

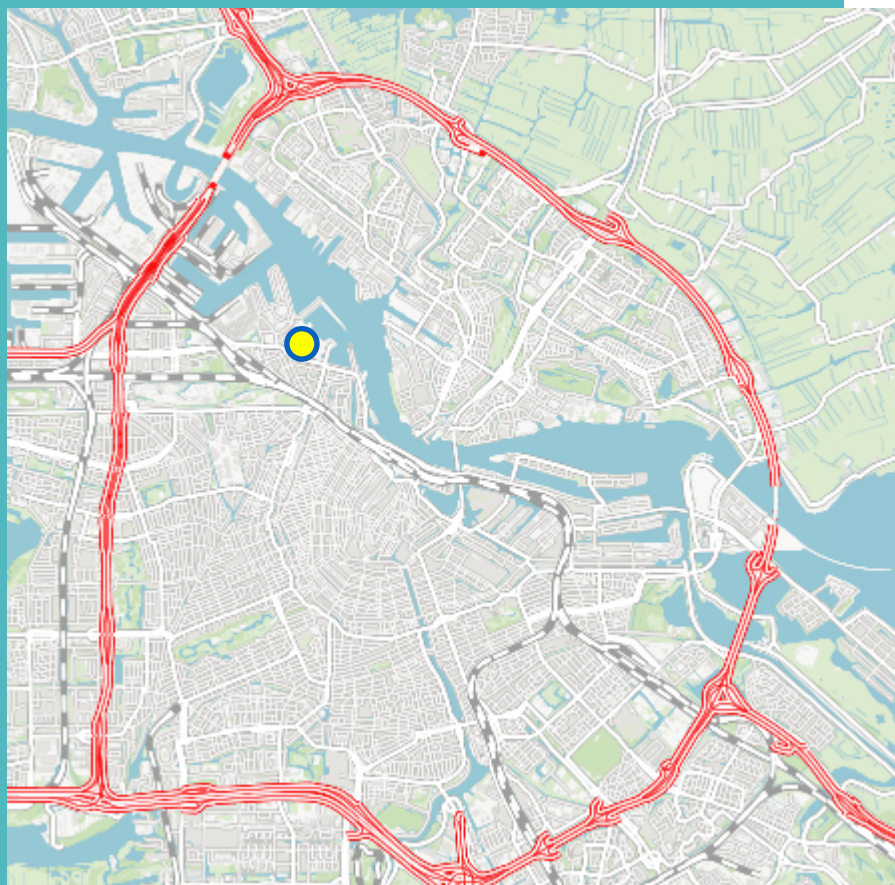
# Project: 250 tijdelijke woningen Science Park



# Transitie-agenda circulair bouwen

1. Consument
  2. Arbeidsmarkt
  3. Overheid
  4. Financiële sector
    - Nieuwe risico-rendementsmodellen
- 
- **Woningcorporatie = woningbelegger = financiële sector**

