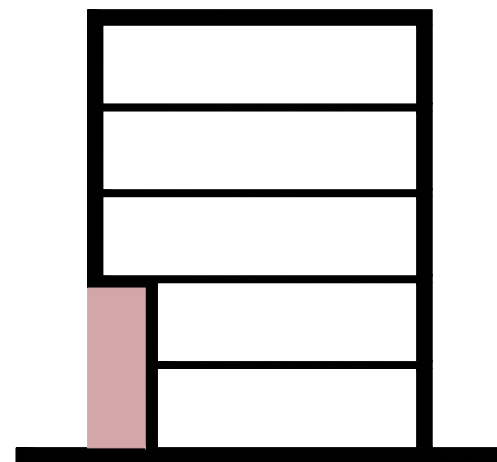
SAMENHANG



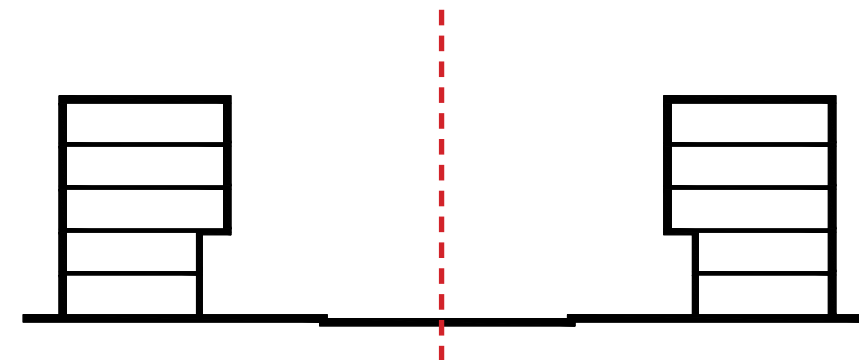
Maximale bouwhoogte



Strakke rooijlijnen



Plint 1,8m



Uniforme straatprofielen

BEELDKWALITEITPLAN

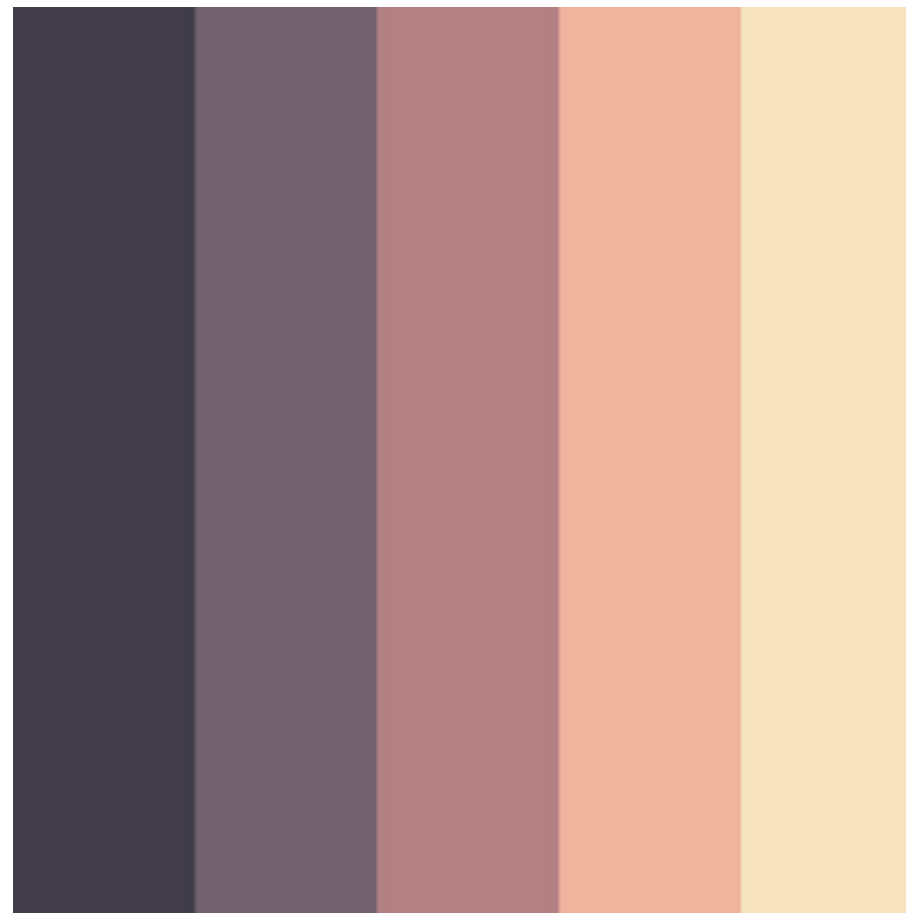
Variatie

Materialen



source: <https://tiniti.ru/en/blog/2015/09/18/milan-in-architectural-textures/>

Kleuren



source: <https://www.color-hex.com/color-palette/2892>

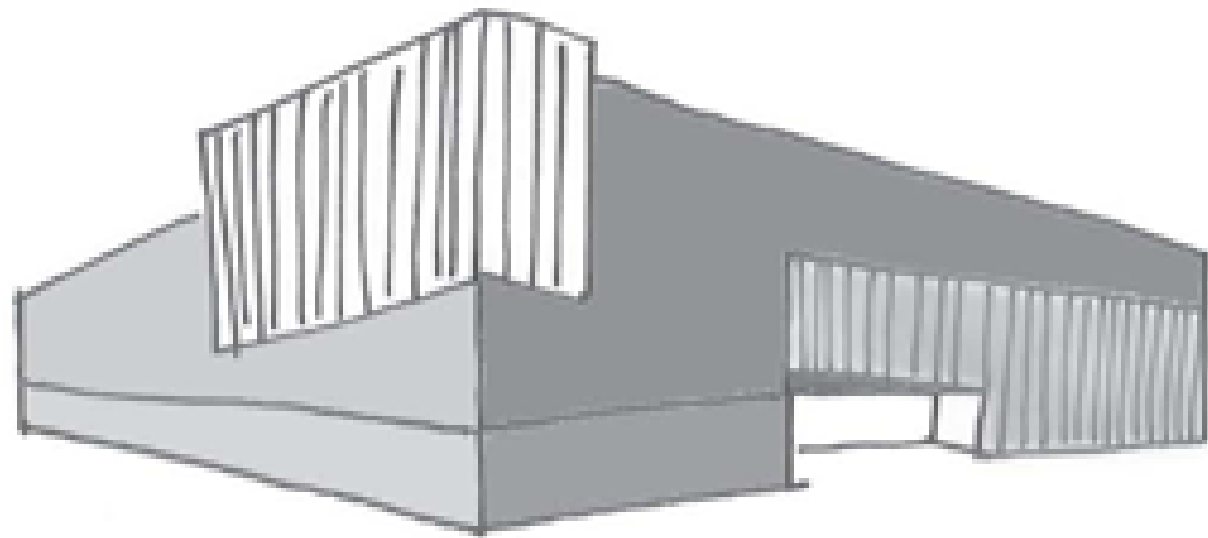
Architectuurstijlen



ANALYSE LOCATIE

Gebouwwolume

Tussenschaal



source: <https://anzdoc.com/queue/staalmanpleinbuurt.html> p.41

Monotone gevelbeeld



ANALYSE LOCATIE

Formeel vs. informeel

Voorgevels



Achtergevels



ANALYSE LOCATIE

Plint

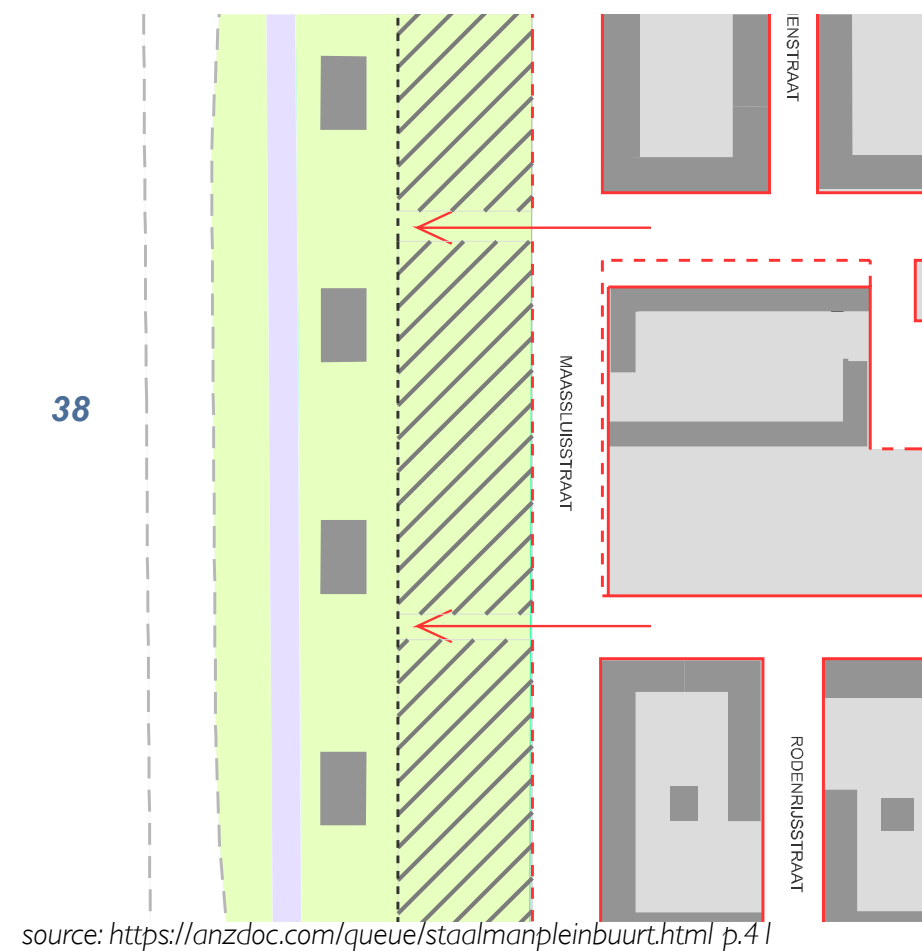
Dode plint



ANALYSE LOCATIE

Groen

Groenstedelijk milieu



Geen gemeenschappelijk karakter



ANALYSE LOCATIE

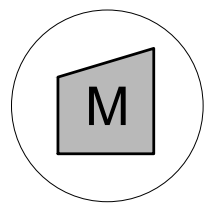
Parkeren

Parkeren prominent aanwezig

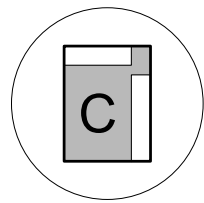


UITGANGSPUNTEN

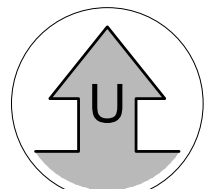
3 hoofduitgangspunten



Middenhuur-woningen: Flexibele middenhuur-woningen voor starters



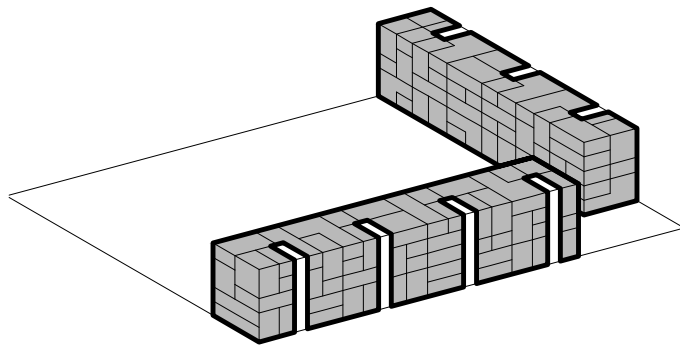
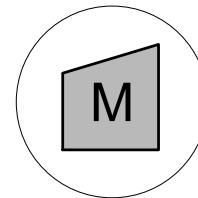
Context: Portieken passend binnen stedelijke context



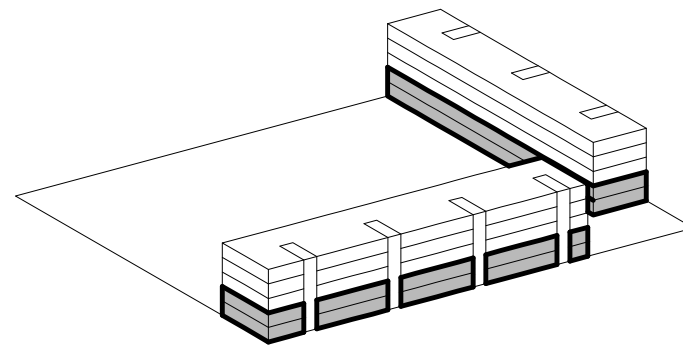
Upgrade: Portieken transformeren en verduurzamen

ONTWERPSTRATEGIEËN

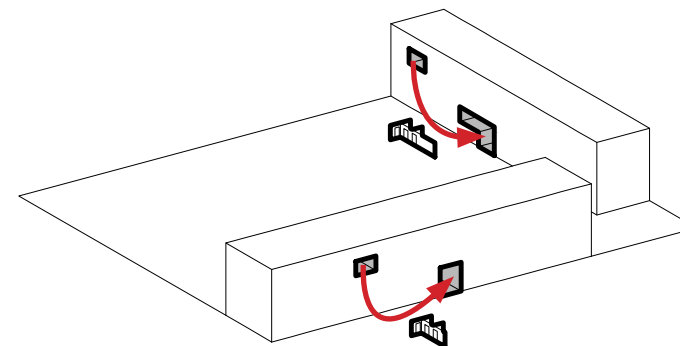
Flexibele middenhuur-woningen voor starters



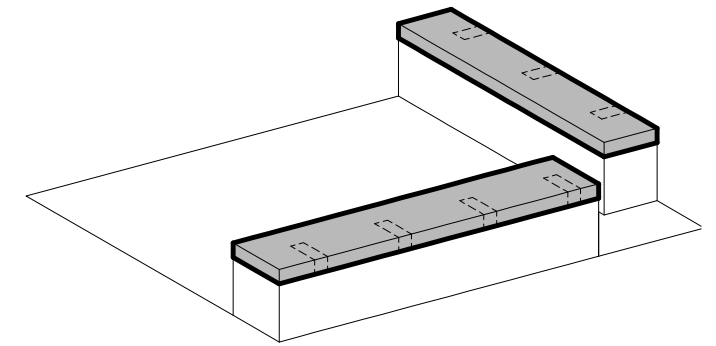
Diverse typologieën



Middenhuurwoningen op
begane grond



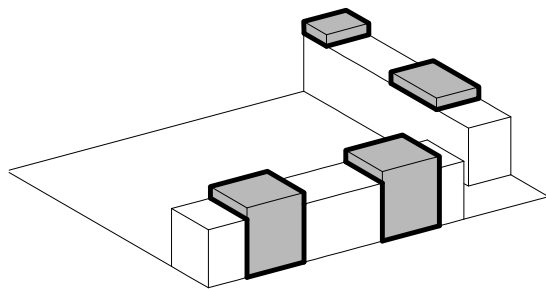
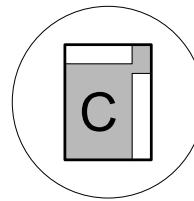
Verplaatsbaar interieur



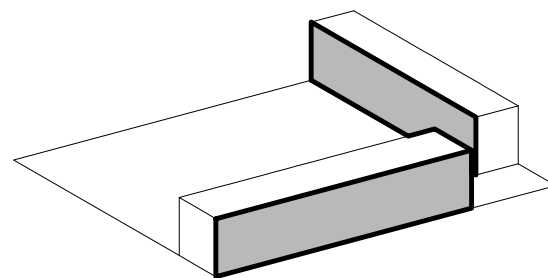
Collectieve voorzieningen
op bovenverdieping en dak

ONTWERPSTRATEGIEËN

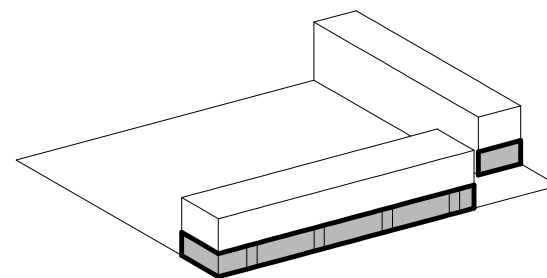
Portieken binnen stedelijke context



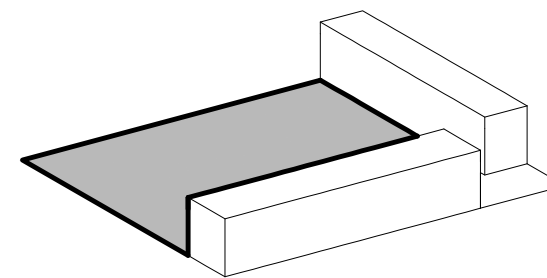
Tussenschaal



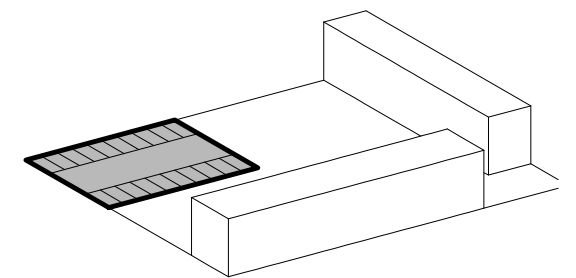
Formeel voor &
Informeel achter



Verbijzonderde plint



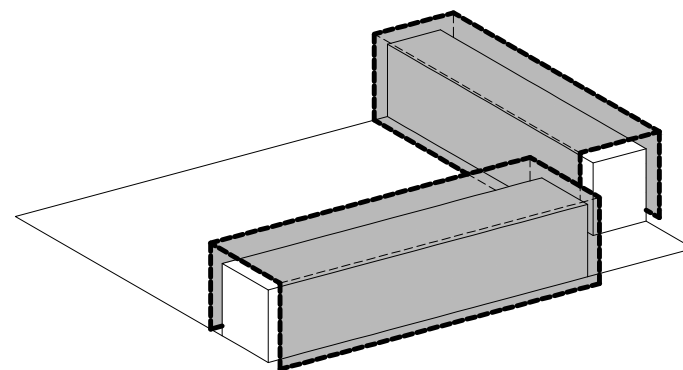
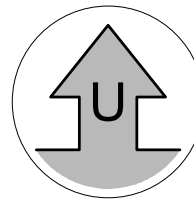
Gemeenschappelijk
groen



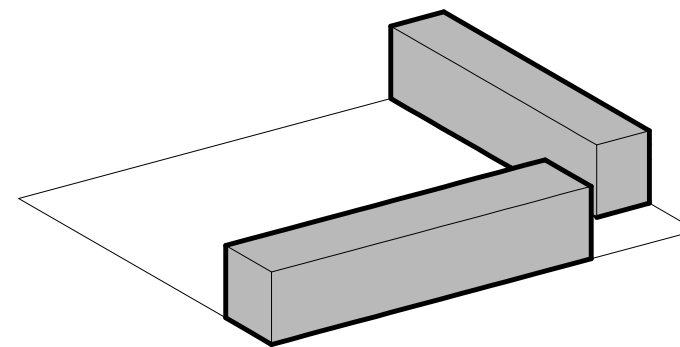
Parkeren binnen
bouwplot

ONTWERPSTRATEGIEËN

Portieken transformeren en verduurzamen



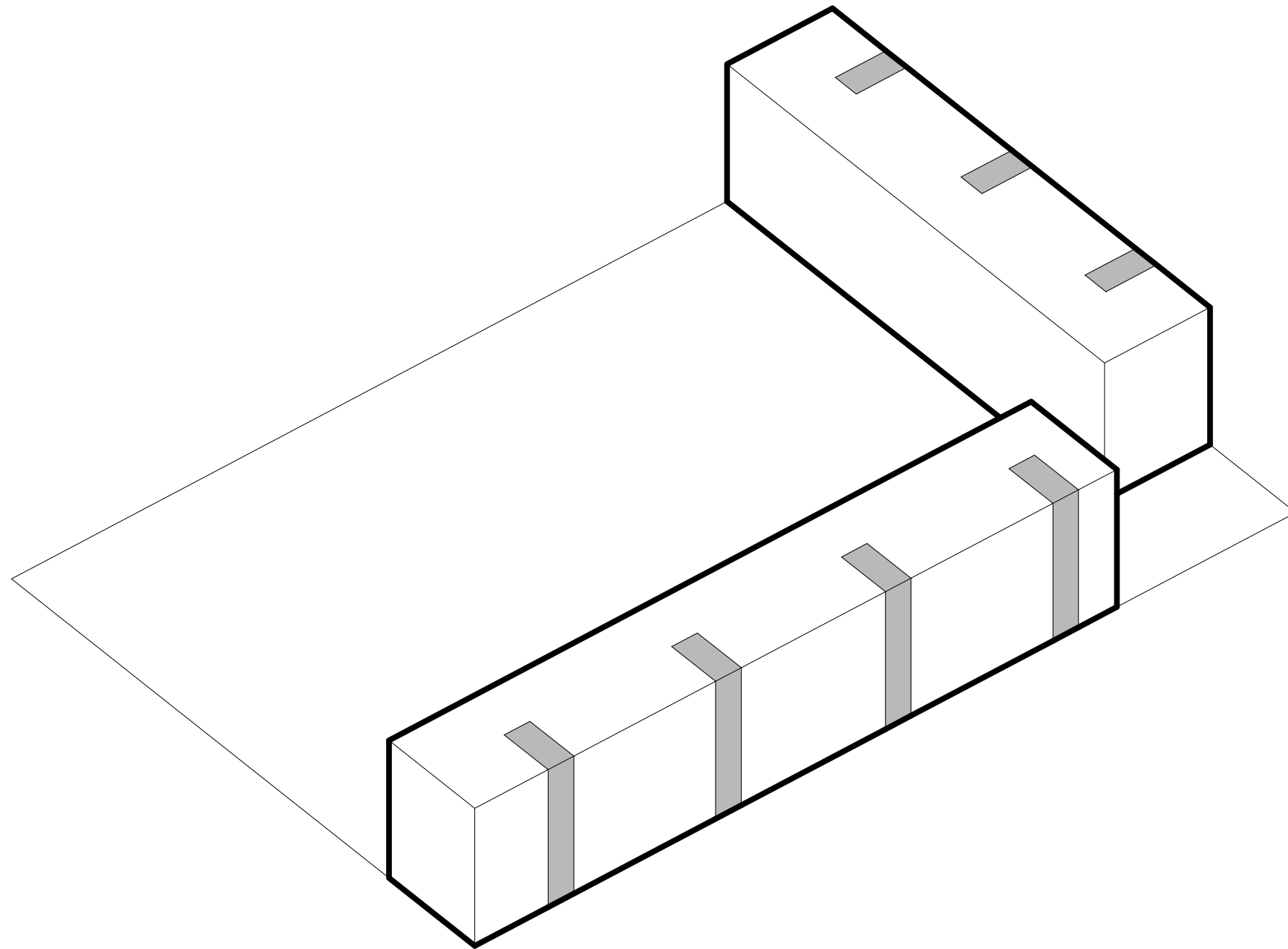
Gevel vernieuwen met
droge montagesysteem



