



**Het Rotterdams  
Woongenootschap**

**Projectdefinitie**

November 2017



## Vooraf; een toekomstgedachte

Ik sta met een kop koffie voor het raam van onze nieuwe woning en kijk uit over de mijn nieuwe woonbuurt. De ochtendzon doet het water van de fontein warm schitteren. Op Radio Rijnmond hoor ik Mike Boddé luidkeels 'Het lot van de Rotterdammer' zingen:

“ De Nieuwe Maas stroomt door mijn bloed,  
waardoor ik altijd werken moet,  
als elke Rotterdammerrr  
Dat is niet slecht maar ook niet goed,  
dat is niet bitter en niet zoet,  
maar wel een beetje jammer. “

Ik gniffel in mezelf en ga in gedachten terug in de tijd. De waarheid van dit liedje heeft ons al veertien jaar aan Rotterdam verknocht laten zijn. Een stad die hard moet werken om leuk te zijn. Wij houden daarvan, het bruist doordat niets vanzelfsprekend is. We zijn creatieve ondernemers en werken volle dagen. Ons inkomen schommelt tussen midden en hoog. Met de komst van de kinderen kregen we te maken met een ingewikkelde logistiek van halen en brengen. Ons ondernemerschap stelde ons in staat daar flexibel mee om te gaan. Door in de stad te blijven wonen en werken, bleef het gezinsleven overzichtelijk, omdat alles op fietsafstand is.

We woonden op een grote bovenwoning uit de jaren '20. Het huis was zonnig en riant met hoge plafonds en een dubbele kamer-ensuite. De gebruiksvriendelijke inbouwkasten met prachtige houtdetailering maakten er een sferisch familiehuus van. De krappe opgang met steile trappen, het gebrek aan een goede buitenruimte en een ruime berging werd naarmate de kinderen opgroeiden echter steeds storender. Maar een goed, betaalbaar alternatief was voor ons in het centrum van Rotterdam niet te vinden. Veel vrienden trokken daarom weg uit de stad. Wij wilden dat offer niet brengen en besloten te blijven. Wij sloten een compromis op ons wooncomfort ten gunste van de plek.

Wij hadden onszelf bij die situatie neergelegd toen we een paar jaar geleden opeens een oproep tegen kwamen van 'Het Rotterdams Woongenootschap'. Een coöperatieve vereniging die stedelijke gezinsappartementen bouwt, beheert en onderhoudt. Ze zochten gezinnen om hun eerste gebouw te bewonen en boden echte gezinsappartementen aan tegen relatief lage prijzen, in het centrum en met uitzicht over de Maas. Sceptisch en na ampele overwegingen maakten we een afspraak. We ontmoetten de initiafnemers tijdens een van de ateliersessies met de toekomstige bewoners. De architect presenteerde het plan en vertelde hoe met een aantal ontwerptheema's de appartementen 'gezinsgeschikt' ontworpen zouden worden:

**De verticale straat;** Omdat voor stadsgezinnen geldt dat ze liever een goede buur hebben dan een verre vriend zou in de plannen worden ingezet op 'connectiviteit', waarbij delen kan maar niet moet. Het gebouw zou daartoe een uitnodigend karakter krijgen waarmee de bewoners in staat worden gesteld om elkaar te leren kennen, zoals de ouderwetse stoep dat doet. Het centrale trappenhuis zou daartoe dus als een echte verblijfsplek ontworpen worden, met licht lucht en ruimte; 'een verticale straat'.

**Decentrale bergruimte;** Omdat gezinnen een continu transformatieproces doormaken door de veranderende behoeftes van opgroeiende kinderen zou er voorzien worden in diverse bergruimtes op verschillende plekken. Naast een goede fietsenstalling op de begane grond, moet er grenzend aan de entree van het appartement een kinderwagenberging/fietsjesstalling zitten, een voorraadkast in de keuken en een bergruimte voor o.a. de kerstspullen.

**Een royale hal;** Na binnenkomst heeft een gezin behoefte aan een ruime hal, omdat het helpen van kinderen met hun jassen nogal wat manoeuvreerruimte vraagt. In deze hal zouden bij voorkeur ook inbouwkasten worden voorzien voor de garderobe, de schoenenverzameling en de schoonmaakspullen.

**Een moderne familiekamer;** Omdat de gezinnen in de stad veelal uit tweeverdieners bestaan, is het belangrijk dat het huis een dubbelgebruik ondersteunt tijdens de avonduren. Tijdens het koken moeten de kinderen in dezelfde ruimte aan tafel kunnen knutselen of huiswerk maken; een ruime woonkeuken is anno nu voor stadsgezinnen de ideale familiekamer.

**Functionele wasvoorzieningen;** Elk appartement zou voorzien worden van een ruime badkamer met douche, bad, dubbele wastafel en apart toilet. Daarnaast zou er een goede wasgelegenheden worden voorzien waar naast ruimte voor de wasmachine en de droger er ook voldoende plek is voor het vouwen en uitsorteren van het wasgoed.

**Een kamer per kind;** Voor elk kind zou een eigen kamer worden voorzien. Deze kamers zouden niet per se groot zijn, maar wel slim in te delen en voldoende privacy bieden.

**Een ruime buitenruimte;** Op elk balkon moest een royale tafelopstelling mogelijk zijn. Groot genoeg om aan te tafelen en te spelen, ook met vrienden en familie. Waar mogelijk biedt een gedeelde en echte groene binnentuin een grote meerwaarde aan gezinswoningbouw.

**Alles op zijn plek;** Door een uitgebalanceerde plattegrond zou elke functie een eigen plek kunnen krijgen en konden de individuele woningen beperkt in grootte zijn, waardoor de verticale straat bekostigd kon worden.

Daarnaast stelde de architect dat het gebouw een bijdrage moest leveren aan de stedelijke ruimte, passend bij haar omgeving. Er zou een herkenbaar adres met een ruime entreehal ontworpen worden. De gevel zou een bijdrage gaan leveren aan de straatwand door een goed ontworpen 'tectoniek'. Onze gebouwen hebben een monumentaal en herkenbaar postuur van veraf. Maar als je dichterbij komt gaat de abstractie over in een precieze stapeling van bouwelementen door een zorgvuldige detaillering van naden en voegen, heel speciaal! Wij herkennen onszelf en onze behoefte in het verhaal van de architect en werden zonder twijfel genoot. De planontwikkeling verliep vlot. We werden periodiek op de hoogte gebracht en konden in de ateliersessies onze input geven.

De mate van collectiviteit werd niet vooraf opgelegd door het genootschap, maar moest ontstaan tussen de bewoners. Collectiviteit zou anders immers verward worden met een dogmatisch en verplicht samenzijn. En daar -zo stelde het woongenootschap- krijgt de gemiddelde, hardwerkende Rotterdammer jeuk van. In de ateliersessies, die uitstekend werden geleid door een procesbegeleider, werd echter snel duidelijk dat er behoefte zou zijn aan een gemeenschappelijke buitenruimte met een aangrenzende tuinkamer met keuken, voor samenkomst en feestjes. Daarnaast hebben we nu een aantal logeerstudio's en voldoende deelauto's in de ondergrondse parkeergarage. Deze gemeenschappelijkheid wordt georganiseerd met een speciaal voor ons gebouw ontwikkelde groepsapp. Hierin kun je ruimtes en auto's reserveren, maar ook aangeven als je een maaltijd over hebt.

