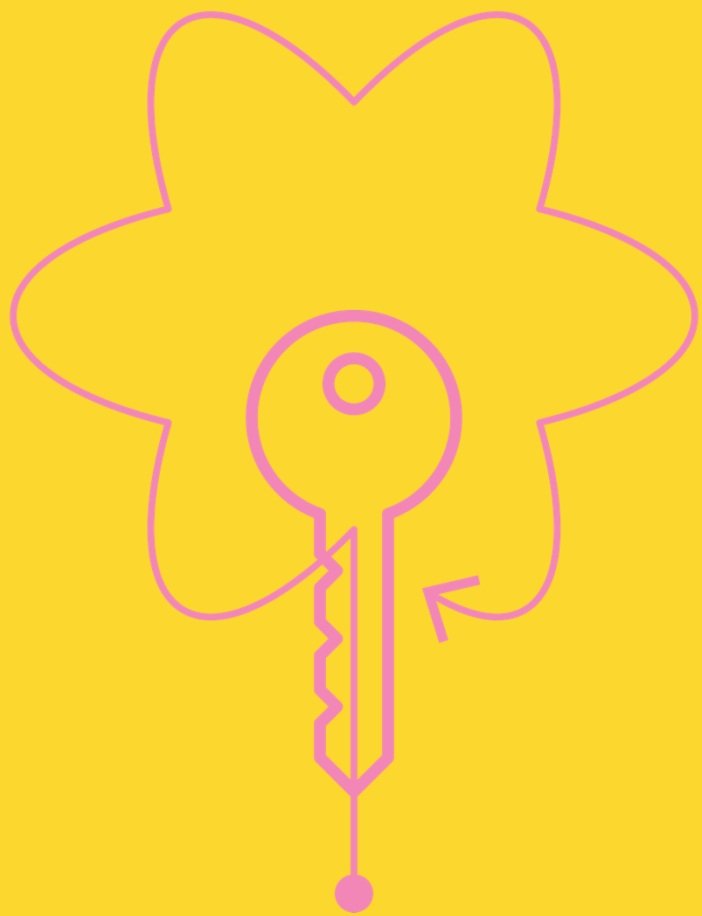




ESTAFETTEWONEN

Wooncongres Volkshuisvesting 2025

3 april 2025

WELKOM

ESTAFETTEWONEN is in 2022 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Gemeente Amsterdam tot stand gekomen.

INIATIEFNEMERS

- **Maarten van Poelgeest** – *Andersson Elffers Felix*
- **Rutger Oolbekkink**
- **Karin Kuipers** – *Noordereng Groep*
- Martijn Rengelink
- Marc Ketelaar - *Huischmeesters*
- Gerben Kuipers - *Noordereng Groep*



BELOFTE

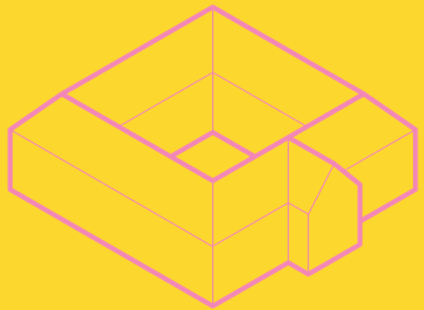
Dit is het aanbod. Een totaalconcept.

U levert een “voetbalveld”.

12 tot 15 maanden later staan er 200-400 bedden voor
spoedzoekers in een natuurinclusief gebouw.

En het kost u niets.

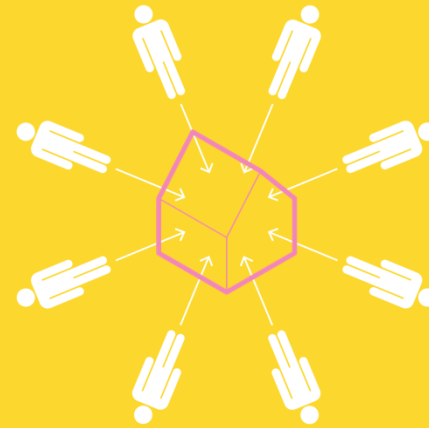
UITGANGSPUNTEN



permanent gebouw



tijdelijk gebruik



samen leven
(wonen+voorzieningen)



asielzoekers
15%<>60%



spoedzoekers
max 25%



jongeren
15%<>60%

diversiteit bewoners

DE KERN

- Permanent flexibel woongebouw: meer comfort, hogere kwaliteit
- 4.000 plekken per maand voor een mix van doelgroepen
- Relatief goedkoop met hoge maatschappelijke meerwaarde
- Duurzame houtbouw met hoge ruimtelijke kwaliteit
- Natuurlijke doorloop: georganiseerde vorm van woningdelen

“Ontwikkel een flexibele schil voor speedzoekers op de woningmarkt waar tijdelijk onderdak kan worden gevonden.” – Commissie Ter Haar (Adviesrapport ‘Een thuis voor iedereen’, juli 2021)



de Volkskrant

Gescheiden en geen huis te vinden. Floortje Smit kan geen kant op met haar kinderen (en ze is niet de enige)

De scheiding van Floortje Smit verloopt oké, tot ze een huis gaat zoeken voor haarzelf en haar twee kinderen. Ze kan maar weinig lenen en op de woningmarkt legt ze het af tegen iedereen. 'Ik kijk op Funda hoeveel huizen er in heel Nederland te koop staan voor 170 duizend euro. Nul.'

Floortje Smit 17 juni 2021, 16:00

Trouw

Vluchtelingenopvang

Groot tekort aan opvangplekken voor vluchtelingen, Coa bouwt extra noodpaviljoen in Ter Apel



“Er is een schreeuwend tekort aan studentenhuysvesting. Ieder jaar zie je weer een enorme drukte rond augustus en september.”
- Oscar Dusschooten, voormalig wethouder in Tilburg



6 STAD & REGIO

REPORTAGE OSMAN VOORMALIGE DE JONGE

De opvang van dakloze moeders en kinderen neemt in Den Haag toevallig vormen aan. Er is geen huis te vinden en de noodopvang stroomt over. Moeders gaan gebukt onder extreme stress. 'Ik verdink' topten van koude moeder. Ze mag maar met twee van haar drie kinderen naar de opvang.

Dakloze moeders in het nauw

Het is een verhaal dat zich afspeelt in de stad van de duizenden vluchtelingen. Het is een verhaal dat zich afspeelt in de stad van de duizenden vluchtelingen. Het is een verhaal dat zich afspeelt in de stad van de duizenden vluchtelingen.



REACTIE GEMEENTE Den Haag denkt aan containerwoningen. Het is een verhaal dat zich afspeelt in de stad van de duizenden vluchtelingen. Het is een verhaal dat zich afspeelt in de stad van de duizenden vluchtelingen.

Daklozen tijdelijk naar hotel



de Volkskrant

Columns & Opinie Uitgelicht Wetenschap Mensen Beter Leven Cultuur & Medi

NIJWS

Rode Kruis waarschuwt voor 'onmenselijke situatie' in tenten bij Ter Apel

De asielzoekers die bij Ter Apel in tenten van het Rode Kruis overnachten, hebben van woensdagavond tot donderdagmiddag geen eten, drinken en andere hulp gekregen. Volgens de hulporganisatie is de situatie onhoudbaar.

Pepijn de Lange 16 juni 2022, 18:07

VRAAG NAAR HUIS VOOR 24.500 STATUSHOUDERS

DEN HAAG • In de eerste helft van volgend jaar moet er woonruimte komen voor minimaal 10.000 asielzoekers die een verblijfsvergunning zullen krijgen, verwacht demissionair staatssecretaris Ankie Broekers-Knol (Asselzaken). Daarbovenop komt nog de achterstand in het vinden van huisvesting voor de mensen die nog dit jaar een verblijfsvergunning krijgen.