Installaties vernieuwen

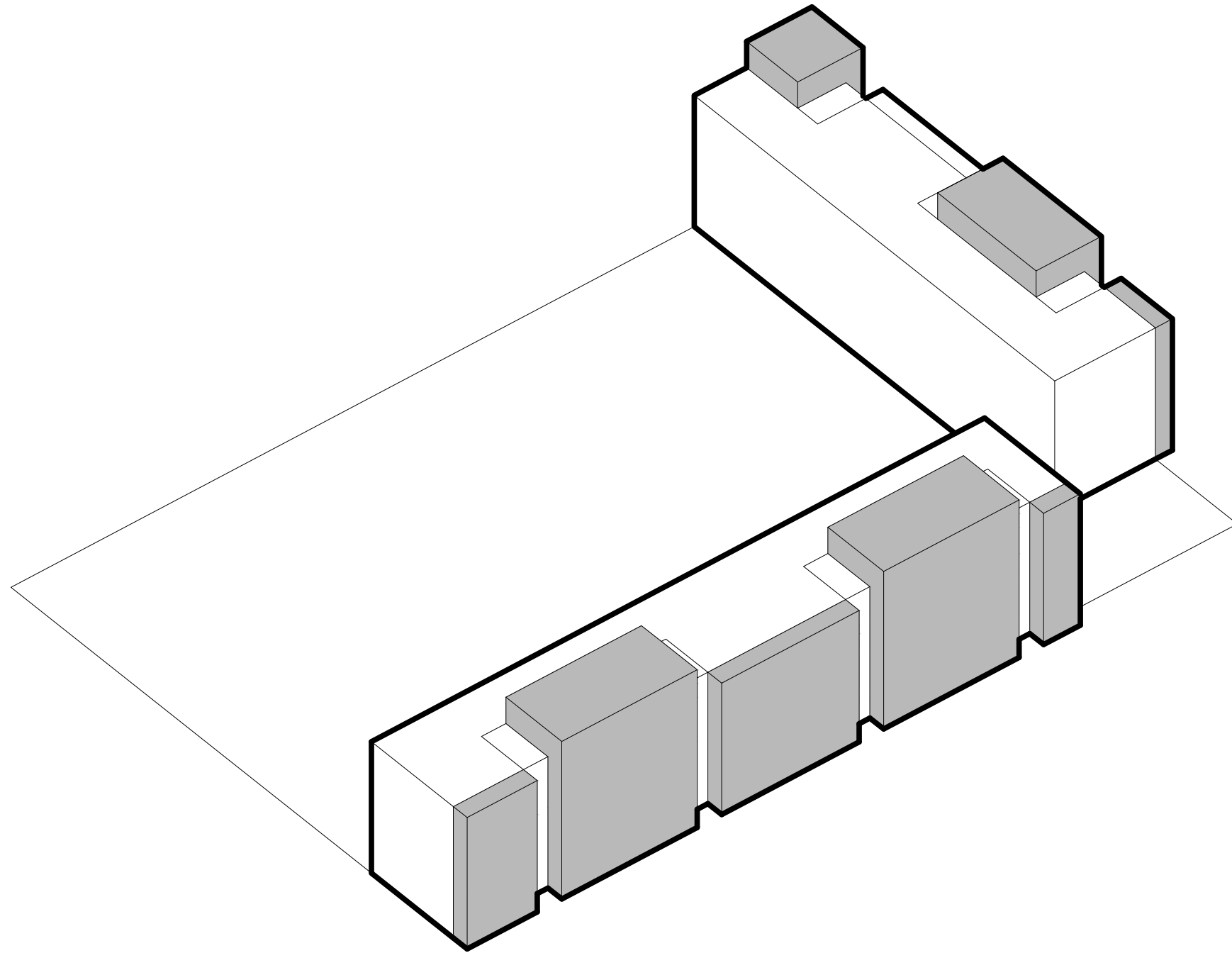
CONCEPT

Bestaand bouwblok



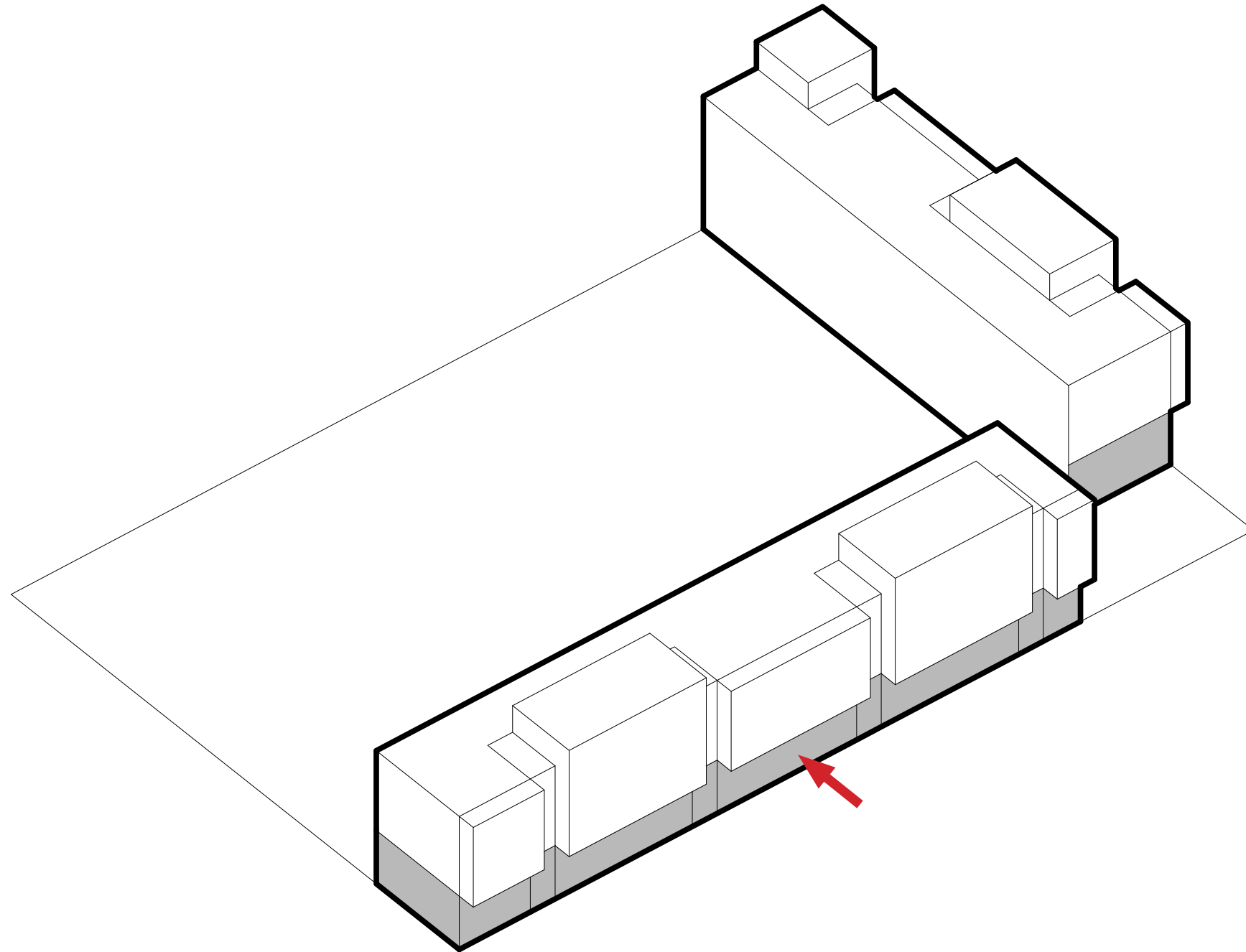
CONCEPT

Tussenschaal



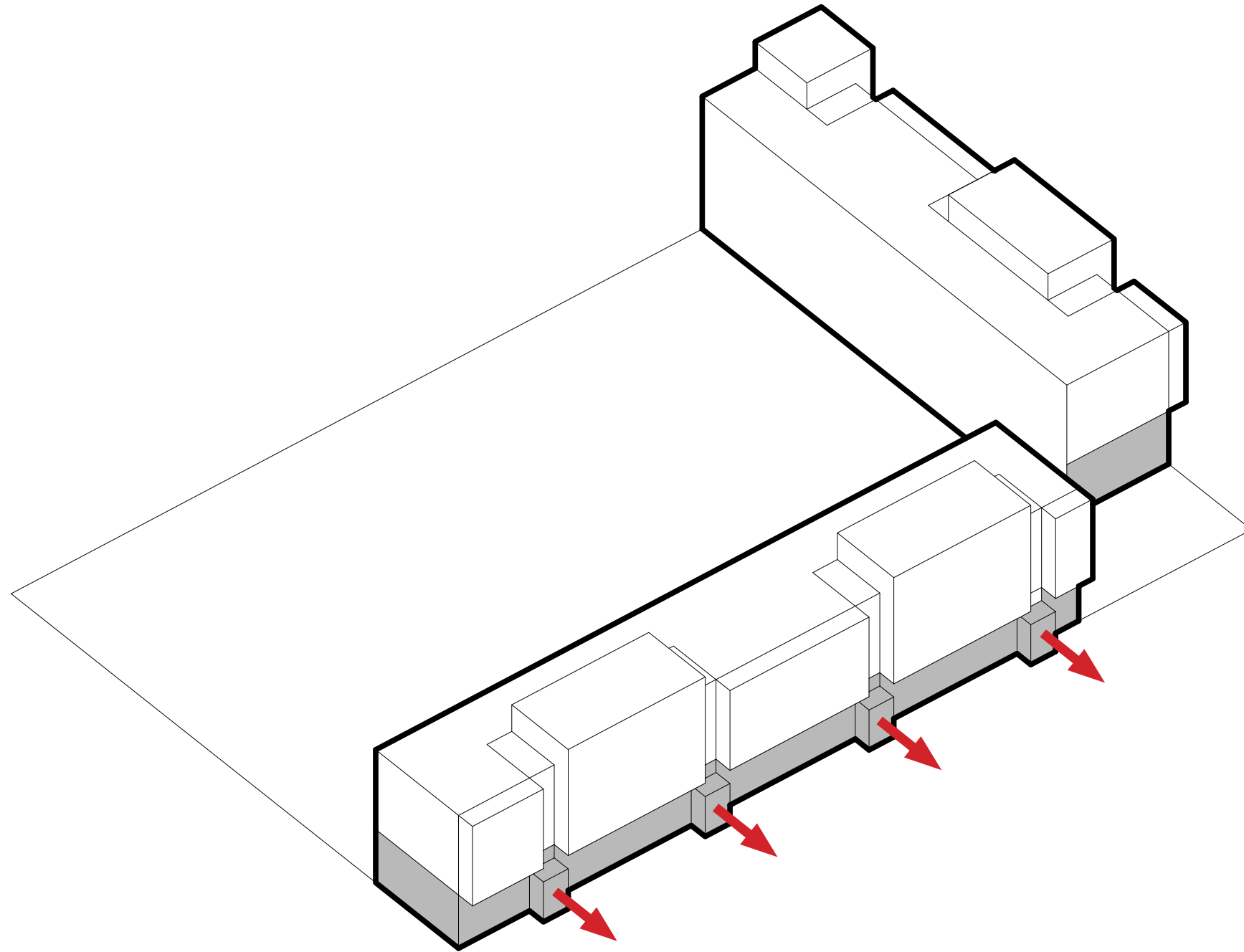
CONCEPT

Verbijzonderde plint



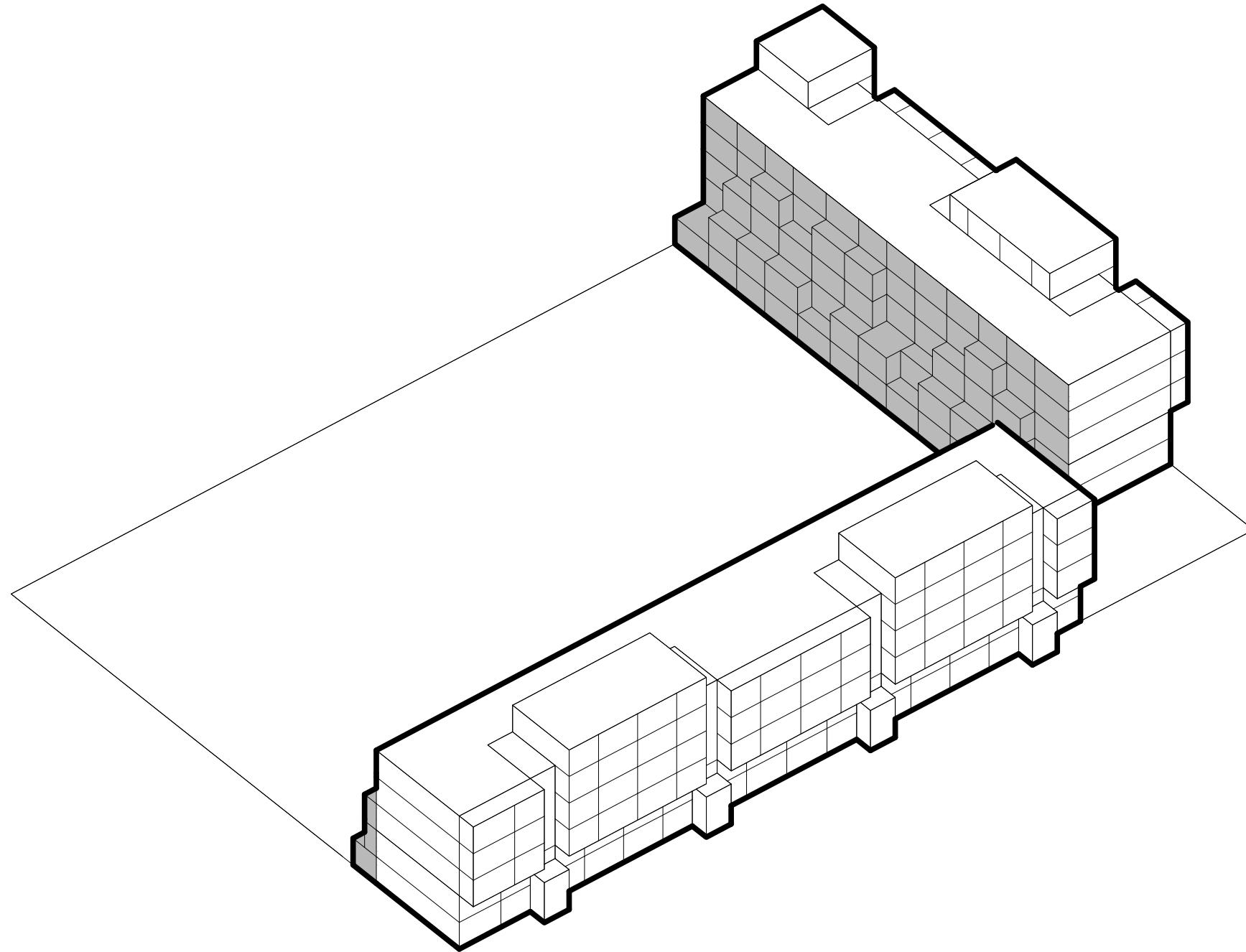
CONCEPT

Accentueren portieken



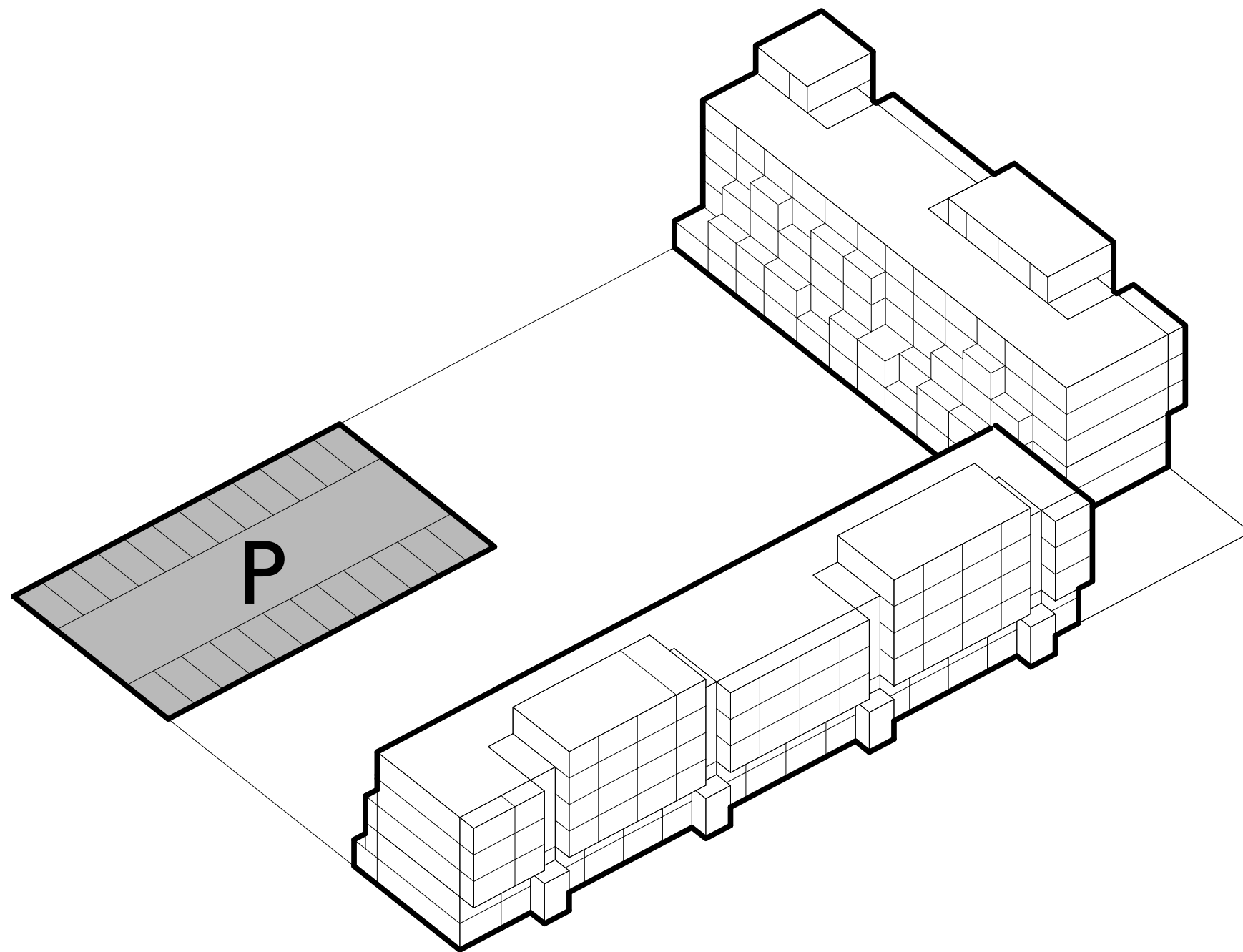
CONCEPT

Informeel karakter achtergevel



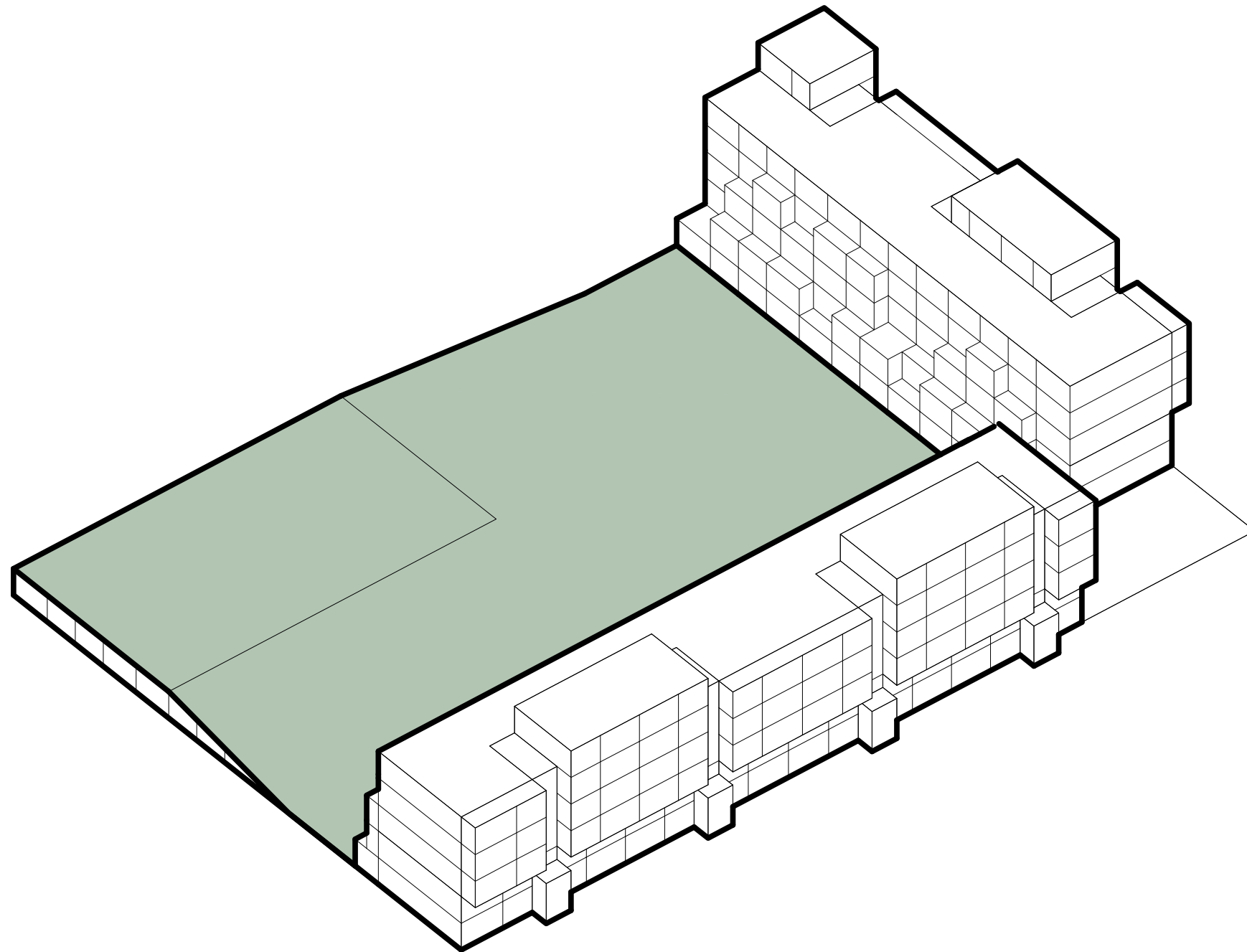
CONCEPT

Parkeren binnen bestaande bouwblok



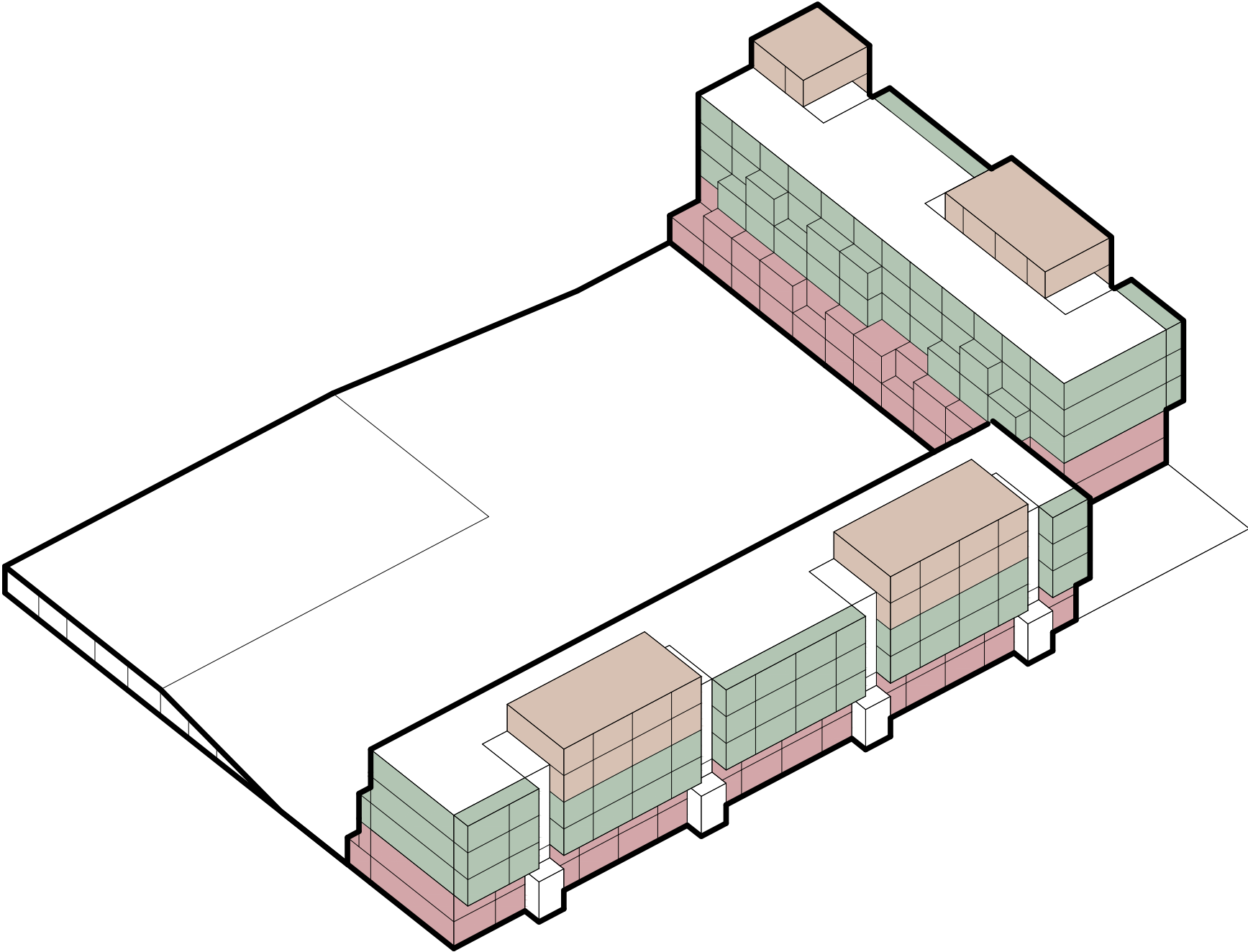
CONCEPT

Parkeren verbergen



CONCEPT

Programma



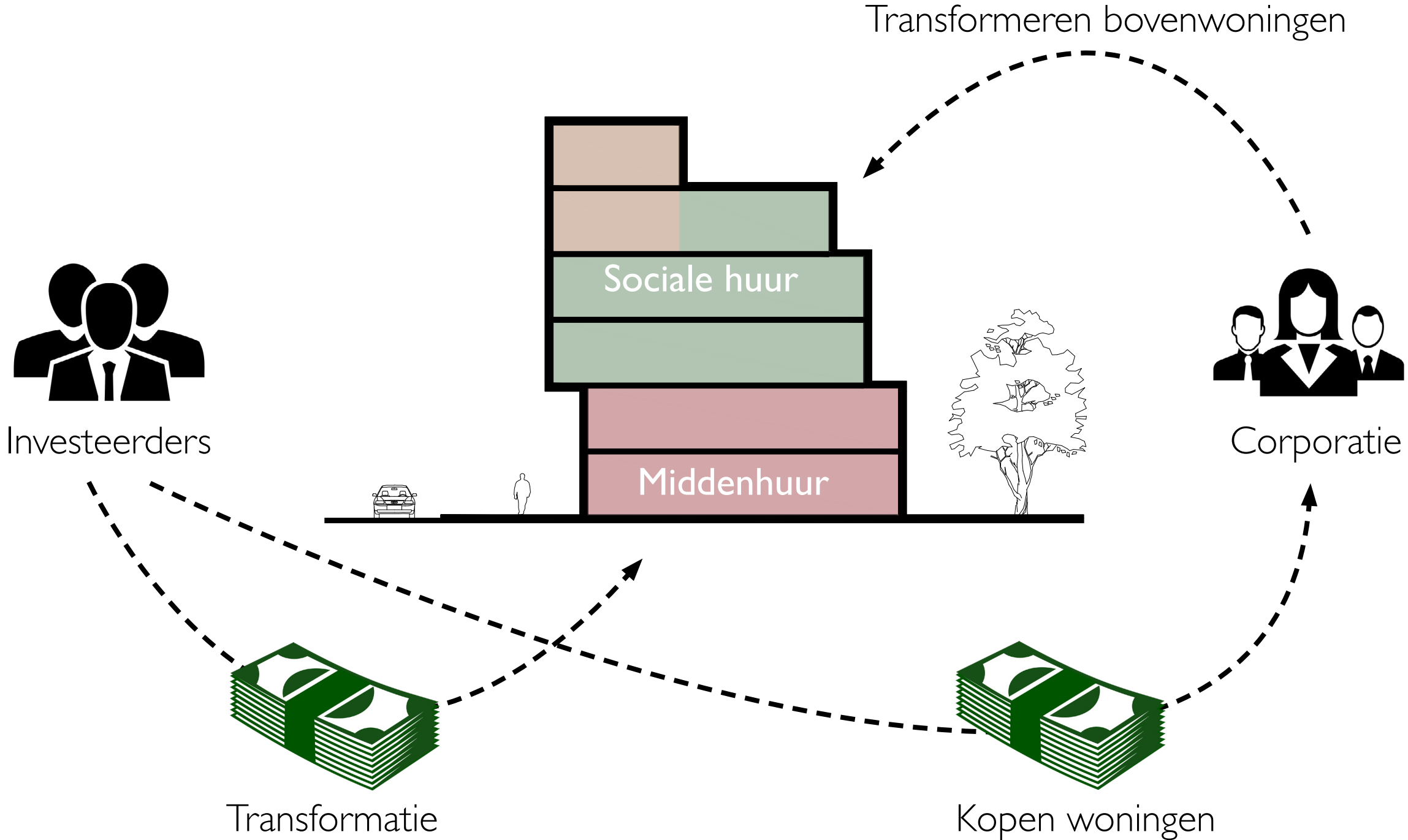
CONCEPT

Doorsnede



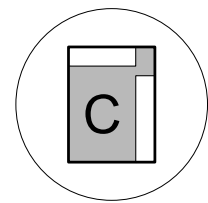
CONCEPT

Business concept

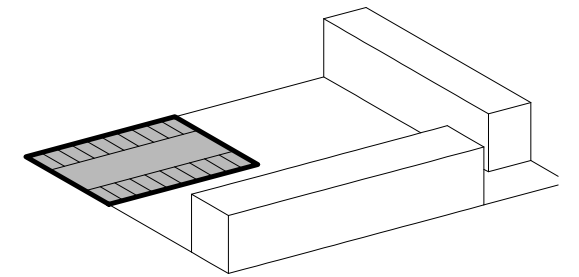
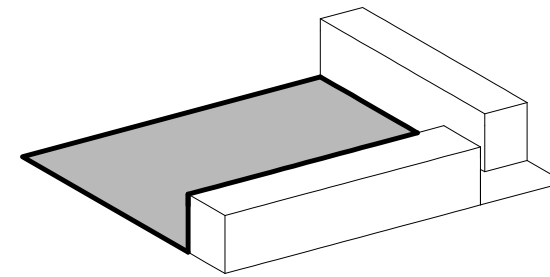
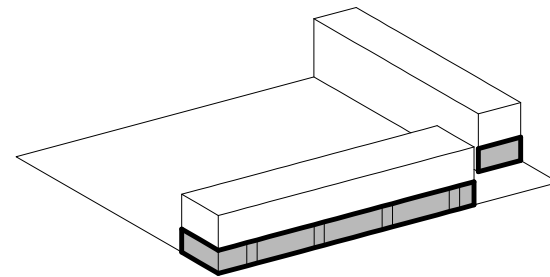
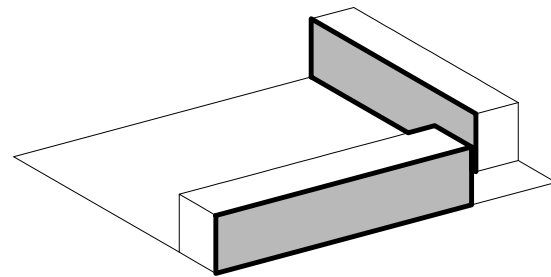
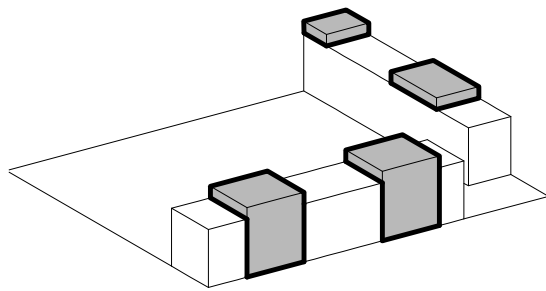


STEDELIJKE CONTEXT

