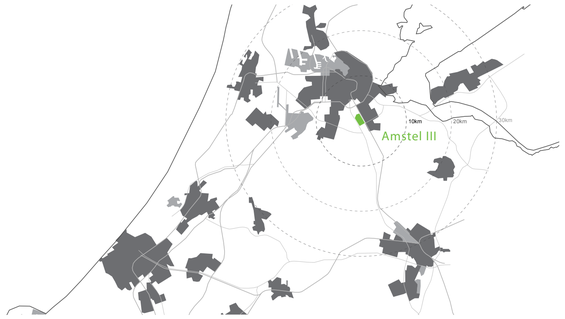
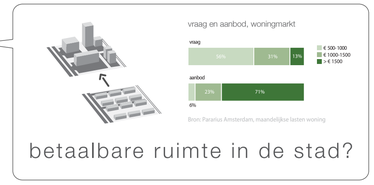
LOFT AMSTELIII

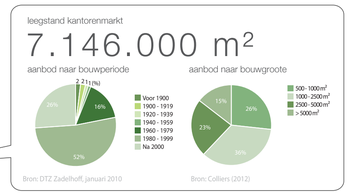
Amstel III

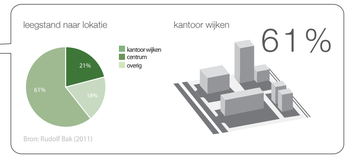


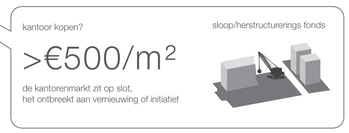
starters in nederland



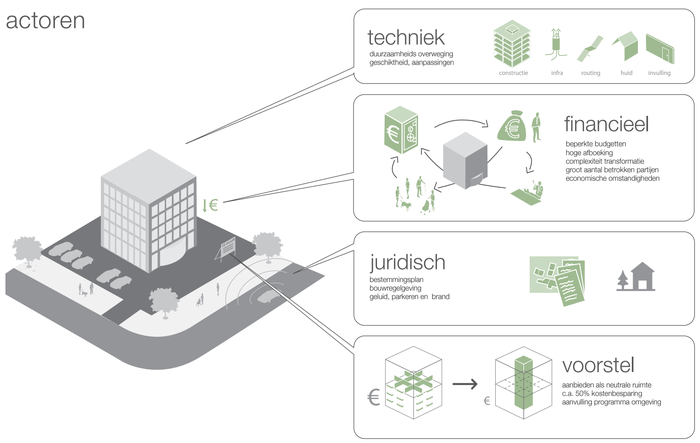
kantoren leegstand







actoren



situatie

leegstaand kantoor Rochdale

merk

de loft app

Door Amstel III in een nieuw daglicht te zetten worden potentiële gebruikers zich bewust van de mogelijkheden op deze lokatie.

Het woord loft geeft een romantisch beeld aan de leegstaande kantoren en doet vermoeden dat deze betonnen reuzen ingezet kunnen worden voor nieuwe ruimtelijke woon, werk of atelier-vormen.

Door een oud kantoor middels LOFT Amstel III onder aandacht te brengen kan dit voorbeeldproject ook bijdrage aan een positieve identiteitsverandering, kruisbestuiving en snellere ontwikkeling van het gehele Amstel III gebied.

Middels een softwarepakket worden (toekomstige) bewoners van LOFT Amstel III op de hoogte gehouden van de mogelijkheden en ontwikkelingen op hun kavels.

Men kan vooraf aangeven wat hij of zij graag wil wijzigen zodat ook andere bewoners hiervan op de hoogte zijn. Afspraken en samenwerkingverbanden zijn hierdoor sneller gemaakt, dit maakt het een stuk eenvoudiger om samen te investeren in bijvoorbeeld collectieve voorzieningen.