Het genootschap ontfermt zich naast het onderhoud van het pand over de connectieve en collectieve ruimtes. Ze organiseert bijeenkomsten en trekt nieuwe bewoners aan. We vinden het fijn als onze woonomgeving goed geregeld wordt. Elk kwartaal is er een genotenvergadering waarin ideeën worden geopperd en plannen worden uitgestippeld; het is eigenlijk vooral een gezellig samenzijn met heel veel babyfoons.

En oh ja, ik vergeet bijna een innovatief en ludiek detail. Om zonder subsidie toch tegemoet te komen aan een gezondere sociale mix, zijn een aantal woningen verloot onder gezinnen met lage (midden)inkomens. Dat vergde wel wat juridisch uitzoekwerk en getouwtrek met de kansspelautoriteit, maar werd uiteindelijk een enorm succes. Er werden zelfs zoveel loten verkocht dat met de winst, het gebouw bijna energieneutraal gebouwd kon worden. Indirect heeft de loterij daarmee alle genoten een groot voordeel opgeleverd; namelijk een zeer beperkte maandelijkse energielast.

Het genootschap bouwt nu een tweede project. De ateliersessies worden gehouden in de tuinkamer op ons dakterras. De nieuwkomers zijn enthousiast en er is inmiddels een wachtlijst. Het Rotterdams Woongenootschap is erin geslaagd om ons en onze burens een comfortabel alternatief te bieden voor die suburbane woning met tuin. Wat ons bindt is dat we allemaal een gezin hebben. Verder zijn we allemaal anders. Onze beroepen en onze inkomens variëren. We voeden anders op en hebben andere achtergronden. Maar we hebben allemaal wat voor elkaar over, juist omdat die goede buur nu eenmaal van universele waarde is tijdens de hoogtijdagen van de gezinslogistiek. Zo brengt de buurvrouw morgen onze kinderen naar school en zorg ik ervoor dat er ook voor haar kinderen vanavond een warme maaltijd is.

Nu de verhuisdozen zijn uitgepakt en ik uitkijk over onze nieuwe woonwijk, prijs ik mezelf gelukkig dat we zijn gebleven en de stad het voordeel van de twijfel gunden. Op de radio hoor ik inmiddels:

“ In Rotterdam kom je de we-ereld tegen...”

“ En zo is het...”, zeg ik hardop tegen mezelf, “...en nu aan het werk! ”



## 1 Inleiding

### 1.1 De noodzaak van een nieuwe bouwheer

In de meeste Nederlandse steden hebben de doorsneehuishoudens, en vooral ook gezinnen, nauwelijks woonmogelijkheden. Tegelijkertijd willen de grote steden in Nederland juist die doelgroep binden aan hun centrum omdat ze een belangrijke factor zijn voor de sociale stabiliteit. Gezinsvriendelijk wonen in een stedelijke dichtheid bestaat in Nederland echter nog niet. Mensen met kinderen trekken daarom veelal weg uit de stad en verhuizen naar randgemeenten. Een veelzijdig en kwalitatief woonaanbod is belangrijk voor de aantrekkingskracht en het succes van de stad. Het Rotterdamse Woongenootschap signaleert die leemte op de woningmarkt. Door de wijziging in de woningwet zijn de wooncorporaties hun ontwikkelkracht ontnomen. Daardoor mogen ze nog nauwelijks woningen boven de huursubsidiegrens maken. Omdat de betaalbaarheid van grotere woningen moeizaam te realiseren is, doen de marktpartijen het nauwelijks of zetten in op de tendens van kleine (niet gezinsgeschikte) woningen teneinde zo aan de betaalbaarheid te kunnen voldoen. Het is daarom tijd voor een nieuwe bouwheer die zich professioneel positioneert tussen de corporaties en de ontwikkelaars om de middengroep te bedienen: de coöperatie.

### 1.2 Zürich als inspiratie

In de Zwitserse stad Zürich bouwen woningbouwcoöperaties op middelgrote schaal attractieve stedelijke, gezinsvriendelijke woningen bouwt. De stad kende 20 jaar geleden een vergelijkbaar probleem waarmee veel Nederlandse steden tegenwoordig zitten: een gebrek aan een attractief woonaanbod, vooral voor gezinnen en middeninkomens en een vastgelopen woningmarkt zonder dynamiek. Om de stad als woonstad, vooral voor gezinnen en middeninkomens, weer aantrekkelijk te maken streeft Zürich sinds het einde van de jaren negentig een actief woningbouwbeleid na. In plaats van stadsuitbreidingen staan de verdichting en vernieuwing van de bestaande stad centraal. Bovendien is men tot het inzicht gekomen dat voor sociale stabiliteit de middenklasse doorslaggevend is. Voor een duurzame stad met hoge leefkwaliteit moeten niet alleen de allerarmsten, maar vooral de 'doorsneegezinnen' bediend worden. Met de beleidsspeerpunten '10.000 gezinswoningen in tien jaar' en 'Wonen voor iedereen' zijn tussen 1998 en 2008 binnen de bestaande stad bijna 14.000 nieuwe, betaalbare, kwalitatief hoogstaande en uiterst duurzame woningen gebouwd, waarvan het leeuwendeel door wooncoöperaties, de zogenaamde 'genossenschaften'.

Een genossenschaft is een coöperatieve vereniging zonder winstoogmerk, die woningen bouwt, verhuurt en onderhoudt in samenspraak met bewoners. Men huurt een woning, maar om dat huurrecht te krijgen, neemt men aandelen in het kapitaal. Met het idee dat betaalbare huisvesting uit eigen middelen gefinancierd kan worden, geldt Zürich inmiddels als inspiratiebron voor veel Europese steden.

Voor u ligt de projectdefinitie van het eerste Nederlandse Genossenschaft; Het Rotterdams Woongenootschap.

### **1.3 Leeswijzer**

Het voorliggende document verwoordt de visie van de initiatiefnemers en is onderhevig aan aanvullingen en wijzigingen als gevolg van overleg met projectpartners en voortschrijdende inzichten. Geldend zijn de vastgestelde statuten, reglementen en overeenkomsten en beslisdocumenten.



## 2 Mission Statement

Het Rotterdams Woongenootschap wil comfortabel, zorgeloos, betaalbaar én hoogkwalitatief wonen realiseren voor middeninkomens in of rond de Rotterdamse binnenstad.

### 2.1 Comfortabel

Energetisch en sociaal-maatschappelijk duurzame, functioneel ontworpen en degelijk uitgevoerde appartementen met ruime balkons voor het drukke moderne stadsgezin met op de doelgroep afgestemde aantrekkelijke en veilige en voorzieningen

### 2.2 Zorgeloos

Nieuwbouwkwaliteit en volledig afgewerkte appartementen (incl. vloer- en wandafwerking, keuken en sanitaire voorzieningen) zonder zorgen over het dagelijks beheer en onderhoud en met terugbetaling van het geïnvesteerde eigen aandeel bij vertrek. Je bent flexibeler in waar je gaat en staat in een huurwoning en loopt minder risico in fluctuerende vastgoedmarkten. Als je wilt beleggen kan dat ook bij HRW.