Uitgangspunt I



Portieken passend binnen stedelijke context



STEDELIJKE CONTEXT

Stedelijke plattegrond



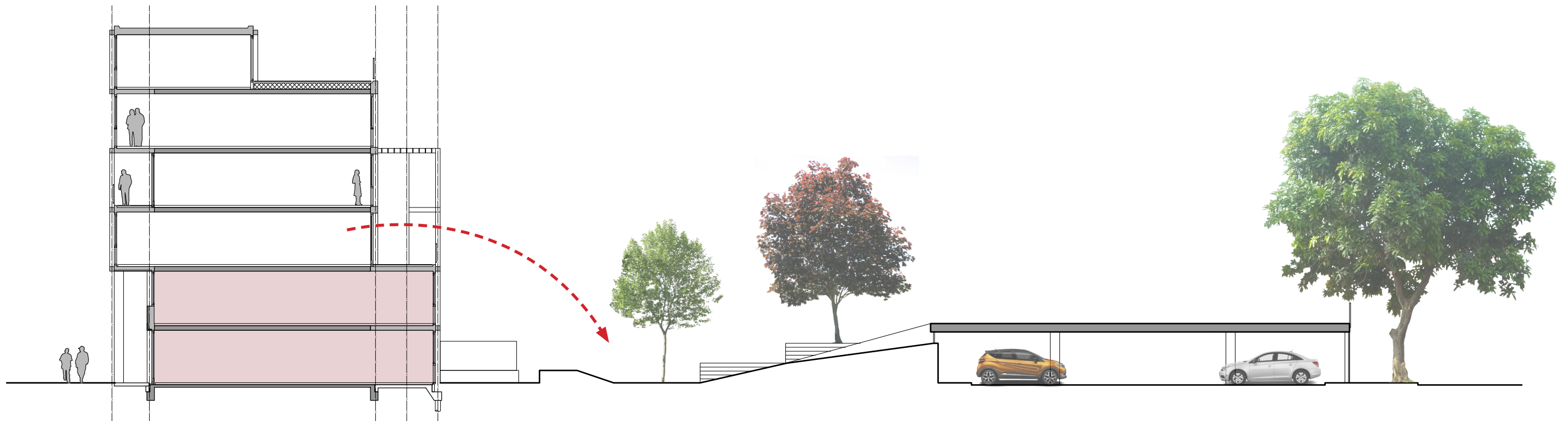
STEDELIJKE CONTEXT

Impressie



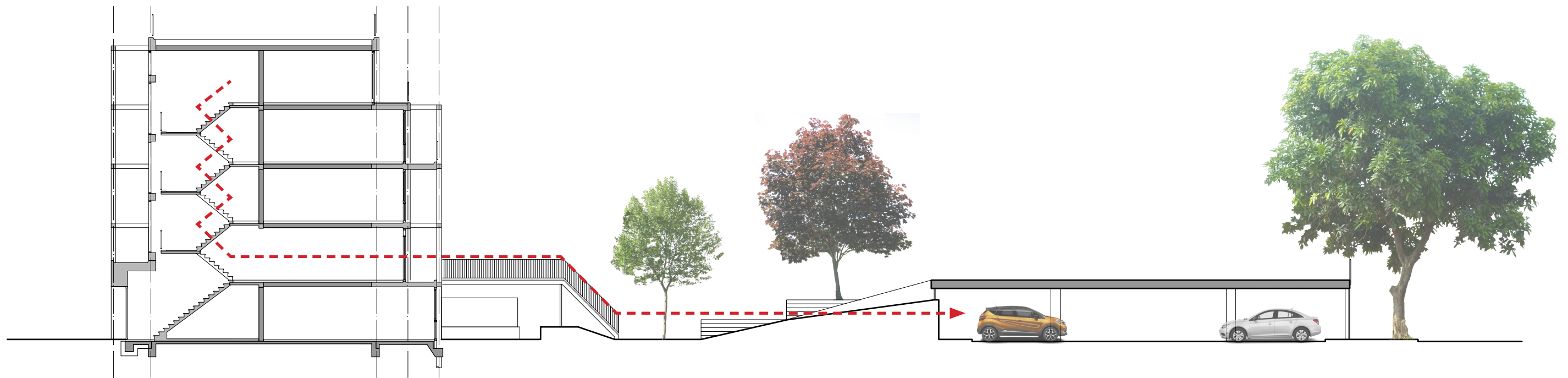
STEDELIJKE CONTEXT

Doorsnede woningen



STEDELIJKE CONTEXT

Doorsnede portiek



STEDELIJKE CONTEXT

Impressie



STEDELIJKE CONTEXT

Parkeren verbergen



STEDELIJKE CONTEXT

Ontsluiting



STEDELIJKE CONTEXT

Hoofdstraat



STEDELIJKE CONTEXT

Plint



STEDELIJKE CONTEXT

Voorgevel



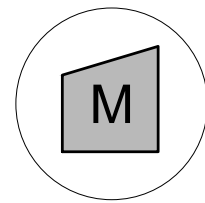
STEDELIJKE CONTEXT

Achtergevel

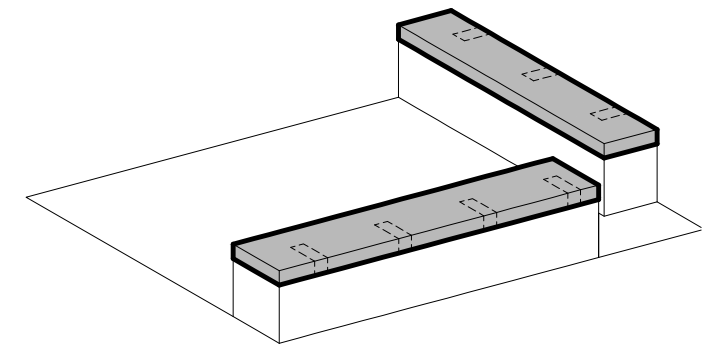
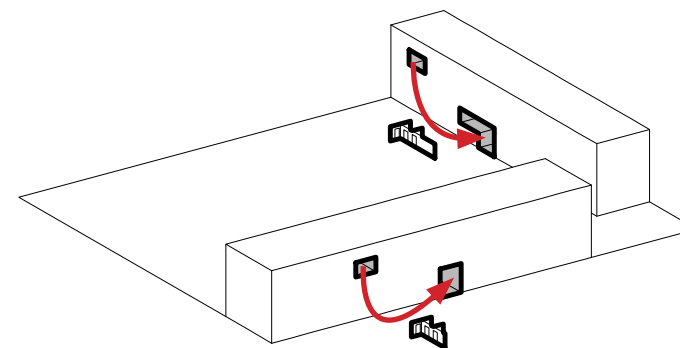
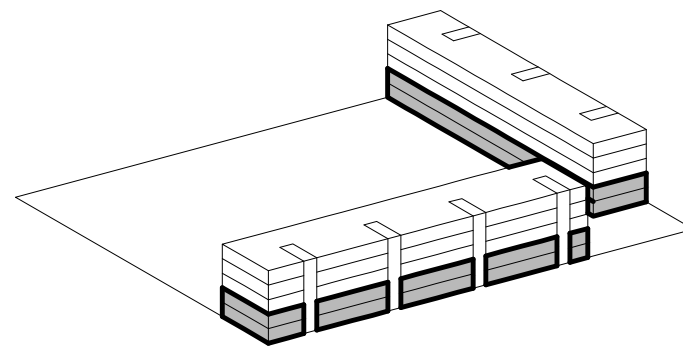
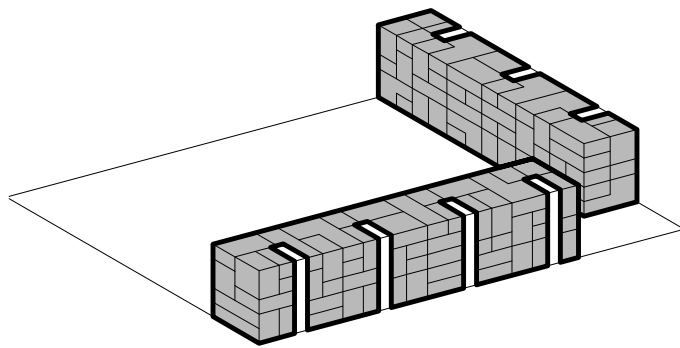


FLEXIBELE MIDDENHUUR-WONINGEN

Uitgangspunt 2

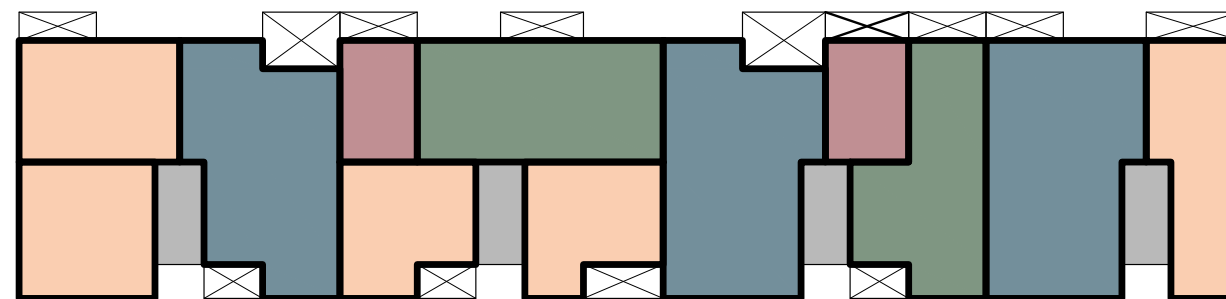
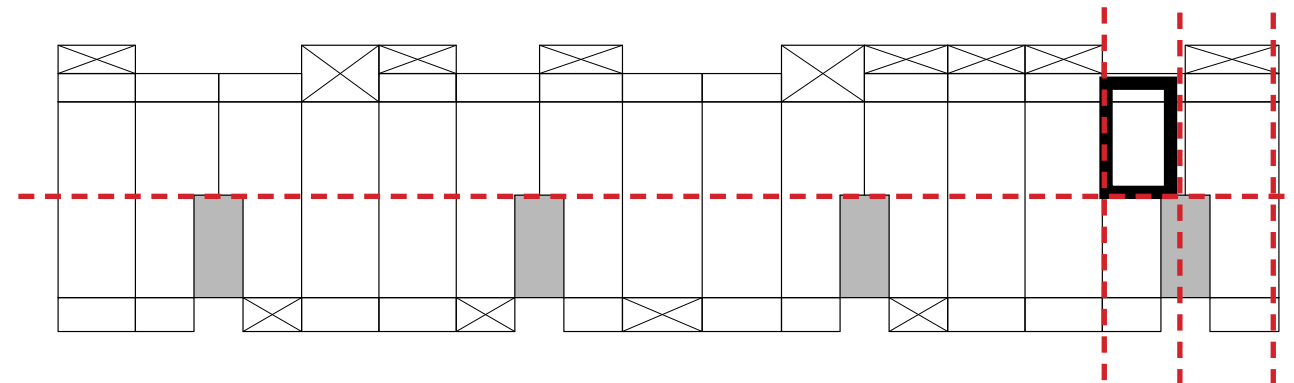
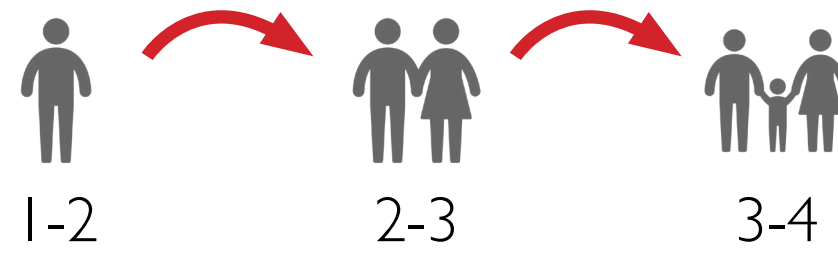


