

STADonderDAK - vóór mensen dóór mensen

Hoofdstukken

| | |
|--|---------|
| 1. De ziel: een dag in het PC Hoofthuis | pag. 2 |
| 2. Maatschappelijke meerwaarde | pag. 2 |
| 3. Draagvlak voor STADonderDAK | pag. 3 |
| 4. Governance | pag. 4 |
| A. visie op de juridische constructie | |
| 5. Wonen | pag. 6 |
| A. senioren en zorgwoningen | |
| B. studenten | |
| C. jonge stedelingen | |
| D. huismeesterschap | |
| 6. Werken | pag. 7 |
| 7. Zorg | pag. 8 |
| 8. Recreëren | pag. 8 |
| A. buurtrestaurant | |
| 9. Leren | pag. 9 |
| 10. Exploitatie | pag. 10 |
| 11. Duurzaamheid | pag. 11 |
| 12. Architectuur van de transformatie | pag. 11 |
| 13. Bijlage: Bestuur, Ontwerpteam en Comité van Aanbeveling | pag. 14 |

1. De ziel: een dag in het PC Hoofthuis

Negen uur. Els, 67 jaar, stapt de deur uit van haar appartement op de 6e etage. Ze groet haar buurman, die net zijn kind naar de crèche heeft gebracht en die nu onderweg is naar zijn werkplek beneden om op zijn laptop te werken. Samen nemen ze de lift. In de kelder revalideert Els na haar heupoperatie onder begeleiding van de fysiotherapeut. Het is er nu nog rustig: een groep jonge ondernemers uit het PC Hoofthuis gaat voor hun werk nog even fitnessen en ontbijten daarna in de gezellige ruimte op de 3e etage.

Om half 11 heeft Els afgesproken met haar bridgegroep in de buurthuiskamer, ook op de derde etage. Onderweg maakt ze een praatje met een vroegere buurman, die zit te wachten bij de huisartsenpraktijk. Hij heeft zijn fiets in de kelder gestald, waar de fietsmaker zijn wielspaken afstelt.

Mensen lopen het gebouw in en uit door de 4 ingangen: ze werken in het gebouw, ze komen een pakje afhalen bij de balie, doen boodschappen of lopen gewoon door het gebouw van de Spuistraat naar het Singel. Kinderen van de crèche lopen met hun juffen door een uitgang naar de speelplaats op de platte schuiten die voor de deur in het Singel liggen.

In de buurthuiskamer staat een barretje met koffie en eenvoudige broodjes, gerund door een medewerker van het sociale bedrijf dat alle ondersteunende- en beheerfuncties vervult. Vrijwilligers uit het PC Hoofthuis en andere buurtbewoners organiseren er allerlei activiteiten. Een deel van de buurtruimte is in gebruik voor spelletjes, maar er zijn ook bijeenkomsten van Stadsdorp Buurt 7 en de vuilnismannen van het stadsdeel komen hier graag hun broodje eten.

Intussen zijn de werk- en studieruimtes op de 1^e en 2e etage volgestroomd. Het zijn starters en 1-pitters die vooral werken aan slimme oplossingen op het gebied van duurzaamheid. Zo is er een groep die werkt aan een systeem waarbij planten op daken afvalwater kunnen zuiveren. Een ander bedrijfje werkt aan een app waarop mensen gegevens over hun huis kunnen invoeren en dan advies op maat krijgen voor milieuvriendelijke aanpassingen.

Als Els 's middags naar boven gaat, passeert ze een paar medebewoners, studenten, die beneden in een van de gemengde ruimtes op de flex-studieplekken gaan werken. Els kijkt op een monitor en ziet dat in collegezaal 1 een college over 19e-eeuwse Franse literatuur is. In de 2e collegezaal is een (commercieel) symposium over verantwoord investeren. Bij de lift groet ze de verpleegkundige van Buurtzorg, die net haar bezoeken heeft afgerond. Die heeft hier 15 cliënten, die vooral in de zorgwoningen wonen.

Later op de middag gaat Els met een buurman de kruiden in de kruidentuin op het dak verzorgen. In een glazen dôme zitten een paar andere bewoners te lezen en te praten.

Aan het eind van de dag eet Els met een gemêleerd gezelschap in het buurtrestaurant op de 3e etage. Daar zit ook een groepje buurtbewoners die vanavond een film vertonen in één van de collegezalen. Buurtbewoners en bewoners van het PC Hoofthuis organiseren er wekelijks theater- of muziekavonden. Na de film praat Els nog even na met wat vrienden onder het genot van een drankje beneden op de hoek bij café de Raedt en de studenten vertrekken naar hun "chill-hol" in de kelder.

2. Maatschappelijke meerwaarde. Interactie & empowerment

Senioren vormen de grootste groep bewoners in de binnenstad, maar de voorzieningen zijn vooral gericht op jongeren en toeristen. Ontmoeting en interactie bevorderen de sociale structuur en cohesie zowel in het pand als in de buurt. Empowerment.

- Langer gezond blijven: fitness mede gericht op ouderen: geen harde muziek en evt. aangepaste op hen gerichte apparaten.

