



**PILOT ZORGHUISVESTING - V&V
DE EVENAAR - HUMANITAS**



PILOT ZORGHUISVESTING - V&V DE EVENAAR - HUMANITAS

**Een verkennend onderzoek naar
perspectieven voor woonzorggebouw
De Evenaar binnen een stadsbrede
inventarisatie van zorghuisvesting**





Humanitas De Evenaar is gelegen in de wijk Oosterflank in de voormalige deelgemeente Prins Alexander. Bewoners van Oosterflank omschrijven de wijk als rustig, wat zowel positieve (weinig criminaliteit) als negatieve kanten (weinig voorzieningen) heeft. Een wijkcentrum en gezondheidscentrum worden gemist in de wijk.

De Evenaar ligt aan de rand van de wijk, decentraal ten opzichte van winkelveorzieningen, seniorenhuisvesting en belangrijke ontsluitingen (snelweg en OV). Op loopafstand van De Evenaar is echter wel een supermarkt (coöp) aanwezig. Bovendien is het winkelcentrum Alexandrium als dagelijkse voorziening niet dichtbij, maar als bovenwijks voorzieningencluster met NS-station een onderscheidende kwaliteit van Oosterflank. Ook de nabijheid van het IJsselland Ziekenhuis (Capelle aan den IJssel) kan een voordeel zijn, er zijn nog geen afspraken met het ziekenhuis gemaakt om als zorghotel op te treden.

De Evenaar is gebouwd in 1985 en bestaat uit kleine wooneenheden van 25 m². De badkamers vormen zowel qua uitstraling als functionaliteit een belemmering voor het leveren van zorg. Momenteel zijn er drie proefopstellingen met schuifdeuren en draaiende wanden, waarmee de badkamers beter toegankelijk worden. 40% van de 123 bewoners van De Evenaar heeft zorgzwaartepakket 4. 20% ZZP 5, 20% ZZP6 en een klein deel ZZP 7&8. De locatie beschikt over de afdelingen somatiek, psychogeriatric en tijdelijk verblijf. Een significant deel van de huidige bewoners is via dit tijdelijk verblijf (na opname in het IJsselland Ziekenhuis) in De Evenaar terechtgekomen. Naast De Evenaar staan 75 aanleunwoningen.

Vanwege de decentrale ligging, onzelfstandige wooneenheden en een significant aandeel lichtere zorg, behoort De Evenaar tot het rode prototype. Voor deze typen lijkt het aantrekken van zwaardere zorg de meest laagdrempelige strategie. Dit is echter niet altijd mogelijk. Daarbij valt te onderzoeken wat de betekenis van de locatie kan zijn voor de buurt, gezien het beperkte voorzieningenaanbod in de directe omgeving en de vergrijzende samenstelling.

Op de begane grond is een restaurant aanwezig, waar gemiddeld ongeveer 80 mensen eten. Het programma in de plint van het gebouw zou in de toekomst verder uitgebreid kunnen worden met functies voor zowel bewoners als wijkbewoners. Het Huis van de Wijk in Oosterflank is De Oriënt, maar De Evenaar zou aanvullend huiskamer kunnen worden. Het is dan belangrijk goed af te stemmen welke activiteiten op welk moment worden aangeboden en voor wie.

Op dit moment stelt De Evenaar zich vooral gastvrij op; alles is mogelijk. Daarbij worden arrangementen aangeboden voor zowel intramurale zorg met verblijf - met of zonder behandeling - als extramuraal wonen met service en zorg aan huis. Bewoners kunnen zelf kiezen welk arrangement ze voor de woning kiezen. Wie een kamer volgens scheiden van wonen en zorg huurt, kan huursubsidie krijgen en betaalt servicekosten voor schoonmaak, algemene ruimten en evt eten. In de praktijk heeft nog niemand gebruik gemaakt van dit arrangement. Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat mensen het gebouw wel kennen, maar niet goed weten wat er gebeurt. Ook hebben veel bewoners een lage binding met de wijk en zijn dan ook niet per se van plan oud te worden in Oosterflank.

Een andere uiting van de gastvrijheid is het contact dat Humanitas heeft gelegd met een Molukse gemeenschap in Capelle aan den IJssel. Het zorgpersoneel is al voorbereid op omgang met deze doelgroep. Het moet nog blijken of en wanneer deze groep zich daadwerkelijk in De Evenaar gaat vestigen.

De gastvrije houding laat veel opties open. Het risico hiervan is echter dat wanneer geen keuze wordt gemaakt, de identiteit van De Evenaar troebel is. In een workshop met vertegenwoordigers van Humanitas, DOCK, Zorg op Noord en de Bewonersorganisatie Oosterflank zijn vier uiteenlopende strategieën gekozen die meer profiel en richting geven aan de locatie. De uitwerking van deze strategieën geeft meer zicht op de consequenties hiervan en is besproken tijdens een adviesgesprek in januari 2016. Op basis hiervan kan Humanitas haar keuzes maken voor de nabije toekomst van De Evenaar.



SAMENVATTING 5

1 INLEIDING 8

- 1.1 Aanleiding: inventarisatie zorghuisvesting V&V 10
- 1.2 De Evenaar als voorbeeld van het rode prototype 12
- 1.3 Opzet van de pilot 14

2 ANALYSE 16

- 2.1 Inleiding 18
- 2.2 Analyse context 19
- 2.3 Analyse huisvesting 30
- 2.4 Analyse zorg 41
- 2.5 Conclusies 45

3 SCENARIO'S & MARKTPOSITIES 46

- 3.1 Inleiding 48
- 3.2 Consumptie scenario 50
- 3.3 Innovatie scenario 51
- 3.4 Inkomensklassen scenario 52
- 3.5 Samenredzaamheid scenario 53
- 3.6 Huidige scenario De Evenaar 54
- 3.7 Marktpositioneringen 55
- 3.8 Perspectieven rode prototype 56

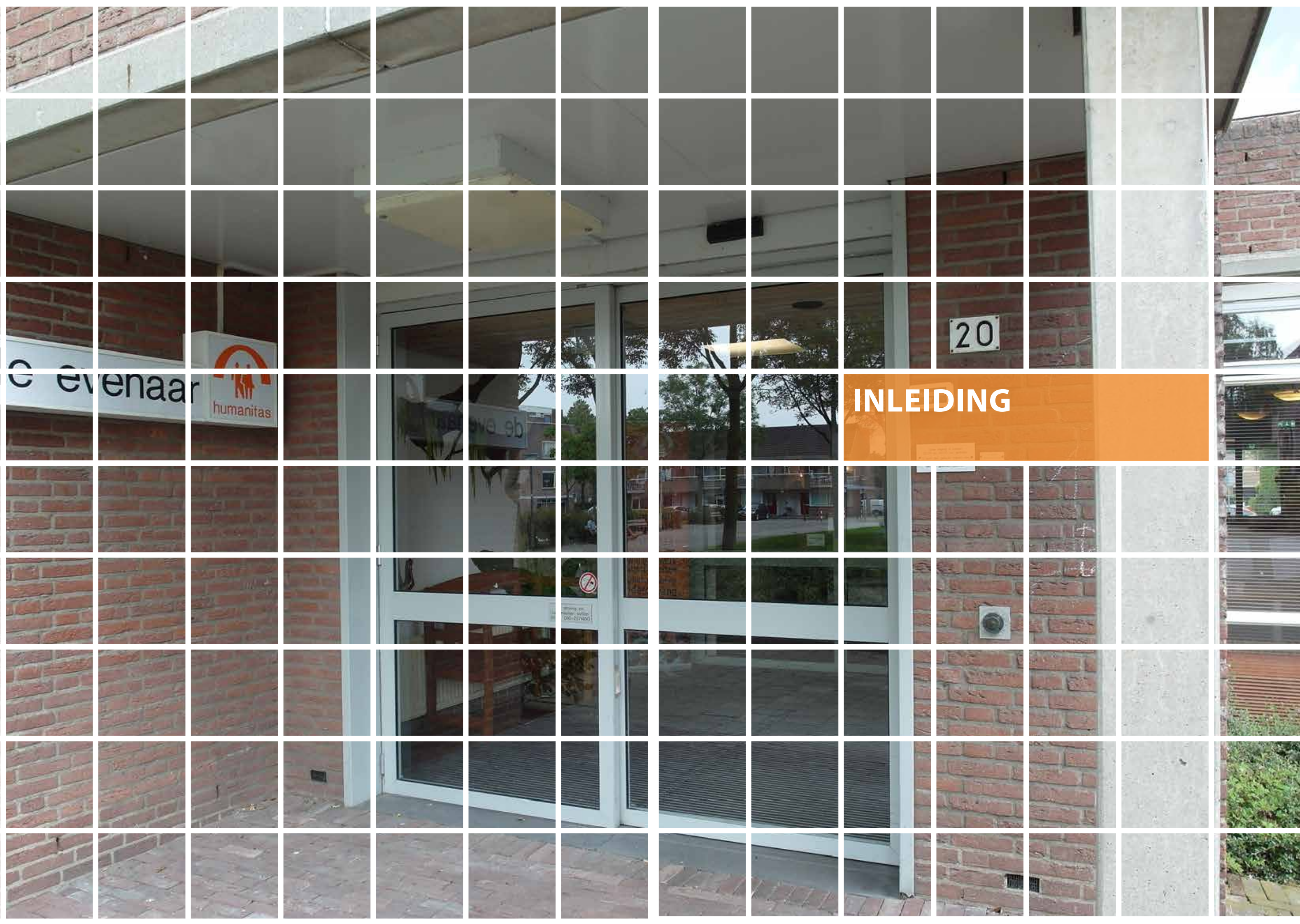
4 STRATEGIEËN 58

- 4.1 Keuze 4 perspectieven voor De Evenaar 60
- 4.2 Verzelfstandigen strategie 62
- 4.3 Bedienen strategie 68
- 4.4 Pionieren strategie 74
- 4.5 Verankeren strategie 80

BIJLAGEN 86

- Bijlage I Analysekaarten context 88
- Bijlage II Alternatieven huisvesting 110
- Bijlage III Beeldanalyse 114

COLOFON 129



INLEIDING

AANLEIDING: INVENTARISATIE ZORGHUISVESTING V&V

Rijksmaatregelen met betrekking tot het scheiden van de financiering voor wonen en zorg hebben grote consequenties voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag. Mensen zullen langer thuis blijven wonen. Dit leidt enerzijds tot een groeiende behoefte aan aangepaste en toegankelijke woningen en woonomgevingen en anderzijds tot een verwachte leegstand van met name verzorgingshuizen.

In opdracht van de Gemeente Rotterdam is door Veldacademie een inventarisatie uitgevoerd van alle locaties voor zorghuisvesting in Rotterdam binnen de sector Verpleging en Verzorging. Een integraal instrumentarium is daarbij ontwikkeld waarmee de complexe variabelen die van invloed zijn op de veranderende ruimtevraag van woonzorglocaties met elkaar in verband zijn gebracht.

Door deze methodiek en de toepassing van GIS-analyses zijn eigenschappen en ontwikkelingen op gebouwniveau en geleverde zorg gekoppeld aan positie en functioneren binnen een wijk. Data van gemeentelijke diensten, TNO en betrokken actoren zoals zorgaanbieders en gebouw eigenaren is bij elkaar gebracht en door de stakeholders geverifieerd. Een onderverdeling naar acht ‘prototypen’ die zich onderscheiden op de gebouweigenschappen, de geleverde zorg en de positie binnen de wijk geeft een eerste stedelijk beeld van de te verwachten ontwikkelingen op de zorglocaties en de consequenties hiervan voor mensen met een zorgvraag in de verschillende wijken van Rotterdam.

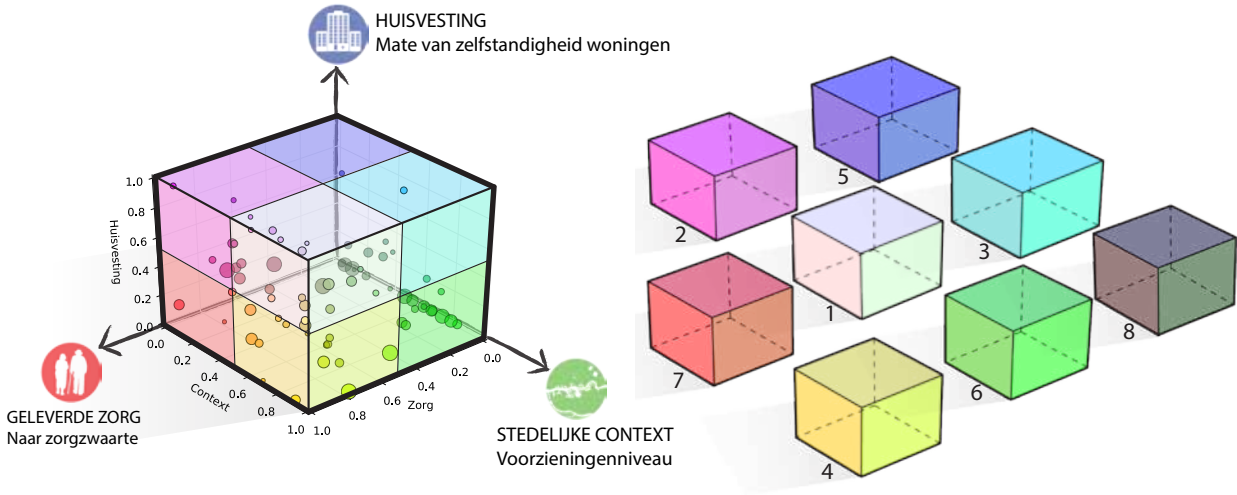
Door een gecombineerde score op de drie assen Huisvesting, Zorg en Context zijn de karakteristieken van de locaties ten opzichte van elkaar integraal te vergelijken. Deze integrale inventarisatie van de zorghuisvesting en de onderverdeling naar prototypen bieden een uniek vertrekpunt voor het verkennen van de potenties van bestaande zorgcomplexen en maakt het mogelijk de bevindingen op gebouwniveau terug te koppelen naar stedelijke of nog hogere schaal.

Het definiëren van de prototypen leidde tot een eerste verkenning van de vermoedelijke kansen en karakteristieken van verschillende locaties voor zorghuisvesting. In het op de volgende pagina weergegeven schema is een aanzet gegeven voor het benoemen van waarschijnlijke scenario's voor locaties op basis van de definities van elk prototype.

