

Onderzoeksrapport

Transformatie van een leegstaand kantoorpand naar ouderenhuisvesting

Christina Gromöller

4263723

TU Delft

Afstudeerstudio: Veldacademie

December 2014

Hoofddocent: Ir. C.M. Calis

Onderzoeksdocent: Dr. ir. D.J.M. van der Voordt

Begeleiding Veldacademie: Ir. J.M.J. Arnold

Bouwtechniekdocent: Ir. B. Gremmen

Inhoud

Samenvatting

Summary

1. Inleiding

2. Literatuuronderzoek

- 2.1. Methode
 - 2.1.1. Kantorenleegstand
 - 2.1.2. Scheiden van wonen en zorg
- 2.2. Kansen binnen het probleem
- 2.3. Onderzoeksvraag
- 2.4. Doel en doelgroep
- 2.5. Relevantie
- 2.6. Deelconclusie

3. Keuze Projectlocatie

- 3.1. Methode
- 3.2. Het in kaart brengen van leegstaande panden en het toepassen van de vetocriteria (Stap 0 en 1)
- 3.3. Quicksan, haalbaarheid: toepassing van de graduele criteria (Stap 2)
 - 3.3.1. Schiekade 34 (A)
 - 3.3.2. Mariniersweg 151 (B)
 - 3.3.3. Westzeedijk 487 (C)
 - 3.3.4. Van Blommesteinweg 75 (D)
 - 3.3.5. Schulpweg 37 (E)
 - 3.3.6. Zuiderparkweg 300 (F)
- 3.4. Weging
- 3.5. Definitieve Projectlocatie
- 3.6. Scan financiële haalbaarheid (Stap 4)
- 3.7. Planvorming risico's en randvoorwaarden (Stap 5)
- 3.8. Deelconclusie

4. Veldonderzoek

- 4.1. Methode
 - 4.1.1. Grenzen van het onderzoek

3	4.2. Interviews in Zuidwijk	37
6	4.2.1. Interview met het bestuur van de bewonersorganisatie Zuidwijk (BOZ)	37
9	4.2.2. Interviews met bewoners uit Zuidwijk	38
10	4.3. Interviews bij vier ouderenhuisvestingen	40
10	4.3.1. Interviews met de beheerders	41
10	4.3.2. Interviews met de bewoners	43
11	4.4. Interview met thuiszorgmedewerkster	44
13	4.5. Deelconclusie	45
13	5. Locatieanalyse	46
13	5.1. Methode	46
14	5.2. Gebiedsanalyse Zuidwijk en Pendrecht	46
15	5.3. Deelconclusie	52
15	6. Programma van Eisen	53
16	6.1. Methode	53
16	6.2. Vergelijking veldonderzoek en literatuur	53
16	6.3. Doelgroep	55
19	6.4. Programma van eisen	56
20	6.4.1. Generiek programma van eisen	56
22	6.4.2. Specifiek programma van eisen	57
24	6.5. Concept	58
26	6.6. Financiële haalbaarheid	66
28	6.6.1. Financiële haalbaarheid voor de investeerder	66
30	6.6.2. Financiële haalbaarheid voor de doelgroep	70
32	6.7. Deelconclusie	70
33	7. Conclusie	71
33	8. Reflectie	73
35	9. Literatuur	75
36		
36		
37		

Samenvatting

De aanleiding van dit onderzoek is tweeledig. Ten eerste bestaat de eigen fascinatie voor leegstaande gebouwen en de nieuwe waarde die deze door een transformatie kunnen krijgen. Leegstand van vooral kantoorgebouwen is een actueel thema. In Nederland stond in 2013 circa 7,7 miljoen vierkante meter kantooroppervlak leeg. Dit is ruim 15% van het totale aanbod. Een transformatie kan de leegstand en bijbehorende problemen zoals slecht onderhoud, verloedering en sociale onveiligheid in sommige gevallen oplossen. Ten tweede heeft Veldacademie het thema „wonen en zorg“ in brede zin gegeven, wat door de veranderingen in de AWBZ een actueel maatschappelijk probleem vormt. Door het scheiden van wonen en zorg krijgen ouderen in de toekomst minder snel een indicatie voor verblijf in een verzorgingshuis en moeten zij langer thuis wonen. Echter is niet elke woning hiervoor geschikt of willen sommige ouderen niet meer alleen wonen. Het onderzoek probeert voor twee problemen één oplossing te vinden: de leegstand van kantoorgebouwen voor het huisvestingsprobleem voor ouderen benutten. De opdracht speelt in de gemeente Rotterdam.

De onderzoeksvraag luidt: 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? Om dit te kunnen beantwoorden is in het begin door middel van literatuuronderzoek het probleem verkend. Er is in kaart gebracht, waar veel ouderen wonen en waar daardoor mogelijk een behoefte aan ouderenhuisvesting is. In Rotterdam zijn dit voornamelijk de randgebieden: In de voormalige deelgemeentes Overschie, Hillegers- Schiebroek, Prins Alexander, IJsselmonde, Hoogvliet en Pernis zijn meer dan 2000 personen 65 jaar of ouder en is dit meer dan 20% van de bevolking. Belangrijk hierbij is, dat de groep „ouderen“ zeer divers is zowel wat betreft leeftijd als ook wat betreft leefstijl. Over het algemeen is te zien, dat de meeste senioren minder last van hun aandoeningen hebben, steeds ouder worden en vaak vrijwilligerswerk doen en zo een belangrijk deel van de maatschappij zijn. Maar er zijn ook mensen die minder actief zijn of regelmatige begeleiding nodig hebben. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van kansen, obstakels en randvoorwaarden van een transformatie van een leegstaand kantoorpand tot levensloopbestendige woningen. Bij de doelgroep horen mensen van 65 jaar of ouder, die gezond zijn of een indicatie voor de voormalige Zorgzwarepakketten (ZZPs) 1-4 hebben en niet dementerend zijn.

Keuze casus

Om een casus te vinden is een aantal leegstaande panden met transformatiepotentie gekozen en met een quickscan vergeleken. Hiervoor zijn vetocriteria en graduele criteria opgesteld en is informatie over de gebouwen en locaties verzameld. Vetocriteria zijn eisen waaraan voldaan moet worden om een transformatie te kunnen alten slagen. Hierbij horen dat het gebouw geheel of grotendeels leeg moet staan en dat het pand weinig potentie heeft om zonder renovatie opnieuw als kantoor gebruikt te kunnen worden. Graduele criteria bepalen vervolgens hoe geschikt een pand voor transformatie is. Vooral de voorzieningen in de buurt van het gebouw spelen hierbij een rol. Hiervoor wordt naar de hoeveelheid winkels, gezondheidszorg en OV gekeken. Tevens zijn andere ouderenhuisvestingen in de wijk en de uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw onderzocht. Geschikte panden zijn in de hele gemeente Rotterdam te vinden, maar kantoren op monofunctionele locaties of in het centrum werden uitgesloten omdat de omgeving niet geschikt is voor transformatie.

Nadat de transformatiepotentie van zes panden beoordeeld was, is voor de Zuiderparkweg 300 in Zuidwijk als projectlocatie gekozen. Het gebouw staat geheel leeg en bevindt zich bovendien in een wijk waar 20% van de bevolking boven de 65 jaar is. Daarnaast zijn alle basisvoorzieningen binnen een straal van 600m bereikbaar en de nabijheid van bus en metro maakt het eenvoudig om de omliggende wijken en de centra van Rotterdam en Den Haag te bereiken. Het gebouw zelf bestaat uit een dragend skelet zodat een nieuwe indeling van de plattegronden eenvoudig mogelijk is.

Veldonderzoek

Het veldonderzoek is in drie delen te splitsen. Ten eerste is onderzoek in de buurt van het gebouw in Zuidwijk gedaan. Hier is contact gelegd met de bewonersorganisatie van Zuidwijk (BOZ) en werden bewoners geïnterviewd. Ten tweede is vooral ook de doelgroep bevraagd. Hiervoor is een viertal

instellingen voor ouderen bezocht en in elke is een aantal 60-plussers naar hun ervaringen gevraagd. Ten derde werd een gesprek met een thuiszorgmedewerkster gevoerd.

Bij het eerste deel kwam naar voren dat de meningen van de bewoners uit Zuidwijk en de BOZ grotendeels overeen komen. Met de groenvoorzieningen, het OV en de basisvoorzieningen in de wijk zijn de meesten tevreden. Door velen worden echter welzijnsactiviteiten voor verschillende doelgroepen gemist. Vooral de wens naar ontmoetingsplekken voor ouderen en jongeren werd vaak genoemd. Door bezuinigingen zijn de laatste jaren veel ontmoetingsplekken en activiteitenprogramma's uit de wijk verdwenen.

Bij het tweede deel werden ouderen en beheerders van vier verschillende ouderenhuisvestingen geïnterviewd. Ook ouderen vinden het belangrijk, dat er een ruimte voor bijeenkomsten is en er vrijblijvende activiteiten plaats vinden. Net zo belangrijk wordt de eigen privacy door hen beoordeeld. Men wil zich op elk moment terug kunnen trekken. De meeste bewoners geven aan tevreden met hun woonsituatie te zijn en niets te missen ook wanneer zij vanwege de zorgbehoefte van hun partner verhuisd zijn of de woning niet zelf uitgezocht hebben. Bij de interviews lijkt het erop dat ouderen zich snel aan hun woonomgeving aanpassen. Ook kunnen zij weinig antwoorden geven op speculatieve vragen over bijvoorbeeld mogelijke andere woonsituaties of bewonerssamenstellingen.

De vier beheerders hebben allen soortgelijke kernpunten in hun visies echter is de invulling hiervan zeer divers. Zelfstandigheid en bescherming zijn twee belangrijke punten die bij alle interviews terug kwam. Maar terwijl bij de Bergweg er bijvoorbeeld op gelet wordt, dat de bewoners alleen waar nodig ondersteund worden en de toegangsdeuren altijd open staan, is het bij de Magistraat belangrijk, dat de bewoners regelmatig contact met het personeel hebben en van de slechte invloeden van de buitenwereld afgeschermd worden.

Tijdens het derde deel werden de ervaringen van een thuiszorgmedewerkster in kaart gebracht. Zij geeft aan dat ouderen uit de doelgroep zoals hierboven genoemd vaak cliënt bij een thuiszorgdienst zijn en met ondersteuning goed zelfstandig kunnen wonen. Hierbij helpt een obstakelvrije woning met bijvoorbeeld schuifdeuren en ruime badkamers en tilliften vereenvoudigen het werk van de verzorgers.

Uit het veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat welzijnsactiviteiten voor zowel bewoners als de buurt voordelen voor beide groepen biedt. Door samenwerking tussen wijk een gebouwbeheerder kan een aanbod voor meerdere doelgroepen in de Zuiderparkweg 300 gecreëerd worden en ook de financiering

hiervan kan gedeeld worden. Hierbij is het belangrijk dat het ontwerp een duidelijke grens tussen openbare en private ruimtes laat zien om de privacy van de bewoners te waarborgen. Tegelijkertijd moet echter ook toezicht mogelijk zijn. Weliswaar leven de bewoners zelfstandig maar het gaat om mensen die kwetsbaar kunnen zijn en er moet in een noodgeval hulp verleend kunnen worden.

De resultaten uit de gesprekken met bewoners uit Zuidwijk, beheerders van zorglocaties en ouderen van deze locaties komen grotendeels met de gegevens uit de literatuur overeen. Uitzonderingen zijn de bewonerssamenstelling waarover de ouderen bij de interviews weinig konden zeggen maar wat over het algemeen een belangrijk thema is. Uit andere onderzoeken blijkt dat senioren graag met leeftijdsgenoten samen wonen. En ook het beeld dat sommige beheerders over kwetsbaarheid schetsen is niet op elke oudere overdraagbaar. De groep 65- plussers is hiervoor te divers en er zijn veel mensen die geestelijk en lichamelijk fit en actief zijn. De meest belangrijke overeenkomsten tussen veldonderzoek en literatuur zijn de te stimuleren zelfstandigheid van ouderen, de gewenste activiteitenruimtes voor bewoners en de wens naar betaalbare woningen.

Locatieanalyse

Uit een locatieanalyse van Zuidwijk en Pendrecht blijkt verder dat er daadwerkelijk weinig welzijnsvoorzieningen zijn. De activiteiten die aangeboden worden zijn voornamelijk voor kinderen. Daarnaast is de leeftijd van de hoofdbewoners met de locatie van zorginstellingen voor ouderen vergeleken. Hieruit blijkt, dat er veel 65- plussers over de wijk verspreid zijn. Aangezien in Zuidwijk veel eengezinswoningen en appartementen uit de wederopbouw voorkomen wordt aangenomen dat velen van hen in een niet toegankelijke woning wonen. Dit verhoogt de slagingskans van levensloopbestendige woningen in Zuidwijk.

Programma van eisen

Op basis van dit onderzoek is een programma van eisen opgesteld. Deze is in twee delen te splitsen: een generiek en een specifiek deel. In het eerste deel zijn punten opgesteld die voor elk soortgelijk project interessant zijn. Het tweede deel bevat eisen die op het gebouw aan de Zuiderparkweg 300 toegespitst zijn. Het programma van eisen is op de kennis van Woonkeur gebaseerd en door uitkomsten uit het onderzoek aangevuld of veranderd.

Vervolgens zijn uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd. Deze kunnen ook als patronen beschouwd worden die kleine deeloplossingen laten zien. De uitgangspunten stellen de ontmoeting in het gebouw centraal. Er is in een restaurant en activiteitenruimtes voorzien waar buurt en bewoners samen kunnen komen. Voor de bewoners worden woningclusters gecreëerd om de gemeenschap te bevorderen en dakterrassen kunnen gezamenlijk gebruikt worden. Een doorlopende gang met zithoeken verbindt alle woningen met elkaar en zorgt voor informeel contact onder burens. Maar ook het vermijden van ontmoeting speelt een rol. De woningen zijn duidelijk van de openbare ruimte te onderscheiden en een bufferzone voor elke voordeur houdt het semi-publieke deel van het gebouw op afstand.

Financieel is het project haalbaar maar een hoge financiële winst is niet te verwachten. Het bruto aanvangsrendement ligt bij 4,18% wat voor een woningbouwproject laag is. Doordat er betaalbare woningen voor ouderen uit Zuidwijk ontstaan en ontmoetingsplaatsen voor de hele buurt gecreëerd worden is echter wel een maatschappelijke winst te behalen die niet in geld uit te drukken is.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt, dat de Zuiderparkweg 300 een geschikt pand voor een transformatie van kantoor naar levensloopsbestendige woningen is. Zowel door wijkbewoners als ouderen wordt aangegeven, dat er behoefte aan activiteitenruimtes is. Deze kunnen gezamenlijk gebruikt en gefinancierd worden. Al op een vroeg moment in het proces wordt de transformatiepotentie duidelijk maar er is veel kennis en inzicht nodig om alle obstakels op te lossen.

Het voeren van interviews kost veel tijd en wordt daarom niet voor elk project aanbevolen. Het is beter om enkele interviews met bijvoorbeeld directeurs van zorginstellingen te voeren die zowel contact met de bewoners als ervaring met het dagelijkse bestuur hebben.

Een spanningsveld bestaat tussen de gewenste grootte van de levensloopbestendige

woningen en het budget van de doelgroep. Dit kan niet eenvoudig opgelost worden en het is de taak van de architect om hier een balans te vinden.

Een ander dilemma is de discrepantie tussen financiële en maatschappelijke winst. Het advies van een financieel adviseur kan helpen om een oplossing hiervoor te vinden.

Summary

The motive of the research is based on two points. First of all there is a personal interest in the transformation of vacant buildings and the new value they can get through transforming them. Vacancy of office buildings is a current issue. In the Netherlands in 2103 about 7,7 million square meters of office space were unused. This is more than 15% of the total stock. A transformation can in some cases avert vacancy and its problems like neglected maintenance and social insecurity. Secondly the theme of “living and care” is given by Veldacademie. Because of the changes in the AWBZ this is a current social issue. The separation of living and care provides elderly less often with an indication to live in a nursery home and thus they must continue to live at home. But not every home is suitable for this and not every elder person wants to live alone. This research tries to find one solution for two problems: using the vacancy of office building to house elderly. The assignment takes place in Rotterdam.

The research question is: How can a vacant office building be transformed to house elderly who need support and who want to enjoy the advantages of communal life? To answer this, literature research is used to understand the problems. It is found out where many elderly live and thus where possibly a need for elderly housing exists. In Rotterdam mostly the outer areas are affected: In Overschie, Hillegers-Schiebroek, Prins Alexander, IJsselmonde, Hoogvliet and Pernis live more than 2500 persons that are 65 years of age or older and this is more than 20% of the total population. It is important to notice that the group “elderly” is very diverse both in lifestyle and in age. Often seniors are less affected by their illnesses, they get older and do voluntary work. This way they are an important part of society. But there are also people who are less active or need regular guidance. The aim of the research is to find out the chances, obstacles and frame conditions to transform of a vacant office building into housing for elderly. The target group consists of people that are 65 years or older, healthy or in need of only little care and not demented.

Choice of case study

To find a case study some vacancy buildings are chosen and compared through a quick-scan. For this veto-criteria and gradual criteria are developed and information about the buildings and their surroundings is collected. Vetocriteria are criteria that must be met in order to successfully perform a transformation. Part of this is the total vacancy of the building and that there is little chance of use as an office without thorough renovation. Gradual criteria determine the compliance of the building for transformation. Especially the areas’ facilities are looked at. The amount

of shops, healthcare and public transport are important but also other nursery homes and the possibility of expanding the building play a role. Suitable buildings can be found all over Rotterdam but mono-functional locations of locations in the city center are discharged because they are not suitable for transformation.

When the transformation potential of six buildings is determined the building at Zuiderparkweg 300 is chosen as case study. The building is vacant and is situated in a neighborhood with 20% of 65 or older inhabitants. Furthermore all basic facilities can be found within 600m and via bus and metro the centers of Rotterdam and The Hague can easily be reached. Also the structure of the building is like a skeleton and the floor plans can easily be altered.

Field research

The field research can be split into the parts. Firstly research near the building is done. For this a neighborhood organization was contacted and interviews were held with inhabitants. Secondly the target group was questioned. Four nursery homes were visited and in each a couple of elderly persons were asked about their experiences. Thirdly an interview was held with a home care nurse.

During the first part it was found out that both the inhabitants and the committee of the organization have the same opinion about Zuidwijk. They are content about the green character, the public transport and the basic facilities. But they miss welfare activities for different groups. Especially the wish for meeting points for elderly and young people was often named. Because of savings many of these activities disappeared in the past years.

During the second part seniors and caretakers from four different elderly homes were interviewed. Elderly also think that a room for activities is important. But just as important is their own privacy. They want to be able to retreat at any moment. Most residents are content about their

living situation and miss nothing even though some of them came there for the care of their partner or did not chose the apartment for themselves. It seems as if elderly adapt quickly to their living environment. However, they cannot answer speculative questions about possible other living situations or other neighbors.

The four caretakers all have similar key points in their visions but they fill them in very differently. Independence and protection are two important points that were mentioned in every interviews. But at the Bergweg for example it is important that residents only get support when needed and the doors are always open while at the Magistraat it is important that the residents have regular contact with the employees and are protected from the bad influences of the outside world.

During the third part the experiences of a nurse were asked. She agrees that many people from the target group are their clients. They live independently at home and get support from the nurses when needed. To improve their situation homes with no obstacles and wide bathrooms and lifts are needed.

From the field research it can be concluded that well-being activities are important as well for inhabitant from Zuidwijk as for elderly. A cooperation between the caretaker of the building and the neighborhood can achieve activities for different target groups and finances can be shared. But it is important that in such a situation there is a clear border between public and private quarters to protect the privacy of the residents. At the same time supervision must be possible because elderly can easily have accidents and help must be able to reach them in such a situation.

The results from the interviews in Zuidwijk, with the elderly and the caretakers are similar to the results found in literature. Exemptions are the composition of residents for which the elderly do not seem to have a prevalence. In literature it is found that elderly like to live together with people of their own age. And also the picture that some caretakers form about the fragility of seniors is not complete. There are many different elderly and many are fit and active. The most important accordance is the independence of elderly, the wish for activities rooms and the need for affordable housing.

Location analysis

From the analysis of Zuidwijk and Pendrecht it becomes obvious that there are indeed little welfare activities. The activities that are there are mostly for children. Furthermore the age of inhabitants per block is compared with the location of nursing homes in the area. It proofs that many elderly live throughout the neighborhood. Because there are many family houses and flats from the time after the war it is assumed that many homes are not easily accessible. This improves the

chances for success of accessible homes in Zuidwijk.

Table of requirements

After the research is completed a table of requirements is compiled. This can be split into two parts: a generic and a specific part. The first part contains points that are interesting for every similar project. The second part contains requirements that are suited for the building at Zuiderparweg 300. It is based on Woonkeur and changes are made based on the research results.

In a next step starting points for the design are developed. These can also be seen as patterns that show small partial solutions. Meeting is a central theme for the starting points. A restaurant and activity rooms are planned for both neighborhood and residents. The elderly live in apartment clusters and can share roof terraces. The corridor runs alongside every apartment and contains sitting corners to improve informal contact. But also the avoidance of meeting is important. The homes are clearly separated from the public route and a buffer zone in front of every house keeps the semi-public part of the building at a distance.

Financially the project is feasible but a high yield cannot be expected. The gross initial return is at 4,18% and thus not very high for a housing project. But because affordable housing for elderly is created and a meeting point for the neighborhood is generated the social yield is high. This cannot be expressed with money.

Conclusion

It can be concluded that Zuiderparkweg 300 is a suitable location for transformation from office to accessible homes. Both neighborhood and elderly point out the need for activity rooms. They can be shared and financed together. At an early stage in the process the transformation potential becomes obvious but a lot of knowledge and experience is needed to solve all the problems.

Taking interviews costs a lot of time and thus it is not advised to do this for every project. It is better to take some interviews with for example

managers of elderly homes because they have both contact with the residents and experience in leading such an organization.

An area of conflict exists between the desired size of the homes and the budget of the target group. This is not solved easily and it is part of the architects task to find a balance in this.

Another dilemma is the discrepancy between financial and social yield. Involving a cost expert can help solve this problem.

1. Inleiding

Dit verslag is ontstaan tijdens het afstudeertraject Master Architectuur aan de TU Delft in de afstudeerstudio Veldacademie. Het onderzoek richt zich op de transformatie van een leegstaand kantoorpand in Rotterdam tot huisvesting voor ouderen. Het ontwerp dat erin gemaakt is laat een oplossing voor de problemen zien.

De aanleiding van dit onderzoek is tweeledig. Ten eerste bestaat de eigen fascinatie voor leegstaande gebouwen en de nieuwe waarde die deze door een transformatie kunnen krijgen. Leegstand van vooral kantoorgebouwen is een actueel thema. Veel gebouwen in Nederland staan leeg omdat zij met hun voormalige functie niet meer gebruikt kunnen worden. Een transformatie kan de leegstand een bijbehorende problemen in sommige gevallen oplossen. Ten tweede heeft Veldacademie het thema „wonen en zorg“ in brede zin gegeven, wat door de veranderingen in de AWBZ een actueel maatschappelijk probleem vormt. Het onderzoek focust op het wonen en de zorg van ouderen en probeert voor twee problemen één oplossing te vinden: de leegstand van kantoorgebouwen voor het huisvestingsprobleem voor ouderen benutten.

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van kansen, obstakels en randvoorwaarden van een transformatie van een leegstaand kantoorpand tot een huisvesting voor ouderen. Op basis van dit onderzoek kan een ontwerp gemaakt, dat een oplossing laat zien. Het onderzoek richt zich op de huisvesting van ouderen met geen tot lichte somatische aandoeningen. Tevens wordt gekeken hoe een leegstand kantoorpand hierbij een rol kan spelen. De hoofdvraag luidt dan ook:

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

In het begin is literatuuronderzoek gedaan om het thema en de bijhorende problemen te verkennen. Het eerste hoofdstuk gaat op de aanleiding, de probleemstelling, de onderzoeksvraag en de doelgroep in. Om deze problematiek op een casus toe te kunnen passen werd een actueel project gekozen. De methode en gevolgde stappen voor deze keuze zijn in het tweede hoofdstuk omschreven. Zoals bij Veldacademie gebruikelijk speelt ook hier het veldonderzoek een belangrijke rol. Door middel van interviews en bezichtigingen kunnen de behoeftes en wensen van de doelgroep achterhaald worden. Dit proces wordt in hoofdstuk drie omschreven. Het volgende hoofdstuk bevat een gebieds- en gebouwanalyse

waardoor de locatiespecifieke problemen in kaart gebracht zijn. Het vijfde hoofdstuk bevat uitgangspunten en veronderstellingen die voor een programma van eisen en ontwerp gebruikt kunnen worden. Hiervoor is ook het vergelijk met de literatuur belangrijk. In het laatste deel worden de conclusies en antwoorden op de onderzoeksvragen beschreven.

2. Literatuuronderzoek

2.1. Methode

In het begin van het onderzoek is een literatuurstudie uitgevoerd om de thema's kantorenleegstand en scheiden van wonen en zorg uit de AWBZ te verkennen. Daarnaast is ook de situatie in Rotterdam in kaart gebracht en vergeleken of er gebieden zijn waar en veel kantorenleegstand voorkomt en veel ouderen wonen en mogelijk een grotere behoefte aan ouderenhuisvesting is. Vervolgens zijn de onderzoeks- en deelvragen geformuleerd. Om het onderwerp in te kunnen kaderen is ook het doel van het onderzoek en de doelgroep beschreven.

2.1.1. Kantorenleegstand

In Nederland stond in 2013 ruim 7,7 miljoen vierkante meter kantooroppervlak leeg. Met een groei van zeven procent ten opzichte van 2012, betekent dit een totale leegstand van 15,7% in heel Nederland. In Rotterdam en omgeving bedroeg de kantorenleegstand in 2013 bijna 900.000 vierkante meter, wat met een toename van acht procent ten opzichte van 2012 een totale leegstand van 18,7% betekend ¹. De leegstand in de gemeente Rotterdam bedraagt bijna 700.000 vierkante meter ².

Om verhuizingen mogelijk te maken hoort bij een gezonde markt circa 5-8% leegstand. Problematisch is vooral de langdurige leegstand van twee jaar of langer ³. In Rotterdam staat 42% van de leegstaande kantoren langdurig leeg. Deze leegstand is evenveel toegenomen als de kortdurende leegstand. Vooral getroffen door leegstand zijn kantoren uit de jaren 1980 (29%) en oudere panden sinds de wederopbouw ⁴. Vaak verloederen de leegstaande panden of is vandalisme een probleem. Dit wordt door slecht onderhoud en weinig controle veroorzaakt. Voor een wijk kan dit ook betekenen, dat de sociale veiligheid als minder goed ervaren wordt, waardoor leegstand een maatschappelijk probleem wordt ⁵.

1 afdeling Research DTZ Zadelhoff, "Nederland compleet, Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt," ed. DTZ Zadelhoff (Amsterdam2014).

2 Martijn Epskamp en Wim van der Zanden, "Kantorenbericht regio Rotterdam," (Rotterdam2013).

3 Damir Gidic, "Transformatie van leegstaande kantoren" (Hogeschool Rotterdam, 2011).

4 Epskamp en van der Zanden, "Kantorenbericht regio Rotterdam."

5 Hilde Remøy en Theo van der Voordt, Zorg voor leegstand - Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties

Om deze problemen te verhelpen kan een transformatie soms een oplossing zijn. Voor dit onderzoek wordt een geschikt pand gezocht en een transformatie naar ouderenhuisvesting ontworpen.

Situatie Rotterdam

In Rotterdam zijn sommige gebieden sterker door leegstand getroffen dan andere (zie tabellen in fig. 1 en 2). Zoals in onderstaande tabel te zien is, hebben vooral de monofunctionele locaties als de Brainparks en Kantoorboulevards met leegstand te maken, gedeeltelijk ook met sterke langdurige leegstand. Monofunctionele locaties zijn terreinen waar slechts een enkele functie voorkomt en eventueel steunende functies. In dit geval komt alleen het werken in kantoren voor en bijbehorend parkeervoorzieningen en eventueel kantines of hotels. Sinds 2013 heeft ook het gebied rond station Rotterdam Alexander met groeiende leegstand te maken. Deze gebieden zijn echter lastig te transformeren. Door het eenzijdige gebruik is het moeilijk om hier andere functies te huisvesten. Een herbestemming naar bijvoorbeeld wonen is dan ook alleen mogelijk, als een stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied gemaakt wordt. Dit is binnen de afstudeeropgave van architectuur niet haalbaar.

Ook in het centrum van Rotterdam staat een groot percentage kantoren leeg en ook hier speelt langdurige leegstand een rol. Echter wordt verwacht, dat deze leegstand vooral door de economische crisis veroorzaakt wordt en dat zich hier over een aantal jaren weer bedrijven zullen gaan vestigen. Vooral voor financiële ondernemingen is het centrum met zijn goede bereikbaarheid een interessante locatie ⁶. Om waardevernietiging te voorkomen moet bij een transformatie binnen dit gebied goed naar de redenen voor leegstand gekeken worden.

(Amsterdam: BNA, 2011).

6 M.V. Zuidema et al., *Landelijke samenvatting kantorenmonitor - Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen* (Amsterdam: EIB, 2012).

	Voorraad	Aanbod 1-1-2012	Leegstand 1-1-2012	Leegstands percentage	Aanbod 1-1-2013	Leegstand 1-1-2013	Leegstands percentage
Central District	406.199	84.807	72.413	17,8%	69.331	65.507	16,1%
Kantoorboulevards	392.104	68.639	61.615	15,7%	87.217	53.706	13,7%
Overig centrum	570.042	115.860	84.976	14,9%	118.291	90.992	16,0%
Havengebied	586.362	40.456	17.288	2,9%	29.291	19.255	3,3%
Brainpark I,II,III en Victoriapark	135.125	41.831	32.581	24,1%	44.469	30.569	22,6%
Alexanderknoop	241.106	57.520	15.575	6,5%	77.164	70.128	29,1%
Overig Rotterdam Oost	223.239	58.432	21.456	9,6%	56.937	39.518	17,7%
Rotterdam Noord-west	554.291	78.641	47.963	8,7%	94.009	66.493	12,0%
Kop van Zuid	260.420	40.909	4.373	1,7%	41.357	19.896	7,6%
Overig Rotterdam Zuid	375.793	41.358	24.640	6,6%	59.319	41.012	10,9%
Totaal Rotterdam	3.744.681	628.453	382.880	10,2%	677.385	497.076	13,3%

Fig. 1. Voorraad, aanbod en leegstand in Rotterdam (kantoren vanaf 500 m2 vvo) (bron: Kantorenbericht Stadsregio Rotterdam)

	Langdurige leegstand	langdurige leegstand als percentage van totale leegstand
Central District	45.657	69,7%
Kantoorboulevards	39.804	74,1%
Overig centrum	33.449	36,8%
Havengebied	5.487	28,5%
Brainpark I,II,III en Victoriapark	23.119	75,6%
Alexanderknoop	7.491	10,7%
Overig Rotterdam Oost	9.701	24,5%
Rotterdam Noord-west	33.051	49,7%
Kop van Zuid	1.697	8,5%
Overig Rotterdam Zuid	8.335	20,3%
Rotterdam totaal	207.791	41,8%

Fig. 2. Langdurige leegstand in Rotterdam per 1-1-2013 (kantoren vanaf 500 m2 vvo) (bron: Kantorenbericht Stadsregio Rotterdam)

2.1.2. Scheiden van wonen en zorg

Het tweede probleem dat de basis van deze afstudeeropdracht vormt, komt voort uit de plannen van de Lente- en Regeerakkoorden om wonen en zorg voor de lagere Zorgzwaartepakketten (ZZP) uit de AWBZ te scheiden. Dit betreft de ZZP's 1-3 uit de sectoren verpleging en verzorging, verstandelijk gehandicapten, licht verstandelijk gehandicapten en de geestelijke gezondheidszorg, waarvan alleen de eerste sector van belang is voor het volgende onderzoek. De ZZP's 1 en 2 werden per 1 januari 2013 geëxtramuraliseerd en het ZZP 3 per 1 januari 2014⁷.

Dit houdt in, dat nieuwe cliënten geen indicatie voor verblijf meer krijgen en dus niet meer in een verzorgingshuis kunnen wonen. Zij krijgen geen financiële steun meer vanuit de AWBZ voor het wonen en moeten deze kosten zelf betalen. Het is de bedoeling, dat deze mensen elders dan in een verzorgingshuis de nodige zorg en begeleiding krijgen, bijvoorbeeld thuis. Berenschot verwachtte in 2013, dat daardoor voor 40% van de ouderenzorglocaties zoals verzorgings- en verpleeghuizen in Nederland het faillissement dreigt⁸. Immers viel in 2011 rond 30% van alle ZZP's in de categorieën 1-3. De ZZP's 1-3 maken 20% van alle intramurale plekken in Nederland uit. De instroom van nieuwe cliënten verzwakt door de scheiding van wonen en zorg duidelijk, terwijl de uitstroom gelijk blijft. Zo ontstaat een overcapaciteit aan plekken in verzorgingshuizen. Ook wordt geleidelijk tot 2018 de normatieve huisvesting component (NHC) voor zorginstellingen ingevoerd. Dit betekent, dat zorginstellingen niet meer zoals voorheen voor de aanwezige zorgplaatsen vergoeding krijgen op basis van een nacalculatie die de gemaakte kosten dekt, maar alleen nog voor de daadwerkelijk geleverde zorg. Voor lege kamers ontvangen zorgaanbieders dus geen geld meer. Bovendien wordt de huurprijs voor kamers en woningen in deze instellingen volgens een puntensysteem bepaald, die aangeeft wat de maximale huur mag zijn. Hierin zijn de kapitaallasten voor zorggebonden ruimtes niet opgenomen. Dit systeem zal de zorgaanbieders minder geld opleveren dan de vergoeding die zij voorheen vanuit de AWBZ kregen en zijn zij afhankelijk van de markt⁹.