Flexibele middenhuur-woningen voor starters



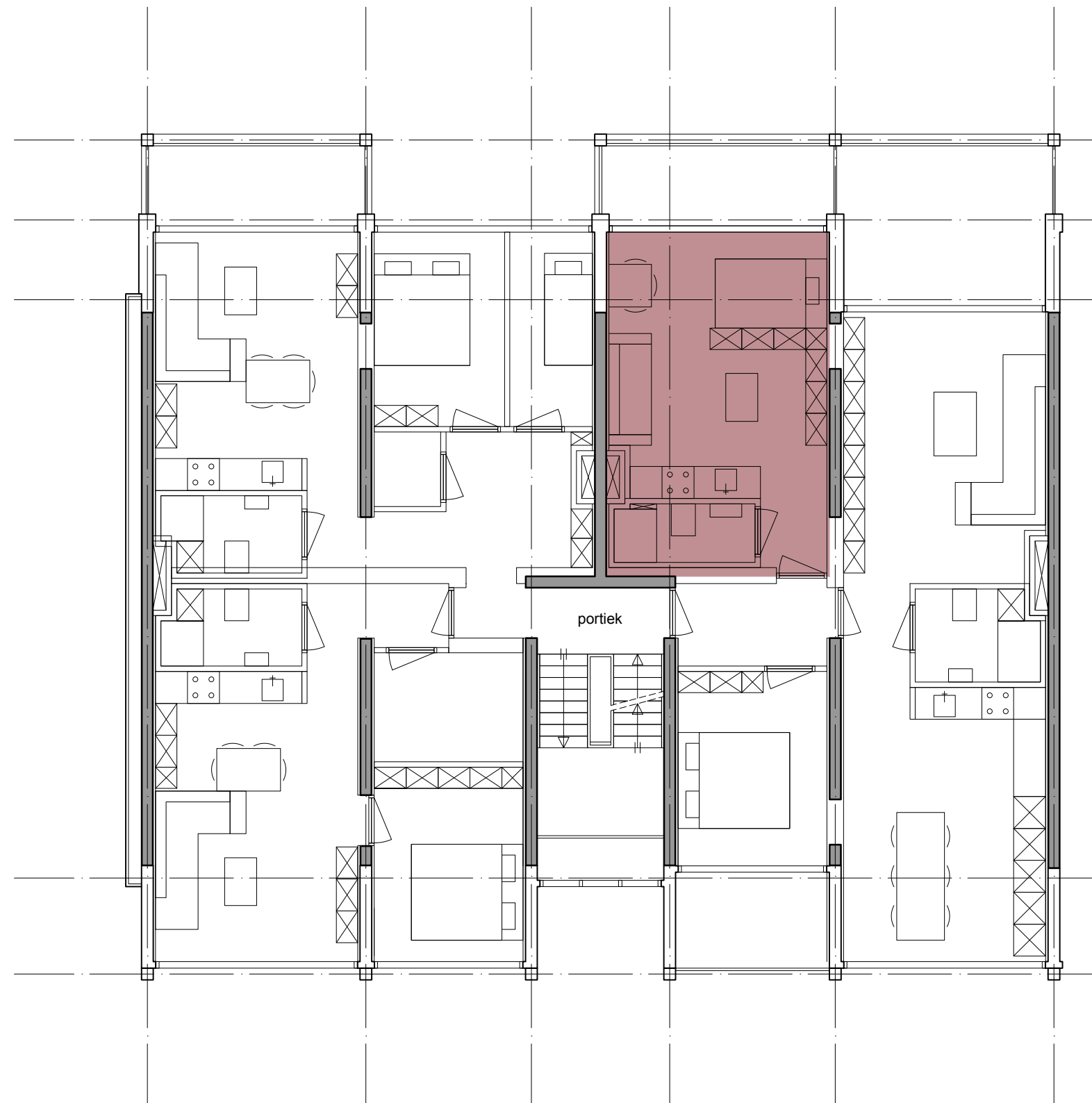
WONINGEN

Woning type A 21-28m²



WONINGEN

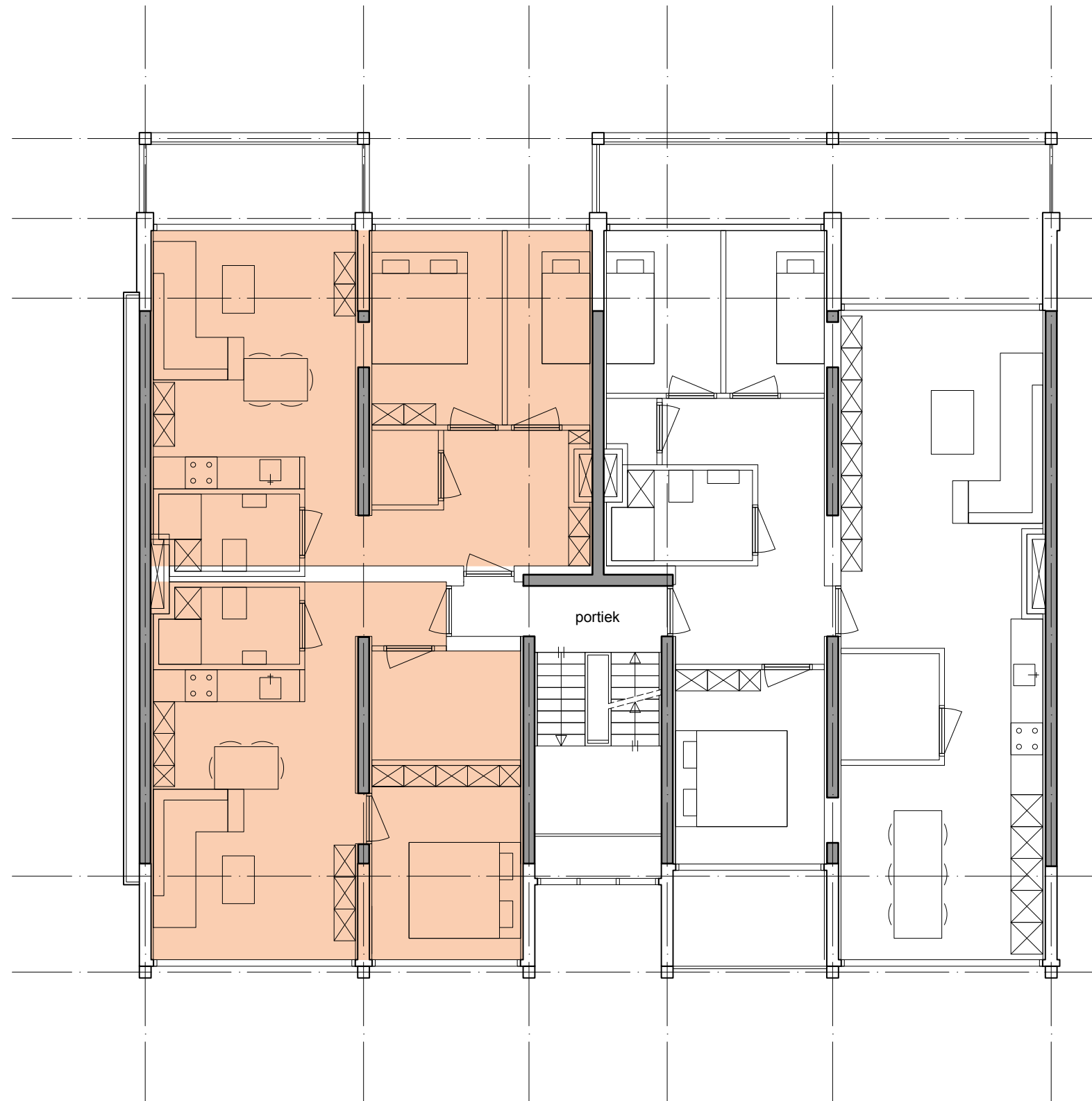
Woning type A 21-28m²



DERDE VERDIEPING

WONINGEN

Woning type B 41-58m2



DERDE VERDIEPING

WONNGEN

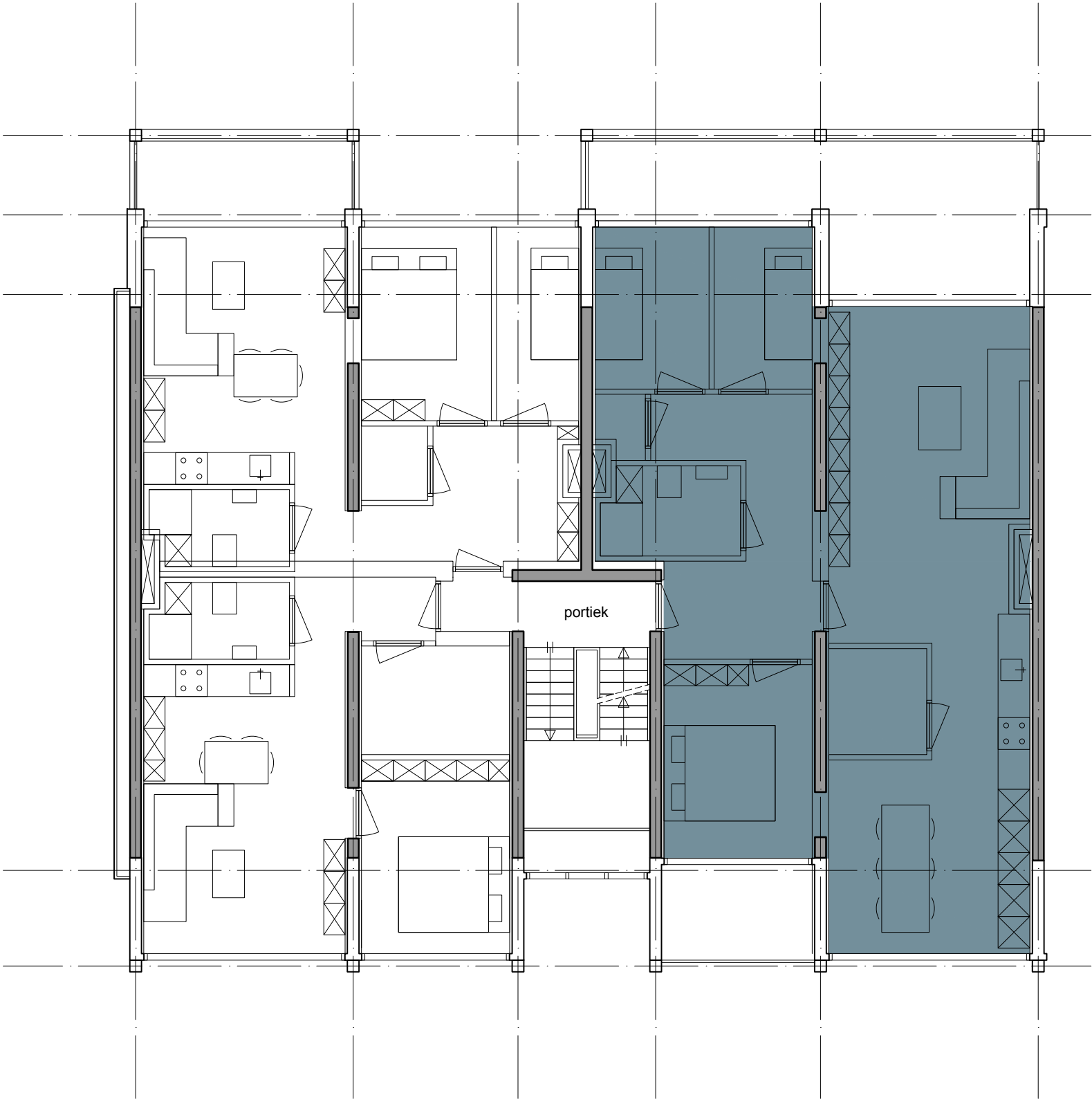
Woning type C 67-93m²



DERDE VERDIEPING

WONINGEN

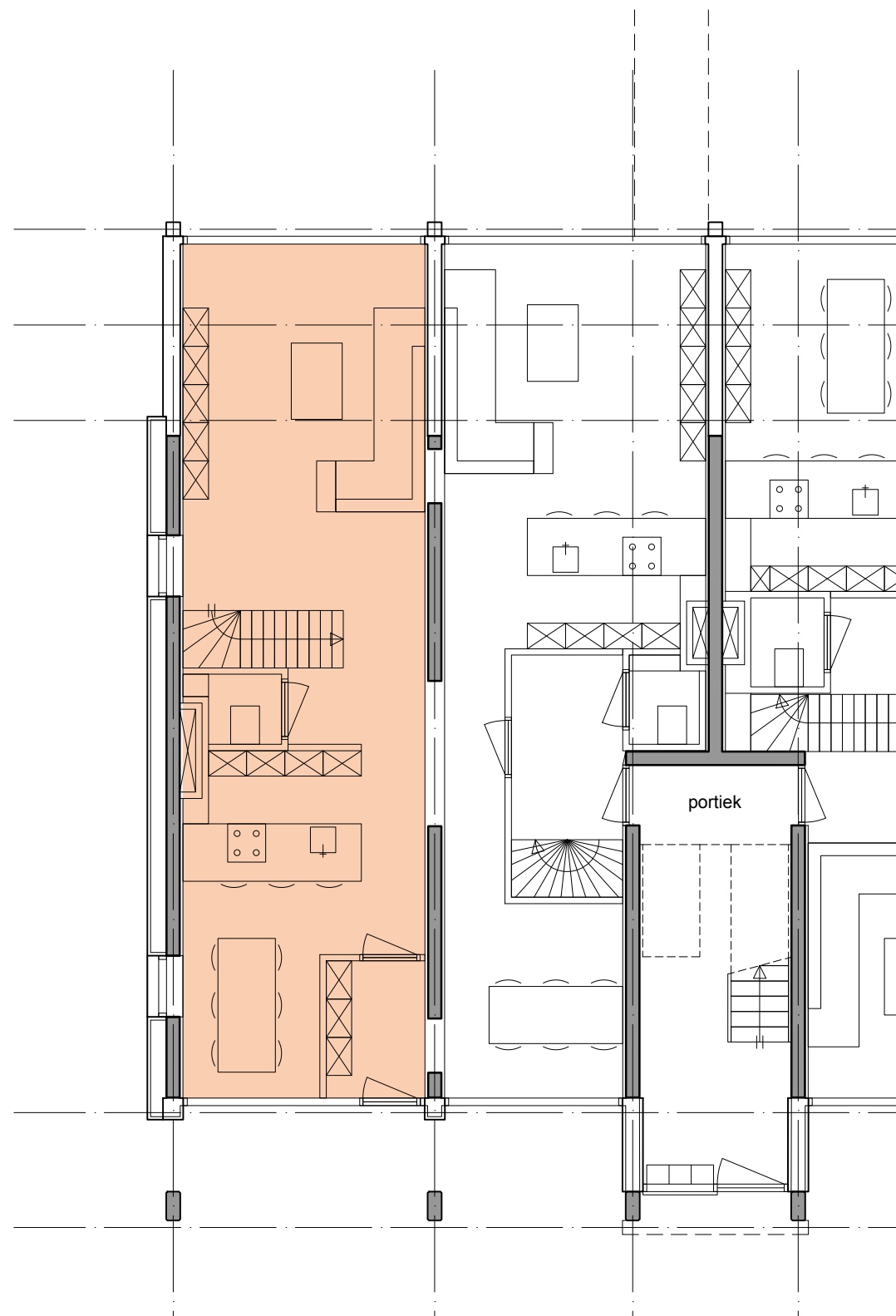
Woning type D 93-110m2



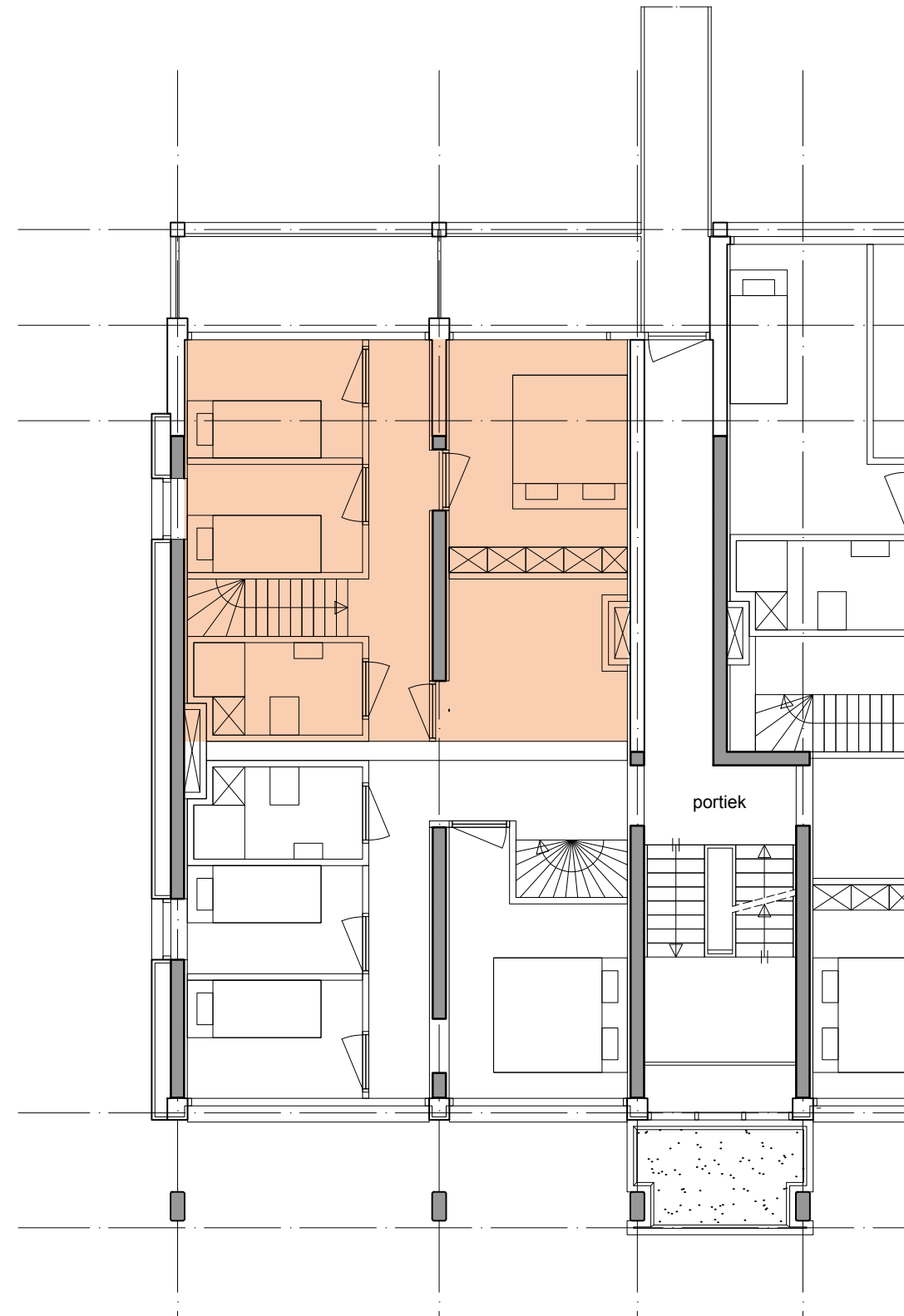
TWEEDE VERDIEPING

WONINGEN

Middenhuurwoningen 108-116m²



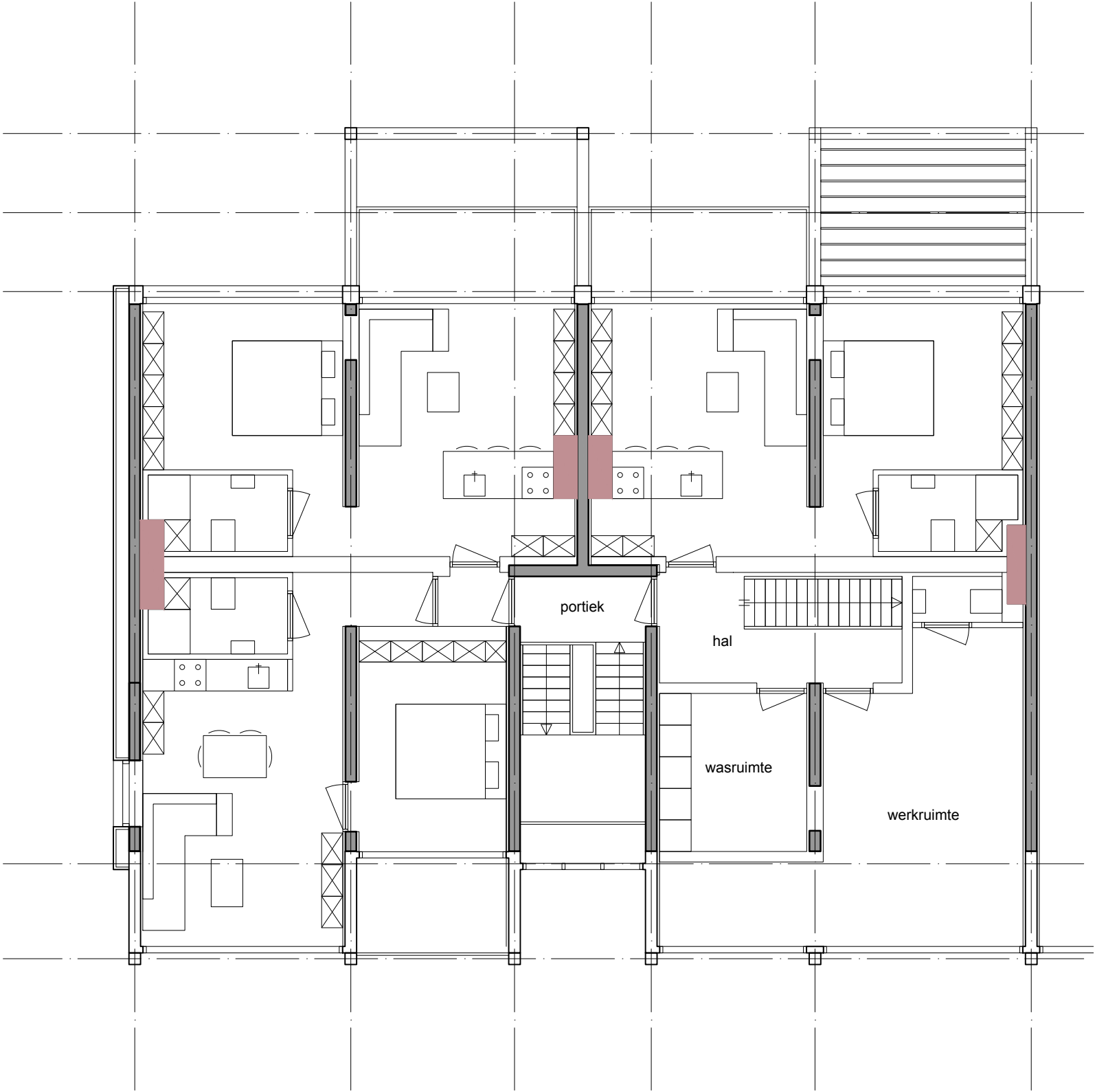
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

