

# **Bouwpoort**

**3 april 2014**

**Innovatie Jutphaas Wonen  
Transformatie kantoren**

30% leegstaande kantoren ↔ lange wachttijden starters.

Inspirerend stukje van prof. Hennes de Ridder over legalisering in de bouw.

Principe:


- denk niet vanuit een gebouw waar alles op maat gemaakt moet worden (eenmalige handelingen.)
- denk vanuit kleine modulaire elementen die industrieel gemaakt worden en doorontwikkeld kunnen worden.
- Maak gebruik van 3D modellering.
- Certificering product door aanbieder.



## Verskil t.o.v. traditionele werkwijze

Traditioneel ontwerp proces	Uit-vraag
Opdrachtgever huurt adviseurs in voor ontwerp, installaties en constructies	Loslaten productomschrijvingen Op hoofdlijnen prestatie eisen formuleren en markt benaderen
Tekeningen en dikke bestekken	Uit-vraag van 14 pagina's
Aannemer gaat calculeren, daarna discussie over meer- en minderwerk	Vrijheid aanbieder op welke wijze hij aan eisen opdrachtgever voldoet, gebruik creativiteit markt
Werkt wantrouwen in de hand en levert een inefficiënt product op	Aan de hand van aanbieding concept uitwerken en procedures doorlopen
Huurders zien eindproduct bij oplevering	Woningzoekenden worden bij begin ontwerp betrokken bij het proces.



- Digitale enquête en vormen klankbordgroep.
- Grootte van de woning.
- Type woning.
- Indeling woning.
- Wensen die bij beoordeling aanbieder een rol moeten spelen:
  - schoonmaakbaarheid
  - korte planning
  - energiebehoefte woning
  - flexibiliteit indeling
- Afwerkingsniveau wanden.
- Interactie aannemer  huurder: o.a. bezoek aan toeleveringsbedrijven!