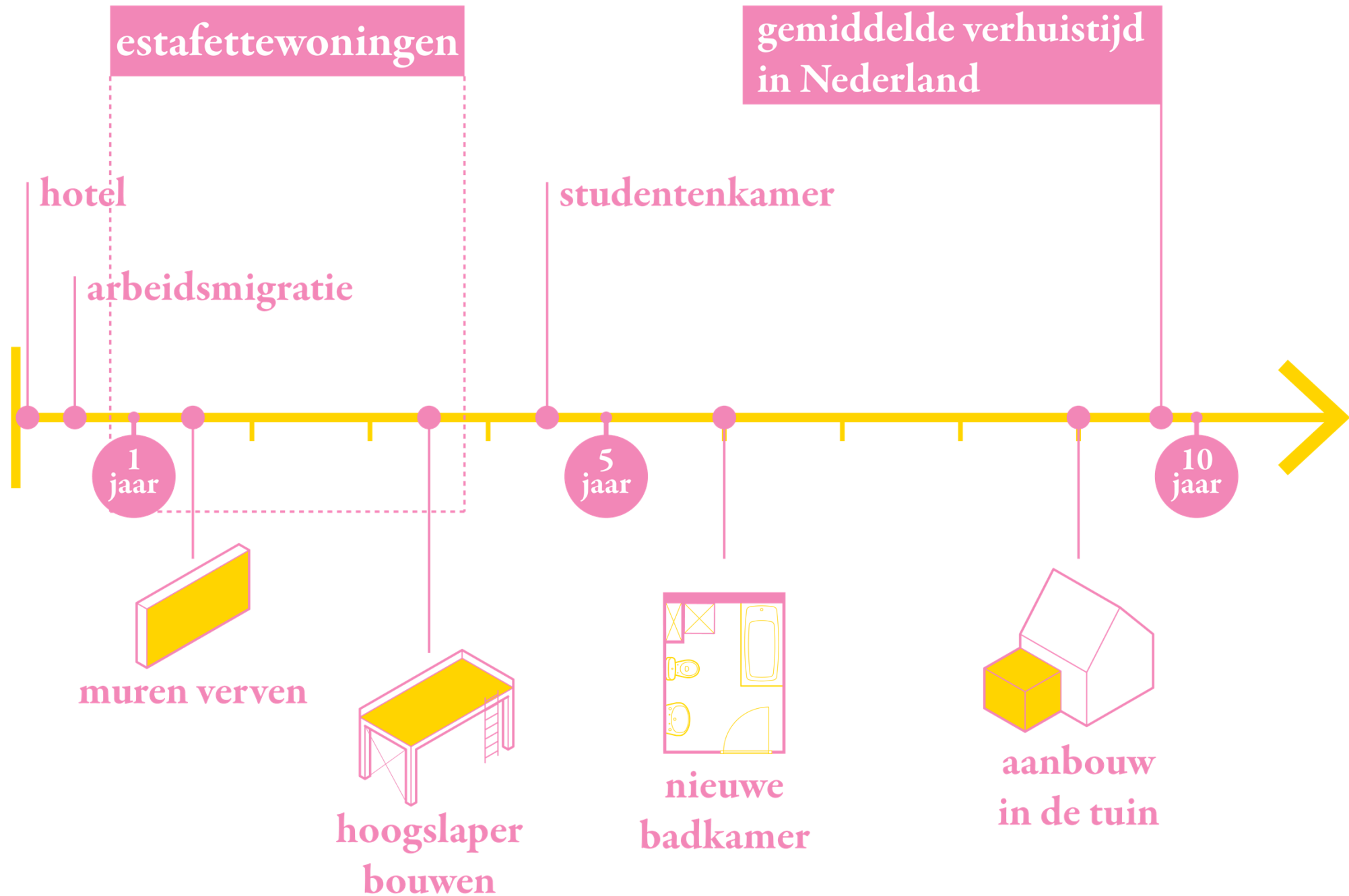
In heel 2021 wordt het aantal nieuwe statushouders geschat op 24.500 mensen, voor wie een woning nodig is. Op 1 juli bestond er inmiddels een achterstand in de huisvesting voor 5580 statushouders. Het is nog niet duidelijk hoe de achterstand zal worden opgeheven.



Broekers baseert haar schattingen onder meer op de grotere instroom van mensen die zijn gevlucht uit Afghanistan, waar de Taliban deze zomer in korte tijd de macht grepen. De statushouders moeten worden verspreid over heel Nederland. Vanwege de woningnood

ant de ve tr 2 2 1

ant de ve tr 2 2 1



WELKOM

Van tijdelijke noodoplossing naar structurele capaciteit.

Wat er nu gebeurt:

- Iedereen rent zich stuk voor 1.000 opvangplekken
- Ad-hoc oplossingen zonder lange adem

Wat er nodig is:

- Structurele aanpak met schaalbare oplossing
- Flexibele schil op de woningmarkt

De potentie:

- Van losse projecten naar een opschaalbaar systeem
- Hoe meer plekken, hoe beter risico's te spreiden



BESTAANDE INITIATIEVEN

1.



6.



2.



7.



3.



8.



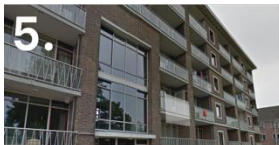
4.



9.



5.

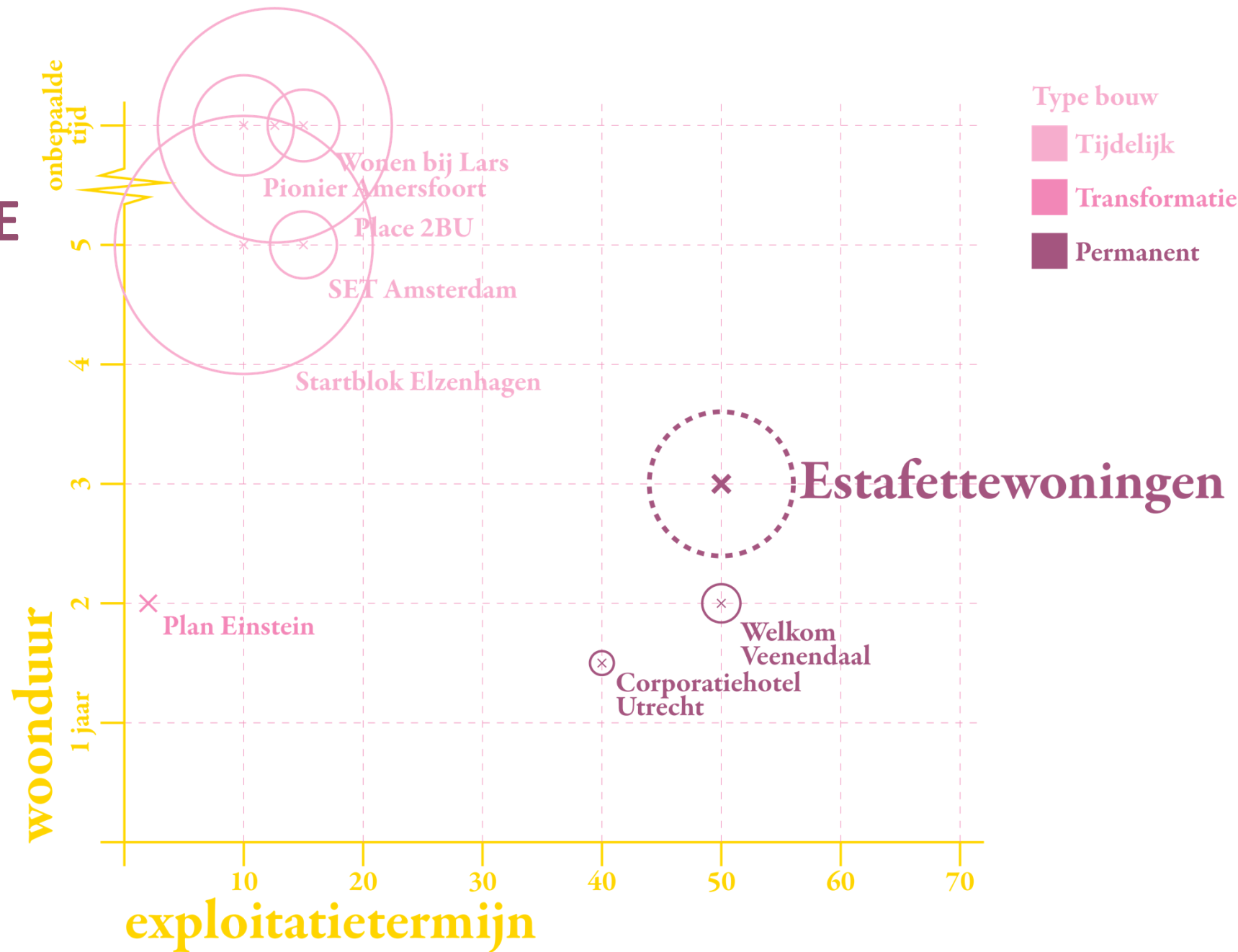


10.