⁷ Nederlandse Zorgautoriteit, "Scheiden van Wonen en Zorg in de AWBZ," (2012).

⁸ Berenschot, "Sluiting dreigt voor ruim 800 ouderenzorglocaties," *Zorgvisie executive* 2013.

⁹ Nederlandse Zorgautoriteit, "Scheiden van Wonen en Zorg in de AWBZ."

Clënten uit de ZZP's 1-3 hebben meestal diverse somatische aandoeningen maar hebben geen tot lichte verpleging nodig. Zij krijgen tussen de 3 en 11,5 uur begeleiding per week inclusief dagbesteding en hebben hulp nodig bij de sociale redzaamheid, persoonlijke verzorging, mobiliteit binnen het huis en taken uit het dagelijkse leven. Vooral toezicht en stimuleren speelt een belangrijke rol binnen deze ZZP's, maar er kan soms ook sprake zijn van overname van taken. Een deel van deze hulp is planbaar zoals het wassen en aankleden in de ochtend en kan door een verzorger gebeuren die op afspraak komt. Een ander deel moet op oproep op verschillende onvoorziene momenten gedurende een dag gebeuren zoals bijvoorbeeld hulp bij een toiletgang¹⁰. Hiervoor is het nodig, dat een verzorger of altijd aanwezig is of snel geroepen kan worden. Als deze hulp niet door mantelzorgers geleverd kan worden is het voor sommige mensen moeilijk om thuis te blijven wonen.

Naar verwachting ontstaan dus twee grote problemen: De verzorgingshuizen krijgen steeds meer met leegstand te maken en zullen naar een alternatieve omzet moeten kijken om hun gebouwen te financieren. Daarnaast krijgen ouderen geen geld meer voor hun woonkosten en ontstaat de vraag naar een geschikte huisvesting. Dit onderzoek richt zich vooral op het tweede probleem.

Situatie Rotterdam

In Rotterdam leven ouderen boven de 65 jaar vooral in de randgebieden (zie kaart hiernaast). Er zijn de gebieden in kaart gebracht, waar meer dan 2000 65-plussers leven en waar deze meer dan 20% van de lokale bevolking uitmaken. Wanneer deze gebieden met de leegstandsgebieden van kantoren vergeleken worden valt op, dat alleen de deelgemeente Prins Alexander in beide lijsten terug komt. Hier is leegstand van kantoren pas sinds kort een probleem. Dit betekent echter niet, dat er in andere gebieden geen problemen door leegstaande kantoorpanden ontstaan en er geen tekort aan ouderenhuisvesting is. Voor het verdere onderzoek zal dus naar locatiespecifieke problemen op een kleinere schaal gekeken moeten worden.

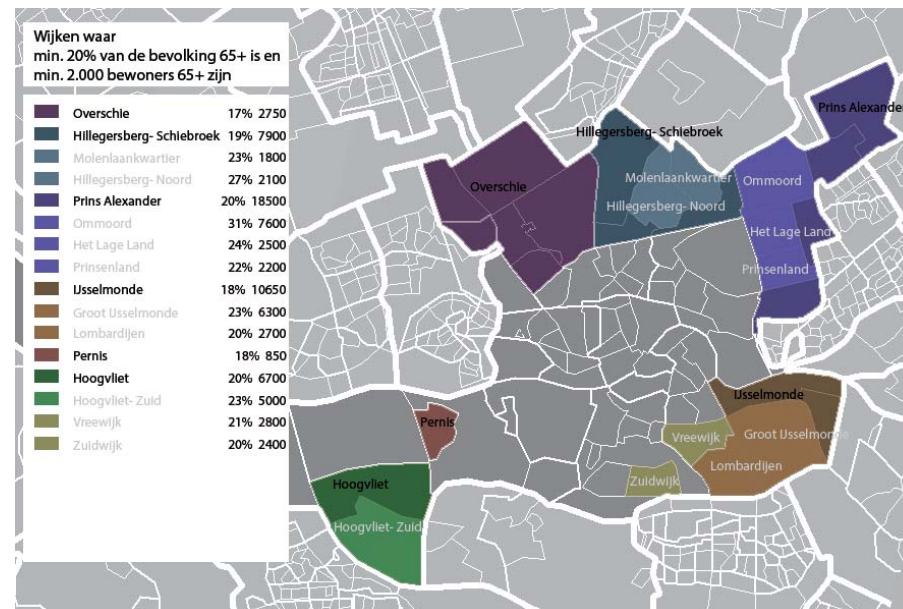


Fig. 3. Wijken waar meer dan 20% van de bevolking ouder dan 65 jaar is en dit minimaal 2000 mensen zijn. Het gebied en de cijfers van de deelgemeente zijn in het donker weergegeven, licht zijn de wijken binnen deze gemeentes. (bron: buurtmonitor Rotterdam)

¹⁰ Nederlandse Zorgautoriteit, "Zorgzwaartepakketten Sector V&V," (2013).

2.2.Kansen binnen het probleem

Aan de kantorenleegstand en de vergrijzing en huisvestingsproblematiek zijn echter niet alleen nadelen verbonden. Deze twee problemen bieden ook kansen. Over het algemeen bieden kantoorgebouwen een goede transformatiepotentie. Door de hogere rekenbelasting voor kantoorfuncties zijn draagconstructies vaak in staat om een of meerdere extra bouwlagen te kunnen dragen, wanneer het gebouw een woonfunctie krijgt. En vaak kan eenvoudig een zwevende dekvloer aangebracht worden, die de akoestiek tussen de verdiepingen verbeterd. Ook bestaat de draagconstructie veelal uit kolommen, die een vrije indeling mogelijk maken. De stramienmaat van kantoren komt doorgaans overeen met de stramienmaat van woningen, maar vaak zijn de verdiepingen hoger, wat meer flexibiliteit met zich meebrengt. En ook liften en vluchtwegen zijn vaak voldoende uitgebouwd. Een nadeel is, dat vooral de water- en rioleringsinstallaties en leidingsschachten voor aparte wooneenheden vaak niet voldoen. In veel gevallen moet ook de gevel aangepast worden, wat de grootste kostenpost bij een transformatie uitmaakt ¹¹. Desondanks zijn kantoren aantrekkelijk voor een transformatie naar woningen, vooral wanneer zij langdurig leeg staan.

En ook de vergrijzing biedt kansen: Ouderen boven de 65 jaar in Nederland leven steeds langer en zijn minder beperkt door eventuele ziektes. Deze ouderen hebben niet per se minder aandoeningen dan vroeger, maar zij kunnen er beter mee leven. Zij nemen dus ook langer aan het maatschappelijke leven deel en leveren een bijdrage, bijvoorbeeld in de vorm van vrijwilligerswerk of mantelzorg ¹².

Woningen voor senioren zijn bij voorkeur drempelvrij en rolstoeltoegankelijk. Een kans ligt hier in levensloopbestendige woningen, die het ouderen mogelijk maken, zelfstandig te leven. In levensloopbestendige woningen zijn alle voorzieningen voor veranderde levenssituaties of al aanwezig of kunnen eenvoudig aangebracht worden. Dit houdt bijvoorbeeld in, dat de woningen drempelvrij zijn, brede doorgangen hebben en er zich handgrepen naast de WC bevinden. Hierdoor kan men ook bij veranderde zorgbehoefte gedurende een heel leven in dezelfde woning blijven wonen.

Maar dat mensen langer leven brengt ook problemen voor de maatschappij met zich mee. Zo zijn de meeste mensen in Nederland er niet op voorbereid om oud te worden en blijft eenzaamheid en tijdsbesteding ondanks verwachte beterde gezondheid ook in de toekomst een probleem ¹³.

¹¹ Hilde Remøy en Theo van der Voordt, *Zorg voor leegstand - Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties* (Amsterdam: BNA, 2011).

¹² E.M. Zantinge et al., *Gezond ouder worden in Nederland* (Bilthoven: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), 2011).

¹³ Rudi Westendorp en René Gude, "Oud worden zonder het te zijn," in *De wereld draait door* (2014).

2.3.Onderzoeksvraag

Het onderzoek richt zich op de huisvesting van ouderen met geen tot lichte somatische aandoeningen. Tevens wordt gekeken hoe een leegstand kantoorpand hierbij een rol kan spelen. De hoofdvraag luidt dan ook:

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

Hierbij is ook een aantal deelvragen van belang:

- Wie hoort bij de doelgroep?
 - Welke verschillende wensen en mogelijkheden hebben ouderen?
 - Welke ondersteuning is nodig en hoe ziet deze eruit?
- Waar moet een leegstaand pand aan voldoen?
 - Aan welke technische eisen moet een gebouw voldoen?
 - Wat zijn de plannen voor de omgeving?
 - Welke voorzieningen zijn bereikbaar en binnen welke afstand?
- Hoe willen ouderen wonen?
 - Wat zijn de woonwensen van de verschillende ouderen?
 - Welke woonvormen zijn denkbaar?
 - Welke schaal is wenselijk?
 - Welke eisen worden aan het gebouw en de woning gesteld?

2.4. Doel en doelgroep

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van kansen, obstakels en randvoorwaarden van een transformatie van een leegstaand kantoorpand tot een huisvesting voor ouderen. Vervolgens kan een ontwerp gemaakt worden, dat een oplossing laat zien.

Het idee is ouderen een waardevolle omgeving te kunnen bieden waarin zij zelfstandig wonen en zich thuis kunnen voelen. Zelfstandig wonen betekend het wonen in een woning waar alle taken uit het dagelijkse leven uitgevoerd kunnen worden, zonder of met zeer beperkte hulp of steun van anderen. Verondersteld wordt, dat ouderen bereid zijn om op een leeftijd te gaan verhuizen, waar zij zelf of hun partner nog geheel zelfstandig kunnen wonen of maar lichte verzorging nodig hebben. Er zijn verschillende redenen voor een verhuizing denkbaar: omdat men graag met anderen in dezelfde situatie samen willen leven, omdat men vreest alleen achter te blijven (bijvoorbeeld door overlijden van de partner of het vertrekken van de kinderen) of omdat men liever een bewuste keuze maakt over waar men wil leven wanneer men oud is en niet wil wachten tot dat men moet verhuizen (bijvoorbeeld naar een verzorgingshuis). Een andere reden kan zijn, dat de partner verzorging nodig heeft en men nog steeds samen wil blijven wonen. De ouderen in een dergelijke woonomgeving gaan er met de verwachting naar toe er zo lang te kunnen blijven tot dat zij overlijden of tot dat zware verpleging en een verhuizing naar een verpleeginstelling nodig is.



Belangrijk hierbij is dat “de oudere” niet bestaat. Zo divers als de redenen voor een verhuizing zijn, zo divers zijn ook de woonwensen. Er zijn mensen, die het liefst zo zelfstandig mogelijk willen wonen, terwijl anderen sneller behoefte aan ondersteuning hebben. Sommigen willen dat activiteiten voor hen georganiseerd worden en sommigen willen zelf erop uit. Een deel zal liever rustig willen wonen terwijl een ander deel de voordelen van de drukke stedelijke context weet te waarderen ¹⁴. En ook de leeftijdscategorie van de ouderen in de doelgroep zal verschillen. Zoals er fitte 90- jarigen zijn die zelfstandig kunnen wonen zijn

¹⁴ Pieter van het Kaar en Maarten Konijn, *Oud of the Box!*

Voorbeeldprojecten, artikelen en dilemma's voor het zelfstandig wonen in de derde levensfase (Groningen: Mannen in de ruimte, 2013).

er ook 60-jarigen met een ernstige aandoening en een grote zorgbehoefte. Als deze zorgbehoefte te groot wordt en het niet meer mogelijk is voor deze mensen om zelfstandig te wonen, is het voor hen niet meer mogelijk, om in de ouderenwoningen te blijven die dit onderzoek behandelt. Zij worden dan ook nadrukkelijk van de doelgroep uitgesloten. De nadruk bij de huisvesting ligt immers op *zelfstandig* wonen met *toegang* tot zorg.



Een huisvesting voor ouderen moet aan de verschillende wensen voldoen: Er moeten ontmoetingsruimten komen maar ook de privésfeer moet gewaarborgd blijven. Mensen moeten er zelfstandig kunnen wonen maar verzorging en andere voorzieningen in de buurt hebben en de woningen moeten voor rolstoelgebruikers en verpleegkundigen eenvoudig toegankelijk zijn. De woningen moeten voor verschillende ouderen geschikt zijn: diverse groottes zijn wenselijk, van eenpersoonshuishoudens tot kleine groepswoningen en van sociale huur tot vrije sector woningen. Ook het aantal kamers zal verschillen: sommige ouderen nemen genoeg met één kamer, terwijl anderen graag een logeer- of hobbykamer naast de woon- en slaapkamers hebben.

2.5.Relevantie

Zoals omschreven zijn zowel de kantorenleegstand als het scheiden van wonen en zorg actuele maatschappelijke thema's. Onderzoek naar deze problemen is daarom zinvol om mogelijke oplossingen te formuleren. Er zijn meerdere onderzoeken naar het huisvesten van een zorgfunctie in een kantoorgebouw uitgevoerd^{15, 16} en naar transformatie algemeen¹⁷. Er is echter maar beperkte informatie over zelfstandige ouderenwoningen in een kantoorgebouw.

Dit onderzoek vindt plaats in het kader van het afstuderen voor de Master Architectuur. Tot op zekere hoogte betreft het daardoor een fictief project. Er is geen opdrachtgever en in de praktijk zouden zijn wensen en eisen het ontwerp sterker beïnvloeden dan de wensen die hier op basis van interviews vastgesteld zijn.

Een groot deel van het onderzoek is door middel van interviews gedaan. Dit biedt een meerwaarde omdat zo inzicht in de ervaringen van de doelgroep verkregen wordt. De groep respondenten is echter te klein om wetenschappelijk relevante resultaten te leveren.

2.6.Deelconclusie

Transformatie van kantoren naar woningen is in veel gevallen mogelijk

De gevolgen van de kantorenleegstand en het scheiden van wonen en zorg in de AWBZ zijn niet alleen maar negatief. Wordt niets aan de leegstand gedaan kunnen problemen voor de maatschappij ontstaan. Maar door de constructie en opbouw van de meeste kantoorgebouwen is het relatief eenvoudig mogelijk om een deel hiervan te transformeren. Zo kan de leegstandspercentage terug gedrongen worden en de problemen die door leegstand ontstaan beholpen worden. Vaak zijn kantoorgebouwen geschikt om wonen als nieuwe functie te herbergen en ook ouderenhuisvesting valt hieronder. Het door het scheiden van wonen en zorg uit de AWBZ tekort aan geschikte woningen voor ouderen wordt hierdoor gedeeltelijk verholpen, waarmee een ander maatschappelijk probleem een oplossing vindt.

Steeds meer senioren kunnen lang zelfstandig wonen

Doordat meer mensen minder last van hun beperkingen hebben en veel ouderen actief aan het maatschappelijke leven deel nemen is het mogelijk voor een groot deel van de 65-plussers om zelfstandig te wonen. Hierbij hebben zij nog wel ondersteuning nodig, waarbij zowel de menselijke als ook de fysieke omgeving een rol speelt.

15 Vgl. bv.: Remøy en Voordt, *Zorg voor leegstand - Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties.*,

16 Vgl. bv. Linda van Dam, "Leegstand van verzorgingshuizen kansen en obstakels van herbestemming" (TU Delft, 2013).

17 Vgl. bv.: Theo van der Voordt et al., *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten* (Rotterdam: Uitgeverij 010, 2007).

3. Keuze Projectlocatie

3.1. Methode

Na het verkennen van de problemen is een aantal leegstaande panden met transformatiepotentie gekozen en vergeleken. Hiervoor zijn criteria opgesteld en informatie verzameld. Deze aanpak is op de transformatiepotentiometer gebaseerd, die van de volgende stappen uitgaat ¹⁸:

- 0: het in kaart brengen van leegstaande panden
- 1: Quickscan, verkenning: toepassing van de vetocriteria (markt, locatie, gebouw)
- 2: Quickscan, haalbaarheid: toepassing van de graduele criteria (markt, locatie, gebouw)
- 3: Quickscan, bepaling van de transformatieklasse
- 4: Scan financiële haalbaarheid
- 5: Planvorming risico's

Bij dit onderzoek zijn de stappen grotendeels aangehouden, maar de criteria zijn gedeeltelijk verandert, zoals in het vervolg omschreven is. Er zijn ook criteria van de transformatiemeter zorg gebruikt. Omdat de transformatiepotentiometer niet geheel aangehouden is en hier ook geen nieuw instrument ontwikkeld is, vervalt de bepaling van de transformatieklasse. Wel is een overzicht over de financiële haalbaarheid gemaakt.

18 Geraedts, R.P. & Van der Voordt, D.J.M. (2007), Transformatiepotentiometer in: Voordt et al., *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*.

3.2. Het in kaart brengen van leegstaande panden en het toepassen van de vetocriteria (Stap 0 en 1)

Om een overzicht van de leegstaande kantoorpanden in Rotterdam te verkrijgen is onderzoek bij een aantal verschillende makelaars gedaan. Hierbij werd gebruik gemaakt van de websites van funda in business, DTZ, Molenaar Bedrijfshuisvesting en andere makelaars. Ook werden panden uit eigen observatie bij het bezichtigen van Rotterdam in de lijst opgenomen en panden, die door Veldacademie voorgesteld werden. Aangezien het ook na contact met de gemeente onmogelijk bleek om een complete lijst met leegstaande kantoren in Rotterdam op te stellen en om de opgave snel te concretiseren is ervoor gekozen, de gevonden kantoorpanden gelijk aan de vetocriteria te toetsen.

Vetocriteria zijn voorwaarden, waaraan een leegstaand pand moet voldoen om in aanmerking voor transformatie tot ouderenwoningen te komen. Als hieraan niet wordt voldaan valt het gebouw als casus af. Bij deze studie worden echter minder vetocriteria gebruikt dan in de praktijk. Immers is dit een afstudeeronderzoek en wordt gekeken, hoe problemen opgelost kunnen worden. Een gemeente die niet direct aan een bestemmingsplanwijziging mee wil werken wordt hier bijvoorbeeld niet als vetocriterium beschouwd. Wel is er een aantal randvoorwaarden geformuleerd, waaraan voldaan moet worden om deze problemen op te kunnen lossen.

Vetocriteria (Als er één met nee beantwoordt wordt, valt de casus af)

- Het gebouw staat in of nabij een woonwijk
- Het gebouw staat geheel of grotendeels leeg
- De vrije hoogte van de verdiepingen is minimaal 2,6m
- Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van minimaal 1000m² (dit is circa de helft van een gemiddeld verzorgingshuis met 72 eenheden van 28m² ¹⁹.)
- Het gebouw heeft weinig potentie om zonder renovatie nog als kantoorpand gebruikt te worden

19 Jeroen Neele et al., "Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen," ed. Rigo (Amsterdam 2002).

Binnen Rotterdam zijn er 16 kantoorpanden gevonden die aan de vetocriteria voldoen. De locaties van deze panden is in figuur 4 weergegeven. De lijst is, zoals omschreven, niet compleet, maar geeft wel een overzicht over mogelijk te transformeren kantoorpanden in Rotterdam.

Om te kunnen onderzoeken welke kantoren de grootste transformatiepotentie hebben, zijn de kantoorpanden die aan de vetocriteria voldoen onderverdeeld in types. Voor haar eigen onderzoek heeft Marieke Meyer types voor de locatie van kantoorpanden omschreven, die hier gebruikt worden²⁰. Deze zijn voor dit onderzoek echter lichtelijk anders gedefinieerd, omdat hier de doelgroep bekend is:

- **centrumlocatie:** Het pand staat in het centrum van Rotterdam, heeft een goede bereikbaarheid en alle voorzieningen in de buurt. De panden zijn qua locatie geschikt om als kantoor gebruikt te worden en komen ook alleen in aanmerking voor transformatie tot ouderenwoningen, als de kans klein is, dat deze zonder ingreep na de economische crisis weer als kantoor gebruikt worden. Zo wordt waardevernietiging voorkomen.
- **bedrijventerrein/kantorenpark:** Deze panden staan in een monofunctionele wijk zoals de Brainparks in Rotterdam. Transformatie naar ouderenhuisvesting is alleen mogelijk, als of het gehele gebied ontwikkeld wordt of het pand aan de rand van dit gebied met goede aansluiting tot een woonwijk en voorzieningen ligt.
- **In een woonwijk:** Panden uit deze categorie zijn omgeven van woongebouwen. Dit kunnen grondgebonden woningen zijn maar ook appartementencomplexen. Ten opzichte van de centrumlocatie, waar ook woningen voor komen, zijn in deze gebieden minder tot geen andere functies te vinden. In verhouding zijn er weinig locaties in Rotterdam waar grote kantoorgebouwen tussen woningen te vinden zijn.
- **Gefragmenteerd gebied:** Dit gebied is door een grote straat, het spoor of een rivier gedeeld of het gebouw staat op een plein op zichzelf (bijvoorbeeld de torens aan de Marconistraat). Gebouwen op deze locaties hebben vaak geen of weinig relatie met hun omgeving.

Aangezien de lijst van kantoorpanden die aan de vetocriteria voldoen te lang is om geheel aan de graduele criteria te toetsen zijn er zes voor verder onderzoek gekozen (zie fig. 5). Uit elke categorie is één gebouw gekozen dat op het eerste gezicht de grootste transformatiepotentie had. Daarnaast zijn er nog twee gebouwen gekozen die naar eigen mening interessant waren om te ook onderzoeken.

²⁰ Marieke Meyer, "Transformatie van kantoorgebouwen; Ontwerpen door te luisteren naar de omgeving van het gebouw." (TU Delft, 2014).

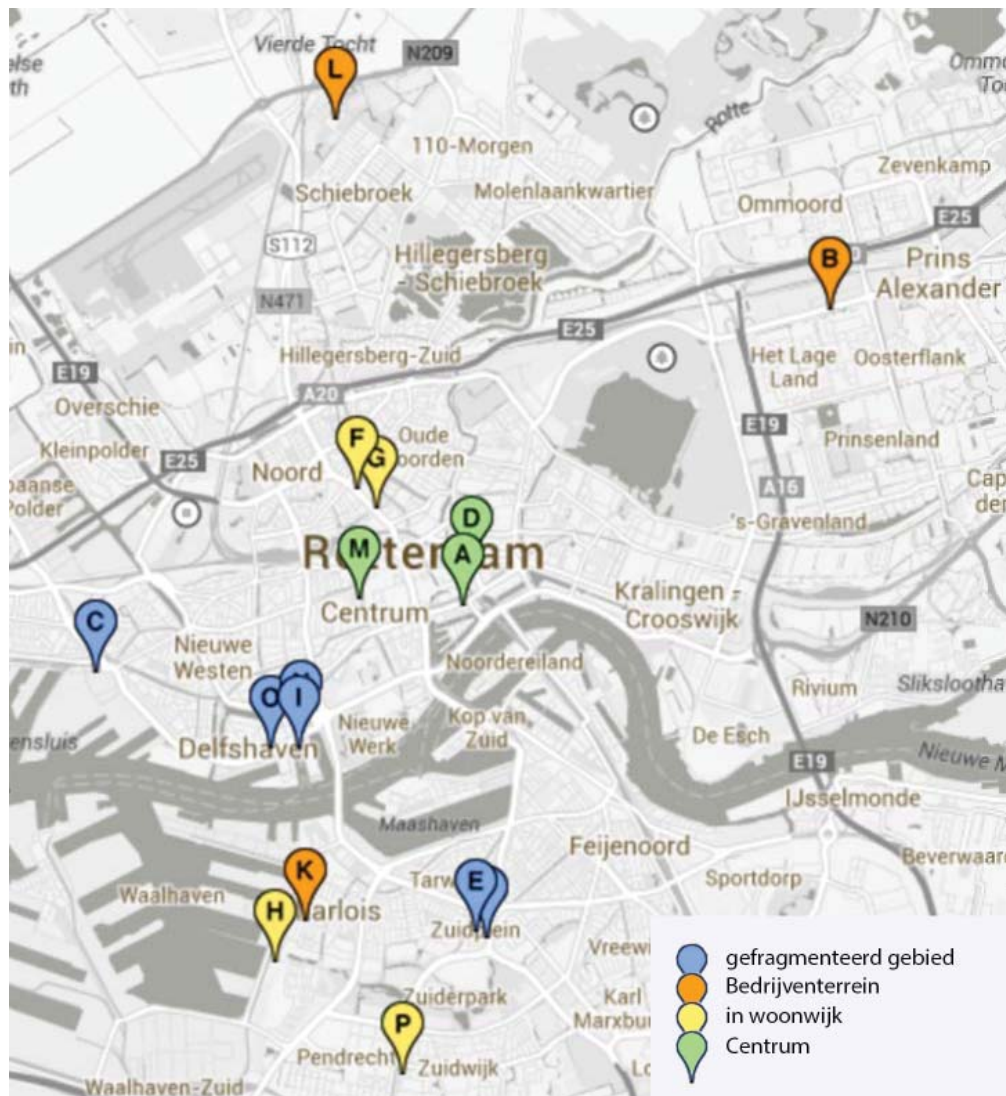


Fig. 4. Overzicht van leegstaande kantoren, die aan de vetocriteria voldoen (bron: fundainbusiness, DTZ, Molenaarbedrijfshuisvesting, Parc makelaars)

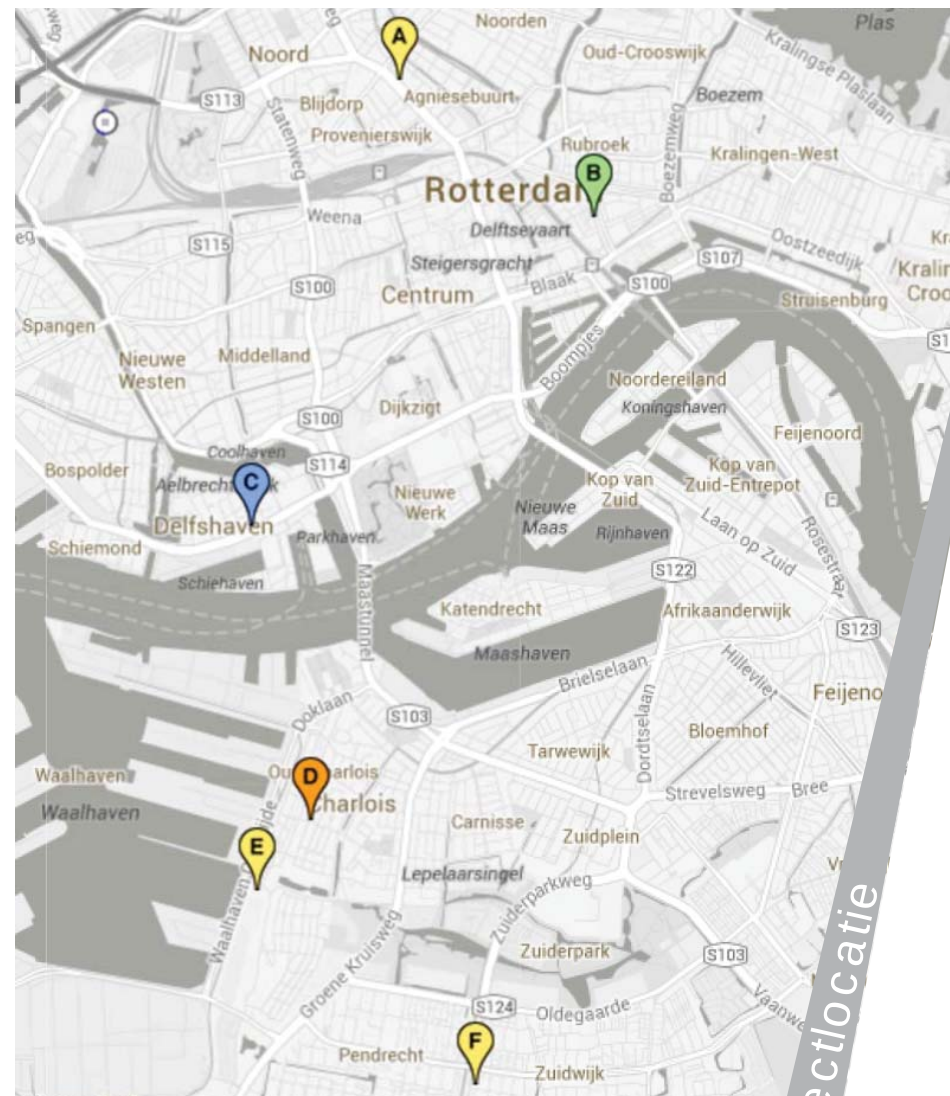


Fig. 5. Deze gekozen gebouwen worden verder geanalyseerd

3.3. Quickscan, haalbaarheid: toepassing van de graduele criteria (Stap 2)

Ook de graduele criteria zijn op de transformatiepotentiometer gebaseerd en eveneens aan dit onderzoek aangepast. De criteria zijn in drie categorieën te verdelen: markt, locatie en gebouw. Verder is er een aantal aspecten, die indien mogelijk voor elke categorie gebruikt worden: functioneel, technisch, cultureel, financieel en juridisch²¹. Voor de complete uitwerking hiervan zie de tabel in de bijlage (Bijlage 1).

In eerste instantie wordt eenvoudig te verzamelen informatie van alle zes gebouwen in kaart gebracht. Om tijdsredenen wordt vooral naar locatieafhankelijke criteria gekeken en nog niet zo zeer naar de (technische) staat van de gebouwen zelf. Ook kan op basis van de locatieverkenning door middel van kaartmateriaal, statistieken over de wijken en een bezoek aan de gebieden al een goed beeld van de potentie van de gebouwen gekregen worden, zodat het verantwoord is, om op basis hiervan een keuze voor een casus te maken.

De **graduele criteria** voor het eerste deel zijn:

- Markt:
 - het aantal ouderen (65+) in de wijk
 - andere ouderenhuisvesting in de buurt
- Locatie:
 - de ligging
 - de afstand tot voorzieningen, zoals winkels, medische hulp en parken
 - de bereikbaarheid met OV en auto
 - parkeergelegenheid en de directe buitenruimte
 - het bestemmingsplan
- Gebouw:
 - de uitbreidingsmogelijkheden

In het vervolg zijn de analyses van de zes gebouwen omschreven, evenals de weegfactoren, die tot de keuze van de casus leidden. De volgorde is op de geografische locatie gebaseerd, de kantoren worden van Noord tot Zuid behandeld.

Voor elke locatie is een kaart met basisvoorzieningen weergegeven. Deze toont echter alleen de dichtstbijzijnde faciliteiten en niet het gehele aanbod. De voorzieningen, die wel getoetst werden maar buiten de uitsneden van de kaart vallen worden in de legenda in grijs getoond. Ook is een grafiek gemaakt, die de afstanden tot de voorzieningen weergeeft. Voor de transformatie naar ouderenhuisvesting is het wenselijk, deze basisvoorzieningen op loopafstand binnen 500m van het gebouw te hebben. Hoe meer er binnen deze cirkel vallen, hoe beter geschikt is de locatie voor ouderenwoningen. Echter zijn niet alle faciliteiten even belangrijk. Een winkel voor dagelijkse behoeftes en een huisarts zijn bijvoorbeeld belangrijker om dichtbij te hebben, dan een zwembad of ziekenhuis. En de bereikbaarheid met openbaar vervoer vereist niet alle vervoersmiddelen, alhoewel meerdere opties positief zijn. Dit is ook in de weging terug te vinden (zie ook 3.4.).

²¹ Voordt et al., *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*.

3.3.1. Schiekade 34 (A)

Het gebouw werd tussen 1943 en 1946 in twee fases voor de handelsonderneming J.P. Weyers gebouwd. Er zijn zeven verdiepingen en een parkeerkelder aanwezig met een totale BVO van circa 8400m². Het gebouw werd in eerste instantie als magazijn en verkoopruimte gebouwd. Tegenwoordig wordt het gebouw als kantoor gebruikt, met een showroom op de begane grond. Op dit moment staat het gebouw niet geheel leeg, de begane grond en de bovenste etages zijn gedeeltelijk verhuurd, wat circa 6700m² leegstand betekent. Maar ook na een kort gesprek met de makelaar kon niet vastgesteld worden hoe lang deze delen al leeg staan.

In de Agniesebuurt wonen circa 450 65-plussers, wat 11% van de lokale bevolking uitmaakt. Een derde van de bewoners is autochtoon, 11% is van andere westerse afkomst en de rest is niet-westers allochtoon. Onvoldoende taalbeheersing en lage inkomens horen dan ook tot de grootste problemen binnen deze wijk²². De grote hoeveelheid verschillende nationaliteiten maakt de doelgroep in dit gebied nog diverser.

De voordelen van de locatie in de Agniesebuurt zijn de nabijheid van bijna alle voorzieningen. Alleen een ziekenhuis bevindt zich op bijna 1,5km afstand. Ook bestaat een goede verbinding met het openbaar vervoer. De recreatieruimte bestaat echter alleen uit een stuk singel en een open binnenhof, wat voor langere wandelingen niet geschikt is. Ook staat het gebouw langs een drukke weg.