# Houthavens



# Qubic





# Qubic







# het 4<sup>e</sup> gymnasium



Snel  
Verplaatsbaar

# het 4<sup>e</sup> gymnasium





# het 4<sup>e</sup> gymnasium



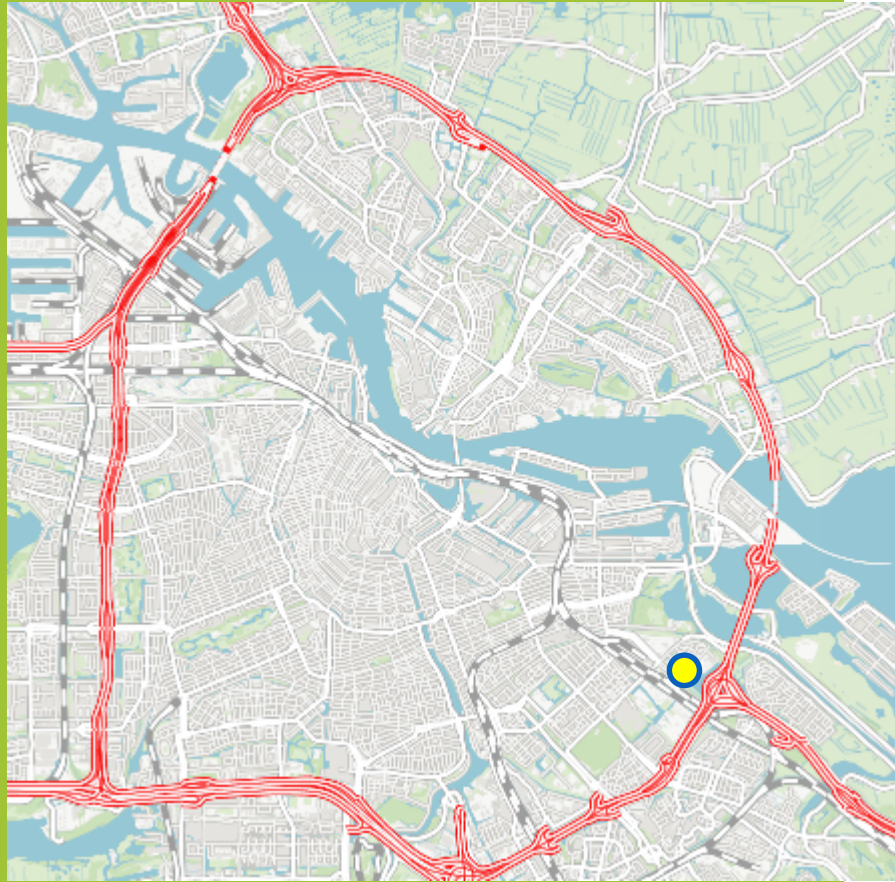
# het 4<sup>e</sup> gymnasium



*“De verwachte  
flexibiliteit om  
dit gebouw te  
kunnen  
verplaatsen en  
opnieuw op te  
bouwen is  
onderzocht< ...>  
En die valt in de  
praktijk tegen.”*