		doelgroep	oppervlakte	woningtypes
1.	Estafettewoningen	jongeren spoedzoekers asielzoekers	13,5 m2	
2.	Plan Einstein Utrecht	asielzoekers studenten		
3.	Place 2BU Utrecht	jongeren (75%) statushouders uitstromers MO (25%)		zelfstandige studio's
4.	Wonen bij Lars Lelystad	spoedzoekers (67%) statushouders (33%)	20 m2 33 m2	studio's en tweekamerappartementen
5.	Corporatiehotel Utrecht	gescheiden mensen uitstromers zorg	15-25 m2	woonslaapkamers met gedeelde douche en keuken (25); zelfstandige studio's (20)
6.	SET Amsterdam	jongeren (50%) statushouders (50%)	18-24 m2 36 m2	zelfstandige studio's (103) en tweekamerappartementen (38)
7.	Pionier Amersfoort	starters uitstromers MO	18,5 m2	zelfstandige studio's en creatieve werkstudio's
8.	Startblok Elzenhagen Amsterdam	jongeren (50%) statushouders (50%)	20 m2 25 m2	zelfstandige studio's
9.	Welkom Veenendaal	spoedzoekers, uitstromers, gescheiden mensen statushouders		zelfstandige studio's
10.	Grandhotel Cosmopolis Augsburg	asielzoekers (47%) hotelgasten (37%) kunstenaars (16%)		kamers (100) studio's (18)

WOONDUUR VERSUS EXPLOITATIE



HET GEBOUW

Geef ons een “voetbalveld”,

en wij realiseren daar toekomstbestendige gebouwen in
houtbouw.

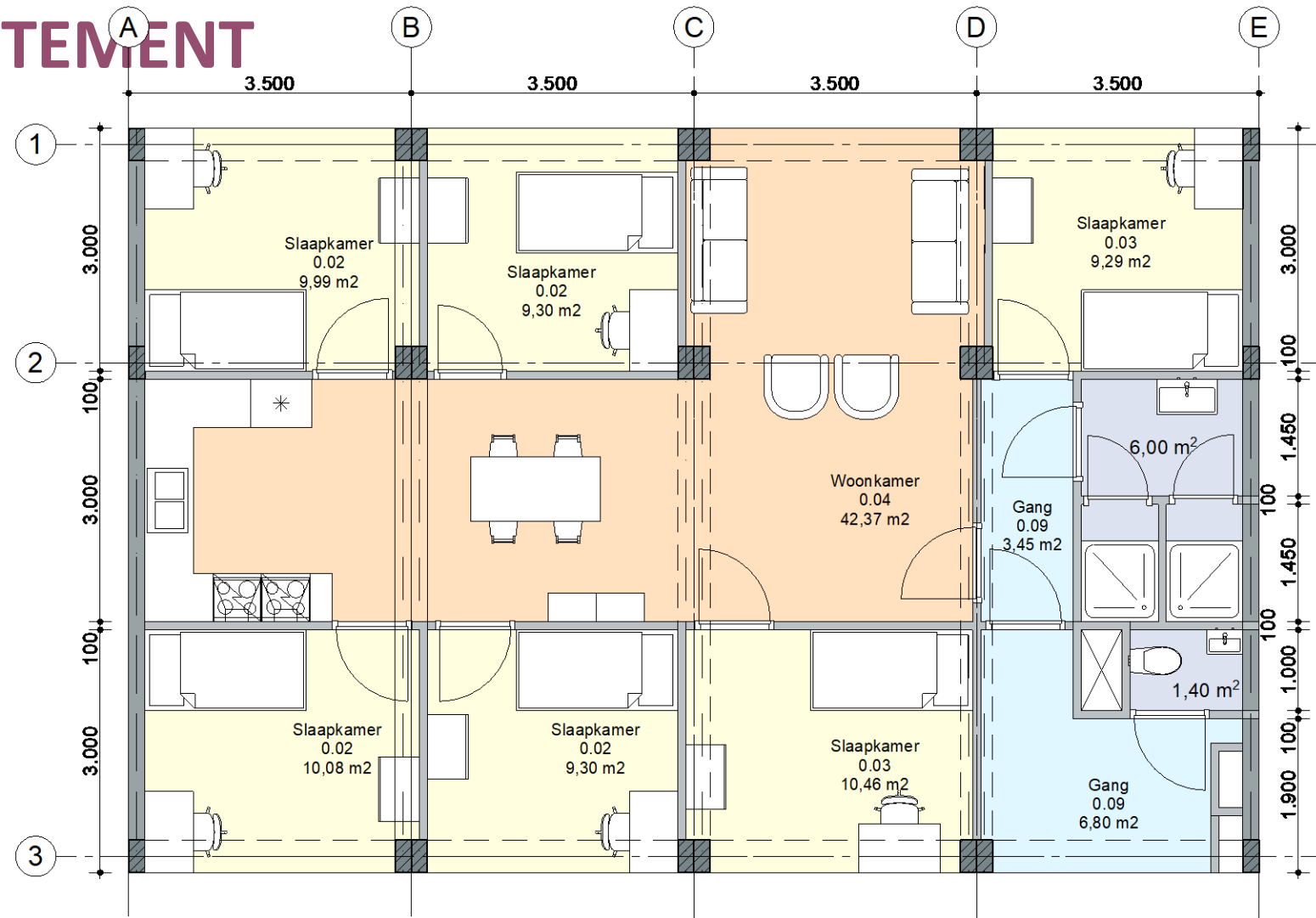


NOORDERENG | GROEP

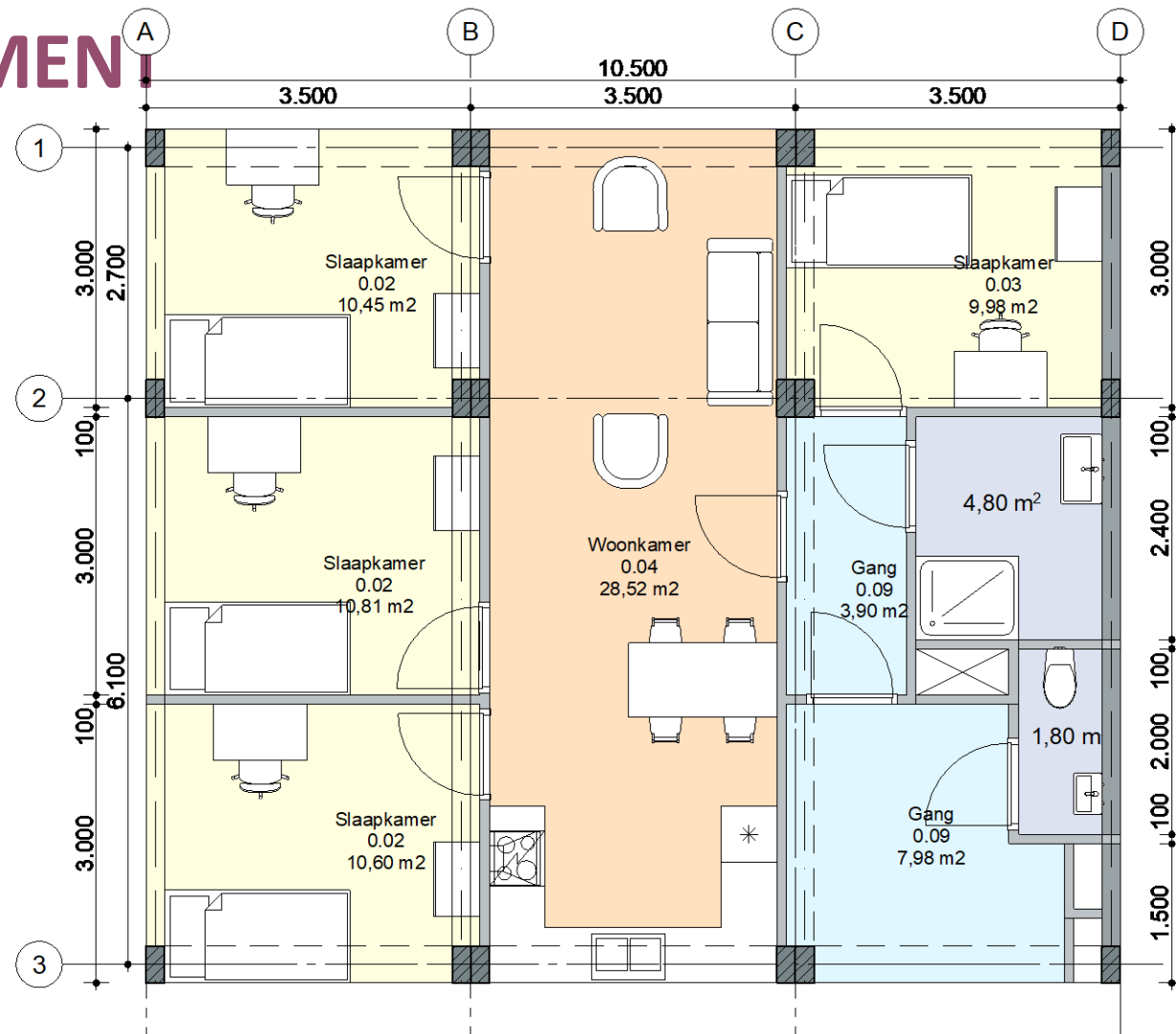
ONZE PRINCIPES

- Modulair & losmaakbaar
- Klaar voor functiewijziging
- Architectonische kwaliteit
- Permanente standaard (Bouwbesluit)
- Toetsbaar volgens Roemer-norm
- >80% biobased materialisatie
- $BENG + MPG < 0,4$
- Natuurinclusief
- Hoge restwaarde
- Maatschappelijke plint: ruimte voor sport, zorg, ondernemerschap