### 2.3 Beschikbaar en betaalbaar

Zonder winst oogmerk en speculatie wordt het zeer beperkte aanbod van gezinsappartementen in en rond de binnenstad van Rotterdam uitgebreid met huren op kostprijsbasis. De huurprijzen liggen 30% onder de markthuren voor vergelijkbare appartementen. Kopen kan voor de doelgroep wel aan de randen van de stad maar is met de gewenste kwaliteit niet bereikbaar en beschikbaar in het centrum van de stad. Bij corporaties kan deze doelgroep niet meer terecht sinds de strengere regels in de nieuwe Woningwet van 2016.

### 2.4 Hoogkwalitatief

Door zonder winst oogmerk te ontwikkelen, door de architect weer onbemiddeld in het ontwerpproces te positioneren en door de bewoners als leden direct te betrekken bij de planvorming ontstaat vanzelf de integere en kwalitatieve evidentie van woongenot, duurzaamheid, onderhoudsvriendelijkheid en buitenruimte en stedelijke ruimte etc.

## 3 Doelgroep

Het Rotterdamse Woongenootschap ziet een grote doelgroep van –vaak creatieve- tweeverdieners die met hun jonge gezin de stad als woonplek verkiezen boven een buitenwijk, omdat dat hun leven gemakkelijker maakt; alles (en dat is veel) kan op de fiets of met het OV. De doelgroep varieert in leeftijd, culturele afkomst, gezinsgrootte en inkomen, ze delen een noodzakelijke behoefte aan privacy en tegelijkertijd hunkeren ze naar de gemakkelijke ontmoeting met de ‘goede buur’ om zorg en gezelligheid te delen.

Het zijn primair tweeverdieners-gezinnen met een huishoudensomvang van 3 – 7 personen en inkomens tussen 1 en 2 keer modaal (volgens CPB is modaal inkomen in 2016 € 36.500,00 per jaar).

## 4 Locatie

De doelgroep heeft een druk taakcombinerend leven en woont bij voorkeur in of dichtbij het hart van de stad waar de voorzieningen zijn, de belangrijke openbaar vervoersknooppunten en veel (creatief) werk. Het Rotterdams Woongenootschap zoekt dan ook een hierbij passende locatie binnen de ring van Rotterdam en bij voorkeur in of rond de binnenstad van Rotterdam.

De locatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer, bij voorkeur ook met de metro. De locatie biedt mogelijkheden tot een veilig en beschutte groene buitenruimte waar kinderen met elkaar kunnen spelen, dat kan ook op een dakterras. Nabijheid van water en groter groen is een pré.

## 5 Programma

Het idee van het Rotterdamse Woongenootschap is geïnspireerd op de Genossenschaften in Zürich zoals Kalkbreite, Mehr als Wohnen en Kraftwerk maar ook op de stimulerende voorbeelden met coöperatieve woningbouw uit o.m. Berlijn, Tübingen en Wenen. Bij deze voorbeelden is collectief niet 'wollig' maar een zuiver zakelijk voorstel; iedereen wordt er beter van, zowel de bewoners als de stad.

Het Rotterdamse Woongenootschap streeft sociale én functionele menging na én een blijvende robuuste organisatie van ontwikkeling en beheer in eigendom. Daartoe is een kleine, maar professionele en blijvende organisatie nodig (bijvoorbeeld 2-3 part-time medewerkers voor onderhoud, administratie, woningtoewijzing en ondersteunende werkzaamheden voor totaal 1-2 fte). Deze organisatie neemt het bestuur van Het Rotterdamse Woongenootschap de dagelijkse werkzaamheden uit handen en ontzorgt de (drukke) bewoners met onderhoud en beheer van de woningen en gemeenschappelijke ruimten. Tevens is het woongenootschap daarmee in staat om een aantal banen te bieden.

Om dat mogelijk te maken is een omvang noodzakelijk van 100 – 200 appartementen en/of een locatie van tenminste 1,5 – 2 ha. Naast woningen van verschillende omvang moet er planologisch ruimte zijn voor niet-woonbestemmingen zoals atelierruimte, logeerruimte, beperkte horeca, kinderdagverblijf, buitenschools opvang, kleine bedrijven en kantoren en/of beperkte winkelruimte.

## 6 Woonprogramma

### *Appartementen*

Het Rotterdams Woongenootschap streeft naar een omvang van 100 – 200 appartementen die als volgt worden verdeeld:

- 70% huishoudens met inwonende kinderen 3 – 7 personen (60% 3-5 personen en 10% 5 – 7 personen)
- 30% één op twee persoons huishoudens

### *Eén-slaapkamer appartement*

Voor ouderen, jongeren en één-ouderhuishoudens voorziet het woongenootschap in appartementen van tenminste 60m<sup>2</sup> GBO met een direct aan de woning grenzende zonnige

buitenruimte van tenminste 8 m<sup>2</sup>. Deze woningen worden voorzien van een apart toilet, een ruime hal en een bergruimte bij de entree van de woningen voor kinderwagens, fietsjes en stepjes en/of rollators;

#### *Twee-slaapkamer appartement*

Voor huishoudens met één inwonend kind worden appartementen voorzien van ongeveer 85 m<sup>2</sup> GBO met een direct aan de woonvertrekken grenzende zonnige en ruime buitenruimte van tenminste 8 m<sup>2</sup>. Deze woningen worden voorzien van een apart toilet, een ruime hal en een bergruimte bij de entree van de woningen voor kinderwagens, fietsjes en stepjes;

#### *Drie-slaapkamer appartement*

Voor huishoudens met twee inwonende kinderen worden appartementen voorzien van ongeveer 100 m<sup>2</sup> GBO met een direct aan de woonvertrekken grenzende zonnige buitenruimte van tenminste 10 m<sup>2</sup>. Deze woningen worden voorzien van een apart toilet, een ruime hal en een bergruimte bij de entree van de woningen voor kinderwagens, fietsjes en stepjes;

#### *Vier-slaapkamer appartement*

Voor huishoudens met drie inwonende kinderen geldt dat de appartementen ongeveer 110 m<sup>2</sup> GBO een direct aan de woonvertrekken grenzende zonnige buitenruimte van tenminste 10 m<sup>2</sup>. Deze woningen worden voorzien van een apart toilet, een ruime hal en een bergruimte bij de entree van de woningen voor kinderwagens, fietsjes en stepjes en een tweede douche met wastafel;

#### *Vijf-slaapkamer appartement*

Voor huishoudens met vier of meer inwonende kinderen geldt dat de appartementen ongeveer 127 m<sup>2</sup> GBO moeten zijn met een direct aan de woonvertrekken grenzende buitenruimte van tenminste 12m<sup>2</sup>. Deze woningen worden voorzien van een apart toilet, een ruime hal en een bergruimte bij de entree van de woningen voor kinderwagens, fietsjes en stepjes en een tweede badkamer met douche en dubbele wastafel;

## **7 Woonkwaliteit**

Het Rotterdams Woongenootschap streeft de volgende criteria op woonkwaliteit na;

- Innovatieve stedelijke gezinsappartementen die zich met een doelgroepgerichte woonplattegrond én architectonisch ontwerp positief onderscheiden op de markt doordat de ontwerpogave écht over wonen gaat en voorbij de gevel wordt getrokken.
- Een gezonde sociale én functionele menging in het wooncomplex.
- Naast de huishoudens met inwonende kinderen worden er ook woningen voorzien voor één en twee persoons huishoudens.
- Naast de doelgroep van mensen met middeninkomens zet het woongenootschap ook in op 20% woningen voor mensen met lage inkomens en 20% voor mensen met hoge inkomens.
- Naast wonen wordt er ook ruimte geboden aan maatschappelijke (of commerciële) functies, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf en een hostel.
- Ruime buitenruimte met voldoende plek voor een tafelopstelling voor alle bewoners bij ieder appartement.

