

REVOLUTIONAIRY ROAD

De allereerste woningen werden niet alleen gemaakt om weersinvloeden buiten te houden, maar ook de gevaren als wilde dieren en menselijke vijanden. Al snel ontdekte men dat groepsverband extra veiligheid biedt. Zo ontstonden dorpen en later steden. De Brink is de oude verzamelplaats aan de rand van nederzettingen waar men het vee verzamelde en naar de weiden dreef. De bebouwing rondom de Brink nam toe. Zo is De Brink in veel dorpen het centrum geworden, omringt door winkeltjes en horeca. De behoefte aan deze vriendelijke vorm van huisvesting en toch dicht bij het werk en voorzieningen wonen leeft nog steeds sterk in Nederland. Het kennen van de burens verderop in de straat is een luxe geworden. Het gevoel van veiligheid en geborgenheid in de stad houdt op bij de stoep.

Revolutionary Road combineert het dorpse gevoel met het wonen in de stad. Uit de stad kom je op de Brink, een knus plein met kleine winkeltjes: de bakker, de slager, de groenteboer, een stomerij en een drogisterij. Neem de Revolutionary Road naar je eigen straat, zet je auto voor de deur, deel de speelplaats en het groen met de burens. Een eigen buiten en dat allemaal in het hart van de stad.

De locatie

Het kantoraanbod in Nederland is structureel te hoog. Door nieuwe manieren van werken wordt het verschil in aanbod en vraag alleen maar groter. Met name de grotere binnenstedelijke complexen moeten het ontgelden. Deze kantoren zijn doorgaans voor een grote organisatie ontwikkeld. Als een dergelijke organisatie door groei of krimp genoodzaakt is te verhuizen blijft een verouderd pand over, waar alleen een organisatie van gelijke grootte of deelverhuur in mogelijk is. Revitalisering van dergelijke panden is mogelijk, maar onttrekken aan de kantorenmarkt door transformatie is wenselijker. Het concept is gebaseerd op de gemiddelde footprint van dergelijke kantoorgebouwen en daarmee op meerdere locaties toepasbaar.

Doelgroepen

Dorps wonen is een mengvorm van meerdere doelgroepen en voorzieningen. Het dorp groeit van het plein met winkels en kantoren naar steeds lagere dichtheid van woningen hoe verder men van het plein af komt. In tegenstelling tot het dorp wordt de afstand niet horizontaal, maar vertikaal gemeten.

De gemiddelde inkomens in de nabijheid van de stad ligt hoger dan in de omgeving. De doelgroepen zijn dan ook gekozen in een hoger inkomenssegment (hoger opgeleiden) in alle levensfasen en gezinssamenstellingen.

Duurzame vrijheid

Consumentgericht bouwen begint bij het gebruik. De kans dat een woning tot de sloop door de eerste bewoner met dezelfde indeling gebruikt zal worden is vrijwel nihil, dat maakt dat de ontwerpvrijheid van de woning ook voor toekomstige gebruikers moet gelden. In de reguliere bouw geldt: 'Hoe hoger de bouw, hoe lager de ontwerpvrijheid'.

De opbouw van het gebouw gaat uit van een externe staalconstructie en grote vrijdragende vloeren per twee bouwlagen waarop lichtgewicht prefab/houtskelet woningen geplaatst worden; de jas binnen de constructie. Door tevens gebruik te maken van constructieve leidingkokers wordt een grote vrijheid van indeling en gebruik gerealiseerd, ook voor verbouwingen in de toekomst. Door het plaatsen van de constructie buiten de geïsoleerde gebruiksruimte kan het casco later ook voor andere gebruiksfuncties hergebruikt worden. Hiermee ontstaat de vrijheid van laagbouw in een hoogbouw constructie.

