



Transformatie van een kantoorgebouw naar levensloopbestendige woningen

Christina Gromöller
Afstudeeronderzoek Master Architectuur, P5
Tu Delft - Veldacademie
16 December 2014



Inhoud

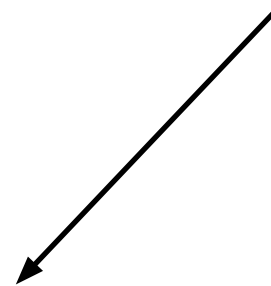
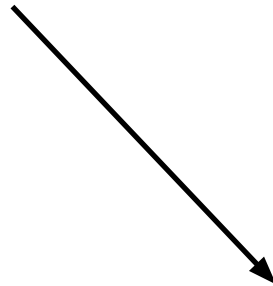
- Inleiding:
 - Aanleiding
 - Onderzoeksvraag
 - Het gebouw
 - De doelgroep
- Het ontwerp:
 - Concept
 - Ingreep
- Leven in het gebouw
- Duurzaamheid & installaties
- Financiële haalbaarheid
- Conclusie

Aanleiding

Actuele thema's

Kantorenleegstand

**Scheiden van
wonen en zorg**



Ontwerp

1 oplossing
voor
2 problemen

Kantorenleegstand

Nederland

Leegstand

7.754.000 m² (15,7%)

2013 t.o.v. 2012


7,2%

Rotterdam en omgeving

Leegstand

888.000 m² (18,7%)

2013 t.o.v. 2012


8,0%

Rotterdam

Langdurige Leegstand

207.800m² (41,8%)


8,0%

bron: DTZ, Stadsregio Rotterdam

Scheiden van wonen en zorg



- extramuralisatie van de ZZP's 1-3
- de kosten voor wonen worden niet meer vergoed
- ouderen blijven langer thuis wonen

Onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag

Hoe kan een leegstaand kantoorpand getransformeerd worden om ouderen, die behoefte aan ondersteuning hebben en die van de voordelen van collectief wonen willen genieten, te huisvesten?

Onderzoeksvraag

*Hoe kan een **leegstaand kantoorpand** getransformeerd worden om **ouderen**, die behoefte aan ondersteuning hebben en die van de voordelen van collectief wonen willen genieten, te huisvesten?*