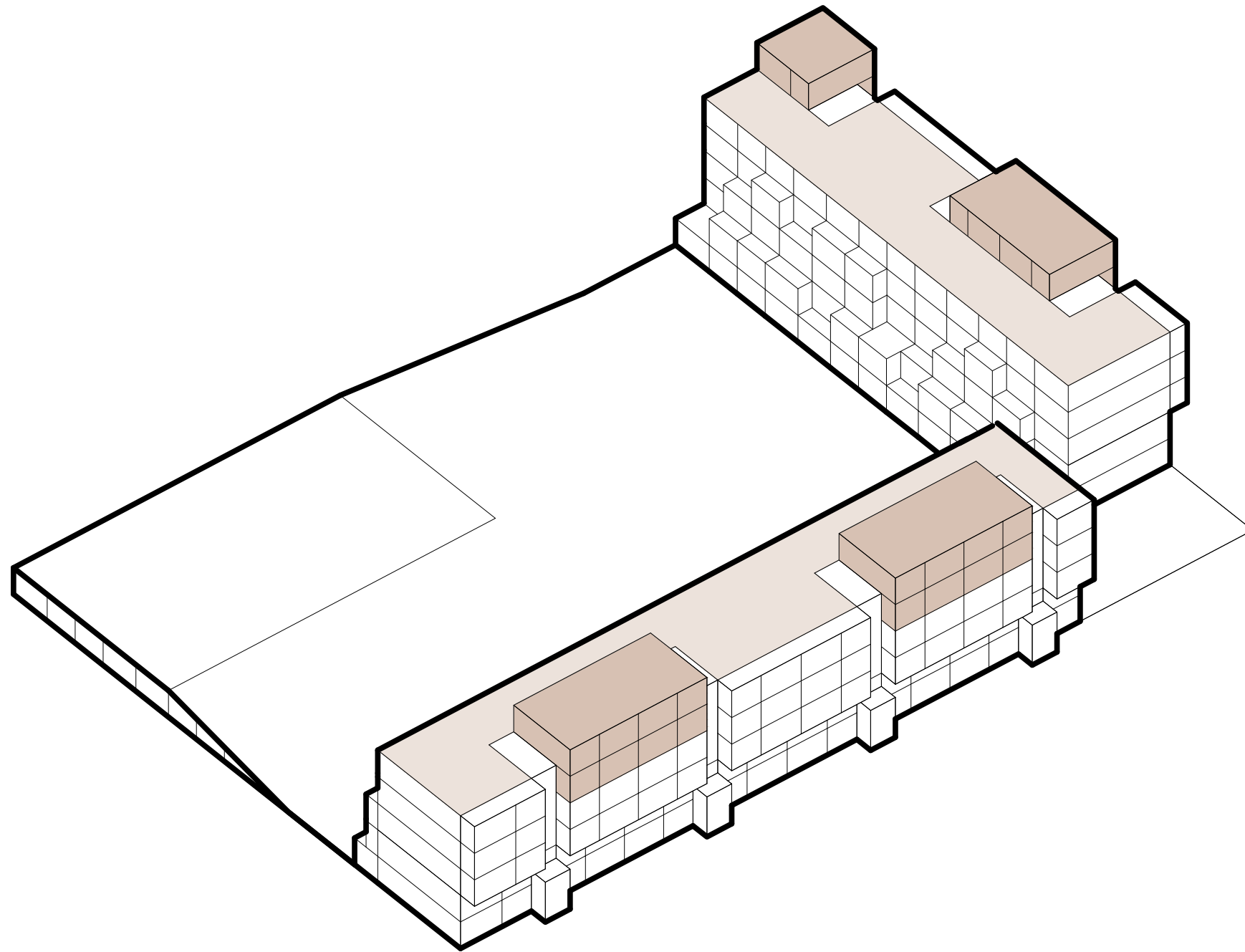
WONINGEN

Schachten



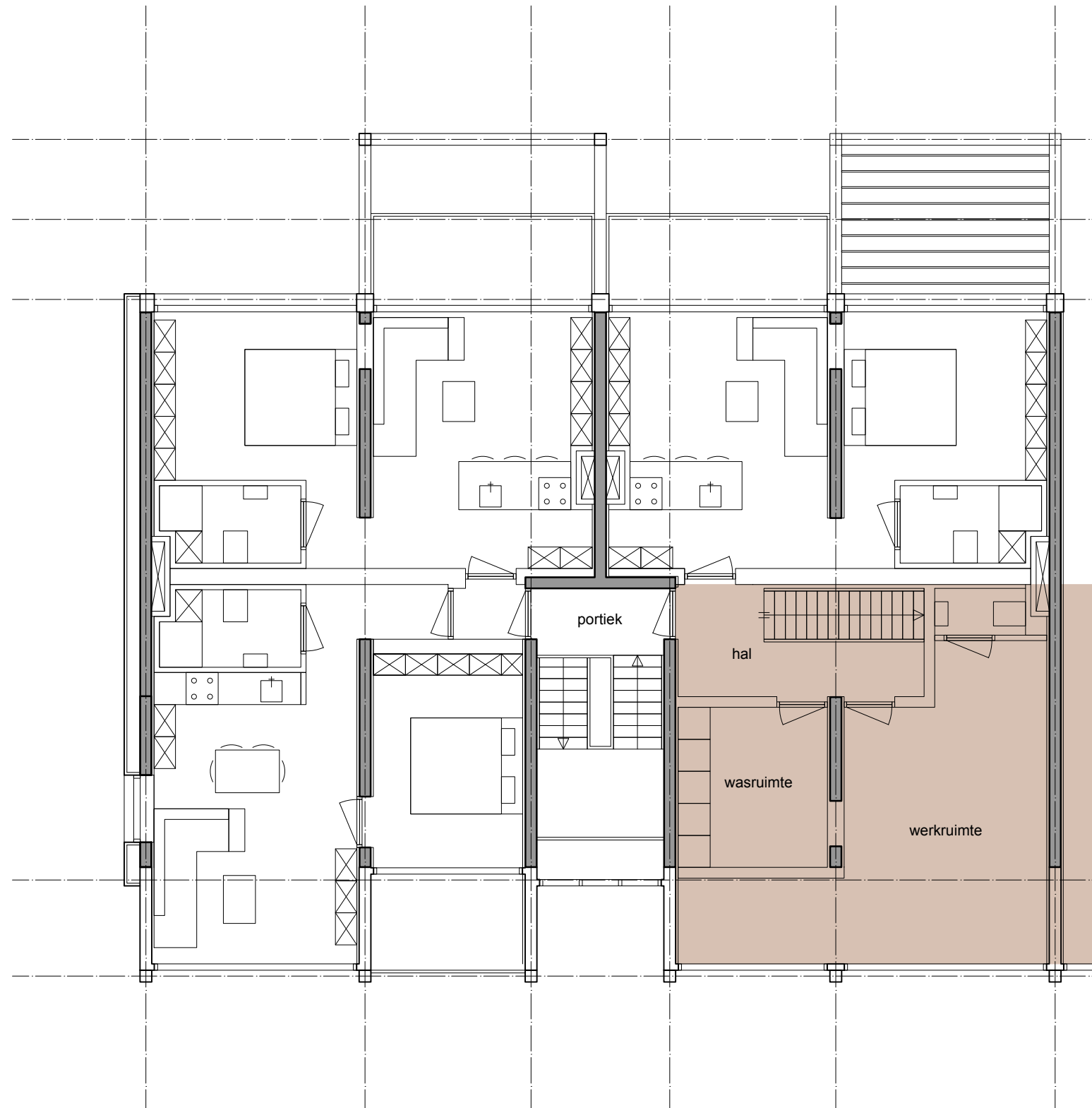
COLLECTIEF

Bovenverdieping en dakterras



COLLECTIEF

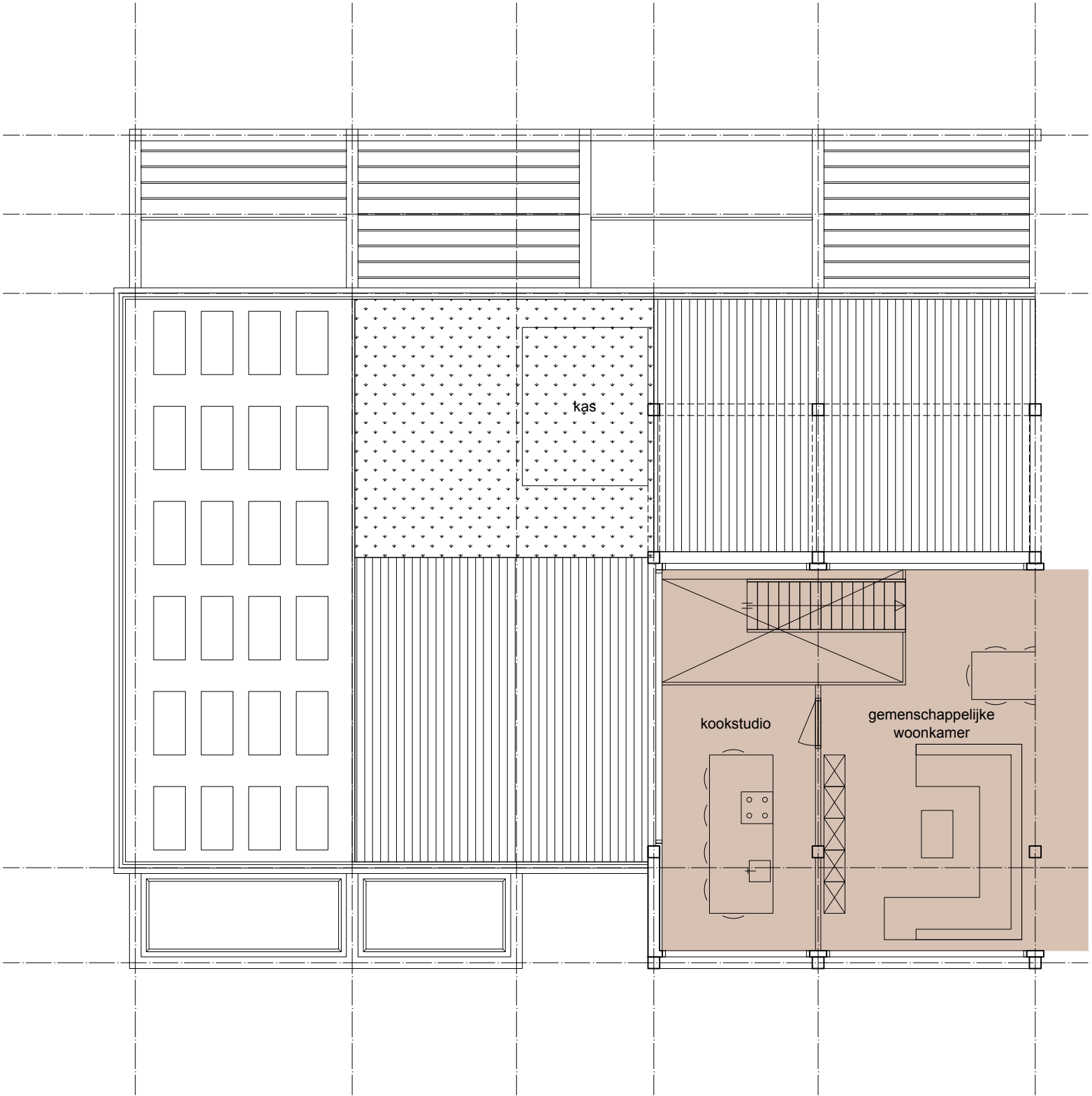
Wasruimte en werkruimte



VIERDE VERDIEPING

COLLECTIEF

Woonkamer



VIJFDE VERDIEPING

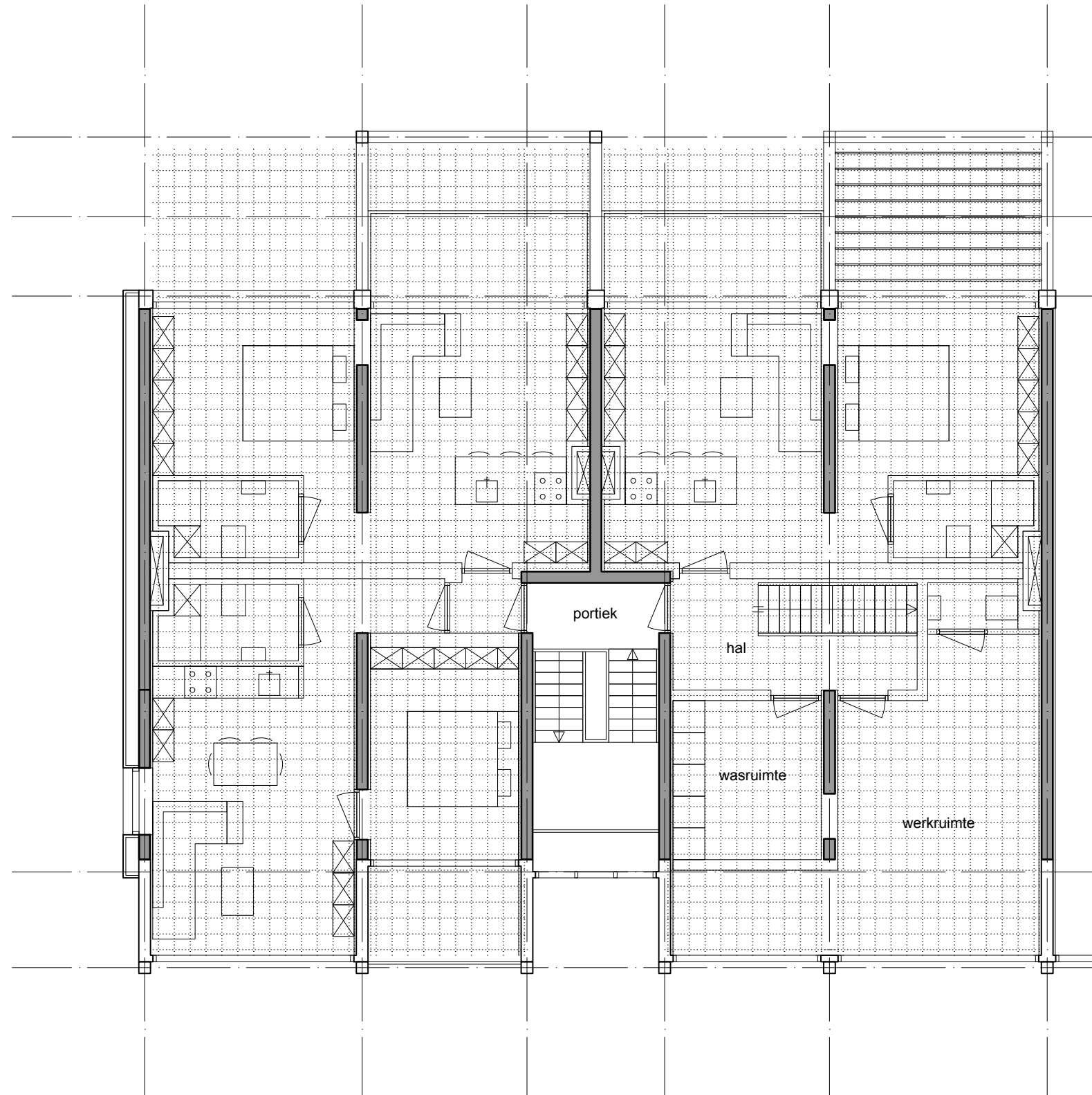
COLLECTIEF

Dakterras



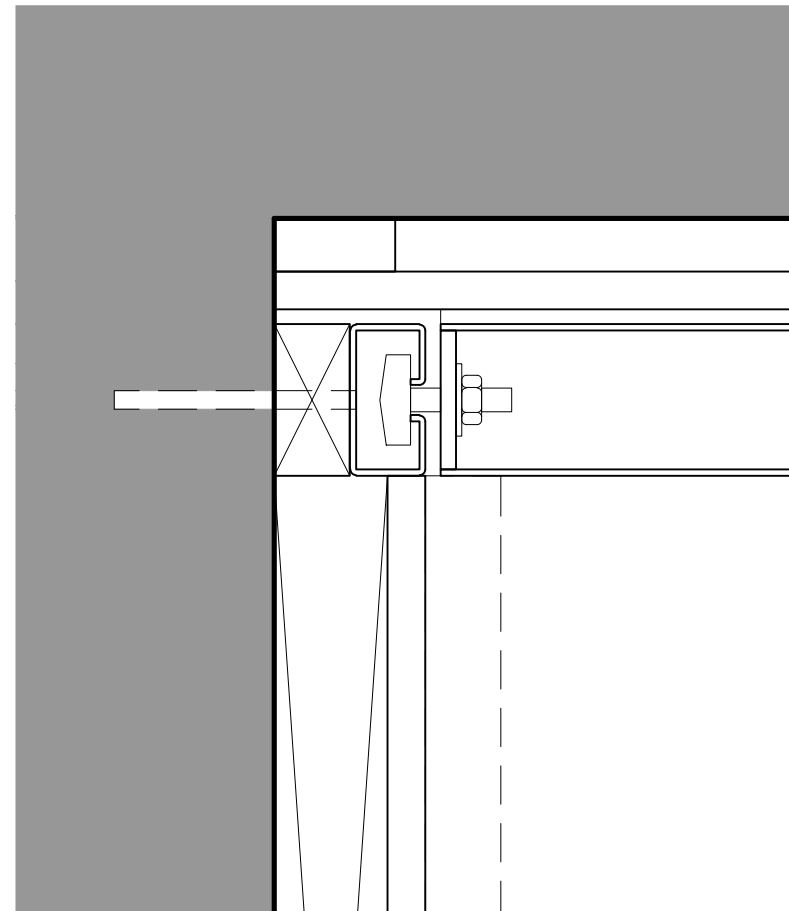
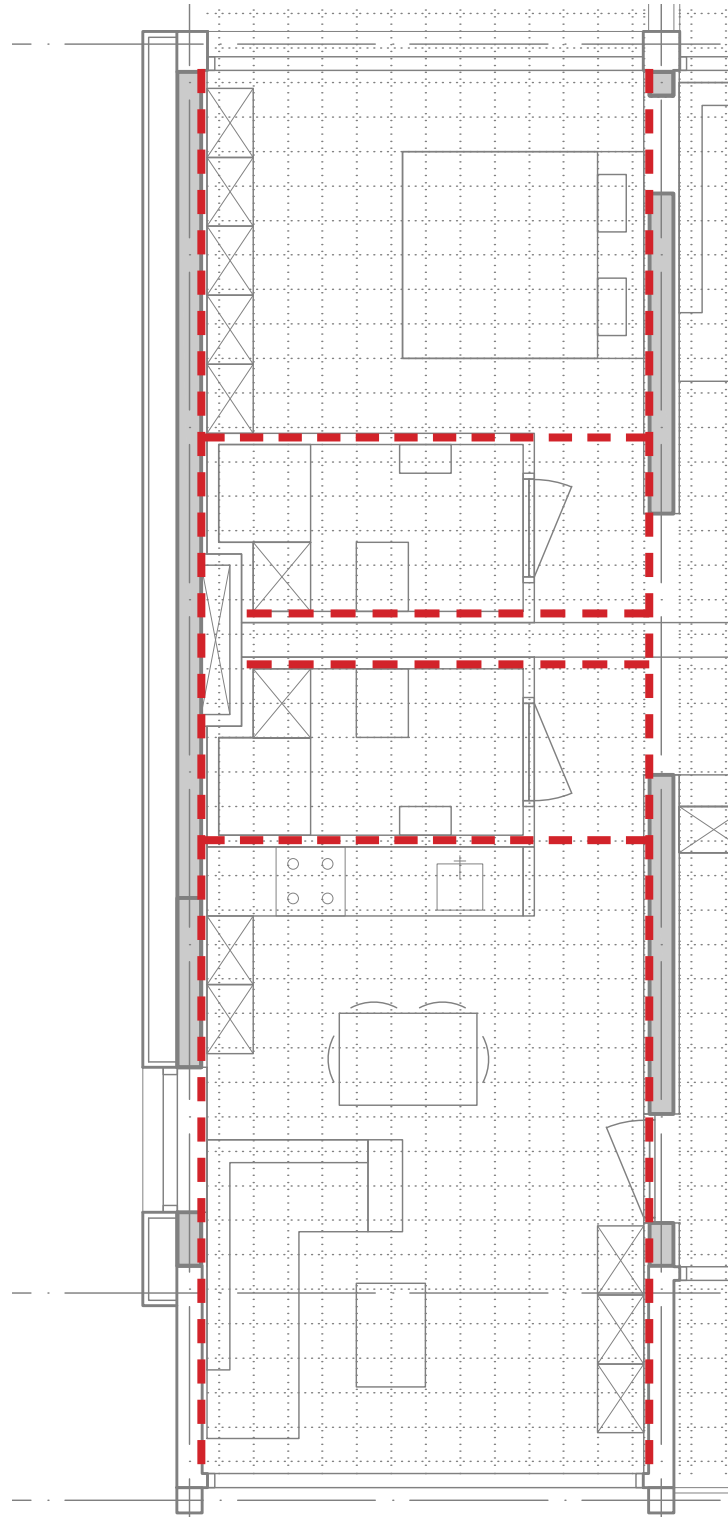
SYSTEEM

