

De bever architecten wil graag ontwerpen en bouwen voor een inclusieve gemeenschap. Te beginnen met een oplossing voor de acute woningnood voor mensen die nu uitgesloten zijn van de reguliere woningmarkt. Dit is de reden waarom het WIJ-project is opgezet.

Het project WIJ/US onderzoekt of leegstaand vastgoed een oplossing kan bieden voor bepaalde groepen acuut woningzoekenden. Hiertoe wordt een modulair zelfbouw pakket ontwikkeld waarbij de bewoners zeggenschap houden over de organisatie van hun woonruimte, de uitstraling en deelruimten. Onderzocht wordt of en welke meerwaarde deze 'autonomie' voor hen creëert. Daarmee wordt zowel een ruimtelijk vraagstuk als een maatschappelijke opgave onderzocht.



**Betrokkenen:**  
De Bever Architecten

Gemeente Eindhoven  
Fontys Hogescholen  
Dutch Design Foundation  
Make Eindhoven  
Eenbeweging.nu

Communicatie  
Hanneke van den  
Nieuwenhof



# Voorwoord

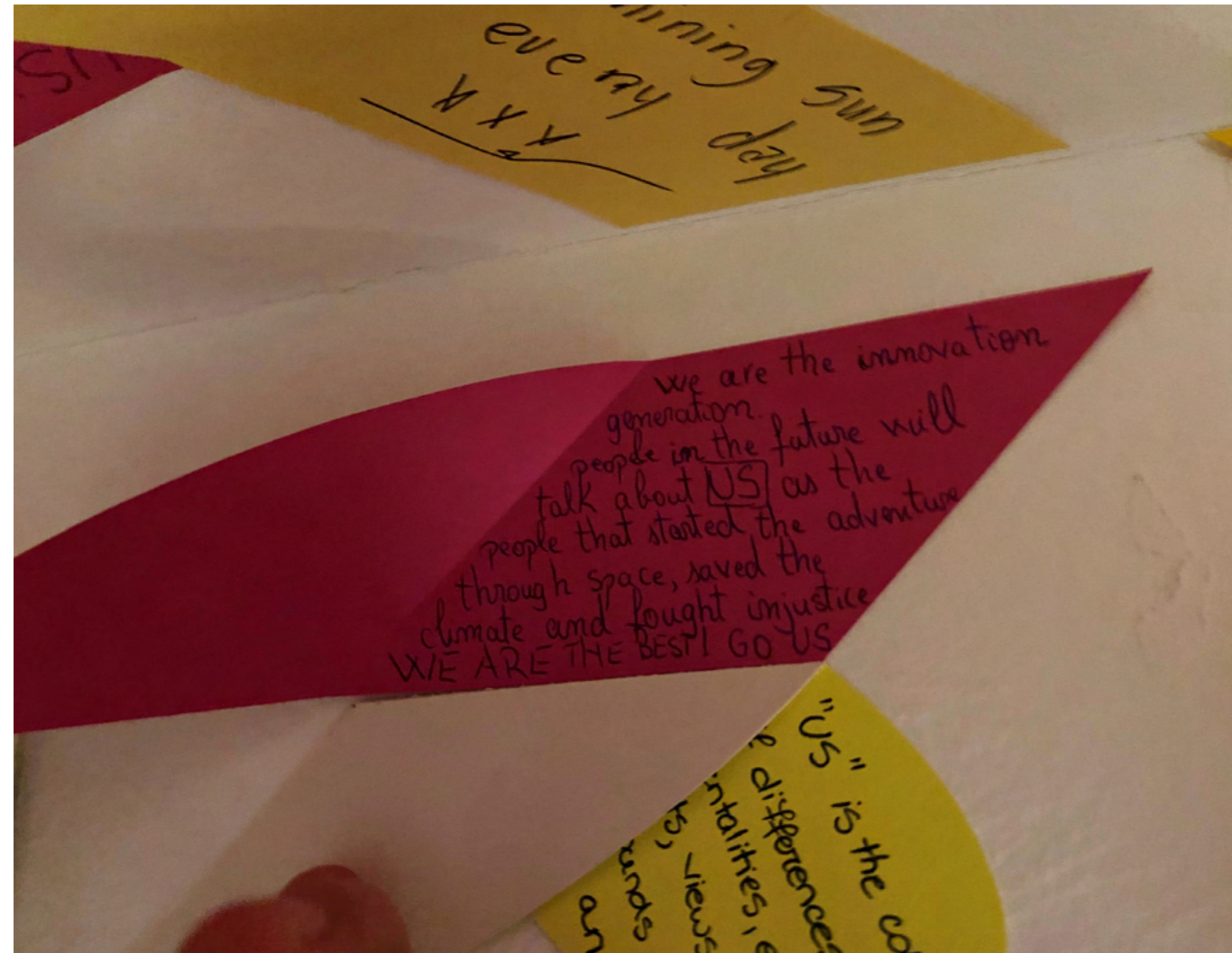
Vanuit onze eigen praktijk hebben wij ondervonden dat een woonplek vinden voor jonge medewerkers en/of stagiaires erg moeilijk is in Eindhoven. Indien je geen familie en/of een ander netwerk hebt in Eindhoven is het vooral voor buitenlandse studenten bijna onmogelijk om een kamer te vinden, laat staan een betaalbare woonruimte. Daarnaast peilen wij al een aantal jaren de tijdsgeest in Eindhoven tijdens de DDW. Uit de duizenden berichten die wij inmiddels hebben verzameld blijkt de fundamentele behoefte aan gemeenschap, verbondenheid en authenticiteit.

Het WIJ project is dan ook ontstaan omdat de bever architecten wil bijdragen aan een oplossing voor de acute woningnood en tegelijkertijd ook graag wil bijdragen aan het vormen van een waardevolle gemeenschap met behoud van identiteit. Als team hebben wij gezien dat gebouwen in transitie vaak lang leeg staan en dan niet worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting. Wij hebben gezien wat in Rotterdam -Stad in de Maak- is opgezet en vinden het Rotterdamse model een goed startpunt voor

ons project en onderzoek. Daarnaast kennen wij veel spelers in Eindhoven en kennen wij de vastgoed mogelijkheden in Eindhoven.

De uitvraag "anders werken aan wonen" van het stimuleringsfond van het afgelopen jaar sloot daarom naadloos aan bij onze behoefte om bij te dragen aan een oplossing. De toekenning van de subsidie van de eerste ronde heeft bijgedragen om een onderzoek te starten en mogelijkheden te verkennen samen met stakeholders.

De eerste ronde heeft ons inzicht gegeven in de problematiek maar ook in de mogelijkheden en kansen. Wij zijn dan ook erg dankbaar dat wij gebruik hebben kunnen maken van deze subsidie en van wat wij hebben geleerd in deze periode.