Fig. 6. Vanuit de Schiekade gezien (bron: Parc Makelaars)

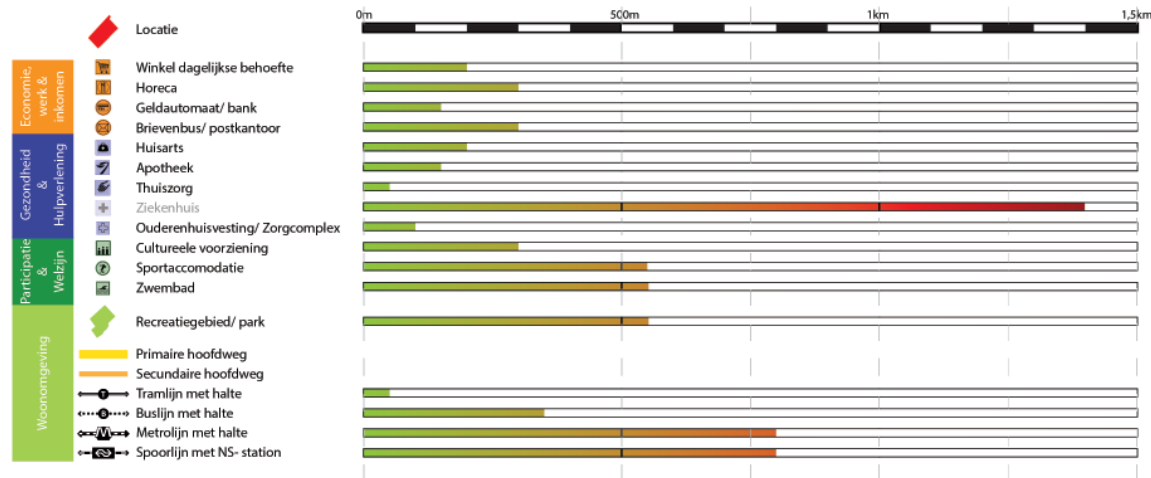


Fig. 7. Loopafstanden naar enkele voorzieningen

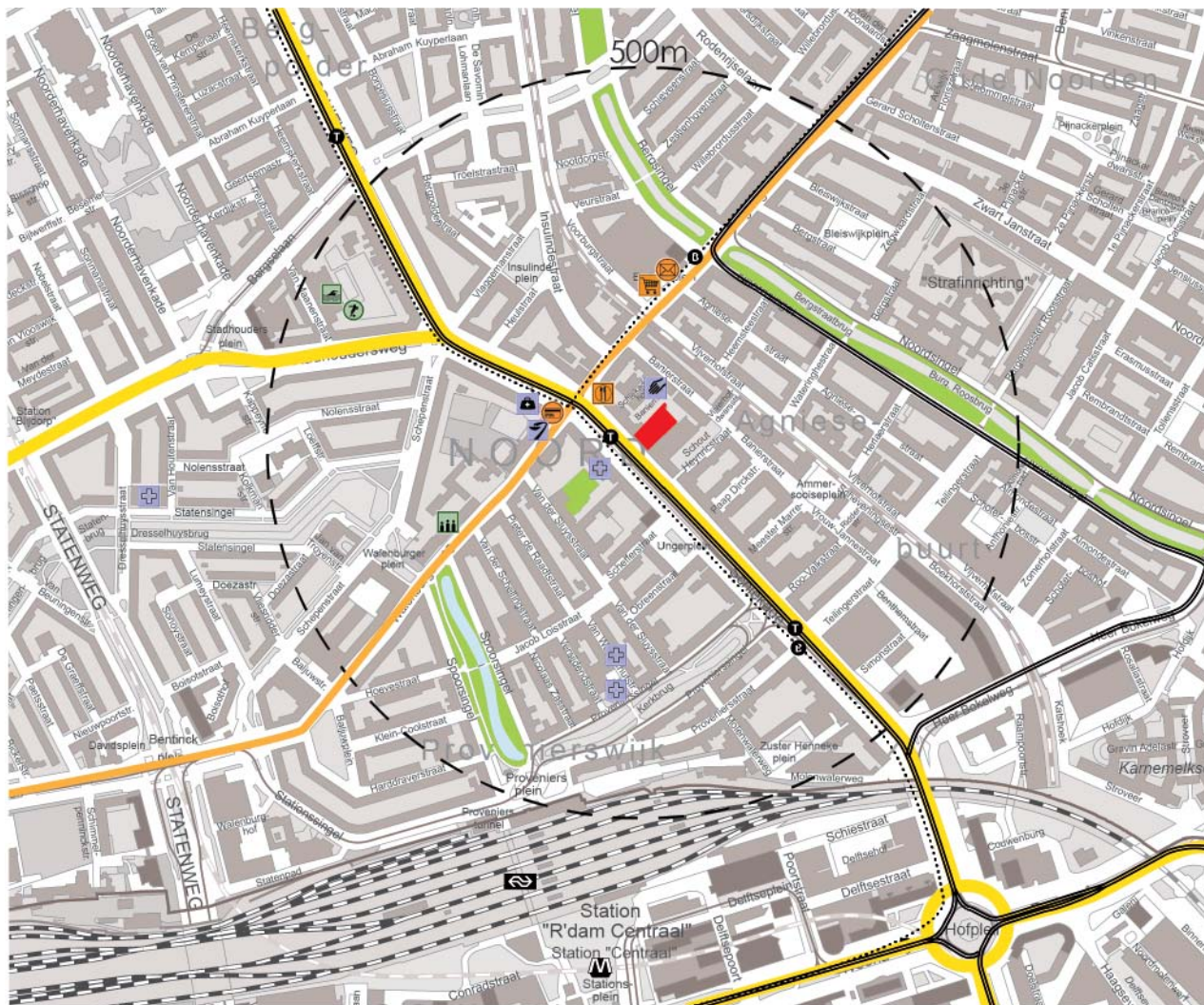


Fig. 8. Voorzieningen in de buurt van Schiekade 34



3.3.2. Mariniersweg 151 (B)

Het kantoorpand aan de Mariniersweg 151 bestaat uit zeven verdiepingen en een kleine kelder. Het pand werd in 1950 gebouwd en wordt als kantoor gebruikt. Op de begane grond bevindt zich een deel van een kappersacademie. De totale BVO bedraagt circa 2300m², waarvan ruim de helft leeg staat. Het gebouw wordt al langer dan een half jaar op funda aangeboden, wat vermoeden laat, dat de toestand te slecht is om zonder verbouwing als kantoor verhuurd te worden. Een uitbreiding van het gebouw is noch horizontaal, noch verticaal mogelijk.

In de wijk Stadsdriehoek leven circa 1600 mensen die ouder dan 65 jaar zijn. Dit maakt 12% van de bevolking uit. Bijna 60% van de inwoners is autochtoon, een derde niet-westerse allochtonen en de overige bevolking is westers²³. Door het grote aantal aan ouderen is de slagingskans voor een bejaardenhuisvesting groter dan in andere wijken.

De wijk Stadsdriehoek kenmerkt zich door de goede verbinding met het openbaar vervoer en het hoge aantal voorzieningen op loopafstand. Alle gewenste faciliteiten bevinden zich op een afstand van korter dan een kilometer. Maar zoals het typisch is in een centrum, is ook deze locatie omgeven van drukke wegen en weinig recreatierruimte.



Fig. 9. Voorgevel aan de Mariniersweg (bron: fundainbusiness.nl)

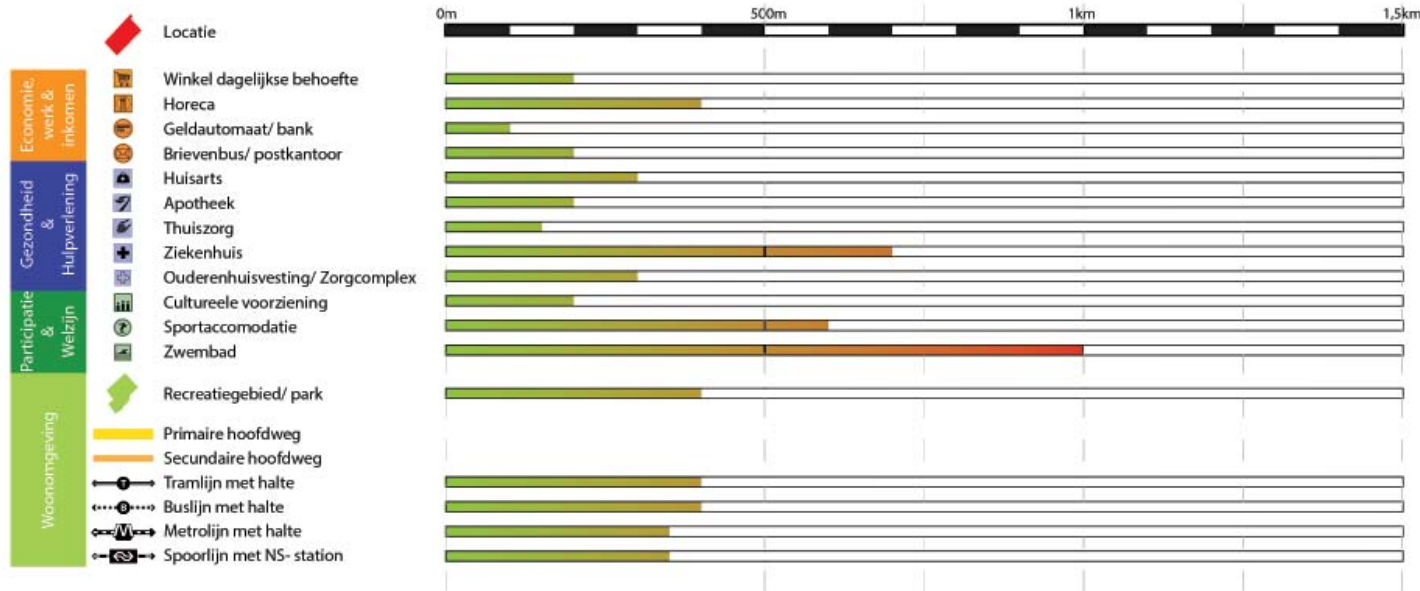


Fig. 10. De loopafstanden van de Mariniersweg 151 tot basisvoorzieningen bevinden zich allen in het groene bereik, op een zwembad na.

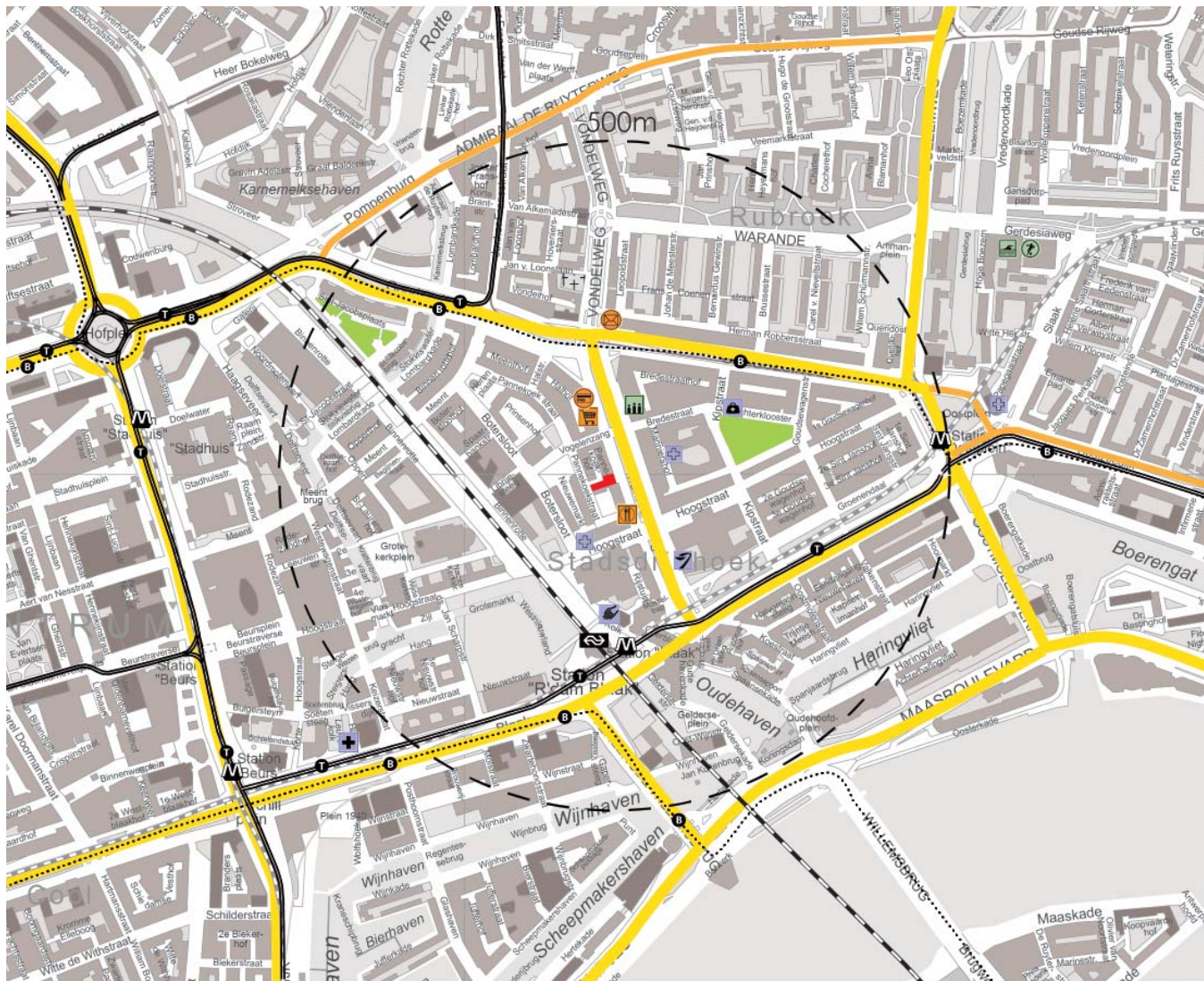


Fig. 11. Voorzieningen rond de Mariniersweg



3.3.3. Westzeedijk 487 (C)

Het gebouw uit 1911 werd in 1958 verbouwd en heeft de bestemming kantoor. De vier verdiepingen en kelder bieden een BVO van rond 2700m², die geheel leeg staan. Het gebouw wordt al lange tijd tot verhuur aangeboden en heeft een huurprijs van maar €69/m², wat op een slechte toestand duidt. Een uitbreiding zal alleen in horizontale richting mogelijk zijn en gaat ten kosten van een tuin of parkeergelegenheid.

In de wijk Delfshaven leven maar 460 ouderen, wat 7% van de bevolking betekend. Ook is deze wijk een brede mix aan nationaliteiten aanwezig: 36% is autochtoon, 14% is overige westerse en de andere helft zijn niet-westerse allochtonen. In deze wijk worden vooral een te laag inkomen en slecht ervaren sociale binding als problemen gezien ²⁴.

Opvallend in deze wijk is, dat een aantal voorzieningen zoals een apotheek of culturele faciliteiten zeer dicht bij zijn en andere zoals een huisarts of het park zich op enige afstand bevinden. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is echter wel goed en ook de kwaliteit van de recreatieruimte is beter dan in andere wijken. Dit biedt alsnog voldoende mogelijkheden voor het huisvesten van ouderen.



Fig. 12. Het kantoorpand aan de Westzeedijk 487 (bron: fundainbusiness.nl)

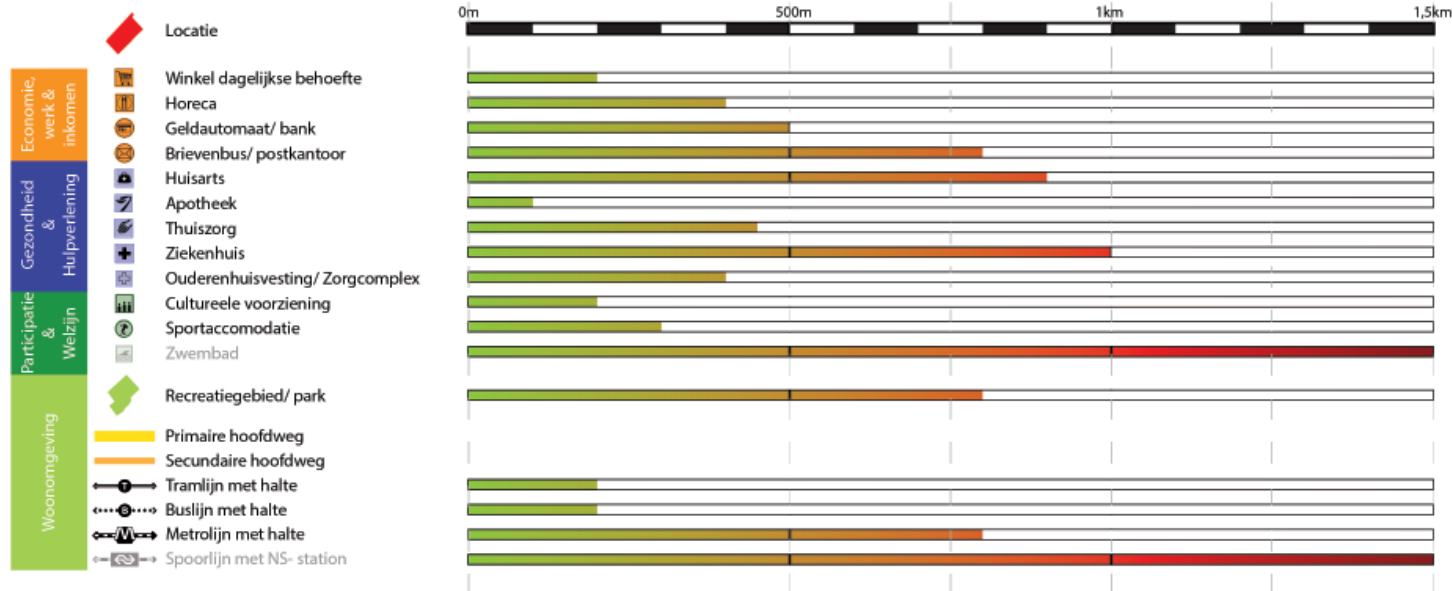


Fig. 13. Loopafstanden tot basisvoorzieningen in de buurt van Westzeedijk 487. Alleen een zwembad en NS-station bevinden zich op grote afstand.

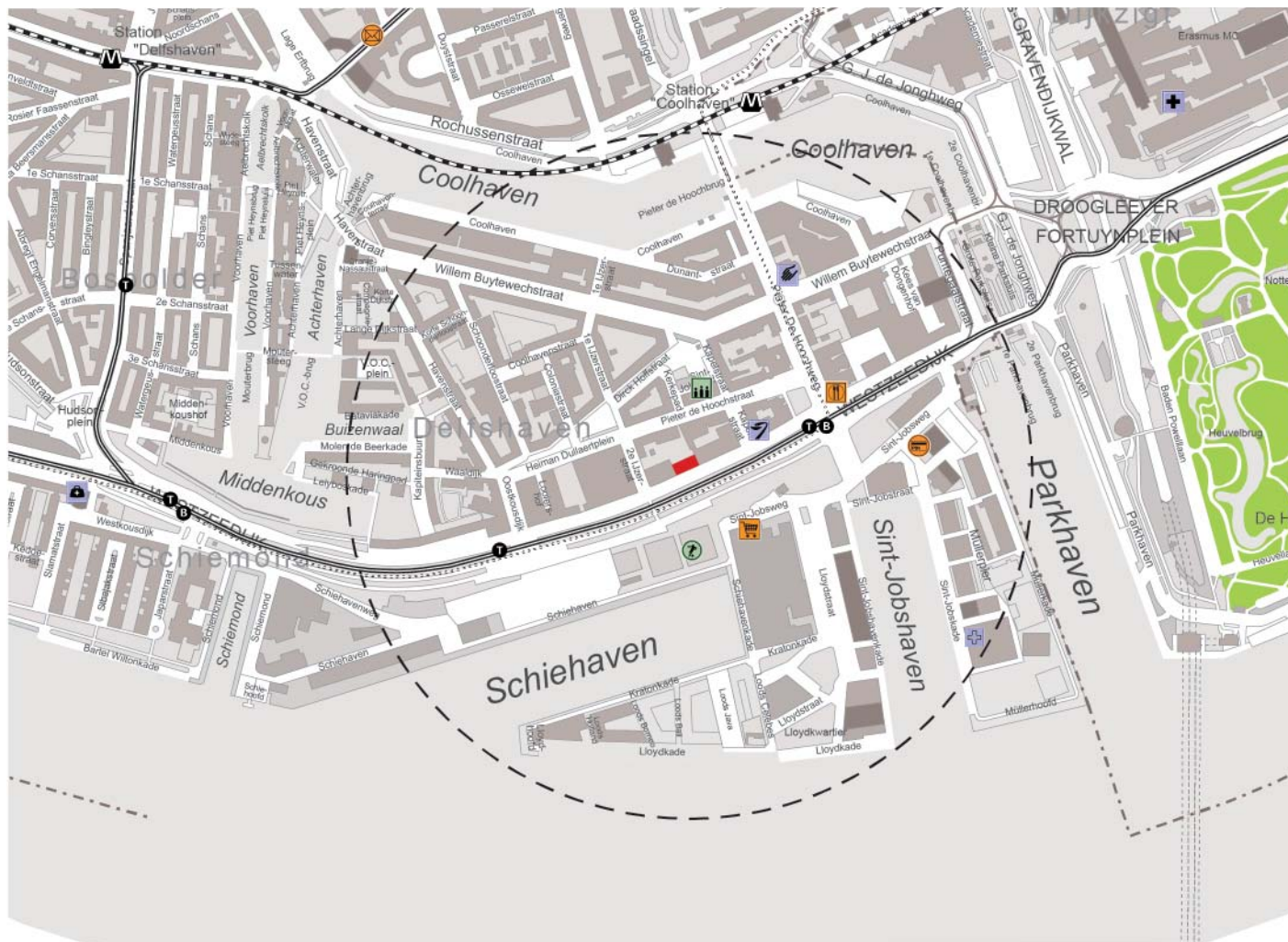


Fig. 14. Basisvoorzieningen in de buurt van Westzeedijk 487

Economie, werk & inkomen	Gezondheid & Hulpverlening	Participatie & Welzijn	Woonomgeving
Locatie Winkel dagelijkse behoefte Horeca Geldautomaat/ bank Brievenbus/ postkantoor	Huisarts Apotheek Thuiszorg Ziekenhuis Ouderenhuisvesting/ Zorgcomplex	Culturele voorziening Sportaccommodatie Zwembad	Recreatiegebied/ park Primaire hoofdweg Secundaire hoofdweg Tramlijn met halte Buslijn met halte Metrolijn met halte Spoorlijn met NS- station

3.3.4. Van Blommesteinweg 75 (D)

Het pand aan de van Blommesteinweg 75 was het voormalige hoofdgebouw van het Albeda College. Het bestaat dan ook uit enkellaagse bebouwing rond een hal. De BVO bedraagt ruim 5200m² op een kavel, die bijna twee keer zo groot is. Alhoewel dit voldoende mogelijkheden voor uitbreiding en een kwalitatieve buitenruimte geeft, betekent de laagbouw ook, dat er binnen het gebouw lange afstanden af te leggen zijn. Het gebouw is gelegen op een bedrijventerrein naast een woonwijk.

In Oud Charlois leven meer dan 1400 ouderen. Dit is evenredig aan 11% van de lokale bevolking. De bevolking is in de volgende categorieën te ordenen: 41% autochtoon, 14% overige westers en 45% overige niet-westers. De sociale index 2012 geeft aan, dat alleen sociale en culturele activiteiten en de sociale inzet als positief ervaren wordt, de overige categorieën worden tenminste met “kwetsbaar” betiteld ²⁵.

Opvallend is ook, dat de loopafstanden tot de basisvoorzieningen door de ligging van het gebouw aan de rand van de wijk lang zijn. Wel bestaat een goede OV-verbinding naar bijvoorbeeld het Zuidplein, waar veel voorzieningen gehuisvest zijn.



Fig. 15. Het voormalige Albeda College aan de van Blommesteinweg. Aan de achterkant bevindt zich een bedrijfshal.

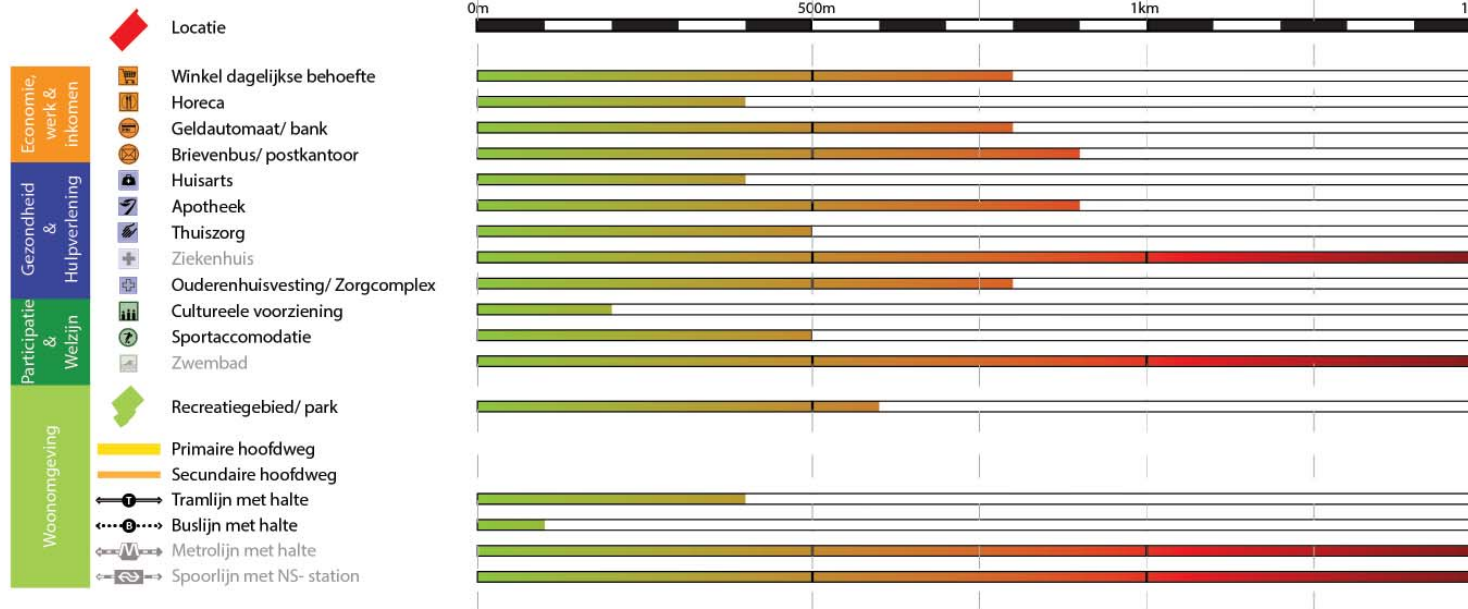


Fig. 16. De meeste voorzieningen zijn binnen loopafstand van de van Blommesteinweg 75

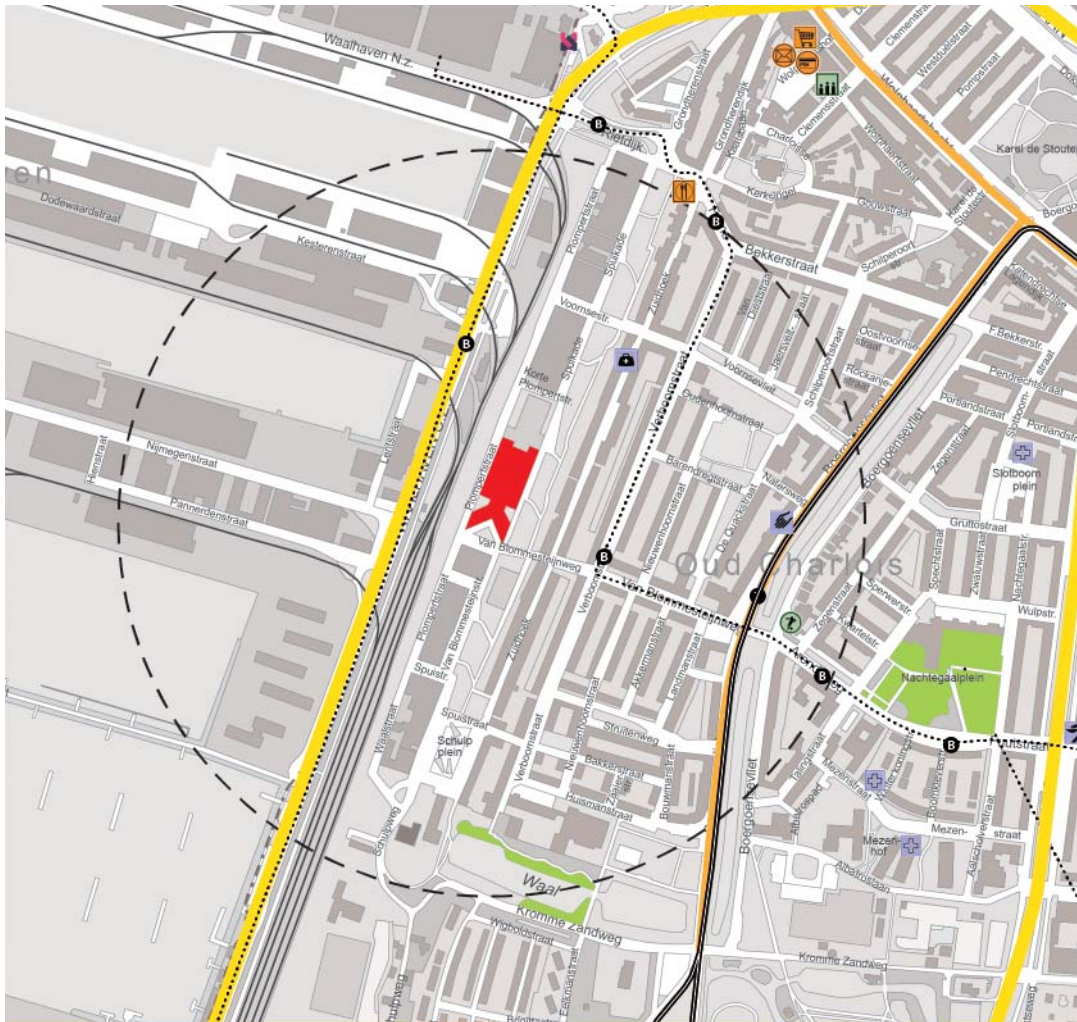


Fig. 17. Voorzieningen rond de van Blommesteinweg 75

Economie, werk & inkomen	Gezondheid & hulpverlening	Participatie & Welzijn	Woonomgeving
Locatie Winkel dagelijkse behoefte Horeca Geldautomaat/ bank Brievenbus/ postkantoor	Huisarts Apotheek Thuiszorg Ziekenhuis Ouderenhuisvesting/ Zorgcomplex	Culturele voorziening Sportaccommodatie Zwembad	Recreatiegebied/ park Primaire hoofdweg Secundaire hoofdweg Tramlijn met halte Buslijn met halte Metrolijn met halte Spoorlijn met NS- station

3.3.5. Schulpweg 37 (E)

Het gebouw werd in de jaren 1970 als internaat voor schipperskinderen gebouwd en werd ook tot op heden voor huisvesting voor VMBO scholieren gebruikt. Op de begane grond bevindt zich een kinderdagverblijf. Het gebouw met zes bouwlagen ligt aan de rand van de de wijk Wielewaal omgeven van velden, wat mogelijkheden voor een horizontale uitbreiding biedt. Het huidige BVO bedraagt 5100m², waarvan 3400m² leeg staan.

In Wielewaal leven voornamelijk autochtone Nederlanders. 8% van de bevolking zijn overige westers en 14% zijn niet-westerse allochtonen. 23% van de bevolking is ouder dan 65 jaar, maar dit zijn absoluut nauwelijks meer dan 200 mensen ²⁶.

De analyse van de nabije omgeving laat zien, dat er nauwelijks voorzieningen op loopafstand zijn en een aantal faciliteiten helemaal niet in de buurt aanwezig zijn. Zelfs een supermarkt ligt op meer dan twee kilometer afstand en de verbinding met het openbaar vervoer is niet goed. De dichtstbijzijnde tramhalte ligt op 600m en is de enige verbinding. Desondanks scoort de leefomgeving bij de sociale index hoog ²⁷.



Fig. 18. De Schulpweg 37 werd lang als internaat gebruikt.