- Een gezamenlijke tuin, dakterras of autovrije buitenruimte, waar kinderen veilig kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Kostprijsuur voor kwalitatief hoogwaardige woningen door gedeeld eigendom (auto's, logeerkamers, werkplekken etc), inbreng van eigen geld, het beperken van het energiegebruik (in wonen en mobiliteit).
- Het mogelijk maken van ontmoeting in ruime gangen, hallen of (beperkte) gedeelde ruimtes en voorzieningen (wasruimte, feestzaal, speelkamer etc);
- Aandacht voor voldoende slimme bergruimte op verschillende plekken en een ruime hal waardoor alle dagelijkse bezigheden rond een druk gezin eenvoudiger en makkelijker verlopen;
- Een ruime woonkeuken als centrum van de moderne woning met daarnaast plekken met voldoende privacy voor de leden van het huishouden.
- Zonnige en lichte woningen.
- Middengang- en galerij-ontsluitingen worden niet toegepast.
- De ontsluitingsruimtes zijn ruim en licht; ze hebben ook een ontmoetingsfunctie en bieden voldoende (collectieve) stallingsruimte voor kinderwagens en fietsen op straatniveau.

Bovenstaande punten zullen aangevuld worden wanneer de locatie van nieuwbouw en/of transformatie bekend is.

## 8 Functionele wooneisen

### 8.1 Constructie als basis van woongenot

Van Tijen zei het al: "woningkwaliteit is woningbreedte". Het Rotterdamse Woongenootschap wil graag lichte en brede woningen maken en ziet af van de standaard bouwmethodiek met te smalle, te diepe beuken met twee zware betonnen wanden waar men niets meer aan kan veranderen. Het Rotterdams Woongenootschap wil innovatief zijn in de wijze waarop de woningen worden geconstrueerd met het oog op een lange levensduur en wil aanpassingen en wijzigende woonbehoeften kunnen accommoderen.

### 8.2 Oriëntatie en uitzicht

Er wordt gekozen voor portiek- of centrale atriaontsluitingen met natuurlijk zij- of bovenlicht. De woningen worden goed op de zon georiënteerd en krijgen zoveel mogelijk twee gevelzijden, waardoor ze tenminste van twee zijden zon- en daglicht ontvangen en waar mogelijk van drie of vier zijden. Elke mogelijke mooie zichtlijn wordt benut in de plattegronden. Met knikken of verspringingen in de gevels kunnen meer woningen profiteren van een mooi uitzicht of zontoetreding. Als het even kan hebben alle vertrekken natuurlijk licht, zeker in de grote woningen ook (direct of indirect) in de badkamers.

### 8.3 Overgangen

Er gaat veel ontwerpaandacht naar het thuishomen. De overgangen tussen openbare ruimte en semi-openbare ruimte bij de entrees, maar ook de entree van de woning met de overgang naar de privé ruimten worden goed geproportioneerd en degelijk gematerialiseerd.

#### **8.4 Ruime hal**

Een speciaal ontworpen en goed gematerialiseerde voordeur is daarom één van de visitekaartjes van Het Rotterdams Woongenootschap. Daarachter bevindt zich een ruime hal met voldoende bergruimte voor de vele jassen, schoenen, speel- en sportspullen. Vanuit de hal zijn alle functies te bereiken.

#### **8.5 De woonkeuken**

In de plattegronden is een slim ingedeelde keuken met opstellingsruimte voor een grote eettafel dé centrale plek in de woning. Er wordt voorzien in een goed ingepaste gescheiden en hygiënische afvalverzameling. De keuken is minimaal 4.2 lang en voorzien van voldoende kastruimte. Het heeft tenminste een leeg werkblad van 3.0 m, voorzien van een spoelbak en degelijke grote mengkraan, waar emmers onder kunnen. In keuken wordt een koelkast, vaatwasser, oven, magnetron, kookplaat en afzuigkap weggewerkt. De vaatwasser, spoelbak en kookplaat zitten nooit direct naast een muur ivm vuil. Elke keuken wordt voorzien van een klein afval sorteerstation voor plastic, papier, glas en rest (en desgewenst gft). De achter- en zijwanden van de keukens worden volledig getegeld. Bovenkasten worden zoveel mogelijk uitgevuld tot aan het plafond i.v.m. kastruimte.

#### **8.6 Waskamer**

Elke woning met meer dan 2 slaapkamers wordt bij voorkeur voorzien van een aparte ruimte waar de wasmachine en de droger kunnen worden opgesteld met een vouwtafel en inbouwkasten voor kleding en linnengoed. Deze waskamer staat bij voorkeur in directe verbinding met de hoofdbadkamer. In het proces moet bezien worden of deze ruimte betaalbaar is én of deze nodig is. Bij voorkeur zet Het Rotterdams Woongenootschap in op een gedeelde wasvoorziening met individuele aansluitingen, mocht dat omwille van fysieke beperkingen nodig blijken.

#### **8.7 Badkamer**

Elke woning wordt voorzien van een badkamer met ligbad, douche en dubbele wasbak en toilet. De kleine woningen hebben een badkamer die even groot is, maar ipv een ligbad en extra toilet worden deze voorzien van een opstelplek voor de wasmachine en droger met inbouwkast. De woningen met vier slaapkamers worden voorzien van een extra doucheruimte en de grotere woningen krijgen een volwaardige badkamer extra. De badkamers worden tot aan het plafond betegeld.

#### **8.8 Apart toilet**

Naast de toilet in de badkamer is er ook altijd een apart toilet voorzien. De toiletten worden tot 1.2 m betegeld.

#### **8.9 De woonkamer**

De zithoek staat in open verbinding met de keuken en kan relatief compact zijn.

De woning biedt bij voorkeur verschillende (kleinere) plekken waar leden van het huishouden prettig kunnen zitten en desgewenst hun eigen gang kunnen gaan zonder anderen te storen.

#### **8.10 Slaapvertrekken**

De slaap- en sanitaire vertrekken liggen aan een nachtlokaal die met een extra deur van de woonvertrekken zijn afgescheiden. Voor elk kind wordt voorzien in een eigen slaapkamer. Deze slaapkamers hoeven niet heel groot te zijn, maar wel praktisch indeelbaar met behoud van licht

en ruimte. Er moet tenminste een bed (0,9x2m), kast(1x0,6m)en werkplek (min 1.2x0,8). Slaapkamers zijn ook werk- en studeerplek of een plek waar je je eigen series kan bekijken.

### **8.11 Bergruimtes**

Slimme inbouwkasten en voldoende bergruimte krijgen in de woningplattegrond de nodige aandacht, zodat ze ondersteunen in het wooncomfort. Zo wordt elke woning voorzien van een inbouw-voorraadkast bij de keuken, garderobekast in de hal, een bergruimte naast de entree voor wandelwagens, fietsjes, stepjes en andere spel- en sportspullen. Tijdens het ontwerpproces moet blijken of er ook inbouwkasten kunnen worden voorzien bij slaapkamers en sanitaire voorzieningen.