# Anders werken aan wonen



## Onderzoek

Direct na de toekenning van de subsidie is de bever architecten aan de slag gegaan met het ontwerpend onderzoek ten behoeve van het creëren van (tijdelijke) woonruimte. In gesprek met de doelgroep en overige belanghebbenden is onderzocht of onze ideeën relevant, realistisch en wenselijk zijn. Als voorwaarde hebben wij gesteld dat de doelgroep niet alleen consument is maar ook een ontwerper/bouwer is van de eigen gemeenschap. Dit laatste om de betrokkenheid bij het vormen van een woongemeenschap te vergroten en zeggenschap over de directe leefomgeving te waarborgen. In het vervolgtraject, na opbouw van een eerste gemeenschap, kan deze manier van samenleven worden onderzocht op zijn toegevoegde waarde en eventuele aanvullende behoefte van de gemeenschap in kaart worden gebracht. Het uiteindelijke doel is om een generiek systeem te ontwerpen waarmee verschillende type bewoners op voet van gelijkheid kunnen samenleven in tijdelijk leegstaand vastgoed. Duurzaamheid is hierbij het uitgangspunt, zowel qua materiaalgebruik als qua organisatiemodel.

## Doelgroep

De doelgroep is in beginsel divers, omvat verschillende groepen, maar deelt als overeenkomst dat zij kansarm zijn op de woningmarkt. Daarmee varieert de doelgroep van jonge starters die niet in de categorie sociale huurwoningen vallen, studenten, maar ook andere, kansarme groepen die dringend woonruimte nodig hebben. Ten behoeven van het definiëren van de doelgroepen zijn gespreken gevoerd met de gemeente Eindhoven, Ten Brinke Vastgoed, Woningbouwvereniging Thuis, Adviesbureau huisvesting Laride, eenbeweging.nu en Fontys Hogescholen te Eindhoven. Daarnaast is het DDW project WIJ/US ontworpen om meer diverse groep mensen te bereiken.

## Vragen

Naar aanleiding van de huisvestingscrisis stelt de bever architecten samen met andere stakeholders – een groep mensen die zich inzet voor het vormgeven van een inclusieve samenleving – de vraag: is het implementeren van tijdelijke wooneenheden in leegstaand vastgoed een middel om de druk op de woningmarkt te verminderen? En kan deze tijdelijke oplossing ook bijdragen aan een bloeiende gemeenschap?

# Ontwerpend onderzoek



## Achtergrond

Sinds 2017 verzamelt de bever architecten ideeën en meningen van DDW-bezoekers in de vorm van teksten, gedichten en tekeningen in een doorlopend project met als doel: bezoekers inspireren en uitdagen om na te denken over specifieke thema's die onze toekomst bepalen. Elk jaar wordt er een nieuw relevant thema gekozen en een ruimtelijke patroon ontworpen voor de tentoonstellingsruimte om de bezoekers te verleiden na te denken, te reflecteren en vervolgens het patroon aan te vullen met ideeën en meningen. De reeks van jaarlijkse evenementen, vastgelegd in jaarboeken, fungeren inmiddels als een spiegel van de tijdsgeest.

In 2022 is gekozen om het DDW project/debat in het teken te zetten van het definiëren van de doelgroep voor het WIJ project. Het platform van de DDW is zeer geschikt om diverse (niet van tevoren vastgestelde groepen) te bereiken en te informeren over ons woonplan. Wij hebben ruim 1300 bezoekers kunnen informeren en gesproken over hoe zij denken over onze als gemeenschap. Wie zijn WIJ en hoe kun je WIJ/US definiëren? Wie leeft en woont er in Eindhoven, wat verbindt ze, wat vinden ze van zichzelf in de context van de ander? Hoe kunnen ze samen wonen en leven. De ideeën en meningen hebben wij na afloop geanalyseerd en gebundeld in het boek US.

## Inclusieve gemeenschap

Hoe kunnen we een inclusieve samenleving creëren? De WIJ-units zijn niet alleen een mogelijke oplossing voor de acute woningnood maar ook een experiment om een groei-, bloeimodel op te zetten voor het vormen van een gemeenschap. Cruciaal is dat het bouwsysteem een manier van samenleven kan faciliteren die niemand uitsluit.

## Ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek is in de 1ste fase ingezet om onze doelgroep te leren kennen. Dit heeft tijdens de DDW22 plaatsgevonden en is aangevuld met wat wij hebben geleerd van stakeholders en betrokkenen uit ons netwerk. Wij hebben met dit ontwerpend onderzoek inzichten opgehaald en hebben deze actief meegenomen in de vervolgstappen.

In de 2e fase is het plan om het ontwerpend onderzoek te richten op het vormen van een gemeenschap in een living lab.

# Doelen en resultaat 1ste fase

## Het begin van de beoogde gemeenschap

De bever architecten heeft een ontwerpvoorstel voor de DDW 2022 gemaakt en deze is in het voorjaar 2022 goedgekeurd door de DDW. Het ontwerp van de ruimte en de opzet van de tentoonstelling/workshop was onderdeel van onze aanvraag bij de DDW. Daarnaast is een draaiboek opgesteld om vooraf en tijdens de DDW 2022 bezoekers te informeren over het gebruik van leegstaand vastgoed voor tijdelijke bewoning. Fysiek heeft het project/onderzoek WIJ 9 dagen lang plaatsgevonden tijdens de DDW 2022. 2 workshops voor geïnteresseerden hebben in de avond plaatsgevonden op dezelfde locatie. Zowel de geïnteresseerde van de workshops als de bezoekers van het DDW zijn vastgelegd in het boek US, deze is in bezit van het stimuleringsfonds.

## Campagne opstarten met de vraag "doe je mee?"

Online was voorafgaand en tijdens de DDW het project te zien op Instagram, facebook en op de websites van de DDW en de bever architecten. Per email is tevens ons netwerk op de hoogte gesteld.

Tijdens de DDW zijn gesprekken gevoerd met ruim 1300 mensen en zijn 2 workshops gehouden op de locatie van de Paradijslaan 70. De vorderingen zijn gedocumenteerd en op instagram te zien geweest. Ook is via het DDW platform het project aangekondigd en zichtbaar geweest tijdens de DDW.

Verschillende stakeholders plus het uitgebreid netwerk van de bever architecten en eenbeweging is op de hoogte gebracht en gevraagd om input en expertise te leveren betreffende de beoogde gemeenschap, deze gesprekken hebben fysiek plaatsgevonden en hebben geleid tot het verder definiëren van de doelgroep.

## Het ontwerp van een modulair bouwsysteem

Uitgangspunten definiëren, materiaal en maatvoering optimalisatie, het voorlopig ontwerp is inmiddels afgerond. In de vervolgfase moet samen met een producent de materialen van het casco worden geoptimaliseerd en gefabriceerd. De beoogde gemeenschap zal op locatie eea zelf moeten afbouwen.