Het gebouw

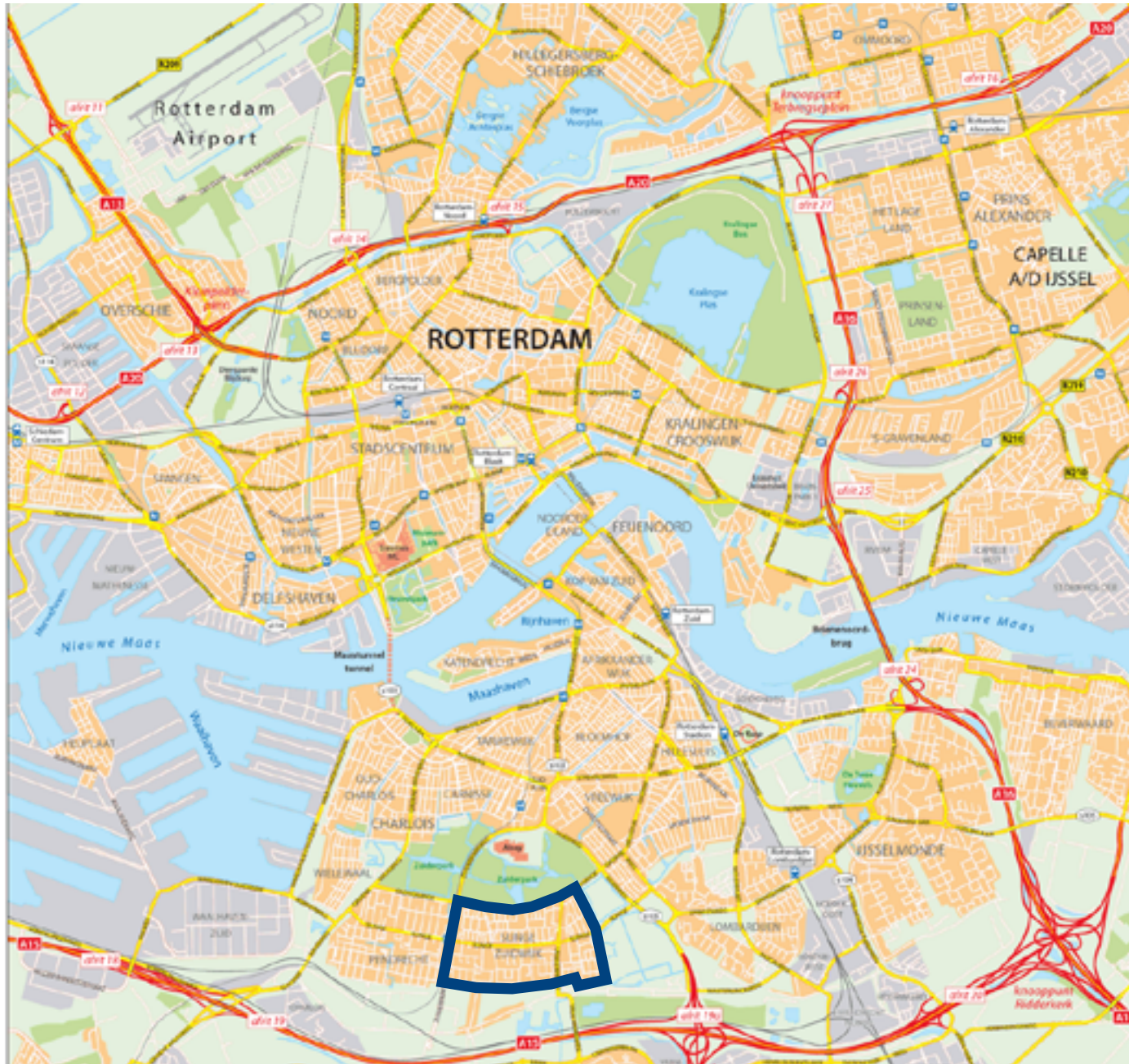
Vergelijking kantoren



Zuiderparkweg 300



Zuiderparkweg 300



Zuiderparkweg 300



Zuiderparkweg 300



Zuiderparkweg 300



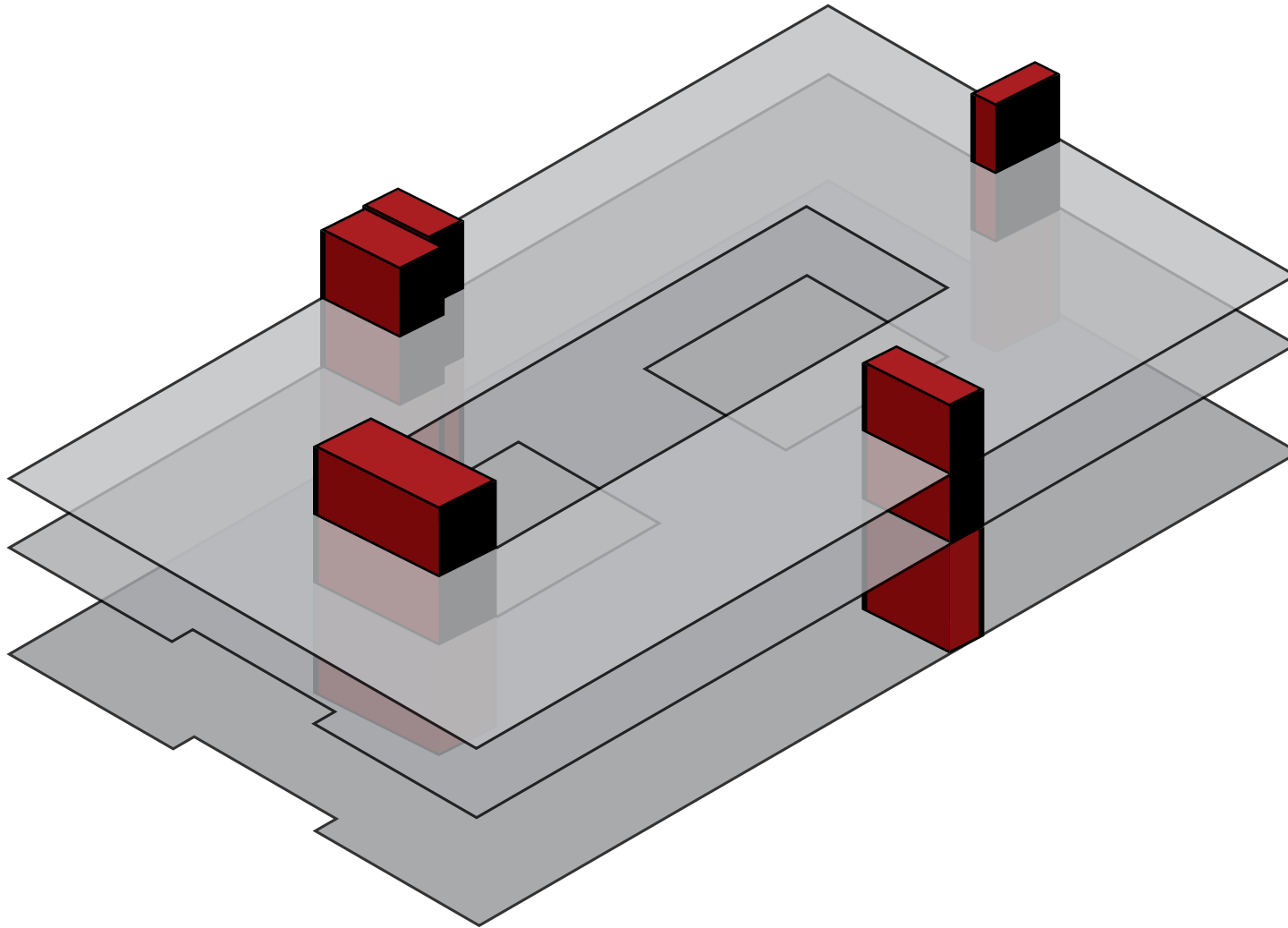
Zuiderparkweg 300



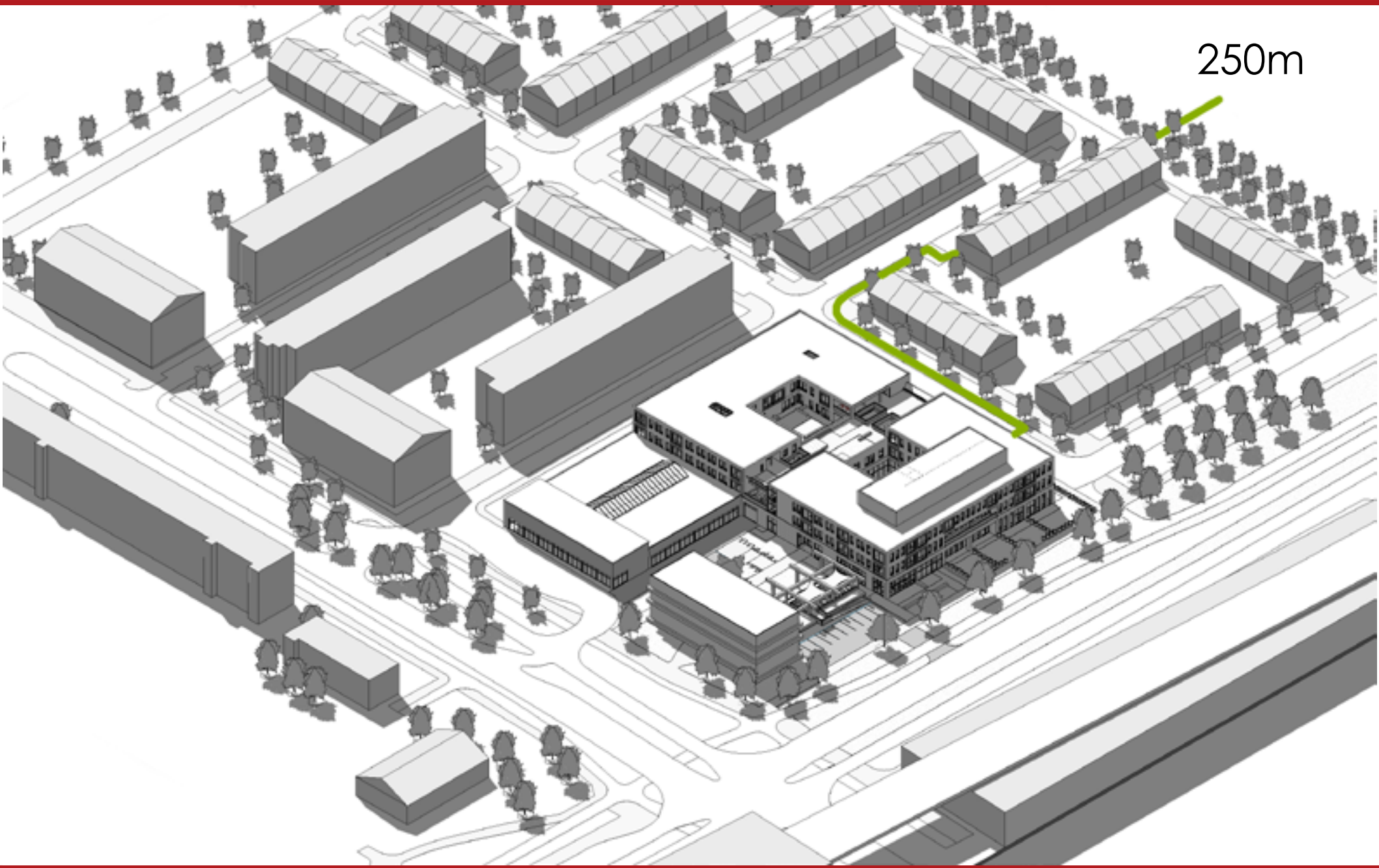
Zuiderparkweg 300



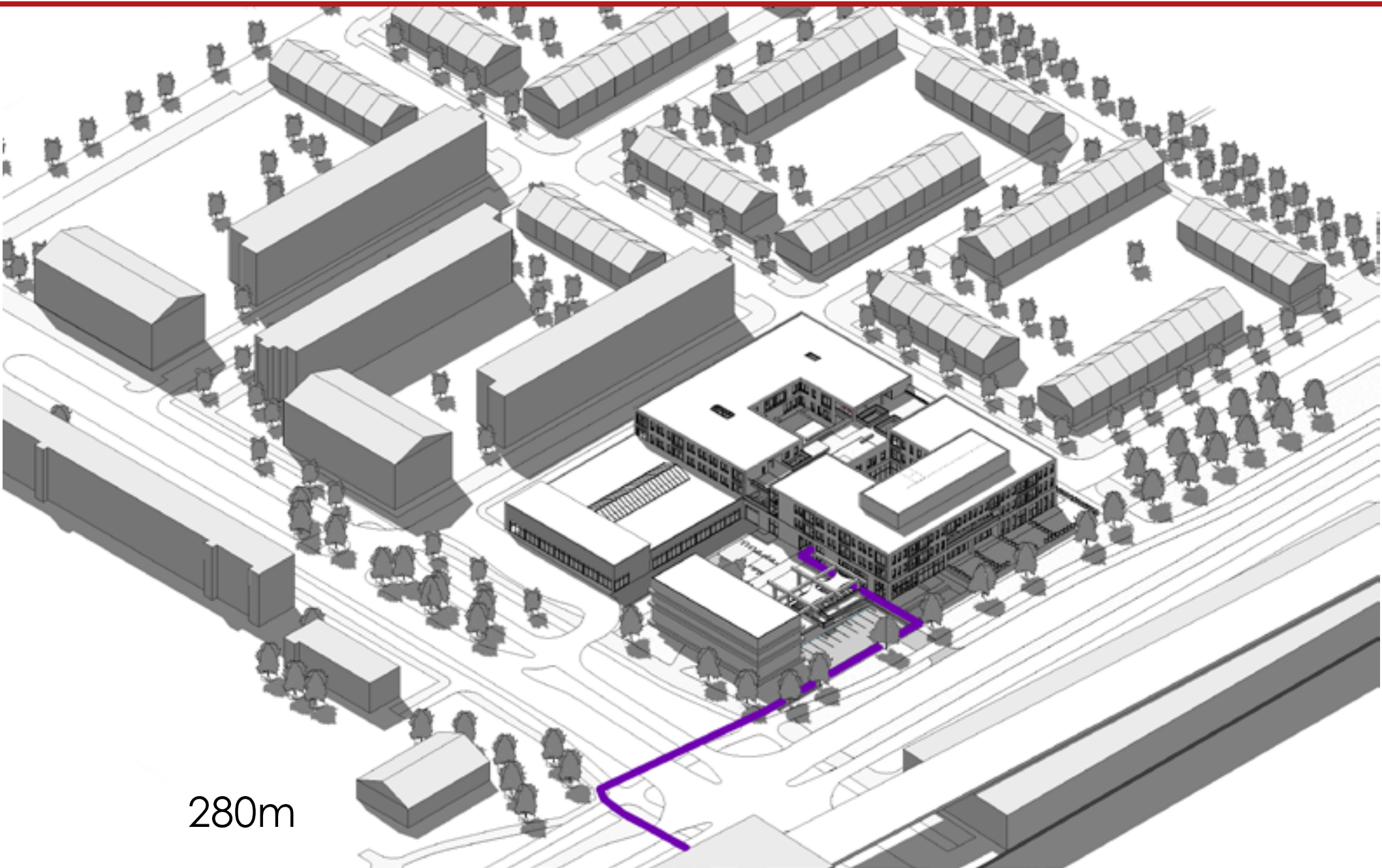
Zuiderparkweg 300



Route naar het park

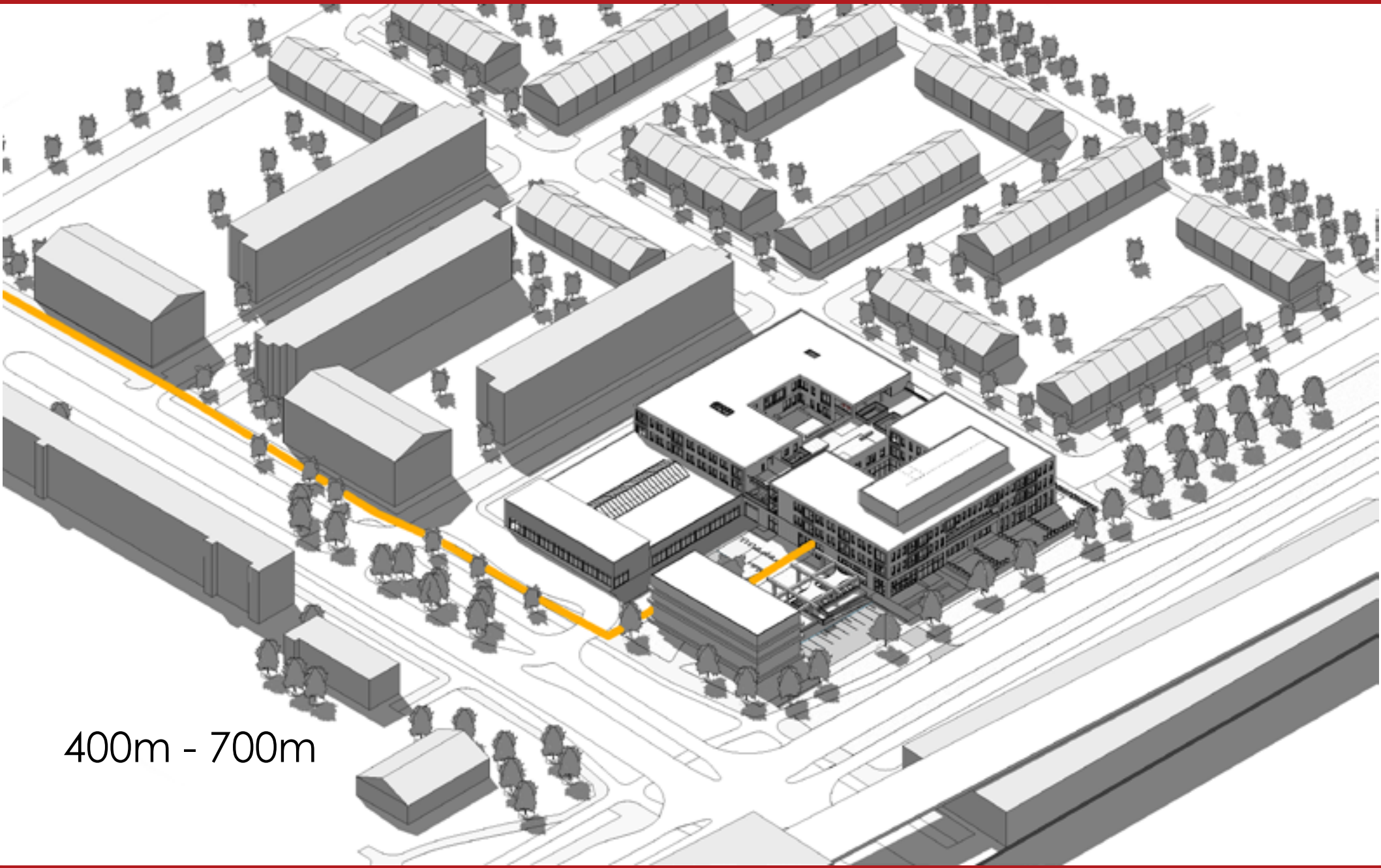


Route naar de metro



280m

Route naar markt en winkels