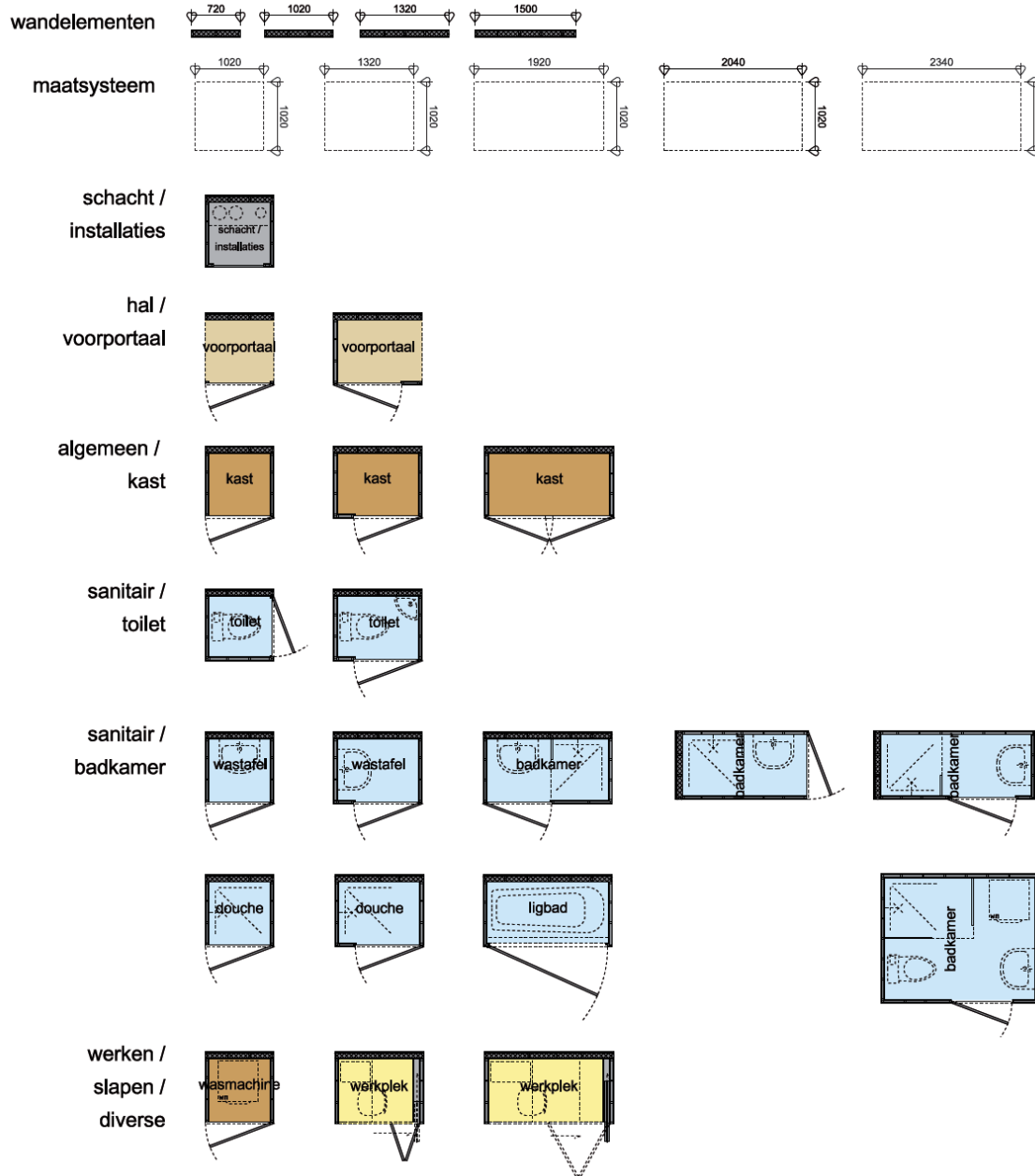
## Weging wensen in Uitvraag

Wensnr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Wegings- score	Wegings- factor
1 afval	X	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1
2 herg	1	X	1	1	1	0	0	1	1	6	6
3 open	1	0	X	1	1	0	1	0	1	5	5
4 arch	1	0	0	X	0	0	0	0	0	1	1
5 scho	0	0	0	1	X	0	1	1	1	4	4
6 energ	1	1	1	1	1	X	1	1	1	8	8
7 CO2	1	1	0	1	0	0	X	1	1	5	5
8 R&D	1	0	1	1	0	0	0	X	1	4	4
9 tijd	1	0	0	1	0	0	0	0	X	2	2



- Alle nieuwe onderdelen van de woning industrieel gemaakt.
- Energie-index van 0,69 i.p.v. 1,0 (niet gevraagd.)
- Creativiteit in ontwerp door hergebruik trap (vooraf niet bedacht.)
- Aandacht besteed aan uiterlijk kantoorgebouw naar woningen (vooraf niet bedacht.)
- Flexibiliteit in ontwerp (niet gevraagd.)
- Er worden gebruiksklare, gecertificeerde woningen geleverd.
- Geen onrendabele investering voor sociale huurwoningen.

# Uitvraag / industriële aanpak kantoortransformatie



## CONCEPT

Het kantoorpand aan de Brinkwal 7 zal getransformeerd worden naar starterswoningen. Duurzaamheid krijgt hierbij veel aandacht. Het realiseren van woningen met een goede energiehuishouding is hiervan een onderdeel. Maar wellicht belangrijker het gebruik en hergebruik van de structuur en de materialen die het gebouw ons biedt.

De transformatie zal gebeuren volgens een plug-and-play-principe. Dit houdt in dat de woningen in het gebouw gerealiseerd zullen worden met behulp van pre-fab-elementen. Deze elementen hebben alleen een functie in zich; keuken, badkamer, toilet, entree of bergruimte. Het is te vergelijken met grote legoblokjes, waarmee binnen de bestaande gebouwstructuur een woning gevormd wordt.