# Science Park





# Science Park

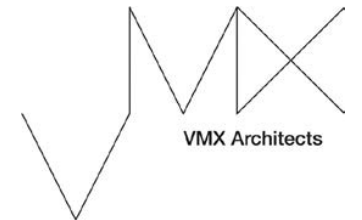
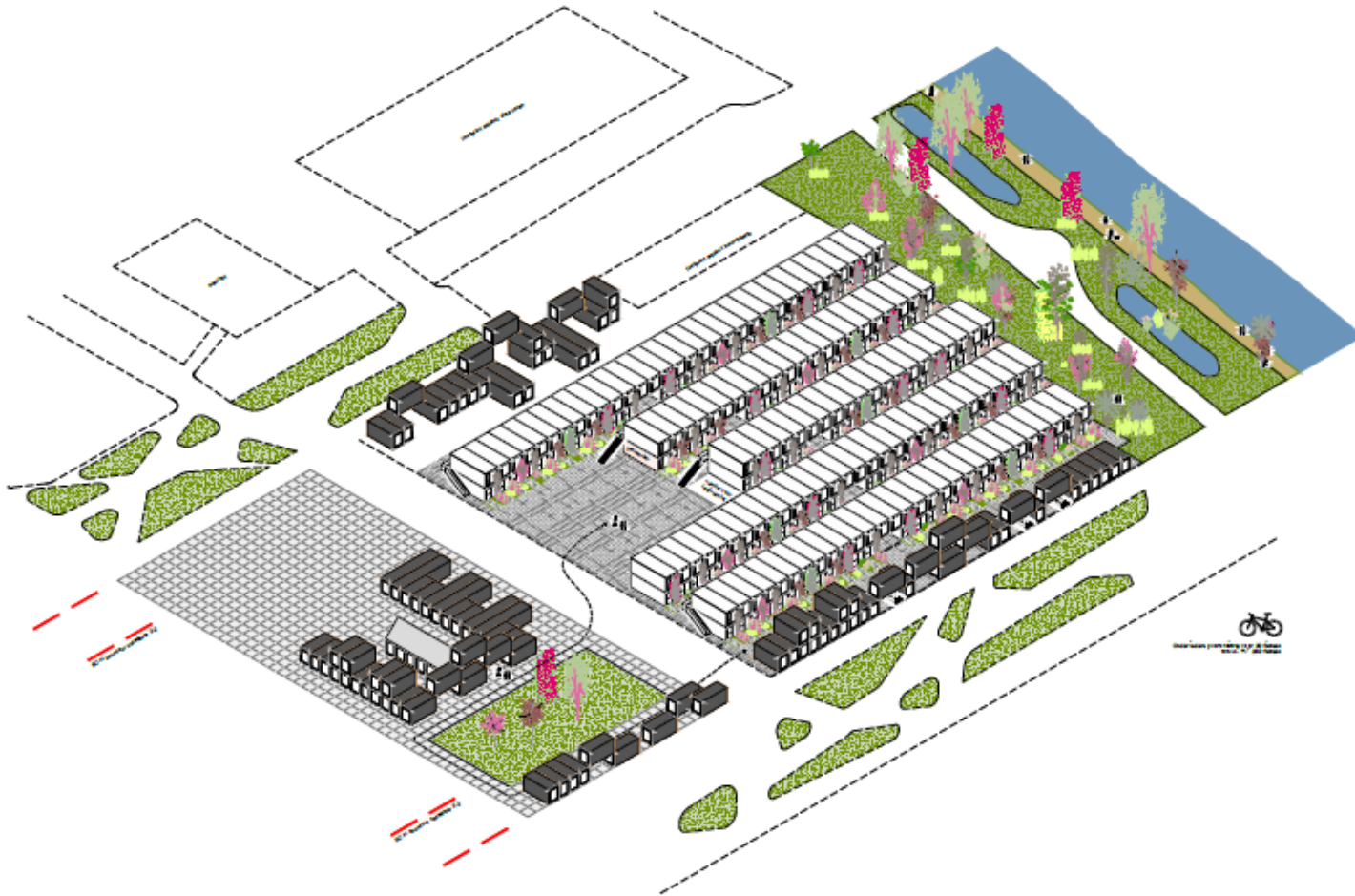


## 250 woningen voor statushouders en studenten Science Park



- Risico einde-exploitatie bij leverancier
- Verkooprecht
- EMVI-methode: prijs en kwaliteit

# Stedenbouwkundig plan

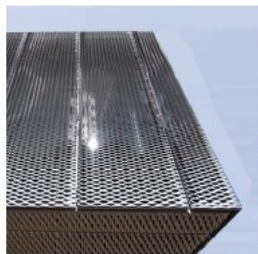


# Beeldkwaliteitsplan

## 1. GEVEL materialisatie + detaillering

Het plan moet bestaan uit een serie gebouwen en niet uit een stapeling van losse volume-eenheden. Het gevelontwerp is een belangrijk element dat daarmee kan zorgen. Uitward heeft de gevel een aansprekende uitstraling.

In de referenties hiermee is strakmetaal als gevelmateriaal afgebeeld. Dit verbindt direct aansluiting bij de stalen constructies van de startup units. Ook is het mogelijk om bij gestructureerde gevels (bijvoorbeeld de gevel van de voerdeur) klimplanten op de gevel te plaatsen.



Gevel

## 2. GEVELOPENINGEN greette + toegankelijkheid straat

Gaand visueel en fysiek contact met het massief vanuit de volume-eenheden vergroot de sociale veiligheid op de straten en de galerijen van de volume-eenheden aan de overkant van de straat. Dit contact wordt versterkt door bijvoorbeeld grote glasoppervlakten en door terras-deuren voor de begane grond verengingen.