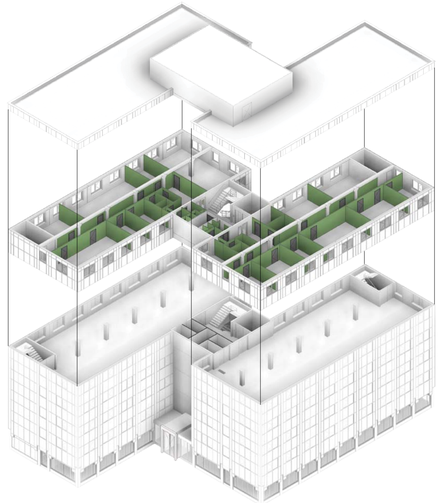
Tevens kan deze software worden ingezet om gebruikers met gelijke woonwensen aan elkaar te koppelen, en deze te laten informeren en adviseren door de architect.

bestaand gebouw

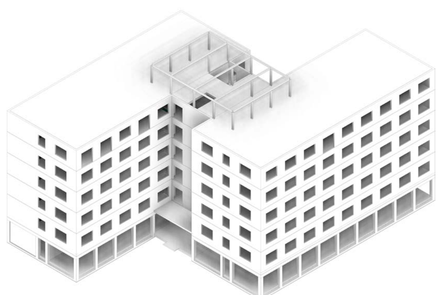
Vooral kantoren vanaf '80 bezitten een ruime opzet, constructie en grote interne flexibiliteit. De vele succesvolle transformaties tonen de grootste kwaliteit van deze gebouwen: het aanpassingsvermogen.

Dit aanpassingsvermogen wordt dikwijls niet ingezet in de architectuur zodat enkel de constructie van het bestaande gebouw worden hergebruikt. Ingrijpende verbouwingen in het interieur en exterieur zogen er dan voor dat het gebouw zijn flexibiliteit verliest. Door juist op de modulaire kwaliteiten van deze ontwerpen in te zetten, worden veel (en vaak) onnodige kosten en middelen en bespaard. Bovendien blijft het gebouw eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige functiewijziging.

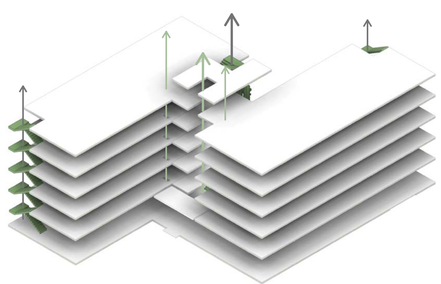
In het hart van Amstel III vinden we dit typisch '80-'90 kantoor wat nu in eigendom is van Rochdale. De kantoorvleugels hebben een prefab betonconstructie en spiegelglas gevel. Dit kantoor bied zowel de kansen als urgentie van de eigenaar om het pand op een vernieuwende wijze te transformeren.



constructie



ontsluiting

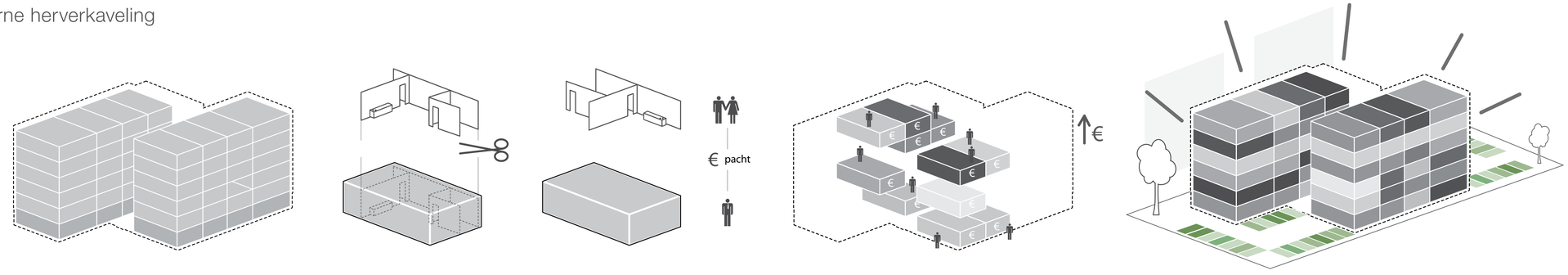


gevel

Johan Hanegraaf 27-06-2013

LOFT AMSTEL III

interne herverkaveling

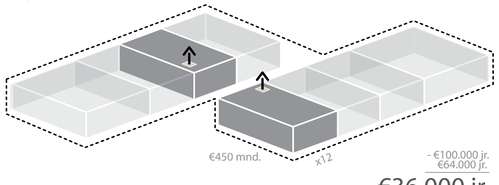


Door het eigendom van de drager (constructie, infrastructuur en gevel) los te koppelen van de inbouw (binnenwanden en privé voorzieningen). Wordt het voor gebruikers mogelijk een eigen invulling te geven aan een inwendig bouwkavel. Voor het gebruik van dit stukje drager dient men dan een vergoeding te betalen aan de eigenaar in de vorm van pacht. Deze inkomsten worden ingezet voor de verbetering van de drager en voor de uitgifte van nieuwe kavels/opties voor de gebruikers.