## Zicht op het inpassen van het bouwsysteem in leegstaand vastgoed

Oorspronkelijk was het VDL gebouw voorzien voor dit project. Dit gebouw is afgevalen als locatie omdat de gemeente Eindhoven geen vergunning voor tijdelijk wonen kan en mag afgeven in een industrie zone. Er is door eenbeweging.nu (o.a. Angelique Bellemakers en Caroline Weebers, vastgoed advocaat) nog onderzocht en getracht om een uitzonderingspositie te bewerkstelligen maar helaas zonder succes. De gemeente Eindhoven heeft, ter vervanging, toegezegd dat de gymzaal aan de St. Wirostraat ter beschikking gesteld wordt voor de opbouw van een eerste gemeenschap. De opbouw zou medio 2023 plaats kunnen vinden. Via de gemeente zijn wij ook in contact gekomen met Janko Akkers van Ten Brinke Vastgoed. Samen met hem hebben wij gekeken naar de mogelijkheden voor een eerste gemeenschap in het voormalige hoofdkantoor van Philips te Eindhoven. Omdat Ten Brinke Vastgoed het plan heeft in dit gebouw studentenwoningen te maken zijn zij vooral geïntegreerd in het plaatsen van studenten.

**Sinds maart 2023 is bekend dat Ten Brinke vastgoed is gestart met tijdelijke studenthuisvesting in het oude hoofdkantoor van Philips. Onze gesprekken hebben dus enig effect gehad, maar een testruimte voor de units zoals wij die hebben bedacht is hier helaas geen onderdeel van.**

## Uitwerken van het educatief programma

Studenten/ jongeren betrekken bij het bouwen van hun eigen woonruimte als onderdeel van hun opleiding. Er is een onderwijsprogramma opgezet in samenwerking met Fontys Hogescholen, deze programma's lopen in 2023.

## Producten 1<sup>ste</sup> subsidieronde:

Magazine, informatie & inspiratie, digitaal en fysiek verspreidt.

Uitnodigingskaart DDW 22, digitaal en fysiek verspreidt.

Informatie/tentoonstelling/workshop DDW 2022, 9 dagen fysieke interactie van de doelgroep.

2 workshops met de doelgroep

Boek US, het verslag van 9 dagen DDW workshops en interactie.

Ontwerp WIJ-units.

Toezegging van de gemeente Eindhoven voor het gebruik van een leegstaand pand.

# DDW

## Vorbereitung

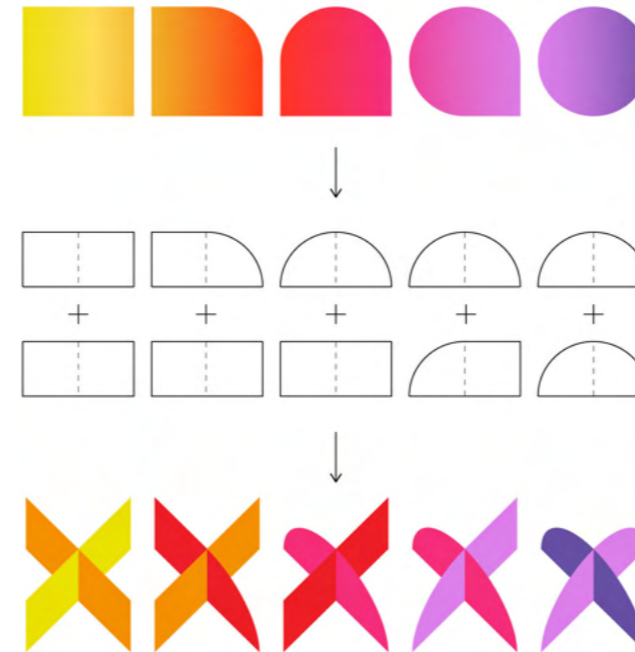
De officiële aanmelding en voorbereiding om mee te doen met het project WIJ/US tijdens de DDW is gestart in het voorjaar 2022. Het DDW evenement heeft plaatsgevonden in de laatste week van oktober 2022 en heeft 9 dagen in beslag genomen. Tijdens de 9 dagen DDW heeft een team van 4 medewerkers de bezoekers geïnformeerd over het project WIJ. Een eerste ontwerp van de WIJ-unit plus een beschrijving van de woonmogelijkheden lag ter inzage. De bezoekers is tevens gevraagd WIJ/US te definiëren. Het doel van het DDW project was om een grotere groep mensen te bereiken dan de afgebakende groepen die wij via de stakeholders kunnen bereiken. In deze 9 dagen heeft ons team ruim gemiddeld 150 mensen per dag gesproken, in totaal ruim 1300 mensen. Ongeveer de helft heeft een geschreven bericht achtergelaten.

Voorafgaande aan de DDW is een informatie/inspiratie magazine gemaakt (A4) en een uitnodigingskaart (A5) om zowel fysiek als digitaal te verspreiden. In het magazine zijn filmpjes, teksten en gedichten opgenomen om eenieder te inspireren om na te denken over de vraag wie zijn WIJ/US. Tevens is het ruimtelijke patroon van de tentoonstellingsruimte in de fase voorafgaand aan de DDW ontworpen.



## Workshop/tentoonstelling

Ter verleiding van de bezoekers is een ruimtelijk, grafisch patroon aangebracht in de ruimte. Dit patroon visualiseert WIJ/US en symboliseert de uitdaging om WIJ/US te definiëren.



De bezoekers zijn als individuen gevraagd te reageren op de tentoonstelling door middel van het achterlaten van een bericht. De bezoekers zijn niet van tevoren ingedeeld in gedefinieerde doelgroepen. De deelnemers hebben een zeer diverse achtergrond, leeftijd en algemene interesse. Tijdens de DDW zijn de vele berichten van de bezoekers geplaatst in de tentoonstelling. Tevens zijn geïnteresseerden gevraagd naar hoe zij willen leven, wat een belangrijke woonkwaliteit is. Door een QR code te scannen konden deze vragen digitaal worden beantwoordt.

## Basis vormen van het patroon

Twee tegengestelde vormen, een cirkel en een vierkant, weergegeven in een divers kleurenspectrum, staan voor tegengestelde eigenschappen en emoties.

Doormidden geknipt en weer opnieuw samengesteld vertegenwoordigen de nieuwe vormen de metamorfose van de oneindige mogelijkheden van wie wij zijn.