De twee voor de hand liggende uiterste scenario's zijn het aanbieden van appartementen op de reguliere woningmarkt en het huisvesten van de zwaardere zorgzwaartepakketten in een verpleeghuis met buurtfunctie (met name in de complexen waar dit nu al gebeurt).

Het gros van de locaties zal zich echter niet nadrukkelijk voor één van deze twee uiterste scenario's lenen. Nader onderzoek is nodig om te verkennen wat kansrijke scenario's zijn en op welke manier locaties zich kunnen onderscheiden en inspelen op de nieuwe omstandigheden. Om de vraag wat voor deze locaties een geschikte programmering is en wat de betekenis voor de wijk kan zijn te kunnen beantwoorden biedt de inventarisatie een vertrekpunt.

Scenariovorming op basis van beschikbare variabelen helpt om een beeld te krijgen van de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg voor de stad Rotterdam en voor de bewoners van de verschillende wijken in het bijzonder, maar ook om meer inzicht te krijgen in de kansen of (on)mogelijkheden voor specifieke locaties, die middels pilots worden onderzocht.



Prototype	Situatie	Scenario
1	Zelfstandige woningen in buurt met veel voorzieningen. Overwegend bewoners met een lichte zorgvraag.	Scheiden wonen zorg voor huidige doelgroep mogelijk kansrijk.
2	Bewoners met lichte zorgvraag in zelfstandige woningen, maar slechts weinig voorzieningen in de buurt.	Reguliere verhuur op decentrale locatie; verken programma.
3	Zware zorg in zelfstandige woningen, veel voorzieningen in de omliggende buurt.	Beste van twee werelden? Mengen zorgzwaarten mogelijk.
4	Bewoners met een lichte zorgvraag, veel voorzieningen in de buurt, maar onzelfstandige woningen.	Verken mogelijkheden verzelfstandigen woningen of andere doelgroepen.
5	Zware zorg, zelfstandige woningen in een buurt met weinig voorzieningen.	Bestendig voor evt. extramuralisatie van zwaardere zorg.
6	Zware zorg in onzelfstandige kamers of groepswoningen. Veel voorzieningen in de buurt.	Verpleeghuis op centrale locatie. Buurtfunctie geen noodzaak.
7	Lichte zorg in onzelfstandige wooneenheden met weinig voorzieningen in de buurt.	Verken mogelijkheden aantrekken zwaardere zorg of herbestemming.
8	Zware zorg in onzelfstandige kamers of groepswoningen, weinig voorzieningen in de buurt.	Decentraal verpleeghuis, inpandige voorzieningen interessant voor buurt?

Afb. 1.1: Schema prototypen | Veldacademie

DE EVENAAR ALS VOORBEELD VAN HET RODE PROTOTYPE

Locatie De Evenaar valt net als 12% van de Rotterdamse verpleeg- en verzorgingshuizen binnen het rode prototype. Kenmerkend voor deze locaties is dat overwegend lichte zorg geleverd wordt in onzelfstandige woningen op een locatie die decentraal gelegen is ten opzichte van voorzieningen. Toekomstige bewoners met een lichte zorgvraag krijgen geen financiering voor huisvesting meer vanuit de AWBZ. Omdat de kamers onzelfstandig zijn kan het lastiger zijn deze regulier te verhuren. De ongunstige ligging ten opzichte van voorzieningen is daarbij een bijkomend nadeel.

De Evenaar ligt op de grens tussen een rood en een zwart prototype, omdat er een verschuiving plaatsvindt van lichtere naar zwaardere zorg. Voor de bewoners met lichtere zorg blijft de probleemstelling echter hetzelfde: de zittende doelgroep kan niet

langer vanuit de AWBZ gehuisvest worden. Wie bij een rood prototype kiest voor extramuralisatie moet zoeken naar wat de mogelijkheden zijn om de wooneenheden te verzelfstandigen zonder al te grote kosten, maar tegelijkertijd op zo'n manier dat de gerealiseerde woningen aantrekkelijk genoeg zijn om te concurreren met alternatieven op de reguliere woningmarkt. De afstand tot voorzieningen is daarbij op het eerste gezicht een nadeel. Een keuze voor het leveren van zwaardere, intramurale zorg stelt weer andere eisen aan het pand en is niet altijd mogelijk binnen gemaakte prestatieafspraken met het zorgkantoor.



Afb. 1.2: Entree De Evenaar | Veldacademie



DE EVENAAR

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING

EIGENSCHAPPEN:
Aantal wooneenheden: 198
Aantal AWBZ plaatsen: 123
Bouwjaar: 1985
Oppervlakte totaal: 13555 m2

ADRES:
Vaasahof 75
3067DX ROTTERDAM
OOSTERFLANK, PRINS ALEXANDER
Woonmilieu: Tuinstad

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

Type	Aantal
Regulier	0
AWBZ	123

GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

Zorgtype	Aantal
V&V (ZZP 1-4)	123
V&V (ZZP 5+)	0
GGZ-B (ZZP 1-2)	0
GGZ-B (ZZP 3+)	0
GGZ-C (ZZP 1-2)	0
GGZ-C (ZZP 3+)	0
VG (ZZP 1-3)	0
VG (ZZP 4+)	0
LG (ZZP 1+3)	0
LG (ZZP 2 en 4-7)	0

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

Type	Aantal
Onzelfstandig	123
Zelfstandig	75

AANTAL KAMERS PER WONING:

Aantal kamers	Aantal
Onzelfstandig	123
1 kamer	0
2 kamers	75
3 kamers	0
4 kamers	0
>4 kamers	0

NABIJE WONINGEN:

Type	Aantal
Toegankelijk	4097
Overig	5384

INPANDIGE VOORZIENINGEN

Voorziening	Aantal
WINKELS	1
ZORG	8
WELZIJN	2

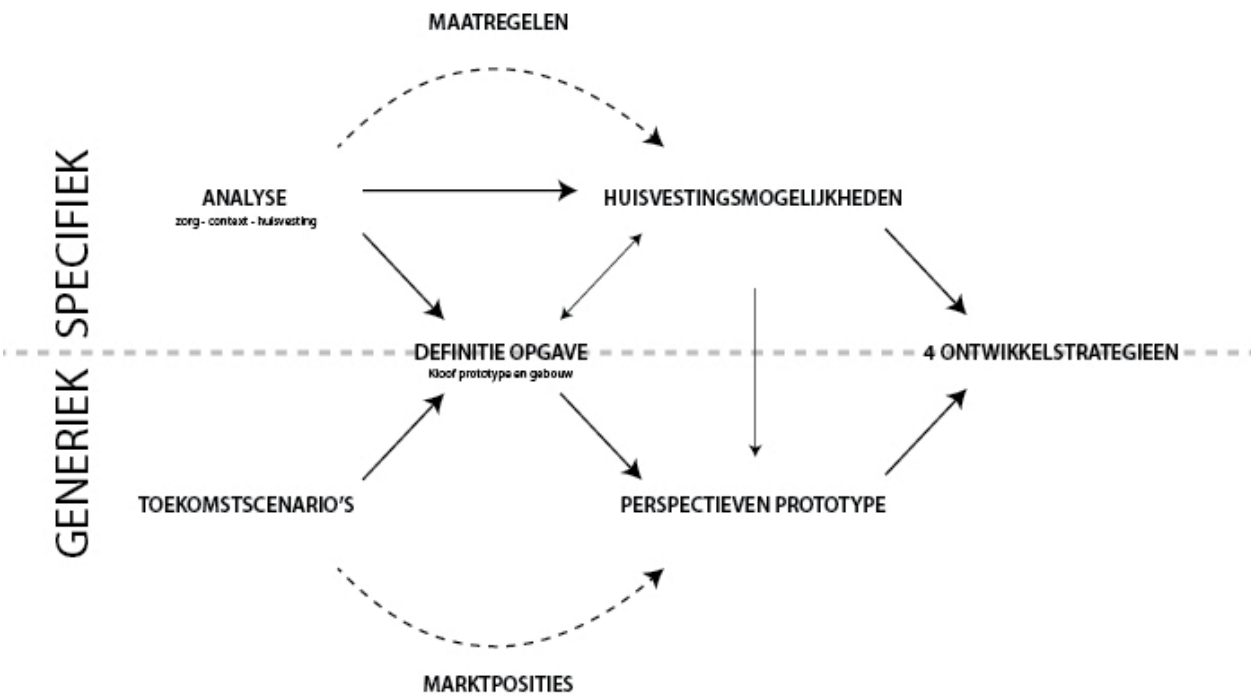
NABIJE VOORZIENINGEN

Voorziening	Aantal
WINKELS	1
ZORG	8
WELZIJN	2

1.3 OPZET VAN DE PILOT

Voor locaties die onder het rode prototype vallen is geen eenduidige oplossingsrichting voor handen. Het veel preciezer verkennen van de ontwikkelperspectieven van locatie De Evenaar kan meer inzicht verschaffen in de aspecten die van doorslaggevend belang zijn voor de mogelijkheden van locaties die binnen het rode prototype vallen.

Deze verkenning is gedaan door veel gedetailleerder en breder dan statistieken uit stedelijke databases te kijken naar de aspecten zorg, wonen en context, door de locatie te bezoeken en in gesprek te gaan met managers, medewerkers en omwonenden. Daarnaast zijn de ruimtelijke en bouwkundige transformatiemogelijkheden van het gebouw systematisch verkend. De uitkomsten van de analyse worden verwerkt tot een scala aan perspectieven waarbij meerdere scenario's en marktpositioneringen tegen elkaar worden uitgezet. Vier van deze perspectieven worden uitgewerkt tot ontwikkelstrategieën.



Afb. 1.3: Schematisch overzicht van de opzet van een pilot | Veldacademie



GELEVERDE ZORG

- Zorgzwaarte
- Verhouding AWBZ-plaatsen t.o.v. totaal aantal bewoners



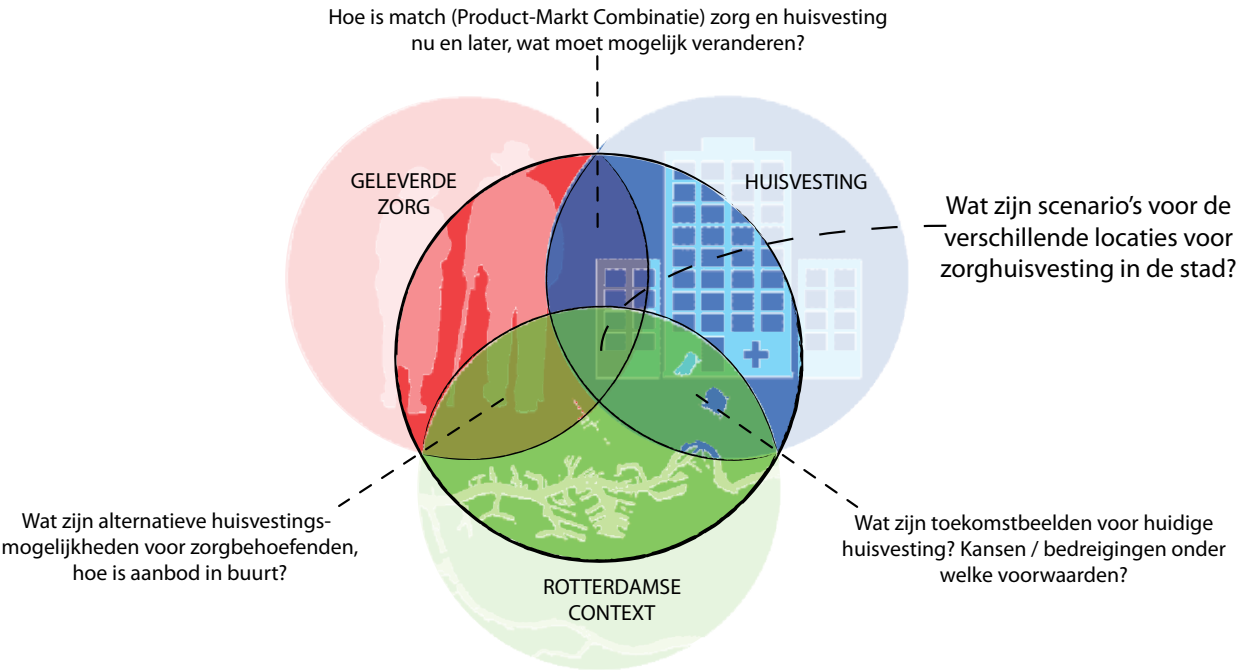
HUISVESTING

- Mate van zelfstandigheid woningen
- Grootte van de woningen (#kamers)
- Verhouding woningen t.o.v. overige ruimten in het gebouw