Maatraster



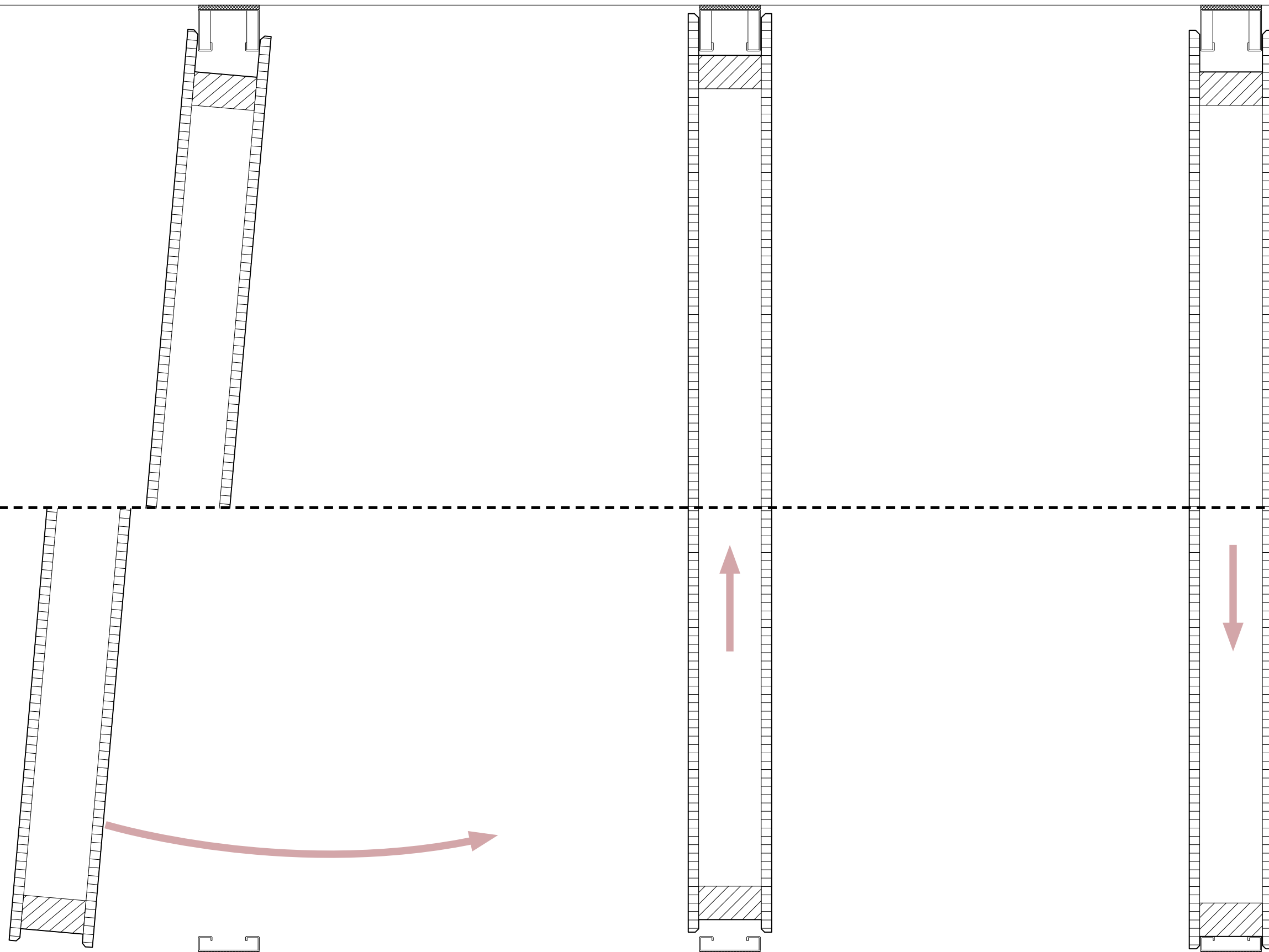
SYSTEEM

montage



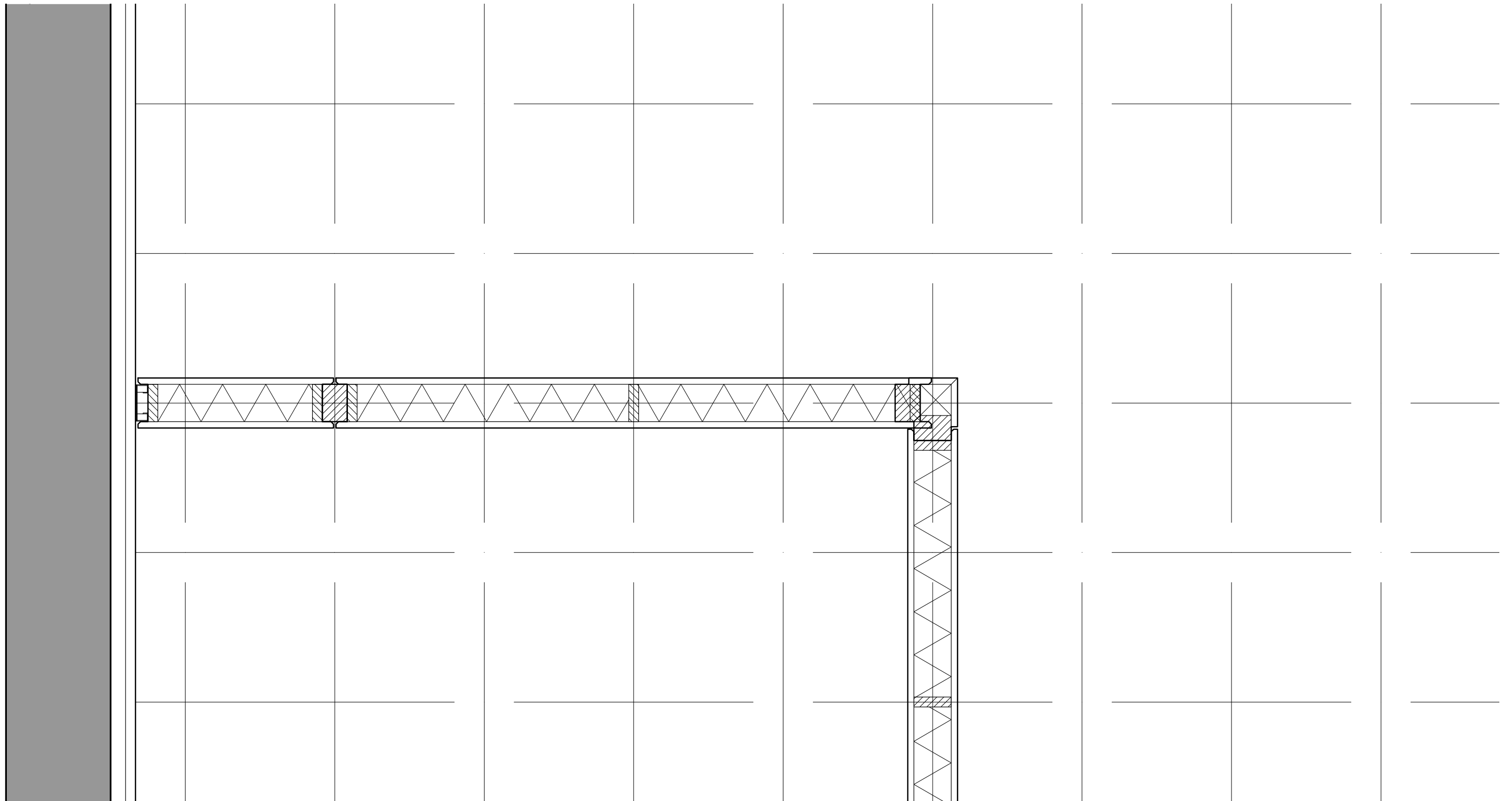
SYSTEEM

montage



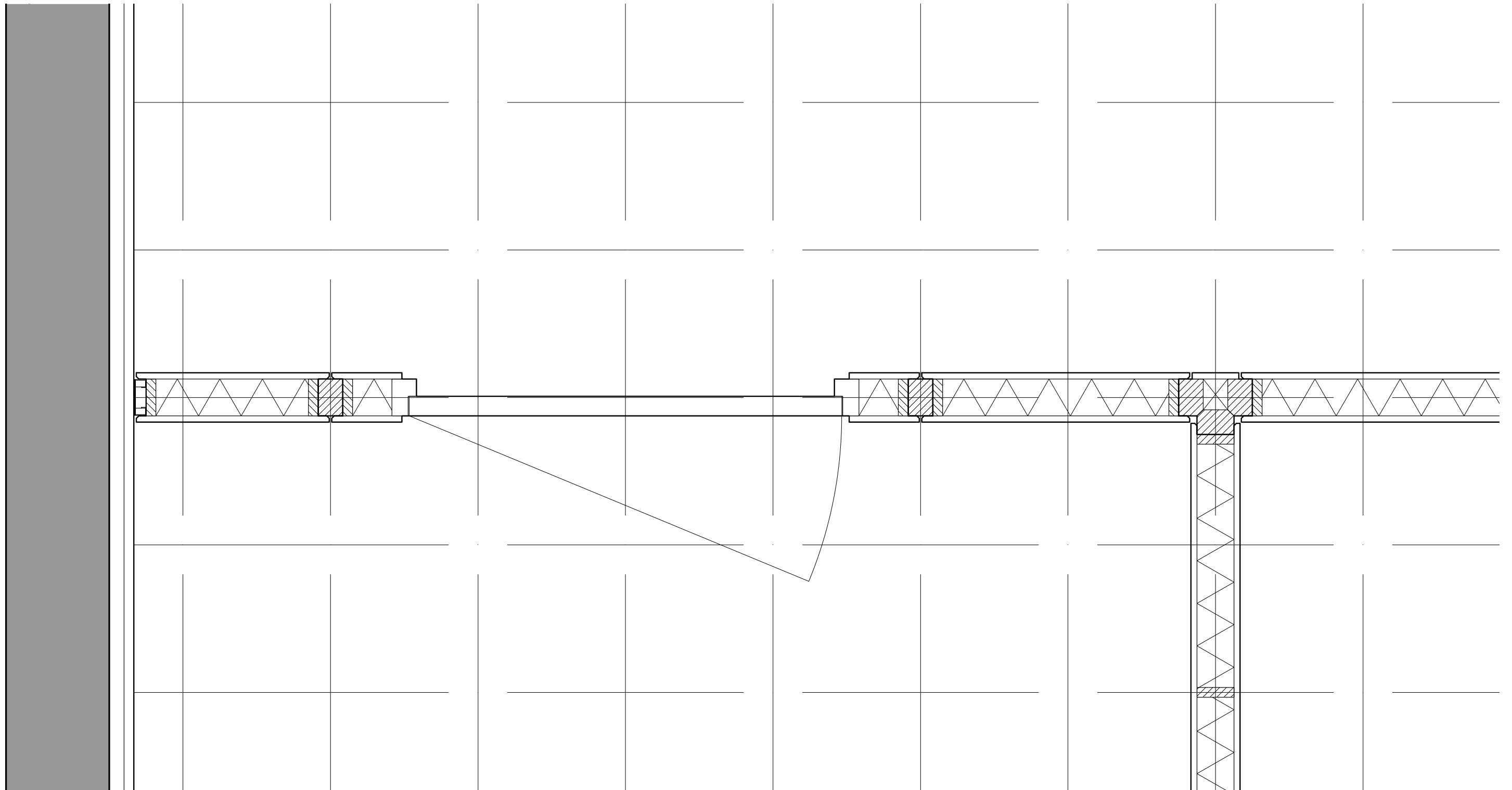
SYSTEEM

Hoek



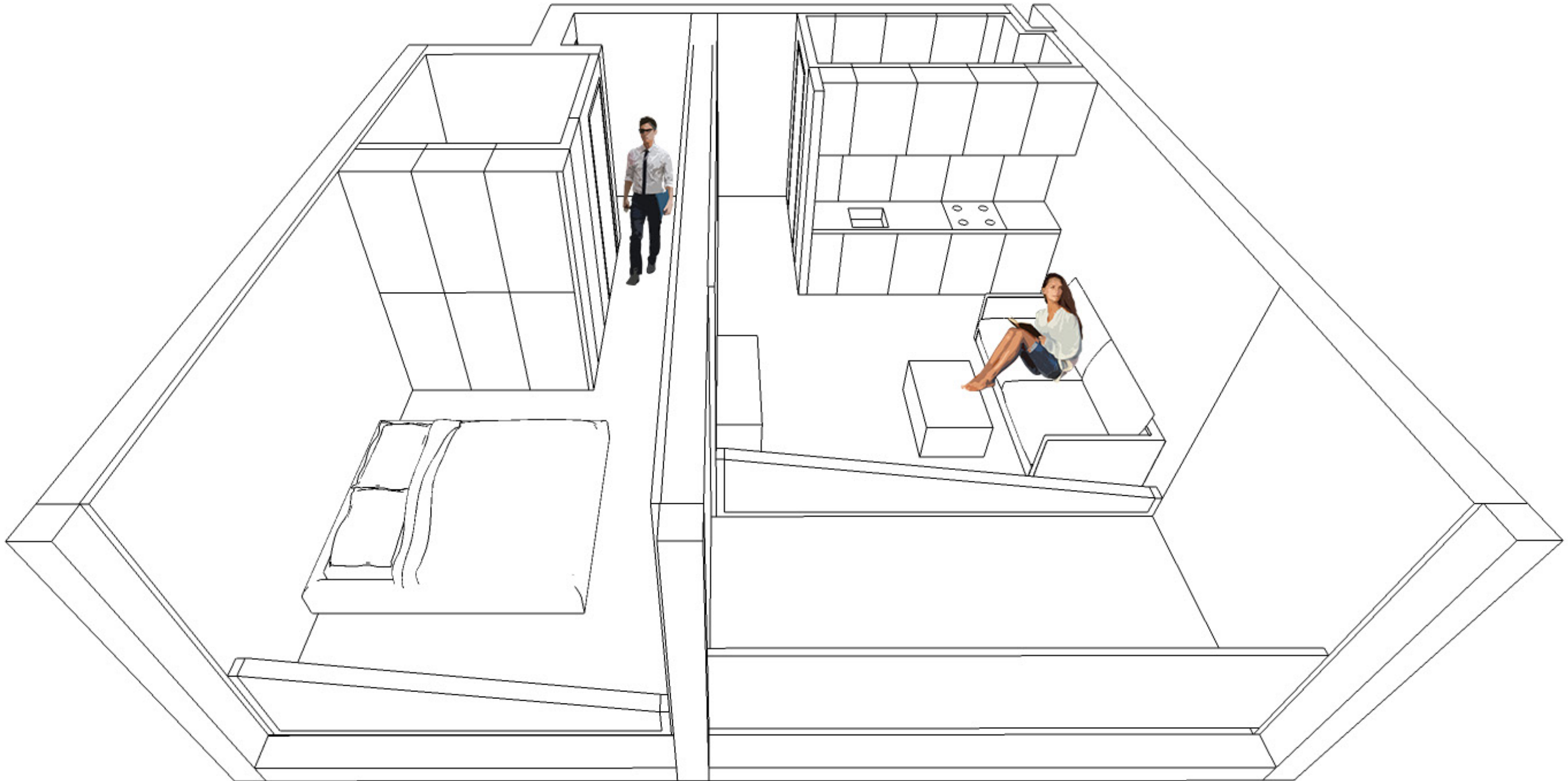
SYSTEEM

Kozijnen en T-verbinding



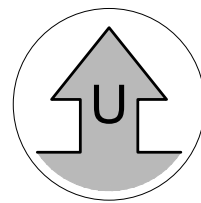
SYSTEEM

Impressie

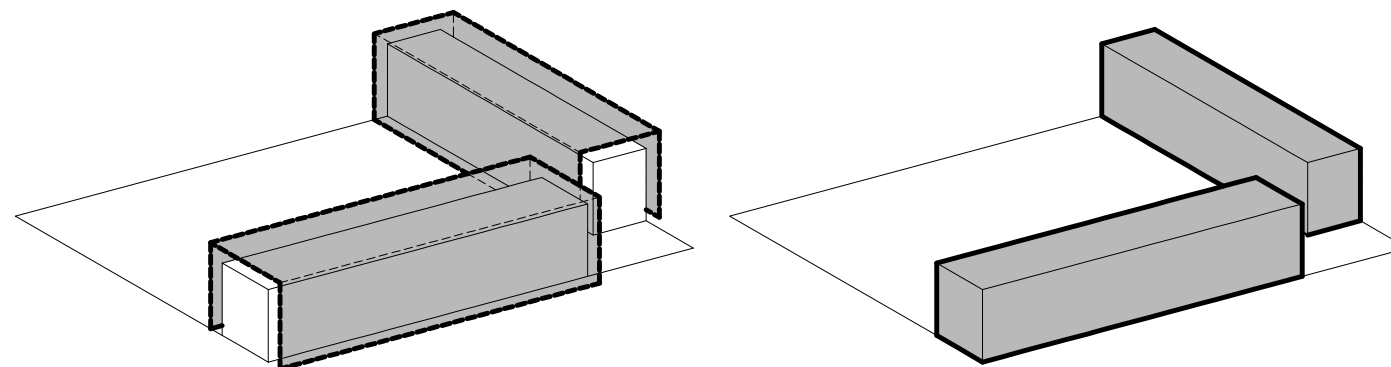


VERDUURZAMING

Uitgangspunt 3



Portieken transformeren en verduurzamen



GEVELS

Groenstedelijk milieu

Groenstedelijk leefmilieu



source: <https://anzdoc.com/queue/staalmanpleinbuurt.html> p.41

Inlands Lariks en Therowood

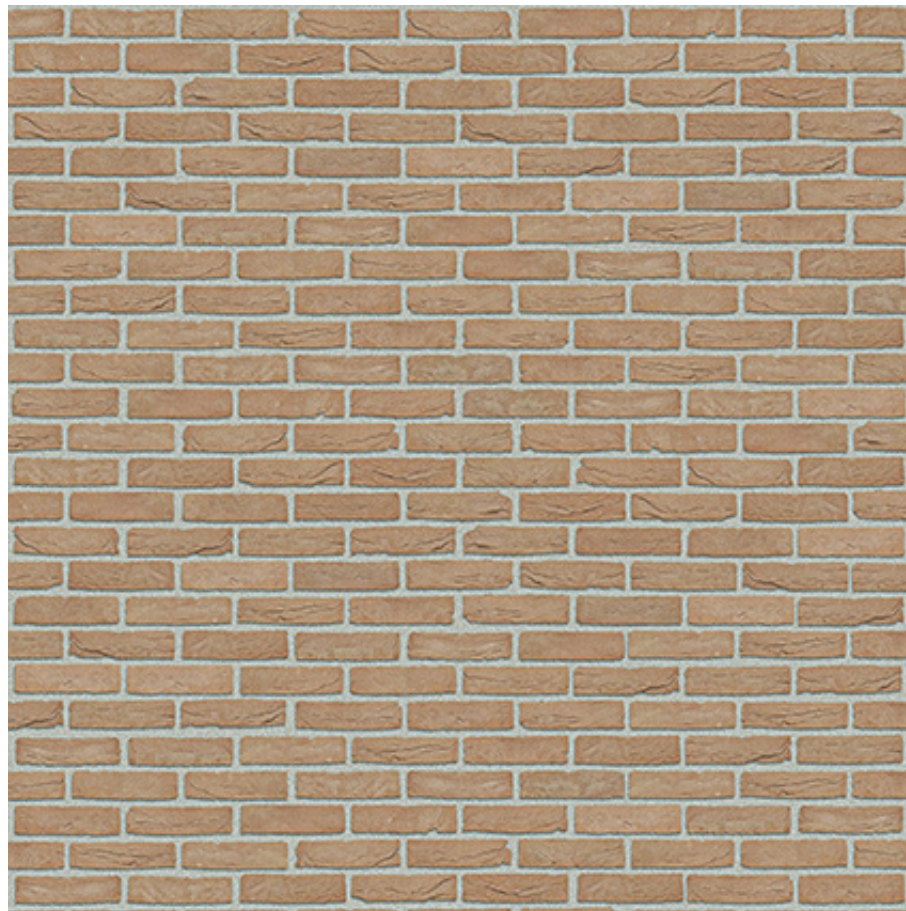


source: <https://www.sketchuptextureclub.com>

GEVELS

Bestaande portiek