## **9 Collectieve en maatschappelijke ruimtes**

Het Rotterdams Woongenootschap naast de individuele woning ook collectieve voorzieningen biedt. Door deze faciliteiten kunnen de goed ontworpen woningplattegronden relatief compact blijven ten opzichte van de gebruikelijke eengezinswoningen. Deze ruimten worden ingezet om het werken bij huis aantrekkelijk te maken, ontmoetingen tussen (creatieve) één-pitters, bewoners en de buurt te bevorderen, maximale levendigheid in de plint te bereiken en sociale controle. Eea moet uiteraard in overleg met bewoners getoetst worden aan de werkelijke wensen en behoeften, maar in de financiële overzichten wordt nu gewerkt met;

### **9.1 Collectieve ruimte**

Het Rotterdams Woongenootschap wil bewoners graag een ruimte bieden die ze naast het gebruik voor de algemene ledenvergaderingen en jaarlijkse zomer- en winterfeesten ook kunnen boeken voor privéfeesten of andere bijeenkomsten. Deze ruimte is voorzien van een goede keuken, sanitair, garderobe en opslagruimte.

### **9.2 Tweepersoons logeerkamers met privé sanitair van (30-35 m2 , aantal nog bepalen)**

Deze ruimtes worden professioneel verhuurd door de beheerder/hostel (bijv. via airbnb) en drukken zodoende niet op huurlasten. Het geeft de bewoners de mogelijkheid om een goede logeerfaciliteit (tegen gereduceerd tarief) te bieden aan familie en vrienden en tegelijkertijd verlevendigt het complex door gasten van over de hele wereld. Mocht dit geen succes blijken, dan zijn deze ruimtes om te zetten in studentenkamers of ouderenzorgstudio's voor ouders die dicht bij hun kinderen willen wonen. De studio's zijn voorzien van badkamer en kleine pantry.

### **9.3 Werkateliers of kantoorruimte**

Voor bewoners of buurtgenoten die als ZZP-er werken, wil Het Rotterdams Woongenootschap een aantal kleinere werkruimtes aanbieden verspreid over het complex. Hier kunnen werkplekken in geboekt worden, ze kunnen gebruikt worden als speelkamers voor kinderen. De ruimtes kunnen ook worden gebruikt voor vergaderingen of als hobby-ateliers. Een en ander is door de algemene ledenvergadering te programmeren.

### **9.4 Kantoorruimte voor beheerder(s)**

De beheerders krijgen hun eigen kantoor- en bergruimte centraal in het complex. Dit is ook de plek waar gasten van buiten zich kunnen melden voor de gastenkamers of vergaderruimtes.

### **9.5 Collectieve fietsenstalling**

Het Rotterdams Woongenootschap wil duurzame mobiliteit bevorderen en voorziet daarom in een goed geëquipeerde fietsenstalling. Deze zit op de begane grond of moet bereikbaar zijn met een soepel lopende trap of een luie hellingbaan. Daarnaast wil het genootschap voorzien in ruimte wandelwagen- en bakfietsstallingen op de begane grond.

### **9.6 Gedeelde wasruimte**

Nagegaan wordt of er belangstelling bestaat voor collectieve wasinrichting. Dit beperkt het ruimtegebruik, energiegebruik en biedt winst in wooncomfort met name voor de kleinere wooneenheden. Bovendien blijken deze wasruimten een belangrijke sociale functie te hebben. Deze functie zit bij voorkeur daarom op een centrale plek in het complex.

### **9.7 Installatieruimte**

Op basis van een duurzaam installatieconcept moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor de technische installatie. Deze ruimte mag niet ten kosten gaan van architectonische kwaliteit en mag ook niet leiden tot onnodig hoge meerkosten.

### **9.8 Collectieve buitenruimte**

Het Rotterdams Woongenootschap biedt haar bewoners naast een ruime privé buitenruimte afhankelijk van de locatie ook een collectieve buitenruimte, waar de kinderen veilig kunnen rennen en fietsen en volwassenen elkaar informeel kunnen ontmoeten.

## **10 Mobiliteit en parkeren**

Ook de bewoners van Het Rotterdams Woongenootschap wonen, werken en leven in een netwerksamenleving die zich uitstrekt tot buiten de grenzen van Rotterdam. Zonder mobiliteit is dit ondenkbaar. Gezien de klimaatdoelen is het van groot belang dat deze mobiliteit met minimale CO2 emissies gepaard gaat. Dat kan bereikt worden met een maximaal gebruik van goed openbaar vervoer, met de (elektrische) fiets en met deelauto's die direct in het complex voor de bewoners beschikbaar zijn en bij voorkeur rijden op zelf opgewekte stroom. Om die reden wil Het Rotterdams Woongenootschap maar beperkt parkeerruimte aanleggen voor auto's. HRW heeft de ambitie om autovrij te bouwen, maar wil in samenspraak met haar leden peilen wat de reële behoefte is. Vooralsnog is de gedachte om maximaal te voorzien in 0,5 parkeerplaatsen per woning. Alleen met goede redenen kunnen bewoners die om werk of gezondheidsredenen niet zonder eigen auto kunnen een woning met parkeerplaats krijgen. Verder worden de plekken zoveel mogelijk voorzien van een duurzame deelauto die wordt geëxploiteerd door een extern bedrijf. De kosten van de deelauto's drukken zodoende niet op de huur, de gebruiker betaalt. Dit wordt verder uitgewerkt in statuten en huurovereenkomsten van HRW.

## **11 Duurzaamheid**

Het Rotterdams Woongenootschap richt zich eerst en vooral op sociale en maatschappelijke duurzaamheid door bewoners te betrekken bij de ontwikkeling en het beheer van hun woningen en door zowel een sociaal als programmatisch gemengd woonaanbod te bieden. Hierdoor ontstaat naar verwachting net als bij (C)PO projecten meer binding met de woning dan normaal. De eindgebruiker wordt immers niet als 'woonconsument' gezien, maar als bewoner. Daarnaast streeft het Rotterdams Woongenootschap de volgende duurzame uitgangspunten na;

- Omdat de coöperatie ook streeft naar geringe CO2 emissies (zie ook mobiliteit) wordt afgezien van aansluitingen op gas en zullen de woningen full-electric zijn. Ze worden verwarmd, gekoeld en van warm water worden voorzien met warmtepompen in combinatie met het maximaal gebruiken van zonne-energie in eigen beheer. In het ontwerp worden de woonvertrekken daarom goed op de zon georiënteerd en wordt de zoninstraling in hoog-zomer beperkt met afdoende zonwering. Daarnaast worden de daken voorzien van pv-panelen.
- Vensters in de slaapvertrekken kunnen beperkter in omvang zijn. Ze geven wel licht en zon in de woning maar beperken tegelijkertijd het warmteverlies in de koude jaargetijden.
- Water, groen en wind worden toegelaten in het complex, omdat ze zorgen voor een leefbaar klimaat ook bij oplopende temperaturen in de stad.
- Regenwater wordt zo veel mogelijk afgekoppeld en in het complex geborgen en gebruikt voor het doorspoelen van toiletten (en wasmachines). Groene daken bufferen en houden het regenwater vast, waardoor een natuurlijke koeling ontstaat.
- Een zeer goede isolatie van de schil en terugwinning van warmte zorgt ervoor dat weinig warmte verloren gaat. Het Rotterdamse woongenootschap zou net als in de Zwitserse voorbeelden willen streven naar een energiereductie van 65% (2000 Watt Gesellschaft).
- Ruime woningen waarbij bewust is omgaan met het ruimtegebruik, waardoor ze beperkt in vloeroppervlak kunnen blijven (het streven is 30-35 m2 BVO per persoon)
- Het toepassen van gezonde, duurzame en natuurlijke materialen die mooi verouderen en zo nodig in een verre toekomst kunnen worden hergebruikt.
- De materiële basis van Het Rotterdamse woongenootschap moeten zó goed zijn dat het gebouw ook voor de komende generaties een dierbare stedelijke plek blijft. Het Rotterdams Woongenootschap stimuleert afvalscheiding met sorteerstations in de individuele keukens, maar wil daarover ook afspraken met de gemeente maken, zodat wat in de woning wordt gescheiden ook gescheiden kan worden aangeboden op loopafstand van de woning in ondergrondse containers.