6 PERSOONS APPARTEMENT



4 PERSOONS APPARTEMEN

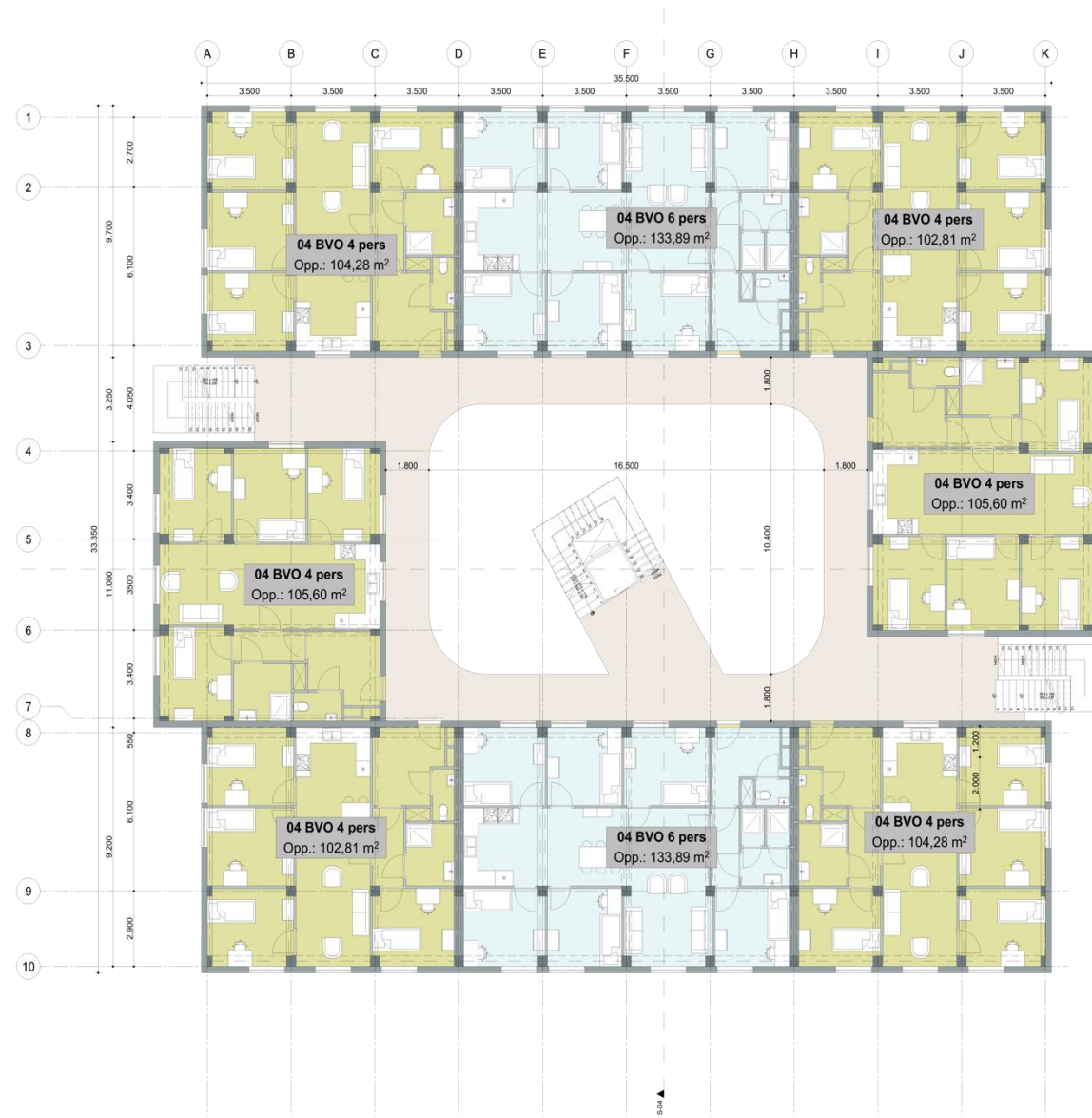


1^e, 2^e, 3^e VERDIEPING

PER VERDIEPING

8 appartementen = 36 slaappleatsen

- 2x 6 personen app (12 slaappleatsen)
- 6x 4 personen app (24 slaappleatsen)



BEGANE GROND - A

- 3 appartementen = 12 slaappleatsen
 - 1x 6 personen app (6 slaappleatsen)
 - 2x 4 personen app (8 slaappleatsen)
- 4 collectieve ruimtes
 - ruimte voor community building (bibliotheek, sport, snackbar,)

Naar wens is het mogelijk om appartementen toe te voegen.



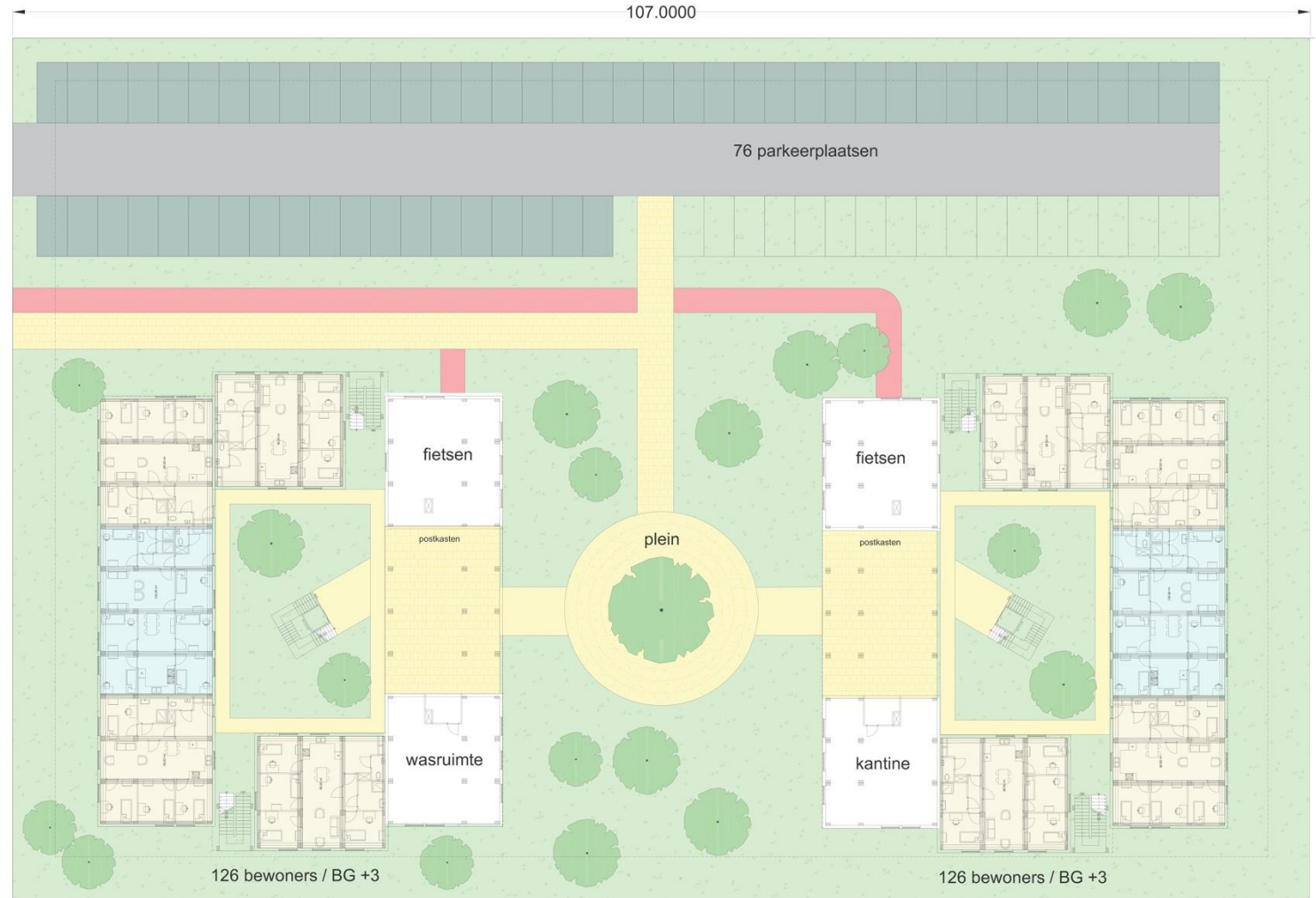
BEGANE GROND - B

- 5 appartementen = 22 slaappleatsen
 - 1x 6 personen app (6 slaappleatsen)
 - 4x 4 personen app (16 slaappleatsen)
- 2 collectieve ruimtes