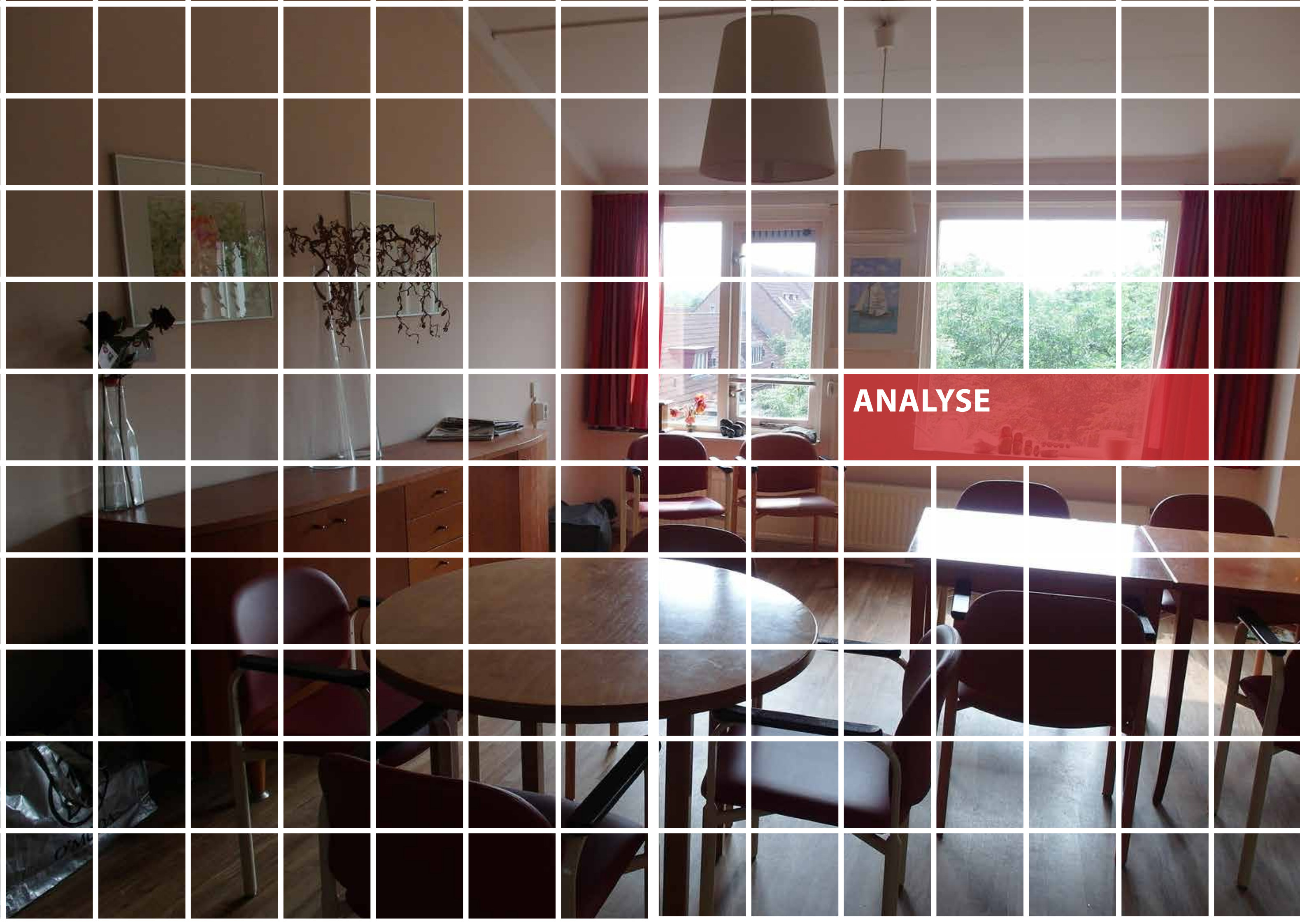


STEDELIJKE CONTEXT

- Nabijheid van voorzieningen
- Toegankelijkheid woningvoorraad
- Geleverde extramurale zorg in de buurt



Afb. 1.4: Onderzoeksaanpak inventarisatie zorghuisvesting | Veldacademie



In dit hoofdstuk worden de drie aspecten (context, zorg en huisvesting) die vanuit de Inventarisatie Zorghuisvesting leidend zijn geweest voor de prototypering verder geanalyseerd. Daarbij wordt ingezoomd op de directe omgeving van het gebouw en gezocht naar de specifieke condities van deze locatie.

Aan de hand van inventarisatie op kaart (zie bijlage I) en een vergelijking tussen statistieken van drie schaalniveaus (Oosterflank, gebied Prins-Alexander en Gemeente Rotterdam) wordt steeds een beeld gekregen van de feitelijke situatie en hoe deze zich verhoudt tot de rest van Rotterdam. Hiervoor zijn verschillende databronnen gebruikt, waaronder aangeleverde data door Humanitas. Tevens zijn er individuele interviews uitgevoerd in de wijk en een focusgroep bij de Bewonersorganisatie Oosterflank.

Naast de kwantitatieve gegevens en de input van bewoners zijn twee locatiebezoeken gebracht en gesprekken gevoerd met Martien Heeffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander - Capelle, en Jos Amting, manager zorg en welzijn.



Afb. 2.2: Speeltuin aan de westzijde van De Evenaar | Veldacademie

Zorglocatie De Evenaar is gelegen in de wijk Oosterflank. Deze wijk heeft ca. 10.546 inwoners en behoort tot de voormalige Deelgemeente Prins Alexander. Achttien procent van de bevolking is 65 jaar of ouder (COS 2013). Dit is lager dan het percentage in Prins Alexander (20%).

De wijk ligt ten noorden van de wijk Schenkel (Capelle a/d IJssel) en wordt in het oosten begrenst door de Capelseweg, in het westen door de Prins Alexanderlaan en in het noorden door de snelweg A20. Vanuit Oosterflank is zowel het centrum van Rotterdam en Schiedam via het metronetwerk goed te bereiken, evenals Utrecht en Gouda met de trein.

Prins Alexander bestaat uit acht wijken, waaronder het Lage Land waar in 1961 begonnen werd met de bouw van de eerste huizen. Eind jaren '70 en begin jaren '80 werd de wijk Oosterflank tezamen met de wijk Zevenkamp gebouwd, wijken met hoge woningdichtheden. In deze wijken is nauwelijks sprake van nieuwbouw, wel van renovatie en investeringen in de buitenruimte. Voor de toekomst is de positionering van deze wijken op de woningmarkt een punt van aandacht.¹ Oosterflank kent sociaaleconomisch kwetsbare groepen in gestapelde complexen.² Meer dan de helft van de woningen (63%) in Oosterflank is in bezit van corporaties en gemeente. (COS 2012)

Naar het aantal inwoners is Prins Alexander het grootste gebied (voormalig deelgemeente) van Rotterdam. In Prins Alexander is het merendeel van het aantal inwoners autochtoon (69%). In Oosterflank wonen er relatief meer mensen van allochtone afkomst (40%). Dertig procent daarvan zijn Surinamers. (COS 2013)

In 1984 is winkelcentrum Oosterhof geopend, het huidige winkelcentrum Alexandrium, dat in de wijk Oosterflank ligt. Vanwege dit winkelcentrum en kantoren aan de Marten Meesweg en omgeving is de meeste werkgelegenheid in Prins Alexander te vinden in de wijk Oosterflank. De winkels in Alexandrium bedienen een regionale en landelijke markt. Deze zogenoemde Alexanderknoop heeft een belangrijke economische functie voor de stad Rotterdam en vorm het centrumgebied van Prins Alexander. Vanwege de ligging van winkelcentrum Alexandrium in Oosterflank zijn er in Oosterflank een meer dan gemiddeld aantal diefstallen.³

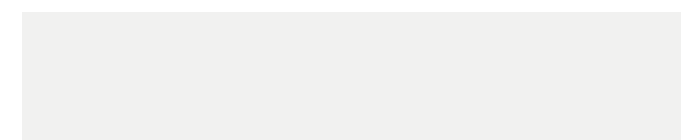
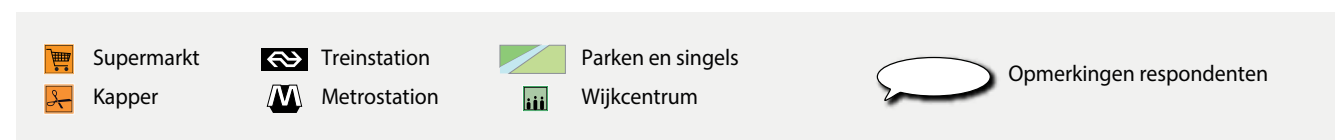
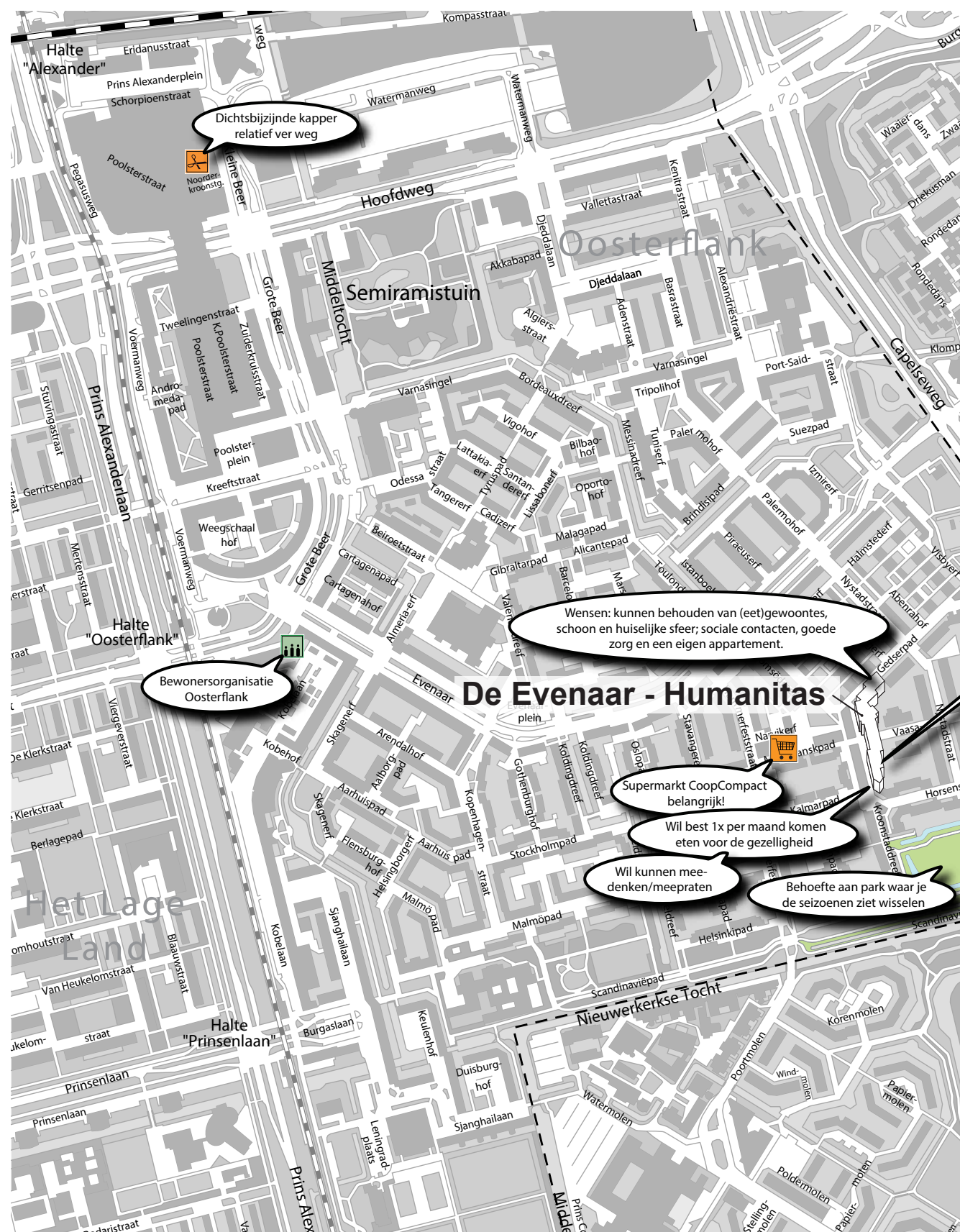
De Sociale Index toont voor Oosterflank op het thema 'meedoen' een score onder het Rotterdamse gemiddelde. Onder jongeren tussen de 18 en 22 jaar zijn minder schoolgaanden en meer werkzoekende jongvolwassenen zonder baan. Ook blijkt uit de Sociale Index dat er meer bewoners te maken hebben met schulddienstverlening, arbeidsongeschiktheidsuitkering en meer voortijdig schoolverlaters zijn dan het Rotterdamse gemiddelde. Inwoners van Zevenkamp en Oosterflank ervaren belemmeringen om mee te komen in de maatschappij, bijvoorbeeld door een verminderde gezondheid of lagere sociaaleconomische positie. Oosterflankers noemen als oplossing hiervoor meer voorzieningen voor jongeren en meer of betere dienstverlening voor ouderen.⁴

¹ Gebiedsafspraken Zevenkamp en Oosterflank 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, oktober 2011. Blz. 3.

² Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 22.

³ Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 9, 22 en 49.

⁴ Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 22 t/m 24.



BEWONERSKAART - FOCUSGROEP

Op 20 februari 2015 is een focusgroep gehouden in de ruimte van Stichting Bewonersorganisatie Oosterflank bij de koffieochtend voor Turkse vrouwen. Aanwezig waren meer dan tien vrouwen uit heel Rotterdam in de leeftijd van 43 tot 55 jaar.

Respondenten schetsen een helder beeld over wat hun wensen zijn voor als men ouder wordt: gezondheid (van geest), zelfstandig wonen in de buurt van kinderen en vrienden, sociale contacten en je eigen taal kunnen spreken. Belangrijk vindt men dat je de eigen kinderen niet tot last bent, ondanks dat ze zelf het zorgen voor de ouders als logisch hebben ervaren. De wensen voor de woning lopen uiteen; de één wil in een verzorgingshuis wonen, de ander in de eigen woning blijven wonen (met evt. huishoudelijke hulp en boodschappenservice) en een derde wil met gelijkgestemden wonen. Het kunnen delen van ervaringen aan leeftijdsgenoten is belangrijk voor respondenten evenals het behouden van de eigen eetgewoontes (in dit geval Turks).

Wanneer er gesproken wordt over verzorgingshuizen, blijkt dat respondenten niet goed op de hoogte zijn van het aanbod. Het (negatieve) beeld dat men van een verzorgingshuis heeft is veelal gebaseerd op verhalen en nieuwsberichten. Gesproken wordt over mishandeling, slechte verzorging en hoge eisen voor toelating. Eén respondent vertelt dat er in Delfshaven een verzorgingshuis is voor Turkse en Marokkaanse ouderen, dat vindt zij positief. Daarnaast kennen respondenten één nieuwbouwcomplex voor 55+-ers waar je een huur van duizend euro moet betalen. Duidelijk wordt dat bijna alle respondenten de wens hebben om terug naar Turkije te gaan, één respondent zal binnenkort ook emigreren. In Turkije heeft men een thuisgevoel, waardeert men het klimaat en het rustig wonen in een dorp. Het thuisgevoel maakt volgens respondenten ook dat men zich gezonder voelt. In de praktijk verwezenlijken echter weinigen deze wens, vanwege de (klein)kinderen die in Nederland wonen.

Voor respondenten betekenen sociale contacten dat je regelmatig aanspraak hebt met mensen van dezelfde leeftijd waar je ervaringen mee kunt delen. Uitstapjes en een zwembad worden gewaardeerd.