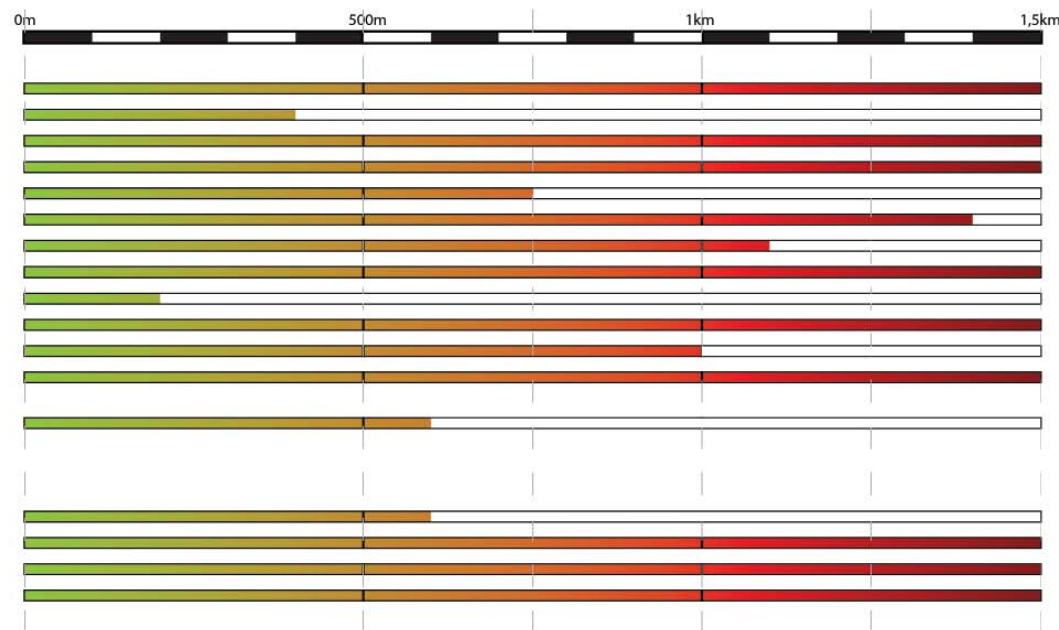


Fig. 19. Een snackbar en een ouderenhuisvesting zijn de enige voorzieningen binnen 500m van de Schulpweg 37

26 Buurtmonitor Rotterdam

27 Sociale index Rotterdam, 2012

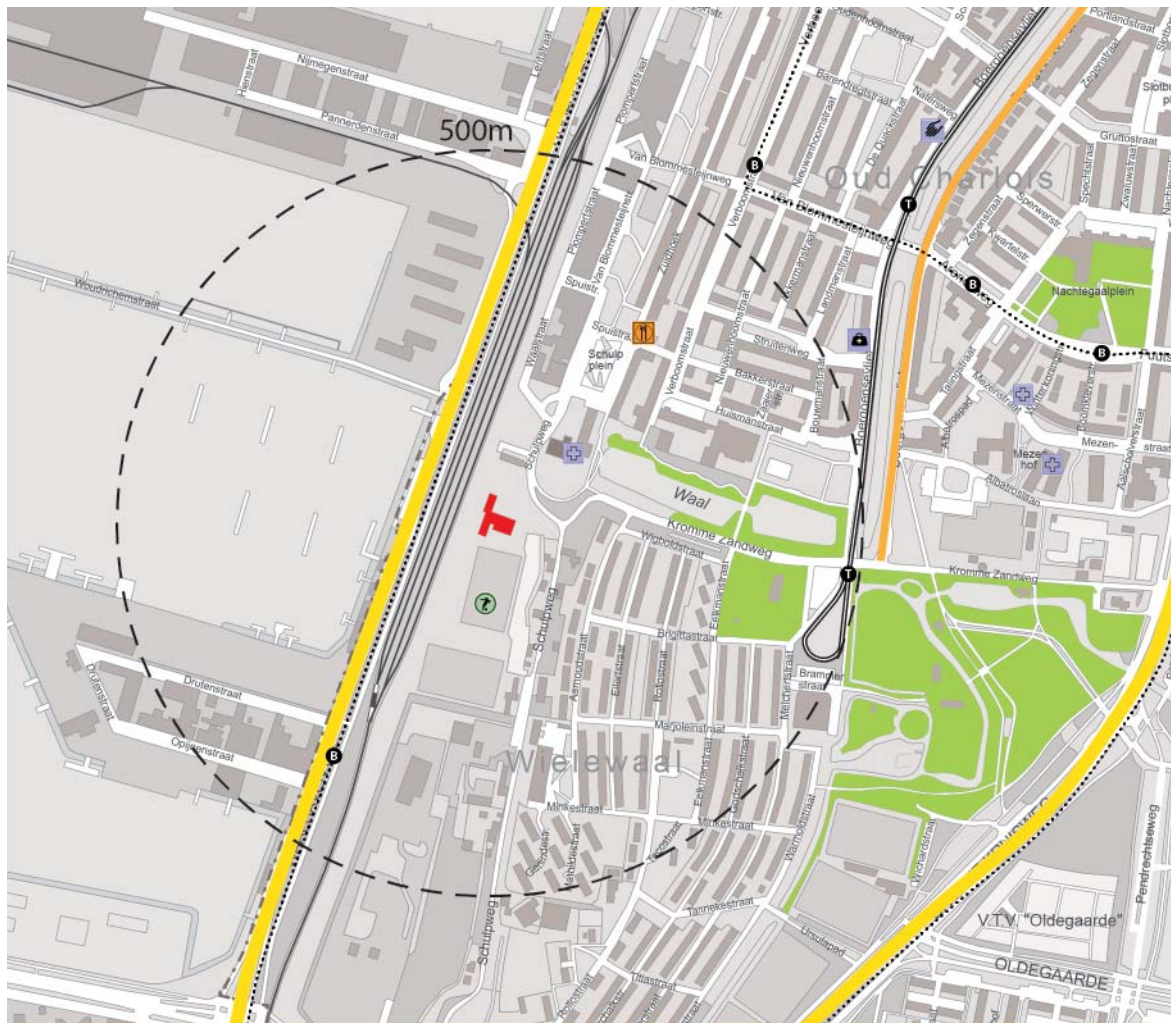


Fig. 20. De wijk wielewaal rond de Schulpweg 37



3.3.6. Zuiderparkweg 300 (F)

De Zuiderparkweg 300 is het jongste gebouw uit deze lijst. Het werd 1992 als kantoor gebouwd en telt vijf verdiepingen waarvan twee ondergronds. De BVO bedraagt 12.000m², die geheel leeg staan. Op de begane grond is een parkeergarage aanwezig. Het pand ligt tussen Pendrecht en Zuidwijk op de hoek van twee drukke wegen. Voor de directe buurt “De Velden” bestonden plannen tot herontwikkeling, maar deze liggen op het moment stil en zo staat een groot deel van deze buurt leeg of is gesloopt. Maar ook hier wordt de leefomgeving als positief ervaren ²⁸.

In Zuidwijk leven bijna 2400 ouderen, wat 20% van de bevolking uitmaakt. De helft zijn autochtonen, 10% zijn overige westers en 41% zijn van overige niet-westerse afkomst.

In deze wijk zijn bijna alle voorzieningen aanwezig en het grootste deel ligt op loopafstand, echter niet binnen 500m. Alleen een zwembad en ziekenhuis ontbreken. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is door de metrohalte, die aan de overkant van de weg ligt, goed te noemen.



Fig. 21. Zuiderparkweg 300

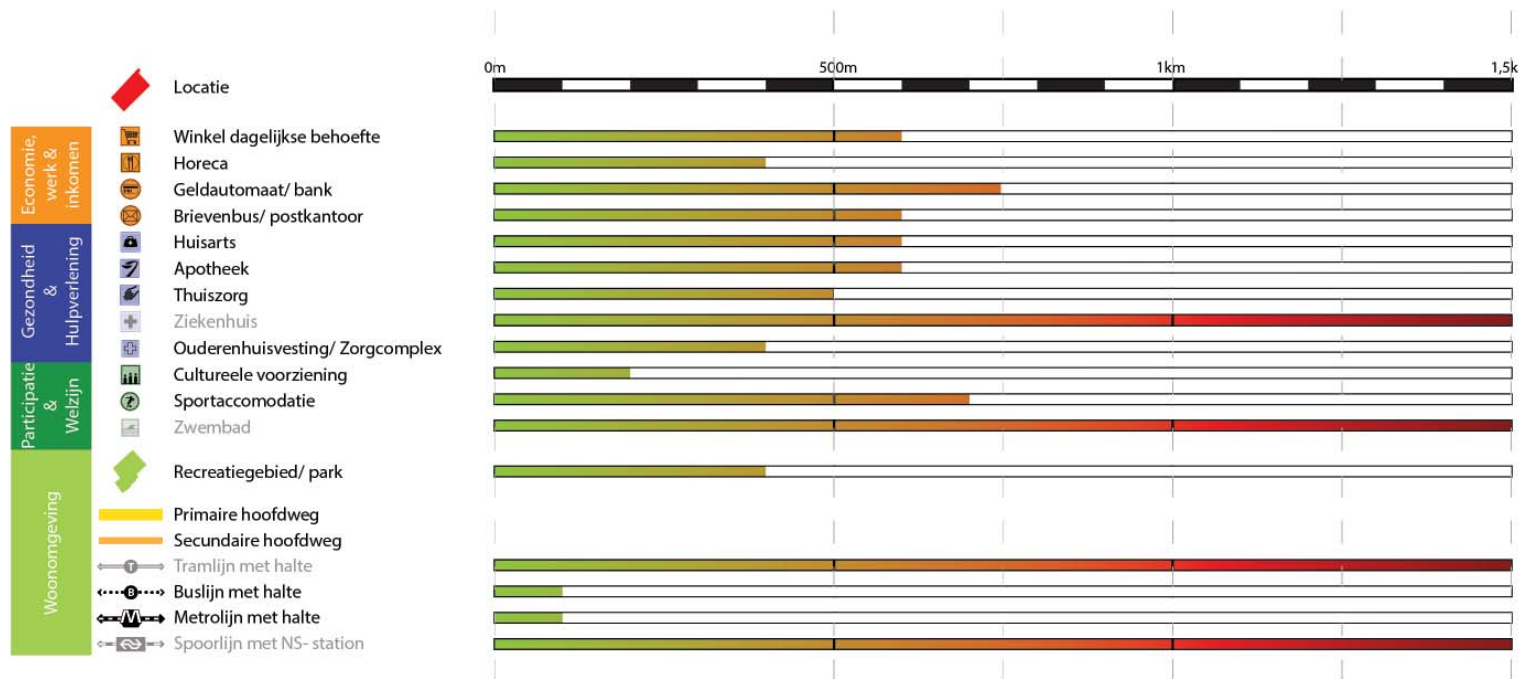


Fig. 22. Rond de Zuiderparkweg 300 zijn veel voorzieningen aanwezig, echter voor een deel buiten de 500m zone

28 Sociale Index Rotterdam, 2012



Fig. 23. De locatie tussen Zuidwijk en Pendrecht bied veel voorzieningen



3.4. Weging

Zoals eerder omschreven is een aantal graduele criteria op de zes gekozen panden toegepast. Uit de analyse blijkt, dat sommige locaties beter geschikt zijn voor een transformatie naar ouderenhuisvesting dan andere. Dit heeft ook met de weegfactoren te maken die aan de verschillende beoordelingscriteria verbonden worden (zie tabel hieronder). Hieronder is een lijst met de weegfactoren van een tot en met drie van de enkele criteria te zien, waarbij een 1 enkelvoudig meegeteld wordt en 2 en 3 twee respectievelijk drie keer.

Graduele criteria		Weeg- factor	Opmerking
Markt			
- aantal 65+ in de wijk		2	
- andere ouderenhuisvesting in de wijk		2	
- specifieke woonwensen in de wijk		2	nog te bepalen dmv interviews
Locatie			
functioneel	- ligging	2	
	- Afstand voorzieningen		
	- Winkel voor dagelijkse behoeftes	3	
	- Huisarts	3	
	- Recreatiegebied/ park	3	
	- Apotheek	2	
	- Geldautomaat/ bankkantoor	2	
	- Postkantoor	2	
	- Thuiszorg	2	
	- Horeca	2	
	- Culturele voorzieningen	2	
	- Sportaccommodatie	1	
	- Zwembad	1	
	- Ziekenhuis	1	
	- Verzorgingsthuis	1	
	- bereikbaarheid met OV		
	- afstand tot bushalte		
	- afstand tot metrohalte		
	- afstand tot tramhalte		
	- afstand tot NS station	1	
juridisch	- bereikbaarheid met de auto		
	- afstand tot hoofdweg	1	
	- afstand tot snelweg (oprit)	1	
	- parkeergelegenheid	2	
	- Bestemmingsplan		
	- bestemmingsplanwijziging nodig?	1	
Gebouw			
functioneel	- horizontale uitbreiding mogelijk?	2	
	- verticale uitbreiding mogelijk?	2	
cultu reel	- herkenbaarheid gebouw	2	
	- bestaande functies passen bij de doelgroep	1	

Omdat ouderen vaak minder mobiel zijn is het belangrijk dat zij de dagelijkse behoeften op korte afstand kunnen vinden of er een OV- verbinding naar dergelijke voorzieningen in de buurt is. In de lijst van criteria wegen deze punten daarom bijzonder zwaar (drie keer meegeteld, zie tabel hiernaast).

Iets minder belangrijk zijn voorzieningen die regelmatig maar niet dagelijks bezocht worden. Als deze zich op enige afstand bevinden is dit voor de doelgroep minder erg omdat voor een incidenteel bezoek vervoer op maat geregeld kan worden. Deze criteria worden dan ook maar twee keer mee geteld. En ook de uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw tellen dubbel omdat deze mogelijkheid meer ontwerpvrijheid geeft maar door de grootte van alle gebouwen is het waarschijnlijk bij geen locatie nodig om oppervlakte toe te voegen.

Voorzieningen die alleen in uitzonderlijke gevallen bezocht worden (zoals een ziekenhuis) of waarvan maar een kleine groep mensen gebruik maakt (zoals een zwembad) worden in de weging alleen enkelvoudig gewogen. Hetzelfde geldt voor een bestemmingsplanwijziging. Het wordt verwacht dat bij elke locatie een bestemmingsplanwijziging nodig zal zijn. Om een vertekend beeld te voorkomen wordt dit ook maar eenvoudig mee geteld.

Uit de tabel (Bijlage 1) komen de volgende scores voor de locaties:

A: Schiekade 34	45
B: Mariniersweg 151	41
C: Westzeedijk 487	24
D: Van Blommesteinweg 75	20
E: Schulpweg 37	-5
F: Zuiderparkweg 300	31

Zoals omschreven zijn de afstand tot een aantal basisvoorzieningen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer drievoudig meegeteld. Dit zijn ook punten, die in de literatuur als zeer belangrijk naar voren komen²⁹. In een ander scenario zijn ook het aantal ouderen in de wijk en de uitbreidbaarheid en herkenbaarheid van het gebouw met een drievoudige weging voorzien. Dit verandert aan de rangschikking van de gebouwen echter niets, wel wordt de afstand tussen de gebouwen en locaties kleiner. Hetzelfde geldt voor een opsomming waarbij voorzieningen zoals een zwembad of ziekenhuis of de passendheid van bestaande functies in het gebouw achterwege gelaten zijn.

²⁹ Remøy en Voordt, *Zorg voor leegstand - Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties.*; Aedes Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, "Webspecial woonwensen voor ouderen."

Fig. 24. De graduele criteria met weging

3.5. Definitieve Projectlocatie

De graduele criteria duiden aan, dat het gebouw aan de Schiekade het beste aan de eisen voldoet, dicht gevolgd van het pand aan de Mariniersweg. In eerste instantie werd dan ook voor de Schiekade gekozen. Echter viel bij verder onderzoek op, dat meer dan de verwachte 1300m² in het gebouw nog in gebruik waren. Hoeveel precies kon niet achterhaald worden, maar gesprekken met de makelaar en een van de huurders duiden op maar een tot twee verdieping die daadwerkelijk leegstaan. Een soortgelijke situatie was ook voor het pand aan de Mariniersweg waar te nemen.

Na overleg met de verschillende begeleiders is besloten om het pand aan de Zuiderparkweg als afstudeerproject te kiezen. Dit gebouw heeft een duidelijke transformatiepotentie, ook al is deze minder goed dan bij de eerste twee panden.

Doorslaggevend is echter, dat dit pand geheel leeg staat. Dit is achteraf als meest belangrijk criterium te beschouwen en zo moet ook het vetocriterium aangepast worden zodat alleen geheel leegstaande kantoorpanden toegelaten zijn. Daarnaast zijn bij de Zuiderparkweg 300 zowel de gemeente als de eigenaar (het pand is gedeeltelijk in bezit van de gemeente) als andere partijen bereid om mee te werken en ook het verkrijgen van tekeningen en een bezichtiging is eenvoudig mogelijk. Bij de eerste twee panden was dit niet het geval en konden alleen tekeningen van de bouw uit het archief gebruikt worden.

In het vervolg van dit afstudeeronderzoek wordt dan ook met het pand aan de Zuiderparkweg 300 verder gegaan.

3.6. Scan financiële haalbaarheid (Stap 4)

Om een overzicht te krijgen over de financiële haalbaarheid van het project is een globale berekening met kengetallen gemaakt. In het begin was nog geen definitief programma van eisen bekend en werd ervan uitgegaan, dat in het hele gebouw gestapelde, levensloopbestendige woningen komen. Tijdens de ontwerpfase is een verfijnde haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Deze is in hoofdstuk 6.6 te vinden.

Bij deze berekening worden de getallen uit de Kengetallenkompas Bouwkosten 2014 gebruikt ³⁰. Aangezien geen getallen voor een transformatie van kantoorgebouw naar ouderenhuisvesting beschikbaar zijn wordt hier van herbouw uitgegaan. Herbouwkosten zijn kosten die ontstaan wanneer een gebouw tot op de fundering afgebroken wordt en dezelfde functie herbouwt wordt. De Kengetallenkompas gaat uit van woningen van 65m² gebruiksoppervlak (GO) en een verhouding van 0,77 tussen GO en BVO.

De gevraagde koopprijs voor de Zuiderparkweg 300 kon niet nauwkeurig achterhaald worden. De gemeente kan of wil deze gegevens niet uitgeven maar de makelaar schat de minimale vraagprijs op 3,5 miljoen ³¹.

³⁰ IGG Bouwkostenadvies, *KengetallenKompas Bouwkosten 2014* (Den Haag: Calcsoft bv, 2014).

³¹ Molenaar Bedrijfshuisvesting, www.molenaarbedrijfshuisvesting.nl

Bruto vloeroppervlak (BVO):	12.389m ²
Kosten aankoop gebouw en grond:	3.500.000€
Kosten herbouw gestapelde seniorenwoningen:	1.201 €/m ² BVO
Kosten herbouw gestapelde seniorenwoningen, totaal:	$1.201\text{€/m}^2 * 12.389\text{m}^2 = 14.879.189\text{€}$
Gebruiksoppervlak (GO):	$12.389\text{m}^2 * 0,77 = 9540\text{m}^2$
Wooneenheden:	$9540\text{m}^2 / 65\text{m}^2 = 147$
Investeringskosten:	$3.500.000\text{€} + 14.879.189\text{€} = 18.379.189\text{€}$
Huuropbrengst per jaar (bij een huur van €450/maand/wooneenheid):	$147 * 450\text{€} * 12 = 793.800\text{€}$
Bruto aanvangsrendement (BAR) (bij een huur van €450/maand/wooneenheid):	4,3%
Huuropbrengst per jaar (bij een huur van €650/maand/wooneenheid):	$147 * 650\text{€} * 12 = 1.146.600\text{€}$
Bruto aanvangsrendement (BAR) (bij een huur van €650/maand/wooneenheid):	6,2%
Huuropbrengst per jaar (bij een huur van €850/maand/wooneenheid):	$147 * 850\text{€} * 12 = 1.499.400\text{€}$
Bruto aanvangsrendement (BAR) (bij een huur van €850/maand/wooneenheid):	8,1%

Het gemiddelde BAR van woningen in Rotterdam lag 2010 rond 5%³². Woningen met een huur tussen de €450 en €650 zijn dus financieel haalbaar en liggen binnen het gemiddelde BAR van Rotterdam. Om een hoger BAR te bereiken zijn duurdere woningen nodig. Voor een wijk als Zuidwijk met een gestandaardiseerd gemiddeld huishoudinkomen van €19.100 is de huur van €850 echter te hoog. Dit zouden dan nauwelijks bewoners uit de wijk kunnen betalen. Het (gedeeltelijk) verhuren van de begane grond aan commerciële partijen en het toevoegen van enkele duurdere woningen is een mogelijkheid om een hoger BAR te verkrijgen.

³² Afdeling Research DTZ Zadelhoff, "Huurwoningen sleutel tot marktherstel," (Amsterdam 2010).

3.7. Planvorming risico's en randvoorwaarden (Stap 5)

Een project zoals hier onderzocht wordt kan alleen slagen als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Bij het afstudeerproject wordt verondersteld, dat aan deze voorwaarden voldaan wordt, in de praktijk kunnen sommige echter een knelpunt vormen. Dit kunnen de al eerder omschreven vetocriteria zijn, die in de praktijk gehandhaafd worden, maar hier om onderzoeksredenen achterwege gelaten zijn. Hierbij hoort bijvoorbeeld, dat de gemeente bereid is om aan een transformatie met bestemmingsplanwijziging mee te werken en deze procedure spoedig en soepel laat verlopen³³. Zonder deze wijziging kan aan de Zuiderparkweg 300 geen woonfunctie ontstaan aangezien het bestemmingsplan hier bedrijven voorziet.

Ten tweede is het belangrijk dat er geen ernstig gevaar voor de volksgezondheid op de locatie aanwezig is³⁴. De benzinepomp die op de hoek van het gekozen gebouw gevestigd is, kan zo een gevaar vormen. Er mag dan ook niet binnen een straal van 45 meter gewoond worden³⁵. De afstand van de benzinepomp tot de dichtstbijzijnde hoek van het gebouw Zuiderparkweg 300 is voldoende groot om aan deze eis te voldoen. Om de veiligheid verder te verhogen zouden gesprekken met de eigenaar gevoerd kunnen worden om te overleggen of een verhuizing van de pomp mogelijk is. Hiervan zouden niet alleen de bewoners van de Zuiderparkweg 300 profiteren maar ook de bewoners uit de buurt De Velden vlak achter de benzinepomp. Bij de interviews die in Zuidwijk met mensen op straat gevoerd werden (zie ook hoofdstuk 3.2) gaaf de meerderheid echter aan, dat zij geen overlast van de benzinepomp ondervinden en het zelfs negatief zouden ervaren als de pomp zou verplaats worden. Hier zou een locatie in de buurt maar buiten de woonwijk een uitkomst kunnen bieden.

Uiteraard moet in de praktijk ook een initiatiefnemer aanwezig zijn, die als opdrachtgever optreedt en potentie in het ontwerp ziet. Daarnaast is ook een investeerder nodig om de transformatie te kunnen realiseren en moet de eigenaar geïnteresseerd zijn om het pand te verkopen of zelf te transformeren. In het geval van de Zuiderparkweg is de gemeente de eigenaar. In een gesprek met Gabor Everraert van de gemeente werd duidelijk, dat er interesse bestaat om het pand te verkopen, mits er een verbetering voor de wijk optreedt, het pand als geheel wordt overgenomen en het plan ook financieel winst oplevert.

³³ Voordt et al., *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*.

³⁴ Voordt et al., *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*.

³⁵ Joop Atsma, "Besluit LPG-tankstations milieubeheer 2013," ed. Staatssecretaris van infrastructuur en milieu (2013).

3.8. Deelconclusie

Zuiderparkweg 300 is geschikt om getransformeerd te worden

Na de verschillende stappen doorlopen te hebben is voor de Zuiderparkweg 300 als projectlocatie gekozen. In de buurt van het gebouw wonen veel ouderen en ook het gebouw zelf heeft potentie om getransformeerd te worden. Door een korte financiële haalbaarheidsanalyse kon bepaald worden dat ook goedkope huurwoningen realiseerbaar zijn, al dan niet in combinatie met duurdere woningen. Voor een succesvolle afronding van het project moet echter ook aan een aantal voorwaarden voldaan worden zoals een bestemmingsplanwijziging en aankoop van het gebouw.

4. Veldonderzoek

4.1. Methode

Het veldonderzoek is in drie delen te splitsen (zie figuur hieronder). Ten eerste wordt onderzoek in de buurt van het gebouw in Zuidwijk gedaan. Hier is contact gelegd met de bewonersorganisatie van Zuidwijk (BOZ) en zijn wijkbewoners geïnterviewd. Ten tweede is de doelgroep bevraagd. Hiervoor is een viertal instellingen voor ouderen bezocht en in elke is een aantal 65-plussers naar hun ervaringen gevraagd. Als laatste deel was onderzoek gepland naar de ervaringen van deskundigen uit de thuiszorg. Wegens ziekte binnen het thuiszorgteam kon echter maar een verzorgster geïnterviewd worden.

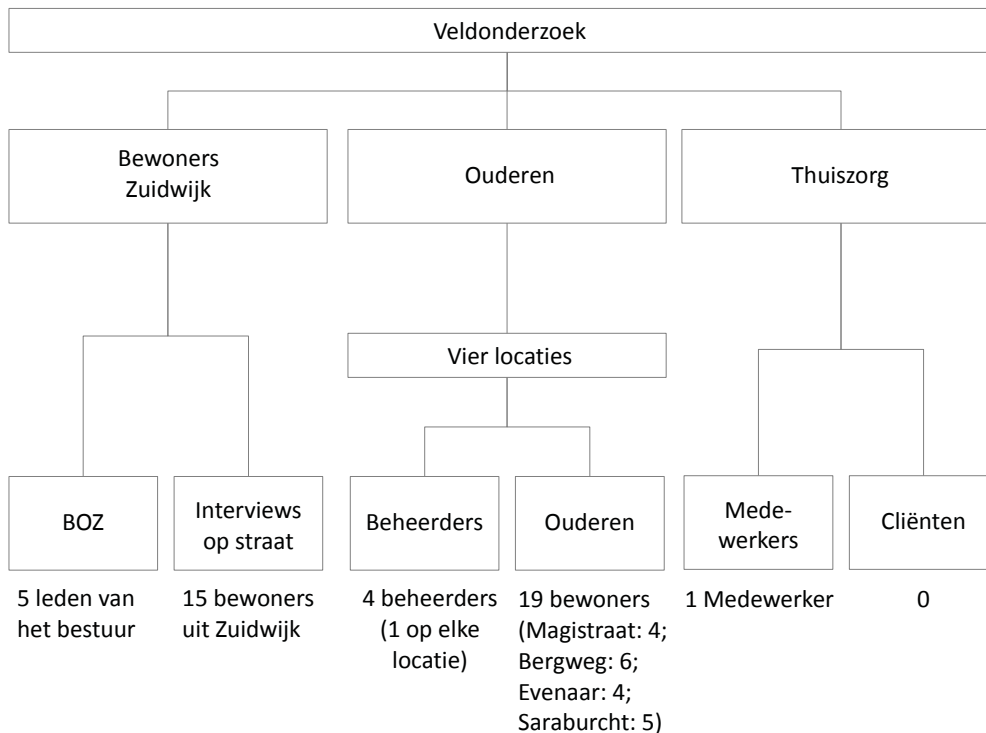


Fig. 25. Opzet van het veldonderzoek

Aangezien de twee andere afstudeerders van de Veldacademie ook met thema's rond om wonen en zorg bezig zijn, zijn de raakvlakken van sommige delen van de onderzoeken groot. Hier is dan ook zo veel mogelijk samengewerkt om een bredere analyse uit te kunnen voeren. Marieke Meyer werkt ook aan een ontwerp voor de Zuiderparkweg 300 zo dat de analyse van de omgeving en de interviews met de buurtbewoners grotendeels samen gedaan zijn. Marieke heeft bij de start van het onderzoek echter nog geen doelgroep gekozen wat een duidelijk verschil tussen de twee onderzoeken is en daardoor verder niet samengewerkt wordt.

Ceciel van Rinsum heeft een andere projectlocatie gekozen maar onderzoekt ook de mogelijkheden omtrent huisvesting voor ouderen. Daarom is besloten om de interviews met de bewoners van de vier ouderenhuisvestingen samen af te nemen. De vragen zijn hierbij gecombineerd zodat naast de woonwensen (belangrijk voor dit onderzoek) ook sociologische aspecten aan de orde kwamen (belangrijk voor het onderzoek van Ceciel).

Het veldonderzoek is gevoerd om inzicht in de praktijksituatie te krijgen en ervaringen van de doelgroep te verzamelen. Hiervoor is gebruik gemaakt van kwalitatieve interviews. Dat wil zeggen, dat het hierbij om doelgericht onderzoek gaat, dat geleid wordt door een onderzoeksvraag. De sturing beperkt zich echter alleen op de vraag, de antwoorden zijn geheel open en zijn afhankelijk van de respondenten. Dit betekend ook, dat het onderwerp tijdens het veldonderzoek kan verschuiven omdat aspecten tijdens kwalitatieve interviews belangrijker of onbeduidender worden dan verwacht. Immers gaat het om de ervaringen van de respondenten en deze kunnen afwijken van de gevallen die de literatuur omschrijft ³⁶.

Voor de weging van de antwoorden is het belangrijk de achtergronden van de respondenten te bedenken. De leden van de BOZ en de directeurs van de ouderenhuisvestingen hebben jarenlange ervaring met het besturen van hun organisatie en kunnen de situatie en behoeftes van de bewoners objectief beoordelen. Hun ervaringen kunnen daardoor zwaarder wegen dan de ervaringen van de ouderen, ongeacht de hoeveelheid respondenten uit elke groep.

³⁶ Jeanine Evers, *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*, ed. Jeanine Evers (Den Haag: Lemma, 2007).

4.1.1. Grenzen van het onderzoek

Doordat de antwoorden bij kwalitatieve interviews afhankelijk zijn van de ervaringen van de betreffende persoon zijn ook de resultaten niet een op een op andere situaties overdraagbaar. De antwoorden zijn afhankelijk van de beschikbare respondenten. Bij alle interviews werd geprobeerd om personen van verschillende leeftijden en verschillende cultuurachtergronden te interviewen om een gevarieerd beeld te krijgen. Daarnaast is het aantal respondenten te klein om wetenschappelijke resultaten te kunnen krijgen. De interviews geven dan ook maar een deel van de werkelijkheid weer, wat het vergelijk met de literatuur en grotere studies belangrijk maakt.

4.2. Interviews in Zuidwijk

Dit stuk van het onderzoek bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel bestaat uit een interview met het bestuur van de bewonersorganisatie Zuidwijk (BOZ), het tweede deel uit meerdere korte interviews met bezoekers van een feest van de bewonersorganisatie. Hier zijn alleen de gegevens behandeld die het meest belangrijk zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag.

4.2.1. Interview met het bestuur van de bewonersorganisatie Zuidwijk (BOZ)

Bij dit interview waren leden van het bestuur aanwezig om hun ervaringen en visies over de bewoners en de wijk te delen. Omdat het interview ingeplant was en de vragen voorbereid waren is sprake van een formeel interview³⁷. Aangezien er een groep van vijf mensen aanwezig was zijn de antwoorden door de personen onderling beïnvloed en kon op elkaars opmerkingen gereageerd worden. Dit heeft als voordeel, dat een vraagstuk uit meerdere ooghoeken belicht kan worden maar het kan ook nadelig zijn wanneer de respondenten elkaar te veel beïnvloeden en de antwoorden vervagen. In dit geval overwegen de voordelen omdat de thema's niet zeer persoonlijk waren.

Van tevoren werd verwacht, dat de respondenten vragen over de sfeer in de wijk zouden kunnen beantwoorden omdat zij met veel bewoners in contact komen. Tot op zekere hoogte komt deze verwachting ook met de praktijk overeen, echter waren veel van de antwoorden ook op eigen ervaringen gebaseerd. Dit heeft ermee te maken, dat de bewoners die naar de BOZ komen gerichte vragen of problemen hebben en er weinig interesse bestaat om over andere dingen te praten.



Fig. 26. Mening en opmerkingen van het bestuur van de BOZ over Zuidwijk en Pendrecht

37 Evers, Kwalitatief interviewen: kunst én kunde.

Bij het gesprek kwam een aantal punten naar voren die interessant zijn voor dit onderzoek (vgl. fig. 26). Ten eerste vinden de respondenten het belangrijk, dat de buurt “de Velden” (hier ligt ook de projectlocatie) bij renovatie of nieuwbouw een gedifferentieerder woningaanbod krijgt dan het voorheen het geval was. Volgens het bestuur kunnen zo problemen als geluidsoverlast, overbewoning en vervuiling vermeden worden. Als doelgroep zien de respondenten meer kansen bij 55 plussers dan bij starters, aangezien er na een renovatie in de buurt het 55+ label van de woningen verwijderd werd en er nu een tekort van deze woningen is.

Als tweede punt werden de voorzieningen in de wijk genoemd. De respondenten zijn het erover eens dat de basisvoorzieningen goed zijn en anders eenvoudig buiten de wijk met het openbaar vervoer bereikt worden kunnen. En ook groenvelden en recreatieruimte zijn in de wijk voldoende aanwezig. Echter zijn in de laatste tijd een aantal sociale activiteiten en projecten verdwenen, die nu gemist worden. Hieronder vallen de activiteiten die in het voor renovatie gesloten buurtcentrum Larenkamp aangeboden werden. Maar ook andere informele ontmoetingsplekken zoals de bibliotheek en het ouderenwerk bestaan niet meer. Bovendien heerst er veel onduidelijkheid over de vordering en financiering van diverse projecten, zoals de Larenkamp. Dit heeft onder ander met de opheffing van de deelgemeentes in het voorjaar 2014 te maken.