400m - 700m

De doelgroep

Interviews en bezichtigingen



De Magistraat

CONSUMPTIE

INDIVIDUEEL

INKOMENSKLASSEN



De Evenaar

STERKE ECONOMIE



Bergwegcomplex

INNOVATIE

COLLECTIEF

SAMENREDZAAMHEID



De Saraburcht

ZWAKKE ECONOMIE

Doelgroep



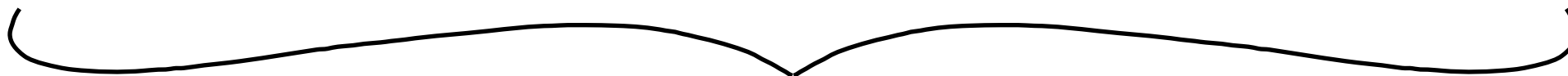
gezond of ZZP 1-4



men wil niet
alleen wonen



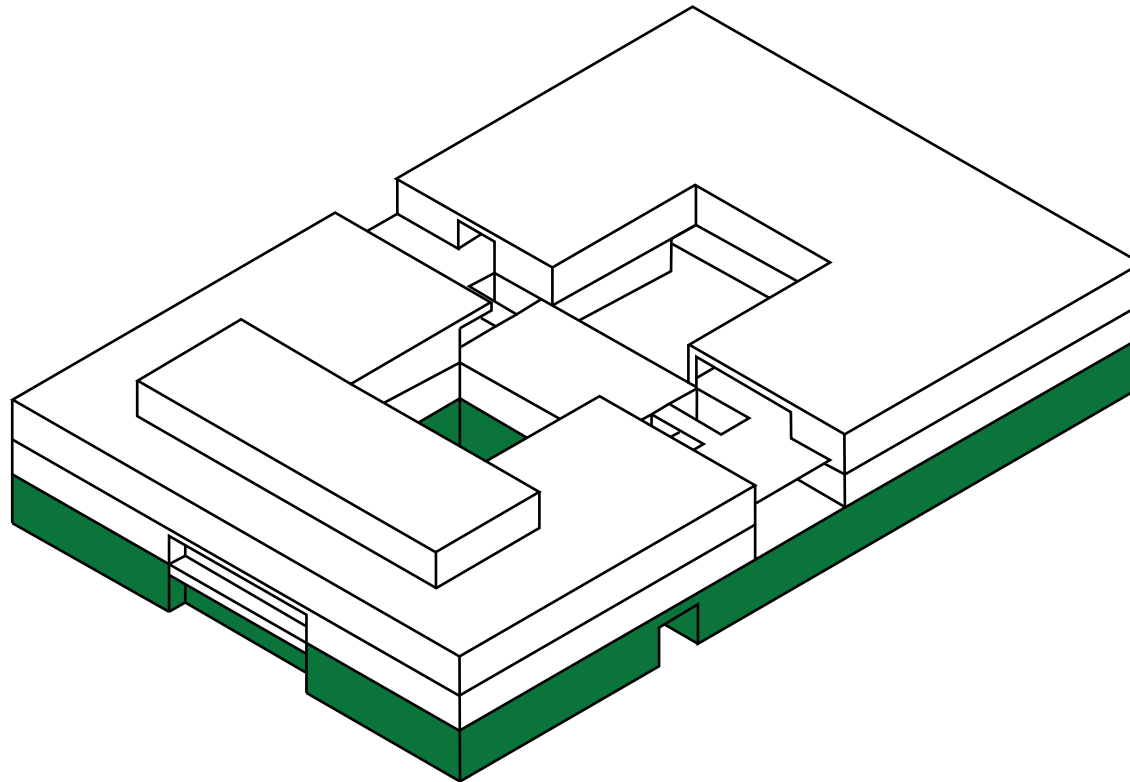
uit Zuidwijk



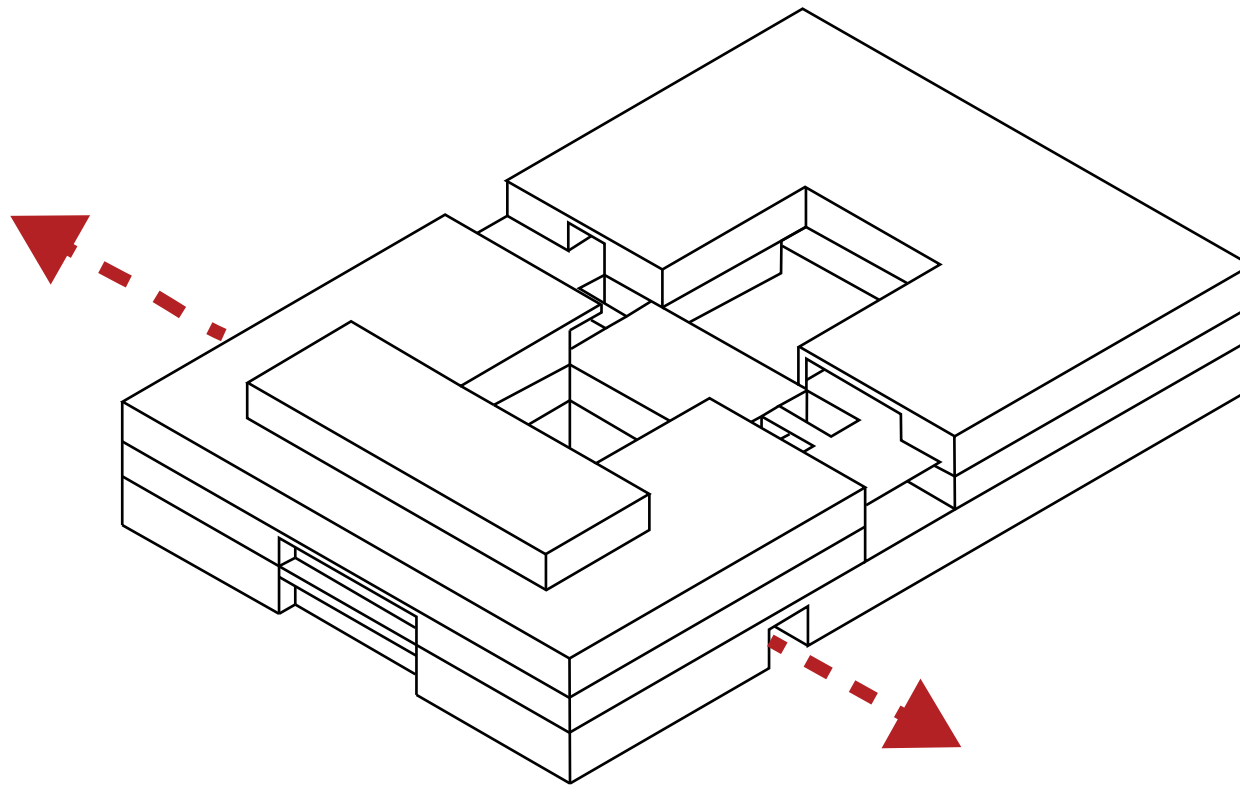
zelfstandig wonen, gescheiden van
zorg, met toegang tot zorg

