

Samenvatting

Het onderzoek 'Tijdelijk (flex)wonen in een leegstaand kantoorgebouw' gaat in op de technische uitwerking van het toepassen van een herbruikbaar inbouwsysteem in tijdelijke transformatieopgaves. Het probleem bij het herbestemmen van een leegstaand kantoorgebouw voor de duur van maximaal tien jaar is dat wanneer deze termijn afloopt, de bewoners geen woonruimte meer hebben. Het doel van dit onderzoek is het maken van een herbestemmingsconcept dat beschikt over een flexibel inbouwsysteem dat kan worden hergebruikt in transformaties van andere leegstaande kantoorgebouwen.

De hoofdvraag van dit onderzoek is: 'Hoe ziet een herbruikbaar inbouwsysteem voor het concept flexwonen, dat toe te passen is in een leegstaand kantoorgebouw, er uit?'

Het onderzoek bestaat uit drie delen. In deel I wordt vooronderzoek gedaan en relevante literatuur onderzocht, in deel II wordt een programma van eisen opgesteld dat samen met het literatuuronderzoek tot het herbestemmingsconcept leidt en in deel III wordt het concept getoetst aan een casus, de Deken van Somerenstraat 4-6 te Eindhoven, waar ook de terugkoppeling van de toetsing naar het herbestemmingsconcept plaatsvindt.

In het literatuuronderzoek zijn kenmerken en behoeftes betreft ruimtelijke en functionele voorzieningen onderzocht van de bij flexwonen betrokken doelgroepen. Deze resulteerde in de volgende woningtypes: een kamer, een gedeelde kamer en een één-, twee- en driekamerappartement. Hierbij is er onderzocht of er, en zo ja welke, technische eisen hoger moeten liggen dan het wettelijk minimum.

In het literatuuronderzoek is ook onderzocht hoe het inbouwpakket van een herbruikbaar inbouwsysteem eruit moet zien. Dit resulteerde in een geprefabriceerde badkamer- en keukenunit, de Comfort Cabin, en de systeemwanden van Faay, de IW148 woningscheidende wand en VP54 kamerscheidende wand.

De technische uitwerking van het herbestemmingsconcept in het leegstaand kantoorgebouw aan de Deken van Somerenstraat 4-6 heeft geresulteerd in 139 flexwoningen. Waarbij met name rekening is gehouden met het door elkaar toepassen van de verschillende woningtypes om het gespikkeld huisvesten van verschillende doelgroepen te stimuleren. Daarnaast is de geluidwering tussen ruimtes, de brandveiligheid en het zoveel mogelijk hergebruiken van bestaande gebouwonderdelen belangrijk in het concept.

De bouwkosten van de 139 flexwoningen in het pand aan de Deken van Somerenstraat 4-6 liggen, vergeleken met een door een anonieme ontwikkelaar berekende permanente transformatie, ongeveer een factor 2,3 lager. Daarbovenop komt dat de afschrijftermijn van de herbruikbare gebouwonderdelen, zoals de Comfort Cabins en de Faay systeemwanden, langer kan zijn dan die van de overige gebouwonderdelen, waardoor deze investering bij een volgende transformatie niet meer gedaan hoeft te worden.