- Mantelzorg en thuiszorg door studenten
- Bestrijding eenzaamheid door contacten tussen studenten en ouderen. Zowel ouderen als studenten kunnen zich eenzaam voelen: ouderen omdat ze minder contacten hebben dan voorheen en studenten die zich ontheemd voelen omdat ze pas in een nieuwe stad zijn komen wonen, de weg niet weten en voor het eerst op zichzelf staan.
- ouderen blijven jonger en jongeren leren levenslessen van ouderen, maar ook gewoon de weg in de stad te vinden.
- Ouderen leren van jongeren over o.a. veiligheid op internet en mogelijkheden voor digitale toepassingen
- Concentratie van fysiek goed bereikbare zorg(-verleners), eerstelijns en paramedisch, voor bewoners, buurt en binnenstad.
- Contacten tussen kinderen en ouderen: bewezen wederzijdse verrijking
- De (buurt-) ontmoetingsruimte en activiteiten: o.a. bestrijding eenzaamheid.
- Goed nabuurschap bevorderend: bij ziekte elkaar opvangen zoals boodschappen doen, kind opvangen, hond uitlaten.
- sociaal bedrijf (beheer v.h. gebouw): serieus werk voor mensen die om verschillende redenen (nog) niet aan de bak komen, bijv. leeftijd, handicap of als vluchteling.
- Scholing, werk en contacten voor vluchtelingen.
- Inburgering en integratie: taal-/inburgeringscursussen: actief bevorderen dat nieuwe Nederlanders een buddy krijgen in de vorm van een (buurt-)bewoner. Of dat over en weer iets georganiseerd wordt zoals stadswandelingen of kookcursussen.
- Grotere woningen komen vrij als oudere buurtbewoners die achterlaten om kleiner in het PC Hoofthuis te gaan wonen.
- Minder uitlaatgassen: centraal afleverpunt in het PC Hoofthuis voor pakketjes voor buurtbewoners met als gevolg minder verkeersbewegingen van bestelbusjes. (N.B. het postkantoor in de kelder op het Singel verdwijnt dit jaar)
- Gezonder eten: koeling bij centraal afleverpunt zodat het bestellen van pakketten bij lokale boeren makkelijker gerealiseerd kan worden.
- Voorbeeldfunctie van duurzame- en circulaire transformatie van een groot kantoor/onderwijsgebouw.

3. Draagvlak voor het bewonersinitiatief STADonderDAK

Na een bericht eind december 2013 in de Binnenkrant verzamelden een aantal bewoners zich voor een eerste meeting in januari 2014. Deze bewoners waren enthousiast over het idee om gezamenlijk een pand te vinden en te bestemmen voor wonen en buurtfuncties. De groep begon met allemaal jongere bewoners en 1 oudere. In de afgelopen 2 jaar hebben veel buurtbewoners meegewerkt. Helaas zijn de meeste jongeren in de loop der tijd “verdwenen”. Een paar kregen een baan in het buitenland of moesten afstuderen. Er zijn jongeren met kleine kinderen verhuisd en sommige ouderen sloten zich aan bij andere bouwinitiatieven. Anderen, jonge ondernemers uit Utrecht, Groningen en Rotterdam kwamen een paar keer langs, maar konden dit toch niet combineren met hun groeiende bedrijf. Vanaf het begin tot nu toe zijn er zeker 70 v/m actief betrokken (geweest) bij dit initiatief.

We verrichtten onderzoek naar leegkomende grote gebouwen, die geen hotel mochten worden, en die geschikt zouden zijn voor ons doel. We kwamen al gauw bij het PC Hoofthuis uit. Geen gemakkelijk gebouw, dus een uitdaging. We kozen een naam voor onze groep en het initiatief. Dat werd ironisch “de kleine Utopie”, met een website waarop we onze ideeën konden presenteren. Bij de oprichting van de Coöperatieve Vereniging UA in 2015 hebben we de naam gewijzigd in STADonderDAK.

In het eerste jaar (2014) hebben we vooral gepraat met ervaringsdeskundigen zoals Eisse Kalk (o.a. de Hallen), een woningbouwvereniging en de architecten Hein de Haan (helaas intussen overleden) en Andre van Stigt. Vanaf het begin zijn er goede contacten met Stadsdorp Buurt7. We zijn ook gaan praten met politici van alle politieke partijen van het stadsdeel Centrum en kregen van hen waardevolle adviezen.

We onderhouden goede contacten met de dochter van Theo Bosch, Puck Bosch. Zij is grafisch ontwerpster en heeft ons logo ontworpen. Daarnaast krijgen we advies van twee architecten die destijds getekend hebben aan dit gebouw plus een paar andere mensen uit Theo's netwerk.

Het stadsdeel hielp ons begin 2015 aan de plattegronden van het PC Hoofthuis op schaal. Sinds eind 2015 voeren wij maandelijks overleg met ambtenaren van stadsdeel Centrum aangevuld met andere ambtenaren die betrokken zijn bij een groot project als dit, zoals een stedenbouwkundige, de afdeling Vergunningen en BMA.

Wat opvalt in al onze externe contacten zijn de onverbloemd enthousiaste reacties van werkelijk iedereen die we spreken! Van jong en oud, bewoner en ondernemer, binnen en buiten de buurt. Zo hebben wij een eminent Comité van Aanbeveling kunnen vormen.

De architecten Sabrina Vermeer en Jan Dittmar aan de slag gegaan met de plattegronden, op basis van no-cure no pay. Want hoe ontsluit je het gebouw, de etages en hoe zou je er woningen in kunnen realiseren. Het bestuur zet zijn netwerk in en zo ontstaat het ontwikkelteam, een groep met enthousiaste professionals die zich graag willen inzetten voor dit maatschappelijke doel. Het is een groep van ongeveer 10 v/m ontwikkelaars, bouwtechnici, calculators, vastgoeddeskundigen, een specialist ouderenhuisvesting en een bestuurslid van een woningbouwvereniging. Op basis van vrijwilligheid hebben zij een haalbaarheidsonderzoek gedaan en de plannen marktconform doorgerekend. Het plan is haalbaar. Uiteraard blijft het realiseren van de minder draagkrachtige functies afhankelijk van de uiteindelijke kosten van aanschaf en verbouwing.