Afb. 2.3: Oosterflank: Bewonerskaart | Veldacademie, 2015



BEWONERSKAART - INDIVIDUEEL

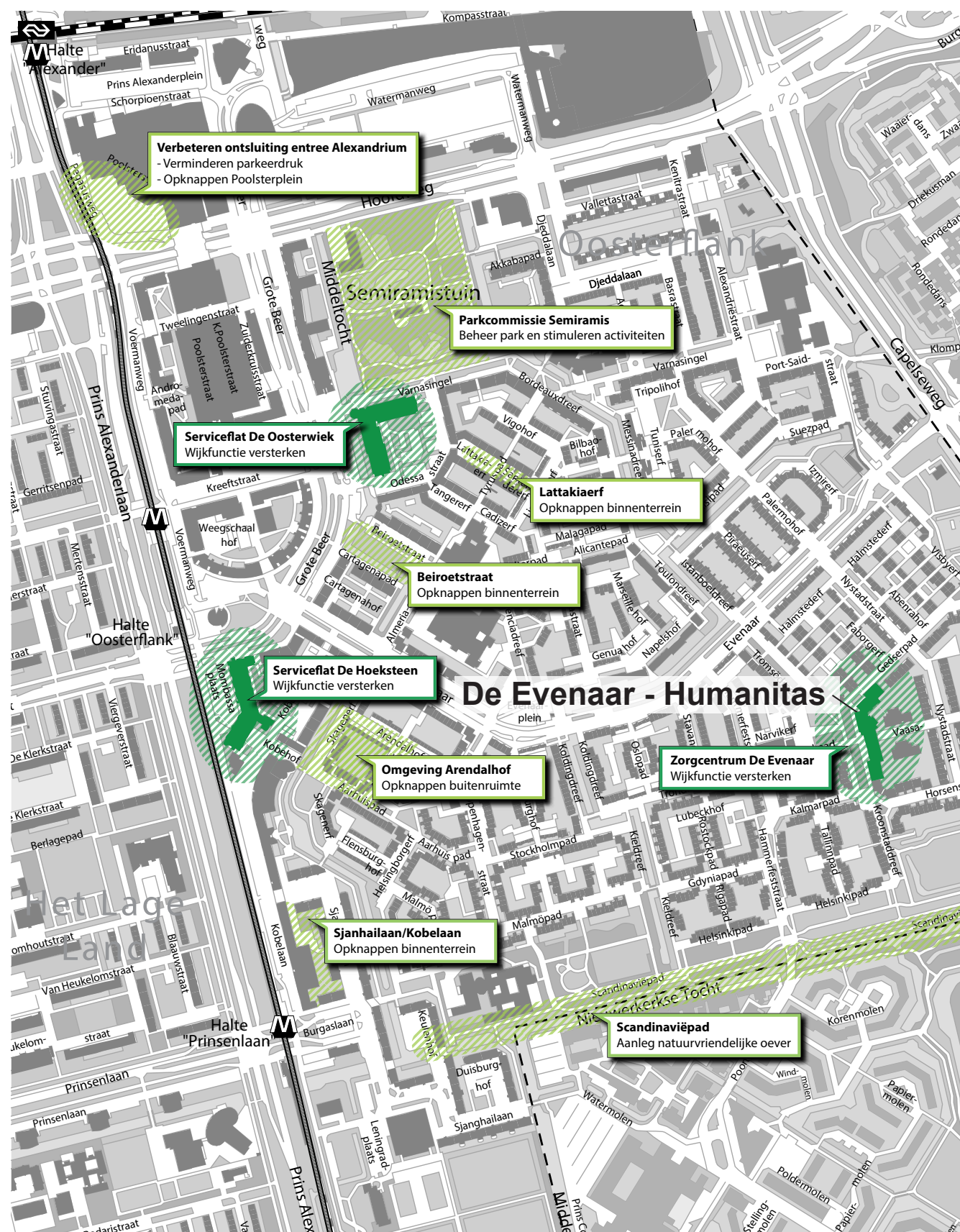
Op verschillende locaties in de wijk zijn op een vijftal momenten individuele interviews afgenomen met bewoners (augustus/september 2014). Onder de locaties vielen met name het Wijkcentrum Oriënt, de supermarkt CoopCompact en het zuidelijk park aan het Scandinaviëpad. In totaal zijn 35 mensen geïnterviewd, waarvan 30 bewoners van de wijk Oosterflank zijn en 5 bezoekers.

Over het algemeen wordt de wijk Oosterflank omschreven als een zeer rustige wijk aan de rand van de stad. Volgens veel respondenten heeft dit zowel positieve als negatieve kanten. Er is naar beleving bijvoorbeeld weinig criminaliteit en dat maakt de wijk voor jonge gezinnen tot een aangename woonplaats. Er is naar de beleving van de respondenten echter ook weinig te doen. Zo stelt een aantal bewoners dat zij weliswaar in Oosterflank wonen, maar dat zij elders leven. De ervaren binding met de wijk ligt dan ook relatief laag. Voor een deel heeft dit te maken met het aanbod aan voorzieningen, met name wanneer het gaat over de recreatieve voorzieningen zoals een degelijke uitdagende speeltuin, voor de kleine kinderen, of een wijkcentrum met uitgebreide programma's, voor jongeren en/of ouderen. Dit mist men in de wijk.

Een andere oorzaak die genoemd wordt voor de lage mate aan ervaren binding is dat men weinig mensen uit de buurt kent. In veel gezinnen werken beide ouders, wat tot minder contactmomenten zou leiden met de burens en daardoor tot een lagere sociale binding.

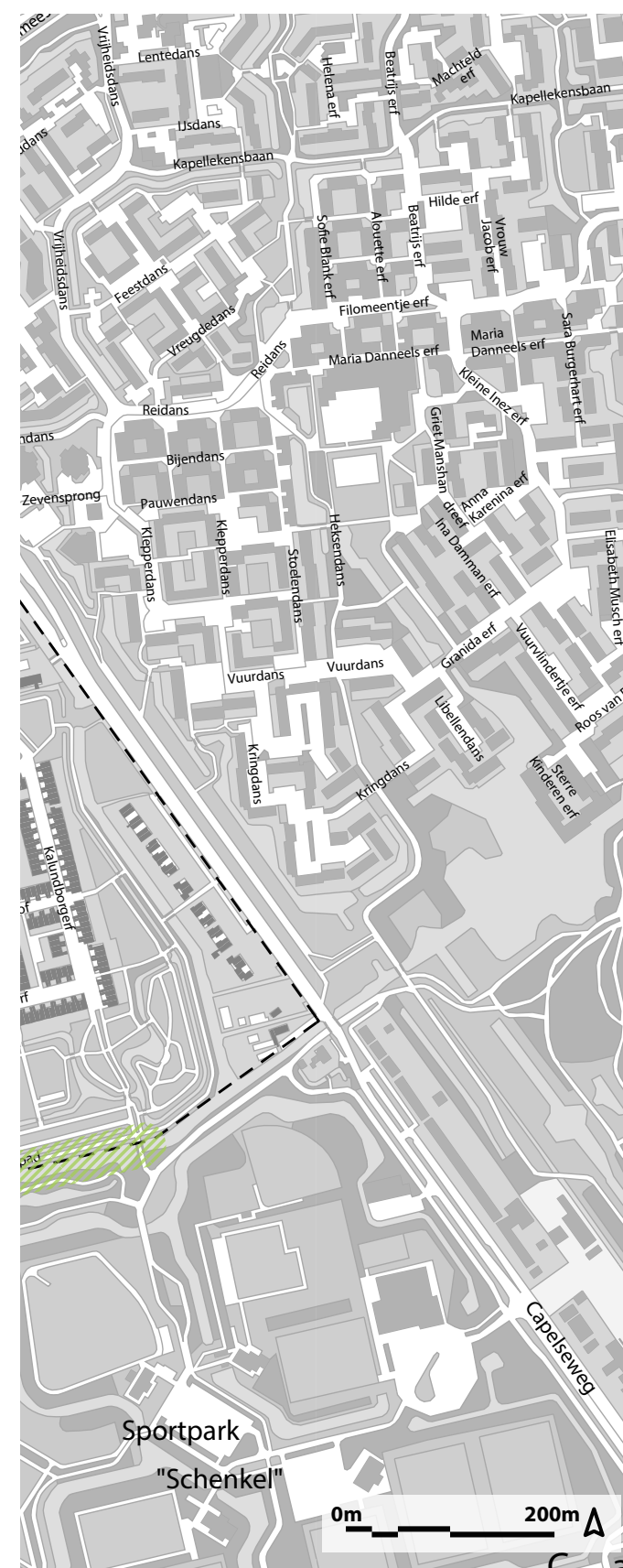
Op de vraag waar men zijn of haar oude dag zou willen doorbrengen, antwoordden velen dan ook dat zij geen specifieke voorkeur hebben voor de wijk Oosterflank. Opvallend is echter dat de respondenten weinig concrete plannen hebben over waar en hoe zij deze latere levensfase dan wel zouden willen doorbrengen.

Wat betreft De Evenaar is bij velen wel bekend dat dit een voorziening is die in de wijk ligt, maar op de vraag wat voor een voorziening dit specifiek is en wat de exacte locatie is kan slechts een klein aantal antwoord geven.



Herontwikkeling gerelateerd aan:

Gebouwen:	Wonen	Economie	Onderwijs	Gezondheid	Woonomgeving	Participatie
Terreinen:	Wonen	Economie	Onderwijs	Gezondheid	Woonomgeving	Participatie



Veiligheid gerelateerd & Algemene herontwikkeling

Veiligheid gerelateerd & Algemene herontwikkeling

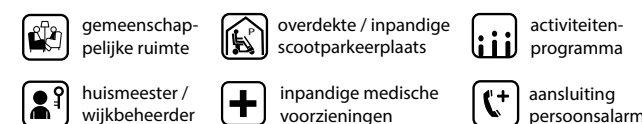
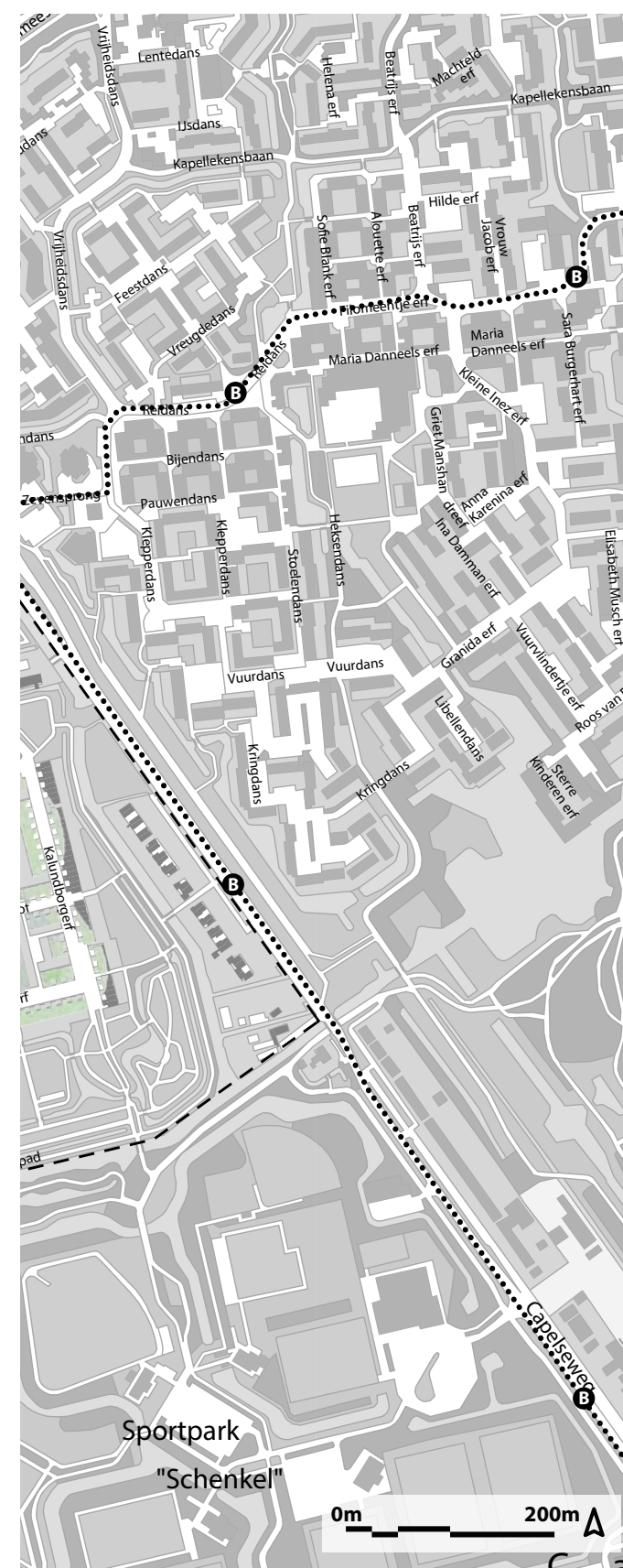
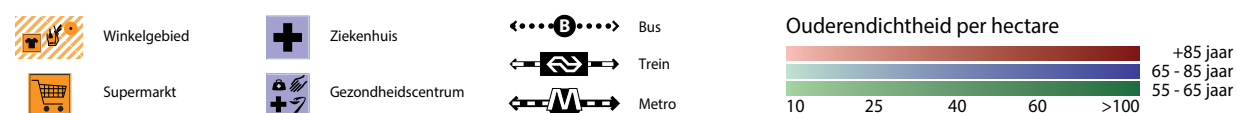
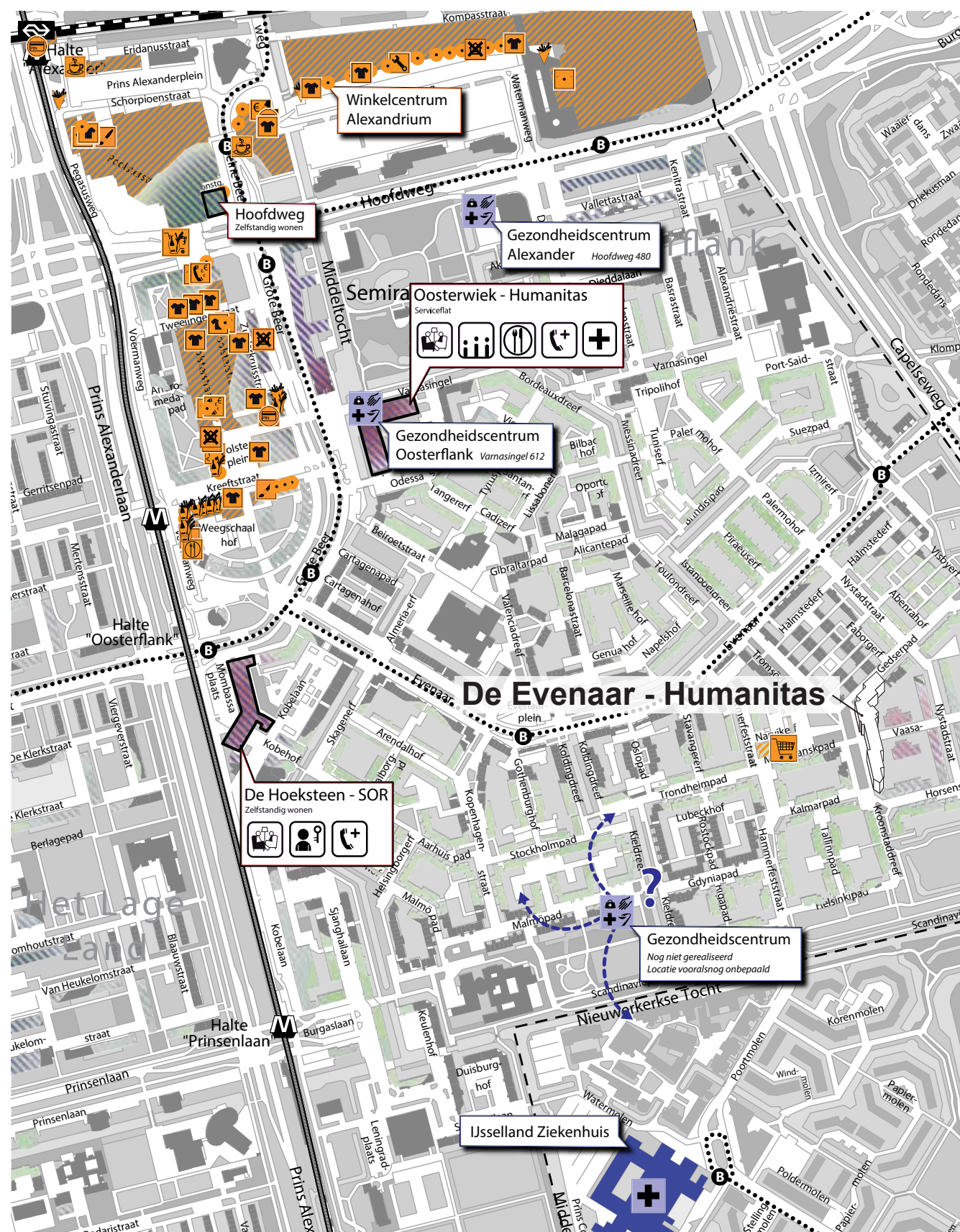
Aanduiding