## 12 Structuur en organisatie

Het Rotterdams Woongenootschap is een coöperatieve vereniging (coöp.) die werkt in het gemeenschappelijk belang van haar leden. De leden vormen de algemene ledenvergadering die het bestuur kiest dat is belast met het besturen van de coöp. en commissies die het bestuur en de ledenvergadering ondersteunen.

### 12.1 Stichting Het Hollands Woongenootschap

Oprichter en eerste bestuur van de coöperatieve vereniging is het stichtingsbestuur van de stichting Het Hollands Woongenootschap. Het stichtingsbestuur spant zich in om een geschikte locatie te verwerven, treedt op als opdrachtgever en sluit daarvoor overeenkomsten af met andere betrokken partijen (gemeentes, architect(en), financiers, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs, aannemers). Zij regelt tijdens de ontwerp- en realisatiefase ook de participatie van de beoogde bewoners. Deze structuur garandeert stabiliteit in de initiatiefase van het project.



## 12.2 Doelstelling Stichting Het Hollands Woongenootschap

De stichting heeft als doel:

- Het verwerven van geschikte bouwlocatie(s) ten behoeve van coöperatieve huurwoningen voor met name huishoudens met middeninkomens;
- Het bevorderen van en het aantrekken van financiële middelen voor de ontwikkeling en realisatie van coöperatieve huurcomplexen;
- Het optreden als innovatieve en professionele bouwheer die staat voor kwaliteit van het stedelijk wonen.
- Het aanstellen van architecten, adviseurs en andere partijen die weten hoe ze dat van begin tot eind kunnen realiseren om daarmee de kwaliteit van de woonprojecten te verbeteren en te borgen.
- het (doen) oprichten en besturen van (een) coöperatieve woonvereniging(en), die tot doel hebben aan hun leden betaalbare woonruimte te verschaffen, te beheren en te onderhouden;
- het optreden als kennisplatform en (mede) initiatiefnemer voor coöperatieve woonvormen in Nederland;

alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. Zie ook vastgestelde statuten van het Hollands Woongenootschap.

## 12.3 De Coöperatieve vereniging Het Rotterdams Woongenootschap

Uiterlijk bij oplevering zal de ledenvergadering van Het Rotterdams Woongenootschap een nieuw bestuur kiezen uit de dan aanwezige leden en bewoners van het complex. Dit bestuur van tenminste 5 leden is belast met het besturen van HRW en neemt, binnen de door de ledenvergadering vastgestelde kaders, de dagelijkse besluiten over het beheer van het complex (toelating leden, toewijzing woningen en bedrijfsruimte, huurinning, onderhoud, administratie) en stuurt het apparaat van HRW aan. De structuur van HRW is uitgewerkt in bijgaand schema. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan van HRW en besluit over:

- Vaststelling en verandering van de statuten en reglementen;
- Vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag;
- Bestemming van batige saldi in de exploitatie en de jaarlijkse toewijzing aan de fondsen van HRW;
- Goedkeuring van de (meerjaren) begroting;
- Besluiten over de hoogte van de bijdragen van de leden;
- Benoeming en ontslag van het bestuur;
- Benoeming van de accountant;
- Beroep tegen bestuursbesluiten;
- Goedkeuring van leningsovereenkomsten;
- Fusie en opheffing
- Goedkeuring van belangrijke documenten voor de ontwikkeling van het bouwproject zoals het Programma van Eisen, de verhuurtekeningen met de daaraan gekoppelde huurprijzen

In de statuten worden waarborgen opgenomen voor een goede voorbereiding en besluitvorming in de algemene vergadering. In principe worden gronden, woningen en ander onroerend goed niet verkocht. Wanneer dit om gewichtige redenen onvermijdelijk is, kan dit alleen met een  $\frac{3}{4}$  meerderheid in de algemene vergadering worden besloten. Als op de lange duur in de exploitatie ruimte ontstaat voor investeringen zal HRW primair opnieuw investeren in coöperatief wonen of deelnemen in het eigen vermogen van andere coöperaties.

#### **12.4 Doelstelling van de coöperatieve vereniging Het Rotterdams Woongenootschap**

HRW heeft als doel in interactie met zijn leden en bewoners het (doen) realiseren, exploiteren en beheren van aantrekkelijke en betaalbare gezinsappartementen in de centrale wijken van Rotterdam met de volgende uitgangspunten:

- het realiseren van coöperatieve wooncomplexen met een hoogwaardige functionele en esthetische kwaliteit;
- het realiseren van goede en functionele gemeenschappelijke voorzieningen voor en afgestemd met de bewoners ;
- het bevorderen van duurzaamheid in materiaalgebruik, energiegebruik, watergebruik en mobiliteit;
- het bevorderen van sociale en functionele menging;
- het waarborgen van zorgvuldig onderhoud en beheer;
- exploitatie van het wooncomplex op basis van kostprijsuren en zonder winstoogmerk en speculatie.
- Professioneel uitbaten van gemeenschappelijke voorzieningen, zodat ze niet op de huurprijzen drukken;
- zeggenschap van bewoners (leden) over beheer en beleid;
- het bevorderen van gemeenschappelijke activiteiten en ontmoeting;

#### **12.5 Lidmaatschap**

Iedereen die de doelstelling van HRW onderschrijft kan lid worden door betaling van een eenmalig participatie aandeel van € 1.000,00 én een lidmaatschapsgeld van €100,00 per jaar. Het aantal leden is onbeperkt. Met het lidmaatschapsgeld worden onder meer administratieve kosten voor bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten (ruimtehuur, repro en communicatie) en notariële akten betaald. Alles zal transparant en inzichtelijk worden in de financiële jaarstukken. Het participatie aandeel wordt bij opzegging van het lidmaatschap terugbetaald. De eerste toewijzing van woonruimte vindt plaats in volgorde van dat lidmaatschap. Rechtspersonen kunnen ook lid worden (bijvoorbeeld als zij werkruimte huren). Zij moeten voor hun lidmaatschap €5.000,00 betalen om huurrecht te kunnen.

#### **12.6 Woongeld**

Als een lid daadwerkelijk een woning of bedrijfsruimte wil huren neemt hij/zij op grond van de aanbieding van HRW een aanvullend aandeel in het eigen vermogen van HRW; het woongeld. Het preciese bedrag is afhankelijk van de woninggrootte maar zal ongeveer tussen de €260 en € 300,00/m<sup>2</sup> BVO liggen. Met deze betaling wordt het participatieaandeel van € 1.000,00 verrekend. Dit bedrag moet betaald worden bij definitieve toewijzing van de woning op basis

van de huurtekeningen. Dat is waarschijnlijk eerder dan dat de woning bewoond kan gaan worden. Mocht een lid niet in staat zijn tot de betaling van de eigen bijdrage dan kan een regeling getroffen worden naar oordeel van het bestuur.