Sinds kort is er ook een bewonersteam dat zich buigt over het inventariseren van de ideeën en wensen van de buurtbewoners. De resultaten van STIPO worden meegenomen en we hebben een eigen woonwensen enquête uitgezet.

4. Governance

STADonderDAK is een Coöperatieve Vereniging U.A. Deze Vereniging werkt volgens statuten, vastgelegd door een notaris en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. Doel van de Vereniging is in de eerste plaats het verwerven van het PC Hoofthuis. Na verwerving volgen de verbouwing en daarna het langdurig, op duurzame wijze exploiteren van het gebouw, waarvan we minstens 30% benoemen als 'maatschappelijk', ook van de niet-woonruimten.

Het gebouw herbergt dan de volgende functies:

1. Wonen:

Voor studenten, jonge stedelingen, senioren en mensen met zorgbehoefte. Van de 30% maatschappelijk willen we, zover als mogelijk minstens 10 sociale huurwoningen maken.

2. Werken:

Flexplekken voor ZZP-ers en start-ups o.a. van UvA studenten. Mogelijk kantoorruimte voor sociale en culturele instellingen uit het centrum. Winkels en voorzieningen op de begane grond. Daarnaast is het uitgangspunt dat minimaal 30% van de beschikbare niet-woonruimte een maatschappelijk bestemming krijgt, zoals onderwijs en zorg.

3. Zorg:

Ca. 10 woningen zijn aangepast voor bewoners die permanent dagelijks zorg nodig hebben.

Gestreefd wordt naar de vestiging van eerstelijnszorg en paramedici in het gebouw. Uiteraard in goede samenwerking met bestaande voorzieningen in de omgeving

4. Leren:

Onderwijsdoeleinden: UvA, aanvullende ruimte voor het basis-of middelbaar onderwijs, mogelijkheden voor het geven van allerlei cursussen, workshops en commerciële seminars. Flex-studieplekken voor studenten en scholieren. Eventueel gebruik door de UvA.

5. Recreëren:

Ruimte wordt gereserveerd voor recreatieve doeleinden: fitness, buurtrestaurant, yoga, cursussen, exposities en culturele bijeenkomsten.

De Coöperatieve Vereniging UA, STADonderDAK werkt in drie fasen:

1. De ontwikkelfase:

Een vaste groep kernleden komt regelmatig bijeen. Besproken wordt wat we met het gebouw willen en hoe we dat denken te bereiken. Er is een bestuur dat de werkzaamheden van verschillende teams coördineert, een planning maakt en gesprekken voert met experts en potentiële partners. Het laten verrichten van allerlei onderzoek naar technische en financiële aspecten. Doel is dit projectplan te realiseren door het gebouw te verwerven.

2. De realisatiefase

Hoe gaan we de plannen realiseren: het vinden van financiële partners, het onderhandelen met de eigenaar, de UvA, en het maken van een definitief ontwerp. Doel is het realiseren van de verbouwing en het vinden van passende betrouwbare huurders voor de niet-woonruimte.

3. De exploitatiefase.

Deze vangt aan, na verwerving en verbouwing van het gebouw en geldt voor de zeer lange termijn. In deze fase wordt de organisatie vanzelfsprekend complexer. Immers er zijn meer partijen betrokken, die ieder hun eigen deelbelang hebben. Deelgebruikers kunnen zich op hun beurt verenigen in groepen, bijv. een groep die de belangen van de sociale huurwoningen behartigt.

STADonderDAK blijft eindverantwoordelijk voor het totaalbeheer van het gebouw en bewaakt de doelstellingen, vastgelegd in de statuten. Alle gebruikers dienen de doelstellingen van de Vereniging te onderschrijven en te respecteren.

Voor de Coöperatieve Vereniging gelden hierbij de volgende doelstellingen:

1. De Vereniging werkt zonder winst oogmerk. Bij de exploitatie wordt uitgegaan van een gezond financieel beheer. Reserves worden aangelegd voor onderhoud, reparatie en vernieuwing.
2. Het gebouw en de exploitatie ervan zijn, zo maximaal als mogelijk, duurzaam.
3. De niet-woonfuncties zijn toegankelijk voor gebruik door bewoners, ongeacht hun fysieke of financiële toestand.
4. Er is een evenredige mix van bewoners, uit verschillende inkomens-, opleidings- en leeftijdsgroepen.
5. De vereniging draagt zorg voor een evenwichtige belangenafweging van alle gebruikers.

A. Visie op de juridische constructie

De Coöperatieve Vereniging STADonderDAK UA zal in de toekomst gaan fungeren als een paraplu, waaronder organisaties vallen die zich richten op deelgebieden zoals een Coöperatieve Woningbouwvereniging, een organisatie die verantwoordelijk is voor de zakelijke verhuur, mogelijk een ander voor de maatschappelijke verhuur van de niet-woonruimte, een huurdersvereniging, etc. Deze sub-organisaties kunnen waar nodig verschillende rechtsvormen hebben. Bij het daadwerkelijk ontwikkelen van het project zal deze visie verder uitgewerkt worden.

5. WONEN

Wooneenheden voor alle groepen op iedere woonlaag. Zodat je elkaar ontmoet per verdieping, in de daktuin, in het restaurant, bij de koffie, in het theater en muziekrimte. Fysiek is het voor alle groepen belangrijk dat je groenvoorzieningen zowel aan de wanden aan de buitenmuren als in het gebouw aanbrengt, zoals binnentuinen en tuinwanden op iedere verdieping. De conciërgefunctie zien we als onderdeel van beheerdersfuncties (community builder). Plaats: balie op de begane grond.