Een applicatie ondersteund gebruikers tijdens deze ontwikkeling door inzicht te geven over de fasen, werkzaamheden en mogelijkheden van de diverse kavels.

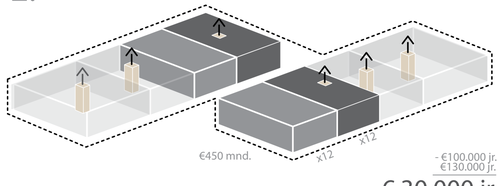
kaveluitgifte in fasen

1.



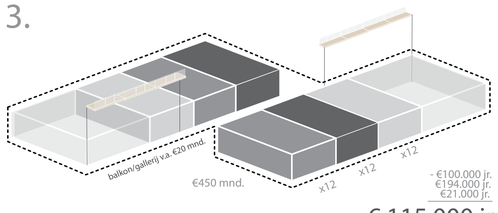
-€36.000 jr.

2.



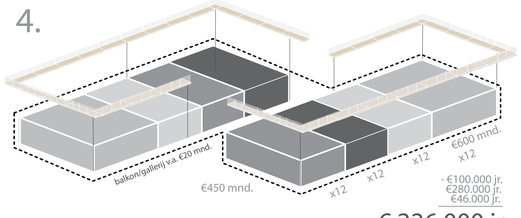
€ 30.000 jr.

3.

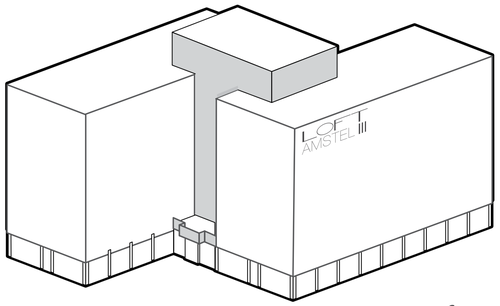


€ 115.000 jr.

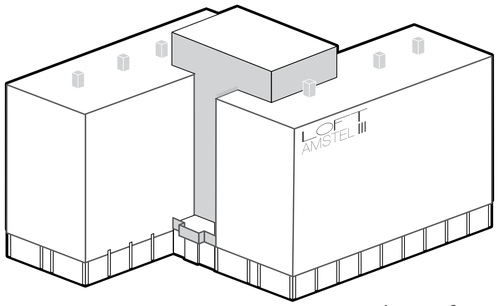
4.



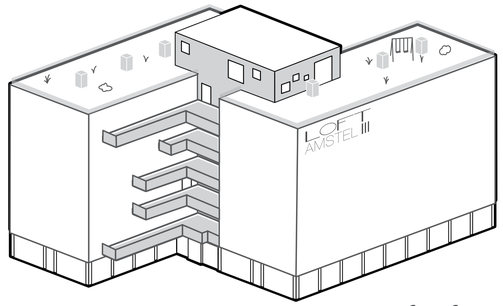
€ 226.000 jr.



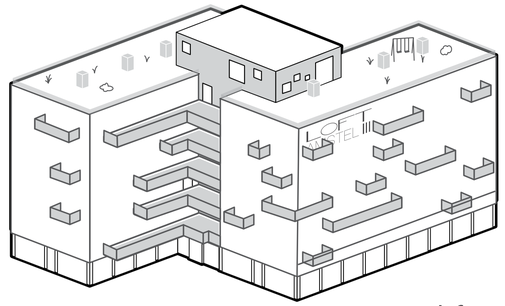
opstart-fase
programma en aanpassing basisinfrastructuur
-€50.000