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

In de wijk Oosterflank gaan de herontwikkelingen voornamelijk over het opknappen van buitenruimtes. In 2011 stond er voor de serviceflats en woonzorgcomplexen gepland om de wijkfunctie te versterken. Het doel was om mensen uit de wijk gebruik te laten maken van de voorzieningen in deze gebouwen. Jongere en oudere wijkbewoners kunnen elkaar zo ontmoeten en recreëren of als stagiair/vrijwilliger meedoen. Humanitas is actief in De Evenaar en de Oosterwiek, maar niet in De Hoeksteen (SOR).

De ambitie om de wijkfunctie van De Evenaar te versterken krijgt mede vorm door de oprichting van een wijkcoöperatie en het ontwikkelen tot Huiskamer van de Wijk. Of dit lukt zal de toekomst uitwijzen.

Afb. 2.5: Oosterflank: toekomstige ontwikkelingen volgens beleidsdocumenten deelgemeente Prins-Alexander | Veldacademie, 2014



SAMENVATTENDE KAART

De kaart hiernaast toont een samenvatting van de analyse;

- Oosterflank is een wijk met een homogene woningvoorraad: overwegend eengezinswoningen uit begin jaren '80. Deze woningen zijn zowel in de verhuur als in de verkoop beschikbaar.
- Oosterflank staat bekend als een wijk waar weinig criminaliteit is, maar ook weinig te beleven.
- Winkelvoorzieningen en seniorenhuisvesting zijn over het algemeen geconcentreerd in noordwesten van wijk. De directe omgeving van De Evenaar vormt hierop de enige uitzondering, met een aantal kleine dagelijkse voorzieningen en seniorenhuisvesting.
- De aanwezigheid van Winkelcentrum Alexandrium als bovenwijks voorzieningencluster met NS-station is een onderscheidende kwaliteit. Ook de nabijheid van het IJsselland Ziekenhuis (Capelle aan den IJssel) kan een voordeel zijn.
- Er is een wens voor een gezondheidscentrum in Oosterflank, de locatie is nog niet bekend. Vestiging van het gezondheidscentrum in De Evenaar heeft volgens Humanitas niet direct voorkeur.
- Een aanzienlijk deel van de bewoners van de wijk nadert de pensioengerechtigde leeftijd (empty nesters). De vraag hoe zij in de toekomst gaan wonen evenals de signalering dat zich hiermee een ander type vrijwilligers meldt (hoogopgeleid) kan van invloed zijn op de toekomstwaarde van De Evenaar.
- Een ontmoetingscentrum met uitgebreide activiteiten wordt in de wijk gemist. Betere dienstverlening voor ouderen en het bevorderen van sociale cohesie worden aangedragen.

Afb. 2.6: Oosterflank: samenvattende kaart | Veldacademie 2014

KANSEN

- Aantal senioren neemt toe;
- Ontmoetingscentrum/wijkcentrum wordt gemist, kan De Evenaar een Huiskamer van de Wijk worden?
- Veel zelfstandig wonende ouderen in de wijk. Doorstroom van empty nesters (55-65 jarigen) vanuit eengezinswoningen stimuleren?
- Veel aandacht voor verbetering van corporatiewoningen in Oosterflank;
- Zorglocatie De Evenaar staat qua woningprijzen in het gunstigere (hogere segment) deel van Oosterflank;
- Zorglocatie De Evenaar is de enige intramurale zorgvoorziening in Oosterflank;
- Op loopafstand van De Evenaar is een supermarkt, overige voorzieningen wat verder weg, maar geclusterd en bovenwijks;
- Gunstig gelegen t.o.v. het IJsseland Ziekenhuis, samenwerking / tijdelijk verblijf.

BELEMMERINGEN

- Positionering van de woningmarkt in Oosterflank wordt op de langere termijn een punt van aandacht vanwege veroudering;
- Gezondheidscentrum ontbreekt in Oosterflank.
- Omwonenden hebben niet per se een positief beeld van een verzorgingshuis

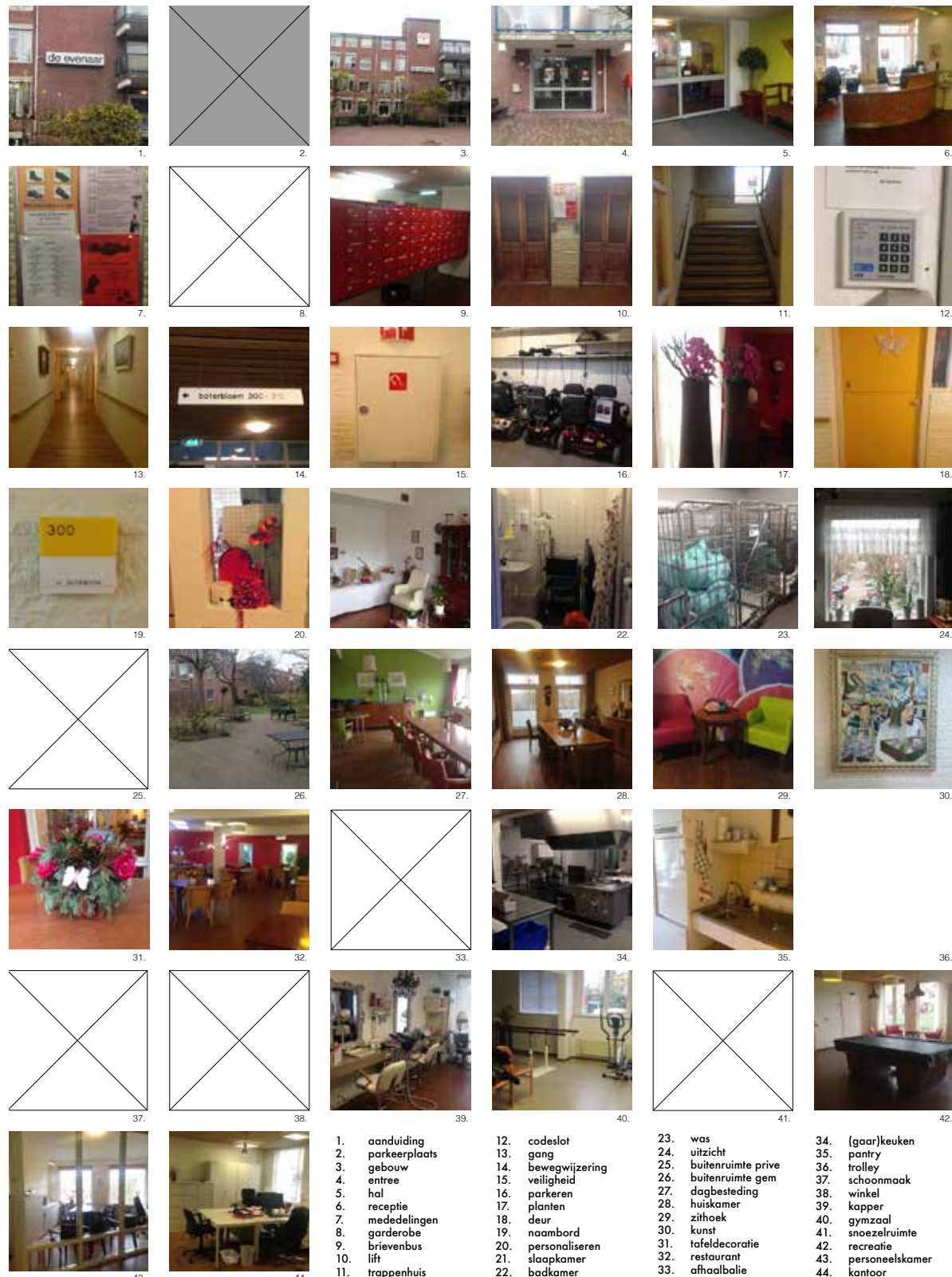


Afb. 2.7: Verkeersruimte op 1^e verdieping | Veldacademie



Afb. 2.8: Gezamenlijke zithoek op de verdieping | Veldacademie

2.3 ANALYSE HUISVESTING



Afb. 2.9: Impressie De Evenaar | Boudewien van den Berg

De analyse huisvesting bestaat uit een beschrijvende analyse, een bouwkundige analyse en een beeldanalyse. Op de pagina hiernaast is een beeldimpressie te zien van locatie De Evenaar. De verschillende elementen die hier benoemd zijn worden in Bijlage II verder geanalyseerd. De bouwkundige analyse op de aspecten situatie, programma routing en draagconstructie vormt de basis voor het in een later stadium verkennen van verschillende huisvestingsmogelijkheden (Bijlage III).

ONDERHOUDSSTATUS

De Evenaar is gebouwd in 1985. De naam is ontleend aan de straat 'Evenaar' die dwars door de wijk loopt. Martien Heeffer geeft aan dat het gebouw verouderd is en de appartementen te klein zijn. Bewoners komen vaak pas op hoge leeftijd in De Evenaar wonen. Zij waarderen de woningen om de overzichtelijkheid en de goede zorg en zijn daardoor minder kritisch over de grootte van de woning.¹

Het gebouw dient verbeterd te worden op het gebied van klimaat, met name het ventileren en koelen van het gebouw in de zomer.²



Afb. 2.10: Receptie en entree | Veldacademie

- 1 Gesprek met Martien Heeffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014
- 2 Gesprek met Martien Heeffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014



Afb. 2.11: Gedeelde badkamer in gebruik als opslag | Veldacademie

PROGRAMMA

Op de verdiepingen is naast het trappenhuis een grote gedeelde badkamer. Deze wordt op iedere verdieping verschillend gebruikt: badkamer, opslag, keuken of garderobe. Martien Heeffer zou de badkamers op de 1^e en 3^e verdieping willen herbestemmen als keuken voor mantelzorgers. Familie zou hier bijvoorbeeld een maaltijd kunnen klaarmaken voor hun vader/moeder.³

Op de begane grond van De Evenaar is een restaurant welke toegankelijk is voor wijkbewoners. De plint van De Evenaar zou verder uitgebreid kunnen worden met functies voor bewoners en wijkbewoners. Te denken valt aan welzijnsvoorzieningen, wijkactiviteiten, gezondheidscentrum.⁴



Afb. 2.12: Postbussen op begane grond | Veldacademie

- 3 Gesprek met Martien Heeffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014
- 4 Notitie Martien Heeffer, januari 2014

WOONEENHEDEN

De huidige woningen zijn 25 m². De eenpersoonskamers bestaan uit een hal, een badkamer en een woon/slaapkamer met een aanrechtblok. De badkamers vormen zowel qua uitstraling als functionaliteit een belemmering voor het leveren van zorg. Momenteel zijn er drie proefopstellingen met schuifdeuren en draaiende wanden, waardoor de badkamers beter toegankelijk zijn. Deze opstellingen functioneren naar tevredenheid. De mogelijkheid om met een speciaal bed de badkamer in te kunnen rijden blijkt overbodig. Bewoners die hun bed niet meer uit kunnen worden in bed met een vochtige doek gewassen. Dit is beter voor de bewoner en makkelijker voor het personeel.⁵

De aanleunwoningen hebben een oppervlakte van 75 tot 80 m².