### **12.7 Bij beëindiging**

Bij beëindiging van de huurovereenkomst hebben de leden of hun erven geen aanspraken op het vermogen van HRW anders dan terugbetaling van het door hen betaalde aandeel in HRW. De uitbetaling volgt na vaststelling van de jaarrekening door de ledenvergadering en de vaststelling van een eventuele rentevergoeding. Rentevergoeding kan alleen worden toegekend wanneer de exploitatie met inbegrip van de stortingen in de fondsen van HRW dat toelaat. Wanneer de financiële omstandigheden van HRW dat vraagt is het bestuur gerechtigd de uitbetaling geheel of gedeeltelijk met maximaal 2 jaar op te schuiven.

### **12.8 Extra investeren d.m.v. obligaties of deposito**

Er wordt momenteel nog onderzocht of leden buiten de verplichte aandelen extra kunnen deelnemen in het eigen vermogen van HRW via een deposito of obligatie. Over deze inleg wordt jaarlijks een redelijke maatschappelijke rente vergoed en toegevoegd aan het kapitaal. Leden kunnen in eenheden van € 10.000,00 maximaal € 100.000 beleggen op deze wijze en rechtspersonen maximaal € 1.000.000,00.

### **12.9 Toewijzing**

Bij de toewijzing wordt uitgegaan van het principe dat ieder huishouden recht heeft op een appartement met het aantal kamers gelijk aan het aantal leden van het huishouden plus één.

### **12.10 Verplichtingen van de leden**

De leden verplichten zich:

- de woonruimte zelf te bewonen en daar domicilie te hebben;
- de belangen van HRW te dienen en de statuten en besluiten van HRW na te leven;
- indien mogelijk en gewenst door de leden het organiseren van activiteiten voor HRW en mee te werken aan de tot standkoming ervan;
- bewust en (energie) zuinig te wonen en zo mogelijk het mobiliteitsaanbod van HRW te gebruiken;
- mee te werken aan passende huisvesting in het complex als de huishoudensamenstelling wijzigt bijvoorbeeld verhuizen naar een kleinere woning als de kinderen uit huis zijn, waarmee de woning weer ter beschikking komt van een volledig huishouden met inwonende kinderen;

#### **Solidariteitsfonds**

Het Rotterdams Woongenootschap stimuleert passende huisvesting. Het verhuizen naar een kleinere woning bij wijziging van de huishoudens samenstelling wordt dan ook aangemoedigd door de hoogwaardige afwerking van de woningen (dus nauwelijks verhuislasteren) en een in het huurreglement vastgelegde "Onderbezettingbijdrage" van € 100,00 als er een persoon minder woont als toegestaan en € 200,00 als er 2 personen minder wonen.

Daarnaast wil Het Rotterdams Woongenootschap de mogelijkheden onderzoeken van een maandelijkse bijdrage die inkomens en vermogensafhankelijk is. Deze bijdragen worden gestort in het solidariteitsfonds waarmee het HRW naar oordeel van het bestuur de eigen bijdrage kan voor financieren voor leden die niet in staat zijn zelf de bijdrage in één keer te voorzien.

## **13 Proces en participatie**

### **13.1 Bouwheer, bouwmeester en bouwbedrijf**

De stichting HHW is bouwheer (opdrachtgever) van het nieuwe bouwproject. Zij stellen een projectleider aan met mandaat om in dagelijkse samenspraak met de bouwmeester ((een groep van) architecten) de woongebouwen te laten ontwerpen en ze vervolgens aanbestedingsgereed te maken en te gunnen aan een bouwbedrijf.

### **13.2 Participatie**

Het Rotterdams Woongenootschap wil de bewoner dichterbij het eindproduct van de woning brengen, omdat daarmee de betrokken- en verbondenheid van bewoners wordt vergroot en dat komt de kwaliteit en sociale stabiliteit ten goede. Tegelijkertijd streeft HRW naar een stedelijk woonproject met een behoorlijke en uniforme omvang. De inspraak van bewoners zal dus niet over de individuele woning gaan maar veel meer over gebruik van gebouwen, functionaliteit van keukens en badkamers, duurzame materialiteit, mate van collectiviteit, inrichting en gebruik van gedeelde ruimtes en beheervormen. Tijdens belangrijke momenten zal de ledenvergadering van HRW direct geraadpleegd worden. Dat gebeurt door middel van interactieve inspraaksessies die deskundig worden begeleid. Belangrijke documenten en verslagen van alle inspraaksessies worden op de website gedocumenteerd en zijn voor leden ten allen tijden transparant toegankelijk. We hebben voorsnog het volgende proces voor ogen:

#### ***Oprichten van de stichting HHW en de coöperatieve vereniging HRW***

Stichting het Hollands Woongenootschap is in november 2017 opgericht. Naar verwachting zal de coöperatieve vereniging Het Rotterdams Woongenootschap in het eerste kwartaal van 2018 worden opgericht. Via facebook en website zullen we communiceren dat het mogelijk is om vanaf dan lid te worden en het initiatief financieel en inhoudelijk te steunen. Op het moment dat iemand lid wordt zal deze persoon ook een aantal vragen krijgen over gezinssamenstelling en een aantal woonwensen.

#### ***Locatie***

De eerste stap is om een grondpositie of grondreserveringsovereenkomst te bemachtigen. Daarmee kunnen leden directer geworven worden en kunnen plannen preciezer vorm krijgen.

#### ***Informatiebijeenkomsten***

Tijdens de bijeenkomsten worden geïnteresseerden meegenomen in de ideeën, de diverse gesprekken met stakeholders, mogelijke locaties én de projectdefinitie van Het Rotterdams Woongenootschap. Tijdens deze bijeenkomst willen we ook in gesprek met de geïnteresseerden en een aantal uitgangspunten alvast peilen. Het resultaat is een lijst met antwoorden op veel gestelde vragen die we via de website en facebook gaan communiceren.

#### ***Structuur ontwerp***

Tijdens het structuur ontwerp worden een aantal stedenbouwkundige inpassingen en hun typologische consequenties onderzocht in tekening en maquette. Tijdens een ledenvergadering worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie in relatie tot het programma van eisen gepresenteerd. Reacties worden verzameld en verwerkt in het ontwerp en vastgelegd in een verslag.

#### ***Voorlopig ontwerp***

Tijdens het voorlopig ontwerp wordt door middel van tekeningen en maquettes gewerkt aan heldere plattegronden met de juiste verdeling van woningen en andere functies. Het voorlopig ontwerp is een belangrijke fase voor het project. Er worden daarom 3 inspraaksessies belegd met de leden van Het Rotterdams Woongenootschap;