Het laatste punt gaat over de invulling van de Zuiderparkweg 300. De respondenten weten allen, dat het gebouw leeg staat en betreuren dit. De leegstand zorgt in combinatie met de dichtgetimmerde flats en het lege bouwterrein vooral in de donkerheid voor een onveilig gevoel. Daarnaast geeft deze locatie ook een slecht beeld af van de hele wijk. Daarom vinden de respondenten het belangrijk, dat er een invulling in het gebouw komt, bij voorkeur voor meerdere doelgroepen. Zij noemen de Larenkamp als voorbeeld voor zulk een mix van doelgroepen. Maar ook een restaurant is denkbaar. Ook de functies in het gebouw Slinge 250, het gebouw naast de Zuiderparkweg 300, worden positief beoordeeld, alhoewel niet helemaal duidelijk wat zich in het gebouw bevindt. Opvallend is, dat wanneer de respondenten over woningen voor ouderen gevraagd werden deze als niet kansrijk ingeschat werden, terwijl zij eerder in het gesprek aangaven woningen voor 55plussers in de buurt “de Velden” te willen. Volgens hen zijn er al genoeg bejaardenhuizen in de wijk en zijn er niet voldoende voorzieningen in de directe buurt waar ouderen naartoe kunnen.

Verder merkten de respondenten op, dat er veel parkeeroverlast was toen zich UWV en Eneco nog in de wijk bevonden. Sinds de leegstand is dit geen probleem meer. Daarnaast vinden zij, dat de Shell en autohandelaar hun locatie moeten houden. Deze bedrijven bevinden zich er al lang, er is geen overlast en er is verder geen tankstation in de buurt.

4.2.2. Interviews met bewoners uit Zuidwijk

Bij het tweede deel van het onderzoek in Zuidwijk gaat het om interviews, die tijdens een feest van de BOZ gehouden zijn. Bij dit feest werden tegen inwisseling van een bon gratis geraniums uitgedeeld en konden mensen binnen zitten op een kop koffie te drinken. Hier konden wij aansluiten en onze vragen stellen.

Omdat bij dit onderzoek geen afspraak met de respondenten gemaakt is en de vragen wel voorbereid waren maar op de situatie aangepast zijn is hier sprake van informele interviews³⁸. Ook is geprobeerd om telkens een persoon te interviewen maar door de informele sfeer gebeurde het meerdere keren, dat andere personen opmerkingen leverden. En in sommige gevallen gaven de respondenten aan niet veel tijd te hebben, waardoor niet altijd alle vragen aan bod kwamen.

De verwachting dat de bewoners weinig concrete antwoorden over een mogelijke nieuwe functie voor de Zuiderparkweg 300 kunnen leveren kwam uit. De bewoners zijn uiteraard niet met het onderzoek bezig en een aantal gaf aan dat zij er of niet veel van wisten of reageerden vanuit een onderbuikgevoel. Deze resultaten zijn dan ook voorzichtig te beoordelen en wegen duidelijk minder dan de resultaten van de BOZ.

In het begin zijn de respondenten naar hun mening over de wijk gevraagd. Veruit de meesten zijn positief over de wijk, maar er zijn ook een paar nadelen genoemd. Ondanks dat men ‘s avonds liever niet naar buiten gaat en er veel overlast heerst vindt men de wijk gezellig. Er werd wel opgemerkt, dat er een cultuurumslag plaats heeft gevonden. Hier heeft men verschillende meningen over.

*“Ik ben niet bang, maar ik ga om tien uur ‘s
avonds ook niet meer om het blok lopen.”
(Bewoonster Zuidwijk, 46)*

De respondenten zijn ook gevraagd welke voorzieningen zij in de wijk missen. Velen missen niks, maar anderen missen voorzieningen voor ouderen en jongeren.

Over de woonwijk De Velden en de dichtgetimmerde flats zijn de meeste mensen niet positief te spreken. Vooral de onduidelijkheid over de plannen en het langdurige proces worden hierbij

³⁸ Evers, *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*.

genoemd. Er zijn ook suggesties gemaakt, dat men de woningen beter open had kunnen houden.

Ook het voormalige Enecokantoor (projectlocatie van dit onderzoek) wordt niet positief ervaren. Vooral het feit dat het leeg staat wordt als “zonde” beschouwd. De invullingen die de respondenten zelf aangeven waren erg divers en reiken van kantoorfunctie tot winkelcentrum tot school of woningen. Het laatste is vier keer genoemd. Daarvan gaf maar een respondent zelf aan er woningen voor ouderen in te willen zien. Wanneer mensen gevraagd zijn of zij zich ook woningen in het gebouw voor kunnen stellen stemden negen respondenten toe. Woningen specifiek voor ouderen wordt na doorvragen alleen door vier mensen als kansrijk geacht. De

Over woningen voor ouderen:
*“Nee. Luxe appartementen met voorzieningen kan
eventueel wel,
maar is dat wel haalbaar?”
(Bewoonster Zuidwijk, 74)*

overige respondenten zijn van mening, dat er al veel ouderentehuizen in de wijk zijn of dat de locatie te druk is voor ouderen. Over het algemeen is genoemd dat vooral goedkope woningen zinvol zijn, alhoewel een respondent ook aangaf alleen dure koopwoningen te willen zien. Zij was van mening, dat daardoor de overlast beperkt zou worden.

De benzinepomp wordt door de meeste respondenten positief ervaren. Zij vinden het vooral handig en geven ook te kennen dat de pomp er al lang zit.

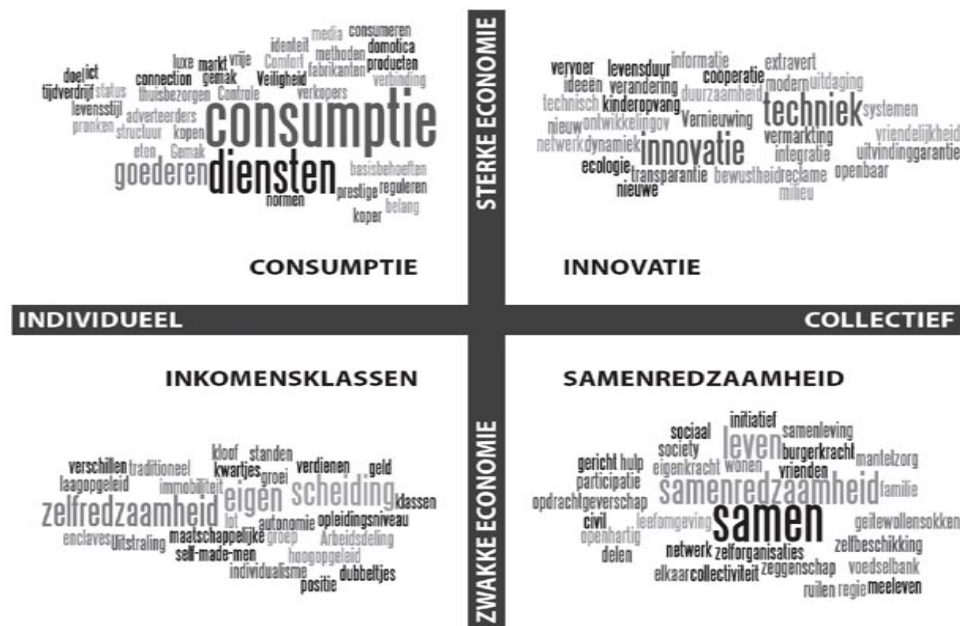


Fig. 27. De vier categorieën (uit: Seniorencomplexen onder de loep, Veldacademie)



Fig. 28. De bezochte locaties ingedeeld in de categorieën

4.3. Interviews bij vier ouderenhuisvestingen

Bij deze reeks interviews werden vier locaties in Rotterdam bezocht. Om een beeld van verschillende types instellingen te kunnen krijgen werd een schema van Veldacademie gebruikt. Hierbij wordt verschil gemaakt tussen individualiteit en collectiviteit en sterke en zwakke economie (zie figuur hiernaast).

De verschillende categorieën worden door veldacademie als volgt beschreven³⁹:

- **Consumptiemaatschappij** (sterke economie, individuele samenleving): Hier spelen de welvaart en passiviteit van de bewoners een rol. De overheid en zorg- en nutsbedrijven worden als voorzienende dienstverlener gezien.
- **Inkomensklassenmaatschappij** (zwakke economie, individuele samenleving): Zelfredzaamheid is hierbij het belangrijkste thema. Doordat iedereen zijn verzorging individueel regelt worden de verschillen tussen arm en rijk groter. De collectieve voorzieningen zijn sober.
- **Innovatiemaatschappij** (sterke economie, collectieve samenleving): Bij de complexen uit deze categorie is veel dienstverlening aanwezig. De financiële middelen worden ingezet om in het algemeen belang te investeren zodat alles voor iedereen beter wordt.
- **Maatschappij gebaseerd op samenredzaamheid** (zwakke economie, collectieve samenleving): Hier zorgen de bewoners samen voor hun eigen voorzieningen. Dit houdt hulp voor elkaar in, maar ook gezamenlijke activiteiten of verzekeringen. Daarom worden ook gezamenlijke ruimtes hoog ingeschat.

³⁹ Seniorencomplexen onder de loep, Veldacademie

Elke van de vier bezochte locaties is in een van deze categorieën te delen (Zie fig. 28).

- **De Magistraat** (Domus Magnus), consumptiemaatschappij:
De Magistraat is een in 2007 geopend complex met 34 woonzorgappartementen voor het hogere inkomenssegment. Ook bevindt zich hier en zorghotel met appartementen voor tijdelijk verblijf. Het gebouw bevindt zich in het centrum van Rotterdam en de woningen zijn tussen de 50m² en 120m² groot. De bewoners hebben een indicatie tussen gezond en ZZP 10.
- **De Evenaar** (Humanitas), inkomensklassen:
De Evenaar is een appartementencomplex van Humanitas uit 1985. Er zijn 123 verzorgingsplaatsen, 75 aanleunwoningen en 12 woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. De appartementen bestaan uit een kamer en badkamer en zijn 25m² groot. De meeste bewoners zijn voor de hogere ZZP's indicieerd en de helft is dementerend. Het verzorgingshuis bevindt zich in een woonwijk in Rotterdam Oosterflank.
- **Bergweg** (Humanitas), innovatiemaatschappij:
Het Bergwegcomplex, hierna ook Bergweg genoemd, is het eerste complex met levensloopbestendige woningen in Nederland en werd 1996 in Rotterdam Noord in gebruik genomen. Er bevinden zich 195 zelfstandige woningen met een grootte tussen 75m² en 100m². Daarnaast zijn er 29 onzelfstandige woningen op een afgesloten afdeling voor dementerenden. In totaal wonen er circa 350 mensen. In en om het gebouw bevinden zich veel voorzieningen die ook voor de buurt belangrijk zijn. De bewoners zijn in drie gelijk grote groepen in te delen: gezond, behoefte aan verzorging en behoefte aan verpleging.
- **De Saraburcht** (Woonbron), maatschappij gebaseerd op samenredzaamheid:
Het complex staat in Hoogvliet en bestaat uit 41 levensloopbestendige woningen voor groepswonen voor 55-plussers. De woningen zijn circa 100m² groot. Verder zijn er verschillende gezamenlijke ruimtes. De woningen worden door Woonbron verhuurd en door de bewonersvereniging beheert. De meeste bewoners zijn gezond, sommige ontvangen hulp en maar één persoon heeft zorg nodig.

Bij elk van deze complexen werd een afspraak gemaakt om met de beheerder of manager over de visie van de zorgaanbieder en de voorzieningen binnen het gebouw te spreken. Bij de twee Humanitaslocaties waren dit de regiomanagers, bij De Magistraat werd met de hoofd activiteitenbegeleiding gesproken en bij De Saraburcht werd een interview met de voorzitter van de bewonersvereniging, die zelf ook bewoner van het complex is, gevoerd. Strikt genomen zijn deze personen niet allen de beheerders, maar voor de eenvoud wordt in het vervolg met dit begrip doorgegaan.

Omdat de vragen van tevoren vast stonden gaat het hierbij om formele interviews⁴⁰. In principe werden aan alle beheerders dezelfde vragen gesteld. Maar doordat de locaties verschillende kernpunten hebben kwamen in de gesprekken verschillende punten aan de orde en werd telkens anders doorgevraagd. Hierdoor verschillen de antwoorden over de visies van de zorgaanbieders zeer. Bij elke locatie kregen wij daarnaast nog een rondleiding door het gebouw.

4.3.1. Interviews met de beheerders

Zelfstandigheid

Wanneer de beheerders over de visie van hun complex gevraagd werden gaven allen aan, dat zij onder ander de zelfstandigheid van de bewoners willen stimuleren. De invulling hiervan is echter zeer divers. Bij de Bergweg en De Saraburcht betekend zelfstandigheid dat de bewoners alle taken uit het dagelijkse leven zo veel mogelijk zelf doen. Zij leven in geheel zelfstandige woningen. Bij De Magistraat zijn de woningen op rolstoelgebruik uitgericht maar hebben geen eigen keuken. Hiervoor is bewust gekozen om de bewoners te kunnen monitoren. Zelfstandigheid is daardoor beperkt en richt zich op de keuze waar de maaltijden ingenomen worden en aan welke activiteiten deelgenomen wordt. Doordat de bewoners bij De Evenaar niet zelfstandig wonen richt zich de zelfstandigheid hier op taken uit het dagelijkse leven die los van de zorg staan. De bewoners komen er immers niet omdat zij zelf niets meer kunnen, maar omdat de zorg in hun eigen thuis niet geleverd kan worden.

Bescherming

Ouderen worden over het algemeen als kwetsbare groep gezien

⁴⁰ Evers, *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*.

wat ook door meerdere beheerders bevestigd wordt. Bescherming van deze groep wordt echter weer verschillend opgevat. Bij de Bergweg is de visie erop dat bewoners vooral voor verveling beschermt moeten worden. Zo wordt geprobeerd om voldoende gespreksonderwerpen te bieden en activiteiten te organiseren. Er wordt ook geprobeerd om de buurt met al zijn goede en slechte invloeden in het leven van de bewoners te integreren door het atrium open te stellen. Alleen dementeren wonen op een afgesloten afdeling.

De bewoners van De Saraburcht leven als een groep en staan alleen onder elkaars toezicht. Zij kennen en letten op elkaar en hebben een eigen controlesysteem ontwikkeld om te laten zien of er een ongeluk gebeurt is.

Bij De Evenaar wordt er toezicht vanuit de verpleegsters gevoerd. De bewoners zijn vrij om overal naartoe te gaan, maar voor dementerenden is er een vergrendeling op de afdelingsdeuren geplaatst die de meesten niet kunnen openen. Zo wordt voorkomen dat zij verdwalen.

Bij De Magistraat is ervoor gekozen de bewoners van alle potentieel slechte invloeden af te schermen. Doordat de bewoners de maaltijden van het huis krijgen zijn er meerdere controlemomenten per dag ingebouwd. Het terrein kan zonder sleutel niet betreden of verlaten worden om te voorkomen dat dementerenden verdwalen.

AWBZ- scheiden van wonen en zorg en leegstand

Voor geen van de locaties verwachten de beheerders problemen in verband met het scheiden van wonen en zorg uit de AWBZ. Dit heeft vooral met de organisatie van de huizen te maken. Bij de Bergweg en De Saraburcht is verzorging alleen via thuiszorg mogelijk, die in de toekomst door de wmo gefinancierd wordt. De Magistraat is als particuliere aanbieder niet op de inkomsten uit de AWBZ aangewezen en bij De Evenaar wordt vooral zware zorg geleverd waarbij vooralsnog alles door de AWBZ betaald wordt.

Wel verwachten twee beheerders leegstand. Bij De Saraburcht is de huur de laatste jaren dusdanig gestegen, dat deze door veel geïnteresseerden niet betaald kan worden. Momenteel staan er twee woningen leeg. Ook heeft het complex met vergrijzing te maken. De meeste bewoners zijn boven de 80 jaar en er komen maar weinig nieuwe bewoners die jonger zijn. Bij De Magistraat staan zes woningen leeg. Ook dit is het gevolg van hoge woonkosten.

De twee Humanitaslocaties hebben beiden een wachtlijst en verwachten door een aantal veranderingen binnen hun structuur niet dat er leegstand ontstaat. Bij de Bergweg bestaat een wachtlijst van 800 mensen, waarvan 600 mensen boven de 55 jaar zonder zorgindicatie zijn. Dit wordt op de goede voorzieningen en het activiteitenaanbod teruggevoerd, waardoor mensen graag uit voorzorg ernaartoe willen verhuizen. Tegen de verwachtingen in bestaat ook bij De Evenaar een korte

wachtlijst. Zij profiteren van de sluiting van andere verzorgingshuizen en het lokale tekort aan plekken dat erdoor ontstaat. Daarnaast worden circa 30 appartementen tot extramurale woningen verbouwd.

Voorzieningen

Alle beheerders gaven aan dat er verschillende voorzieningen in de gebouwen zelf zijn. Deze zijn grotendeels voor de bewoners bedoeld maar bij sommige locaties kunnen ook buitenstaanders ervan gebruik maken. De minste voorzieningen heeft De Evenaar. Hier bevindt zich een restaurant dat 20% van de omzet door wijkbewoners genereert. Ook een kapper is aanwezig. Daarnaast worden voorzieningen hier als activiteiten verstaan. De Saraburcht heeft een aantal gezamenlijke ruimtes voor activiteiten zoals een huiskamer, een binnentuin en een dakterras. De huiskamer wordt het meest gebruikt maar is voor alle bewoners samen te klein. Er vinden op meerdere momenten elke dag vrijblijvende, zelf georganiseerde activiteiten plaats. De Magistraat heeft ook een restaurant en een kapsalon. Daarnaast is er ook een kleine huiskamer en grote activiteitenruimte waar dagbesteding, concerten en andere activiteiten plaatsvinden. De Bergweg heeft de meeste voorzieningen. In het centrale atrium komen de bewoners samen, er is een restaurant, een bar, een kapper, een computerzaal, een artsenspost, een museum, een kinderdagverblijf en er wordt dagbesteding voor verschillende doelgroepen aangeboden. Daarnaast worden verschillende activiteiten georganiseerd.

Bij geen van de locaties is een vaste richtlijn voor de hoeveelheid voorzieningen. Per locatie wordt individueel naar de context en de wensen van de bewoners gekeken en zo bepaald wat nodig en haalbaar is. Dit is tegen de verwachtingen in, want het werd verwacht dat er tenminste een basisrichtlijn bij de zorgaanbieders zou zijn die een indicatie geeft.

Huur en Servicekosten

De woonkosten voor de bewoners variëren sterk per locatie. De Evenaar vraagt momenteel alleen servicekosten van €75 per maand omdat de kamers en zorg nog uit de AWBZ betaald worden. Voor de toekomst zijn er plannen om €450 tot €500 huur plus servicekosten voor een appartement van 25m² te vragen.

De huur voor huidige bewoners bij De Saraburcht bedraagt circa €600 inclusief servicekosten voor woningen van 100m². Voor nieuwe bewoners is dit echter €800 tot €850.

De appartementen bij de Bergweg zijn 75m² tot 100m² groot

en de kale huur ligt tussen de €660 en €900 per maand. De servicekosten worden afhankelijk van de gewenste bijgeleverde diensten bepaald. Bij De Magistraat liggen de woon- en servicekosten tussen de €2995 en €5500 per maand. Voor de partner wordt €995 in rekening gebracht. De woningen zijn tussen de 50m² en 120m² groot.

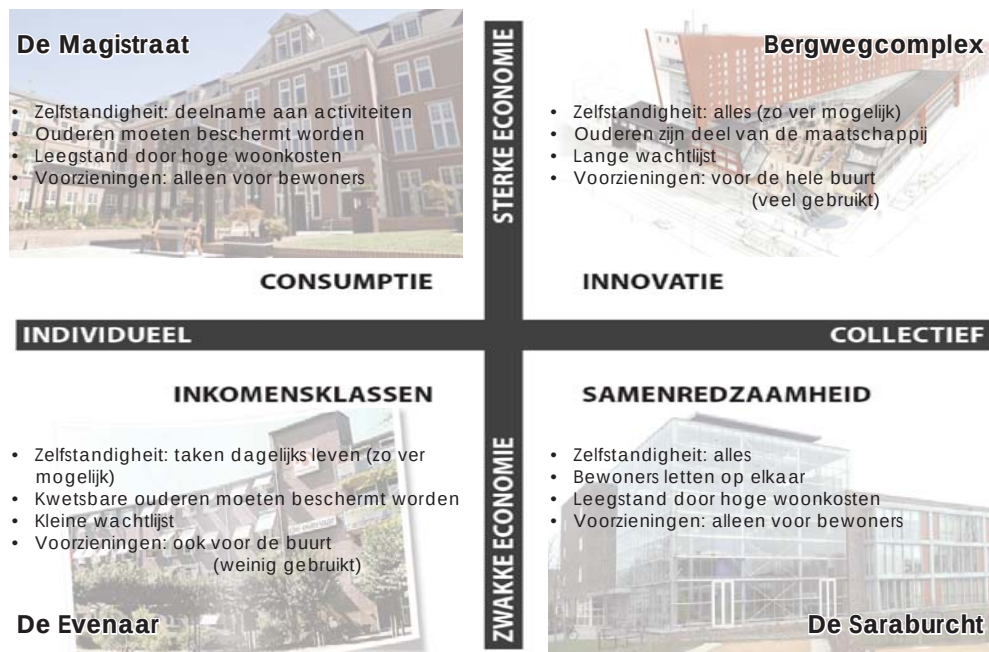


Fig. 29. Samenvatting van de resultaten van de interviews met de beheerders per locatie.

4.3.2. Interviews met de bewoners

Er zijn individuele interviews met enkele bewoners uit de verschillende instellingen gevoerd. Het doel was om telkens drie tot vijf bewoners te spreken. Ook bij deze interviews stonden de vragen van tevoren vast maar werd in de meeste gevallen geen afspraak met de respondent zelf gemaakt. Een uitzondering hiervan is De Magistraat, waarbij met de bewoners een tijd afgesproken werd om überhaupt interviews te mogen voeren. Hier gaat het dan meer om formele interviews terwijl de rest door de spontaniteit eerder informeel genoemd kan worden ⁴¹.

⁴¹ Evers, *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*.

De respondenten

In totaal zijn er 15 interviews met bewoners gevoerd. De leeftijd van de respondenten ligt tussen de 62 en 94 jaar. Een groot deel van de respondenten zijn vrouwen (13 van de 15) en er zijn twee interviews met allochtonen gevoerd.

Huidige woonsituatie

De respondenten wonen tussen de twee maanden en 11 jaar in hun huidige woning. Velen geven aan uit gezondheidsredenen van de partner verhuist te zijn en na het overlijden van de partner in de woning gebleven te zijn. Dit was vooral het geval bij bewoners van de Bergweg en De Magistraat. Bewoners van De Saraburcht zijn vooral verhuisd omdat hun vorige woning te groot werd of uit voorzorg. Dit komt met de verwachtingen overeen, echter werd ook verwacht dat velen uit gezondheidsredenen van zichzelf verhuisd zouden zijn. Dit is het geval bij de respondenten van De Evenaar en de meeste bewoners van De Magistraat die niet geïnterviewd zijn.

Tegen de verwachtingen in geven de meeste respondenten aan geen of weinig andere huizen bezichtigd te hebben voordat zij er zijn komen wonen. Het merendeel is wel zeer positief over de huidige woonsituatie. Ook vinden de meeste respondenten hun woning zo goed dat zij geen verbeterpunten aangeven. De wijzigingen die zij wel wensen hebben allen betrekking op de persoonlijke omstandigheden en zijn niet relevant voor het ontwerp (een respondent geeft bijvoorbeeld aan zich aan niet aangesloten schakelaars te storen). Pas wanneer de respondenten expliciet over een eigen buitenruimte gevraagd worden geven de meeste aan deze wel te missen wanneer zij er geen hebben. Ruimtes voor sociale activiteiten vinden alle respondenten belangrijk. Maar net zo belangrijk wordt de eigen privacy beoordeeld. Men wil zelf bepalen aan welke activiteiten deel genomen wordt en zich terug kunnen trekken.

Dienstverlening en voorzieningen

Het merendeel van de respondenten geeft aan van hulpdiensten gebruik te maken. In de meeste gevallen is dit hulp bij het huishouden en schoonmaken. De respondenten die aangeven geen gebruik van hulpdiensten te maken zijn er zeer trots op en er zijn mensen die aangeven het lastig te vinden om hulp te vragen. Ongeveer een derde van de respondenten krijgt ook verzorging. Het werd verwacht, dat dit meer mensen zouden zijn. Dit kan verklaard worden door de keuze van de respondenten. Er werden

geen dementerenden geïnterviewd en de bewoners die in de algemene ruimtes te vinden waren, zijn in de meeste gevallen de meer actieve en gezonde bewoners van een complex.

Opvallend is ook, dat ondanks het verschil in voorzieningen in en om de complexen maar een respondent aangeeft iets te missen. Dit is een dansschool, wat op de persoonlijke voorkeuren terug te voeren is en niet relevant voor dit onderzoek is.

Sociale contacten

Alhoewel de sociologische aspecten van de interviews minder interessant zijn voor dit onderzoek valt hier toch op dat veel geïnterviewden aangeven geen zeer hechte relatie met hun directe burens te hebben. Zij groeten elkaar meestal alleen en doen weinig activiteiten samen of nodigen elkaar uit. Toch geven de meesten aan goede kennissen of vrienden in het zelfde complex te hebben. Geen respondent geeft aan weinig contact met de burens als negatief te ervaren.

Ook geven de meesten aan bezoek in hun eigen woning te willen kunnen ontvangen. Alle respondenten vinden hun woning er groot genoeg voor, onafhankelijk van de daadwerkelijke grootte.

Bewonerssamenstelling

Bij deze vragen valt op, dat de respondenten weinig antwoorden op speculatieve vragen kunnen geven. Met speculatieve vragen wordt hier bedoeld hoe bewoners het zouden vinden als er jongere medebewoners waren of als er meer zorgbehoevende burens waren. De respondenten zijn niet uitgesproken positief of negatief over de leeftijd van de medebewoners, de gezondheidstoestand en de mengeling van culturen en nemen de situatie aan zoals deze is. Wel vinden zij het voor de mensen zelf belangrijk dat deze gezond zijn en sommige uiten ook medelijden met zorgbehoevende of demente bewoners. Alleen bij De Saraburcht gaven enkele geïnterviewden aan te hopen dat er meer jongere bewoners naartoe zouden verhuizen omdat voor hun de gezamenlijke taken en onderhoud te zwaar worden. Zij voorzien problemen voor de toekomst aangezien de meeste bewoners er boven de 80 jaar zijn

4.4. Interview met thuiszorgmedewerkster

Het derde en laatste deel van het veldonderzoek betreft een interview met een thuiszorgmedewerkster. In het begin was gepland om met meerdere medewerkers en cliënten te spreken, maar wegens ziekte binnen het thuiszorgteam was dit niet mogelijk. Later is ervan afgezien om deze interviews alsnog te voeren omdat de resultaten van de interviews bij de vier ouderenlocaties al veel informatie gaven.

Het interview is formeel te noemen aangezien de vragen voorbereid waren en een afspraak gemaakt werd. Echter is de respondent een kennis van de interviewster en er heerste zo een informele sfeer.

Verzorging van de cliënten

Een verzorgster verzorgt per dag tussen de zes en 15 cliënten, afhankelijk van hun benodigde ondersteuning. De benodigde zorg bepaalt ook hoe vaak zij de cliënten ziet. Er zijn mensen die maar één keer per week verzorging nodig hebben terwijl anderen vijf keer per dag ondersteuning nodig hebben. De taken die de verzorgers vervullen beperken zich in de meeste gevallen op wassen en aankleden van de ouderen en het geven van medicijnen.

Bij het thuiszorgteam wordt niet met zorgzwardepakketten gewerkt. Wel krijgen de meeste cliënten circa 3 tot 11,5 uur begeleiding per week. Dit is dezelfde tijd die ook door de ZZP's 1-3 aangegeven wordt. Deze hoeveelheid zorg is goed door de thuiszorg te regelen. In enkele gevallen zijn ook meer uren verzorging mogelijk, maar alleen wanneer de zorg planbaar is. Bij een noodgeval kan echter altijd iemand langskomen.

Obstakels tijdens het werk

De verzorgster geeft aan dat in veel gevallen de badkamers te klein zijn om de cliënten eenvoudig te kunnen verzorgen. Daarnaast zijn smalle doorgangen en draaideuren een probleem voor veel ouderen die een rolator of rolstoel nodig hebben. Hier zijn schuifdeuren een uitkomst omdat deze uit de weg geschoven kunnen worden. Daarnaast vereenvoudigt een lift aan het plafond het werk zeer maar kan in veel woningen niet aangebracht worden omdat er te weinig ruimte is of de draagconstructie niet voldoet.

4.5. Deelconclusie

Aan de hand van de gegevens uit de verschillende interviews kunnen een aantal conclusies getrokken worden.

Welzijnsactiviteiten voor bewoners en de buurt aanbieden

Over de basisvoorzieningen in Zuidwijk is men grotendeels tevreden, maar men mist welzijnsactiviteiten voor verschillende doelgroepen. Ook de ouderen uit de vier locaties vinden het belangrijk, dat er een ruimte voor bijeenkomsten is en er vrijblijvende activiteiten plaats vinden. De hoeveelheid voorzieningen bij de Bergweg en de enorme wachtlijst in vergelijking tot de andere locaties met minder aanbod en korte of geen wachtlijst duid erop, dat voorzieningen zeer belangrijk voor de bewoners van een ouderenhuisvesting zijn. Voor de Zuiderparkweg 300 betekent dit een kans. Er kunnen ruimtes voor welzijnsactiviteiten ontstaan die door meerdere doelgroepen gebruikt wordt: De bewoners uit het gebouw én de wijk.

Een duidelijke scheiding van publieke en private ruimtes is belangrijk

De geïnterviewden uit de verschillende ouderenhuisvestingen gaven echter ook aan dat zij zich graag op hun eigen woning terug trekken en zelf kiezen aan welke activiteiten zij deel willen nemen. Privacy is dus een belangrijk thema. Het ontwerp moet hier rekening mee houden en er moet een duidelijke scheiding tussen publieke ruimtes voor iedereen, semi-publieke ruimtes voor alleen bewoners en prive ruimtes komen.

Toezicht, sociale controle en zelfstandigheid moet in gelijke mate mogelijk zijn

Bij de interviews kwam echter ook naar voren dat ouderen vaak als kwetsbare groep gezien worden die beschermd moet worden maar zelf niet graag om hulp door derden vraagt. Een ontwerp kan hier rekening mee houden door de woningen en het gebouw zo op te zetten dat weinig obstakels ontstaan en hulpmiddelen eenvoudig gebruikt kunnen worden. Ook de mogelijkheid van zichtcontact tussen woning en verkeersruimte kan helpen om noodsituaties te herkennen zonder de privacy te storen.

Mening over slechte kans voor seniorenwoningen niet zeer belangrijk

De mening over slechte slagingskans voor ouderenhuisvesting bij de geïnterviewden uit Zuidwijk is op verschillende redenen gebaseerd. Opvallend is dat de respondenten noemden, dat er al genoeg bejaardenhuizen in de wijk

voorkomen. Velen hadden waarschijnlijk het idee dat het om ouderen gaat die niet meer zelfstandig kunnen wonen en verzorging of verpleging nodig hebben. De daadwerkelijke doelgroep werd vanwege de korte tijd bij de interviews niet toegelicht. Het waarschijnlijk grootste probleem is echter dat de geïnterviewden spontaan een mening moesten formuleren zonder de voor- en nadelen van ouderenhuisvesting in de Zuiderparkweg 300 af te wegen.

Daarnaast is vooral op de woonfunctie voor ouderen doorgevraagd omdat dit voor deze opgave interessant is. Het doorvragen op andere functies had waarschijnlijk een net zo divers beeld van meningen oproepen. Deze mening wordt daarom grotendeels achterwege gelaten. Er wordt op de opmerking van de BOZ gefocust omdat zij door observatie en ervaring een gedifferentieerd beeld van de wijk kunnen schetsen.

5. Locatieanalyse

5.1. Methode

Om een programma van eisen op te kunnen stellen is het belangrijk de locatie en zijn eigenschappen in kaart te brengen. Dit is aan de hand van een gebieds- en gebouwanalyse gedaan. Bij de gebiedsanalyse worden kaarten gebruikt om de twee wijken Zuidwijk en Pendrecht te onderzoeken. Hierbij wordt op de morphologische structuur van het gebied ingegaan maar ook de resultaten uit de interviews worden gecontroleerd. Bij de gebouwanalyse worden de eigenschappen van de Zuiderparkweg 300 in kaart gebracht om vast te stellen wat de mogelijkheden omtrent een transformatie zijn en welke onderdelen te behouden zijn. Dit is door middel van bouwtekeningen en bezichtiging gedaan.

5.2. Gebiedsanalyse Zuidwijk en Pendrecht

De projectlocatie Zuiderparkweg 300 ligt aan de rand van Zuidwijk. Omdat Pendrecht direct aansluit is deze wijk in de gebiedsanalyse ook betrokken. Er bestaat echter weinig relatie tussen de twee wijken. De Slinge is de enige weg, die door beide wijken voert. De Zuiderparkweg en metrolijn lopen langs de rand en vormen een duidelijke grens. Ook de bewoners uit Zuidwijk geven aan, dat er weinig contact tussen de bewoners uit de twee wijken is.