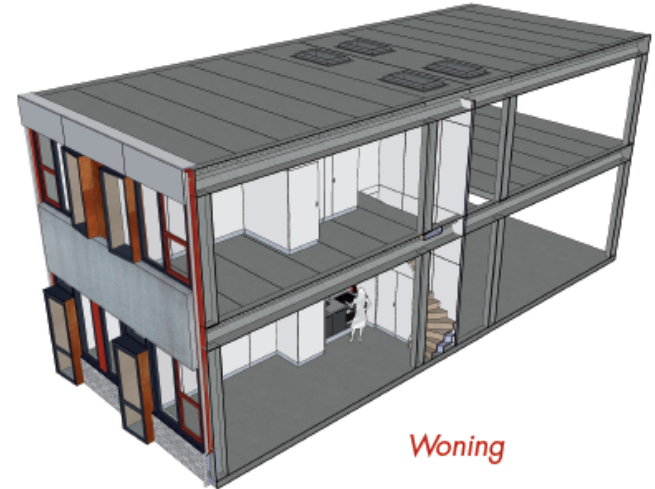
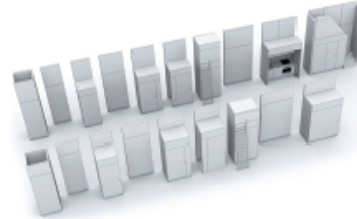
Het plug-and-play-principe maakt het niet alleen goed mogelijk om woningen te realiseren in een bestaand kantoorpand, maar het geeft ook u als bewoner de kans om na te denken hoe de elementen in de woning gekoppeld gaan worden. Het biedt u de mogelijkheid om zelf de plattegrond van uw woning samen te stellen.

De woningen  
In de Brinkwal 7 worden 25 grondgebonden 2-kamer loftwoningen met een tuin gerealiseerd voor jongeren. Wonen in de Brinkwal brengt een aantal voordelen met zich mee. De woningen hebben zeer hoge plafonds en grote glaspartijen, dit alles cadeau vanuit de bestaande situatie. Daglicht valt in ruime hoeveelheid de woningen in en dit wordt nog versterkt doordat er achter in de woningen boven de trap ook daklichten geplaatst worden.

### Gebouwstructuur



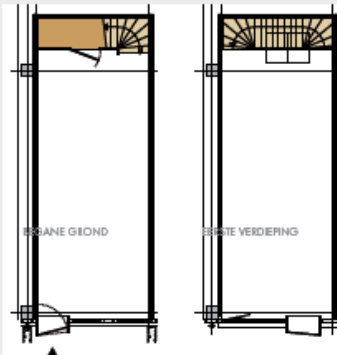
### Pre-fab-elementen



### Woning

### Zelf de plattegrond bepalen

De indeling van de woningen ligt niet vast. Voor onderdelen van de woning, zoals badkamer, keuken, toilet en bergruimte, zijn pre-fab-elementen ontwikkeld. U kiest zelf welk element voor keuken, badkamer, toilet en bergruimte waar in de woning geplaatst wordt. Alsof je een woning bouwt met legoblokjes. Wij helpen u hier graag bij!



beschikbare ruimte



pre-fab-elementen



samengestelde woningplattegrond







# Brinkwal 7 na transformatie



# Gevolgen voor de bouwindustrie

- Ruimte voor eigen creativiteit.
- R & D van producten.
- Contact met eindconsument.
- Verbindingen op basis van vertrouwen.
- Flexibiliteit.
- Luisteren naar afnemers-gebruikers.



# Tips

- Gemeente moet een duidelijke kantorenvisie maken.
- Mandaat en trekkersrol.
- Voor collega corporaties vertrouwen in bouwindustrie en vooral loslaten.
- Anders durven denken. Vooral **DOEN**.



# GEINSPIREERD?

# VRAGEN???