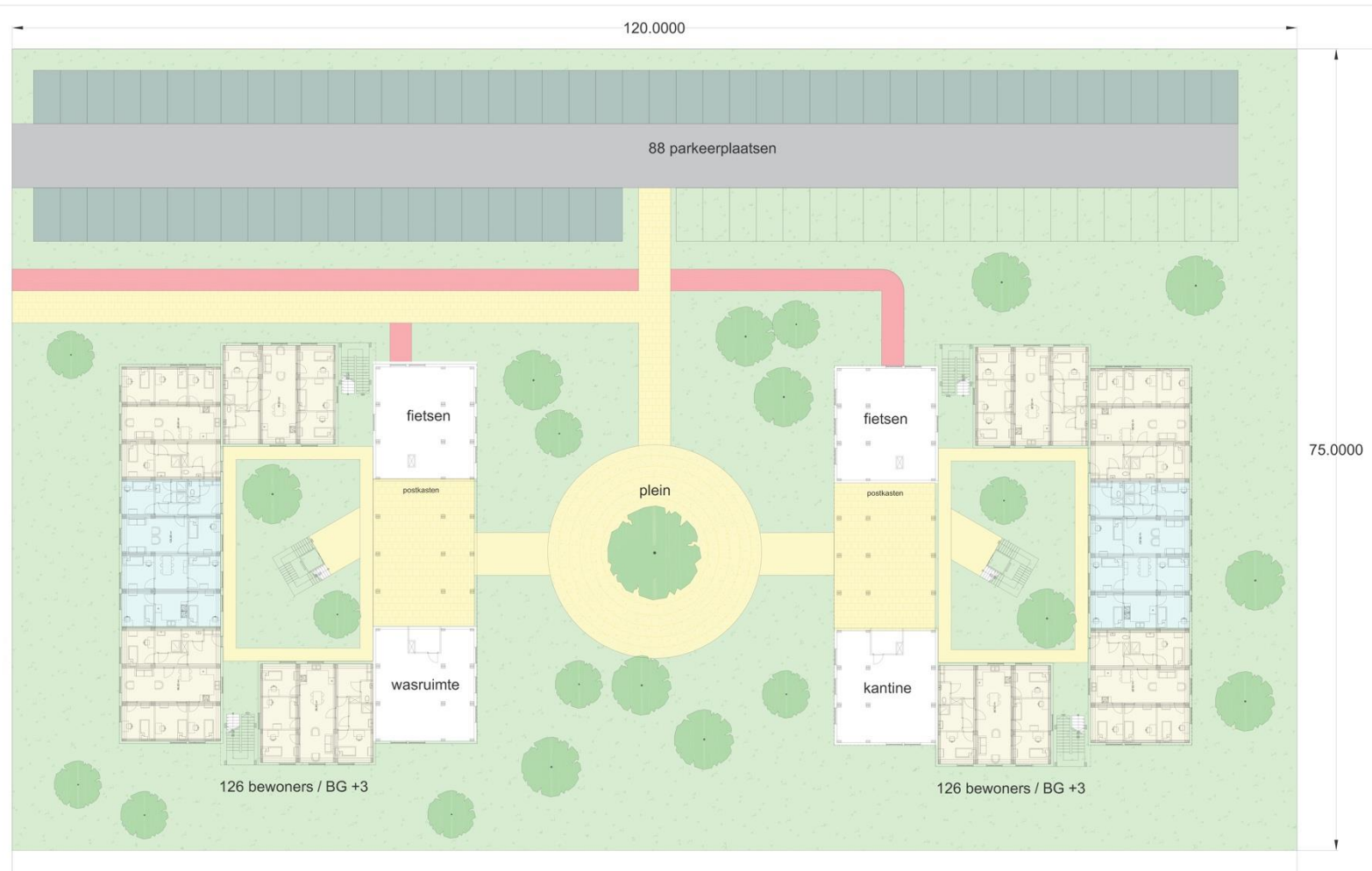
TWEE BLOKJES

- 252 slaappleatsen
- parkeernorm 0,4
- 71 X 120 m



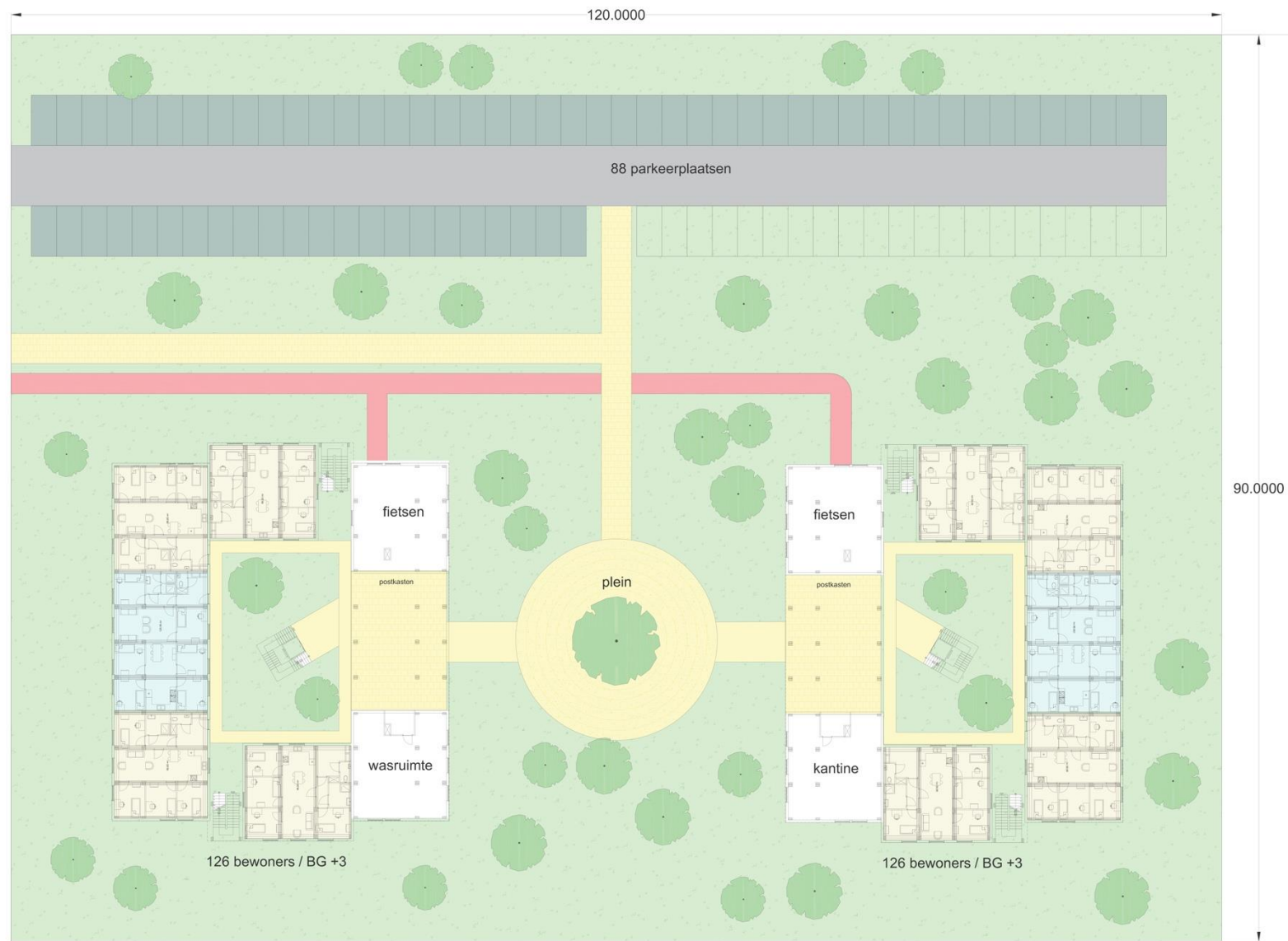
TWEE BLOKJES

- 252 slaapplaatsen
- parkeernorm 0,4
- 75 X 120 m



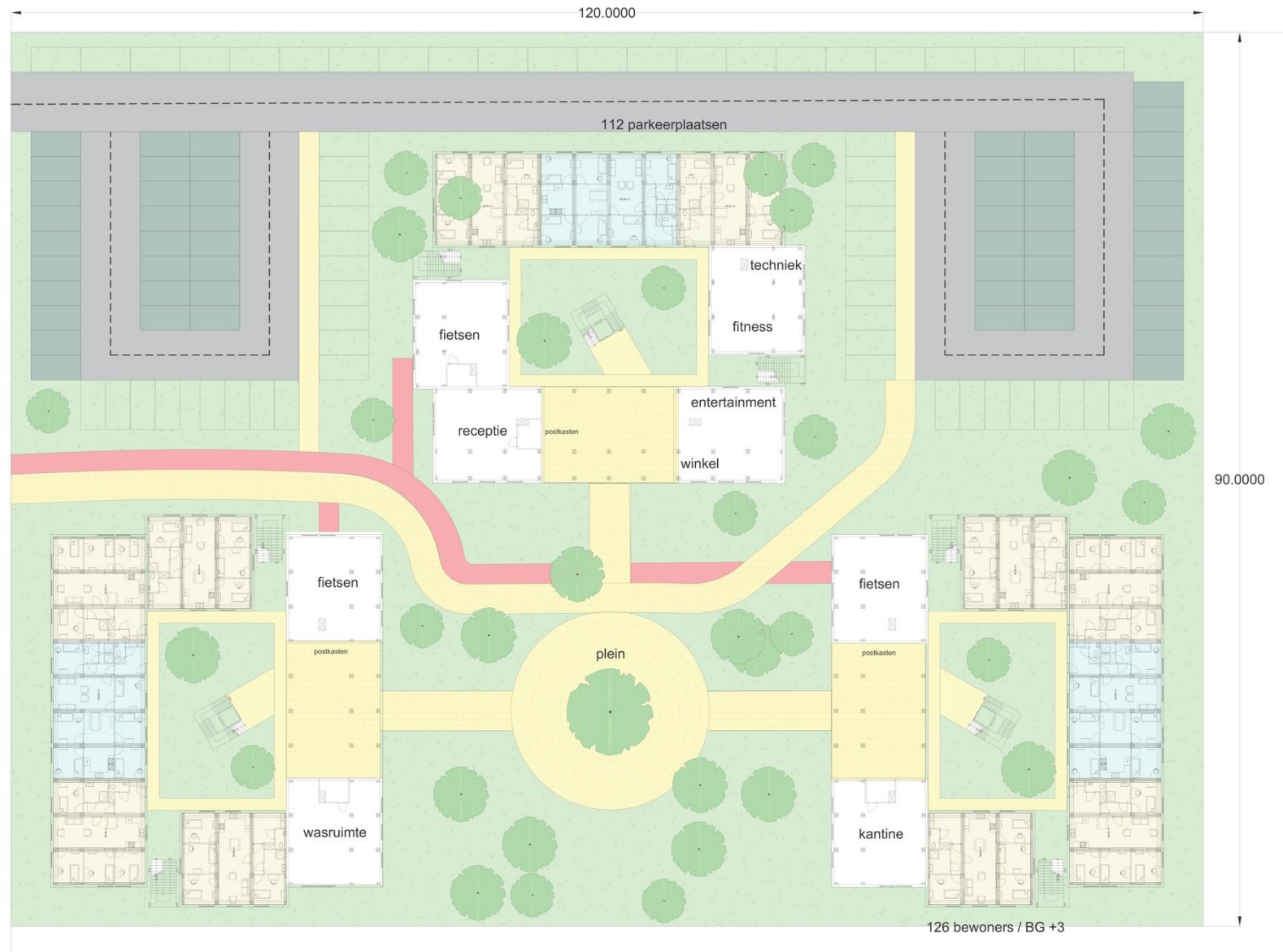
TWEE BLOKJES

- 252 slaappleatsen