De trend is dat woningen steeds kleiner worden, ook met het oog op de betaalbaarheid. Maar de trend is ook dat steeds meer mensen leven, werken en studeren in publieke ruimtes. Sommigen willen zelfs geen eigen keuken.

A. Ouderen en zorgwoningen

In het centrum en met name in de binnenstad is een schrijnend tekort aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt ook voor zorgwoningen, nu steeds meer zorgcentra uit de stad verdwijnen. De sociale ouderenwoningen zijn klein.

B. Studenten

Binnen STADonderDAK wordt er gestreefd naar een gebalanceerde mix van bewoners uit verschillende doelgroepen. De verschillende doelgroepen kunnen elkaar ondersteunen door voor elkaar kleine taken uit te voeren. Hierdoor wordt de sociale cohesie binnen STADonderDAK versterkt. Naast jonge gezinnen en senioren (met en zonder zorgbehoefte) biedt STADonderDAK daarom ook ruimte aan studenten. Van het totale woonoppervlak is circa 25% bestemd voor studentenwoningen.

Voor de studentenwoningen worden marktconforme huren gehanteerd. Ter vermindering van de markthuurlast, moeten zij verplicht enige uren per week als mantelzorger of (niet-medische) thuishulp hulp en ondersteuning bieden aan ouderen met een zorgindicatie.

Studenten brengen creativiteit en levendigheid met zich mee. Bovendien kunnen studenten de andere doelgroepen ondersteunen bij bijvoorbeeld het doen van boodschappen, het ophangen van een schilderijtje, het bekend raken met nieuwe technologie, etc. Ook kunnen de studenten activiteiten organiseren in de publieke ruimtes van het gebouw die ervoor zorgen dat (buurt)bewoners elkaar ontmoeten.

Werken met Campuscontracten: dit houdt in, dat na afloop van de studie de woning wordt verlaten en zo weer beschikbaar komt voor een volgende student.

C. Jonge stedelingen met en zonder kinderen

Onder de beoogde potentiële bewonersgroepen valt ook de groep "jonge stedelingen". Jonge stedelingen kunnen single zijn, maar ook samenwonen. Met of zonder kinderen. Voor jonge stedelingen (twintigers, dertigers) is het een groot probleem om betaalbare woonruimte in Amsterdam te vinden. Daarom wordt een deel van de woningen in het middensegment (vanaf 710,- euro) in het PC Hoofthuis voor deze groep gereserveerd. Voor bijv. tweeverdieners met lagere middeninkomens (verpleegkundigen, politieagenten) zijn deze woningen passend.

D. Huismeesterschap

Qua beheer is de huismeester de belangrijkste spil in het dagelijks verkeer.

De huismeester/conciërge is verantwoordelijk voor het dagelijks reilen en zeilen in het gebouw. Het belangrijkste voor zijn of haar functie is een zeer goede sociale neus voor bezoekers en gebruikers. Zij/hij moet over diplomatieke en tactische vaardigheden beschikken om ongewenst bezoek naar de uitgang te begeleiden en zij/hij moet in staat zijn te bemiddelen bij onderlinge 'geschillen' tussen huurders.

Ook valt het onder de taak van de huismeester en haar/zijn medewerker(s) het (laten) repareren van kleine gebreken aan de algemene ruimtes van de opstallen en de verhuurde niet-woonruimte. De huismeester(s) en diens medewerkers bemensen de ontvangstbalie en het afleverpunt op de begane grond.

De huismeester draagt medeverantwoordelijkheid voor de pakketbalie. De receptie kan ook dienen voor het afhalen van (post-)pakketjes van bewoners en buurtbewoners.

Vrachtwagens hoeven dan niet meer de buurt rond te rijden voor het afleveren van goederen besteld op internet en weer opnieuw terug te komen als de bewoners niet thuis zijn. Buren hoeven dan ook geen spullen meer aan te nemen, want buurtbewoners kunnen die pakketjes afhalen bij het centrale afhaalpunt in het PC Hoofthuis.

Bij een levend extravert gebouw hoort de balie vele uren geopend te zijn.

We denken dat het wenselijk is een sociaal bedrijf in te schakelen of op te (laten) richten voor functies als de huismeester, diens medewerkers, 'klusjesmannen', de fietsenstalling in de kelder en vergelijkbare ondersteunende functies.

6. WERKEN

Wat voor soort bedrijven denken we aan?

- Kantoren
- Kleine ambachtelijke winkels, denk aan vroegere 9 straatjes (advies van gespecialiseerde makelaar), gericht op duurzame klanten i.t.t. éénmalige klanten
- Start-ups, ook van studenten
- Maatschappelijke ondernemingen: bijv. onderwijs, voorlichting,
- Gezondheidszorg: huisarts, diëtist, fysiotherapie, thuiszorg etc.
- Duurzame en innovatieve bedrijven

Wie gaan er nog meer werken?

- Jonge ondernemers die tijdelijk of permanent een werkplek nodig hebben.
- Bestaande kleine of grote bedrijven die werk- en kantoorruimte in het gebouw huren.
- Bewoners van het gebouw die daarnaast een bedrijf uitoefenen of studeren.

Hoe gaat men er werken?