instalatie-fase
infrastructuur voor de overige kavels
-€110.000

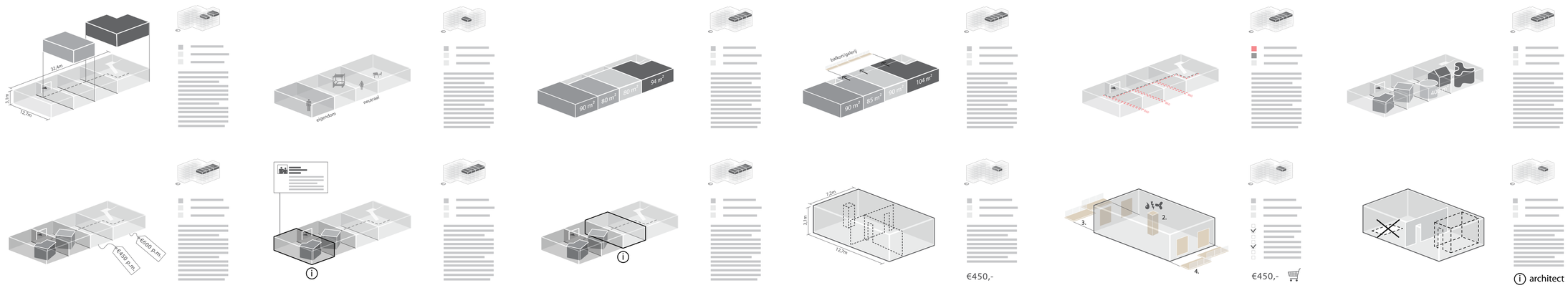


infra-fase
dak toegankelijk, opties op balkon/galerij
-€400.000



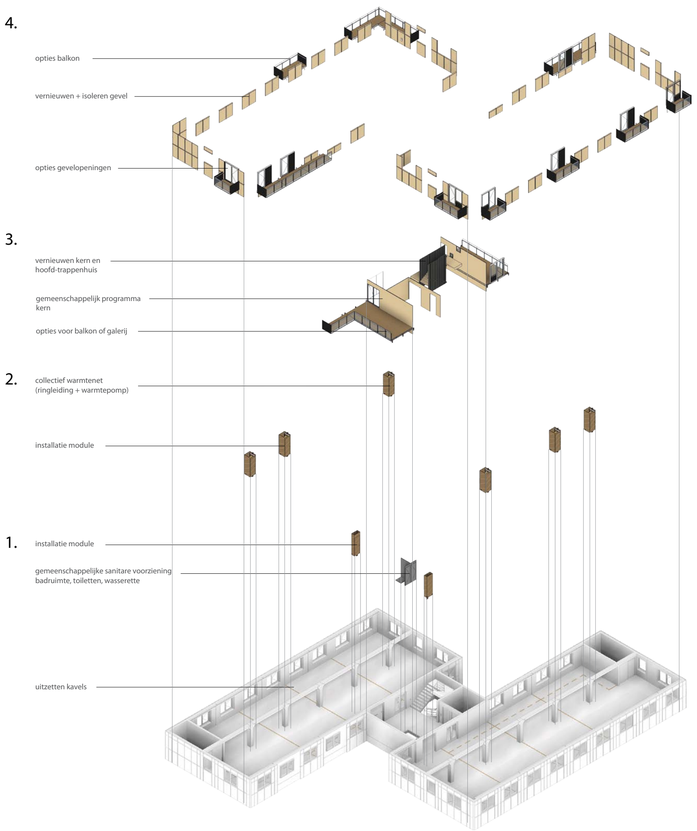
gevel-fase
transformatie van de gevel en het terrein
-€700.000