Zuidwijk en Pendrecht horen bij de zuidelijke tuinsteden die na de oorlog ontwikkeld werden. Het groene karakter van deze wijken is ook vandaag nog te zien. Er zijn grote oppervlakken openbaar groen en ook het Zuiderpark is dichtbij. De grasvelden tussen de bouwblokken zijn echter in veel gevallen semi-openbaar. Dit betekent dat deze gebieden alleen voor de bewoners uit de naastliggende gebouwen toegankelijk zijn. In de wijken zijn ook veel private tuinen te vinden (zie kaart “groenvoorzieningen en water”, bijlage 2). Het wegennet is duidelijk in hoofdwegen, verbindingswegen en overige wegen te verdelen (zie kaart “infrastructuur: wegennet”, bijlage 2). Hierdoor wordt het verkeer op enkele routes om en door de wijk geleid en zijn de woongebieden alleen voor bestemmingsverkeer.

Het gebouw ligt aan de kruising van twee drukke wegen (Zuiderparkweg en Slinge). Dit betekent aan de ene kant een goede verbinding van de locatie met de snelweg en het centrum van Rotterdam, maar aan de andere kant kan er ook overlast door geluid en uitlaatgassen ontstaan. Ook de verbinding met het openbaar vervoer is

goed te noemen, er bestaat via de metro een hoogfrequente verbinding met het Zuidplein en de centra van Rotterdam en Den Haag. Met de bus zijn de omliggende wijken te bereiken (zie kaart “openbaar vervoer”, bijlage 2).



Fig. 30. Uittreksel uit de kaart “Groenvoorzieningen en water”. Het groene karakter van de tuinsteden is goed te herkennen.



Fig. 31. Uittreksel uit de kaart “Infrastructuur: Wegennet”. De structuur van de hoofdwegen is duidelijk herkenbaar.



Fig. 32. Uittreksel uit de kaart “Economische voorzieningen”. De meeste basisvoorzieningen zijn aanwezig en bevinden zich in twee clusters in de wijken.



Fig. 33. Uittreksel uit de kaart “Welzijnsvoorzieningen”. De meeste activiteiten worden door TOS (thuis op straat) aangeboden en richten zich op jongeren.

In Pendrecht en Zuidwijk zijn alle basisvoorzieningen aanwezig, zoals op de kaarten “economische voorzieningen” en “gezondheid en hulpverlening” te zien (Bijlage 2). Welzijnsvoorzieningen zijn er echter niet veel in de twee wijken (zie kaart “welzijnsvoorzieningen”, bijlage 2). In Zuidwijk en Pendrecht waren 2013 maar 9

van de 1064 bedrijven uit Rotterdam gemeld die activiteiten voor cultuur, sport en recreatie aanbieden ⁴². De meeste activiteiten worden door TOS (thuis op straat) georganiseerd en zijn voor kinderen en jongeren bedoeld. Voor andere doelgroepen is er de Larenkamp in Zuidwijk, een buurtcentrum waarvan de toekomst onzeker is ⁴³.

Het valt op, dat de meeste economische voorzieningen zoals winkels in Zuidwijk langs de Slinge tussen Meyenhage en Langenhorst gehuisvest zijn. Maar enkele voorzieningen bevinden zich in de woongebieden. Hier wordt duidelijk, wat ook aan het wegennet zichtbaar is. De Slinge wordt als centrale as benadrukt en de overige wegen zijn vooral voor wonen bestemd. In Pendrecht is een soortgelijke clustering van de voorzieningen waarneembaar. Hier zijn de meeste voorzieningen rond het Plein 1953 gehuisvest.

⁴² Buurtmonitor Rotterdam, 2013

⁴³ Yvonne Keunen, “2 voor 12 voor De Larenkamp,” AD, 03-05 2014.



Fig. 34. Uittreksel uit de kaart “Gezondheid en hulpverlening”. De meeste verzorgingshuizen bevinden zich in blokken waar ook veel ouderen wonen.

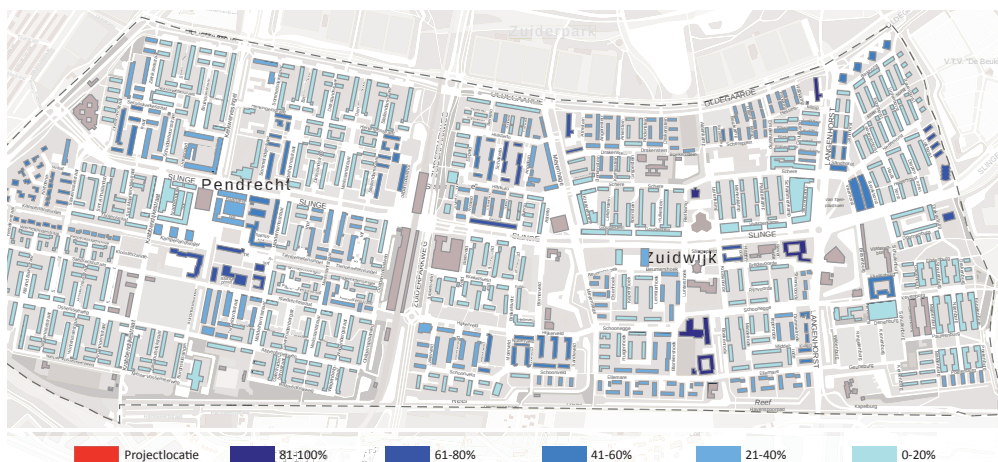


Fig. 35. Uittreksel uit de kaart “Hoeveelheid hoofdbewoners 65 jaar en ouder”. Er zijn ook blokken waar veel ouderen wonen maar geen verzorgingshuis staat. Het wordt vermoedt dat deze senioren niet allen in toegankelijke woningen wonen.

In beide wijken zijn rond 20% van de bewoners 65 jaar of ouder. Dit zijn circa 2400 personen in Zuidwijk en 1500 personen in Pendrecht.

Het valt op dat in Zuidwijk in de gebieden waar de meeste ouderen wonen ook de

verzorgingshuizen voorkomen (vgl. kaarten “hoeveelheid hoofdbewoners 65 jaar en ouder” en “gezondheid en hulpverlening”, bijlage 2). In Pendrecht is deze relatie niet te zien. Dit kan betekenen dat de verzorgingshuizen in Zuidwijk groter zijn en er daardoor weinig tot geen andere woningen in hetzelfde blok voorkomen. Daarnaast zijn clusters in de wijk De Lo's en zuidelijk van het Plein 1953 te zien. Maar ook op andere plekken in de wijken zijn blokken te vinden waar meer dan 40% 65-plussers leven.

In heel Zuidwijk en Pendrecht komen potentieel toegankelijke woningen voor. Hierbij horen eengezinswoningen, benedenwoningen en galerij- en portiekflats met lift. Het is echter niet te zien of deze woningen daadwerkelijk eenvoudig toegankelijk zijn. Het kan niet bepaald worden of er brede doorgangen of lage drempels aanwezig zijn die toegang met rolstoel mogelijk maken. Aangezien veel van de woningen uit de wederopbouw stammen kan ervan uitgegaan worden, dat er maar weinig rolstoeltoegankelijke woningen zijn.

In zowel Zuidwijk als Pendrecht ligt het aandeel allochtonen hoog. In Zuidwijk heeft circa de helft van de bewoners een buitenlandse cultuurachtergrond; in Pendrecht is dit zelfs drie kwart van de bewoners (zie ook grafiek “Etniciteit”). Ook de meeste geïnterviewden valt dit op en een deel van hen ziet daarin de oorsprong van problemen als geluidsoverlast en verloederend van de wijk.

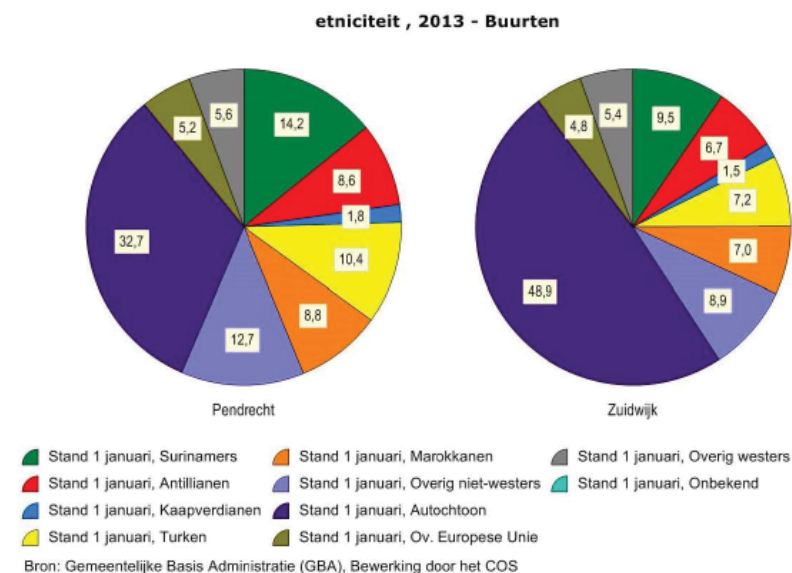
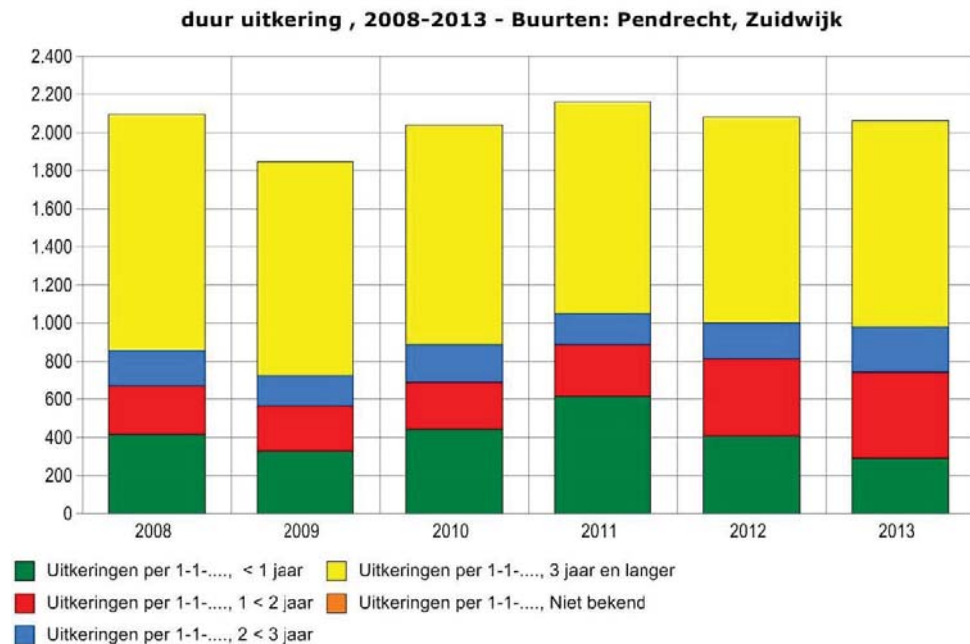


Fig. 36. Overzicht van de etniciteit in Pendrecht en Zuidwijk. In Pendrecht hebben circa twee derde van de inwoners een buitenlandse cultuurachtergrond, in Zuidwijk circa de helft.

Het gestandaardiseerde gemiddelde huishoudinkomen in Zuidwijk en Pendrecht lag 2011 op €19.100 respectievelijk €18.300 en daarmee duidelijk onder de doorsnede van Rotterdam van €21.700. Ook het aantal uitkeringen is hoog. In 2013 ontvingen in elk van de wijken ruim 1000 mensen een uitkering (circa 9% van de bewoners), waarvan circa de helft sinds drie jaar of langer.



Bron: Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SoZaWe), Bewerking door het OBI

Fig. 37. Overzicht van de duur van de uitkeringen in Pendrecht en Zuidwijk. Een groot deel van de inwoners die uitkering ontvangen ontvangt deze al drie jaar of langer.

Plannen

In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat twee horecagelegenheden met terrassen in de buurt van metrostation Slinge gewenst zijn om het gebied levendiger te maken. De Zuiderparkweg 300 bevindt zich binnen enkele honderd meter van het station.

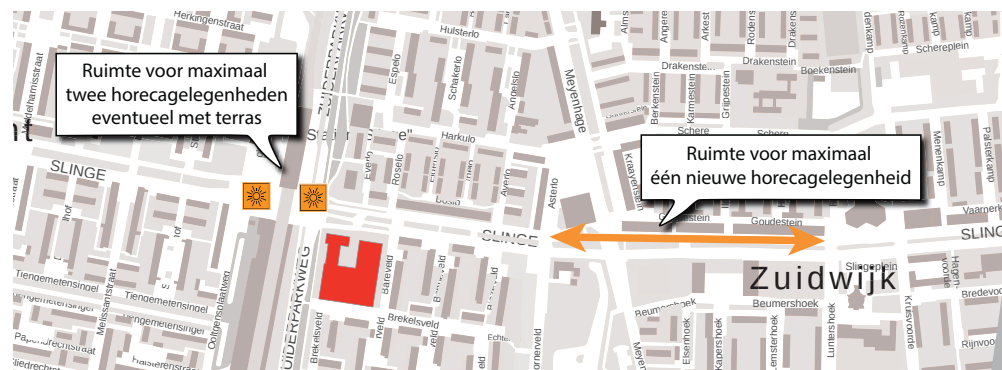


Fig. 38. Uittreksel uit de kaart "Beleid: Horeca". In de buurt van metrostation Slinge zijn twee terrassen gepland.

Verder zijn er plannen om de woonmilieus in de twee wijken tot 2020 te verbeteren (zie kaart hieronder). Een deel van deze herstructureringen is al afgesloten of bevindt zich in de eindfase. Over de Velden-buurt, waarin zich de projectlocatie bevindt, heerst onduidelijkheid. Wegens geldproblemen bij Vestia ligt het project al een aantal jaren stil.

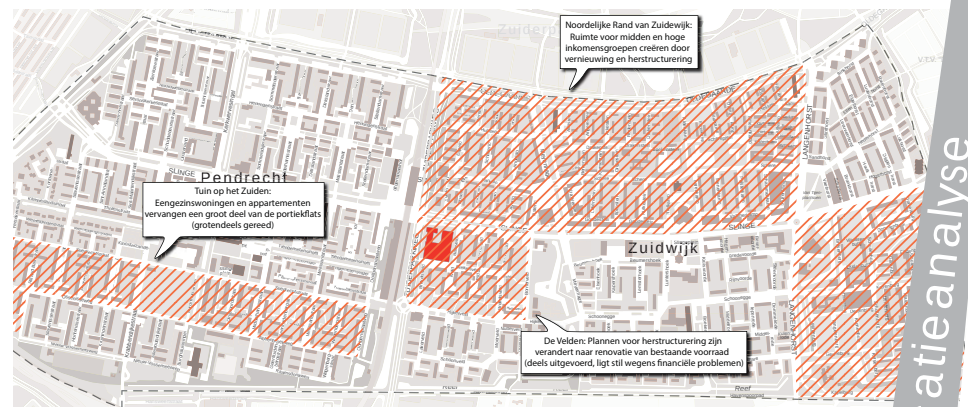


Fig. 39. Uittreksel uit de kaart "Verbetering woonmilieus tot 2020". De plannen over De Velden zijn onduidelijk terwijl veel andere projecten in de wijken al afgesloten zijn.

Gebouwanalyse

Het gebouw aan de Zuiderparkweg 300 uit de jaren zestig heeft een BVO van 12.000m² verdeeld over vijf verdiepingen, waarvan een kelder en een technische ruimte op het dak. Het hoofdgebouw heeft een rechthoekige vorm van circa 51x77m. Aan de noordkant bevindt zich een uitbouw van 26x10m op de begane grond en 26x17m op de eerste verdieping. Aangesloten aan dit deel bevindt zich nog een ander gebouw wat niet bij de opdracht hoort (zie foto hieronder).

Opvallend aan het hoofdgebouw is het grid wat vooral de draagconstructie maar ook de gevel en in beperkte mate de plattegronden vormgeeft. Het raster van 8,4 x 11m is gelijkmatig over de plattegronden verdeeld en alleen ter plekke van bijzondere constructies als het trappenhuis zijn stramien toegevoegd. Deze ritme en symmetrie karakteriseren het gebouw sterk.



Fig. 40. Het deel binnen de rode lijnen wordt tijdens dit project behandeld. De regelmaat van de stramien en de uitzondering bij het trappenhuis is in de gevel goed zichtbaar. (bron: Bing Maps)

In het midden van het gebouw bevinden zich twee binnenhoven. Deze hebben een maat van circa 17x17m. Bij een bezichtiging viel op dat dit een prettige ruimte is, die

de drukke wegen rond om het gebouw afschermt. De maat van de hoven is groot genoeg om zich niet opgesloten te voelen maar klein genoeg om een overzicht te houden. In het midden tussen de hoven bevindt zich op de eerste verdieping een aanbouw die in de huidige situatie als kantine gebruikt wordt.

De hoven zijn ook een bron van daglicht voor de omliggende ruimtes. Het gebouw is van de hoven tot de buitengevel echter 17m diep. Voor de huidige situatie met kantoorruimtes komt er voldoende daglicht naar binnen maar in een situatie met woonfunctie vormt dit een uitdaging, vooral in de binnenhoeken.

In het gebouw bevinden zich vijf trappenhuisen die gelijkmatig over het gebouw verdeeld zijn (zie figuur hieronder). In twee van deze trappenhuisen bevinden zich liften, deze zijn aan de noord- en oostkant te vinden. De trappen zelf zijn relatief stijl, wat voor ouderen een probleem kan zijn.

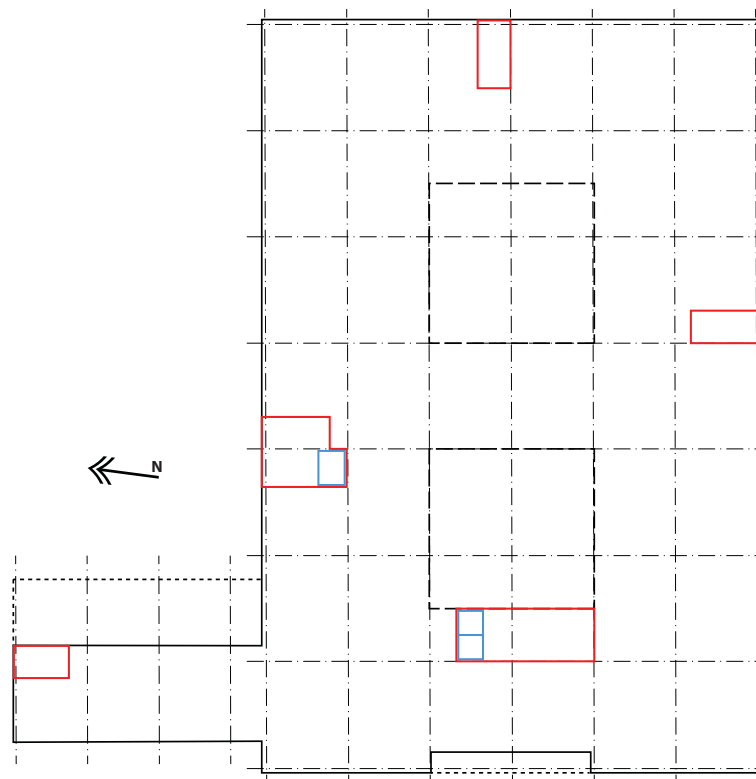


Fig. 41. De trappenhuisen (rood) zijn gelijkmatig over het gebouw verdeeld. Er zijn twee trappenhuisen met liften (blauw).

Op de begane grond bevindt zich een parkeergarage voor 80 auto's en verdere opslagruimtes die van garagedeuren voorzien zijn. Deze kunnen met elkaar verbonden worden om de parkeergarage uit te bouwen. Maar de parkeerplekken worden alleen door lijnen op de grond aangegeven en kunnen ook eenvoudig verwijderd worden.

De draagconstructie bestaat uit dragende kolommen en balken. In de kelder en op de begane grond zijn dit betonnen kolommen en balken. De balken liggen met een hart op hart afstand van 2800mm kort op elkaar. De vloer tussen de begane grond en eerste verdieping is dan ook maar 100mm dik. Daarboven bestaat de constructie volledig uit stalen kolommen en balken. De tweede verdiepingvloer wordt door een kanaalplaatvloer van 260mm dikte gevormd. Het dak bestaat uit stalen dakplaten met daarop isolatie. Door de regelmatige kolommenstructuur zijn de plattegronden flexibel in te delen.

In de gevel zijn de kolommen en vloeren met aluminium beplating verkleed. Daartussen bevinden zich kozijnen met dichte panelen boven en onder en een draairaam in het midden. Langs de oost-, zuid- en westkant lopen over de hele lengte van het gebouw horizontale luifels (zie foto's hiernaast). Dit benadrukt vooral de horizontale lijnen. Dezelfde gevel is ook bij de binnenhoven te vinden, hier echter zonder zonwering.

Het gebouw werd in 1992 voor het laatst verbouwd en gerenoveerd. Het voldoet aan de eisen en standaarden van toen, maar moet bij een transformatie opgeknapt worden. Dit betreft ook de energetische isolatie.



Fig. 42. Geveldeel aan de westkant van het gebouw (boven) en binnenaanzicht van de kozijnen (onder).

5.3. Deelconclusie

Parkeergelegenheden behouden

De goede infrastructuur is interessant voor zowel bewoners als hun bezoekers en werknemers zoals verzorgers. Voor ouderen betekent dit, dat zij niet aan de wijk gebonden zijn voor activiteiten en voorzieningen. Meerdere bewoners van verschillende ouderenhuisvestingen gaven aan, dat zij veel gebruik maken van het openbaar vervoer. Voor bezoekers en werknemers is een goede bereikbaarheid uiteraard ook belangrijk om eenvoudig naar hun bestemming te komen. De bereikbaarheid met de auto zal nu vooral voor de laatste groep interessant zijn, omdat ouderen minder vaak auto's bezitten dan jongere bevolkingsgroepen. Dit zal in de toekomst echter veranderen. Aangezien de groep personen tussen de 45 en 65 jaar een hoog autobezit kent wordt verwacht, dat in de toekomst steeds meer 65-plussers een auto bezitten⁴⁴. Ook voldoende parkeergelegenheden zijn daarom van belang.

Locatie aan de Slinge past binnen het beleid voor voorzieningen

Zoals in de kaart te zien en aangegeven door bewoners van Zuidwijk zijn de basisvoorzieningen voldoende. Alleen welzijnsvoorzieningen ontbreken. De getransformeerde Zuiderparkweg 300 met zijn ligging aan de Slinge kan hierbij een rol spelen. Om een wooncomplex voor ouderen aantrekkelijk te maken is het belangrijk, dat er gezamenlijke activiteiten plaatsvinden en er voldoende ruimte voor is. Een middel om de financiële haalbaarheid van zulke inrichtingen te waarborgen is het betrekken van buurtbewoners, zoals het bij de Bergweg gedaan wordt. Door de servicekosten van de bewoners wordt een deel van de omzet gegenereerd. Een ander deel komt van de buurtbewoners die aan activiteiten deelnemen of uit de verhuur van ruimten. Wanneer activiteiten door vrijwilligers gerund worden kunnen kosten bespaard worden en als er interessante activiteiten plaatsvinden zijn mensen eerder bereid om te helpen. Dit is ook het geval bij de Bergweg. Een horecagelegenheid kan de activiteitenruimtes ondersteunen en bewoners kunnen er eten. Maar ook reizigers die de metro gebruiken kunnen hier terecht.

Mogelijk onvoldoende toegankelijke woningen

Het kan niet bepaald worden of er voldoende toegankelijke woningen voor ouderen aanwezig zijn zoals de bewoners van Zuidwijk aangeven. Dit heeft ermee te maken dat in de tuinsteden veel eengezinswoningen voorkomen en er geen gegevens

over bijvoorbeeld nultredenwoningen beschikbaar zijn. De hoeveelheid ouderen in de wijken in vergelijking met de locatie van eengezinswoningen en van de verzorgingshuizen duidt echter erop dat een grote hoeveelheid ouderen niet in geschikte woningen of in te grote eengezinswoningen woont. Dit maakt het hier voorgestelde project kansrijk.

Vooraf behoefte aan goedkope woonruimte

Een mogelijk probleem bij elk project is de financiering. Zoals aangegeven is het inkomen in de wijk laag. Een deel van de bewoners uit Zuidwijk geeft aan dat er voornamelijk interesse in goedkope woningen bestaat. En ook onder de bewoners van ouderenhuisvestingen zijn er meerdere die de huur voor hun woningen te hoog vinden. Om de woningen voor bewoners uit de buurt aantrekkelijk te maken is het belangrijk, dat deze tenminste voor een deel binnen hun budget passen. Een ander deel van vooral de woningen kan dan voor koopkrachtige personen ontwikkeld worden.

Kolommenstructuur geeft ruimte voor nieuwe indeling

Omdat in het gebouw geen dragende wanden voorkomen is een nieuwe indeling eenvoudig mogelijk. Bij de huidige functie bestaan echter andere eisen als voor woningbouw, zodat bij een nieuwe indeling rekening met vooral geluid- en brandwerendheid gehouden moet worden. Vooral de dunne vloer op de eerste verdieping kan hierbij problematisch zijn.

Binnenhoven behouden

De twee binnenhoven voorzien het gebouw met daglicht en hebben een prettige maat. Het zijn twee oases binnen de stad. Aangezien het gebouw daarnaast geen kwalitatieve buitenruimte heeft is het belangrijk deze hoven te houden. Zij zijn ook een referentie naar het groene karakter van de wijk.

⁴⁴ Frank van Dam en Hans Hilbers, "Vergrijzing, verplaatsingsgedrag en mobiliteit," in *PBL-notitie* (Den Haag 2014).

6. Programma van Eisen

6.1. Methode

Voor het opstellen van een programma van eisen zijn de resultaten uit het veldonderzoek met de literatuur vergeleken. Zoals omschreven gaat het bij de interviews om ervaringen van enkele respondenten. De groep geïnterviewden is te klein om wetenschappelijk relevant te zijn en om uit te sluiten dat de antwoorden alleen uitzonderingen betreffen worden de resultaten in context gezet. Vervolgens is hieruit een programma van eisen ontwikkeld, dat zowel generieke als specifieke eisen omvat. Om de link tussen onderzoek en ontwerp te kunnen leggen zijn vervolgens uitgangspunten geformuleerd.

6.2. Vergelijking veldonderzoek en literatuur

Zelfstandigheid

Zowel de beheerders van de verschillende ouderenhuisvestingen als de bewoners ervan geven aan dat zelfstandigheid een belangrijk thema is. Dit geldt voor heel Nederland. Wordt naar ouderen algemeen gekeken valt op dat enkele jaren geleden al bijna 95% van de 65 plussers zelfstandig, dus niet in verzorgings- of verpleeghuizen, woonden ⁴⁵. Hummel stelt daarnaast vast dat 90 procent van de bewoners uit woon-zorg-complexen hun dagelijks leven zelf regelen ⁴⁶, wat ook een vorm van zelfstandigheid weergeeft. Het zelfstandig wonen is ook een doel van het scheiden van wonen en zorg uit de AWBZ.

Maar ook wanneer ouderen gebruik maken van hulpdiensten is zelfstandigheid belangrijk. In de omschrijving van de ZZP's 1-3, waaronder de doelgroep valt, is nauwelijks sprake van overname van taken maar wel van stimulering en sturing ⁴⁷. De ouderen die binnen de doelgroep van dit project vallen kunnen dus alleen of onder begeleiding zelfstandig taken uitvoeren.

Ouderen zijn een kwetsbare groep die beschermt moet worden

Het idee over ouderen als kwetsbare groep ontstond na de tweede wereldoorlog. Toen was alleen de leeftijd bepalend voor de doelgroep ouderen. Men wilde

senioren uit hun achterstandsituatie halen en ging speciale bejaardenoorden bouwen. Dit had als gevolg dat ouderen steeds meer met het moderne leven vervreemden ⁴⁸.

Kwetsbaarheid heeft betrekking tot meerde problemen of beperkingen die er samen voor zorgen dat een mens anders op omgevingsfactoren reageert. Dit kunnen zowel fysieke als cognitieve of psychische factoren zijn ⁴⁹. Niet elke 65-plusser hoort dus bij de groep kwetsbare ouderen en moet beschermd worden. Er wordt geschat dat circa een kwart van de zelfstandig wonende ouderen kwetsbaar is ⁵⁰. Dit is een veel kleinere percentage dan door sommige beheerders van zorginstellingen geschatst wordt. Bescherming is alsnog nodig omdat elk individu onverwachts bij de groep kwetsbare ouderen kan horen.

De bewonerssamenstelling is belangrijk voor ouderen

Veel van de geïnterviewde ouderen vonden het moeilijk om antwoorden op speculatieve vragen te geven. Zij vinden dat hun situatie niet eenvoudig gewijzigd kan worden en passen zich aan. Verschillende bronnen geven echter aan dat ouderen wel voorkeuren hebben. Hummel stelt vast dat mensen liever met leeftijdsgenoten samen willen wonen hoe ouder zij zijn ⁵¹. Ook de woontest bevestigt deze tendens voor Rotterdamse 55 plussers ⁵². Contact met alleen maar ouderen of zelfs een stad voor ouderen is echter niet gewenst ⁵³.

Daarentegen zijn er in Duitsland meerdere voorbeelden bekend waar studenten een kamer in een bejaardentehuis huren die anders leeg zou staan. Zij betalen minder huur maar moeten wel vrijwilligersdienst verrichten. Zowel de studenten als ouderen vinden dit een geslaagde oplossing ⁵⁴. En ook in particuliere

48 Noor Mens et al., *De architectuur van de ouderenhuisvesting bouwen voor wonen en zorg* (Rotterdam: NAI Uitgevers, 2009).

49 Cretien van Campen, *Kwetsbare ouderen*, SCP-publicatie 2011-10 (Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, 2011).

50 Campen, *Kwetsbare ouderen*.

51 Hummel, "Zorg voor Leegstand, Scan ten behoeve van de transformatie van kantoorpanden naar woonzorgcomplex."

52 The SmartAgent Company, "De grote woontest 2008," (Rotterdam 2008).

53 Rijksoverheid, "Vraag naar seniorenstad gering: succes afhankelijk van schaal en voorzieningen," (2009).

54 Ulrike Otto, "Studenten im Altenheim: Mein Mitbewohner, der Opa," *Unispiegel* 2011.; Jonas-Erik Schmidt, "Studenten-WG mit Senioren: Wohnheimparty zu Florian Silbereisen," *Unispiegel* 2013.

45 Zantinge et al., *Gezond ouder worden in Nederland*.

46 Barry Hummel, "Zorg voor Leegstand, Scan ten behoeve van de transformatie van kantoorpanden naar woonzorgcomplex" (TU Delft, 2008).

47 Nederlandse Zorgautoriteit, "Zorgzwaartepakketten Sector V&V"

woningen komt het voor dat studenten goedkoop een kamer bij ouderen huren en dan bij het huishouden helpen⁵⁵. Het principe dat jongeren ouderen helpen wordt ook bij de Bergweg gebruikt echter zijn de “jongeren” die er wonen minimaal 55 jaar.

Ouderen zijn tevreden met hun woning

Dat ouderen tevreden met hun woning zijn is niet uitzonderlijk. Het Aedes-Actiz kenniscentrum refereert naar recent onderzoek van Medical Delta uit 2013 waarbij 95% van de ouderen aangeven tevreden met hun woning te zijn en niet willen verhuizen. Dit betekent echter ook, dat ouderen die niet in een levensloopbestendige woning wonen evenmin willen verhuizen. Onderzoek van de gemeente Rotterdam wijst uit, dat circa 15% van de seniorenhuishoudens (15.000 huishoudens) verhuisgeneigd zijn⁵⁶. Onderzoek van wooncheck.nu duidt zelfs op 75% verhuisgeneigde senioren in heel Nederland⁵⁷.

Korthals Altes geeft aan dat ouderen bij voorkeur naar een zelfstandige drie-kamer woning verhuizen, met lift en zo mogelijk naar nieuwbouw zonder er meer huur voor willen te betalen⁵⁸. Ook IWZ geeft aan dat verhuisgeneigde ouderen bij voorkeur naar een aangepaste woning verhuizen⁵⁹. Het programma van eisen dat Humanitas naar aanleiding van de bouw van het Bergwegcomplex opstelde bevestigt deze wensen. Een levensloopbestendige woning moet minimaal 70m² meter groot zijn, drie kamers omvatten en rolstoel- en brancardtoegankelijk zijn⁶⁰. De huurprijs van dergelijke drie-kamer woningen is echter in veel gevallen te hoog voor de doelgroep.

De woningen moeten goedkoop zijn

Geen van de beheerders geeft aan leegstand door de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg uit de AWBZ te verwachten. Wel wordt bij twee locaties leegstand door te hoge huur aangegeven en ook de geïnterviewden uit Zuidwijk geven aan graag goedkope woningen te zien. Dit is ook een trend die landelijk te merken is. Zorgvisie gaat van een groeiend aantal senioren uit die een kale huur tot €450

kunnen betalen en daarom behoefte hebben aan een- of twee kamer woningen⁶¹. Woningnet geeft aan dat drie kwart van de ouderen een huur tussen de €400 en €650 per maand willen betalen⁶². Gezien het lage inkomen in de wijk zijn goedkope woningen nodig wil men bewoners uit de buurt aantrekken. Maar ook een mix van verschillende huursegmenten is denkbaar.

Bij dit project zullen de bewoners de huur zelf moeten betalen. Het scheiden van wonen en zorg wordt niet als reden voor leegstand verwacht en eerder als kans gezien omdat ouderen wel in een aangepaste woning willen wonen, maar niet in een verzorgingshuis.