- Tijdens de eerste sessie zal er een eerste ontwerpzet worden gepresenteerd aan de toekomstige bewoners. De focus ligt daarbij vooral op de menging en interactie tussen en van de verschillende functies, de multifunctionaliteit én de typologische menging. Er wordt op basis van een aantal eerste plattegrondvoorstellen, gevraagd wat men van de verschillende woningen vindt. Deze input zal worden verwerkt voor de tweede ledenvergadering.
- Tijdens de tweede sessie worden de resultaten van de vorige vergadering besproken. Vanuit de overtuiging dat iedereen verstand van wonen heeft, zullen we tijdens deze bespreking input vragen aan de bewoners over het praktische (gezins)gebruik van een badkamer, keuken, waskamer, bergruimte, en buitenruimtes en natuurlijk de fietsenstalling. Op basis van 3D tekeningen of maquettes doet de architect een voorzet voor de inrichting van die ruimtes en worden de volgende vragen onder andere bespreekbaar gemaakt: Waar moeten deze ruimtes aan voldoen? Wat voor soort apparatuur moet er worden toegepast, wat voor soort kraan etc, Vergeten we iets?
- Tijdens een derde overleg zal het gebruik van en de behoefte aan collectieve voorzieningen zoals feestzaal, werkplekken, logeerstudio's, deelauto's, elektrische laadpunten voor auto's en fietsen worden verkend. Tevens zou er tijdens deze sessie worden gepeild wat de behoefte is aan collectieve ruimte en wordt er gesproken over de betaalbaarheid van diezelfde collectieve voorzieningen. De volgende vragen komen aan de orde: Zijn de toekomstige bewoners bereid om meer te betalen voor deze extra, weliswaar gedeelde, woonruimte of geven ze voorkeur aan een beperkt aanbod? Zouden de gastenkamers en werkkamers als aparte ruimtes aanvullende huurpenningen kunnen opleveren op basis van dagdeelhuren of moet het gebruik verdisconteerd worden in de huurprijzen?

De projectleider van de bouwheer bewaakt samen met de bouwmeester de haalbaarheid van de voorstellen. De resultaten van de inspraaksessies worden verwerkt in het voorlopig ontwerp dat voorzien van een begroting ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bestuur van stichting Het Hollands Woongenootschap. De projectleider van de bouwheer bewaakt samen met de bouwmeester de haalbaarheid van de voorstellen.

### ***Definitief ontwerp***

Het definitief ontwerp staat vooral in het teken van materialisatie. De plattegronden zijn op basis van het VO vastgesteld en worden in deze fase verder uitgewerkt.

- De eerste DO inspraaksessie zou dan ook over materialiteit moeten gaan en zal worden aangewend om middels stalen en visualisaties inzichtelijk te maken welke materialen er voor het exterieur worden toegepast én waarom. Er zal bij de toekomstige bewoners worden geïnformeerd en geïnventariseerd welke soort vloer- wand en plafondafwerking de voorkeur heeft in de verschillende ruimtes en waarom. Middels 3D visualisaties en maquettes worden de verschillen in materiaaltoepassing inzichtelijk gemaakt en tevens wordt er informatie gegeven over onderhoud- en levensduurkeuzes.

- De tweede DO sessie zal gaan over het woningcomfort en de daaraan gekoppelde duurzame keuzes. Hoe wordt de woning verwarmd, wordt er domotica toegepast, hoe en waarom? De installatieadviseur, de bouwfysicus en de architect informeren samen de toekomstige bewoners over de duurzame keuzes en de invloed daarvan op het gebruik van de woning en de hoogte van hun energierekening.

De projectleider van de bouwheer bewaakt samen met de bouwmeester de haalbaarheid van de voorstellen. De resultaten van de inspraaksessies worden verwerkt in het definitief ontwerp inclusief verhuurtekeningen dat voorzien van een begroting ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bestuur van stichting Het Hollands Woongenootschap.

### ***Bouwvoorbereidingsfase***

Op basis van het definitief ontwerp dient de bouwmeester in samenspraak met het stichtingsbestuur HHW de omgevingsvergunning in en start met het opstellen van de technische bestekstukken. Als de stukken in concept klaar zijn, zullen - in een drietal sessies aan de hand van de verschillende bestekhoofdstukken- de architect en de adviseurs voor bouwfysica, constructie en installatietechnieken het bestuur loodsen door de technische specificaties van de te bouwen gebouwen. De eventuele vragen en/of opmerkingen worden vervolgens verwerkt en de bestekstukken worden voorzien van een directiebegroting en ter goedkeuring voorgelegd bij het bestuur van HHW.

### ***De aanbesteding***

Na goedkeuring van de stukken wordt de aanbesteding voorbereid. De aanbesteding kan op verschillende manieren plaatsvinden. Tegen die tijd zal de bouwmeester samen met de projectleider de ledenvergadering informeren en het bestuur van HHW adviseren over de beste manier van aanbesteden. Het bestuur van de stichting is ten allen tijden bevoegd om het bouwbedrijf de werken te gunnen.

### ***Tijdens de bouw***

Tijdens de bouw zal de bouwcommissie een aantal bouwplaatsbezoeken organiseren voor de toekomstige bewoners. Tevens starten dan ook de ontwerpwerkzaamheden voor de buitenruimte. Afhankelijk van de locatie moet bezien worden of de gemeente dat gaat financieren of dat HHW of HRW dat zelf moet doen. Dan kan er ook meer duidelijkheid gegeven worden over de vorm van inspraak.

## **14 Planning**

Het Rotterdams Woongenootschap voelt de urgentie van betaalbare en waarachtige woongebouwen in Rotterdam en heeft daarom een ambitieuze planning voor ogen. Ze wordt opgericht in het eerste kwartaal van 2017 en ze verwerft uiterlijk in het tweede kwartaal van 2017 een grondpositie met een gelijktijdige start van het ontwikkelproces en een oplevering op 1 juli 2020.

## **15 Budget, financiering en samenwerking**

Het Rotterdams Woongenootschap is een non-profitorganisatie die graag kwalitatief hoogwaardige woningen aanbiedt tegen kostprijshuur. Ze ontwikkelt momenteel een eigen manier van financieren en exploiteren en positioneert zichzelf daarmee -als volwaardig en

zelfstandig bouwheer- tussen de corporaties en ontwikkelaars. Grofweg gaat Het Rotterdams Woongenootschap uit van 70% hypothecaire financiering en 30% eigen vermogen. Dat eigen vermogen wordt opgebouwd uit een deel dat door bewoners wordt betaald (10%), een deel dat door een particuliere belegger wordt betaald óf mogelijk door corporaties in ruil voor toewijzing van een evenredig deel van de woningen aan sociale doelgroep. Belangrijk uitgangspunt voor het Rotterdams Woongenootschap is dat het eigendom van de woongebouwen altijd in handen van de vereniging is én blijft.

## **16 Ontwikkelcompetities**

Het Rotterdams Woongenootschap zoekt op dit moment naar locaties in de centrale wijken van Rotterdam en sluit het meedoen aan een ontwikkelcompetitie ter verwerving van grond niet uit. Ter handreiking aan uitschrijvers heeft zij een beoordelingsmatrix ontwikkeld met naast criteria kwaliteit en geld ook het criterium 'maatschappelijk belang'.

## Colofon

Het Rotterdams Woongenootschap is een initiatief van:

Happel Cornelisse Verhoeven  
Ninke Happel  
Scheepmakershaven 27a  
3011 VA Rotterdam  
010 848 1888  
[ninke@hcva.nl](mailto:ninke@hcva.nl)

En wordt ontwikkeld samen met:

Het bestuur van het Hollands Woongenootschap:

Peter Kuenzli (voorzitter)  
p.kuenzli@gideonconsult.nl

Arie Lengkeek (secretaris)  
alengkeek@gmail.com

Els Le Large  
Els.le.large@rhdhv.com

Stef Bahlman (penningmeester)  
Stef.bahlman@gmail.com

Met inhoudelijke ondersteuning van:

Planeconoom  
Eddo van der Meulen

Communicatie  
Linde De Jong Communicatie & Training

Visuele Communicatie  
Stout/Kramer