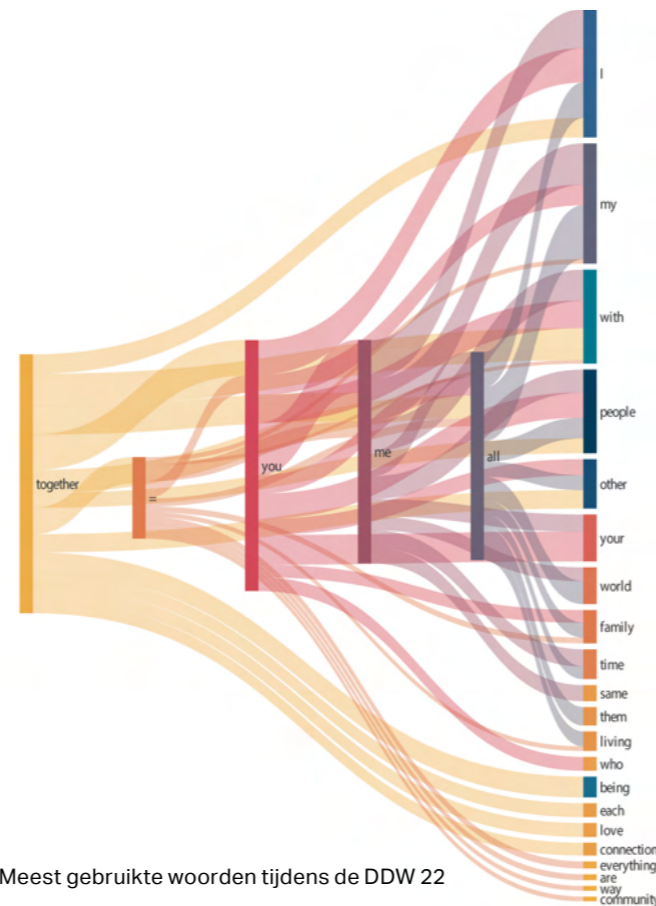


Naast de doorlopende tentoonstellingen zijn 2 informatieavonden georganiseerd die druk zijn bezocht door vakgenoten, buurtgenoten, stakeholders en studenten van de TU/e. In totaal zijn deze avonden bezocht door ruim 250 personen.



## Conclusie

Dit fysiek evenement, waarbij 1 op 1 gespreken plaatsvinden, heeft ons geleerd dat individuen niet makkelijk te plaatsen zijn in algemene groepen. Antwoorden op de intieme vraag: wie denk jij dat WIJ zijn, komen verrassend overeen en laten achteraf niet zien wat de achtergrond, gender, jong/oud, rijk/arm en zelfs levensovertuiging is. Het duiden van WIJ door individuen lijkt los te staan van een groepsdefinitie. Uit de antwoorden is dus niet op te maken tot welke stereotype de deelnemers behoren maar aan de hand van de foto's van de bezoekers is wel te zien hoe divers en inclusief de gemeenschap van Eindhoven is die langs is gekomen bij het project WIJ/US. Uit de 1 op 1 gespreken is ook gebleken dat de jongeren en studenten een groep zijn die graag mee willen werken aan een pilotproject. Deze groep is redelijk zelfredzaam en zien het nomade model van de WIJ-unit als een interessant instap model op de woningmarkt. Dit is anders voor ouderen en/of mensen die minder zelfredzaam zijn. Wel interessant is dat bezoekers die gewend zijn om te reizen met een tent en/of in hun jeugd veel hebben gereisd met een tent dit samenlevingsmodel interessant en ook enigszins romantisch vinden.



# Stakeholders

## Gemeente Eindhoven

Mieke Verhees, Wethouder van wonen, wijken, ruimte en dienstverlening  
Ad van Gevel, Senior Programmaleider Maatschappelijk Vastgoed

## Fontys Hogescholen

Fancy van de Vorst, Strategisch adviseur regionale samenwerking en public affairs  
Nico van Aa, Coordinator Internationalisation Engineering  
Esther de Jong, lectoraat publiekrecht, Coördinator Instroom  
Dana Feringa, lectoraat Sociale Veerkracht en Sociale Studies

## Aanvullend onderzoek doelgroep

De bever architecten is samen met vertegenwoordigers van eenbeweging.nu van start gegaan met het definiëren van de doelgroepen. Praktisch is onderzocht welke groepen al vertegenwoordigd zijn in het netwerk en hoe wij verschillende doelgroepen zouden kunnen bereiken voor het WIJ-project. Tevens is onderzocht of deze doelgroepen makkelijk kunnen participeren in een eerste opzet van het WIJ-project. De samenvatting en voorlopige conclusie naar aanleiding van gesprekken met stakeholders zijn per doelgroep omschreven.

## Dak en thuislozen

Deze doelgroep heeft vaak meerdere problemen en heeft hulp nodig op diverse terrein. Luc Severijnen, directeur-bestuurder woningcorporatie 'Thuis' gaf in verschillende gesprekken aan dat woningcorporatie 'Thuis' iets vergelijkbaars hadden geprobeerd met 'container' huizen. Naast dat het financieel een fiasco was geworden, was vooral het beheren en organiseren van een leefbare gemeenschap erg moeilijk en tot nog toe niet haalbaar gebleken. Hij adviseerde om eerst een stabiele gemeenschap te vormen en daarna stapsgewijs andere groepen toe te voegen. Ook adviseerde hij om een beheermodule te ontwerpen en/of te organiseren met de eerste bewoners die 'alleen' een woonprobleem hebben. Een formaat dat daarna gebruikt zou kunnen worden voor bewoners die meer problemen hebben dan alleen huisvesting.

## Overige, de belangrijkste

Janko Akkers, Ten Brinke Vastgoed  
Luc Severijnen, Woonstichting Thuis  
Martijn Paulen, DDW foundation  
Lex van Lith, MAKE Eindhoven  
Angelique Bellemakers, stadsgezant  
Eenbeweging.nu  
Caroline Weebers, vastgoed advocaat  
Hanneke v. d. Nieuwenhof, communicatie/PR

## Asielzoekers

"Tweehonderd vluchtelingen uit Oekraïne worden opgevangen in een voormalige Rabobank-kantoor in Eindhoven, maar de situatie in de opvang is alles behalve rooskleurig. Er zou zelfs sprake zijn van 'mensonterende situaties'.  
"Het probleem is dat het Rabobankpand zich eigenlijk niet leent voor deze soort opvang. Maar we moesten in korte tijd ruimte maken voor een hoop vluchtelingen. Het pand is een goede crisisopvang maar geen woonomgeving, en zo wordt ie nu wel gebruikt."  
"De mensen die we opvangen waren gewend om een huis te hebben, om te kunnen doen en laten wat ze wilden. Nu worden ze gecontroleerd en mogen ze niet eens een schaar mee naar binnen nemen. "Er zijn problemen met beveiliging en controle en met het eten"  
Dit is een bericht van 23 juni 2022 van de publieke omroep 040 te Eindhoven.