Hiermee en -anderzijds referenties met verschillende principes.



Mits van de reis, Lufthansa City, Londen



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel

Gevelopeningen

## 3. ONDERDOORGANG materialisatie + verlichting + fietsplaatsing

Iedere straatverenging heeft een onderdoorgang van twee volume-eenheden breed, die de straten met elkaar verbindt. Het doel is om de onderdoorgangen aantrekkelijk te krijgen zodat deze veel gebruikt worden. Een goed verlichte onderdoorgang draagt ertoe bij in (nacht)toegankelijkheid de sociale veiligheid en maakt het aantrekkelijk om de fietsen netjes te parkeren.

Hiermee zijn enkele afbeeldingen ter inspiratie te vinden. Het materiaal van de gevel zou kunnen doorlopen in de onderdoorgangen. Ook is mogelijk dat iedere onderdoorgang compact - platend, wanden, vloer en fietsrekken - zijn eigen kleur krijgt.



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel

Onderdoorgang

## 4. ONTSLUITING + GALERIJ veiligheid + ontwerp entree/uitgangstrappen

De galerijen in het plan zijn lang. In het ontwerp ervan moet getracht worden naar een hoogwaardige uitstraling. Ze moeten een aantrekkelijke verschijningsvorm krijgen.

De trappen die de galerijen op het plan aansluiten kunnen een andere vorm of kleur krijgen en het gemeenschappelijke plan rijzen te maken. Ook is het mogelijk om met de bestemming aansluiting te maken bij het gevelmateriaal. Bijvoorbeeld te kiezen voor hetzelfde materiaal of kleur.



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel

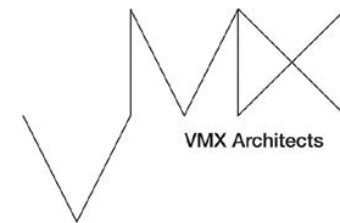


Beeldkwaliteitsplan voor de gevel



Beeldkwaliteitsplan voor de gevel

Ontsluiting + galerij





# Beoordeling kwaliteit

Voor de criteria Ontwerpkwaliteit en Risicodossier gebeurt dat op basis van de beoordeling door de beoordelingscommissies. Dat gaat op de volgende wijze:

|                  | Fictieve aftrek |            | Neutraal | Fictieve bijtelling |          |
|------------------|-----------------|------------|----------|---------------------|----------|
| Waardering       | 10              | 8          | 6        | 4                   | 2        |
| Ontwerpkwaliteit | - € 20.000      | - € 10.000 | €0       | € 10.000            | € 20.000 |
| Risicodossier    | - € 10.000      | - € 5.000  | €0       | € 5.000             | € 10.000 |

# Beoordeling winnaar

| PRIJS                     | kosten      |
|---------------------------|-------------|
| Levering & montage        | 107%        |
| MJO                       | 121%        |
| Demontage                 | 92%         |
| Terugkoop prijs           | 195% aftrek |
| <b>Reële prijs totaal</b> | <b>92%</b>  |

| KWALITEIT                        |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| ontwerpkwaliteit                 | 600% aftrek        |
| planning                         | 297% aftrek        |
| risicodossier                    | 300% aftrek        |
| <b>Fictieve aftrek kwaliteit</b> | <b>401% aftrek</b> |

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <b>Fictieve inschrijfprijs</b> | <b>-308%</b> |
|--------------------------------|--------------|

In tabel hiernaast zijn aangegeven de afwijking van de inzending van de winnaar t.o.v. het gemiddeld op regelniveau.

# Tussenstraten





# Galerijen en onderdoorgangen



# Onderdoorgangen



# Conclusies





# Nieuwe risico rendementsmodellen

1. Focus op de *total cost of ownership*
2. Leg het eindscenario van te voren vast
3. Door terugkoop door leverancier en EMVI criteria meer kwaliteit

Dank voor uw aandacht