- Werkruimten worden zo flexibel mogelijk ingericht
 - Verplaatsbare wanden, ruimten kunnen worden verdeeld in grotere of kleinere units
 - Meubilair kan eenvoudig verplaatst worden en kan worden gebruikt door meerdere huurders.
 - Er moet snel en eenvoudig gewisseld kunnen worden van functie. Dit bevordert optimaal gebruik en voorkomt dure leegstand. Voorbeelden hiervan:
 - gedeelde kantoor- en werkruimte voor de parttime paramedici (fysio, diëtiste, medisch pedicure), Buurtzorg en andere medewerkers in de gezondheidszorg
 - Overdag een kantoor- of vergaderruimte, en 's avonds een cursus in dezelfde ruimte.
 - Eerst 4 jaar een dependance van een basisschool, de tijd erna maakt het voorgezet onderwijs gebruik van dezelfde leslokalen.
 - Een bedrijf dat aanvankelijk veel kantoorruimte nodig heeft, maar daarna minder: de vrijkomende ruimte kan door andere ondernemers worden gehuurd. Zo mogelijk wordt in clusters gewerkt, waarbij gelijksoortige bedrijven in een zelfde deel van het gebouw worden ondergebracht: een gezondheidsstraat, een kantoortuin, een onderwijssectie, etc.
- Dit bevordert de interactie en voorkomt overlast door verschillende manier van gebruik.

Interactie

De verschillende bedrijven in hetzelfde gebouw hebben prima de mogelijkheid samen te werken. Samen gebruik maken van de kopieer mogelijkheden van de Printerette, in de pauze, of voor- en na het werk, gebruik maken van de fitnessruimte. Samen lunchen, pauze nemen in het restaurant en met collega's overleggen over vormen van samenwerking. Gezamenlijke faciliteiten kunnen gebruiken, zoals restaurant, receptie, fietsenstalling enz. Bedrijven kunnen gebruik maken van elkaars faciliteit en of expertise en men kan elkaar opdrachten geven, of werk voor elkaar uit gaan voeren. Studenten kunnen onderzoek verrichten voor een bedrijf of voor hen nieuwe technieken implementeren.

7. ZORG

Mede door de hoge huren is steeds meer eerstelijns gezondheidszorg uit de binnenstad verdwenen. In samenwerking met partners uit de zorg zoals het gespecialiseerde OLVG, zorgverzekeraars, artsen en paramedici willen we ruimte reserveren voor een zgn. zorgstraat, die inspeelt op de behoefte van binnenstadsbewoners.

Het PC Hoofthuis is goed bereikbaar met het openbaar vervoer wat het zorgaanbod aantrekkelijk maakt voor mensen die minder mobiel zijn. Door de concentratie van zorg en een tiental zorgwoningen kan de zorg efficiënter werken.

Wat mist in heel Amsterdam is de mogelijkheid om reanimatiecursussen te volgen. Denk ook aan EHBO-cursussen, gezondheidsvoorlichting en ouder & kind teams. In de buurt wonen best veel mensen met jonge kinderen.

8. RECREËREN

In het P.C. Hoofthuis zijn er verschillende mogelijkheden tot recreëren.

Deze mogelijkheden kunnen zowel professioneel als door bewoners zelf worden georganiseerd. Deze activiteiten kunnen van de deelnemers veel inzet en energie vragen, maar het kan ook zijn: rustig je krantje lezen bij een kopje koffie.

Bewoners worden gestimuleerd zelf ideeën aan te dragen en zelf activiteiten te organiseren.

De verschillende bewonersgroepen hebben uiteenlopende behoeften aan recreatiemogelijkheden. Toch is het streven is dat er een aanbod komt dat voor alle bewonersgroepen interessant is, zodat bewoners elkaar hierbij ontmoeten en elkaar beter leren kennen.

Koken en eten in het buurtcafé kan bijvoorbeeld voor alle bewoners leuk, gezellig en nuttig zijn. Hierbij staat niet de "sterrenkwaliteit" van de maaltijden centraal, maar het samenwerken en samen eten van allerlei bewoners; de ontmoeting.

De recreatiemogelijkheden die het gebouw biedt hebben dus twee doelen:

1. Het bevorderen van het welzijn van bewoners en medewerkers in het gebouw.
2. Het elkaar ontmoeten en elkaar leren kennen.
3. Het bevorderen van de sociale cohesie en -structuur in de buurt
4. Het bevorderen van de gezondheid door actief te blijven

Recreatie mogelijkheden voor en door (buurt)bewoners:

- Ontmoetingsplek bij de binnentuin of in de dômes op het dak, een praatje maken, kopje koffie drinken, krantje lezen, kaartje leggen of een puzzel maken.
- Het groen in het gebouw en in de daktuin op het dak verzorgen.
- Vrijwilligerswerk verrichten bij de dagelijkse werkzaamheden in het gebouw, of bij de gebruikers (helpen bij de school bijv.)

- In de collegezalen cursussen, workshops, voorlichting of presentaties volgen.
- Kunstenaars uitnodigen die werk exposeren en workshops geven.
- Koks uitnodigen, die workshops koken geven in het buurtrestaurant.
- De mensen die werken in het gebouw, uitnodigen te vertellen over hun werk
- Cursussen voor en door bewoners over hobby en vrije tijd.
- Een geluidsarme ruimte in de kelder, waar studenten kunnen chillen, gamen, muziek maken.
- Studenten verzorgen cursussen “veilig internetten & digitaal bankieren” voor ouderen”.

Recreatie mogelijkheden (semi-) professioneel georganiseerd:

- In het buurtcafé: eten drinken en / of hier spelletje doen: van Bingo tot Bridgen
- In het buurtrestaurant: samen koken en samen eten.
- Werken aan een gezond lichaam in de fitnessruimte.
- Medewerkers van de fitness organiseren gezamenlijke activiteiten voor (buurt-) bewoners
- Medewerkers van de “zorgstraat” organiseren activiteiten voor de senioren: samen bewegen, geheugentrainingen, gezond en makkelijk koken, etc.

