VASTGOED JOURNAAL

Domūs Living Houthaven: Slim, sociaal en duurzaam

20-03-2023 16:39



Synchroon heeft in Amsterdam-Houthaven haar eerste compacte stadswoningen gerealiseerd. In het Domūs Living-concept gaat het volgens de ontwikkelaar om meer dan alleen wonen. Gezamenlijke voorzieningen nodigen jong en oud uit tot vorming van een gemeenschap.

De bakermat van het woning-concept ligt in Rotterdam. Shift Architecture Urbanism deed bijna tien jaar geleden op verzoek van Synchroon, dochteronderneming van TBI Holdings, ontwerpend onderzoek naar de slimme, duurzame woning van morgen. “Voor ons was toen al duidelijk dat in steden steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens komen te wonen”, zo zegt de uit Boekarest afkomstige bureaueigenaar/architect Oana Rades. “Die stadsbewoners kunnen toe met een compacte woning, mits sprake is van heel efficiënt ruimtegebruik.” Zo’n slimme woning hoeft volgens haar niet per se te beschikken over een aparte slaapkamer. “In kleine huishoudens speelt privacy veel minder een rol. Slapen kan dan ook op een andere manier worden opgelost. Daarom heb ik een afsluitbare slaapcabine bedacht, een hedendaagse bedstede.”

VASTGOED JOURNAAL



Smart living
De slaapcabine maakt vast onderdeel uit van een centraal blok midden in de woning. Een Smart Living Core. Met daarin ook een keuken met kookplaat, oven en vaatwasser, een badkamer- en toiletruimte en een flink aantal kasten. “Door die functies met elkaar te combineren blijft er ondanks de beperkte woningmaat relatief veel leefruimte over.” Dat centrale blok kent een aantal variaties, afhankelijk van de precieze plattegrond. “Maar voor elke indeling geldt dat we samen met Blom Interieurs veel aandacht hebben besteed aan een mooie uitvoering. De bedstee is met geperforeerde stalen deuren afsluitbaar. Het is ook een kleurrijk geheel. De kleuren hebben we ontleend aan de Polychromie Architecturale, de in 1931 en 1959 door Le Corbusier uitgewerkte kleurcollecties. Zijn kleurenschema werkt nog altijd goed”, aldus Rades.

Het duurzame complex in nieuwbouwwijk Houthaven in Amsterdam-West, gebouwd door Van Wijnen en in belegging genomen door CBRE Investment Management, omvat in totaal 235 vrije sector huurwoningen. De woningen hebben een afmeting van 43 m2 tot 60 m2. De huurprijs bedraagt minimaal 1.350 euro, exclusief 90 euro servicekosten.

VASTGOED JOURNAAL



Negen bouwblokken
De architect heeft om massaliteit en anonimiteit te voorkomen, gekozen voor een opzet van negen kleinere bouwblokken met verschillende bakstenen-gevels rond een door Flux Landscape Architecture ontworpen gemeenschappelijke binnentuin. “De woningen zijn compact, maar de blokken zijn zo ontworpen dat alle woningen een royale lichtinval kennen en altijd een gevoel van ruimte bieden. Zo zijn de woningen op het noorden uitgevoerd als doorzonwoningen, zodat ook daar voldoende (zon-)licht binnenvalt. Het gevoel van ruimtelijkheid wordt nog eens versterkt door de gangen en galerijen extra breed te maken. De midden-corridor is niet 1,2 meter breed zoals het Bouwbesluit minimaal voorschrijft, maar zestig centimeter breder. Deze corridors hebben bovendien volledig beglaasde koppen. Ook hebben veel woningen een pui die helemaal kan worden geopend. Ik ben ontzettend blij voor de steun van ontwikkelaar en belegger bij die ontwerpkeuzes. Daarmee ontstaat een woongebouw met een prettig en gezond leefklimaat.”

Alleen in een stad wonen is, zo zegt conceptontwikkelaar Josephine van Lohuizen van Synchroon, niet voor iedereen altijd een pretje. Om eenzaamheid te voorkomen, is in Domūs Houthaven royaal ruimte vrijgemaakt voor ontmoeting. “Grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin is een ontmoetingsplek van 270 m2 ingericht, waar de huurders kunnen werken en ontspannen. Naast die grote huiskamer bieden wij een gemeenschappelijke wasruimte. En op de bovenste etage is een kookstudio ingericht voor grotere gezelschappen, inclusief een dakterras. Door dergelijke voorzieningen aan te bieden is eerder sprake van ontmoeting. Dat maakt het door ons ontwikkelde concept ook tot een sociaal concept”, aldus Van Lohuizen. Verder biedt Domūs een logeerkamer, die voor bezoek kan worden gereserveerd. Die kamer is al tot aan de

zomer volgeboekt. Voorzieningen in de plint van de bouwblokken zorgen nog eens voor extra levendigheid.



Allerlei activiteiten
Eigenaar CBRE IM heeft voor de dagelijkse operationele activiteiten en services een overeenkomst afgesloten met Christa de Buvry de Mauregnault, eigenaar van To Be At. De operator zorgt er voor dat alles op de locatie soepel verloopt. “Dagelijks is een facility-manager, een combinatie van huismeester en conciërge, in het complex aanwezig. Hij functioneert als eerste aanspreekpunt voor de bewoners, assisteert bij praktische zaken en voert kleine reparaties uit. Daarnaast is er een community manager die zorgt voor de programmering. Hij woont zelf in het gebouw. Door die programmering is het complex, dat maar sinds enkele maanden volledig wordt bewoond, al echt tot leven gekomen. Mensen ondernemen activiteiten met elkaar. Domūs heeft inmiddels een kookclub. Er zijn spelletjesavonden. De huiskamer vervult ook de rol van thuiswerkplek of als plek om rustig te lezen. Mensen weten elkaar goed te vinden, dat gaat ontzettend goed.”

Zestig procent van de bewoners bestaat uit expats, zo constateert De Buvry de Mauregnault. “Zij komen hier met een paar koffers en hoeven niet veel meer te kopen dan een bank, tafel en matras om hier comfortabel te kunnen wonen. Vloer en raambekleding zijn er al. Ook blijkt het complex in trek bij ‘empty nesters’; oudere vitale mensen die alleen of met z’n tweeën in een compacte huurwoning willen genieten van de stad en de stedelijke voorzieningen.”

Synchroon is geïnteresseerd in de ontwikkeling van meer van dergelijke gebouwen, zegt Van Lohuizen. “Wij denken dat ook in andere steden, Utrecht, Rotterdam, Eindhoven belangstelling bestaat voor ons concept.

Misschien op een wat kleinere schaal, maar het succes van Domūs Living verdient herhaling.”



Redactie