REVOLUTIONAIRY ROAD

Weg met de splitsingsvergunning

De keuze van een nieuwe woning begint bij de locatie en vervolgens het huis. Het goede gevoel van een buurt ontstaat door de sfeer tussen de bewoners. Dit gevoel is onafhankelijk van de individuele woonwensen. Het concept gaat uit van woonunits (bouwveloppen) van 20 m² en 3,6 m hoogte, die gekoppeld kunnen worden en uitgebreid. Door in twee bouwlagen (tussen de vrijdragende constructieve vloeren) bouwveloppen te koppelen ontstaan gezinswoningen, parterrewoningen, bovenwoningen en villa's. In de huidige wetgeving wordt gewerkt met een splitsing in appartementsrechten voor kostenverdeling binnen de Vereniging van Eigenaren. Door appartementsrechten te beperken tot bouwveloppen, ontstaat de mogelijkheid om verschillende woningtypen te maken, afhankelijk van de vraag.

Bewoners waarvan de huisvestingsbehoefte veranderd, hebben de mogelijkheid om een bouwvelop aan te kopen (afhankelijk van de burens) of te verkopen, waardoor een eengezinswoning een ouderwoning wordt of omgekeerd. Er is dan geen aanpassing in de splitsingsakte benodigd. Levensloopbestendig krijgt zo een heel andere betekenis.

Onze straat

Beter een goede buur... Bij de aankoop van een bestaande woning in een straat wordt even snel naar binnen gekeken bij de burens om te zien wat voor type mensen er wonen. Een dorp is een hechte gemeenschap. Revolutionary Road maakt het ook mogelijk om stiekem bij de burens binnen te gluren.

Vanaf de initiatieffase van het project wordt het project ingedeeld in straten en een beschrijving van de sfeer en referentiebeelden. Mensen die geïnteresseerd zijn kunnen zich vrijblijvend en anoniem inschrijven op een virtuele straat. E-mailadressen worden alleen door de beheerder gebruikt. Met een omschrijving van de gezinssamenstelling, interesses en woonwensen maken zij zich kenbaar aan andere virtuele bewoners die zich ingeschreven hebben. Zo kan men onderling communiceren, woonwensen uitwisselen met de projectontwikkelaar en bewoners in de straat en op de hoogte blijven van het project.

In de virtuele periode zullen mensen verhuizen, nieuwe bewoners komen en langzaam beginnen de straten en woningen vorm te krijgen. Op een 3D impressie wordt de verdeling van de bewoners over de straten zichtbaar gemaakt. De koop is nog niet gesloten.

Dan wordt het tijd om elkaar echt te gaan ontmoeten. Straatfeesten worden georganiseerd om kennis te maken met de burens, ondernemers en het ontwerpteam.

Het enthousiasme voor de nieuwe woning is gewekt. Iedere bewoner krijgt een aanbod van een woning op basis van de kenbaar gemaakte wensen en individueel worden deze besproken, aangepast en zo ontstaat het definitieve koopcontract met koperstekeningen. Door de wensen in een vroeg stadium laagdrempelig te inventariseren, wordt een langdurig individueel ontwerpproces per bewoner voorkomen.

REVOLUTIONAIRY ROAD

Braderie

Wat is een dorp zonder Braderie. Iedereen die wel eens een nieuwbouwwoning gekocht heeft, of een woning verbouwd heeft, weet wat er allemaal aan keuzes nodig is. Je reist het hele land af om te zien wat er standaard aangeboden wordt en dan nog een keer om alternatieven te zoeken. Met zo veel klanten tegelijk wordt het voor de aannemers, installateurs, ontwerpers en leveranciers veel interessanter om naar de klant toe te komen.

Op de afbouwbraderie worden niet alleen de standaardproducten gedemonstreerd, maar ook kunnen alternatieven besproken worden. Sommige meerwerkverzoeken zijn technisch niet mogelijk. In de praktijk gaat door de lange communicatielijnen veel kostbare tijd verloren en is het soms in de bouw niet meer mogelijk. Door informatief bepaalde aanpassingen te bespreken op de braderie, kunnen langdurige aanbiddingstrajecten voorkomen worden.