Het ontwerp

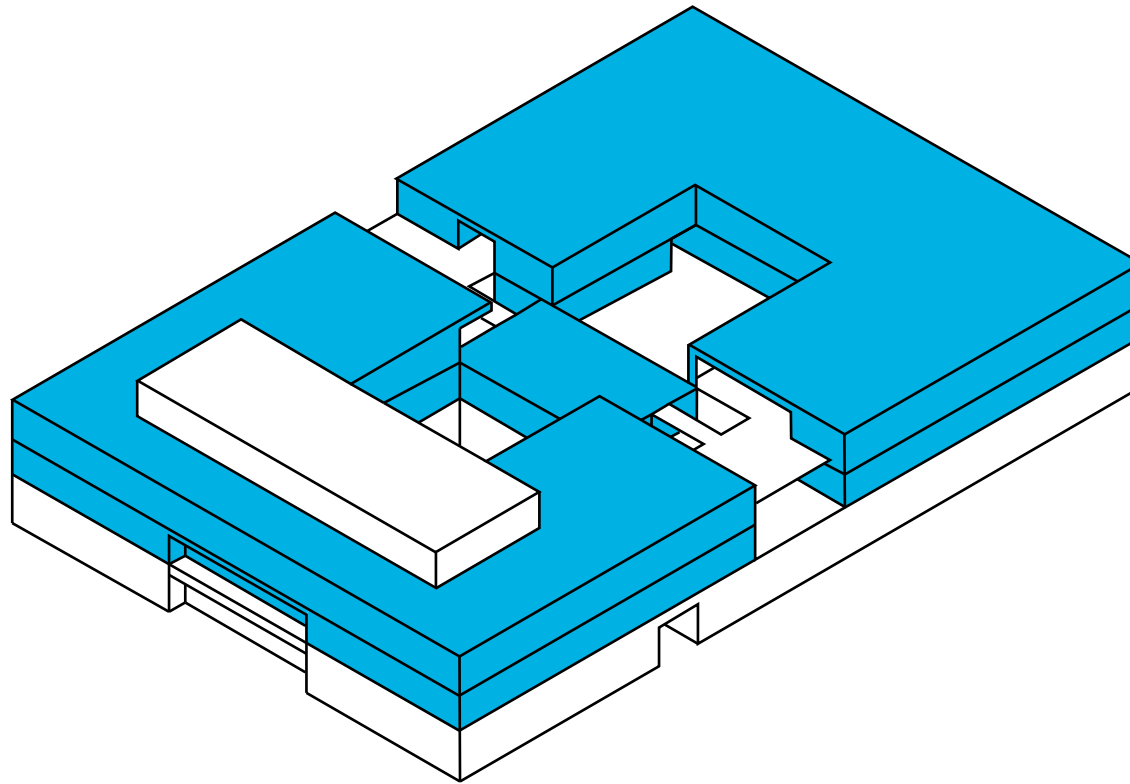
Openbaar deel op de begane grond



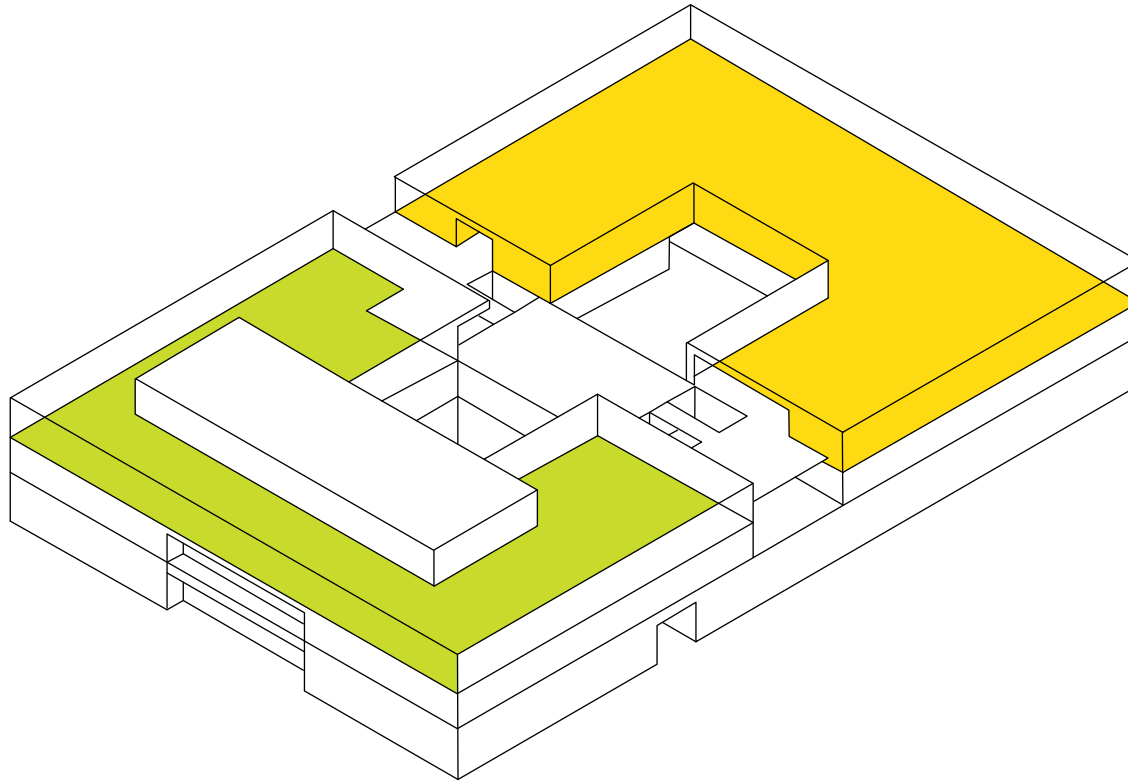
Openbare doorgang op begane grond



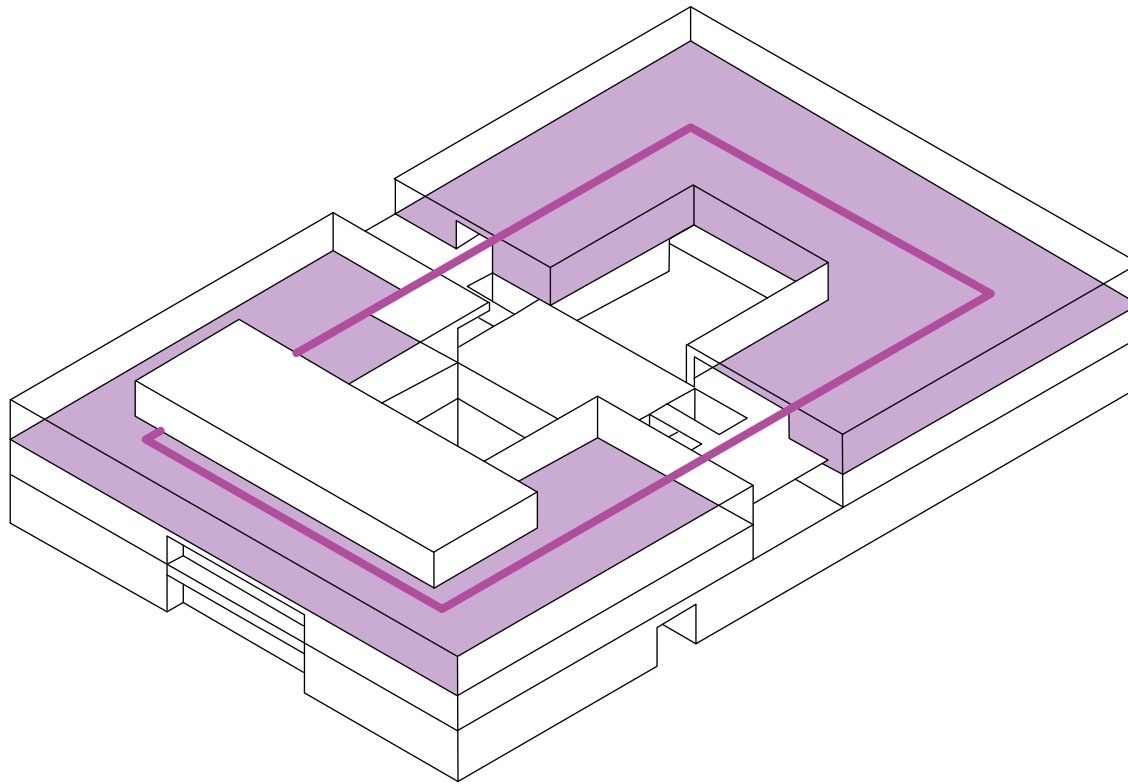
Wonen op de 1e en 2e verdieping



Woningen clusteren



Doorgaande route

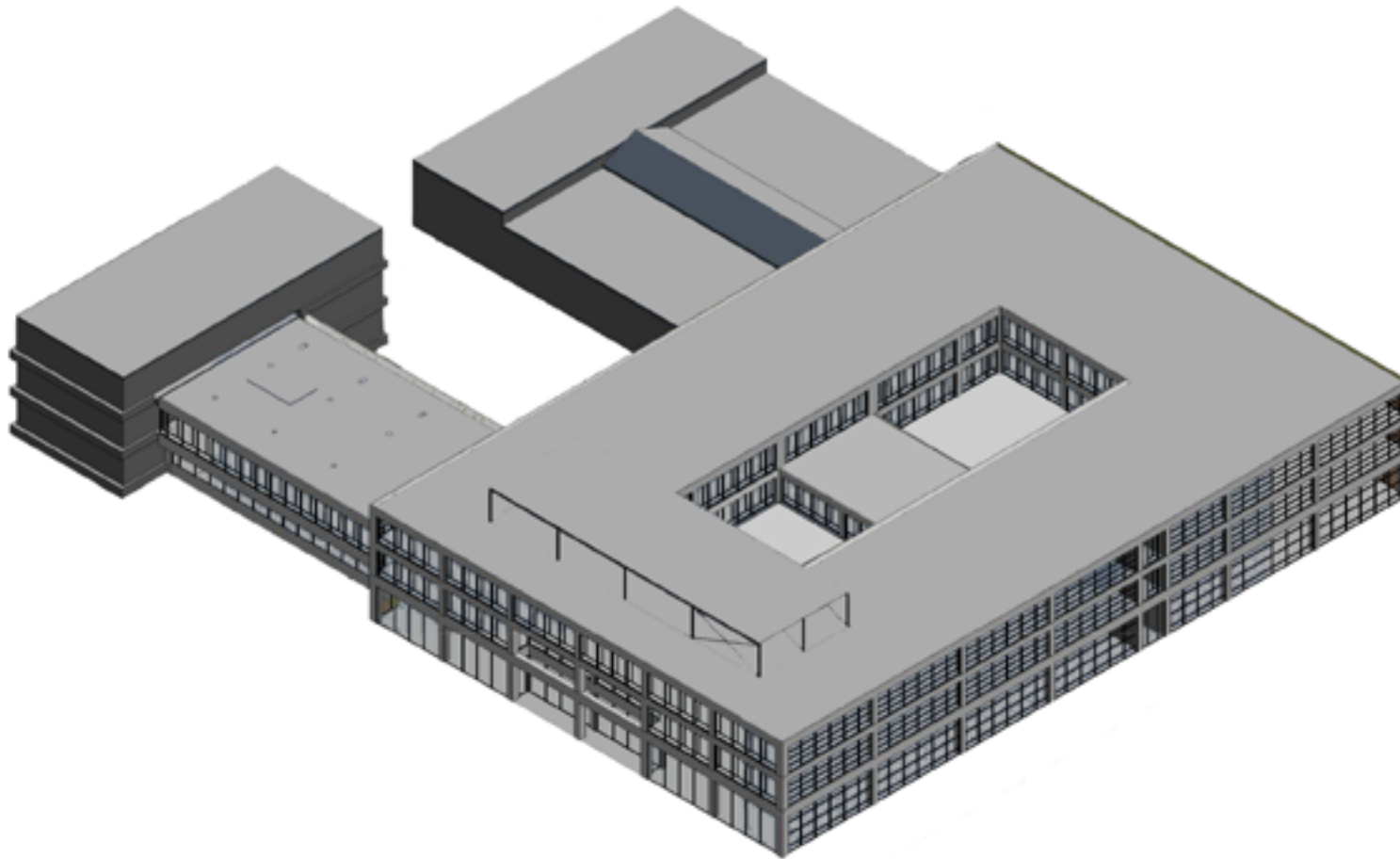


Het ontwerp

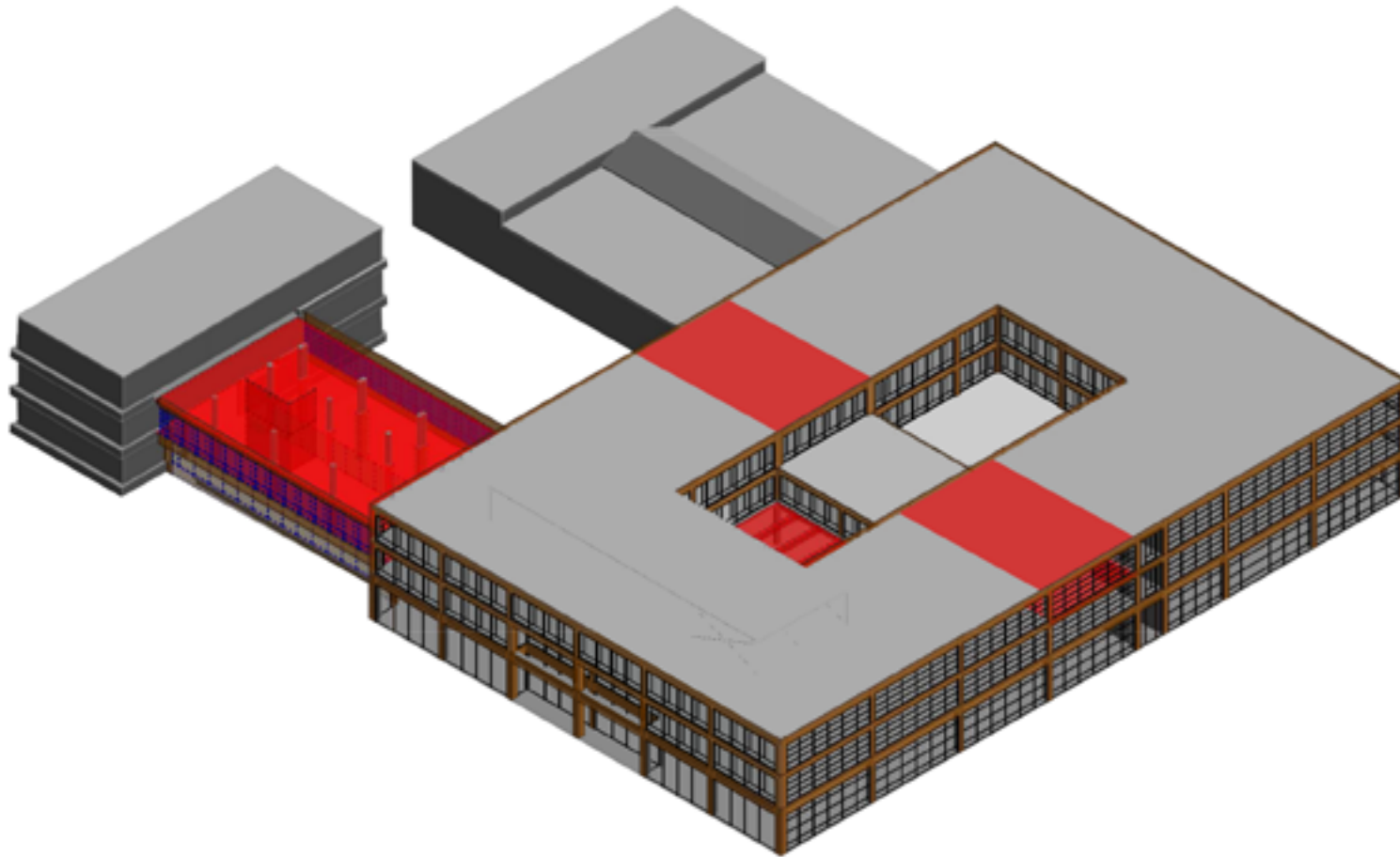


Ingreep

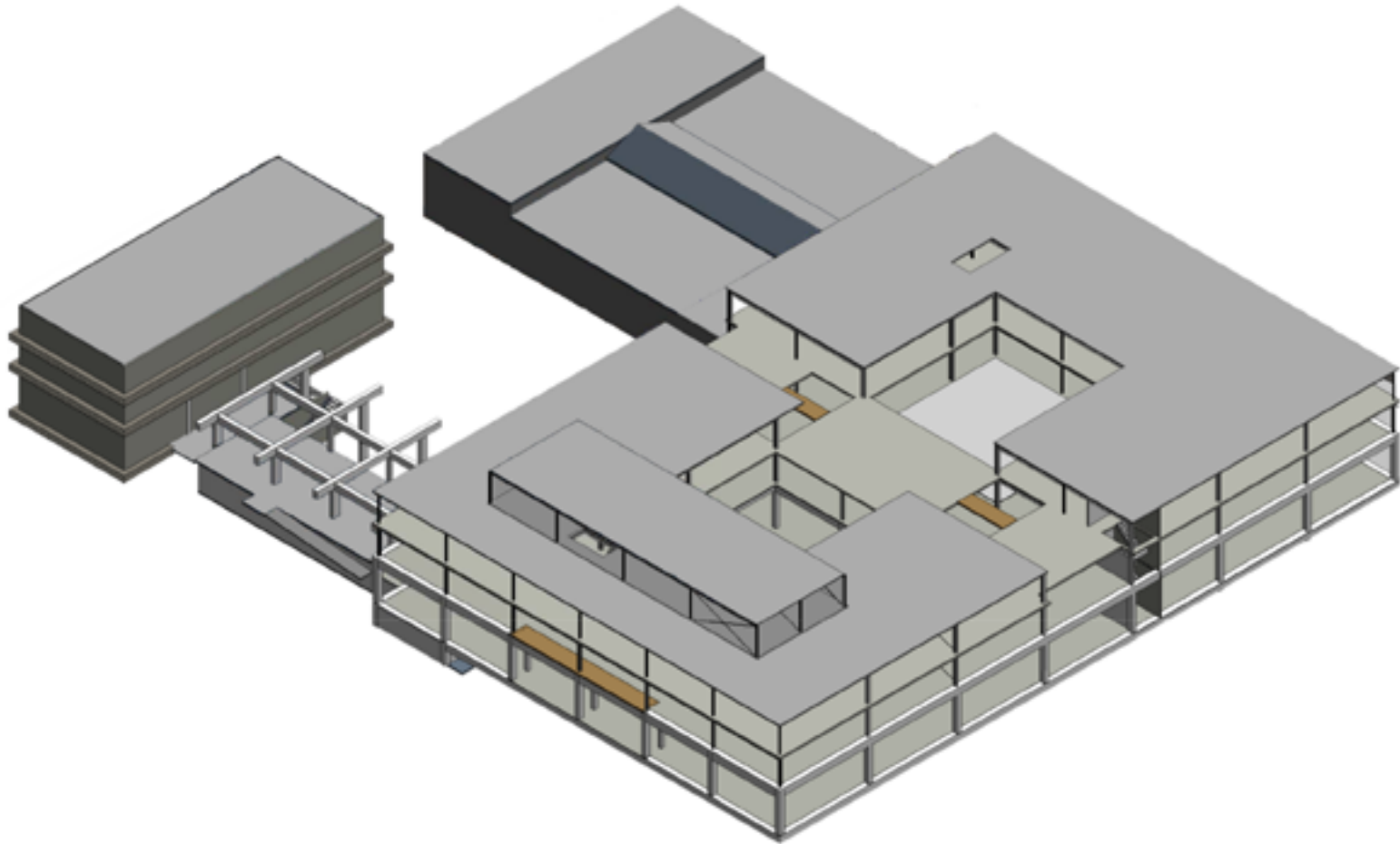
Bestaande situatie



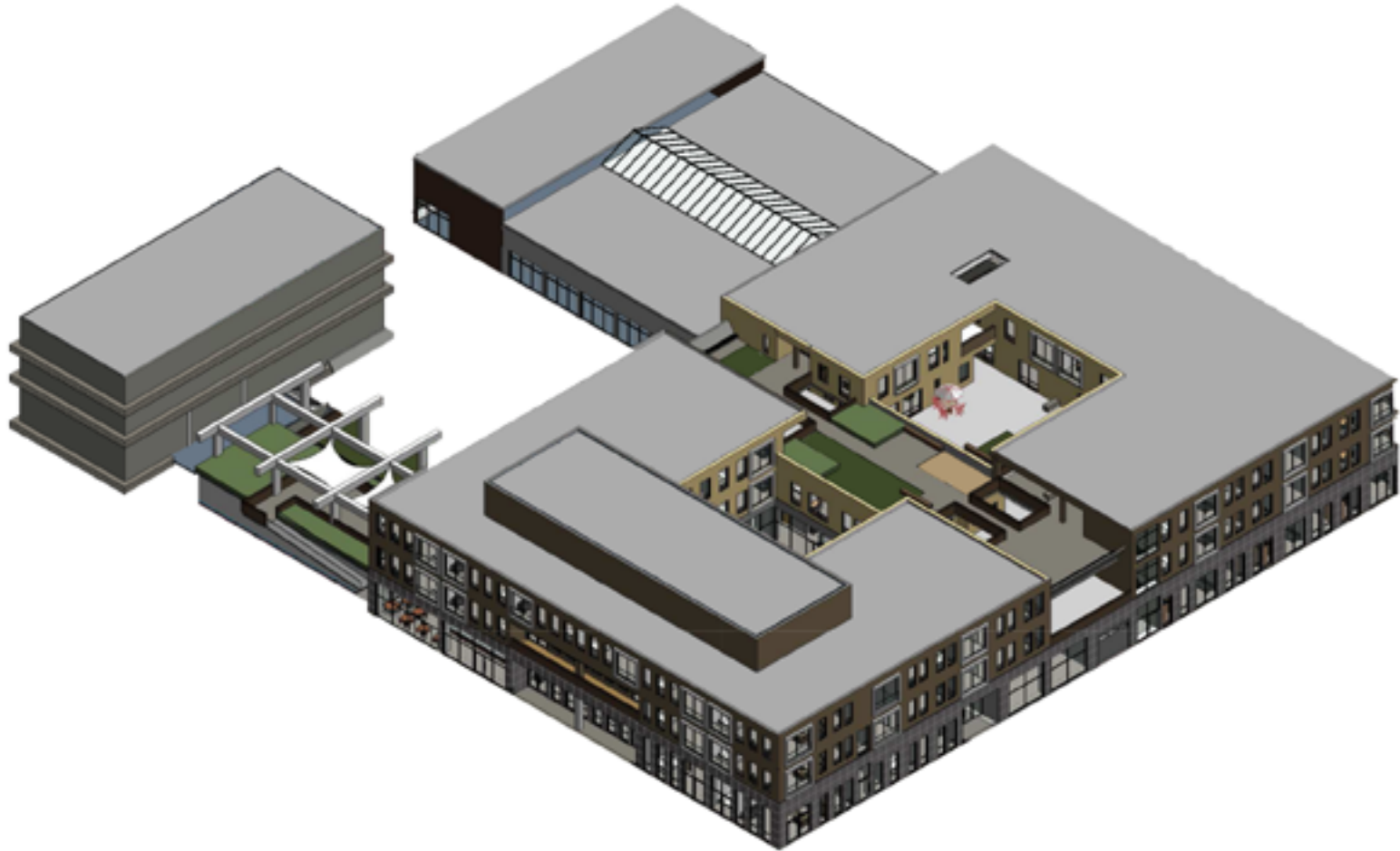