- Parkeernorm 0,4
- 90 X 120



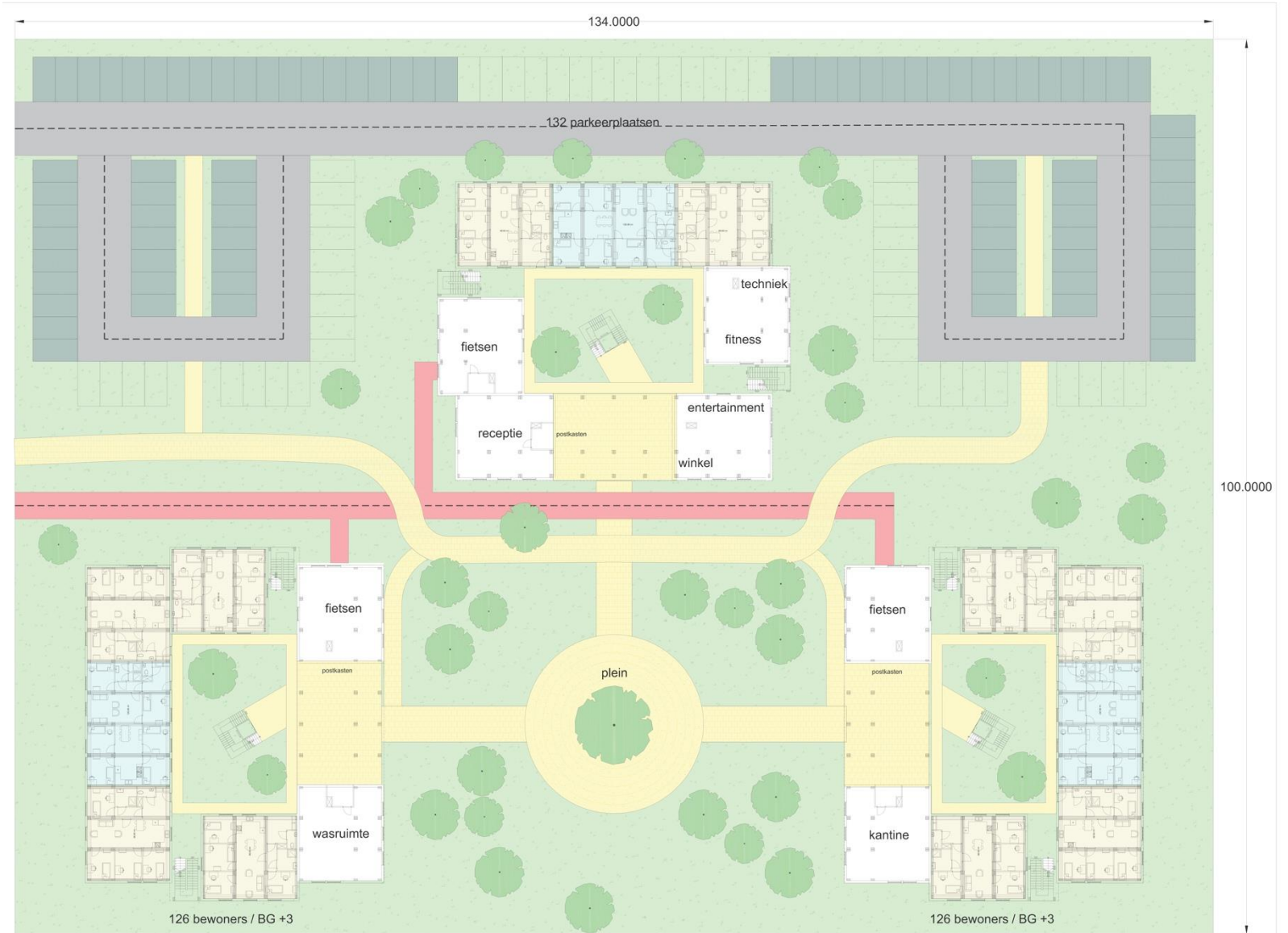
DRIE BLOKJES

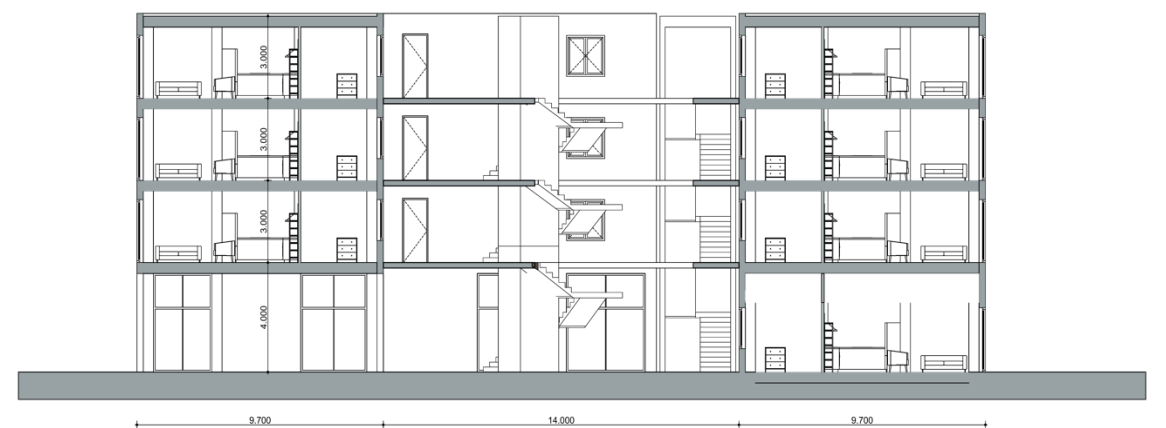
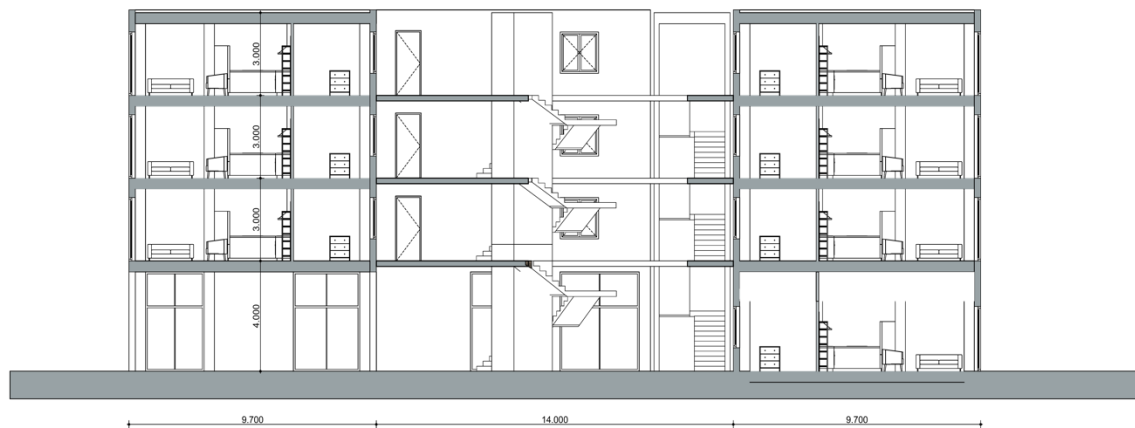
- 378 slaapplaatsen
- parkeernorm 0,4
- 90 X 120 m



DRIE BLOKJES

- 378 slaappleatsen
- Parkeernorm 0,4