De braderie geeft ook gelegenheid aan bedrijven als vloerenleveranciers en stoffeerdere om hun producten kenbaar te maken. Door deze opzet betaalt de braderie zichzelf en hebben de bewoners nogmaals de kans om elkaar te ontmoeten en ervaringen te delen.

Kantoor bij huis

Niet alleen de manier van wonen verandert, ook de manier van werken. Het reizen wordt geminimaliseerd en reizen in de spits vermeden. In crisistijd worden vele nieuwe kleine bedrijven opgericht. Kantoor aan huis of nabij het huis neemt in populariteit toe. Het kantoor aan huis heeft alleen het nadeel van afleiding in het werk, er is een separate ingang benodigd en kosten van voorzieningen als een vergaderruimte en apparatuur zijn hoog. Ontmoeten is niet meer vanzelfsprekend.

Nieuwe kantoorconcepten zijn gericht op het delen van vergaderruimten en voorzieningen en de inspiratie van samenwerken. Door aansluiting te zoeken met bestaande kantoorconcepten waarbij landelijke kantoorfaciliteiten geboden worden, wordt een haalbaar concept geboden voor huurder en verhuurder. Het kantoor bij huis.

Winkelaanbod en voorzieningen

Het winkelaanbod is afgestemd op dorpse schaal. Rondom het plein worden kleinere units aangeboden voor bijvoorbeeld een bakker en een horecagelegenheid. Aangezien het plein openbaar is, wordt het afzetgebied ook bepaald door de omgeving. Hierdoor wordt de levensvatbaarheid van de slager en groenteboer op kleine schaal weer mogelijk. In de buitenplint bestaat de mogelijkheid voor meer stedelijke voorzieningen. Voor de verhuur dient hier geen concurrerende invulling met het plein te komen. Hier kunnen bijvoorbeeld een supermarkt en een blokker worden gesitueerd. Op de 1^e verdieping zijn naast de kantoorfaciliteiten de units ook beschikbaar voor andere bedrijfsfuncties. Hierbij kan gedacht worden aan een sportschool of een kinderdagverblijf.

REVOLUTIONAIRY ROAD

Haalbaarheid

De haalbaarheid is getoetst op een locatie in de nabijheid van centrum Amsterdam op een footprint van een verouderde leegstaande kantoorlocatie met parkeergelegenheid op maaiveld. Hierdoor zijn de boekwaarde en sloopkosten relatief laag ten opzichte van de grootte van het kavel. De kostprijs van de locatie is sterk bepalend voor de dichtheid en hoogte van het concept. Een globale haalbaarheidsanalyse geeft het volgende resultaat:

Opbrengsten			Prijs/m2		Totaal excl. BTW	
Winkelruimte	10000	vvo	250	excl. BTW	35,7	mio
Kantoorruimte	9900	vvo	200	excl. BTW	28,3	mio
Woningen	23500	gbo	3500	incl. BTW	88,5	mio
Parkeerplaatsen	900	stks		excl. BTW	18,9	mio
					<u>171,4</u>	mio
Kosten						
Locatiekosten					22,5	mio
Bouwkosten					113,5	mio
Honoraria					9,5	mio
Aansluitkosten					0,8	mio
Vergunningen					1,9	mio
Diversen					6,7	mio
Verkoop/verhuurkosten					2,5	mio
Financieringskosten					1,7	mio
					<u>159,1</u>	mio
Winst/verlies					12,3	mio
Rendement op investering					8%	

Door de opbouw van het concept met bouwenveloppen voor de woningen, kan de haalbaarheid per locatie getoetst worden op het commerciële programma. Dit bepaald de grondkosten ten behoeve van de bouwenveloppen. Aangezien de invulling van de woonlagen niet vooraf bepaald kan worden, moet gerekend worden met een marktprijs voor de grondkosten.