Te slopen onderdelen



Nieuwe constructie



Nieuwe situatie



Leven in het gebouw

Fictieve bewoner - Heer Waterman

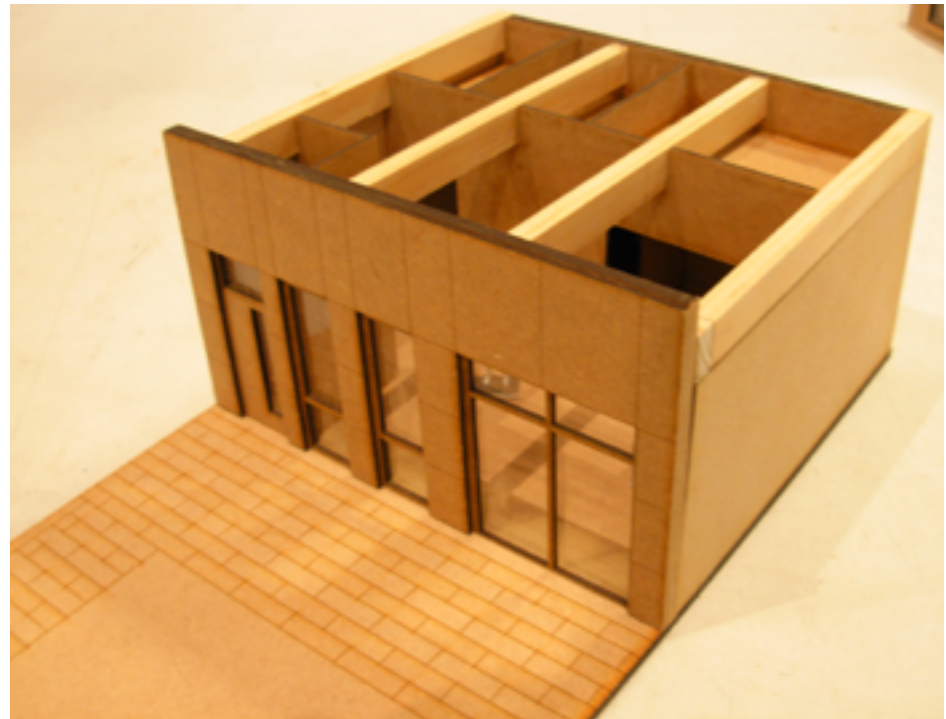
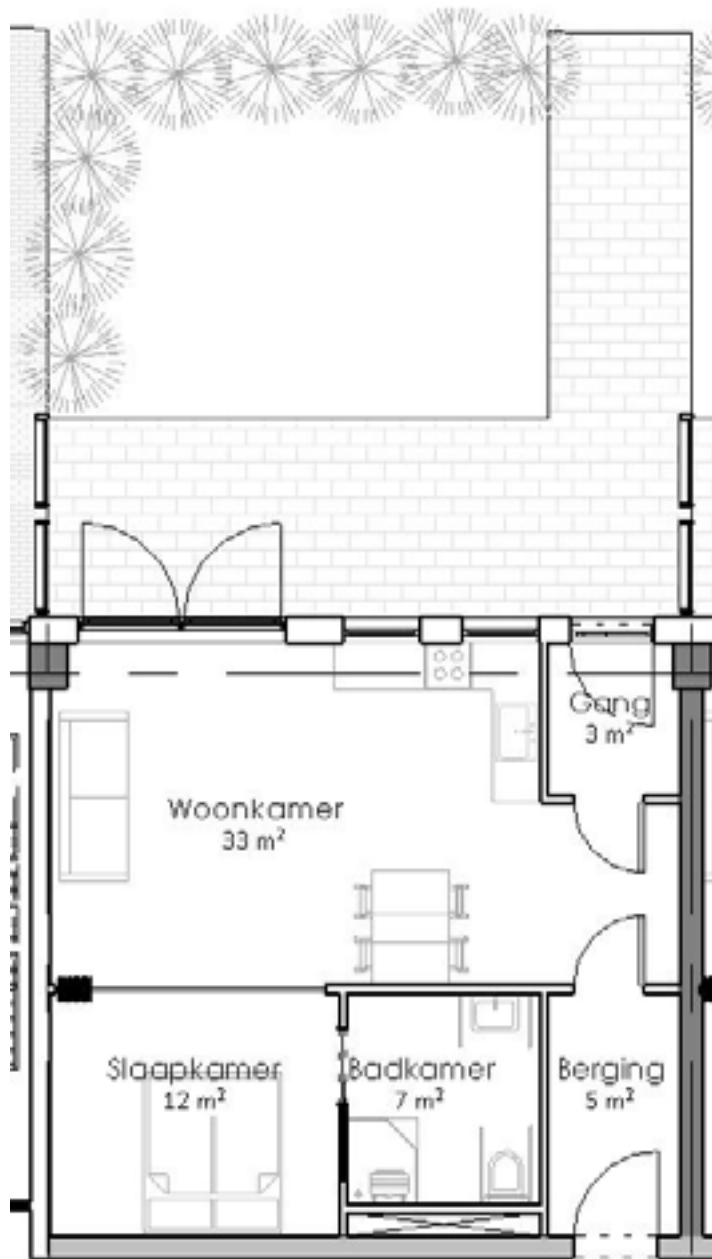
- 67 jaar, woont samen met vrouw
- zeer actief, ontmoet veel mensen
- oude woning werd gesloopt
- vindt andere mensen uit het gebouw oud, wil er weinig contact mee



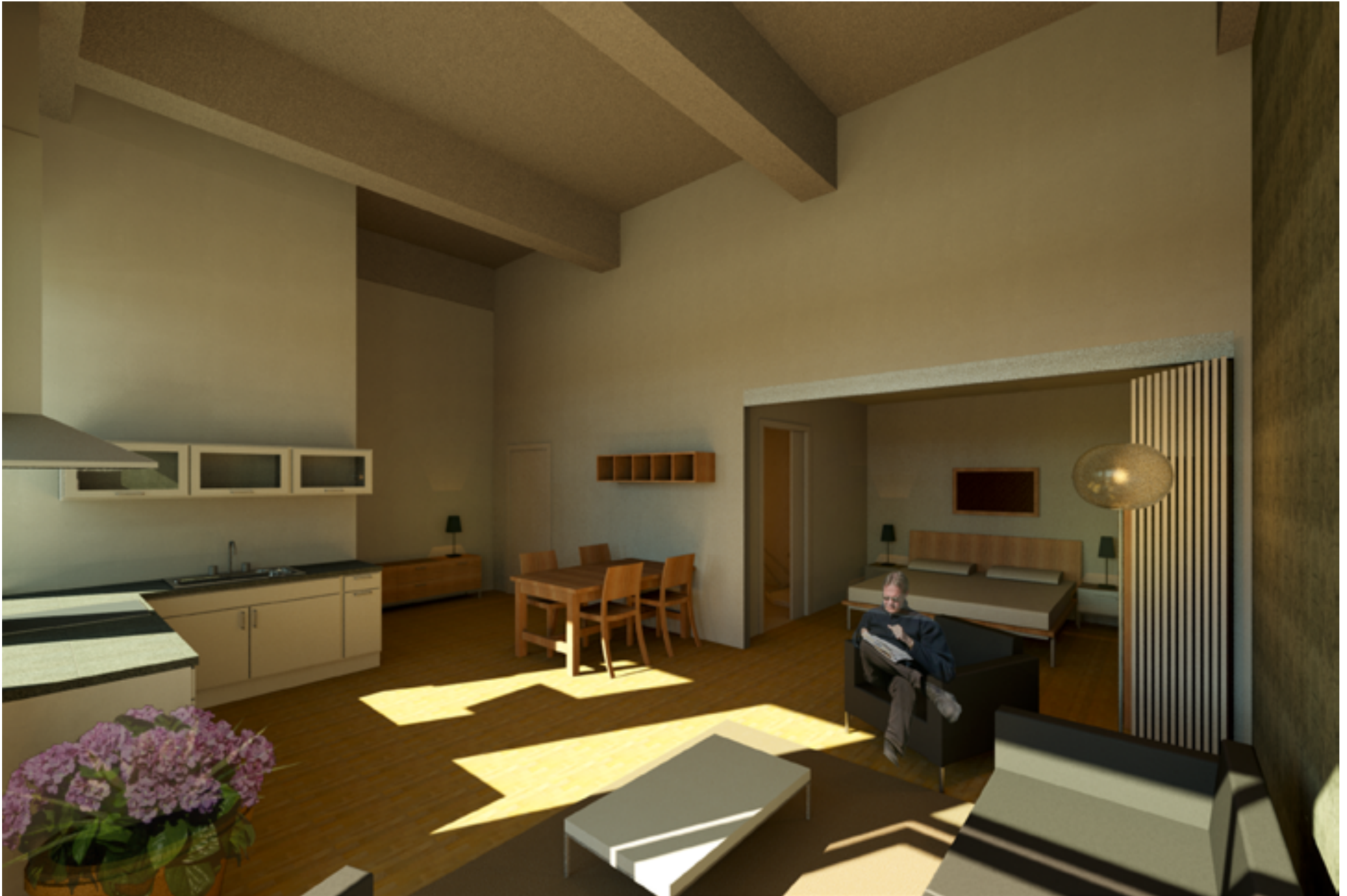
Begane Grond



Woning met tuin



Woning heer en vrouw Waterman