- 100 X 132 (XL-versie)

















IMPRESSIES ARCHITECTUUR



















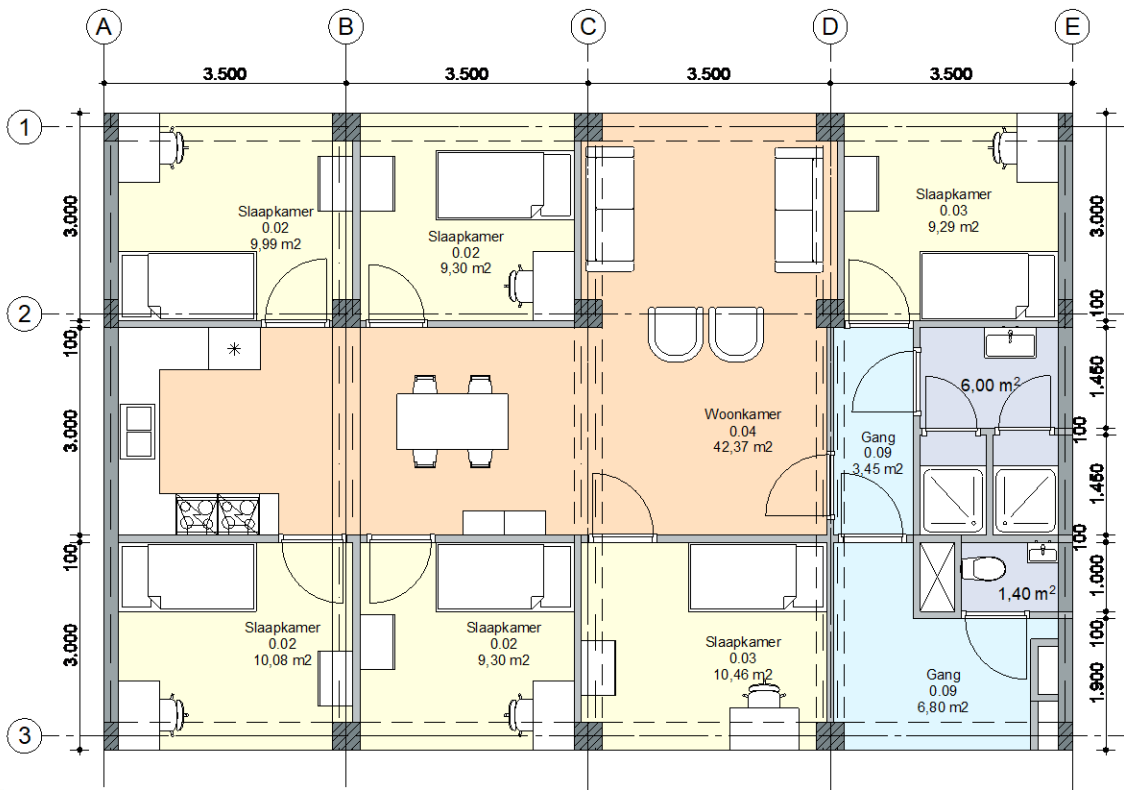


RESTWAARDE

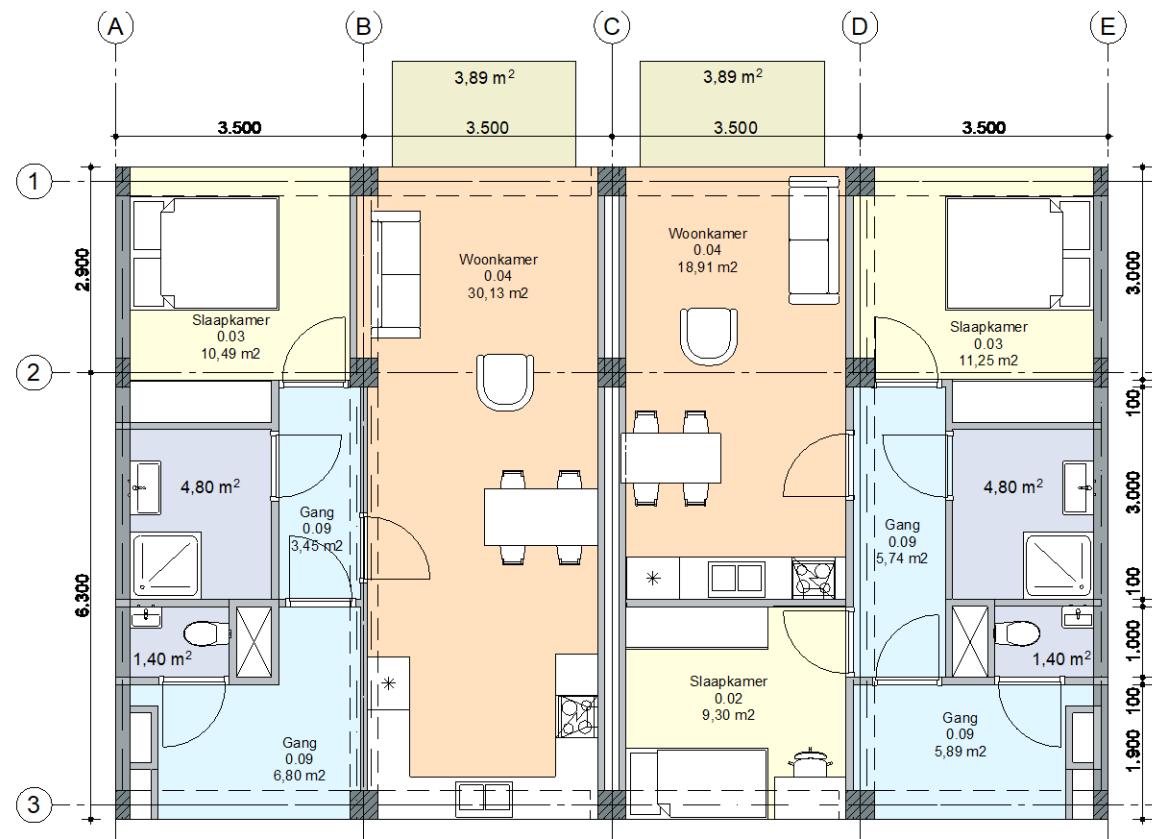
Een nieuwe levenscyclus als reguliere woningbouw is eenvoudig mogelijk, dankzij de modulaire opbouw van het gebouw.