De ervaring met het voormalige bankgebouw in Eindhoven toont aan dat mensen die in een crisissituatie verkeren zoals vluchtelingen meer dan alleen een acuut woonprobleem hebben. Verlies van dierbaren, van huis en haard, van privacy, het ontheemd zijn, ontberingen onderweg, zijn allemaal ingrediënten die het 'nieuwe' samenleven beïnvloeden. Van deze situatie in het voormalige bankgebouw is geleerd dat bij opvang van vluchtelingen er meer nodig is dan alleen een leefruimte. Een belangrijk thema wat terugkomt is veiligheid, privacy maar ook dat mensen zelf kunnen koken, dit is dus een basis behoefte. Het opstellen

van een beheersysteem, wat doormiddel van inspraak kan worden aangevuld en aangescherpt, is een belangrijk organisatiemiddel om een nieuwe, tijdelijke gemeenschap vorm te geven.

### **Ouderen vanaf pensioen tot opname verzorgingshuis**

Na een eerste inventarisatie bleek dat de groep ouderen die via Maaïke Mul, Vitalis vertegenwoordigd is in eenbeweging.nu, niet een doelgroep was die makkelijk geplaatst kon worden in een (tijdelijke) min of meer zelfredzame gemeenschap. Het op- en afbouwen van de units was een probleem maar ook de behoefte aan zorg en veiligheid vormde een opstakel. De voordelen van het deelgenoot zijn van een gemeenschap en daarmee het bestrijden van eenzaamheid, was moeilijk vooraf te kwalificeren, zeker ook omdat deze nieuw te vormen gemeenschap

### **Jongeren vanaf 18 tot einde studie/opleiding**

Via Fancy van de Vorst, strategisch adviseur regionale samenwerking en public affairs van Fontys Hogescholen, is contact gelegd met verschillende afdelingen en studenten. Al snel bleek dat het huisvesten van studenten een van de belangrijkste knelpunten is in het onderwijs. Onderwijs wat enorm belangrijk is voor een groeiende regio Eindhoven. Midden-, hoog- en academisch geschoolde studenten zijn een onmisbare schakel in de verdere groei van de regio die op dit moment vlak achter Amsterdam de belangrijkste economische Mainport is van Nederland. Recentelijk heeft Minister Dijkgraaf naar alle hogescholen en universiteiten de boodschap gestuurd dat er moet worden gestopt met het werven van buitenlandse studenten gezien de huisvestingsproblemen voor studenten. Dat is in de regio Eindhoven/ de Brainportregio natuurlijk desastreus voor het opleiden van nieuwe talenten voor de snel groeiende (high) tech-industrie en aanverwante bedrijvigheid.

Het oplossen van het acuut woonprobleem staat hoog op de agenda. Verschillende afdelingen van Fontys Hogescholen wilden daarom graag meedenken en werken aan een eventueel pilotproject voor studenten. Om het onderzoek te verbreden hebben we een aantal onderzoeken voorgesteld aan Fontys. Deze onderzoekprogramma's starten vanaf midden februari en zullen afwisselend het gehele jaar doorlopen.

In een eerste gesprek met een groep 1ste jaars studenten bleek dat het voorgestelde modulaire

model van de WIJ-units erg tot de verbeelding spreekt. De studenten vinden het een voordeel dat ze zelf zouden kunnen bepalen waar en met wie zij de restruimten delen en welke functie deze restruimten kunnen hebben. Ook het idee dat dit makkelijk te veranderen is vinden zij een voordeel. Bv. Tijdens een tentamenweek even wat minder contact met de burens doordat de units makkelijk kunnen worden verplaatst is mogelijk etc.. Interessant is ook dat bij dit eerste gesprek een beheermodule snel ter sprake is gekomen. Hoe ga je om met bewoners die overlast bezorgen en/of zich niet conformeren aan het algemeen belang van de groep?

**De gesprekken met studenten hebben nieuwe inzichten opgeleverd. We hadden bedacht dat flexibiliteit belangrijk is bij het inrichten van de woonplekken. Hoe zijn de restruimten ingedeeld/ verdeeld, hoe kunnen de units persoonlijk gemaakt worden. Maar de studenten voegen daar nog een functie aan toe, namelijk een systeem dat permanent veranderd kan worden. De units blijven verplaatsbaar en de restruimtes variëren in grootte en locatie gedurende het verblijf. Dit vinden wij een interessante toevoeging die in de praktijk natuurlijk nog onderzocht moet worden.**

Mieke Verhees, wethouder te Eindhoven gaf in het eerste gesprek aan dat zij woonruimte zoekt voor 150 buitenlandse studenten van de Design academie. Het idee van deze tijdelijke WIJ-units sprak haar erg aan en zij heeft daarom opdracht gegeven aan Ad van de Gevel om op zoek te gaan naar een beschikbare ruimte. Uit dit onderzoek is de gymzaal aan de Wirolaan te Eindhoven naar voren gekomen als mogelijke ruimte. Deze gymzaal staat tot onze beschikking voor een pilotproject met studenten van Fontys en de Design academy.

In deze periode werd tevens bekend dat het VDL gebouw geen tijdelijke woonvergunning kon krijgen wegens de ligging in een industriezone. De gymzaal van de gemeente is in de plaats gekomen van het VDL gebouw en qua locatie en mogelijkheden een goede ruimte voor een pilotproject met jongeren. Janko Akkers van Ten Brinke vastgoed is vanuit het perspectief van de vastgoedondernemer gevraagd voor input en het eventueel ter beschikking stellen van een leegstaand pand en/of een verdieping in het voormalig Philips hoofdkantoor aan de Boschdijk in Eindhoven. Janko Akkers gaf aan dat de tijdelijke WIJ-units in samenhang met het gebruik van bestaande sanitaire voorzieningen, een model is

wat bruikbaar en acceptabel is voor een tijdelijke invulling van het gebouw. Het vergunningstraject zou dan nog een opstakel kunnen vormen maar het zou ook een voordeel kunnen zijn voor de latere definitieve invulling van het gebouw om alvast een tijdelijke woonvergunning aan te vragen. Door dit vergunningstraject eerder te laten plaatsvinden zou tijd bespaard kunnen worden voor de latere definitieve transformatie. Janko gaf ook aan dat een beheermodel en een partij die de verantwoording neemt over het beheermodel een belangrijk uitgangspunt is voor een samenwerking aan een pilotproject.

**inmiddels is bekend dat Ten Brinke vastgoed is gestart met tijdelijke studentenhuusvesting in het oude hoofdkantoor van Philips. Onze gesprekken hebben dus enig effect gehad, maar een testruimte voor de units zoals wij die hebben bedacht is hier helaas geen onderdeel van.**

Martijn Paulen, DDW foundation en Lex van Lith, MAKE Eindhoven hebben aangegeven dat zij voor hun achterban, designers, kunstenaars en artiest in residence (vaak jongeren) graag willen meedenken, werken aan ons voorstel voor een living lab met de WIJ-units. Deze samenwerking zou van start gaan in de 2e ronde van anders werken aan wonen.