Gezamenlijke activiteitenruimte

Zowel de bewoners van Zuidwijk als de bewoners van de ouderenhuisvesting geven aan dat zij een gezamenlijke ruimte voor activiteiten belangrijk vinden. Korthals Altes bevestigt deze wens en geeft aan dat allochtonen bovendien graag een gebiedsruimte hebben⁶³. Het KCWZ doet over gezamenlijke ruimtes geen uitspraak maar bevestigt wel dat 60% van de senioren gezelligheid wensen⁶⁴. AOZG heeft in Gelderland soortgelijk onderzoek gevoerd als in dit rapport behandeld wordt en meerdere ouderen geïnterviewd. Zij vonden uit dat een slecht voorzieningsniveau geen reden is om te verhuizen maar een hoog niveau wel ertoe kan bijdragen langer in de eigen woning te blijven⁶⁵. Ook gezamenlijke activiteitenruimtes kunnen tot voorzieningen gerekend worden.

Buitenruimte wordt niet expliciet als wens genoemd

Bij de interviews noemden maar weinig bewoners uit zichzelf dat zij een buitenruimte missen als zij deze niet hebben. Bij de belangrijkste woonwensen die KCWZ noemt staat een tuin echter op de vijfde plaats, nog voor gezelligheid⁶⁶.

Verhuisredenen

De meeste respondenten gaven aan uit gezondheidsredenen van de partner of als verzorgingsmaatregel naar een ouderenhuisvesting verhuist te zijn. De redenen die AOZG noemen zijn vergelijkbaar met de redenen die in Rotterdam

55 Cornelia Wolter, “Studenten in Senioren-WGs: Meine Mitbewohnerin, die Oma,” *Unispiegel* 2011.

56 Hamit Karakus, 2012.

57 Woningnet, “Woonwensen van senioren,” 2012.

58 H.J. Korthals Altes, “Ouderen: huisvesting en voorzieningen in Overtoomse Veld Noord,” (1997).

59 Mirjam van Immerzeel en J.J. van der Leeuw, *Een toekomst voor de serviceflat* (Rotterdam: IWZ innovatieprogramma wonen en zorg, 2005).

60 Stichting Humanitas et al., *Naar een nieuw programma van eisen voor levensloopbestendige woningen* (Rotterdam 2000).

61 Michiel Wentges, “Verzorgingshuis is ook straks de beste plek voor ouderen,” *Zorgvisie* (2013).

62 Woningnet, “Woonwensen van senioren.”

63 Korthals Altes, “Ouderen: huisvesting en voorzieningen in Overtoomse Veld Noord.”

64 Aedes Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, “Webspecial woonwensen voor ouderen.”

65 Hijstek et al., “Omslagpunten zelfstandig wonen naar wonen in een zorgcentrum bij ouderen.”

66 Aedes Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, “Webspecial woonwensen voor ouderen.”

genoemd worden: achteruitgang van de gezondheid en te grote zorgvraag voor mantelzorg, wegvallen van sociale contacten, de grootte van huis en tuin en de onveiligheid in het eigen huis ⁶⁷. Het KCWZ geeft naast gezondheidsgerelateerde redenen aan dat de meeste senioren binnen de regio verhuizen ⁶⁸.

6.3. Doelgroep

De doelgroep zoals in hoofdstuk 1.4 omschreven houdt zijn geldigheid. Deze kan na het veldonderzoek echter nog nauwkeuriger omschreven worden. Zo gaat het om ouderen boven de 65 jaar die volledig gezond zijn of een indicatie voor de voormalige ZZP's 1-3 hebben. Dit zijn ouderen die meestal niet meer werken en zo een soortgelijke afloop van hun dag hebben. Het is belangrijk dat de mensen zelfstandig kunnen wonen aangezien hulp alleen door middel van thuiszorg of mantelzorgers ingeroepen worden kan. Omdat ouderen het fijn vinden om met leeftijdsgenoten samen te wonen zullen de woningen (grotendeels) met een 65+ label gekenmerkt worden.

Daarnaast gaat het om bewoners uit Zuidwijk en Pendrecht die in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Met oog op het lage inkomensniveau in de wijk zullen deze mensen geen hoge huur kunnen betalen. In 2014 mag het maximale inkomen niet boven €21.600 liggen om in een sociale huurwoning te kunnen wonen en huurtoeslag aan te kunnen vragen. Aangezien het gemiddelde inkomen per huishouden 2011 in Zuidwijk bij €19.100 lag, zullen de meeste bewoners op sociale huurwoningen aangewezen zijn. Het is dus belangrijk dat een groot deel van de aangeboden woningen minder dan €699 kost wat de grens voor sociale huurwoningen is. Meer hierover is ook in hoofdstuk 6.6 te lezen.

⁶⁷ Lisa Hijstek et al., "Omslagpunten zelfstandig wonen naar wonen in een zorgcentrum bij ouderen," (Nijmegen: Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, 2010).

⁶⁸ Aedes Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, "Webspecial woonwensen voor ouderen".

6.4. Programma van eisen

Aan de hand van het veld- en literatuuronderzoek is een programma van eisen opgesteld. Dit is vanuit het perspectief van de opdrachtgever geschreven. Tijdens het ontwerpproces kunnen eisen daarom geïnterpreteerd en geëvalueerd worden wat tot veranderingen in het uiteindelijke ontwerp leiden kan.

Het programma van eisen kan in twee delen gesplitst worden, het generieke deel en het specifieke deel voor de locatie aan de Zuiderparkweg 300. Beide omvatten eisen voor de levensloopbestendige woningen en het woongebouw waarin deze zich bevinden. Als basis is het programma van eisen van Woonkeur in combinatie met het pluspakket zorg genomen ⁶⁹. Deze is door deskundigen ontwikkeld en veelal toegepast. De onderstaande tabel laat de eisen zien, die op basis van de uitkomsten van het onderzoek op het programma van eisen van Woonkeur toegevoegd zijn. Door het onderzoek is ook inzicht in aspecten verkregen die sommige eisen van Woonkeur overbodig maken. In de tabel is dit door een streepje voor de eis weergegeven. Het uiteindelijke programma van eisen bestaat dus uit de eisen van Woonkeur aangevuld of vermindert met de hieronder genoemde punten.

6.4.1. Generiek programma van eisen

Legenda

H = Programma van Eisen voor levensloopbestendige woningen van de Stichting Humanitas Rotterdam

AJ = Gesprek met Andre Jager en Bezichtiging Bergweg, Rotterdam

MH = Gesprek met Martien Heffer en bezichtiging De Evenaar, Rotterdam

JS = Gesprek met Joop van der Sluis en bezichtiging De Saraburcht, Hoogvliet

ET = Gesprek met Els Tan en bezichtiging De Magistraat, Rotterdam

BB = Bezichtiging Beverburgh, Rotterdam

TM = Bezichtiging Terras aan de Maas

G = Gebieds- en gebouwanalyse, zie hoofdstuk 4

L = Literatuurstudie, zie hoofdstuk 5.1

BW = Workshop, Boudewien van den Berg en Anne Feikje Weidema

TZ = Gesprek met thuiszorgmedewerkster

⁶⁹ Willem Bakker, Handboek Woonkeur - Nationaal certificaat voor nieuwbouwwoningen (SKW Certificatie B.V., 2009)

Woongebouw

	Bron
Toegang	
Een flauwe trap heeft de voorkeur boven een roltrap	AJ
De liftdeur heeft een duidelijk herkenbare kleur. In de cabine bevindt zich een opklapbaar zitje en leuning rondom.	H
De trappenhuizen zijn van daglicht voorzien en bieden een plezierige omgeving om traplopen te stimuleren	AJ
Stalling	
De stalling voor scootmobielen bevindt zich in een afgesloten ruimte, die voldoende brandweren is (in overleg met de brandweer) vanwege de ontploffingsgevaar van de accu's	BB
Verblijfsruimte	
Er is een verblijfsruimte die gebruikt kan worden om incidenteel minimaal 80% van de bewoners een zitplaats te kunnen bieden. Dit kan ook door mobiele wanden gebeuren	JS
Een algemene ruimte groter dan 50m ² met geluidsinstallatie dient van een ringleiding voor slechthorenden voorzien te zijn	H

Woningen

	Bron
Entree	
De huisnummers zijn goed zichtbaar en voelbaar en tussen 1,4 en 1,6m van de vloer geplaatst. Duidelijk leesbare naamplaatjes bevinden zich tussen 1,2 en 1,4m hoogte.	H
Niet de voordeur van het woongebouw, maar de voordeur van de woning vormt de overgang tot het privegebied en moet als dergelijke herkenbaar zijn	AJ
Keuken	
De keukenonderkasten zijn verwijderbaar om onderrijdbare spoelbak en kooktoestel te kunnen bieden. Het aanrechtblad is in hoogte verstelbaar tussen 0,7 en 1,1m	H
Overig	
Elke levensloopbestendige woning is minimaal 75m ² groot	AJ

6.4.2. Specifiek programma van eisen

Als aanvulling of wijziging op het generieke programma van eisen is een lijst met voorwaarden opgesteld, die alleen voor de projectlocatie geldig zijn.

	Bron
Hoofdingang, entreehal en verkeersruimtes	
In de buurt van de hoofdingang bevinden zich tijdelijke parkeerplaatsen en een laad- en loszone voor het halen of brengen van bewoners en de bevoorrading van horeca en overige functies	G
De entreehal is een ontmoetingsplek tussen wijkbewoners en ouderen	AJ
Brievenbussen zijn individueel aanpasbaar en herkenbaar	BW
Gangen zijn door verschillende prikkels te voorzien om bewoners te stimuleren en de oriëntatie te verbeteren	BW
Lift en Trap	
Alle woningen zijn vanuit de voormalige goederenlift te bereiken. Voor betere doorstroming worden ook de twee kleine liften behouden.	G
- Een tussenverdieping in een woning kan ook via een smalle trap bereikt worden, mits woonkamer, keuken, badkamer en hoofdslaapkamer drempelvrij bereikbaar zijn	G
Woningen	
- Niet elke woning moet toezicht op de openbare ruimte hebben	G
- Wanneer een wasserette in het gebouw komt is het niet nodig dat elke woning een eigen wasmachine heeft.	G

	Bron
Vanwege het beperkte budget van de doelgroep mogen toegankelijke en zelfstandige woningen kleiner zijn dan de door Humanitas aanbevolen 75m ² .	G, ET
- Bij woningen kleiner dan 50m ² kunnen woonkamer en slaapkamer één ruimte zijn, maar zijn bij voorkeur door flexibele wanden af te scheiden	G, MH
- In een woning die voor een persoon bedoeld is kan met een plaatsingsruimte van 1,4 x 2,1m van een bed plus vrije ruimte van 0,9m aan drie kanten voldaan worden	G
Thuiszorgpost	
In het gebouw moet zich een thuiszorgpost bevinden. Deze moet een teamkamer voor 10-12 personen hebben, een kantoor voor minimaal een persoon, bergruimte, toilet en pantry. De gehele oppervlakte dient minimaal 30m ² te zijn. Er moet ook een tweede ruimte met slaapplek voor een eventuele nachtzuster aanwezig zijn.	G, TZ
Horeca	
Er dient een restaurant met afhaalfunctie aanwezig te zijn. Deze heeft minimaal 50 zitplaatsen maar moet tot evenveel zitplaatsen als bewoners uitgebreid kunnen worden.	G, JS
Het restaurant moet voor bijeenkomsten van de bewoners of voor de wijk gebruikt kunnen worden of voor private feestjes gehuurd kunnen worden.	JS, TM
Bewoners kunnen warme maaltijden afhalen of naar hun woning bezorgd krijgen.	AJ, MS
Het terras is op metrostation Slinge gericht om het gebied te beleven	G

6.5. Concept

Na het opstellen van het programma van eisen zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze komen voort uit de resultaten van het veldonderzoek en de literatuurstudie. De uitgangspunten zijn uit het perspectief van de ontwerper geformuleerd en vormen zo de start voor het ontwerp.

De hier gebruikte uitgangspunten zijn op de patronen van Christopher Alexander gebaseerd. Volgens Alexander omschrijft elk patroon een probleem en geeft een oplossing. Een patroon bestaat uit een foto van een algemeen probleem, een inleiding, een titel en een probleemomschrijving. Dan volgt een oplossing en een link naar andere patronen. Volgens Alexander kunnen meerdere patronen een patronentaal vormen die ook door leken te begrijpen is ⁷⁰.

Het formaat van de patronen is hier veranderd. Elke uitgangspunt bestaat uit een titel, een stelling, een omschrijving van de oplossing, de redenen en voor- en nadelen. Ook zijn de uitgangspunten specifiek voor de Zuiderparkweg 300 en maar gedeeltelijk op andere gebouwen overdraagbaar.

Het doel van deze uitgangspunten is een gebouw te kunnen ontwerpen voor senioren die er tijdens de laatste fase van hun leven wonen. In de meeste gevallen zullen de mensen er meerdere jaren verblijven en dus moet het als een thuis voelen. Als in elke woning moeten de senioren er hun eigen ideeën en inrichting kunnen omzetten. En ook de gezamenlijke delen moeten naar de wensen van de bewoners aangepast kunnen worden. Dit verbeterd het gevoel van toebehorigheid en ook zullen mensen zich verantwoordelijk voor deze gebieden voelen.

De uitgangspunten worden op de volgende pagina's behandeld.

⁷⁰ C. Alexander et al., *A pattern language; towns, buildings, construction* (New York: Oxford University Press, 1977).

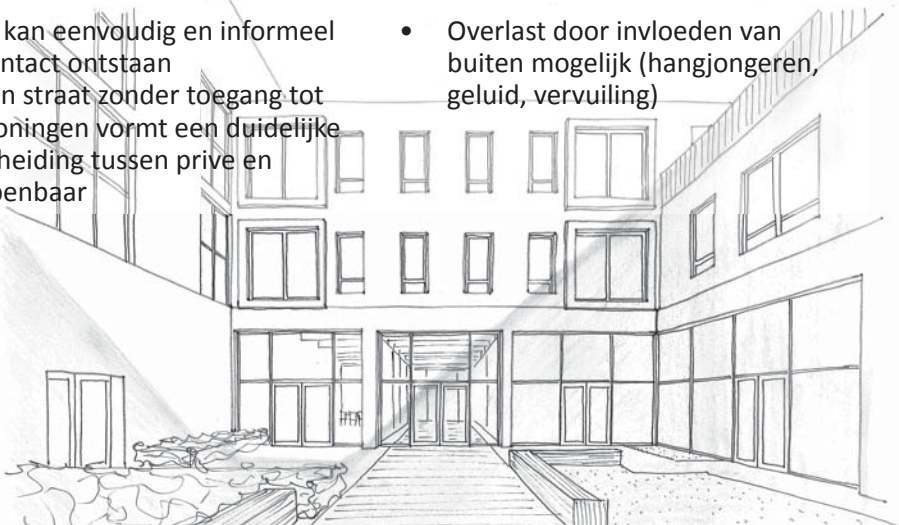
Een visitekaartje voor het gebouw

Stelling: Een openbare passage levert informeel contact tussen bewoners en wijk op

Om de buurt bij het leven in de Zuiderparkweg te betrekken wordt een straat voor voetgangers door het gebouw getrokken. Zo kunnen omwonenden een afkorting nemen en gelijk in contact komen met het aanbod en leven binnen het gebouw. De straat wordt daardoor het visitekaartje van het gebouw.

Reden	Bron
In de wijk zijn ontmoetingsplekken gewenst	Interviews Geraniumdag
Er zijn weinig welzijnsactiviteiten voor de diverse doelgroepen; een straatje is de toegang tot activiteitenruimtes	Gebiedsanalyse
Door iedereen naar binnen te laten vinden informele ontmoetingen plaats en ontstaat een betere cohesie tussen wijk en ouderen	Casus: Bergwegcomplex

Voordelen	Aandachtspunten
• Er kan eenvoudig en informeel contact ontstaan • Een straat zonder toegang tot woningen vormt een duidelijke scheiding tussen prive en openbaar	• Overlast door invloeden van buiten mogelijk (hangjongeren, geluid, vervuiling)



Eenvoudig te vinden hoofdingang

Stelling: Een hoofdingang in richting Slinge draagt bij aan de herkenning van het gebouw en integratie met de wijk.

De Slinge is de straat die Zuidwijk en Pendrecht verbindt, waar alle voorzieningen te vinden zijn en van waar het OV en andere delen van de wijk bereikt kunnen worden. Ook auto en fietsverkeer voeren langs deze straat. Een hoofdingang die op deze straat gericht is valt op.

Reden	Bron
De Slinge is de straat die Zuidwijk en Pendrecht verbindt	Gebiedsanalyse
Langs de Slinge zijn de meeste voorzieningen en OV te vinden en de rest van de wijk te bereiken	Gebiedsanalyse

Voordelen	Aandachtspunten
• De Slinge heeft een beter imago dan de Zuiderparkweg (huidige ingang) • Doordat de ingang terug ligt is er meer afstand tot de drukke weg en er kan een verblijfsgebied ontstaan	• Voetgangers moeten de route van auto's kruisen • Zebrapad en stoplichten liggen op enige afstand



Toegankelijkheid verhogen

Stelling: Door alleen bestemmingsverkeer toe te laten ontstaat een autoluw binnenhof.

Om de hoofdingang eenvoudig te kunnen bereiken en bewoners zo dicht mogelijk bij de voordeur te kunnen brengen wordt een oprit met rotonde in de binnenhof aangelegd. Er ontstaan tijdelijke parkeerplaatsen om bewoners te halen of te brengen, voor buurttaxi's, pakketdiensten of de ambulance.

Reden	Bron
Vervoer tot aan de deur nodig	Literatuur
Inrit van de parkeergarage kan gehandhaafd blijven	Bezichtiging

Voordelen	Aandachtspunten
- Betere toegankelijkheid - Kiss & Ride zone	- Geen/ minder ruimte voor verblijfsgebied - Mogelijk conflict tussen auto's en voetgangers



Parkeergarage op begane grond

Stelling: Auto's uit het zicht draagt bij aan een prettigere buitenruimte.

Om de auto's rondom het gebouw uit het zicht te laten verdwijnen en alsnog aan de parkeernorm te voldoen wordt de parkeergarage op de begane grond gehandhaafd. Bewoners, bezoekers en medewerkers kunnen hier gebruik van maken. Bovendien krijgt de autodealer een deel van de begane grond ter beschikking. Als ruil hiervoor worden zijn auto's uit de binnenhof tussen de benzinepomp en Zuiderparkweg 300 verwijderd.

Reden	Bron
Het binnenhof staat vol met auto's	Bezichtiging
Bij veel gebruik ontstaat parkeeroverlast	Interview BOZ
Meer ouderen hebben in de toekomst een auto's	Literatuur
Autodealer heeft interesse om een deel van het gebouw te kopen	Gesprek gemeente

Voordelen	Aandachtspunten
- Er ontstaat een verblijfsgebied voor bewoners en buurtbewoners maar ook medewerkers van de autodealer en Slinger - Een eigen parkeerplaats betekend gemak voor bewoners	- Investering van de autodealer vereist - Het binnenhof ligt op het Noorden

Voorzieningen op de begane grond helpen bij de exploitatie

Stelling: Een gezonde mix van activiteiten en voorzieningen kan helpen om wijk en bewoners bij elkaar te brengen.

Om het project financieel haalbaar te maken komt er ruimte voor enkele commerciële functies op de begane grond. Deze betalen meer huur en bieden tegelijkertijd diensten voor de bewoners en buurt aan.

Reden	Bron
Voorzieningen in de buurt van ouderenhuisvesting zijn wenselijk	Interview ouderen, Literatuur
Commerciële functies betalen meer huur	DTZ Zadelhoff

Voordelen	Aandachtspunten
Bewoners zijn klanten	Voorbijgangers vanuit de metro moeten om lopen



Restaurant als ontmoetingsplek voor ouderen en omwonenden

Stelling: Een restaurant kan voor informeel contact tussen bewoners en wijk zorgen.

Een restaurant dat voor zowel bewoners als omwonenden open staat kan ervoor zorgen dat informeel contact tussen de groepen gelegd wordt. Deze ruimte kan ook voor activiteiten met grote of kleine groepen gebruikt worden. Daarnaast is een maaltijdservice voor de bewoners mogelijk.

Reden	Bron
In de buurt van metrostation Slinge kunnen nieuwe Horecafuncties met terras ontstaan	Bestemmingsplan
Een gezamenlijke ruimte voor activiteiten en informeel contact is wenselijk	Interviews ouderen

Voordelen	Aandachtspunten
- Bewoners zijn klanten - Maaltijdservice voor bewoners - De ruimte kan voor feestjes of activiteiten verhuurd worden - Contact tussen ouderen en wijkbewoners	Mogelijk geluidsoverlast bij gebruik voor feestjes of 's avonds

Thuiszorg voor bewoners en wijk

Stelling: Een thuiszorgorganisatie met basis in de Zuiderparkweg 300 kan cliënten in het gebouw en in de wijk verzorgen en zorg voor een stukje veiligheid.

Het is niet voorzien dat er een zorgaanbieder komt die zowel de woningen verhuurd als thuiszorg aanbiedt zoals bij de Bergweg het geval is. De zorg moet door de bewoners zelf geregeld worden. Om de zorg te kunnen clusteren komt er een thuiszorgpost in het gebouw. Zo zijn de afstanden naar de cliënten kort en kan eventueel nachttoezicht geregeld worden. Ook wordt de veiligheid verhoogd omdat de verzorgers een aanspreekpunt voor een noodgeval zijn.

Reden	Bron
Er zijn alleen zelfstandige woningen	Opgave
Thuiszorg clusteren is effectief	Interviews beheerders

Voordelen	Aandachtspunten
• Ook wonen zonder zorgvraag is mogelijk • Zorg in de eigen woning • Nachttoezicht is eenvoudig toe te voegen	• Mogelijk zijn er niet veel cliënten in het complex voor de thuiszorgorganisatie en zij moeten alsnog lange wegen afleggen • Er is niet altijd een beheerder/contactpersoon aanwezig

Gepaste afstand tussen private en publieke zones

Stelling: Activiteiten die bewust opgezocht moeten worden verhogen het gevoel van zelfstandig wonen.

Om de privacy van de bewoners te waarborgen bevinden zich de activiteitenruimtes op de begane grond en de woningen op de verdiepingen daarboven. Zo kunnen ouderen zich van de activiteiten in het gebouw terug trekken. En anders dan in een verzorgingshuis moeten zij de activiteiten zelf opzoeken en komen deze niet naar hun toe, wat de zelfstandigheid verhoogd.

Reden	Bron
Bewoners willen zich terug kunnen trekken	Interviews ouderen, literatuur
Niet elke activiteit is voor iedereen interessant	Interviews ouderen

Voordelen	Aandachtspunten
• Zelfstandig wonen, zonder toezicht • Verbeterde veiligheid in de woningen omdat niet iedereen op de verdiepingen kan komen	• Weinig toezicht op activiteitenruimtes na afloop van activiteiten

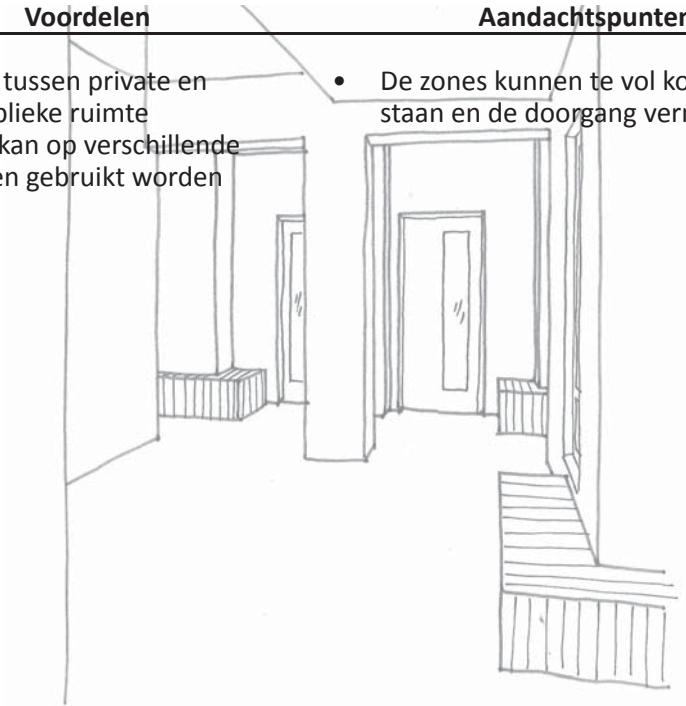
Overgang tussen private en semipublieke ruimtes

Stelling: Een bufferzone tussen de woning en de gang verhoogd het wooncomfort.

Een gebied voor de voordeur van een woning kan door de bewoners geclaimd worden. Het hoort niet bij de woning en niet bij de gang, maar kan op verschillende manieren functioneren. Deze buffer versterkt de private karakter van de woningen door deze geleidelijk van de semipublieke ruimte te scheiden.

Reden	Bron
Bewoners willen zich terug kunnen trekken	Interviews ouderen, literatuur
Ouderen geven graag vorm aan hun omgeving door middel van planten of andere dingen	Bezichtiging ouderenhuisvestingen

Voordelen	Aandachtspunten
- Afstand tussen private en semipublieke ruimte - Ruimte kan op verschillende manieren gebruikt worden	De zones kunnen te vol komen te staan en de doorgang verminderen



Clusteren van woningen voor kleinschaligheid

Stelling: Woningclusters en kleine woongroepen verhogen het samenhangingsgevoel en verantwoording van de bewoners.

Om een leefbare sfeer in het grote gebouw te krijgen worden kleinschalige wooneenheden gecreëerd. In deze clusters kunnen de burens elkaar eenvoudiger leren kennen en er ontstaat eerder een gevoel van samenhang dan in één groot complex. Het kan ook overwogen worden om bewoners naar leefstijlen en voorkeuren bij elkaar te laten wonen. Daardoor voelen zich bewoners ook eerder verantwoordelijk voor hun omgeving.

Reden	Bron
De verdiepingen zijn groot	Gebouwanalyse
Bewoners langs een lange gang kennen elkaar vaak niet goed	Interviews ouderen

Voordelen	Aandachtspunten
- Oriëntatie en herkenbaarheid van de (eigen) woning wordt verbeterd - Informeel contact tussen de burens wordt gestimuleerd	Clustering is geen garantie voor goed contact met de burens

Een doorgaande route verbindt de woningclusters

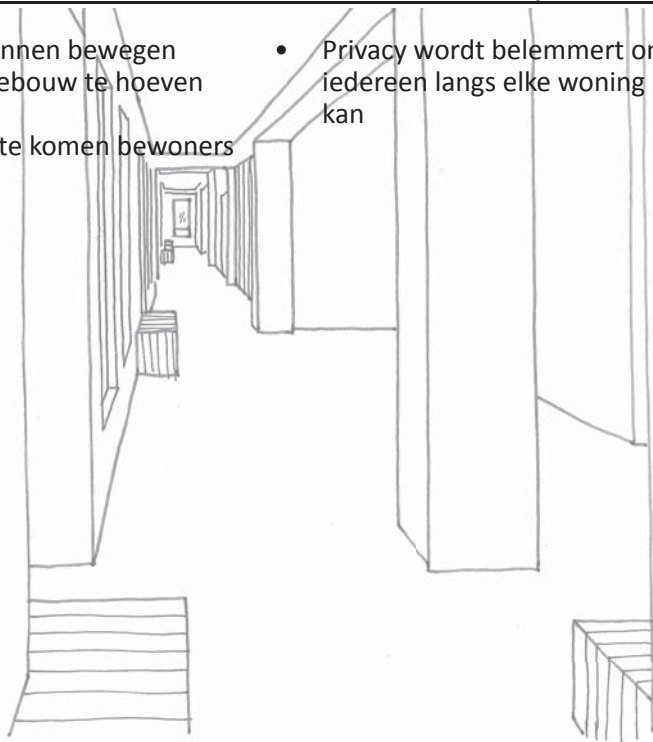
Stelling: Een wandelroute langs alle woningen zorgt voor informeel contact.

De geclusterde woningen helpen ouderen te oriënteren, maar kunnen ook afwijzend werken. Een doorlopende route langs alle woningen verbindt de bewoners en maakt ook een wandeling voor mensen mogelijk die niet veel naar buiten komen. Zo ontstaat ook informeel contact.

Reden	Bron
Veel ouderen kunnen of willen niet alleen naar buiten om te wandelen	Interviews ouderen en beheerders
(Beginnend) dementerenden hebben drang om te wandelen	Literatuur

Voordelen	Aandachtspunten
-----------	-----------------

- Bewoners kunnen bewegen zonder het gebouw te hoeven verlaten
- Langs de route komen bewoners elkaar tegen
- Privacy wordt belemmert omdat iedereen langs elke woning lopen kan



Dakterrassen zorgen voor daglicht en buitenruimtes in het complex

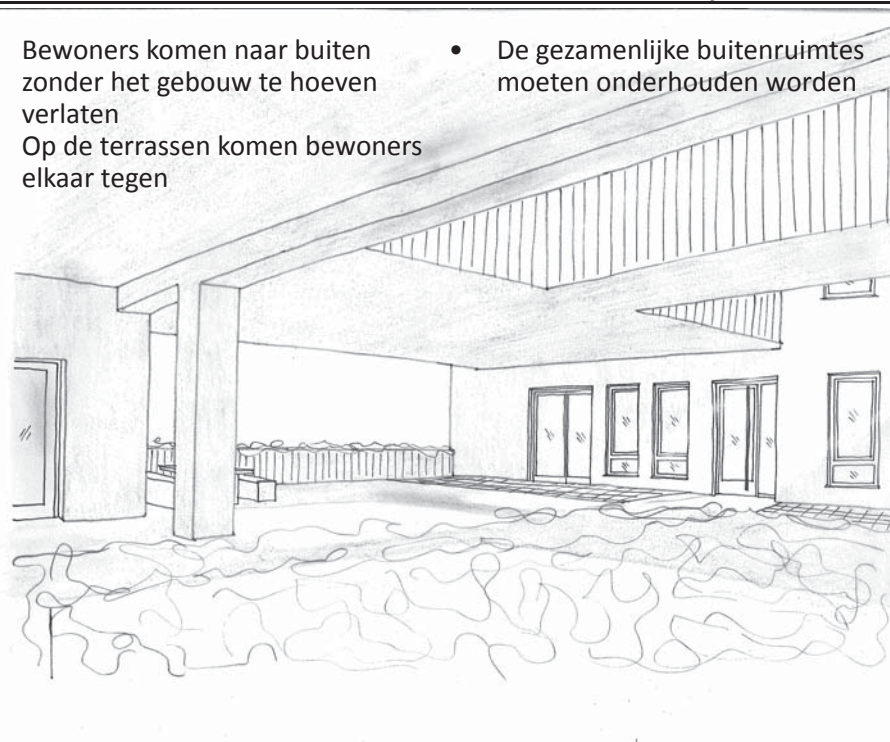
Stelling: Dakterrassen bieden een mogelijkheid om

Wanneer zich langs de wandelroute enkele dakterrassen bevinden wordt de kwaliteit van deze route verhoogd. Bewoners kunnen er pauzeren maar er kunnen ook activiteiten plaats vinden. Zo ontstaan ontmoetingsplaatsen. En bewoners kunnen van de buitenlucht en uitzicht genieten zonder het complex te hoeven verlaten.

Reden	Bron
Veel ouderen kunnen of willen niet alleen naar buiten om te wandelen	Interviews ouderen en beheerders
Veel ouderen hebben behoefte aan een buitenruimte	Interviews ouderen

Voordelen	Aandachtspunten
-----------	-----------------

- Bewoners komen naar buiten zonder het gebouw te hoeven verlaten
- Op de terrassen komen bewoners elkaar tegen
- De gezamenlijke buitenruimtes moeten onderhouden worden



Interne verbinding met activiteitenruimtes

Stelling: De activiteitenruimtes moeten eenvoudig bereikbaar zijn

De bewoners van de bovenste verdiepingen moeten van hun woning droogvoets naar de gezamenlijke ruimtes kunnen komen. Aangezien ouderen vaak fysieke beperkingen hebben heeft een korte route zonder treden daarbij de voorkeur.

Reden	Bron
Ouderen zijn vaak minder mobiel	Interviews ouderen

Voordelen	Aandachtspunten
Gemakkelijke routes moedigen ouderen aan om naar de activiteiten te gaan	Door de grootte van het gebouw zullen interne routes soms niet zeer kort zijn

Aansluiting aan woonwijk is wenselijk

Stelling: Woningen met eigen toegang op de begane grond verbeteren de verbinding met de wijk.

Om de relatie met de omliggende woonwijk te verbeteren ontstaan aan de rand van het gebouw langs Bareveld en Brekelsveld zelfstandige woningen die niet aan de overige toegangen aangesloten zijn. Deze zijn van een voortuin voorzien om een buffer te vormen.

Reden	Bron
Zuidwijk is een tuinstad met veel eengezinswoningen die een toegang op de begane grond hebben	Gebiedsanalyse
Er zijn verschillende leefstijlen onder de bewoners die verschillende eisen aan hun woning stellen	Woontest

Voordelen	Aandachtspunten
- Verbinding en contact met de wijk - Er ontstaan woningen met eigen tuin	Er is weinig daglicht op de begane grond



Dezelfde etnische mengeling als in de wijk is wenselijk

Stelling: Wanneer de buurt en de bewoners een goede cohesie moeten vormen is het belangrijk met de etniciteit in de wijk rekening te houden.