Woning heer en vrouw Waterman



Route rond gebouw



Hof op Begane Grond



Hof op Begane Grond



Naar de activiteitenruimte



Activiteitenruimte



Fictieve bewoner - Vrouw Rahman

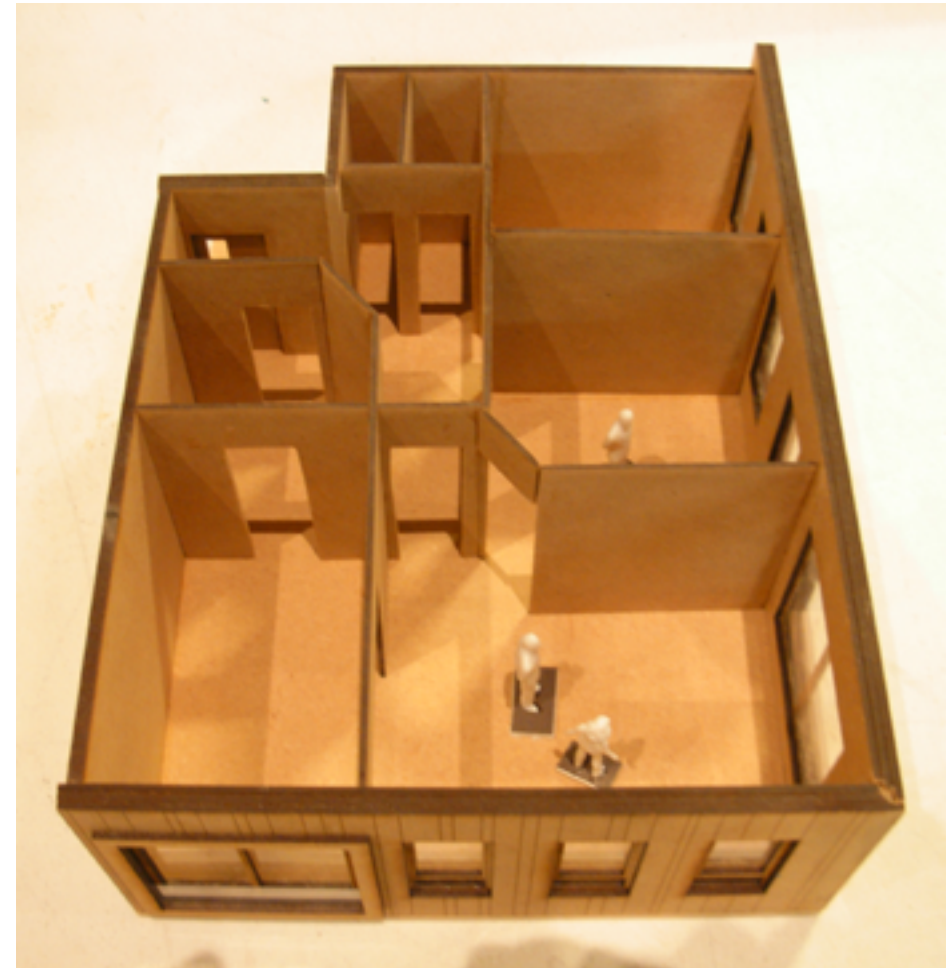
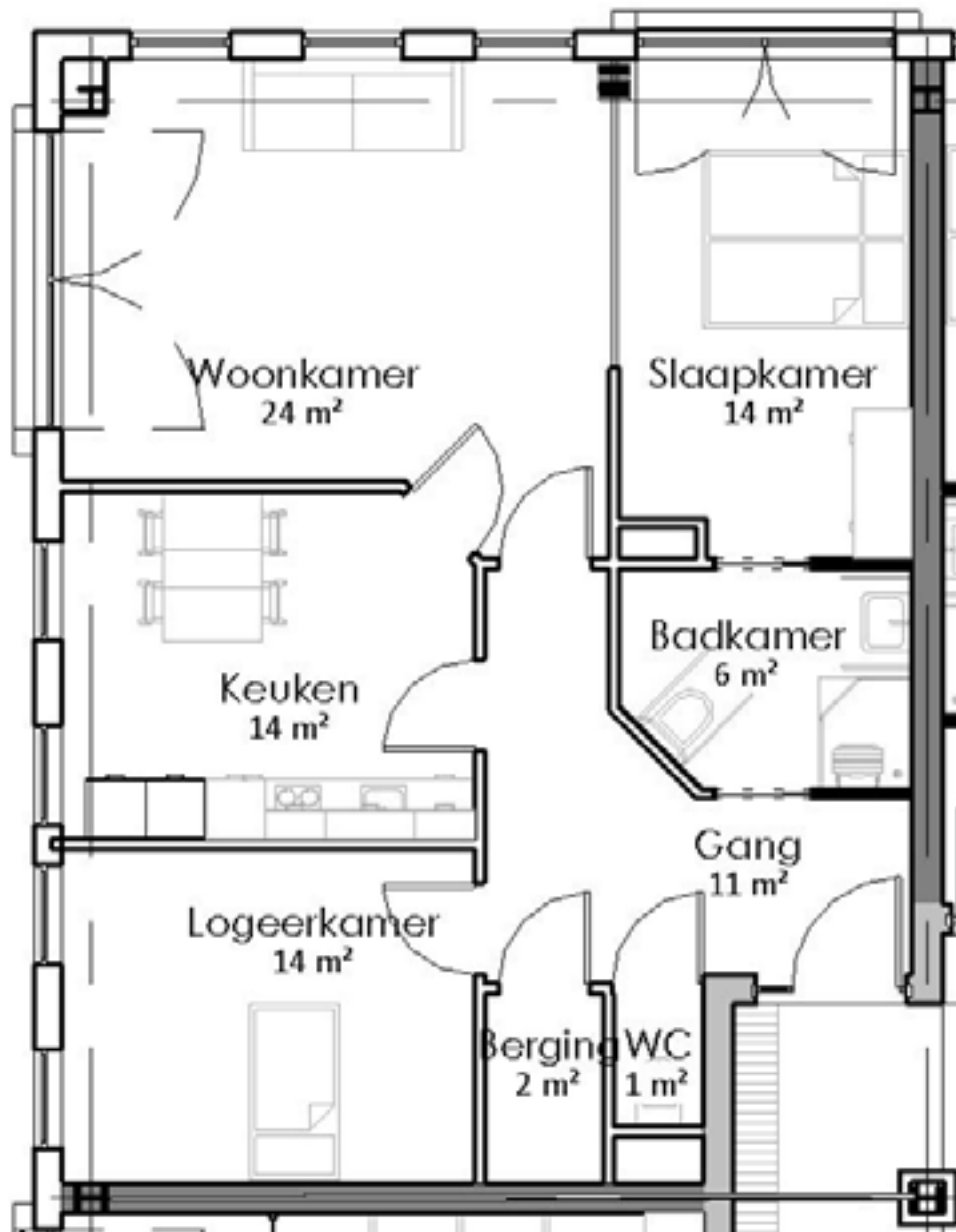
- 75 jaar
- komt uit Suriname, spreekt middelmatig Nederlands
- lichamelijke beperking (scootmobiel)
- Weinig contact met buren
- Grote familie, komen regelmatig langs
- Begeleiding bij het douchen