### **Conclusie**

Uit de reacties van de stakeholders is gebleken dat de doelgroep jongeren, studenten een goede groep is om een pilotproject mee te starten. Uit onze gesprekken tijdens de DDW bleek ook al dat jongeren deze manier van wonen snel omarmen en dat deze woonvorm voor ouderen minder vanzelfsprekend is. De leeftijdsgroep tussen jongeren en ouderen is wisselend enthousiast. Indien deze manier van wonen al bij hun huidige manier van leven past en/of zij een verleden hebben met kamperen vinden ze het een interessant idee.

Groepen met meer dan alleen een woonprobleem hebben wij niet zelf gesproken. De stakeholders die veel te maken hebben met deze groepen hebben wij wel gesproken en zij hebben aangedrongen op het ontwikkelen van een beheermodule voorafgaand aan het plaatsen van deze groepen in dit woonmodel.

Deze groepen hebben namelijk meer dan alleen een woonprobleem. Een beheermodule is dan zeer gewenst, deze zou ofwel van te voren moeten worden

ontwikkeld of doormiddel van een pilotproject moeten worden geformuleerd. Ons idee is om dit laatste te doen. Een andere aanbeveling betreft het van start gaan met een doelgroep die alleen een woonprobleem heeft. Mede hierdoor willen wij een pilotproject opzetten met studenten van Fontys en/of de design academy en artist in residence van de DDW foundation zodat in een living lab kan worden getest hoe het samenleven verloopt in deze opzet en welke regels er moeten worden afgesproken.



**De input van de stakeholders liep parallel aan het onderzoek tijdens de DDW.**



# Het ontwerp van de WIJ units

Als architecten zijn wij slechts een kleine schakel in het oplossen van het maatschappelijke vraagstuk van de acute woonopgaven. Wij leren van wat anderen al hebben ontwikkeld en hebben geleerd van de gesprekken met bezoekers tijdens de DDW en met onze stakeholders.



## Inzichten

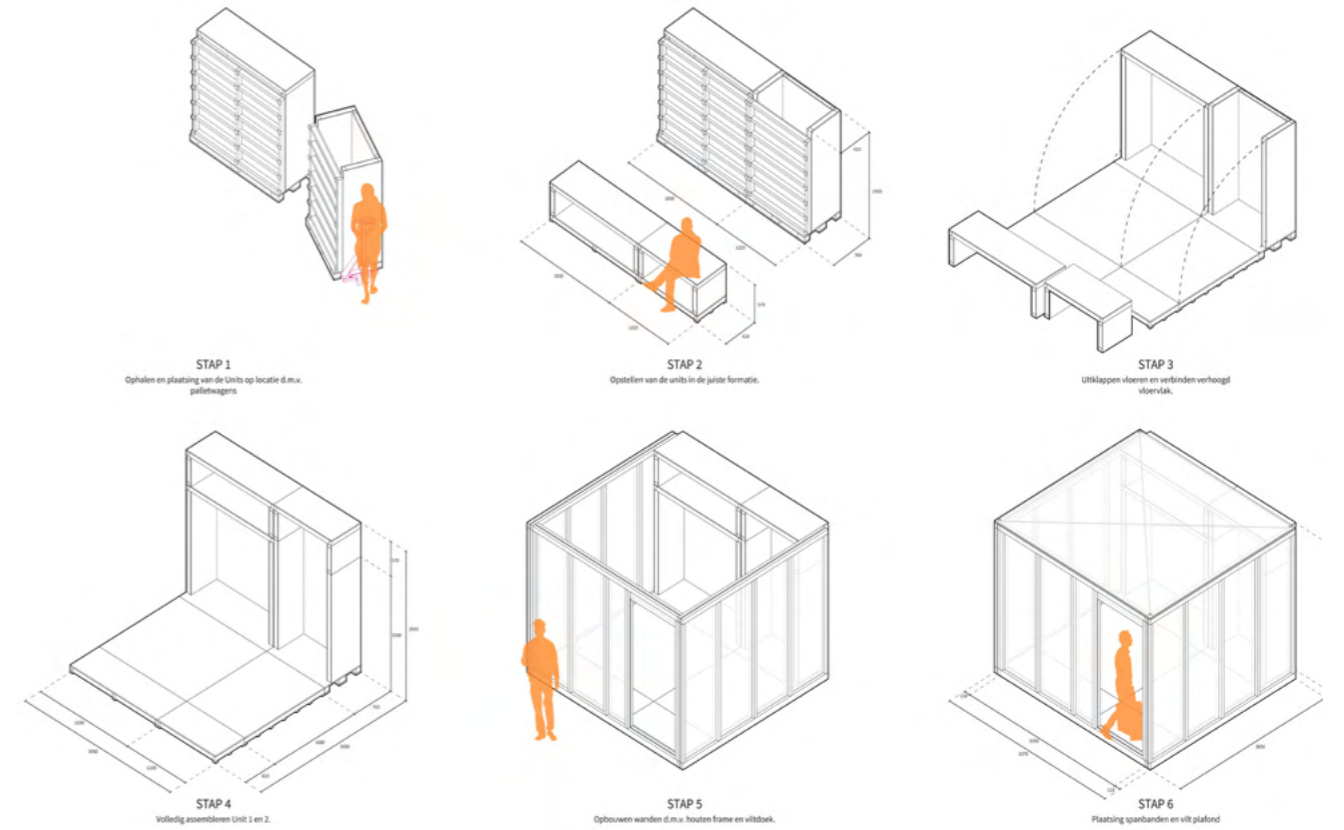
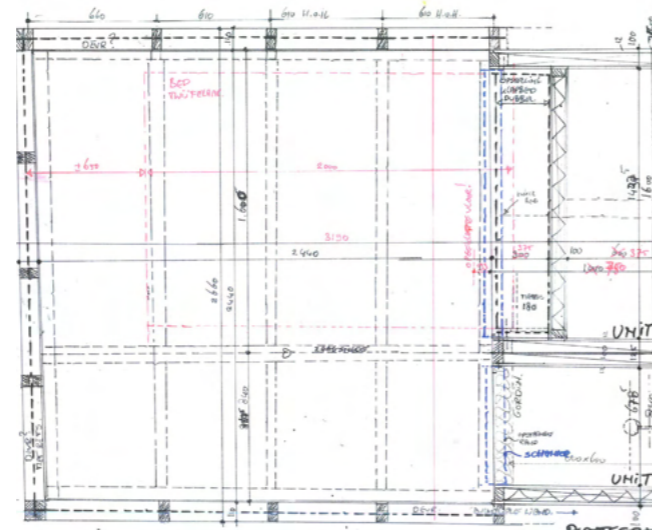
Reeds bestaande projecten zoals Stad in de Maak, over tijdelijkheid, gemeenschap en programmering zijn het vertrekpunt om de WIJ units te ontwerpen. Anders is dat het project WIJ in bestaande gebouwen, met snel op te bouwen units, een minimale comfortabele leefruimte kan creëren. De units zijn dmv schakeling te vormen van studentenkamer tot woonhuis met aparte slaapkamers.