werking Loft App

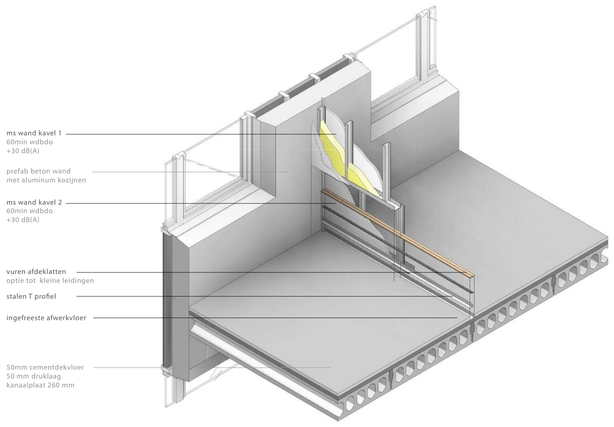


LOFT AMSTEL III

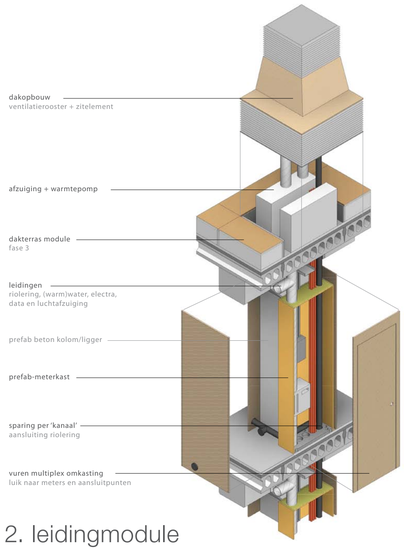
ingrepen drager



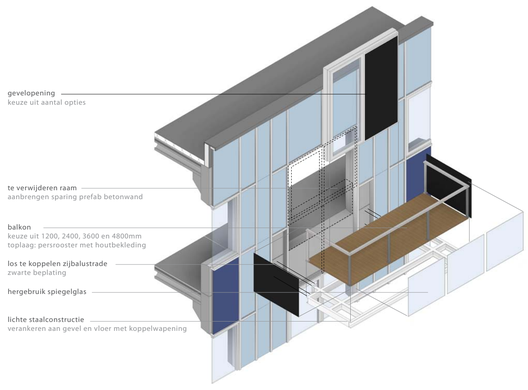
klus-cafe begane grond



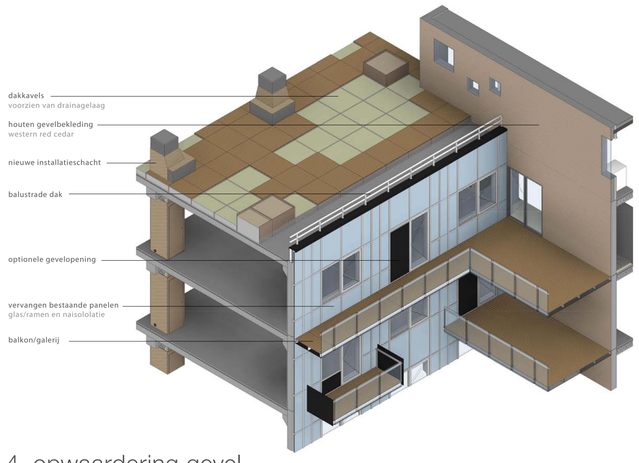
1. kavelgrens



2. leidingmodule



3. balkon/galerij



4. opwaardering gevel

LOFT AMSTEL III

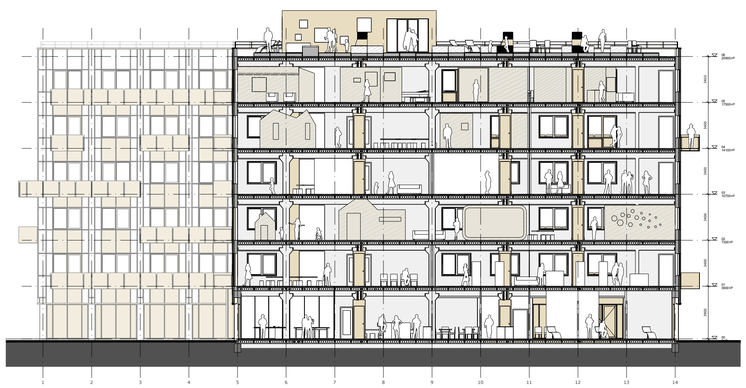
Tijdens de opstartfase van dit project wordt er een partij aangetrokken die zorgt voor de exploitatie en eerste voorzieningen in het pand: een klus-café. Dit café vormt het visitekaartje van het project en bied bezoekers de kans om kennis te maken met het pand, de klusactiviteiten en de eindeloze mogelijkheden van een eigen kavel.

De eerste bewoners van LOFT Amstel III profiteren van een zee aan (oorspronkelijk leegstaande) ruimte. De kavels zonder eigenaar kunnen hierbij tijdelijk worden gebruikt als sportruimte, fietsenstalling, onderzoekslab, atelier, je kunt het zo gek niet bedenken!