Afb. 2.13: Eenpersoonskamer | Veldacademie



Afb. 2.16: Proefopstelling badkamer | Veldacademie



Afb. 2.14: Proefopstelling badkamer met schuifdeur | Veldacademie



Afb. 2.15: Proefopstelling badkamer met draaiwand | Veldacademie

⁵ Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

TOEKOMST

De ambitie van Humanitas is om binnen bestaande locaties verschillende arrangementen aan te gaan bieden voor zorg en (zelfstandig) wonen. Zelfstandig en onzelfstandig wonen zouden inwisselbaar moeten zijn, afhankelijk van de wensen van de bewoner. Het enige onderscheid dat blijft bestaan is PG en somatiek.⁶ Kamers kunnen dan regulier verhuurd worden, waarschijnlijk voor € 450 tot 500 per maand.⁷

Er is gekozen om De Evenaar te verbouwen in bewoonde staat met weinig geluidsoverlast, vanwege de korte woonduur van bewoners. Eerdere grote renovaties waren bedacht op momenten dat zich een kans voor alternatieve tijdelijke huisvesting voordeed. Deze zijn echter niet doorgegaan, omdat de prioriteit binnen Humanitas bij andere locaties met leegstand lag. Met het plaatsen van kleurrijk meubilair is gepoogd De Evenaar een wat frissere uitstraling te geven, ondanks het verouderde gebouw.⁸

De nu geformuleerde opgave is om circa 30 appartementen, verspreid over het gebouw, te verzelfstandigen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.⁹

Daarnaast wordt gedacht aan het uitbreiden van de tijdelijke opname tot 15 plaatsen en groepruimtes voor PG op de verdiepingen te verbeteren. Voor deze functie zou ruimte kunnen worden gemaakt door kantoren te verplaatsen.



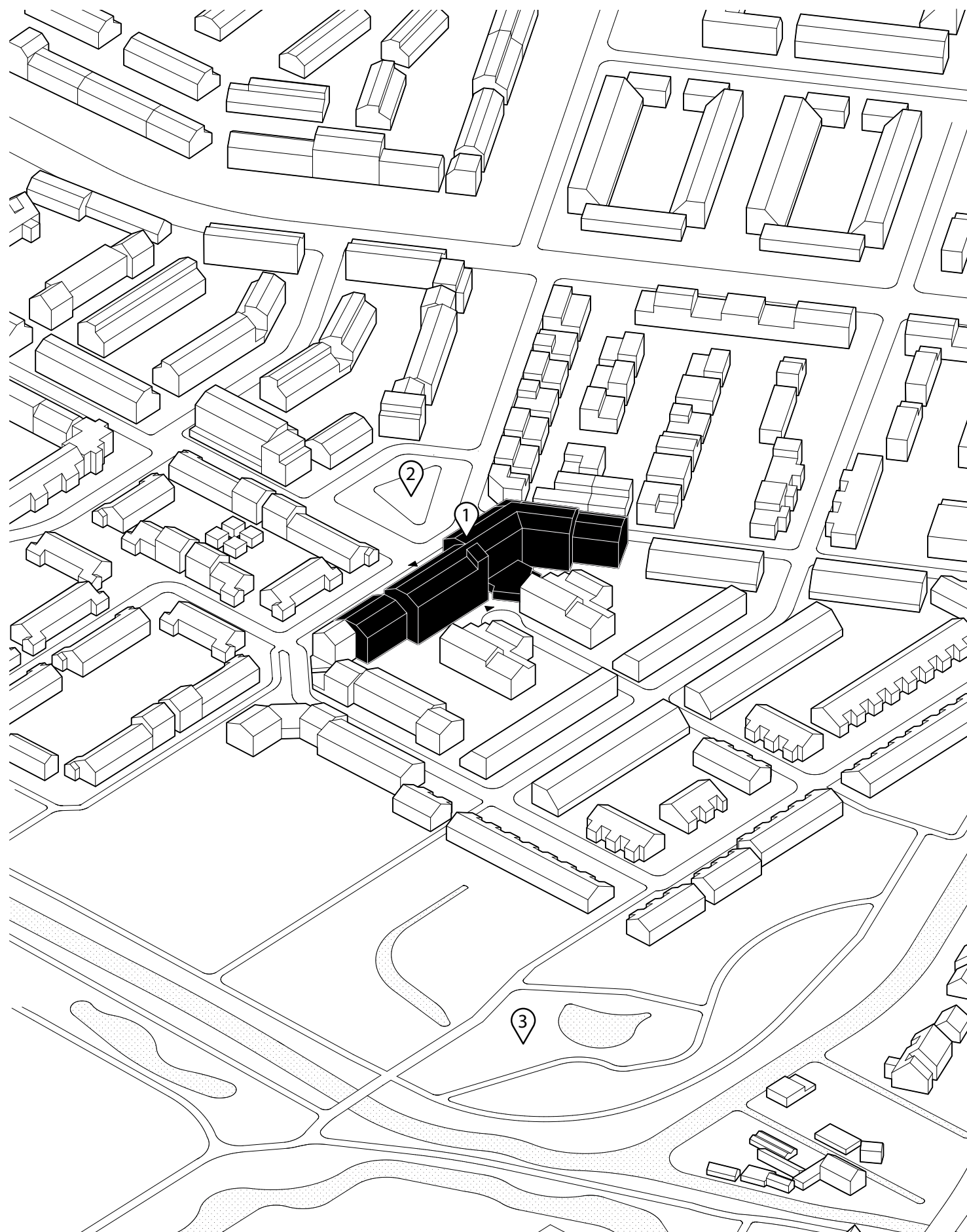
Afb. 2.17: Voormalig meldsysteem bewoners | Veldacademie

⁶ Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

⁷ Gesprek met Martien Heeffe, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

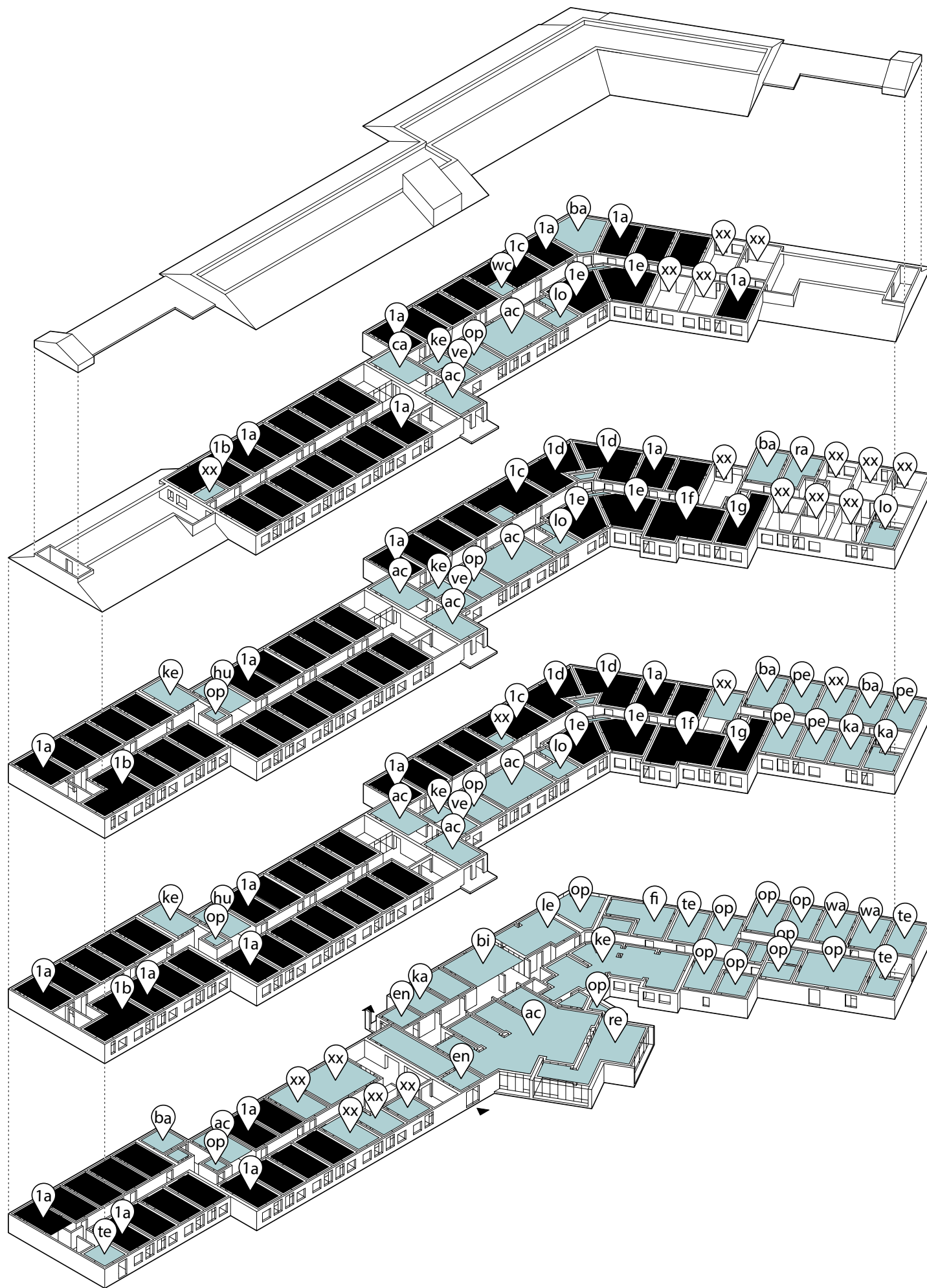
⁸ Gesprek met Martien Heeffe, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

⁹ Gesprek met Martien Heeffe, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014



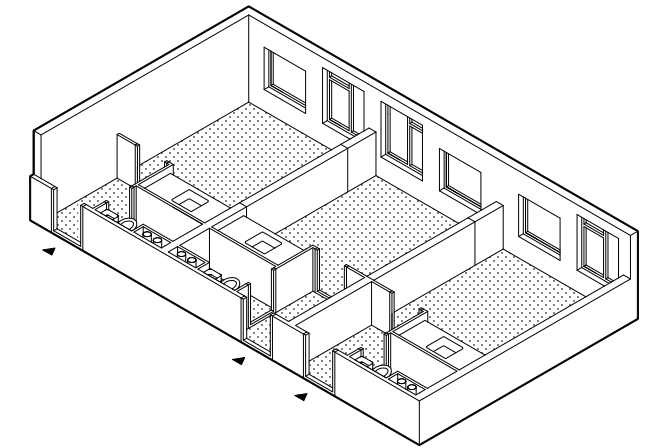
SITUATIE

- 1. De Evenaar**
Verzorgingshuis De Evenaar
- 2. Plein / Tromsodreef**
Op het plein voor De Evenaar bevinden zich een speeltuin, bankjes en de nabijheid van supermarkt Coop Compact
- 3. Park / Scandinaviëpad**
Het parkje langs het Skandinaviëpad vormt de grens van de wijk Oosterflank en daarmee de grens tussen de gemeente Rotterdam en Capelle aan den IJssel



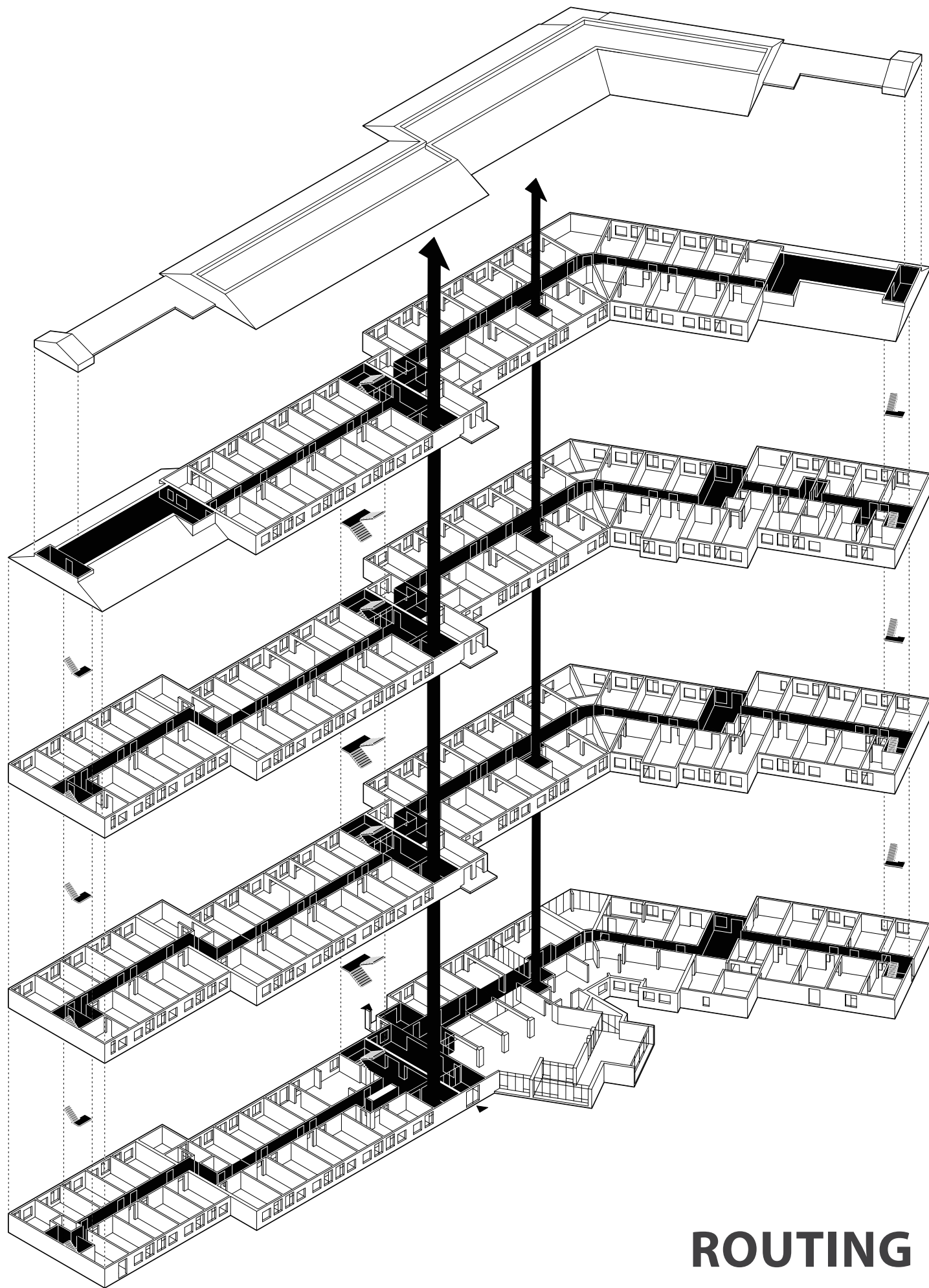
PROGRAMMA

- 1. wooneenheid
- Hu Huiskamer
- Re restaurant + recreatieruimte
- Ac activiteitenruimte
- Fi fysio
- Ka kapper
- En entree
- Ke keuken
- Wa wasserette
- Op berging/magazijn
- xx technische ruimte
- Wc Toilet