Wij willen waarde toevoegen aan een (tijdelijke) gemeenschap doordat bewoners zelf de regie voeren over hun privé woonruimten maar ook gedeelde zeggenschap hebben over de deelruimten. Indien niet in gebruik, kunnen de units opgeslagen worden en op een later tijdstip worden getransporteerd naar een andere tijdelijke locatie. Het grote verschil met projecten zoals Stad in de Maak is de snelheid waarmee een comfortabele woonruimte kan worden opgebouwd voor de acuut woningzoekenden, de zelfbouw units zijn makkelijk inzetbaar als doorstroommodel.

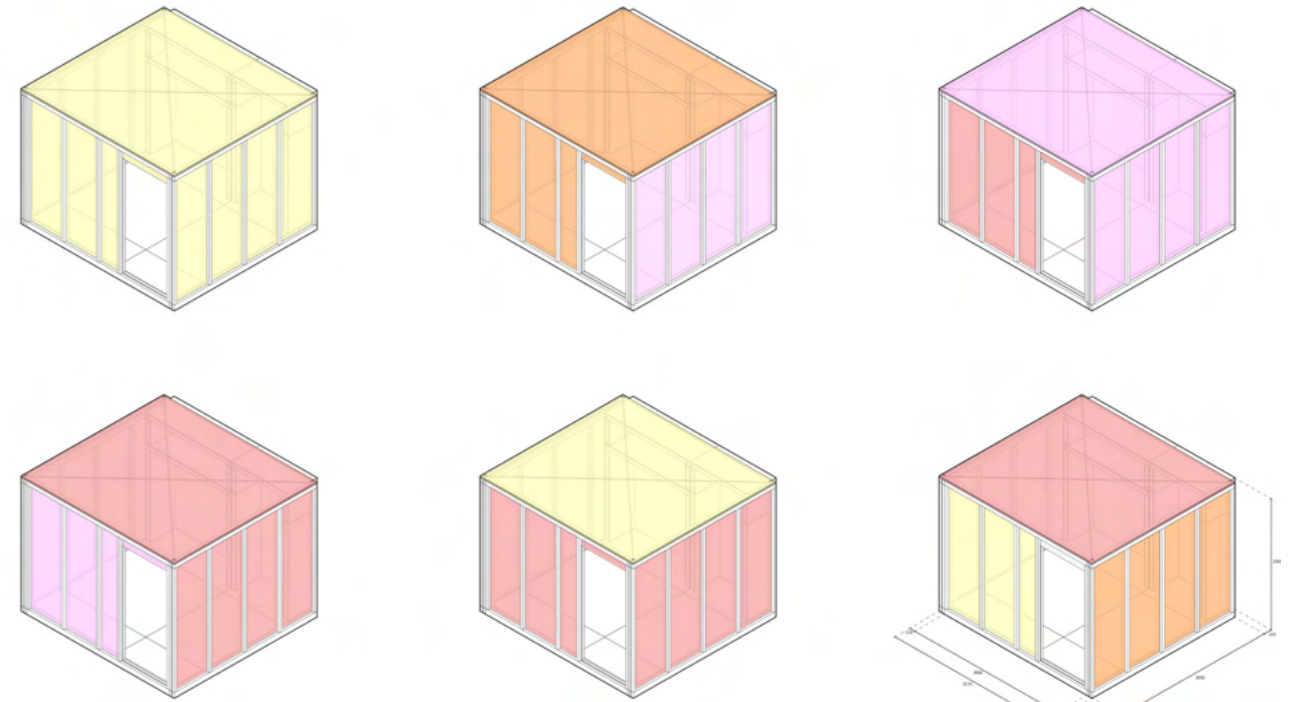
## Uitwerking

Het ontwerp richt zich op het ontwikkelen van modulaire, circulaire units. Een bouwsysteem dat bestaat uit duurzame bouwmaterialen. Deze modulen kunnen samengevoegd worden tot verschillende woonruimten qua maat, uitstraling, functies en organisatie. Individuele woonwensen qua afwerking en organisatie zijn mogelijk. De bewoners bepalen kleurgebruik, vorm en schakeling van de samen te stellen ruimtes. De woonunit voldoet aan een minimale voetprint qua leefruimte (3 x 3 x 2,7m). Door het alzijdige ontwerp kunnen de units willekeurig worden samengesteld en kan een comfortabele tijdelijke woongemeenschap worden gecreëerd.

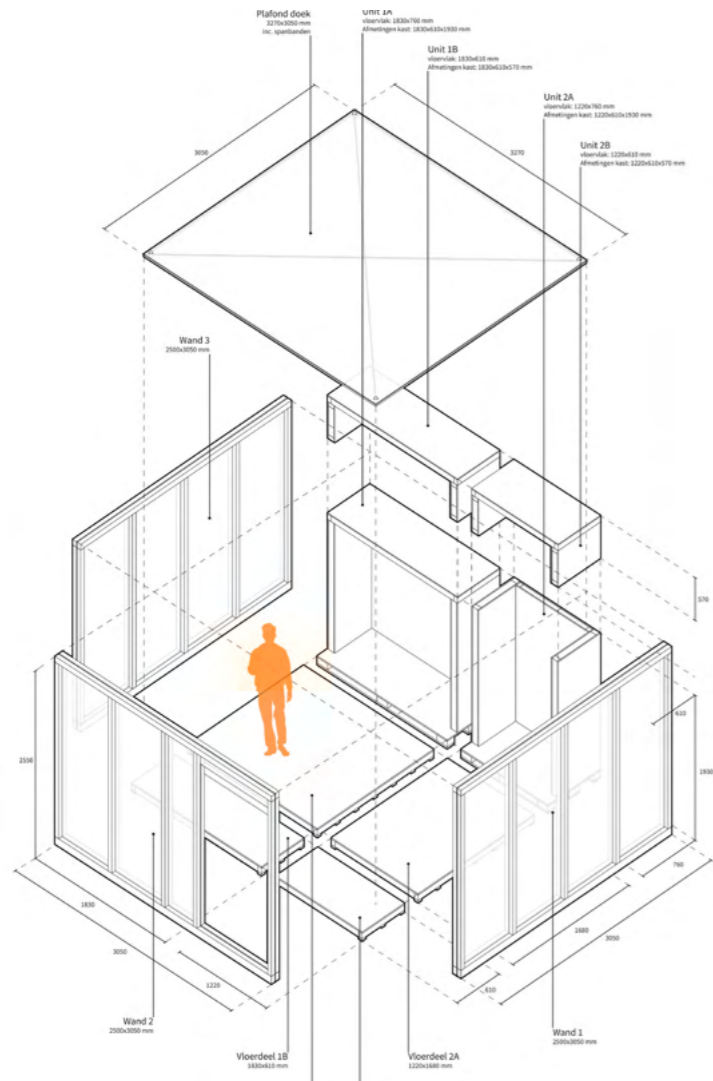
De units zijn stap voor stap op te bouwen op locatie. Ze worden opgeklapt op locatie geleverd, waar ze uitgeklapt en opgebouwd kunnen worden door de toekomstige bewoner.