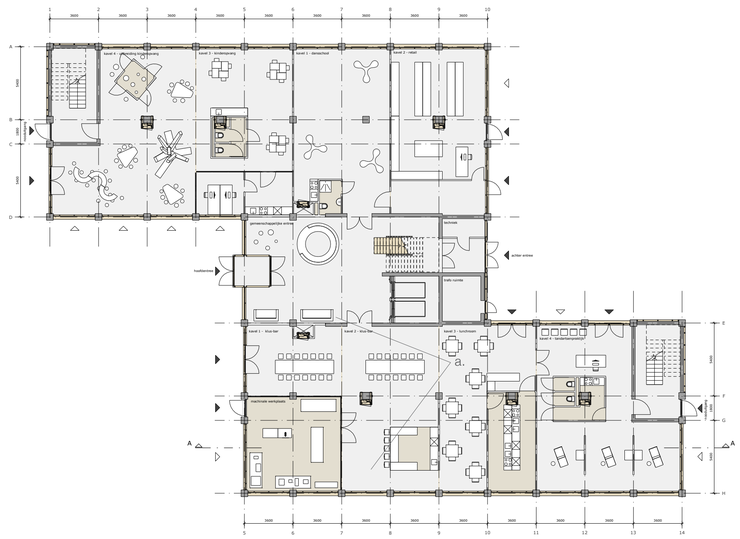
Het oude kantoor wordt ondertussen in vier fasen opgewaardeerd waneer er voldoende pachtinkomsten beschikbaar zijn. Deze investering zal leiden tot een nieuwe kaveluitgifte waarbij (nieuwe of bestaande) gebruikers de ruimte kunnen pachten en naar eigen wens en smaak mogen voorzien van inbouw en voorzieningen. Deze sociale organische ontwikkeling geeft gebruikers de tijd, ruimte en kans om samen tot nieuwe collectieve of individuele woon werkvormen te komen.

De kavels kunnen namelijk op verschillende manieren worden ingevuld. Zo is het mogelijk een eigen privé loft te creëren. Of kun je juist samen met vrienden/medebewoners werken aan een prachtige collectieve loft. Gebruikers die besluiten hun kavels niet geheel vol te bouwen met privé invulling profiteren hierdoor ook van een extra (collectieve) ruimte met meer voorzieningen en een flexibel in te zetten tussenruimte.