A. Buurtrestaurant

Enkele kernwaarden van STADonderDAK zijn verbinden, duurzaamheid en “community”, Een idee dat perfect past binnen dit concept is het vestigen van een buurtrestaurant in het gebouw, een soort van "duurzame mensa" .

Het buurtrestaurant is geen restaurant zoals andere restaurants in de stad. In eerste instantie is het een plek waar bewoners, huurders, buurtbewoners en bezoekers elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten. Het restaurant is ook een soort van mensa/kantine voor de mensen die werken in het PC Hoofthuis.

Het concept van het restaurant is “met elkaar voor elkaar”. Bewoners van STADonderDAK en andere geïnteresseerden zoals buurtbewoners, helpen op parttime/vrijwillige basis om de maaltijden te bereiden en bij andere kleine klusjes. Enkele betaalde krachten zullen de organisatie van het restaurant in goede banen leiden. Zij coördineren de vrijwilligers, bedenken de maaltijden, zorgen voor de inkoop, houden de administratie van het restaurant bij en zorgen voor de continuïteit.

De belangrijkste doelen van de activiteiten zijn het verbinden van mensen en de betrokkenheid van mensen uit de buurt en uit de omgeving te vergroten.

Het uitgangspunt moet zijn dat deze plek zelfstandig kan bestaan (en niet afhankelijk is van subsidies). Verder moeten binnen het project verschillende interessante onderdelen bij elkaar worden gebracht die in symbiose met elkaar binnen een groot pand bestaan (en bij voorkeur van elkaar kunnen “profiteren”).

9. LEREN

Leren is één van de vijf hoofdfuncties die het gebouw volgens ons moet hebben. Leren is voor jong en oud, recreatief en voor doelmatige studie.

Het P.C. Hoofthuis is gebouwd voor het onderwijs. Deze functie willen we in onze plannen deels behouden. Vanzelfsprekend is de UvA hierbij de eerst aangewezen en de meest logische partner. In overleg met de UvA kan worden besloten of en welke onderwijsfuncties aanvankelijk in het gebouw blijven. Het is heel goed mogelijk om in het begin zoveel mogelijk de door de UvA gewenste ruimten te blijven gebruiken voor de onderwijsdoeleinden en dit daarna geleidelijk af te bouwen. En natuurlijk: studenten vormen één van de gewenste bewonersgroepen.

Dit “leren” kan op meerdere manieren in het gebouw gestalte krijgen:

1. Korter of blijvend gebruik door de UvA

- De beide collegezalen in het gebouw blijven behouden en kunnen dus door de UvA worden gebruikt voor het geven van colleges en presentaties.
- In het gebouw blijven ruimten (zoals flex-studieplekken) aanwezig, die door studenten en scholieren kunnen worden gebruikt om te studeren, of in groepen aan projecten te werken.
- Studenten en scholieren kunnen in de vrij toegankelijke ruimten (het restaurant bijv.) werken en met elkaar overleggen.
- Professoren in residence kunnen appartementen in het gebouw als (tijdelijke) woonruimte huren.

2. Bedrijven kunnen ruimtes huren voor het geven van cursussen, seminars of voorlichting aan hun klanten.

3. Taal- en inburgeringscursussen voor vluchtelingen en expats

4. Leslokalen voor scholen, cursussen en workshops voor (buurt-)bewoners, gezondheidsvoorlichting, reanimatie.

Uitgangspunt bij al dit gebruik is om bepaalde ruimten, afhankelijk van de vooraf gemaakte afspraken, zo efficiënt mogelijk te gebruiken. (Zie hoofdstuk 4. Governance.)

Leren beperkt zich dus niet alleen tot één bepaalde doelgroep gedurende werkdagen, maar is bedoeld voor meerdere doelgroepen, op meerdere tijdstippen in verschillende ruimten. Flexibiliteit in tijd, ruimte en gebruikers, is niet uitsluitend bedoeld als zijnde efficiënt gebruik van het gebouw, maar geeft het gebouw, ook buiten werktijd, een levendig en bruisend karakter.

10. Exploitatie

Hierover staat al e.e.a. vermeld in het hoofdstuk 4. Governance. Het uiteindelijke exploitatie- en beheerplan is t.z.t. ook onderdeel van onderhandelingen met financiële partners.

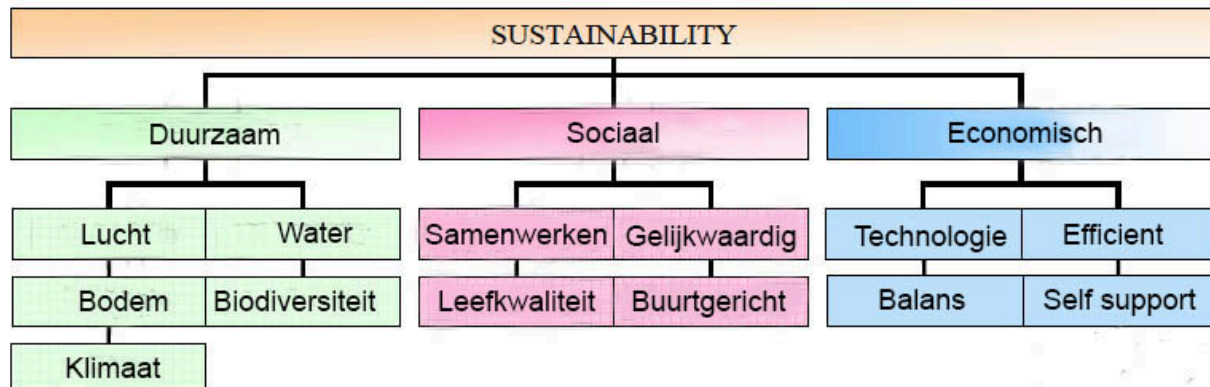
Voor het onderhoud van het gebouw en het onderhoud van de verhuurde woningen en niet-woonruimte valt goed te denken aan een samenwerkingsverband c.q. een onderhoudscontract met bijvoorbeeld een woningbouwvereniging.