Steenstrips kopgevels



source: <https://www.sketchuptextureclub.com>

Steenstrips plint



source: <https://www.sketchuptextureclub.com>

GEVELS

Bestaande portiek



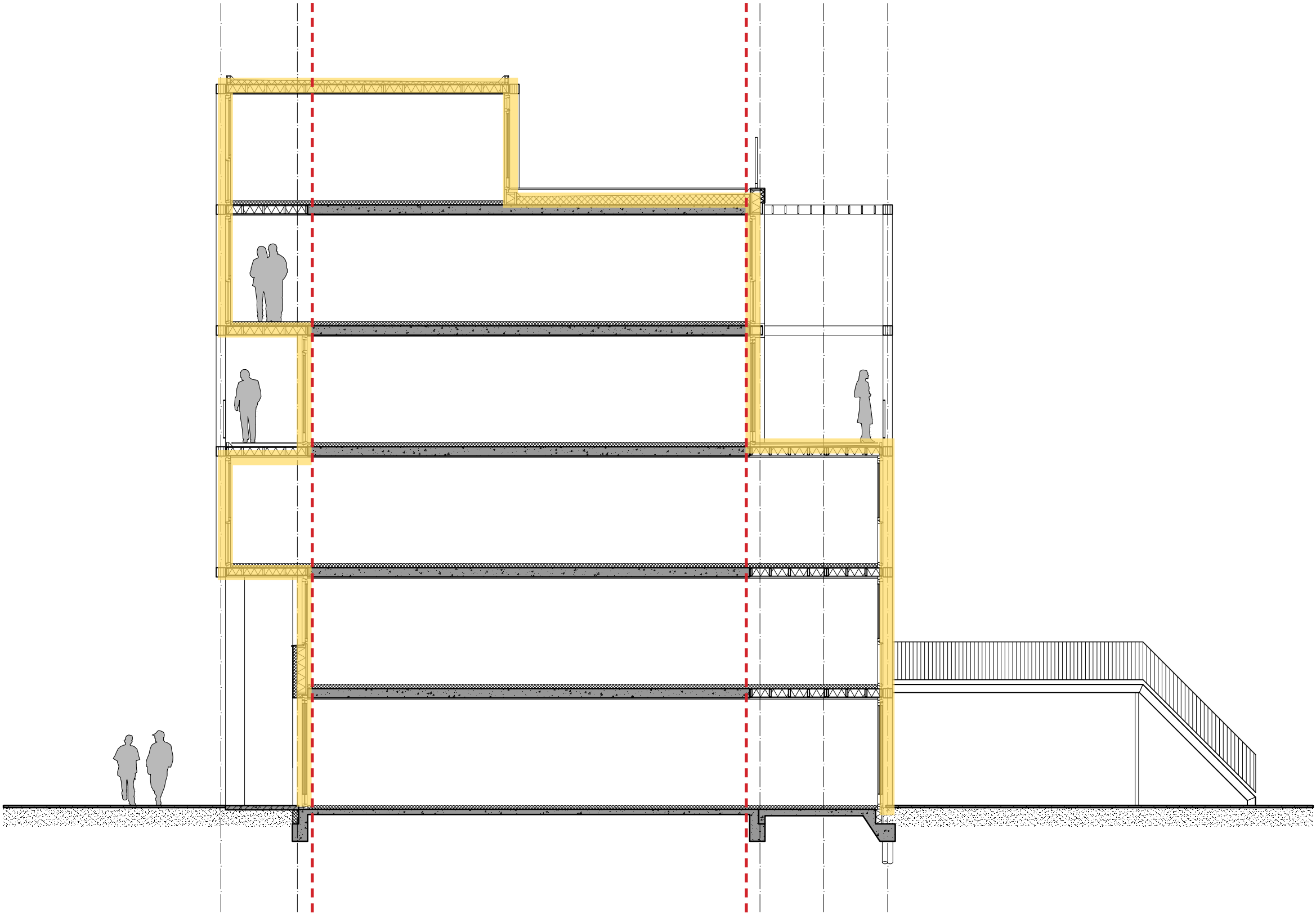
GEVELS

Bestaande portiek



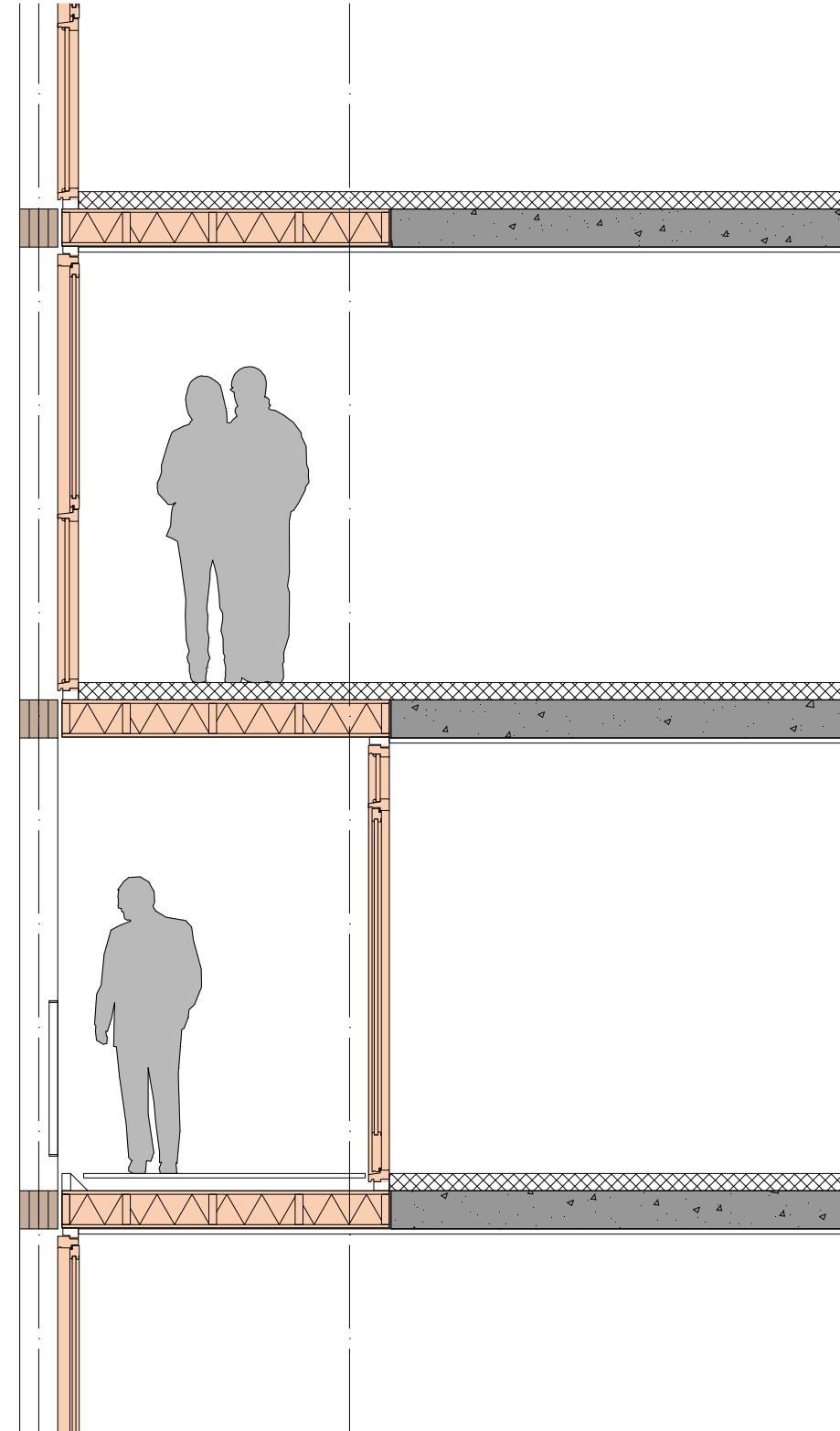
TECHNIEK

Isolatielijn



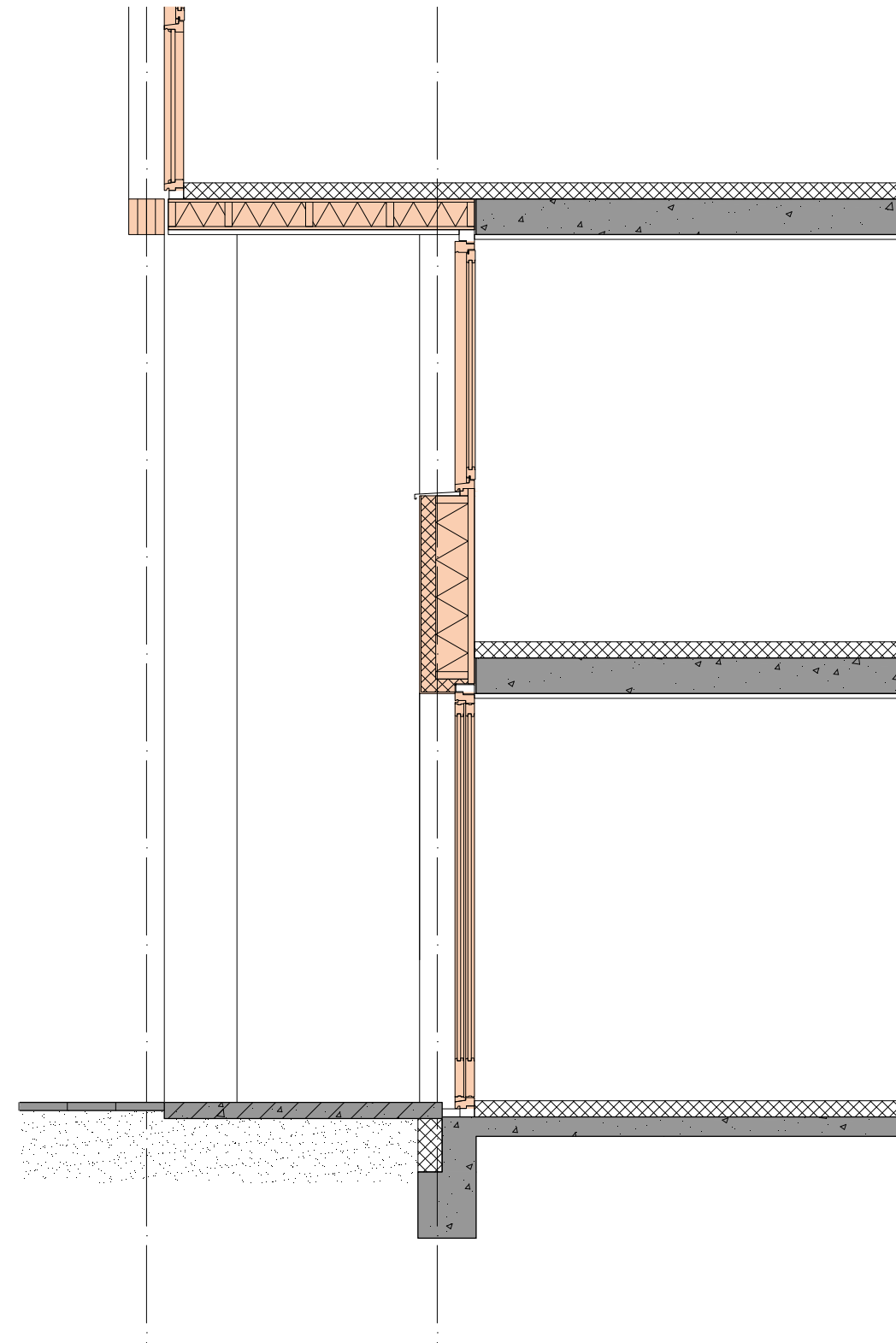
TECHNIEK

Isolatielijn



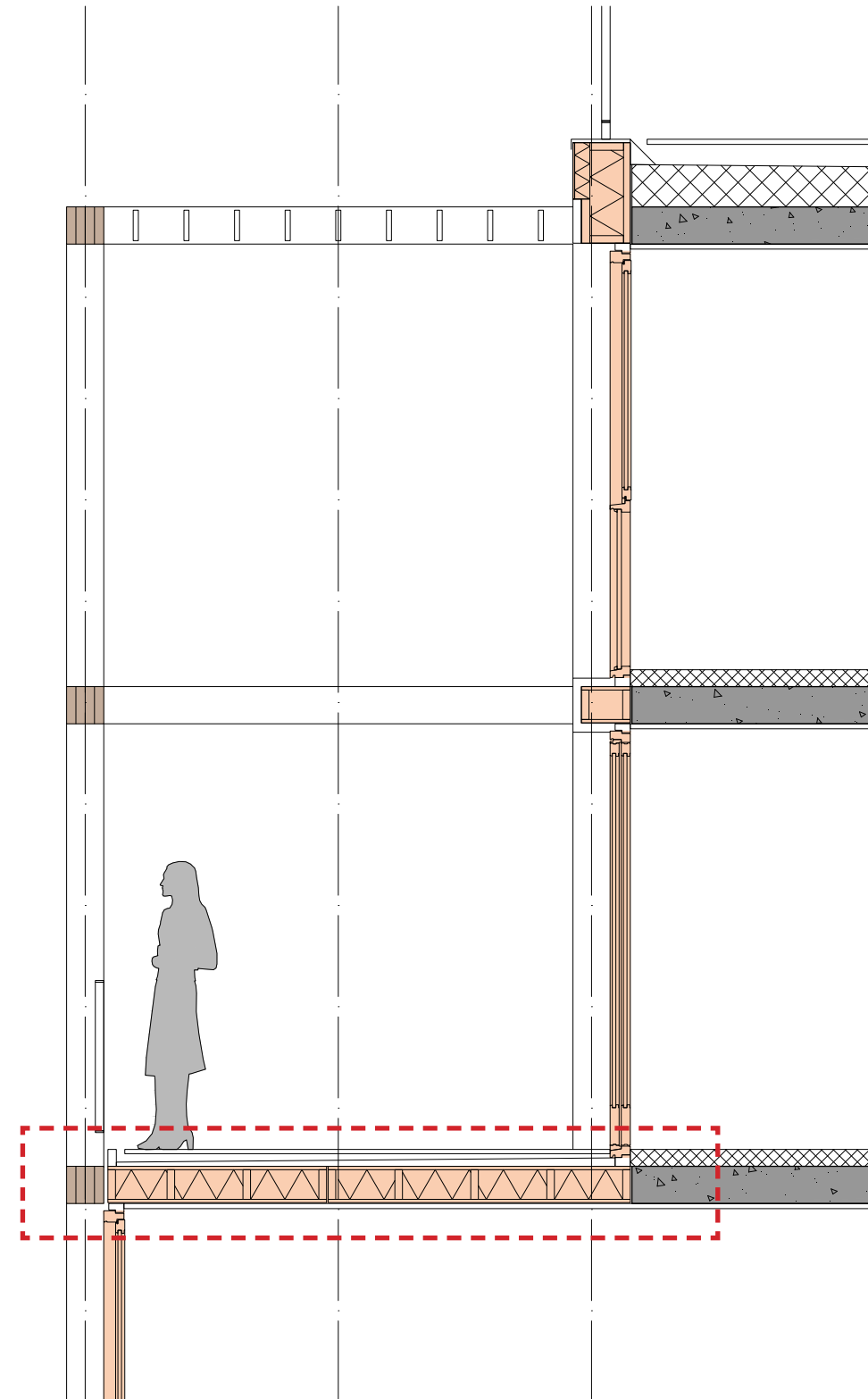
TECHNIEK

Isolatielijn



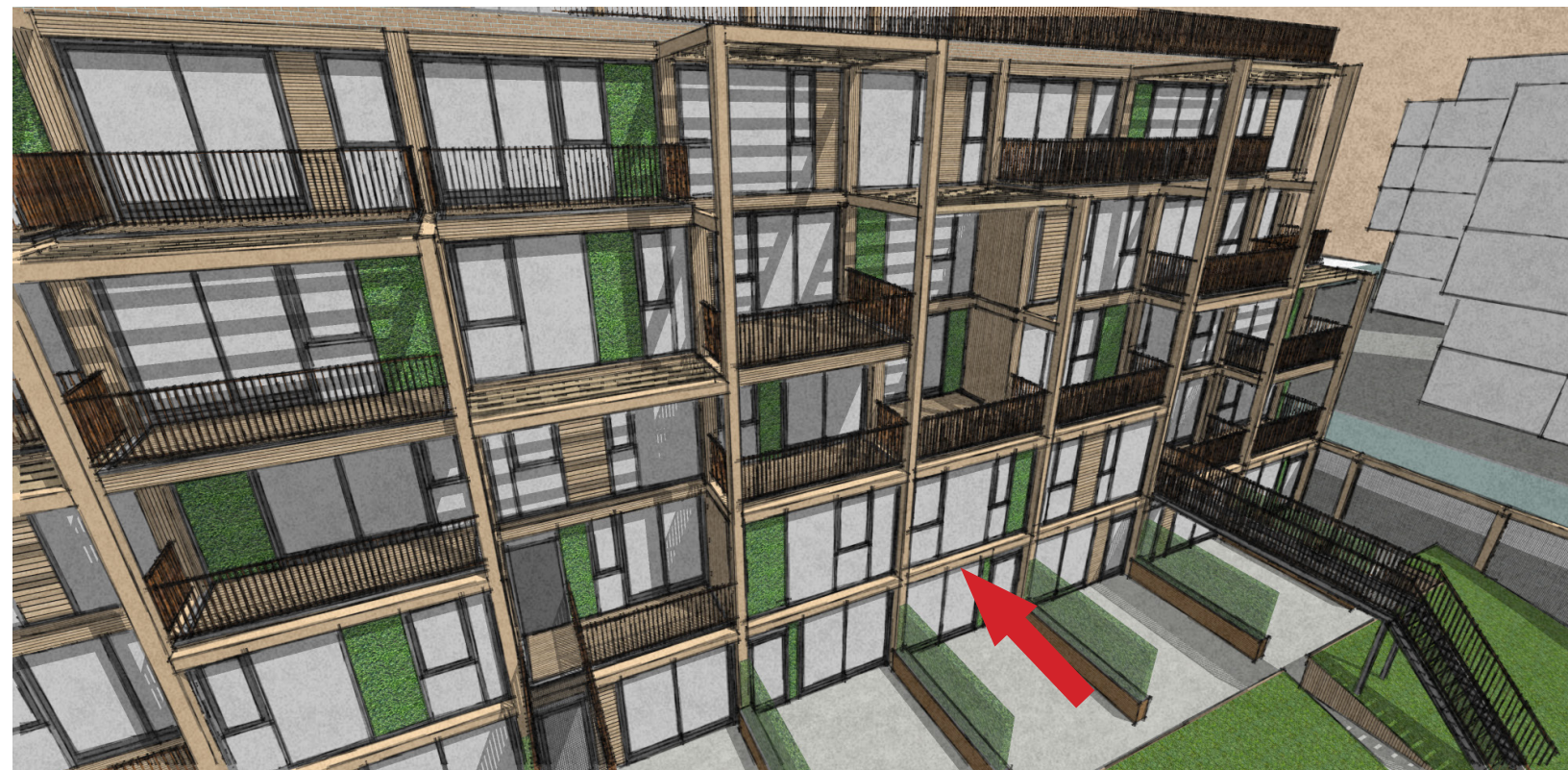
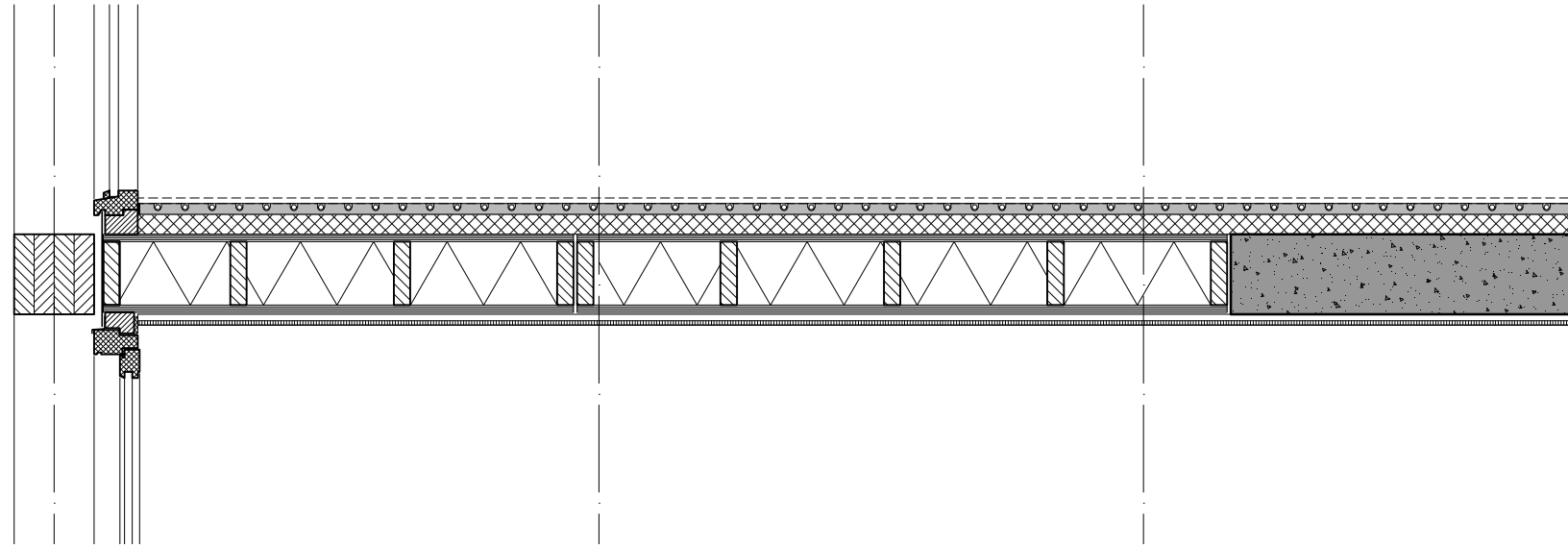
TECHNIEK

Isolatielijn



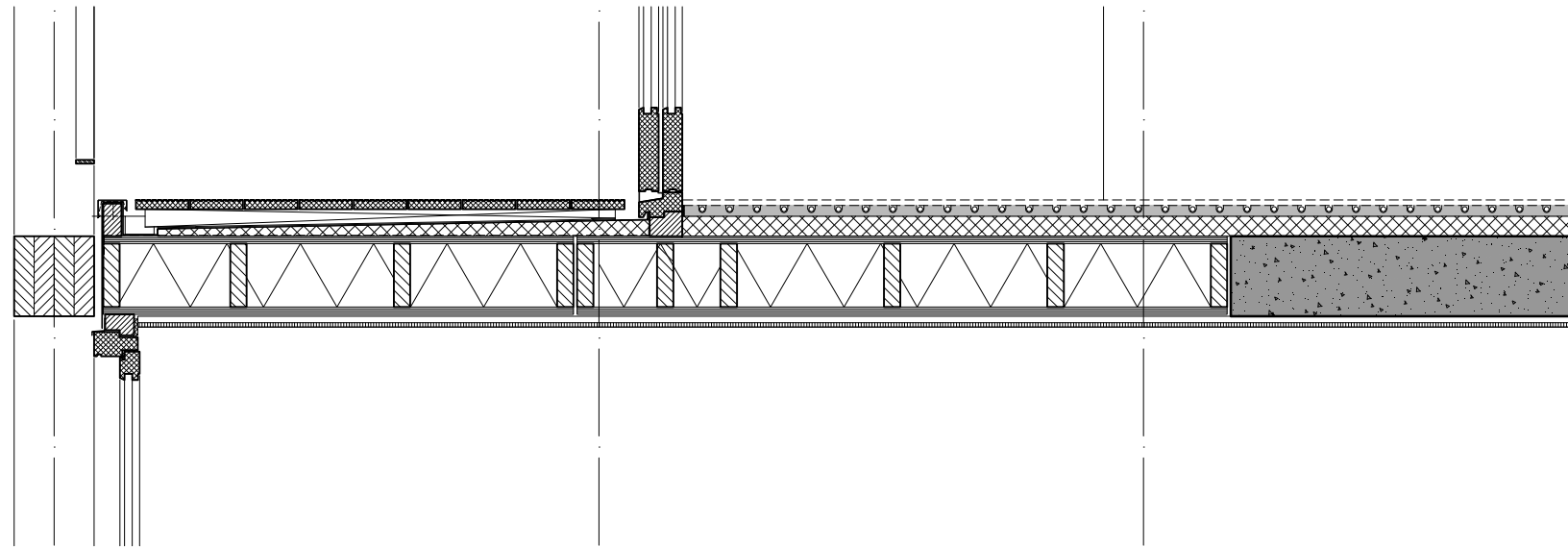
TECHNIEK

Detaillering



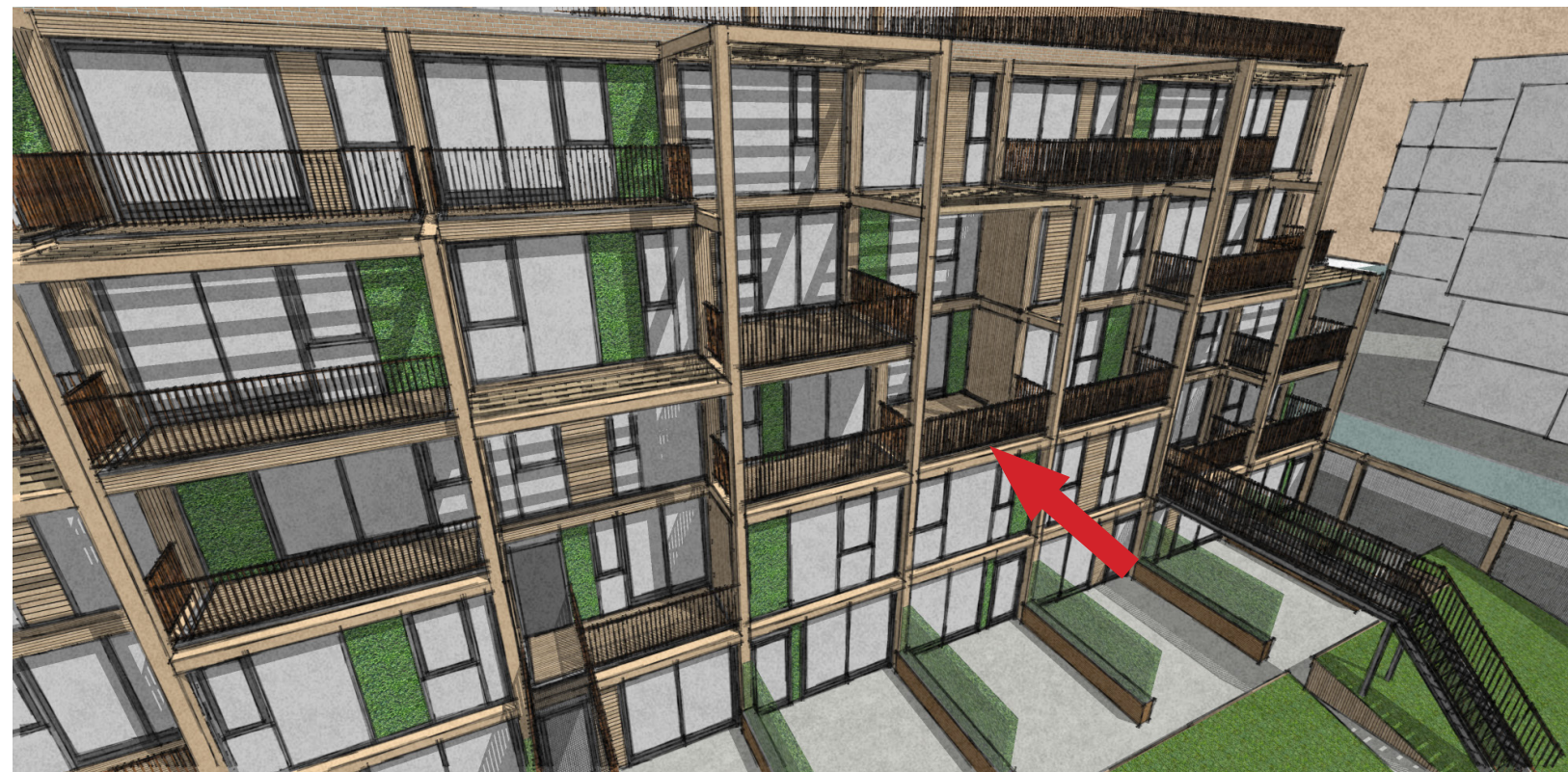
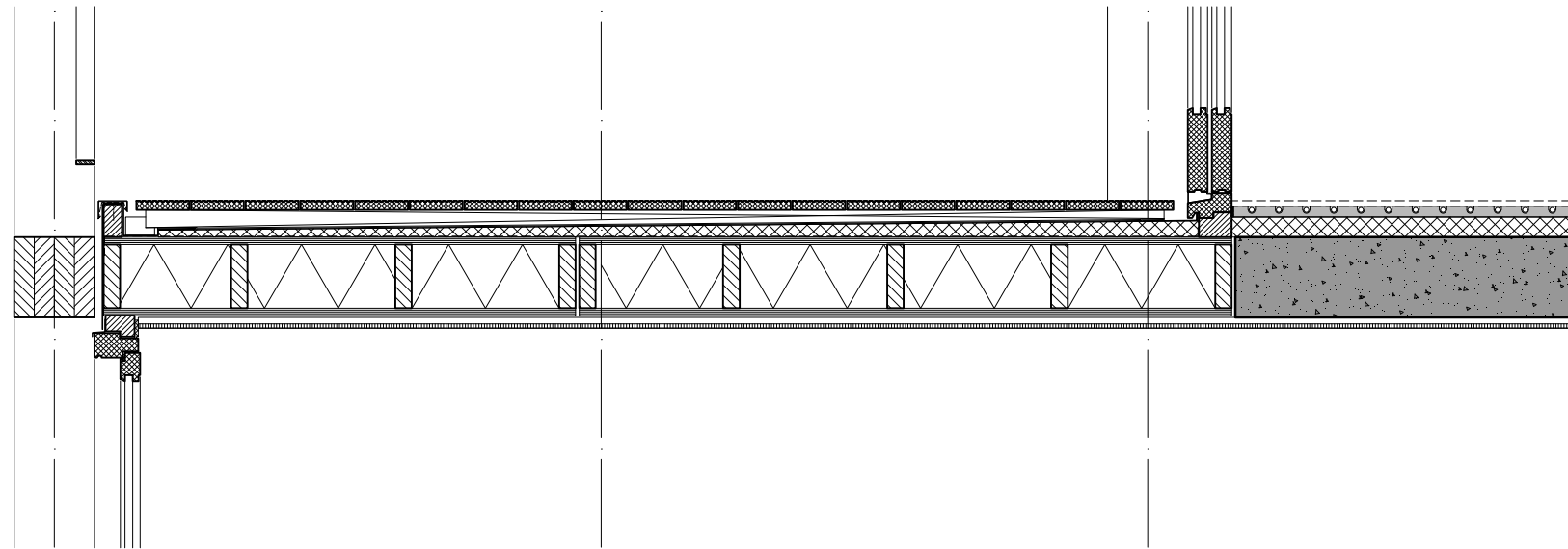
TECHNIEK