1e verdieping



Hoekwoning



Woning vrouw Rahman



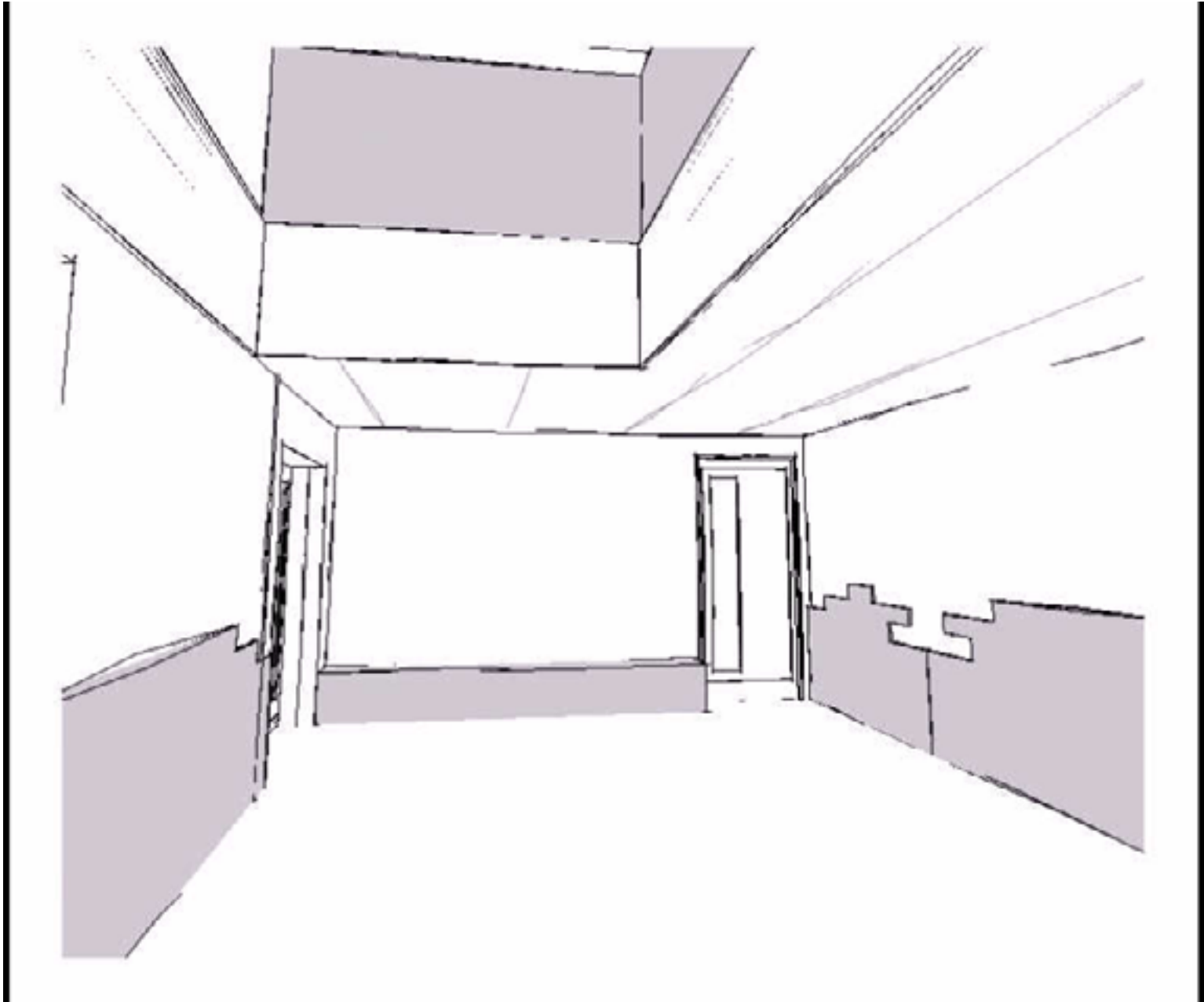
Gang



Gang 1e verdieping



Dakterras 1e verdieping



Dakterras 1e verdieping

Dakterras



Zithoek



Hoofdentree

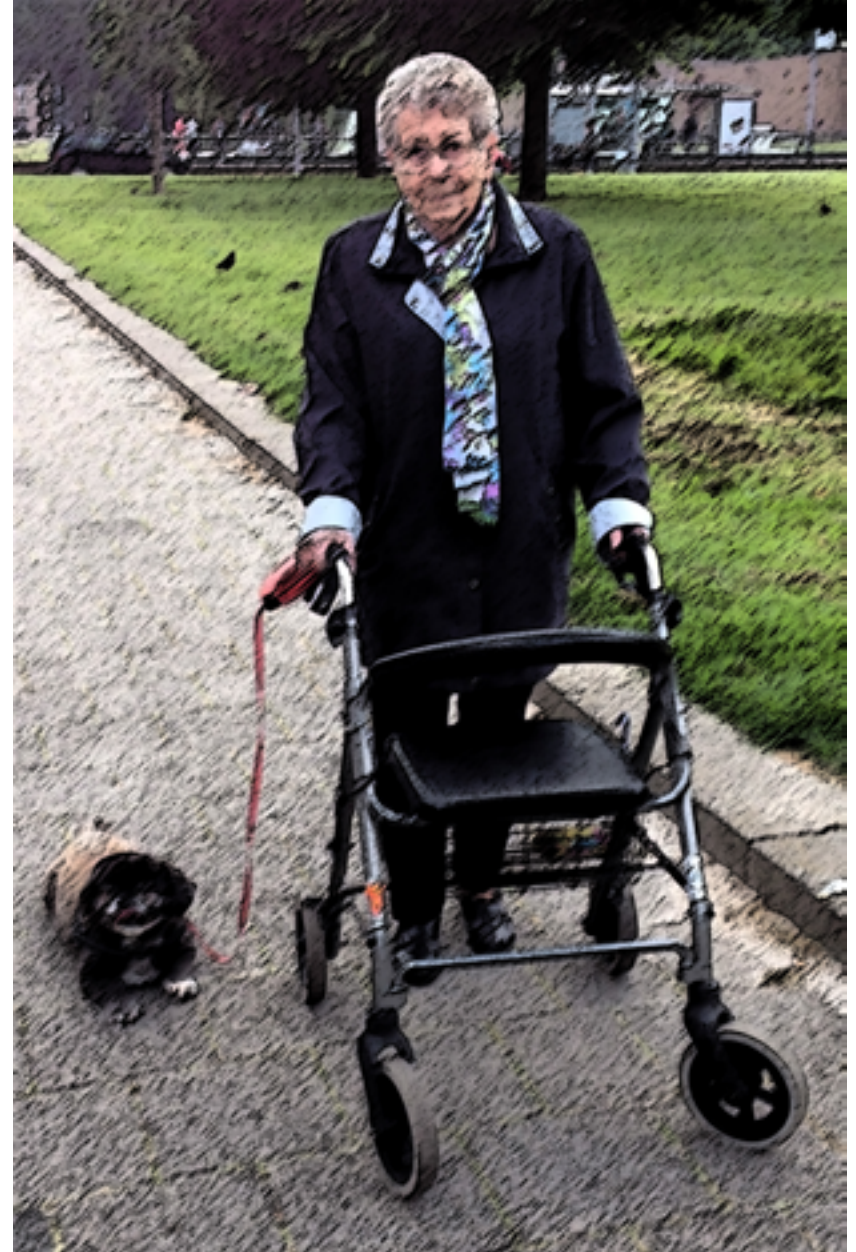


Hoofdentree



Fictieve bewoner - Vrouw Postma

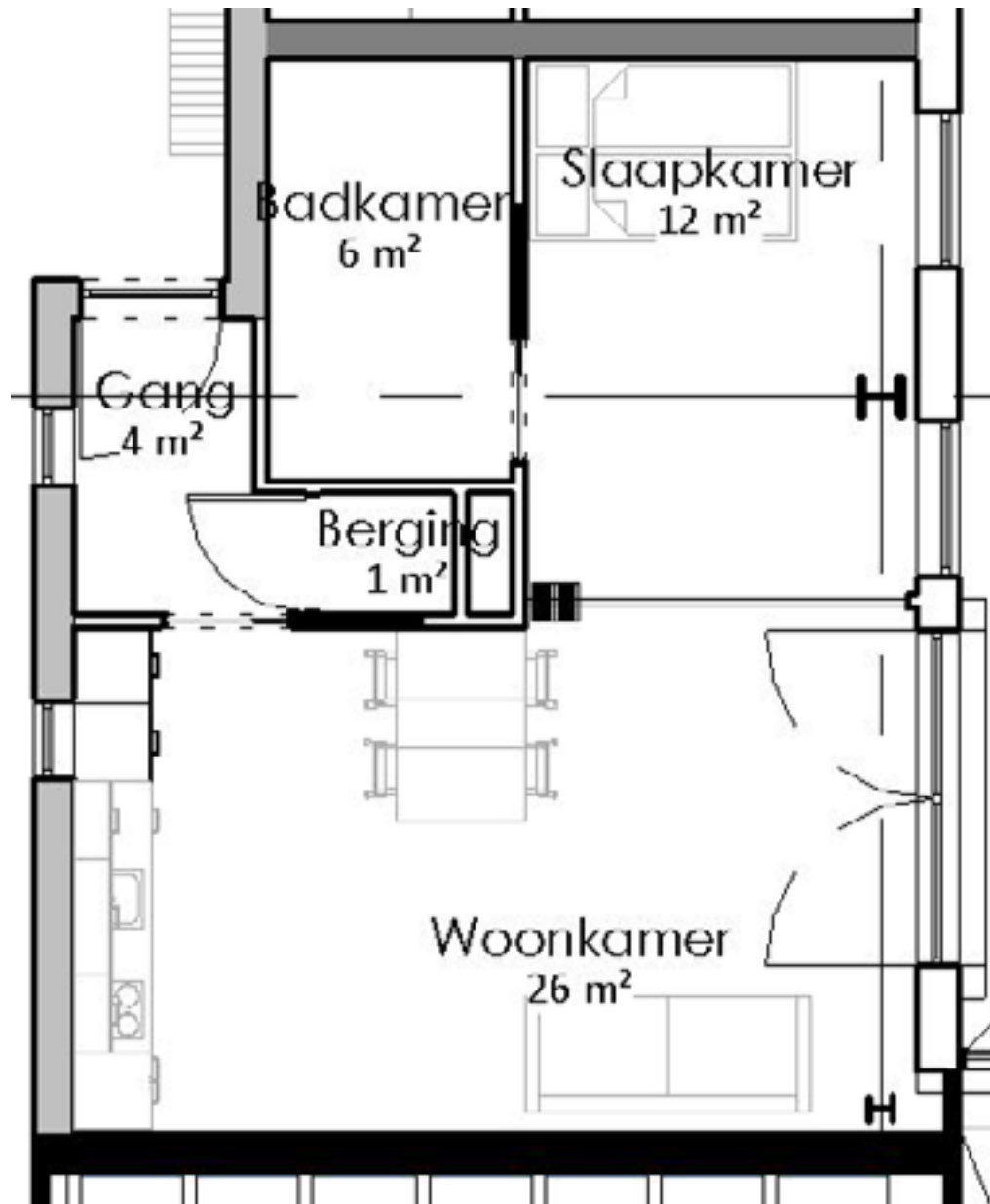
- 85 jaar
- woont alleen met hond
- loopt moeilijk, gebruikt rollator
- nog geen hulp nodig, binnenkort waarschijnlijk wel
- kent niemand in Zuidwijk, vaak alleen in haar woning, neemt wel aan activiteiten deel
- heeft weinig geld, woont daarom in een kleine woning