Volwaardige appartementen met balkons kunnen worden gerealiseerd, zonder ingrijpende aanpassingen.

6 PERSOONS APPARTEMENT

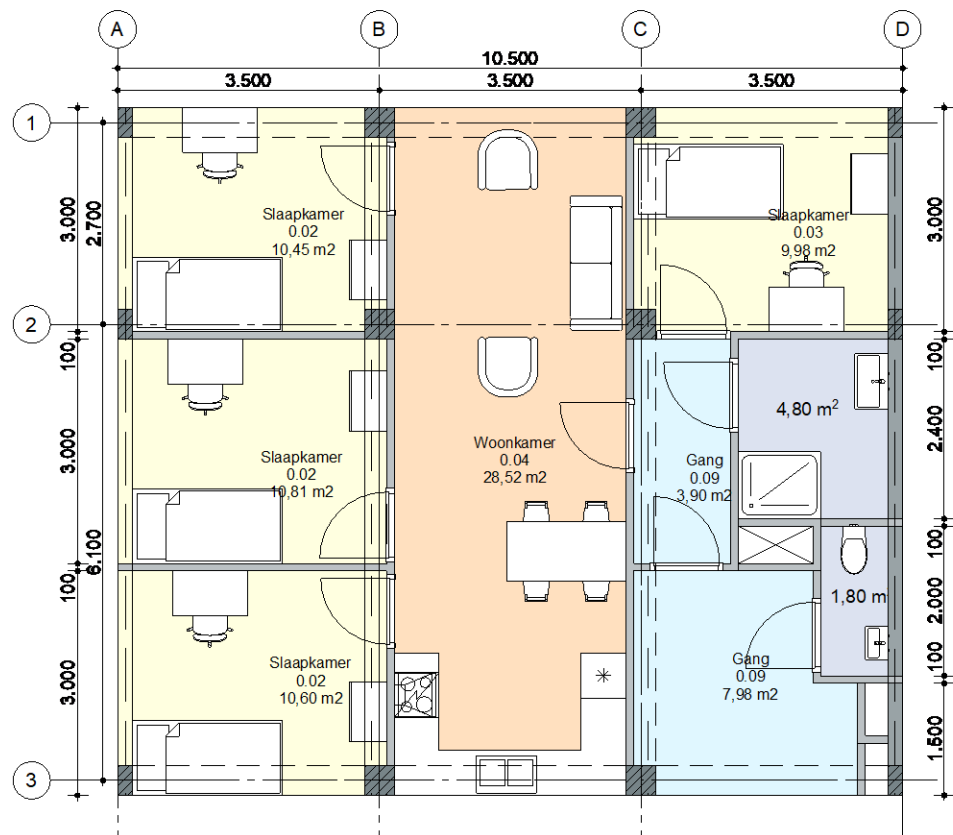


8 pers. app
Estafette appartement

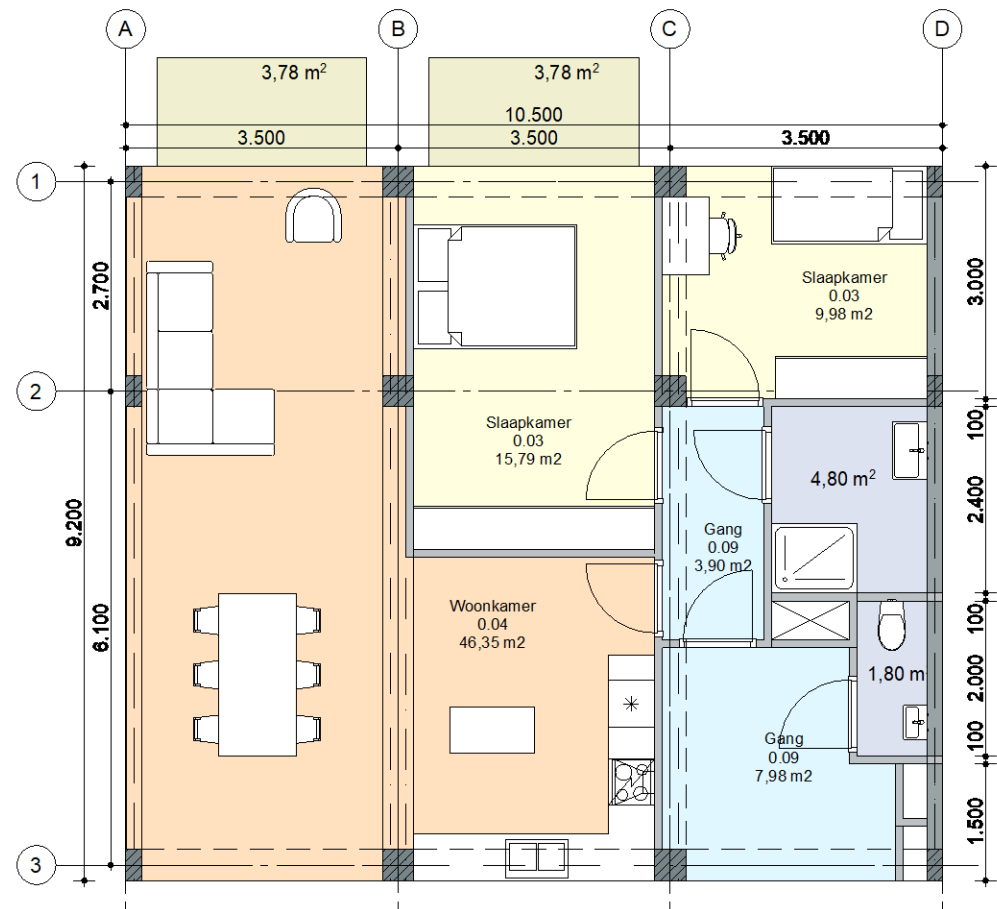


2 pers. app
4 pers. app
2x reguliere huur appartementen

4 PERSOONS APPARTEMENT



4 pers. app
Estafette appartement



4 pers. app
1x reguliere huur appartementen

BEHEER

Huischmeesters met een brede taakopvatting.

Aanspreekbaar, aanwezig en verantwoordelijk voor het dagelijks functioneren én community building.

Woningen met de 'magic mix'. Een zorgvuldig samengestelde bewonersgroep die bijdraagt aan sociale samenhang en eigenaarschap

TOTAAL CONCEPT

FASE 1

Stedenbouwkundig plan

- Gemeentelijke voorbereidende procedures
- Voorbereidende onderzoeken (o.a. flora en fauna, archeologie, etc.)

FASE 2

Omgevingsvergunning

- Architectuur
- SO t/m DO ontwerp
- Welstand, omgevingsdienst, etc.

FASE 3

Realisatie

- Offsite (prefab) productie
- Onsite assemblage
- 6 - 8 maanden bouwtijd

FASE 4

Beheer

- Bewoners selectie
- Community Building



Planvorming onder rekening en risico van de gemeente. Financiële risico's beperkt voor de gemeente. U loopt misschien risico... maar als het goed gaat, kost het u niks

KANSEN

- **Kansen in de combinatie met asielzoekers. Ook asielzoekers zijn spoedzFinanciële rugdekking door COA.** Spoedzoekers zijn ook asielzoekers maar kan ook zonder, echter dan is het budget minder, binnenkort kan het ook vanuit het rijk
- **5 a 10 “voetbalvelden” tegelijk maakt opschaalbaarheid mogelijk**
- ...

WIE TEKENT IN?