Detaillering



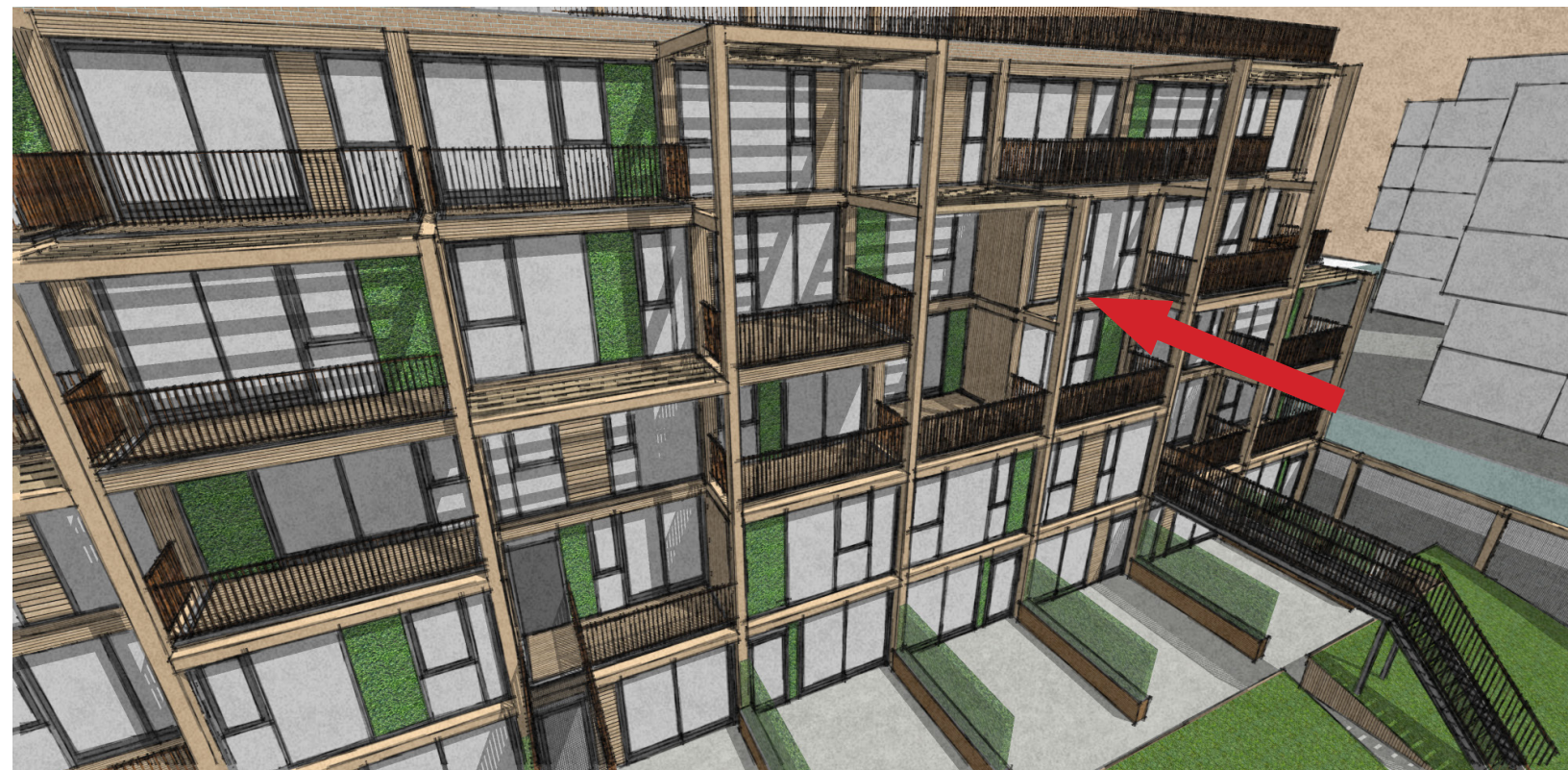
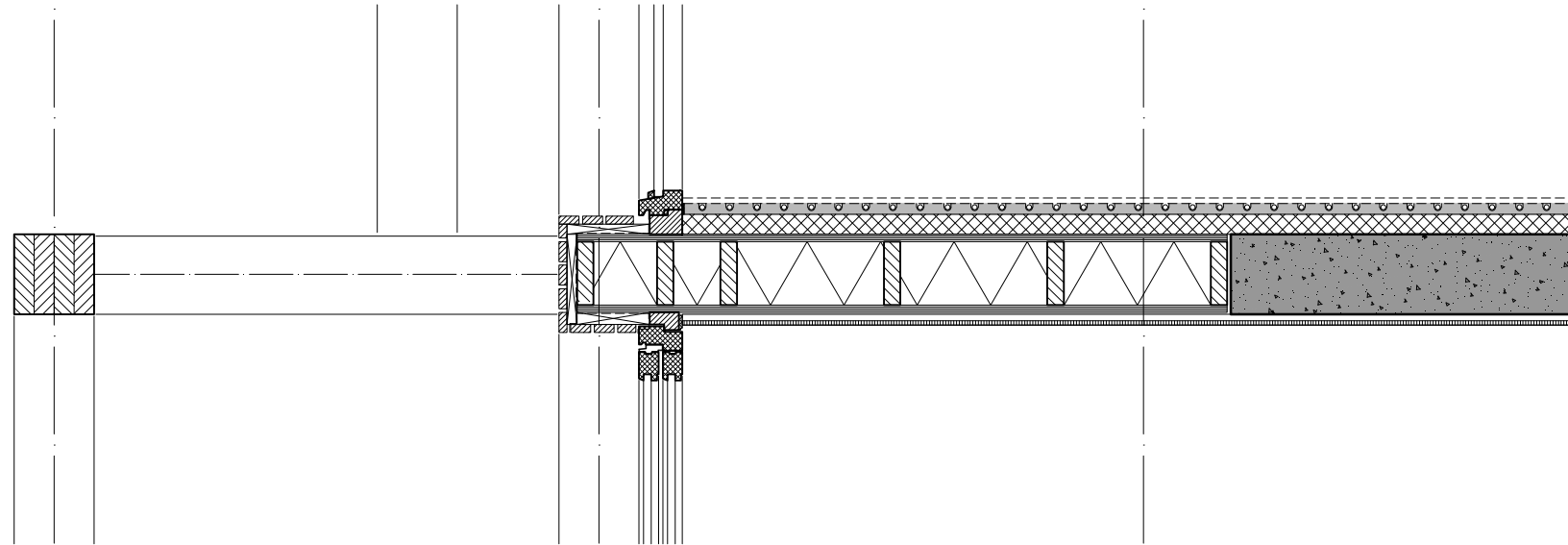
TECHNIEK

Detaillering



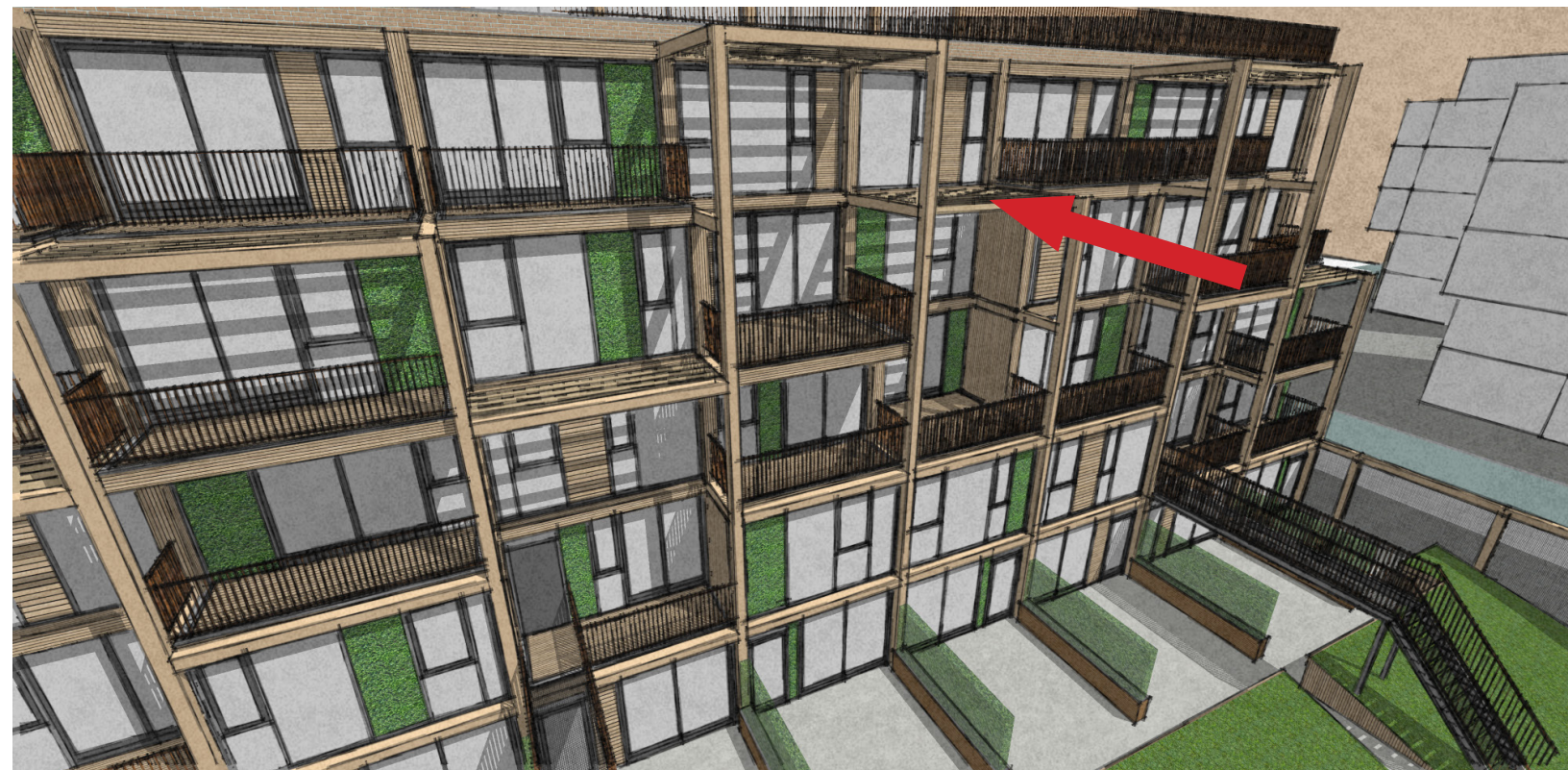
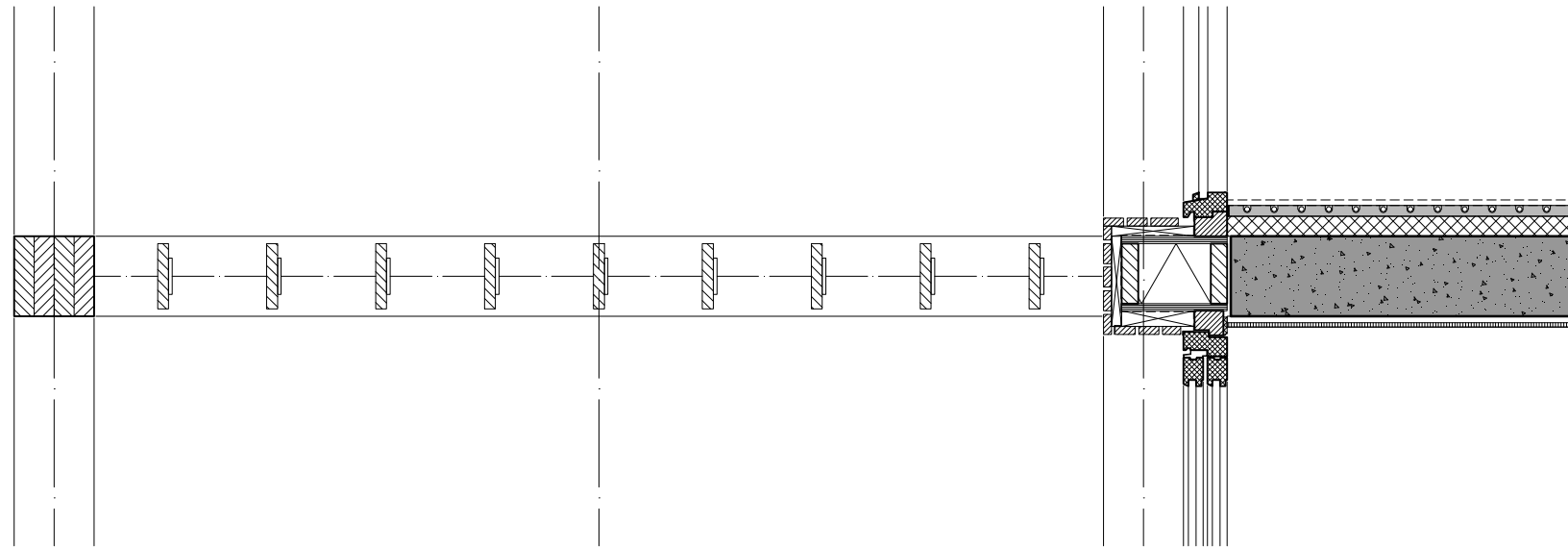
TECHNIEK

Detaillering



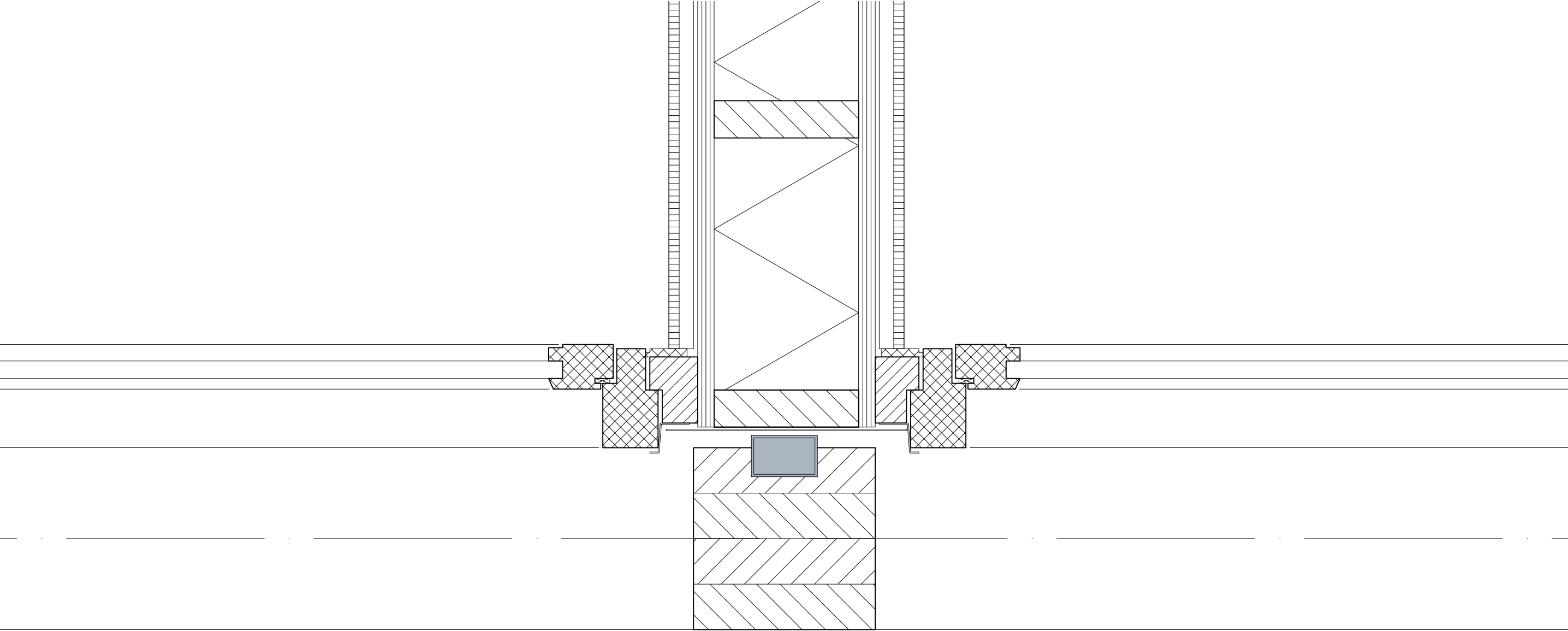
TECHNIEK

Detaillering



TECHNIEK

Detaillering



KLIMAAT

Referenties

Herinckhavestraat, Hengelo



Klarenstraat, Amsterdam

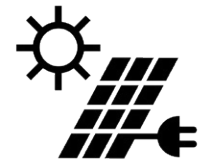


Hudsonstraat, Arnhem

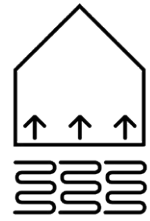


KLIMAAT

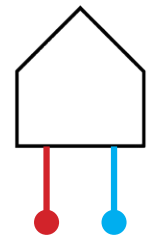
Doorsnede



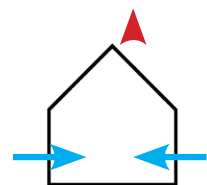
pv cellen



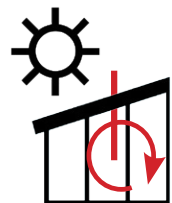
droge vloerverwarming



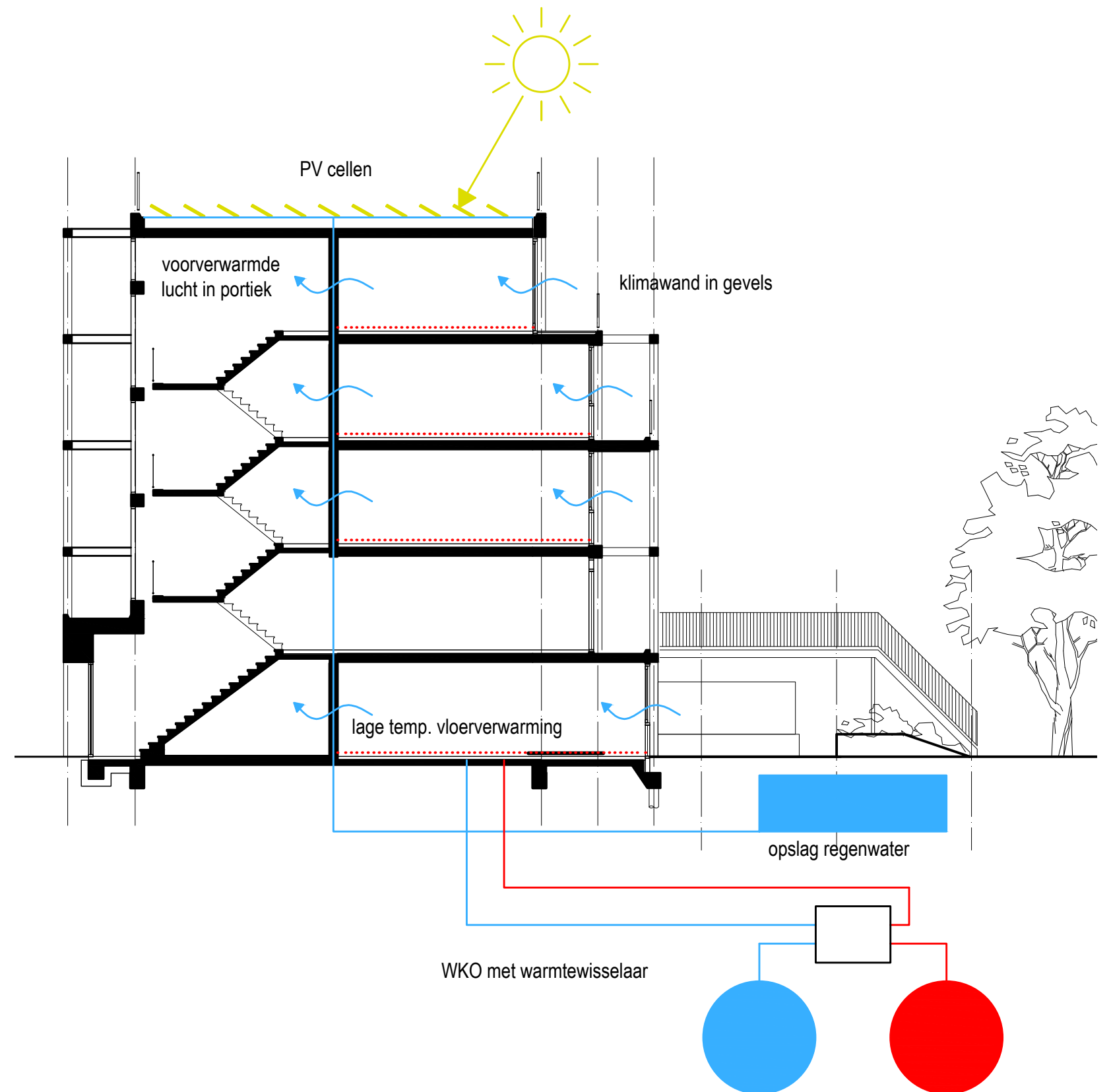
WKO
+ warmtewisselaar



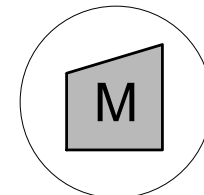
natuurlijke ventilatie IN
(Climawand - actief voorverwarmd)
mechanisch UIT



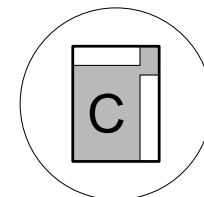
voorverwarmde lucht in portiek



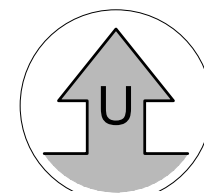
CONCLUSIE



108 flexibele middenhuur-woningen



Portieken in nieuwe stedelijke context



Portieken verduurzaamd

DANK VOOR UW AANDACHT!



STEDELIJKE CONTEXT

Impressie