Exploitatie werkruimte

De huurders vormen een mix van succesvolle commerciële bedrijven en maatschappelijke organisaties, of start ups. De huurbedragen zijn daarom niet voor alle huurders hetzelfde. Doordat een commercieel succesvol bedrijf een commerciële prijs betaalt, kan een start-up voor een lagere vierkante meterprijs een ruimte huren. Tijdstip en locatie in het gebouw kunnen verschillen, naar gelang de hoogte van het huurbedrag. In de avonduren kunnen huurbedragen lager liggen, maar dit zorgt er dan wel voor dat de totale huuropbrengst op peil blijft, of zelfs iets hoger komt te liggen dan bij alleen gebruik overdag.

Last en zeker not least: wij willen ervoor zorgdragen o.a. d.m.v. privaatrechtelijke contracten, dat speculatie en ander misbruik wordt voorkomen, ook in de toekomst. Als ons plan slaagt kan en mag het geen speelbal worden voor beheerders of (mede-) eigenaren die toch sociale vierkante meters commercieel willen gaan verhuren c.q. verkopen. Zeker mag nooit misbruik gemaakt kunnen worden voor het commercieel aanwenden van sociale of overheidsbijdragen. Stel dat een overheid meebetaalt aan zorgwoningen voor ouderen, dan garanderen we dat dit voor de heel lange termijn is. Daartoe willen we zelf ook privaatrechtelijke contracten afsluiten en met de gemeente bekijken hoe het formeel mogelijk is om tenminste 30% van het gebouw een maatschappelijke bestemming te geven in het bestemmingsplan 1012. Volgens het ministerie van Infra & Milieu kan dit gewoon en het is een extra rem op toekomstige speculatie.

11. DUURZAAMHEID



Duurzame materialen en technologie. Duurzame ontwikkeling (sustainability) is een combinatie van Duurzaam, Sociaal, Economisch en Buurtgericht.

Denkrichtingen:

- Zelf energie (en warmte) opwekken d.m.v. zonnepanelen van hoge kwaliteit (gaan 30 jaar mee) en zonnefolie op de ramen.
- Gebouw zonder gas, behalve waar horecafuncties zijn i.v.m. professioneel koken.
- Energie sparen door de warmte van douchewater te hergebruiken
- Je eigen afval verwerken: pletmachine in de kelder, afvalscheiding met bakken in de kelder, afvoer restafval via het water
- Watergebruik minimaliseren: waterloze toiletten
- Grachtenwater gebruiken om ICT- en andere installaties koelen
- Gebruik van warmte / koude opslag in de grond
- Biosferen met planten en bloemen op het dak om regenwater op te vangen, dat geeft tevens isolatie
- Letterlijk te vergroenen door ook de buitenmuren en “nutteloze” ruimtes van groen te voorzien
- kilometers met uitstoot te besparen door in één pand te wonen en werken
- flexibiliteit: ruimtes voor meervoudig gebruik delen: spullen, ruimtes, kennis.
- gemeenschappelijke wasruimtes (wasmachines)

12. ARCHITECTUUR VAN DE TRANSFORMATIE

Het PC Hoofthuis is een opvallend gebouw in zijn omgeving. Liefhebbers noemen het grijze complex, dat onlangs is aangewezen als gemeentelijke monument, een van de hoogtepunten van het Nederlandse structuralistische architectuur. Anderen zien het als ‘het lelijkste gebouw van de straat’ en ervaren het interieur als een doolhof. Een transformatie van het PC Hoofthuis voor de STADonderDAK vormt daarom ook architectonisch een uitdagende opgave.

Het PC Hoofthuis bestaat uit het centrale bouwdeel dat eind jaren 70 door architecten Theo Bosch en Aldo van Eijck is ontworpen en aan weerszijden een stuk historische bebouwing. Karakteristiek voor de opzet het centrale gebouw is de middengang die alle ruimtes ontsluit. Aan de beide kopse kanten is het gebouw binnendoor verbonden met de bebouwing ernaast. De gevel van het structuralistische deel volgt op de benedenverdiepingen het profiel van de straat maar kent op de hogere verdiepingen diepe insnijdingen waardoor een kenmerkende plattegrondvorm van ‘paddenstoelen’ ontstaat.

Deze insnijdingen geven de bovenverdiepingen van het gebouw een verticale geleiding die daarmee aansluiting zoekt bij de historische straatwanden van de omgeving. Het gevelbeeld wordt verder bepaald door een systeem van zichtbare betonnen kolommen met daartussen puien van aluminium. De puien worden op diverse plekken door erkers verder verlevendigd.

Karakter van de transformatie

In de geest van architect Theo Bosch streven wij bij de transformatie tot STADonderDAK naar een extravert gebouw dat open staat voor buurtgenoten, bewoners en andere gebruikers. Het gebouw zal aangename, inspirerende ruimtes krijgen waar voor zorg, winkelen, onderwijs, recreatie, horeca en ondernemerschap maar waar bovenal ook hoogwaardige gewoond kan worden. De ingrepen zullen echter met respect voor het oorspronkelijke gebouw worden gedaan.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan voor het PC Hoofthuis staat als functie het gemengd gebruik omschreven. De door STADonderDAK tot nu toe gewenste functies worden door de gemeente ondersteund. De gemeente heeft daarbij wel aangegeven dat er aan de Singelgracht geen winkelfuncties ontsloten mogen worden. Verder is een hotelfunctie door de gemeente niet toegestaan.