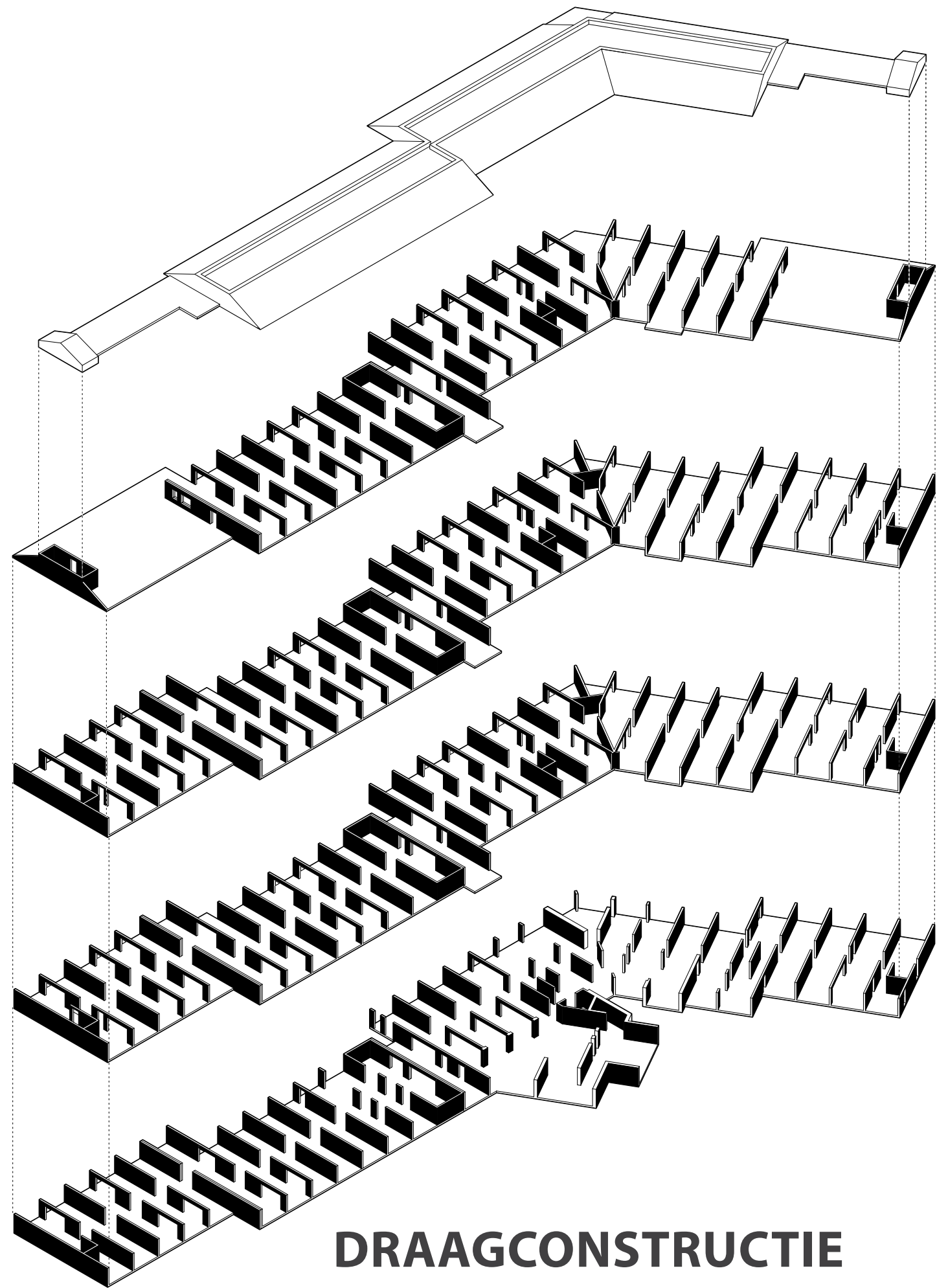


1a

wooneenheid verzorgingshuis



ROUTING



DRAAGCONSTRUCTIE

KANSEN

- Tevredenheid van bewoners over goede zorg en overzichtelijkheid van de woning;
- Draagstructuur biedt mogelijkheden voor het samenvoegen van kamers;
- Entree's aan de oost- en westzijde verbinden het gebouw met de wijk.

BELEMMERINGEN

- Niet-rolstoeltoegankelijke badkamer;
- Slecht klimaat;
- Kleine kamers voor reguliere verhuur;
- Privé buitenruimte ontbreekt;
- Corridors.

ZORGORGANISATIE HUMANITAS

Stichting Humanitas is actief in Rotterdam, Spijkenisse en Capelle aan den IJssel op het gebied van zorg, welzijn, huisvesting en dienstverlening. De stichting is in 1945 opgericht vanuit de behoefte aan modern maatschappelijk werk, met name voor het deel van de bevolking dat niet in aanmerking kwam voor de kerkelijke liefdadigheid. In 1959 is de Stichting Humanitas (ouderenzorg) opgericht door de Vereniging Humanitas, afdeling Rotterdam, met als doel huisvesting en verzorging te bieden aan de ouder wordende mens.

‘Eind jaren ’80 van de vorige eeuw bedacht Humanitas een nieuwe woon- en verzorgingsvorm: het ‘zorghuis’. Dit was een eerste stap in het ontkoppelen van wonen en zorg. Bewoners huren een woning en hebben zelf de keus voor de zorgverleners die zij inschakelen. Een verdere ontwikkeling is de zogenoemde “levensloopbestendige woning”. Per 1 januari 2009 zijn Stichting Humanitas Thuiszorg en Maatschappelijke Dienstverlening en Stichting Humanitas gefuseerd. Als naam wordt aangehouden, Stichting Humanitas.¹

Bij Humanitas geldt het idee van de ‘extended family’; mantelzorgers worden als partners gezien en betrokken. Daarnaast vindt men het belangrijk dat de eigen regie gestimuleerd wordt en dat de bewoner de regie heeft voor de eigen woning.²

Humanitas hanteert in de toekomst vier bewonersprofielen:

	Gezond	Zorgbehoevend
Brede beurs	1	2
Krappe beurs	3	4

In De Evenaar komt voornamelijk de vierde groep te wonen, voor wie alleen een AOW het inkomen is.³

¹ Geschiedenis Humanitas, 2012. <http://www.stichtinghumanitas.nl/site/index.php/organisatie/geschiedenis-humanitas/>, bezocht op 18 maart 2014

² Gesprek met Martien Heffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

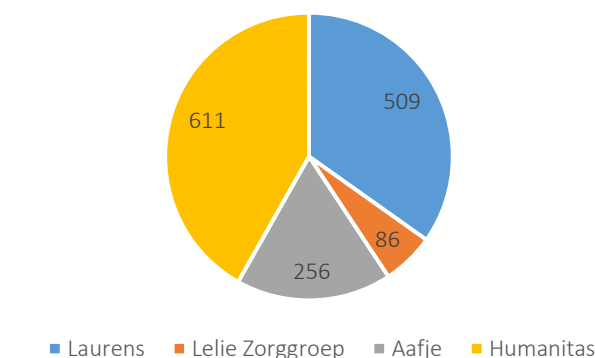
³ Gesprek met Martien Heffer, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

ANALYSE ZORG

HUMANITAS IN ROTTERDAM

In Rotterdam heeft Humanitas locaties in deelgemeente IJsselmonde (4), Prins Alexander (5), Noord (2), Hoogvliet (2), Hoek van Holland (4), Hillegersberg-Schiebroek (6), Feyenoord (2), Delfshaven (3), Charlois (5) en Centrum (1). Humanitas heeft geen locaties in deelgemeentes Overschie, Kralingen-Crooswijk en IJsselmonde. Van de totaal 34 locaties totaal zijn 19 locaties in de V&V sector.

Begin februari 2014 is een nieuwe vestiging van Humanitas geopend, ‘Terras aan de Maas’ in Spijkenisse. Dit complex bestaat zowel uit koop- als huurwoningen, evenals zelfstandige woningen en woningen voor demente ouderen en verpleegplaatsen voor chronisch zieken.



Afb. 2.26: Wooneenheden per zorgorganisatie | Zicht op Zorghuisvesting, Veldacademie 2013

V&V COMPLEXEN IN PRINS ALEXANDER

In Prins Alexander is een 10-tal zorgcomplexen gevestigd; vijf van zorgaanbieder Laurens, drie van Humanitas, één van zorgaanbieder Aafje en één van Lelie Zorggroep. De zorgcomplexen bieden totaal 1462 wooneenheden aan met 1037 AWBZ plaatsen.⁴ Dit betekent dat er in Prins Alexander voor een kwart van de 80-plussers een wooneenheid in een zorgcomplex is.

Laurens is zorgaanbieder in vijf complexen in Prins Alexander waarvan er twee in eigen beheer

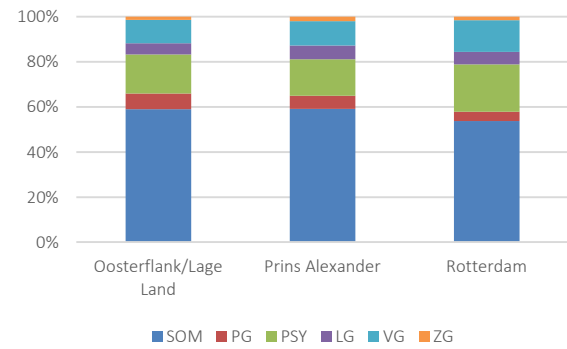
⁴ Zicht op Zorghuisvesting, Veldacademie 2013

(Stichting Laurens Wonen) zijn. Humanitas heeft in Prins Alexander eveneens twee zorgcomplexen in eigen beheer (Stichting Humanitas Huisvesting): De Evenaar en Gerard Goosenflat. Figuur 2.26 laat zien dat Humanitas de meeste wooneenheden aanbiedt in Prins Alexander.

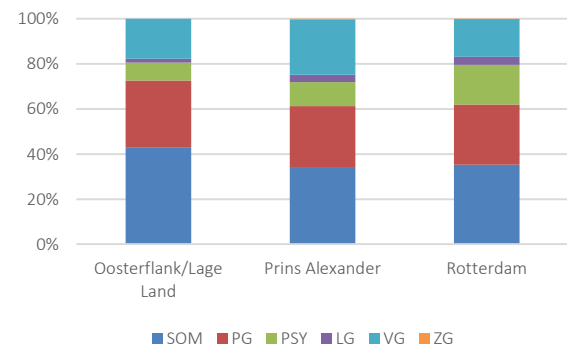
Opvallend in Prins Alexander is dat 45% van de V&V complexen een wit prototype is. In Rotterdam is 14% van de V&V complexen een wit prototype. Een wit prototype houdt in dat er overwegend lagere zzp's gehuisvest worden en zelfstandige woningen betreft in een omgeving met veel voorzieningen. Deze complexen lenen zich om in de toekomst regulier te gaan verhuren.⁵

PLAATSEN

In De Evenaar zijn totaal 198 wooneenheden, waarvan 75 aanleunwoningen en 123 AWBZ-plaatsen. Tien van deze AWBZ-plaatsen zijn bedoeld voor tijdelijk verblijf, bijvoorbeeld voor bewoners die herstellende zijn na opname in het ziekenhuis. Na maximaal twee keer zes weken wordt besloten of deze mensen weer zelfstandig kunnen gaan wonen of naar een verzorg- of verpleeghuis moeten. Een significant



Afb. 2.28: Extramurale zorg in procenten | TNO, 2012



Afb. 2.29: Intramurale zorg in procenten | TNO, 2012

5 Zicht op Zorghuisvesting, Veldacademie 2013

deel (80%) van de huidige bewoners is via dit tijdelijk verblijf in De Evenaar terechtgekomen. Bewoners van de aanleunwoningen kunnen gebruikmaken van de dagbesteding op de 3^e verdieping in De Evenaar. Martien ziet vanwege de ligging nabij het IJsselland Ziekenhuis een toenemend gebruik van dagbesteding door GGZ-cliënten.⁶

Naast 95 eenpersoonskamers zijn er in De Evenaar 12 rolstoelkamers en 16 tweepersoonskamers.⁷ Wanneer de partner van een bewoner overlijdt, wordt deze geacht te verhuizen naar een 1-persoonskamer. Op de verdiepingen delen 7 à 8 bewoners een gemeenschappelijke huiskamer.

SOMATIEK // PSYCHOGERIATRIE

De Evenaar is op te delen in 'twee helften'; een vleugel met voornamelijk PG-patiënten en een vleugel met somatische patiënten. De doorstroom van bewoners in De Evenaar is hoog; gemiddeld zijn na drie jaar alle bewoners vertrokken. Op dit moment doet zich nog geen (structurele) leegstand voor, er is zelfs sprake van een kleine wachtlijst. Dit heeft te maken met het feit dat er in De Evenaar zowel intra- als extramurale woningen aangeboden worden.⁸

BEWONERS

Volgens Martien Heeffeër heerst er onder bewoners een 'hoge mate van acceptatie' ten opzichte van medebewoners of omwonenden met psychiatrische symptomen.⁹

In vergelijking met vroeger wonen er in De Evenaar nu meer mensen met een niet-Nederlandse afkomst. Dat geldt ook voor de wijk Oosterflank.¹⁰ Jos Amting ziet de diversiteit van bewoners en personeel als een kracht van De Evenaar. 'Een echte Humanitas-kwaliteit die in De Evenaar tot uitdrukking komt.'¹¹

6 Gesprek met Martien Heeffeër, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

7 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas op 17 juli 2014

8 Gesprek met Martien Heeffeër, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

9 Gesprek met Martien Heeffeër, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

10 Gesprek met Martien Heeffeër, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

11 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas op 17 juli 2014

FACILITEITEN IN DE EVENAAR

In De Evenaar worden daarnaast de volgende diensten en services verleend:

- Persoonsalarmering
- Activiteiten
- Wijkrestaurant
- Kapper
- Maaltijdservice¹²

Het wijkrestaurant kan ook door wijkbewoners bezocht worden. Gemiddeld eten 's avonds 80 mensen in het restaurant, grotendeels bestaand uit bewoners en hun familie. Jos Amting heeft niet de ambitie om van De Evenaar een buurtcentrum te maken. De omvang van de locatie, de open structuur en de kwetsbaarheid van bewoners maken dat het actief aantrekken van omwonenden geen doel hoeft te zijn.¹³ De kapper wordt ook door wijkbewoners bezocht.