Door een soortgelijke mix van etnische doelgroepen als in de wijk zullen ouderen eerder geneigd zijn om naar een woning in de Zuiderparkweg 300 te verhuizen. En ook activiteiten kunnen voor zowel bewoners als burens aangeboden worden. Wanneer de bewoners van het complex voornamelijk bij een etniciteit horen is de kans groot, dat anderen zich uitgesloten voelen, vooral gezien de grootte van het project. Ook vermindert dit de doelgroep van potentiële bewoners enorm.

Reden	Bron
In Zuidwijk wonen veel mensen met verschillende cultuurachtergronden	Gebiedsanalyse
Een mengeling van culturen biedt gespreksonderwerpen	Interviews beheerders

Voordelen	Aandachtspunten
- De doelgroep wordt vergroot - Het project en de bewoners passen binnen de wijk	Er kunnen ergernissen door weinig begrip voor een cultuur ontstaan

6.6.Financiële haalbaarheid

6.6.1. Financiële haalbaarheid voor de investeerder

Naarmate de voortgang van het ontwerp vordert is het mogelijk een preciezere inschatting van de omvang van de ingreep te maken. Er is daarom een gedetailleerde kostenraming gemaakt (zie bijlage 4) en de financiële haalbaarheid van het project opnieuw getoetst. De kostenraming is echter een schatting, in de praktijk kunnen de resultaten anders zijn en daardoor kan ook de haalbaarheid van het project veranderen.

Uit de kostenraming blijkt dat de bouwkosten van het project circa €10,0 mln. zullen zijn. Dit is minder dan de in hoofdstuk 3.6 berekende €14,9 mln. omdat zowel het BVO als het aantal woningen vermindert zijn. Dit heeft ermee te maken dat een deel van het gebouw gesloopt wordt wat in eerste instantie niet voorzien was. Hierdoor verandert het BVO van circa 12.000 vierkante meter naar circa 10.000 vierkante meter. Daarnaast werd in de eerste berekening ervan uitgegaan dat het gebouw volledig naar woningen getransformeerd wordt, maar in het uiteindelijke ontwerp zijn de parkeergarage behouden en een restaurant en andere bedrijfsruimtes toegevoegd.

Vlekkenplan:

BVO:	12.389m ²
geschatte bouwkosten totaal:	14.879.189€
kosten per vierkante meter:	1.201 €/m ² BVO

Definitief ontwerp:

BVO:	9.960m ²
geschatte bouwkosten totaal:	9.988.915€
kosten per vierkante meter:	1003 €/m ² BVO

Wordt deze prijs per vierkante meter BVO met de prijzen uit de Kengetallen Kompas Bouwkosten 2014 vergeleken valt op, dat deze tussen de kosten voor herbouw van gestapelde levensloopbestendige woningen met lage en basis afwerking ligt ⁷¹. De begrootte kosten komen dus redelijk met de in de praktijk gehandhaafde prijzen overeen.

Aangezien in het later stadium ook de indeling en afwerking van de woningen

⁷¹ IGG Bouwkostenadvies, *KengetallenKompas Bouwkosten 2014* (Den Haag: Calcsoft bv, 2014).

grotendeels bekend is, kan een berekening van de huurprijs op basis van het puntensysteem gemaakt worden ⁷². Zo kan het bruto aanvangsrendement opnieuw berekend worden.

Aangezien er in het gebouw een thuiszorgpost met nachtzuster en een restaurant met maaltijdbezorgservice geplant zijn mag de huur met 35% serviceflattoeslag verhoogd worden. Dit zou echter betekenen dat geen enkele woning binnen de sociale huursector valt. Er is daarom van uitgegaan dat de woningen zonder deze toeslag verhuurd worden. Immers is het de bedoeling dat er mensen uit Zuidwijk kunnen wonen, die over het algemeen maar een laag inkomen hebben. Daarnaast worden zowel de woningen als bedrijfsruimtes apart verhuurd en kan het gebeuren dat de bedrijfsruimtes leeg staan en de services daardoor wegvallen. In het tabel op de volgende bladzijdes is een overzicht van de huurprijzen per woning te vinden. Deze prijzen zijn nog zonder servicekosten. Wanneer van servicekosten van €50 per maand uitgegaan wordt vallen 20 van de 67 woningen boven de huurprijsgrens. Zo ontstaat ook een menging van de bewoners.

Voor de woningen kan van een jaarlijkse huuropbrengst van €454.000 uitgegaan worden en van de bedrijfsruimtes van €110.000 ⁷³ (zie ook tabel op de volgende bladzijdes). Het bruto aanvangsrendement ligt zo bij 4,18%. Dit is lager dan in de praktijk aangehouden wordt.

Om de financiële haalbaarheid te verbeteren zijn een aantal maatregelen denkbaar:

- (Een deel van) de woningen worden met (een gedeeltelijke) serviceflattoeslag verhuurd. Zo stijgt de jaarlijkse huuropbrengst maar kunnen eventueel minder woningen aan bewoners uit Zuidwijk verhuurd worden omdat deze te duur voor hen zijn.
- Herberekening van de huuropbrengsten. In de huidige berekening is geen rekening gehouden met de autohandelaar die een deel van het gebouw betreft omdat het om ruilverkaveling gaat. Mogelijk is het deel van het gebouw echter meer waard dan de grond in de binnenhof.
- Herberekening van de huuropbrengsten door berekening van de huurprijs van de parkeergarage. In de huidige berekening zijn opbrengsten hiervan niet meegenomen.
- Het ontwerp wordt aangepast en de aanbouw wordt niet gesloopt. Zo kunnen meer woningen toegevoegd worden en meer huuropbrengsten gegenereerd

worden. Echter gaat dit ten koste van de uitstraling en het wooncomfort en het restaurant verliest het terras en valt daardoor minder op.

- Het ontwerp wordt aangepast en er komen minder dakterrassen. Ook zo kunnen meer woningen geplaatst worden. Dit heeft echter ten gevolge dat de woningen minder daglicht ontvangen en sommige mogelijk zelfs minder dan in het bouwbesluit geëist.
- Het ontwerp wordt aangepast en er komen kleinere woningen. Deze zullen echter niet zeer prettig zijn omdat het gebouw relatief diep is en daglichttoetreding zo een probleem is. Ook zijn smalle woningen niet wenselijk omdat deze dan niet aan het programma van eisen van Woonkeur kunnen voldoen.

⁷² Door middel van rekentool op huurders.info

⁷³ Vergelijking van verschillende huurprijzen op fundainbussines.nl

Financiële Haalbaarheid

Huuropbrengsten woningen

Type woning	Huurprijs volgens puntensysteem		Aantal woningen	Totale huuropbrengst		mogelijke huurtoeslag bij AOW (servicekosten van €50/maand)
	Met serviceflattoeslag (35%)	Zonder serviceflattoeslag (-35%)		met serviceflattoeslag	zonder serviceflattoeslag	
Hoekwoning, verdieping, 3 kamers, 96m ²	1.067,73	694,02	5,00	5.338,65	3.470,12	0
Binnengevel, verdieping, 3 kamers, 95m ² , terras	1.036,00	673,40	2,00	2.072,00	1.346,80	0
Midden, verdieping, 3 kamers, 92m ² , terras	1.030,71	669,96	2,00	2.061,42	1.339,92	0
Begane grond, 3 kamers, 60m ² , tuin	1.009,55	656,21	3,00	3.028,65	1.968,62	0
Buitengevel, verdieping, 4 kamers, 90m ²	1.004,26	652,77	9,00	9.038,34	5.874,92	0
Begane grond, 2 kamers, 69m ² , tuin	940,80	611,52	3,00	2.822,40	1.834,56	314
Buitengevel, verdieping, 3 kamers, 77m ²	893,20	580,58	13,00	11.611,60	7.547,54	302
Begane grond, 2 kamers, 60m ² , tuin	877,33	570,26	2,00	1.754,66	1.140,53	297
Buitengevel, verdieping, 2 kamers, 68m ² , naast schacht	856,17	556,51	3,00	2.568,51	1.669,53	292
Binnengevel, verdieping, 2 kamers, 63m ²	792,71	515,26	5,00	3.963,55	2.576,31	275
Binnen of buitengevel, verdieping, 2 kamers, 55m ²	782,13	508,38	16,00	12.514,08	8.134,15	272
Studio, verdieping, 1 kamer, 42m ²	676,35	439,63	2,00	1.352,70	879,26	228
Totaal			65,00	58.126,56	37.782,26	
Totaal huuropbrengst per jaar				697.518,72	453.387,17	

Huuropbrengsten commercieel

Restaurant, 397m ² , jaarlijks				60.000,00	
Overige bedrijfsruimtes, totaal 420m ² , jaarlijks		120€/m ²		50.400,00	
Totaal huuropbrengst per jaar				110.400,00	

Huuropbrengsten totaal

met	
serviceflattoeslag	zonder serviceflattoeslag
807.918,72	563.787,17

Investeringskosten

Aanschafkosten	3.500.000,00
Bouwkosten	9.988.915,00
Totaal	13.488.915,00

Bruto aanvangsrendement (BAR)

met	
serviceflattoeslag	zonder serviceflattoeslag
5,99%	4,18%

6.6.2. Financiële haalbaarheid voor de doelgroep

Aangezien er in Zuidwijk veel mensen van een uitkering leven (vgl. hoofdstuk 5.2) wordt er hier gekeken of een oudere die alleen een AOW heeft de huur zou kunnen betalen.

In 2014 ontvangen alleenstaanden circa €843 AOW per maand en als zij een partner hebben rond €582 per persoon per maand. Voor de woningen uit de sociale huursector in de Zuiderparkweg 300 kunnen de bewoners tussen €228 en €314 huurtoeslag ontvangen (zie ook tabel op de bladzijdes hiervoor). Na aftrek van de woonkosten houden zij de volgende bedragen over:

Alleenstaand:

€843 (AOW) + €314 (huurtoeslag) - €662 (max. huur incl. servicekosten) = €495
€843 (AOW) + €228 (huurtoeslag) - €490 (min. huur incl. servicekosten) = €581

Met partner:

2x €582 (AOW) + €314 (huurtoeslag) - €662 (max. huur incl. servicekosten) = €816
2x €582 (AOW) + €228 (huurtoeslag) - €490 (min. huur incl. servicekosten) = €902

In “het huishoudboekje van de senior” wordt van €166 vaste lasten voor verzekeringen en belastingen voor alleenstaanden uitgegaan ⁷⁴. Omdat sommige verzekeringen en heffingen gedeeld kunnen worden kan van 50% hogere kosten voor tweepersoonshuishoudens uitgegaan worden.

Alleenstaand:

€495 (inkomen na woonlasten) - €166 (vaste lasten) = €329
€581 (inkomen na woonlasten) - €166 (vaste lasten) = €415

Met partner:

€816 (inkomen na woonlasten) - €249 (vaste lasten) = €567
€902 (inkomen na woonlasten) - €249 (vaste lasten) = €653

De bedragen die vervolgens overblijven voor overige kosten van levensonderhoud zijn niet zeer ruim, maar het is mogelijk om ervan te leven. Naarmate de huurprijs zakt, vermindert ook de aan te vragen huurtoeslag maar uiteindelijk houden bewoners met een lage huur meer geld over. Daarom is het ook voor de bewoners

⁷⁴ Middelkoop, René “Het huishoudboekje van de senior.” Zeist: BOB Advies, 2014.

van de Zuiderparkweg 300 wenselijk de woningen zo goedkoop mogelijk te kunnen huren. Voor mensen die alleen een AOW hebben is het niet mogelijk de 35% serviceflattoeslag te betalen.

6.7. Deelconclusie

Veld- en literatuuronderzoek levert soortgelijke resultaten op

De resultaten uit de gesprekken met bewoners uit Zuidwijk, beheerders van zorglocaties en ouderen van deze locaties komen grotendeels met de gegevens uit de literatuur overeen. Uitzonderingen zijn de bewonerssamenstelling waarover de ouderen bij de interviews weinig konden zeggen maar wat over het algemeen een belangrijk thema is. Een ook het beeld dat sommige beheerders over kwetsbaarheid schetsen is niet op elke oudere overdraagbaar. De meest belangrijke overeenkomsten tussen veldonderzoek en literatuur zijn de te stimuleren zelfstandigheid van ouderen, de gewenste activiteitenruimtes voor bewoners en de wens naar betaalbare woningen.

Door dit vergelijk is het mogelijk een programma van eisen op te stellen en uitgangspunten voor het ontwerp te formuleren. Belangrijke thema's zijn de afstand tussen private en publieke ruimtes, een wandelroute en buitenruimtes binnen het gebouw en de activiteitenruimtes.

Ontmoeting is het belangrijkste thema voor het ontwerp

Concluderend kan gezegd worden dat ontmoeting het belangrijkste thema voor het ontwerp is. Doordat mensen dezelfde doelen hebben komen zij elkaar tegen en als een ruimte plezierig is verblijven zij. Er kunnen korte ontmoetingen plaats vinden langs een smalle gang of in een lift of langere ontmoetingen op een dakterras of in het restaurant. Maar er moet ook ruimte zijn om ontmoeting te voorkomen en zijn eigen interesses te volgen.

De financiële haalbaarheid kan verbeterd worden

Voor een investeerder is het project waarschijnlijk niet aantrekkelijk omdat de BAR met 4,18% niet zeer hoog is. Veranderingen in de berekening en het ontwerp zijn nodig om het project voor iemand die financiële winst wil maken interessant te maken. Echter biedt het project voor bewoners uit Zuidwijk voordelen omdat er betaalbare woningen voor ouderen ontstaan en er activiteitenruimtes voor de hele buurt komen. Deze maatschappelijke winst is niet in geld uit te drukken.

7. Conclusie

Gedurende het afstudeeronderzoek is de vraag onderzocht, hoe een leegstaand kantoorpand getransformeerd kan worden om ouderen, die behoefte aan ondersteuning hebben en die van de voordelen van collectief wonen willen genieten, te huisvesten. Om dit te kunnen beantwoorden is eerst onderzoek naar de problemen gedaan. Een tweetal conclusies is hierbij belangrijk:

- Omdat de constructie van kantoren in veel gevallen op de constructie van woningen lijkt is een transformatie van kantoorpand naar woning in veel gevallen mogelijk. Wel zijn de installaties en gevel vaak onvoldoende en moeten vervangen worden. Dit kan leiden tot hoge kosten. Maar transformatie is een manier om de maatschappelijke gevolgen van kantorenleegstand en het tekort aan ouderenwoningen op te lossen.
- In de toekomst hebben ouderen minder last van hun aandoeningen en kunnen langer zelfstandig wonen. Levensloopbestendige woningen kunnen helpen om de zelfstandigheid te verhogen doordat binnen deze woningen minder obstakels voorkomen dan in veel andere woningen.

Op basis van dit onderzoek is de doelgroep voor het project bepaald. Het gaat om senioren die zelfstandig wonen. Hiervoor is het belangrijk, dat zij gezond zijn of maar lichte verzorging nodig hebben die door thuiszorg of mantelzorgers geleverd kan worden. De ouderen leven gescheiden van maar met toegang tot zorg. Het is belangrijk dat de bewoners zich in hun laatste levensfase thuis voelen en hun leven zelf kunnen indelen.

Daarnaast is onderzocht welke kantoorpanden binnen Rotterdam het meest geschikt voor een transformatie zijn. De gebieden waar veel ouderen wonen en waar veel kantorenleegstand voorkomt, bevinden zijn voornamelijk aan de rand van de stad. Een transformatie kan echter ook op andere locaties een oplossing voor de problemen van kantorenleegstand en het scheiden van wonen en zorg bieden. De meest belangrijke criteria voor een te transformeren kantoorgebouw zijn:

- Het gebouw staat geheel leeg.
- Op loopafstand bevinden zich voorzieningen als winkels voor dagelijkse behoeftes, medische basisvoorzieningen en een aansluiting met het OV.

Een analyse van verschillende leegstaande kantoorpanden in Rotterdam toont aan dat de Zuiderparkweg 300 de grootste transformatiepotentie heeft. Het vervolg van het onderzoek richt zich derhalve op dit pand. De analyse toont aan dat het al in

een vroeg stadium mogelijk is een inschatting van de haalbaarheid van een project te maken. Maar er is veel informatie en verdiepend onderzoek nodig om alle obstakels in het beeld te krijgen. Kennis uit verschillende vakgebieden is hiervoor nodig zodat een samenwerking tussen architect, constructeur en financieel adviseur en mogelijk andere deskundigen op een vroeg moment in het proces aanbevolen wordt.

Door het veldonderzoek is vervolgens in kaart gebracht welke wensen de bewoners in Zuidwijk hebben, wat ouderen van hun huisvesting verwachten en waarop bij de verzorging gelet moet worden. Door middel van interviews zijn verschillende ervaringen verzameld en vergeleken zodat deze drie belangrijkste punten genoemd kunnen worden:

- Zowel de wijkbewoners als ouderen hebben behoefte aan welzijnsvoorzieningen in de buurt. Activiteitsruimtes binnen de Zuiderparkweg 300 kunnen door wijk en bewoners gebruikt worden waardoor contact tussen de twee groepen ontstaat en het project financieel haalbaar wordt.
- Een duidelijke scheiding tussen openbare en private ruimtes is nodig om te kunnen garanderen dat onbevoegden de private ruimtes niet betreden en ouderen zich terug kunnen trekken.
- Toezicht en sociale controle zijn belangrijk om noodsituaties te herkennen en kwetsbare senioren te beschermen. Tegelijkertijd moet de zelfstandigheid gestimuleerd worden en mag de privacy niet gestoord worden.

Terwijl dit deel van het onderzoek interessante en nuttige inzichten oplevert is het voeren van interviews een tijdrovende taak. Het wordt daarom aanbevolen dit niet bij elk project te doen. Immers kan de gewonnen kennis voor meerdere projecten gebruikt worden en is het zinvol om het advies van deskundigen in te winnen wanneer de eigen kennis niet voldoet. Een betrokken directeur van een zorginstelling is hier een goed voorbeeld van, omdat hij contact met bewoners heeft en ervaring met het dagelijkse bestuur.

Bij een locatieanalyse zijn de specifieke eigenschappen van de omgeving en het gebouw onderzocht. Door de analyse van kaarten, bouwtekeningen en bezichtigingen van het gebouw en de wijk zijn vier conclusies getrokken:

- De bestaande parkeergarage blijft bestaan om voldoende parkeerplekken voor bewoners en werknemers te garanderen. Voor de toekomst wordt verwacht dat meer senioren een auto bezitten omdat het autobezit voor de huidige groep 45-65 jarigen hoog is.
- Zoals ook door de wijkbewoners aangegeven is zijn er weinig welzijnsvoorzieningen in Zuidwijk. Activiteitenruimtes in de Zuiderparkweg zijn daarom wenselijk. Verder is de locatie geschikt voor ouderen omdat alle basisvoorzieningen aanwezig zijn.
- Omdat de bestaande woningvoorraad in Zuidwijk waarschijnlijk veelal niet geschikt is voor rolstoelgebruikers maar er veel ouderen in deze woningen wonen is een project met levensloopbestendige woningen kansrijk.
- De kolommenstructuur van het gebouw maakt een vrije indeling eenvoudig mogelijk. Door de veranderde functie worden andere eisen aan geluid- en brandwerendheid gesteld die extra aandacht tijdens het ontwerp vereisen.

Bij het vergelijk tussen de interviews met de literatuur kwam naar voren dat de meeste resultaten vergelijkbaar zijn. Vooral het stimuleren van de zelfstandigheid van de senioren, de gewenste activiteitenruimtes en de wens naar betaalbare woningen zijn ook in de literatuur terug te vinden. Verschillend is dat de geïnterviewden geen voorkeur voor een bewonerssamenstelling hadden terwijl in de literatuur te zien is dat een voorkeur voor het samenwonen met leeftijdsgenoten bestaat.

Na het onderzoek is een programma van eisen opgesteld en zijn uitgangspunten geformuleerd. Het belangrijkste thema voor het ontwerp is ontmoeting wat door ouderen en bewoners op verschillende manieren gewenst wordt. Ontmoetingen kunnen op locaties als een restaurant of dakterras plaatsvinden maar ook in een lift of op de gang. Wanneer een ruimte plezierig is verblijven de mensen en wordt het contact gestimuleerd.

Concluderend kan dus gezegd worden dat een getransformeerd pand ontmoeting mogelijk moet maken. Door middel van een doorlopende route langs alle woningen kan informeel contact tussen de bewoners ontstaan. Ouderen die anders niet veel naar buiten komen kunnen alsnog een wandeling maken zonder het gebouw te hoeven verlaten. Dakterrassen en patio's kunnen uitnodigen om te verblijven en laten daglicht in het gebouw. En ook in door buurt en bewoners gebruikte activiteitenruimtes kan contact ontstaan.

Door de kolommenstructuur is een vrije indeling mogelijk en kunnen woningen in verschillende groottes ontstaan om bij de inkomensklasse van de doelgroep aan te sluiten. De gevel van de Zuiderparkweg 300 is echter niet zeer uitnodigend en vanwege zijn slechte energetische eigenschappen is het zinvol deze te vervangen.

Financieel in het project haalbaar, maar het is niet zeer winstgevend in financiële zin. De BAR ligt bij 4,18% wat weinig is voor een woningbouwproject. De maatschappelijke winst is echter wel hoog. Omdat er een restaurant en activiteitenruimtes komen ontstaat een ontmoetingsplek voor de hele wijk die er voorheen niet was. Ook kunnen ouderen uit Zuidwijk een betaalbare en levensloopbestendige woning binnen de bekende wijk vinden en zo langer zelfstandig thuis wonen.

Het dilemma van financiële en maatschappelijke winst zal bij veel projecten een rol spelen. Verdiepend onderzoek naar de exploitatiemogelijkheden kan helpen om de financiële risico's te beperken en de winst te verhogen. Tegelijkertijd is het wenselijk niet alleen naar het geld te kijken maar een prettige woonomgeving voor de bewoners te creëren. Een nauw samenspel tussen financieel adviseur en architect kan ervoor zorgen dat problemen vroegtijdig opgelost worden.

Daarnaast bestaat het dilemma van de grootte van levensloopbestendige woningen en de financiële mogelijkheden van ouderen. Voor het wooncomfort is het wenselijk dat de woningen ruim opgezet zijn om eenvoudig met rolstoel of rollator te kunnen bewegen. Maar veel ouderen hebben alleen een AOW of kleine pensioen als inkomen en zijn op goedkope woningen aangewezen. De taak van de ontwerper ligt hier erin een balans tussen beide aspecten te vinden.

8. Reflectie

Tijdens het afstudeeronderzoek is onderzocht hoe een leegstaand kantoorpand getransformeerd worden kan om ouderen, die behoefte aan ondersteuning hebben en die van de voordelen van collectief wonen willen genieten, te huisvesten. Het ontwerp welke tijdens de P4 en P5 gepresenteerd wordt laat een oplossing zien.

Binnen het afstudeerstudio van Veldacademie gaat het er om, een actueel en maatschappelijk relevant thema te onderzoeken. De opgave is aan de praktijk gekoppeld waarbij onderzoek in het veld een belangrijke rol speelt. Aangezien de kantorenleegstand en het scheiden van wonen en zorg twee actuele problemen zijn sluit het thema van het afstudeeronderzoek hier goed op aan en ook de gebruikte methode past binnen de werkwijze van Veldacademie.

De gebruikte methode bestaat uit drie delen. Tijdens het eerste deel werd literatuuronderzoek gedaan om het probleem te verkennen. Zo konden criteria opgesteld worden om een geschikt kantoorpand te vinden. In het tweede deel werd onderzoek in het veld gedaan. Door middel van interviews werden wijkbewoners, ouderen en beheerders van ouderenlocaties en een thuiszorgmedewerkster naar hun ervaringen gevraagd. In het derde en laatste deel werden deze gegevens met resultaten uit de literatuur vergeleken en zo een programma van eisen en uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld.

Product

Het ontwerp laat zien dat een transformatie van een leegstaand kantoor naar ouderenhuisvesting mogelijk is. Het voormalige Enecopand krijgt door de transformatie een nieuwe invulling waardoor een meerwaarde voor de hele wijk ontstaat. Het restaurant en de activiteitenruimtes op de begane grond bieden de mogelijkheid tot ontmoeting tussen ouderen en wijkbewoners en er wordt een plek gecreëerd voor de in de wijk gemiste welzijnsactiviteiten. Op de verdiepingen ontstaan afgescheiden woningclusters waar ouderen in betaalbare en toegankelijke woningen zelfstandig kunnen wonen en toch van de veiligheid en gezelligheid van collectief wonen kunnen genieten. De woningen zijn ruim opgezet wat wenselijk is om het wooncomfort te verhogen. Dit staat echter in contrast met het budget dat ouderen met een AOW voor hun woonlasten hebben. De financiële winst is daarom ook niet zo hoog als de maatschappelijke winst en in de praktijk zou dit een probleem kunnen vormen.

Daarnaast is het project met ruim 12.000m² bruto vloeroppervlak zeer groot om door een persoon geheel uitgewerkt te worden. Voor een afstudeerproject was het

beter geweest een kleiner project te kiezen zodat er meer tijd is om verschillende varianten te onderzoeken en meer op details in te gaan. Des te belangrijker en waardevoller is de goede samenwerking met de andere afstudeerders die hetzelfde gebouw of een soortgelijk thema behandelen.

Proces

Alhoewel ernaar gestreefd werd een geleidelijke overgang tussen onderzoek en ontwerp te schaffen staat het Msc3 semester toch duidelijk in het teken van het onderzoek terwijl et ontwerp pas in Msc 4 volledig aan de orde kwam. Deze overgang was abrupter dan van tevoren verwacht en zorgde voor enkele problemen. Vooral het vertalen van het onderzoek naar het ontwerp was een uitdaging. Door op een eerder moment een duidelijke visie uit te werken had dit voorkomen kunnen worden. En ook de doelgroep is tijdelijk uit het oog verloren. Het terugkeren naar de uitgangspunten was een goed middel om de link tussen onderzoek en ontwerp te kunnen leggen.

Het veldonderzoek was een van de eisen van het afstudeerstudio bij Veldacademie. Het voeren van interviews is echter een tijdrovende taak. Uiteindelijk hebben de interviews met experts zoals beheerders en directeurs en rondleidingen door de gebouwen het meeste inzicht gegeven terwijl de meeste interviews met ouderen en wijkbewoners gevoerd zijn. De experts kunnen antwoorden afwegen en hebben kennis over meerdere aspecten terwijl de leken vak uit een buikgevoel antwoorden en liever iets zeggen dan toe te geven dat zij iets niet weten. De resultaten zijn daarom ook enigszins vertekend. Daarnaast is de groep respondenten te klein om wetenschappelijke resultaten te kunnen leveren zodat een vergelijking met de literatuur onontkoombaar is. De gezamelde ervaring over het voeren van interviews is daarom deels belangrijker dan de resultaten die eruit voort komen. Of een andere vorm van veldonderzoek echter betere inhoudelijke kennis opgeleverd zou hebben is niet zeker.

Planning

Bij het afstudeerstudio van Veldacademie speelt het onderzoek een belangrijke rol. Het is daarom belangrijk het doel niet uit het oog te verliezen en alsmear door te gaan met het onderzoek. Immers is het onderzoek een middel om een geslaagd ontwerp te kunnen maken. Van tevoren werd niet verwacht dat onderzoek zo veelzijdig en praktijkgericht kan zijn en de neiging ontstaat snel om er steeds verder mee te gaan. Dit gaat echter ten koste van de ontwerptijd. Ook kan het ontwerp als

middel voor het onderzoek gebruikt worden.

Om het doel van de vervroegde P4 en P5 te halen was veel discipline nodig. De tijd die aan het einde ontbreekt moest in de zomervakantie ingehaald worden. Er moest een balans tussen doorwerken en energie bijtanken gevonden worden om ook de tweede helft van het afstudeerjaar af te kunnen ronden.

Terugblikkend blijkt dat de keuze van het project en de keuze van het afstudeerstudio goed bij elkaar passen. Veldacademie biedt vooral tijdens het onderzoek veel ondersteuning en praktische tips voor het succesvol afronden van het veldonderzoek.

9. Literatuur

Aedes Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg. “Webspecial woonwensen voor ouderen.”

Alexander, C., S. Ishikawa, M. Silverstein en M. Jacobson. *A pattern language; towns, buildings, construction*. New York: Oxford University Press, 1977.

Atsma, Joop. “Besluit LPG-tankstations milieubeheer 2013.” edited by Staatssecretaris van infrastructuur en milieu, 2013.

Bakker, Willem. Handboek Woonkeur - Nationaal certificaat voor nieuwbouwwoningen. SKW Certificatie B.V., 2009.

Berenschot. “Sluiting dreigt voor ruim 800 ouderenzorglocaties.” *Zorgvisie executive*, 2013.

Campen, Cretien van. *Kwetsbare ouderen*. SCP-publicatie 2011-10. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, 2011.

Centrum voor onderzoek en statistiek. “Bevolkingsprognose Rotterdam 2010-2025.” Rotterdam, 2009.

Company, The SmartAgent. “De grote woontest 2008.” Rotterdam, 2008.

DTZ Zadelhoff, afdeling Research. “Huurwoningen sleutel tot marktherstel.” Amsterdam, 2010.

DTZ Zadelhoff, afdeling Research. “Nederland compleet, Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt.” edited by DTZ Zadelhoff. Amsterdam, 2014.

Epskamp, Martijn en Wim van der Zanden. “Kantorenbericht regio Rotterdam.” Rotterdam, 2013.

Evers, Jeanine. *Kwalitatief interviewen: kunst én kunde*. edited by Jeanine Evers Den Haag: Lemma, 2007.

Gidic, Damir. “Transformatie van leegstaande kantoren.” Hogeschool Rotterdam, 2011.

Hijstek, Lisa, Suzan Huisinga, Peter Oosterhoff en Marjolein Broekman. “Omslagpunten zelfstandig wonen naar wonen in een zorgcentrum bij ouderen.” Nijmegen: Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, 2010.

Hummel, Barry. “Zorg voor Leegstand, Scan ten behoeve van de transformatie van kantoorpanden naar woonzorgcomplex.” TU Delft, 2008.

IGG Bouwkostenadvies. *KengetallenKompas Bouwkosten 2014*. Den Haag: Calcsoft bv, 2014.

Karakus, Hamit. 2012.

Keunen, Yvonne. “2 voor 12 voor De Larenkamp.” *AD*, 03-05 2014.

Korthals Altes, H.J. “Ouderen: huisvesting en voorzieningen in Overtoomse Veld Noord.” 1997.

Mens, Noor, Cor Wagenaar en Stichting Architecturalia. *De architectuur van de ouderenhuisvesting bouwen voor wonen en zorg*. Rotterdam: NAI Uitgevers, 2009.

Meyer, Marieke. “Transformatie van kantoorgebouwen; Ontwerpen door te luisteren naar de omgeving van het gebouw.”, TU Delft, 2014.

Middelkoop, René “Het huishoudboekje van de senior.” Zeist: BOB Advies, 2014.

Nederlandse Zorgautoriteit. “Scheiden van Wonen en Zorg in de AWBZ.” 2012.

Nederlandse Zorgautoriteit. “Zorgzwaartepakketten Sector V&V.” 2013.

Neele, Jeroen, Johan Conijn, Rob de Wildt en Maaike Alles. “Vastgoed van verzorgingshuizen en verpleeghuizen.” edited by Rigo. Amsterdam, 2002.

Otto, Ulrike. “Studenten im Altenheim: Mein Mitbewohner, der Opa.” *Unispiegel*, 2011.

Remøy, Hilde en Theo van der Voordt. *Zorg voor leegstand - Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties*. Amsterdam: BNA, 2011.

Rijksoverheid. "Vraag naar seniorenstad gering: succes afhankelijk van schaal en voorzieningen." 2009. Schmidt, Jonas-Erik. "Studenten-WG mit Senioren: Wohnheimparty zu Florian Silbereisen." *Unispiegel*, 2013.

Stichting Humanitas, TNO Verouderingsonderzoek en iRv. *Naar een nieuw programma van eisen voor levensloopbestendige woningen*. Rotterdam 2000.

van Dam, Frank en Hans Hilbers. "Vergrijzing, verplaatsingsgedrag en mobiliteit." In *PBL-notitie*. Den Haag, 2014.

van Dam, Linda. "Leegstand van verzorgingshuizen kansen en obstakels van herbestemming." TU Delft, 2013.

van het Kaar, Pieter en Maarten Konijn. *Oud of the Box! Voorbeeldprojecten, artikelen en dilemma's voor het zelfstandig wonen in de derde levensfase*. Groningen: Mannen in de ruimte, 2013.

van Immerzeel, Mirjam en J.J. van der Leeuw. *Een toekomst voor de serviceflat*. Rotterdam: IWZ innovatieprogramma wonen en zorg, 2005.

Voordt, Theo van der, Rob Geraedts, Hilde Remoy en Collin Oudijk. *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010, 2007.

Wentges, Michiel. "Verzorgingshuis is ook straks de beste plek voor ouderen." *Zorgvisie* (2013).

Westendorp, Rudi en René Gude. "Oud worden zonder het te zijn." In *De wereld draait door*, 2014.

Wolter, Cornelia. "Studenten in Senioren-WGs: Meine Mitbewohnerin, die Oma." *Unispiegel*, 2011.

Woningnet. "Woonwensen van senioren." 2012.

Zantinge, E.M., E.A. van der Wilk, S. van Wieren en C.G. Schoemaker. *Gezond ouder worden in Nederland*. Bilthoven: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), 2011.

Zuidema, M.V., M. van Elp en M.J. van der Schaaf. *Landelijke samenvatting kantorenmonitor - Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen*. Amsterdam: EIB, 2012.