collectieve loft



doorsnede A



begane grond

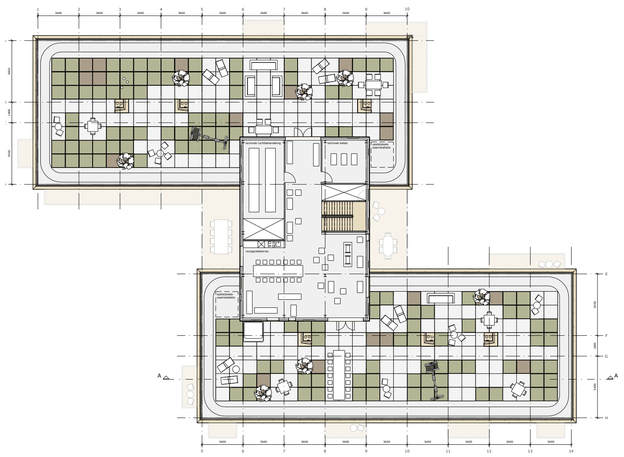
verdieping

LOFT AMSTEL III

individuele loft

terrein verkaveling

dakterras, speelplaats of moestuin, de dakkavels van Amstel III



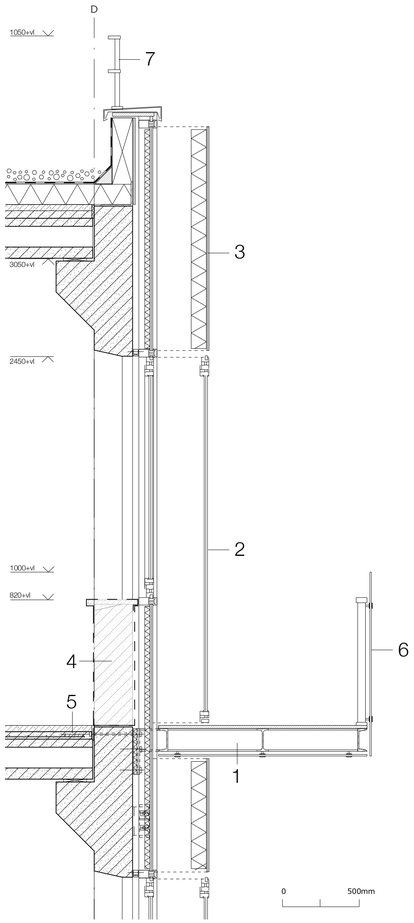
dak

dak en terrein

Gebruikers kunnen vanaf fase 3 ook beschikken over hun eigen stukje dakterras. Het dak wordt dan namelijk toegankelijk gemaakt en voorzien van een raster met drainage systeem. Deze bakken zijn te vullen met aarde of een houten vloder en zijn net als de bouwkavels te pachten (€120 jr.) Ook dit terras-kavel is naar eigen wens en smaak in te vullen en te combineren tot bijvoorbeeld een speelveldje, moestuin, barbecue of zithoek.

Op het maaiveld zijn vanaf de start van het project tuin-kavels beschikbaar, deze dienen openbaar en toegankelijk te blijven. Op de aangegeven bestrating en parkeerplekken mogen pachtende gebruikers losse invulling plaatsen zodat deze eenvoudig inwisselbaar blijft. De openbare infrastructuur wordt in fase 4 onder de schop genomen en krijgt dan een grotere flexibiliteit en nieuwe uitstraling.

LOFT AMSTEL III



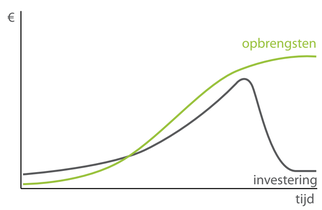
detail

1 balkon/galerij
uitkragende staalconstructie HEA 160
40mm persrooster met houten vlonders
2 aluminium balkondeur
verschillende opties mogelijk
3 vervangen gevelpanelen door Rc 5.0 panelen
binnenzijde kleine panelen na-isoleren
vervangen glas door zonwerend HR+ glas
4 bij balkondeur, verwijderen borstwering,
raam en panelen
5 koppeling staalconstructie
druklaag wapening kanaalplaat
6 balustrade RVS, 820mm hoog
RVS klembevestiging,
veiligheidsglas met gerecycled spiegelglas
7 balustrade, RVS 1050mm hoog

impressie exterieur

Aan het exterieur van het pand zal in de eerste fasen weinig veranderen. De entree wordt benadrukt en op het terrein zullen steeds meer gebruikers invulling geven aan hun gepachte 'parkeer'plek. Vanaf fase 3 wordt de transformatie goed zichtbaar door de toevoeging van de balkons doorbraken in de kern en het dakterras. Het pand krijgt een eigen uitstraling door het hergebruiken van de vrijkomende spiegelpanelen in de balkons. Samen met de bewoners wordt dit kantoor van klusparadijs omgevormd tot het spiegel palleis van Amstel III!

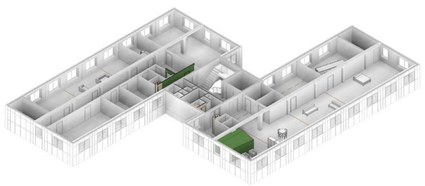
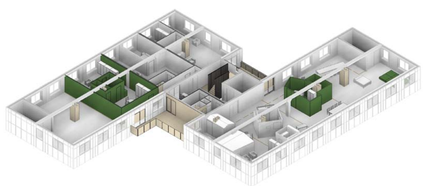
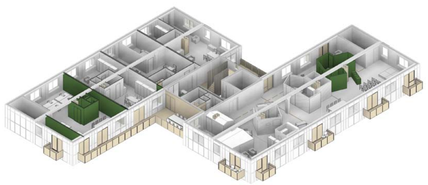
investeringsmodel



Deze strategische kavelgerichte ontwikkeling maakt het mogelijk om met een relatief kleine start investering een verhoogd rendement uit deze kantoren te halen. Het bestaande kapitaal van het pand wordt hierdoor ingezet en gaat niet verloren zoals bij sloop en ingrijpende transformaties.

Mocht de transformatie halverwegen stoppen dan is dit geen probleem omdat de investeringen in het pand gedekt zijn, maar het pand uiteindelijk niet de maximale opbrengsten genereert.

-5.200m²

7.141.800m² te gaan!

ontwikkeling verdieping