2e verdieping



Twée - kamer woning



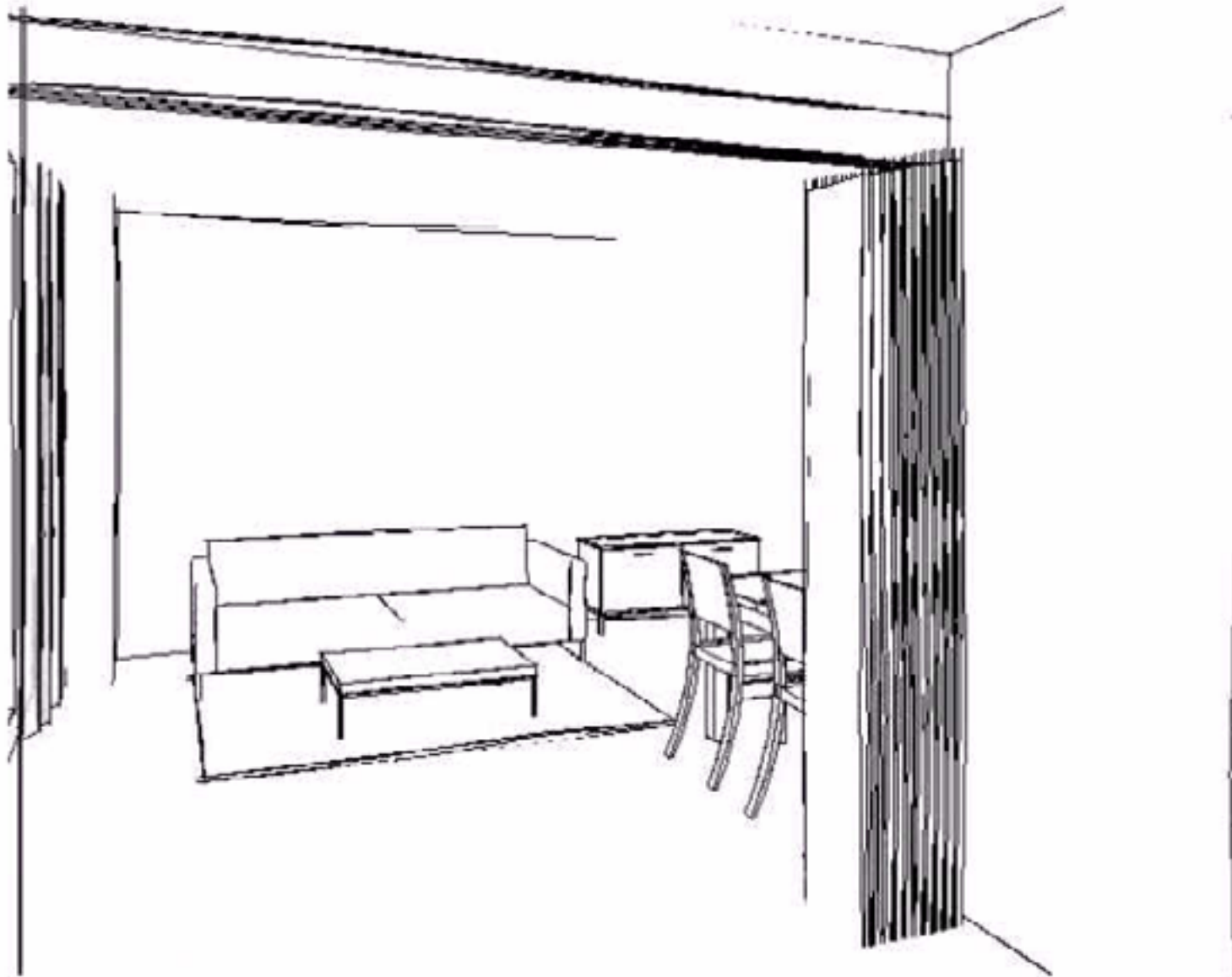
Woning mevrouw Postma



Woning mevrouw Postma



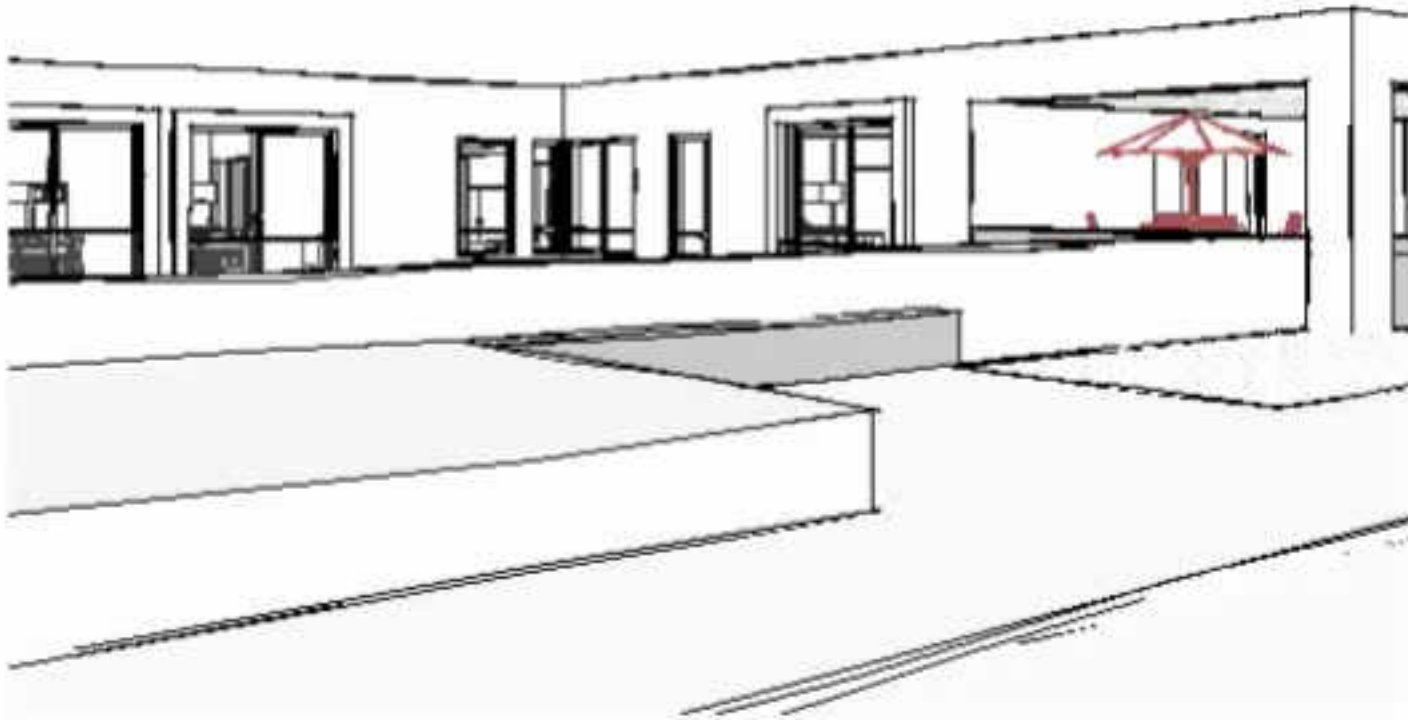
Route naar het dakterras



Dakterras midden



Dakterras midden

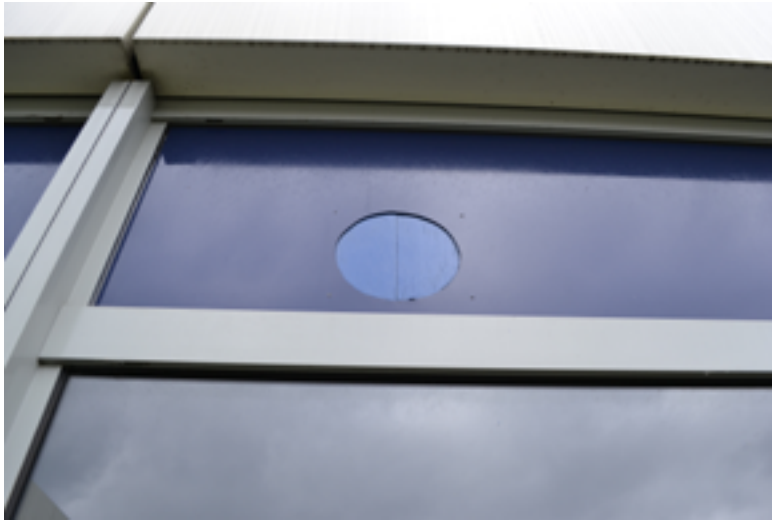


Restaurant



Duurzaamheid & Installaties

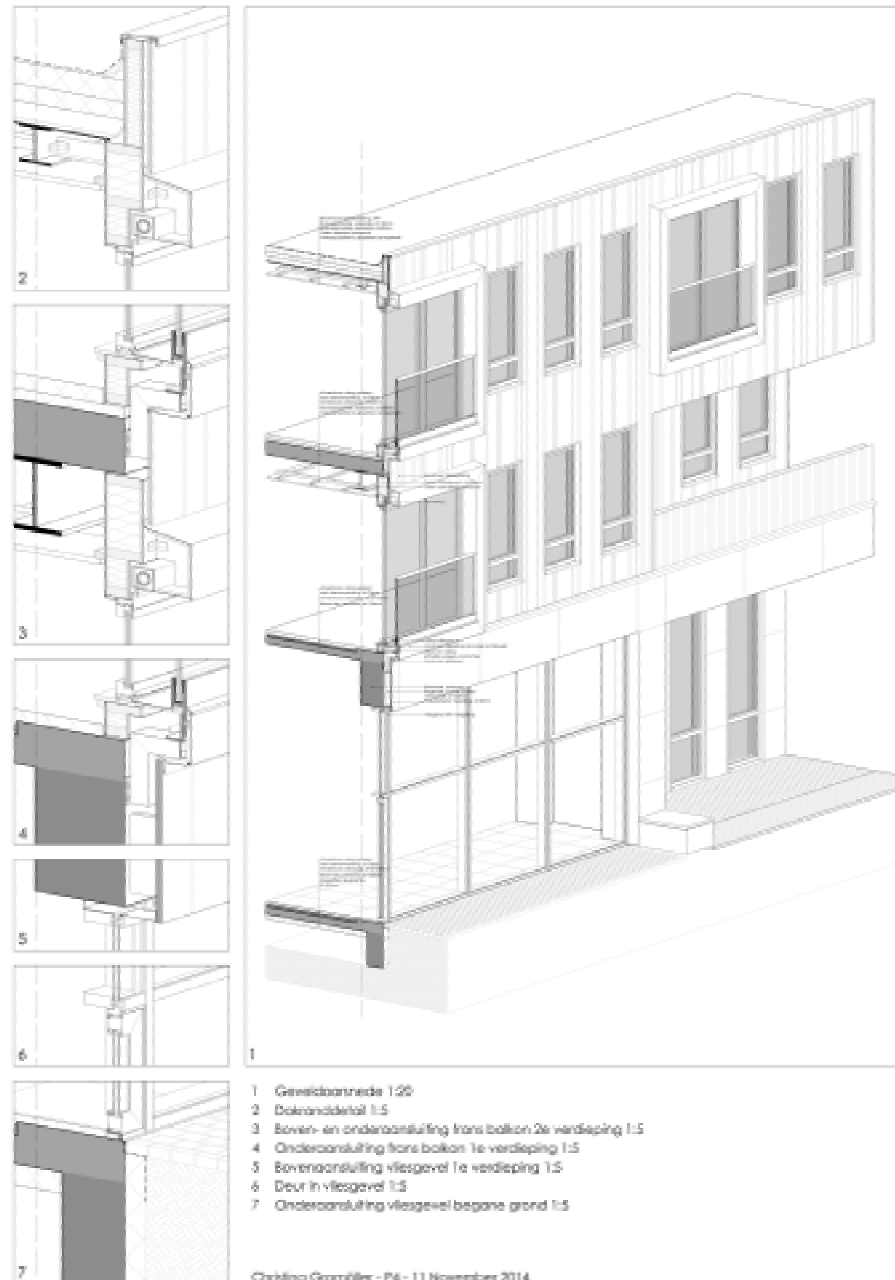
Gevel



Gevel Bareveld/ Brekelsveld



Geveldoorsnede



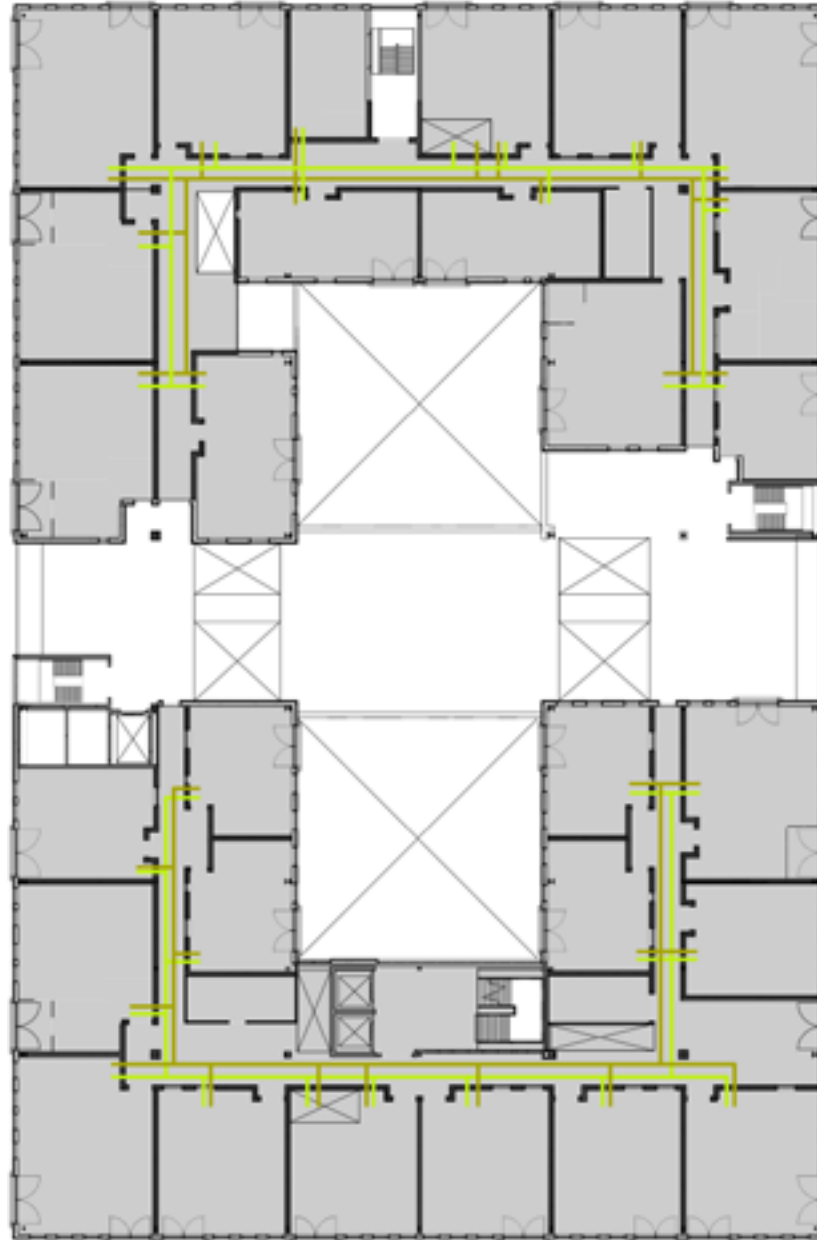
Isolatie



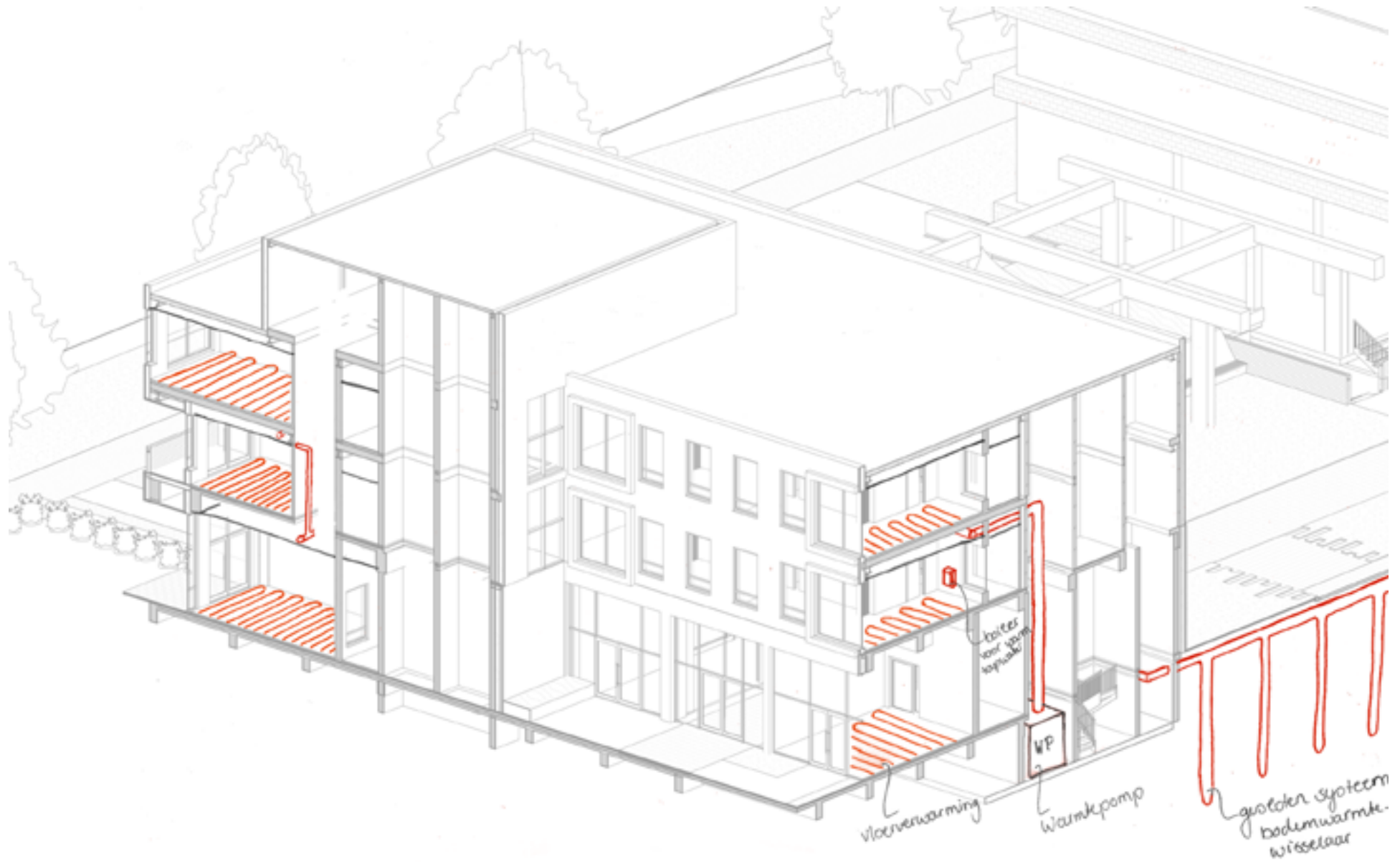
Installaties - Ventilatie



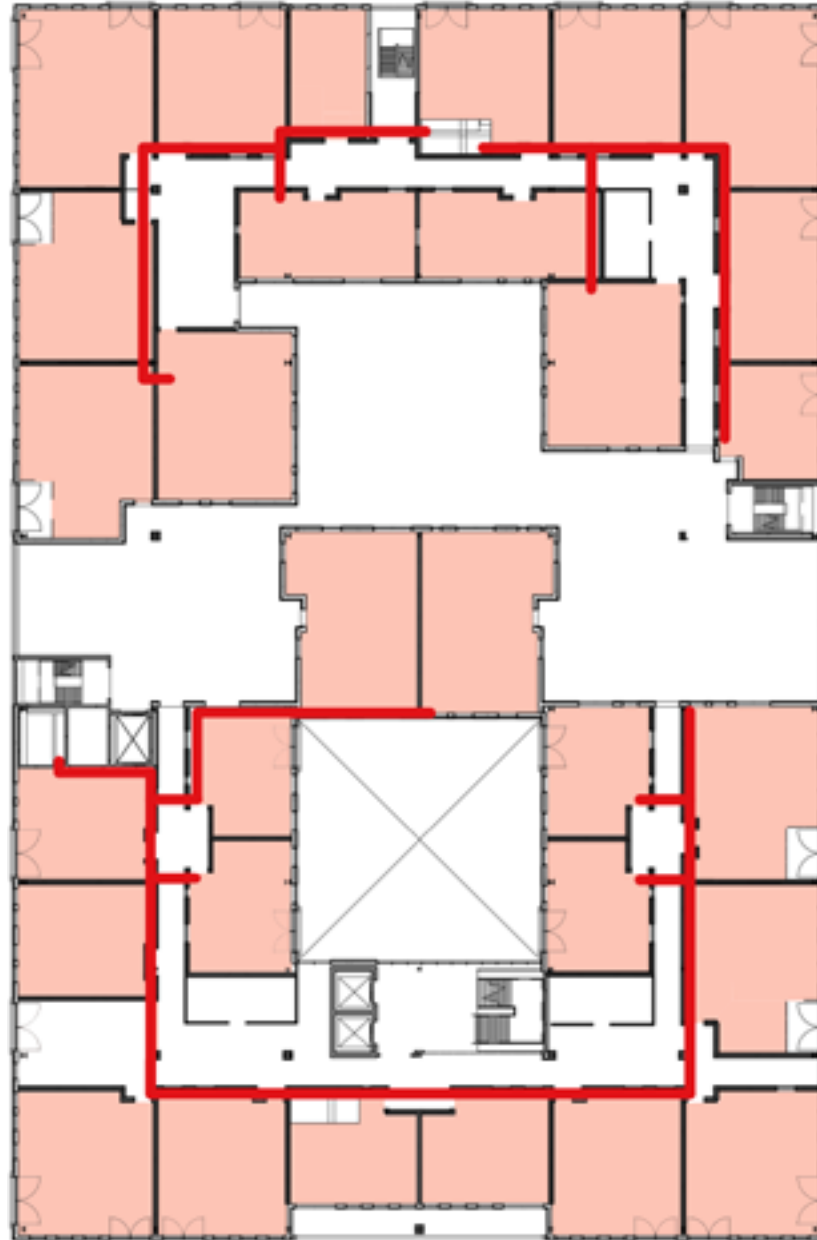
Leidingverloop ventilatie



Installaties - Verwarming



Leidingverloop warmtepomp



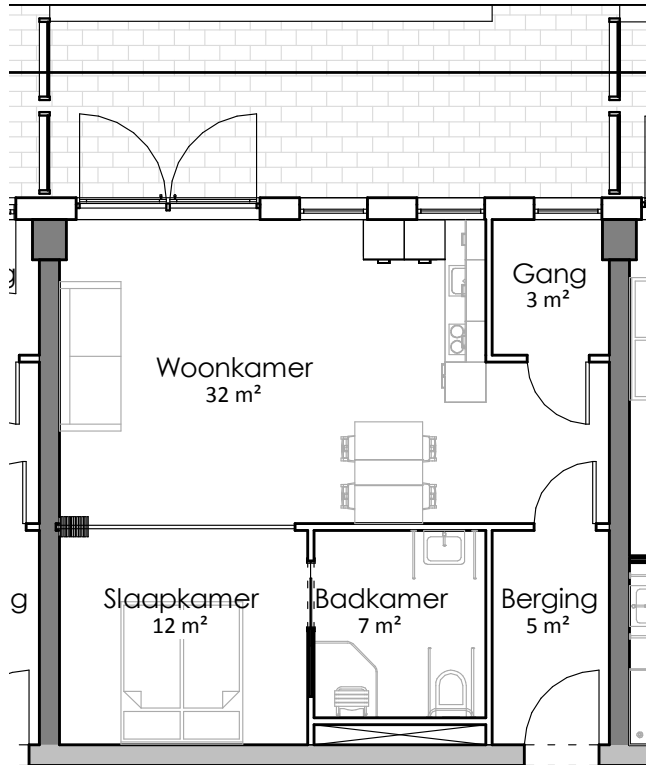
Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid - investeerder

- huuropbrengsten woningen totaal: €453.387
- huuropbrengsten commercieel: €110.400
- huuropbrengsten totaal: **€563.787**
- Koopprijs: €3.500.000
- Bouwkosten: €9.988.915
- Investerings totaal: **€13.488.915**
- Bruto aanvangsrendement: 4,18%

Voorbeeld: Woning Waterman

- twee - kamer woning
- eigen tuin
- 69m²
- huurprijs: €611
- Servicekosten: €50
- mogelijke huurtoeslag: €314



Financiële haalbaarheid - bewoners

Heer en vrouw Waterman

$$\begin{array}{r} 2x \text{ €}582 \text{ (AOW)} \\ + \quad \text{€}314 \text{ (huurtoeslag)} \\ - \quad \text{€}662 \text{ (max. huur incl. servicekosten)} \end{array}$$

€816

$$\begin{array}{r} \text{€}816 \text{ (inkomen na woonlasten)} \\ - \quad \text{€}249 \text{ (vaste lasten)} \end{array}$$

€567

Conclusie

Conclusie

- transformatie is mogelijk
- discrepantie grootte woningen - budget doelgroep
- discrepantie financiële winst - maatschappelijke winst

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a mix of stone and wood-clad facades and large windows. In the foreground, a person is riding a bicycle on a red brick path. The scene is set in a landscaped area with green lawns, trees, and a few people walking. The word "Einde" is overlaid in the center.

Einde