Ingrepen voor nieuwe functies

Om het gebouw voor nieuwe functies geschikt te maken zullen een aantal behoedzame ingrepen gedaan worden. Op de begane grond geeft een schuine betonnen plint het gebouw momenteel een nogal afwijzend karakter. Meer gelijkvloerse toegangen en grotere dubbelhoge puien zullen het gebouw uitnodigender maken. Het souterrain en de eerste etage kunnen door incidentele insnijdingen in de vloeren vanuit de straat leefbaar maken en meer daglicht toelaten.

De verdiepingen hebben enkele unieke ruimtes (zoals de bibliotheek en de collegezalen) die aanleiding bieden voor een bijzonder nieuw gebruik. Vanaf de derde verdieping zullen er woningen worden gemaakt.

Ontsluiting woningen

De woningen op de bovenverdiepingen krijgen een aparte eigen entree aan het Singel waardoor gebruikers van de andere functies op de lagere verdiepingen niet zonder meer naar boven kunnen verdwalen. Daarbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de oorspronkelijke liften. De bestaande middencorridor zal dienst doen als binnenstraat die de ontmoeting tussen bewoners bevordert. De historische pand aan de Raadhuisstraat kan worden losgeknipt van de rest en wordt door het eigen trappenhuis ontsloten.

Gevels

Om een aantal redenen is het onvermijdelijk bij de transformatie de bestaande gevels te vervangen. Via de ongeïsoleerde raamprofielen gaat veel warmte verloren en ontstaat grote kans op condensvorming in de woningen. Verder zijn momenteel maar enkele ramen te openen; voor een individuele bewassing van binnenuit is het noodzakelijk dat de meeste ramen te openen zijn. Hierdoor wordt ook de centrale glazenwasinstallatie op het dak

overbodig. Tenslotte is er ook risico op brandoverslag dat met nieuw gevels tot aanvaardbaar niveau teruggebracht wordt. Monumentenzorg heeft voor de invulling van de puien uitdrukkelijk vormgevingsvrijheid gegeven.

De plattegrondstudies tonen aan dat het gebouw ondanks enkele beperkingen ruimte kan bieden aan een grote variatie van woningen: van studentenwoningen op de 3^e verdieping tot aan luxere woningen bovenin het pand.

Constructie

In de structuralistische architectuur is de draagconstructie een wezenlijk onderdeel van de filosofie en verschijningsvorm. Het stelsel van prefab kolommen balken en vloeren bepaalt ook in het interieur een wezenlijk deel van de beleving. De transformatie zal dan ook met respect voor deze karakteristiek plaats vinden. Volgens een voorlopige inschatting blijkt het mogelijk ter plekke van de insnijdingen lichte extra vloervelden aan te sluiten op de bestaande constructie. Een bijzonder aspect zijn de verticale betonnen ventilatieschachten die een integraal onderdeel vormen van de constructie.

Duurzaamheid en installaties

Om de STADonderDAK een gebouw van de toekomst te maken is verduurzaming een belangrijk thema. De ambities zijn om het gebruik van fossiele energie te beperken, energie deels lokaal op te wekken, regenwater voor een grijswatersysteem op te vangen en voorzieningen te treffen voor de gescheiden inzameling van afvalstromen. Verder wordt ook gedacht aan de vergroening van daken, een idee dat in de oorspronkelijke ontwerptekeningen van de architecten ook al terug te vinden is.

De woningen zullen energiezuinige en individueel regelbare ventilatie en verwarming krijgen. De bestaande schachten kunnen daarvoor grotendeels worden gebruikt en waar nodig aangevuld door extra schachten. Voor de verwarming wordt gedacht aan een vloerverwarming die is aangesloten op een warmte-koude-opslag systeem. Nader te onderzoeken is verder of er incidenteel asbest is toegepast, vooralsnog bestaan er daartoe geen aanwijzingen.

Brandveiligheid

Momenteel is het gehele gebouw voorzien van een sprinklerinstallatie. Voor het gebruik van woningen is dit geen wenselijke situatie. Elke woning wordt daarom als apart brandcompartiment aangemerkt. Daarnaast worden in de corridor enkele brandwerende tussendeuren gemaakt. Ter plekke van de aansluiting op de oudbouw aan de zijde van de Raadhuisstraat zal een extra vluchttrappenhuis worden toegevoegd. Ook ter voorkoming van de brandoverslag tussen de verdiepingen en naar de overkant van een insnijding zullen maatregelen zoals brandwerend glas of gesloten gevelelementen moeten worden genomen.

Geluid

Volgens de huidige normen en in de huidige situatie staat het gebouw in een gebied dat vanwege de hogere geluidsbelasting op de gevels niet zonder meer voor bewoning geschikt is. In de nabije toekomst zal er echter hoogstwaarschijnlijk in de hele omgeving een 30-km regime worden ingesteld waardoor de geluidsbelasting aanzienlijk zal verminderen. Toch zal nader onderzoek moeten uitwijzen of er ook dan in delen van het gebouw met aangepaste geluidswerende gevels gewerkt zal moeten worden. Deze moeten zo zijn vormgegeven dat er voor de ventilatie altijd in een minder geluidsbelast raam open kan.