De Units zijn stap voor stap op te bouwen op locatie. Ze worden opgeklapt op locatie geleverd, waar ze uitgeklapt en opgebouwd kunnen worden door de toekomstige bewoner.



Door de veelzijdigheid van de units en de door de inwoners bepaalde organisatie van schakeringen ontstaan er zowel semi privé- als deelruimten. De gedeelde ruimten kunnen worden gebruikt door de community voor diverse functies.



**Voorgestelde materialen van de units als zelfbouwpakketten**

Onderzocht is of Cross Laminated Timber zou kunnen worden gebruikt. Dit materiaal bleek te zwaar. Laminated Veneer Lumber kan nog wel interessant zijn. Dit moet in een later stadium worden uitgezocht. Vooralsnog stellen wij hout voor als constructie- en vloerpanelen-materiaal.



Voor de invulling van de wanden zijn wij opzoek naar restmateriaal waar doek van gemaakt kan worden. Het doek / vilt voor de wanden en de plafonds moet brandwerend en geluiddempend zijn. Ook de thermische kwaliteit is belangrijk.







Brandveiligheid van de materialen, vluchtwegen en het organiseren van huisregels is erg belangrijk bij de verdere uitwerking van de units en het beheer van de gemeenschap.

Door verschillende oriëntaties en rotaties van de units ontstaat de mogelijkheid voor unieke doorlopende ruimtes, die met zichtlijnen verbonden zijn. Dit geeft een ruimtelijk, maar toch huiselijk gevoel.

# Samenvatting en vervolg

Ons onderzoeksdoel van de afgelopen periode was om te peilen of een modulair bouwsysteem, dat makkelijk zelf op te bouwen is in leegstaand vastgoed, interessant is voor acuut woningzoekenden en eigenaren van leegstaand vastgoed. Voorwaarde is dat bewoners hun leefomgeving mede zelf vormgeven en dat zij zeggenschap hebben over wat privé, semi privé en/of een openbare deelruimte is.

Onderzoek en gespreken met stakeholders hebben duidelijk gemaakt dat een eerste groep samenstellen met veel bijkomende problematiek, naast woningnood, het slagen van een kwetsbaar, nog experimenteel pilotproject bemoeilijkt en waarschijnlijk ook erg zal vertragen.

Een aparte doelgroep zijn de vluchtelingen, deze groep helpen dmv de WIJ-units is een serieuze mogelijkheid. Uiteraard is het vinden van een locatie dan wel moeilijker omdat politieke goedkeuring nodig is. Wij hebben nog geen contact opgenomen met vluchtelingenwerk Nederland maar zijn dat wel nog van plan.

## Pilotproject

Het starten met een doelgroep die een groot woonprobleem heeft maar wel zelfredzaam is vinden wij een logische vervolgstap omdat dan zonder andere problemen onderzocht kan worden hoe de units gebruikt worden, hoe restructies gedeeld worden en hoe flexibel en waardevol de units zijn om in te wonen en een gemeenschap in te vormen. Daarnaast kan onderzocht worden of er een beheermodule en/of systeem nodig is en hoe dat er uit ziet. Verschillende opties kunnen worden getest. Nadat blijkt dat het model goed werkt kunnen stapsgewijs andere groepen worden toegevoegd in de tijdelijke gemeenschap. Dit voorkomt ook dat kwetsbare groepen in een te vroege fase risico's lopen bij een eerste experimentele opzet. Het includeren van deze andere groepen, met meer dan alleen woonproblemen, blijft ons doel. Het voornemen is om te starten met een overzichtelijke groep studenten, indien mogelijk samen met (inter)nationale gastkunstenaars die naar Eindhoven komen voor een werkperiode en (inter)nationale designers die op uitnodiging van de Dutch Design Foundation deelnemen aan de Dutch Design Week.

in een eerste living lab kan het onderzoek uitgebreid worden naar andere groepen uit de samenleving. Dus ook starters, vluchtelingen, alleenstaande ouders die door een scheiding acuut een woonruimte zoeken zijn de doelgroep. De gemeente Eindhoven houdt vooralsnog de gymzaal voor ons vrij voor een living lab.

## Doorlopend onderzoek en onderwijs

In de eerste periode hebben wij een aantal onderwijsprogramma's voorgesteld aan Fontys Hogescholen. Deze programma zijn inmiddels van start gegaan. De resultaten van deze studentenopdrachten gaan we bestuderen en indien mogelijk zullen we dit meenemen bij de verdere uitwerking van de units qua materialisatie, productie, handleiding opbouw en een beheermodule. Indien wij een pilotproject kunnen starten met studenten dan willen wij een beheersysteem opzetten aan de hand van de ervaring met deze eerste bewoners.

## Team 2de fase

Het vormen van een team voor de 2de fase heeft veel tijd en energie gekost maar wij zijn geslaagd in het vinden van interessante partijen. Zowel qua kennis en kunde hebben wij een sterk team. De bever architecten bestaat uit verschillende architecten met jaren ervaring wat wordt aangevuld door de ervaring en expertise van onze partners, samen zijn wij een relevant team met een zeer uitgebreid netwerk. Vanuit dit gezamenlijke netwerk gaan wij opzoek naar een producent en/of een sponsor voor de eerste units. Inmiddels weten wij dat er geen 2de subsidie meer wordt toegekend aan ons ons team. De teleurstelling is uiteraard groot zowel bij onze partners, de pilotgroep studenten en de overige stakeholders omdat wij overtuigd zijn dat wij een verschil kunnen maken met ons project WIJ/US. Desalniettemin zijn wij hoopvol dat eea toch kan worden vervolgd.

**De 1ste georiënteerde fase heeft veel inzichten opgeleverd en mensen bij elkaar gebracht. Er is een gemeenschappelijk belang en goodwill om dit project verder te ontwikkelen. Ook onze rol als ontwerpers is door deze fase verdiept en verbreed met taken die niet direct tot onze kernactiviteiten behoorden, de verbinding met de partners en de doelgroep is hierdoor versterkt wat leidt tot een beter project en daar zijn we erg dankbaar voor!**

Heleen van Heel

Eindhoven 17-03-2023