Op dit moment hebben bewoners van De Evenaar elk hun eigen eerstelijns zorgvoorziening, waardoor er 15 à 20 huisartsen betrokken zijn bij bewoners van De Evenaar. Een gezondheidscentrum zou deze versnippering kunnen voorkomen. Deze kan zowel in pandig als in de wijk gevestigd zijn, belangrijk is een sterke onderlinge relatie.¹⁴

Opgemerkt wordt dat in De Evenaar een nieuw soort vrijwilligers zich aanmeldt, namelijk steeds meer hoogopgeleide omwonenden die zich willen inzetten en ook bekwaam zijn om bijvoorbeeld bewoners te helpen bij de administratie.¹⁵

In het verleden was er in De Evenaar ook een kleine winkel aanwezig, maar deze is nu omgebouwd tot huiskamer voor bewoners. Vanwege de korte loopafstand tot de Coöp supermarkt wordt deze in pandige winkel volgens Martien Heeffeër niet gemist.

12 Regio brochure Humanitas – Prins Alexander 2012, blz. 4

13 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

14 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

15 Gesprek met Martien Heeffeër, regiodirecteur Humanitas regio Alexander-Capelle op 2 juni 2014

TOEKOMST

De ambitie van Humanitas is om binnen bestaande locaties verschillende arrangementen aan te gaan bieden voor zorg en (zelfstandig) wonen. Zelfstandig en onzelfstandig wonen zouden inwisselbaar moeten zijn, afhankelijk van de wensen van de bewoner. Het enige onderscheid dat blijft bestaan is PG en somatiek.¹⁶

In een arrangement dienen altijd servicekosten voor schoonmaak, eten en eventuele zorg opgenomen te zijn. Zo wordt voorkomen dat appartementen vervuilen, het restaurant moet sluiten of andere doelgroepen in De Evenaar komen wonen. Organisatorisch is men er klaar voor de eerste bewoners te ontvangen die hun kamer regulier willen huren. Zij kunnen daarvoor huurtoeslag ontvangen. Uitgangspunt is om het aantal bewoners gelijk te houden.¹⁷

16 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

17 Gesprek met Jos Amting, manager zorg en welzijn Humanitas, op 17 juli 2014

KANSEN

- Humanitas is in Prins Alexander de aanbieder met de meeste V&V plaatsen;
- Clusteren van gezondheidsvoorzieningen in de wijk
- Kamers voor tijdelijke opname;
- Samenwerking met het IJsselland Ziekenhuis;
- Vooralsnog geen structurele leegstand;
- Aanmelding van vrijwilligers.

BELEMMERINGEN

- Slecht toegankelijke badkamer.

CONCLUSIES

2.5



Zorg

Humanitas verzorgt evenals zorgaanbieder Laurens een groot aantal intramurale plaatsen in Prins Alexander. In De Evenaar zijn in totaal 123 AWBZ verdeeld over de afdelingen somatiek, psychogeriatric en tijdelijke verblijf. Een significant deel (80%) van de huidige bewoners is via dit tijdelijk verblijf in De Evenaar terechtgekomen. Naast deze AWBZ plaatsen zijn er in De Evenaar 75 aanleunwoningen.

Op dit moment is er nog een sprake van leegstand in De Evenaar, waarschijnlijk door het aanbod van zowel intra- als extramurale plaatsen.

De ambitie van Humanitas is om in de toekomst arrangementen te gaan aanbieden voor zowel zorg en (zelfstandig) wonen. In een arrangement worden altijd servicekosten voor schoonmaak, eten en evt. zorg opgenomen, om vervuiling en sluiting van gedeelde voorzieningen te voorkomen.



Huisvesting

De Evenaar is gebouwd in 1985. De regiodirecteur geeft aan dat de kamers te klein zijn (25 m²), maar dat bewoners tevreden lijken te zijn (vooral vanwege de goede zorg). Het klimaat in het gebouw dient verbeterd te worden.

Op de begane grond is een restaurant aanwezig, waar gemiddeld ongeveer 80 mensen eten. De plint van het gebouw zou in de toekomst verder uitgebreid kunnen worden met functies voor zowel bewoners als wijkbewoners.

De badkamers vormen zowel qua uitstraling als functionaliteit een belemmering voor het leveren van zorg. Momenteel zijn er drie proefopstellingen

met schuifdeuren en draaiende wanden, waardoor de badkamers beter toegankelijk zijn.

Voor De Evenaar is gekozen om te verbouwen in bewoonde staat met weinig geluidsoverlast, vanwege de korte woontijd van bewoners.

In het verleden zijn er grote renovatieplannen geweest voor De Evenaar. Andere locaties met leegstand hadden echter een hogere prioriteit binnen Humanitas, waardoor deze plannen niet uitgevoerd zijn.



Context

Zorglocatie De Evenaar is gelegen in de wijk Oosterflank welke behoort tot voormalige deelgemeente Prins Alexander. Dit is de grootste deelgemeente in Rotterdam met eveneens een hoog percentage 65-plussers (20%).

De Evenaar ligt decentraal ten opzichte van winkelvoorzieningen, seniorenhuisvesting en belangrijke ontsluitingen (snelweg en OV) in de wijk. Op loopafstand van De Evenaar is echter wel een supermarkt aanwezig. Het winkelcentrum Alexandrium is als dagelijkse voorziening niet dichtbij, maar als bovenwijken voorzieningencluster met NS-station een onderscheidende kwaliteit van Oosterflank. Ook de nabijheid van het IJsselland Ziekenhuis (Capelle aan den IJssel) kan een voordeel zijn.

Bewoners omschrijven de wijk Oosterflank als rustig, wat zowel positieve (weinig criminaliteit) als negatieve kanten (weinig voorzieningen) heeft. Een wijkcentrum en gezondheidscentrum worden gemist in de wijk.

**SCENARIO'S &
MARKTPOSITIES**

INLEIDING

Het toekomstperspectief van locaties voor zorghuisvesting is mede afhankelijk van de manier waarop de buurt of samenleving zich in de komende jaren ontwikkelt. Twee omgevingsfactoren - de economische voor- of tegenspoed en de mate van collectiviteit - worden als variabele genomen en leiden tot vier scenario's. Deze variabelen worden in de hierop volgende hoofdstukken toegelicht. Daarnaast is er ook een aantal trends waar te nemen die zich in alle scenario's in meer of mindere mate zal voordoen. Deze beschrijven we hieronder naar de aspecten zorg, huisvesting en context.

 Door de geboortegolf van na de oorlog komen er nu jaarlijks grote aantallen ouderen bij en de levensverwachting van deze mensen neemt toe. Dit fenomeen heet de dubbele vergrijzing. In 2040 is meer dan een kwart van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, dat zijn 4,6 miljoen mensen. Rond 2050 is 10% van de bevolking 80-plus. Mensen blijven bovendien langer vitaal. We zien echter dat de ouderen van de toekomst hele andere eisen en verwachtingen hebben en vooral dat hun wensen veel gedifferentieerder en uitgesprokener zijn dan die van de huidige groep senioren. Daarom lenen de bestaande locaties zich niet automatisch voor deze groeiende doelgroep. We zien een aantal trends:

 Mensen willen (en moeten) zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen of in elk geval zelf keuzes kunnen maken. Zelfbeschikking is belangrijker dan het deel uitmaken van een groep. Doordat het welvaartsniveau is toegenomen zijn comfort- en woonwensen gestegen. Technologische ontwikkelingen dienen het individu dat niet passief en afwachtend is maar opkomt voor de eigen belangen.

 Over alle leeftijden heen is de mobiliteit toegenomen. Zowel de dagelijkse actieradius als de verhuigeneigdheid wordt groter. Het is niet meer vanzelfsprekend dat mensen hun leven lang in dezelfde wijk of stad blijven wonen. De

bewonerssamenstelling van wijken wordt diverser en het netwerk van bewoners is niet meer gebonden aan de fysieke woonomgeving.

Het rode prototype

Een groot deel van de zittende bewoners ontvangt lichte zorg. Er zijn slechts beperkte (of helemaal geen) productieafspraken voor zwaardere zorg. De woningen zijn op dit moment (grotendeels) onzelfstandig en bovendien ongunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen.

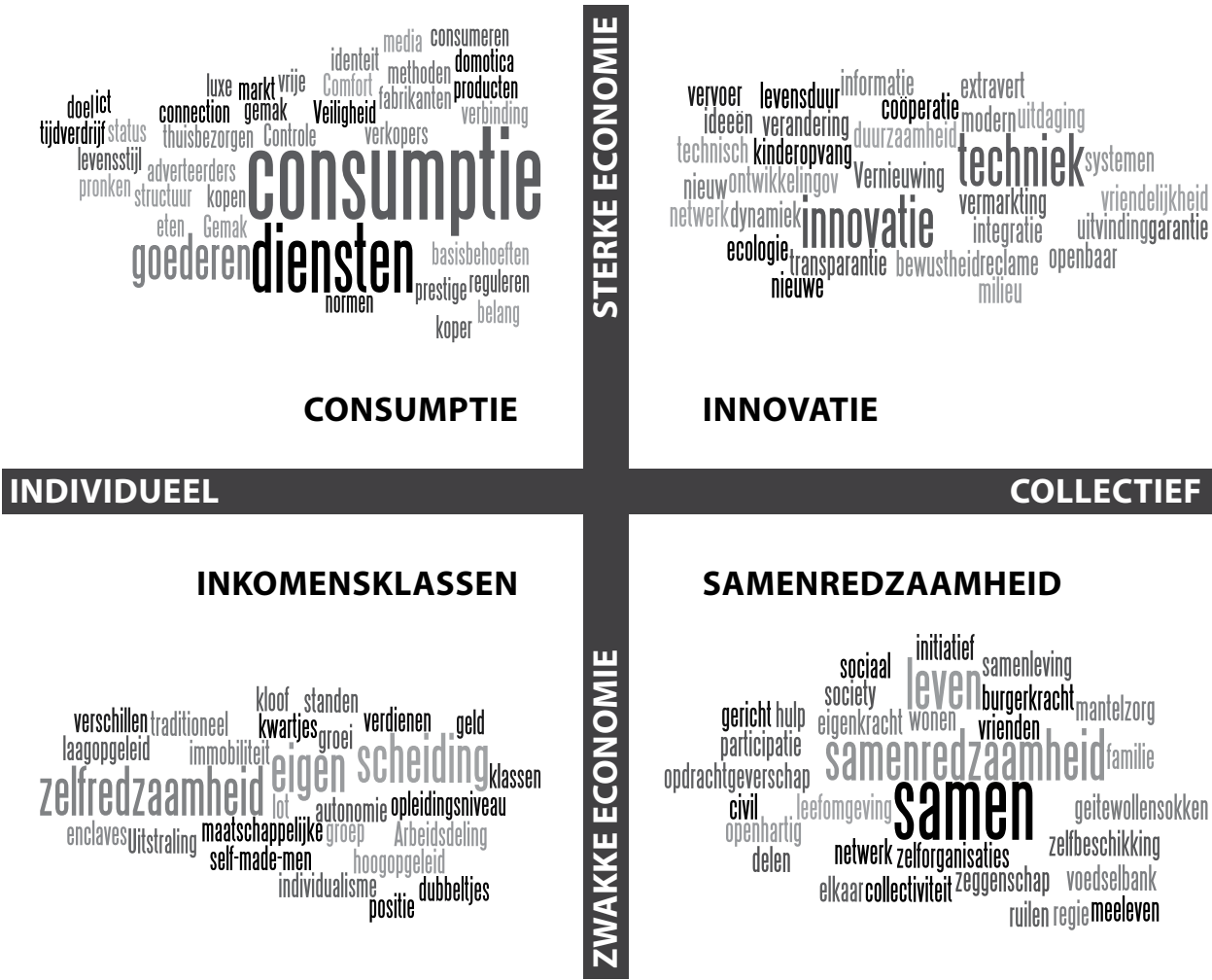
Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

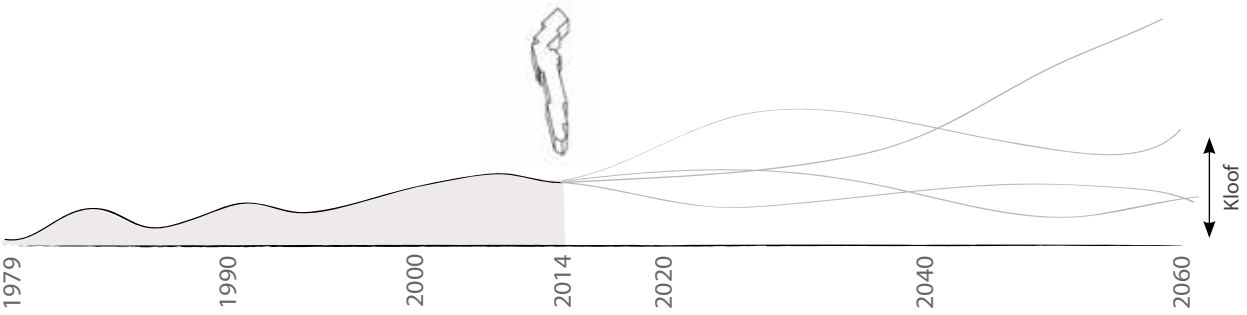
In alle scenario's zal de instroom van bewoners met een laag zorgzwaartepakket afnemen. Afhankelijk van de specifieke gebouweigenschappen kan het een grote of slechts administratieve ingreep vragen om de woningen zelfstandig te verhuren. Gebeurt dat niet, dan zal een toenemende leegstand ontstaan.

Het huisvesten van bewoners met een zware zorgvraag vereist geen zelfstandige woningen, maar stelt andere eisen aan het gebouw en personeel. Het uitbreiden van het aandeel zware zorg lijkt de meest aantrekkelijke oplossing. Krimpemde productieafspraken met het zorgkantoor spelen hierbij mogelijk een beperkende rol.

Door de ongunstige ligging van de locatie ten opzichte van bestaande voorzieningen kan het regulier verhuren van woningen aan ouderen met een lichte zorgvraag moeilijk zijn. De concurrentiepositie van deze woningen is slecht. Afhankelijk van de ligging en het profiel van direct omwonenden kan de afwezigheid van nabije voorzieningen aanleiding zijn in pandig aanbod te huisvesten en open te stellen voor de buurt. Dit kan een manier zijn om te pogen de exploitatie van collectieve ruimten en verankering in de buurt te vergroten.



3.1 | Vier extreme scenario's | Veldacademie



3.2 | In verschillende scenario's zal de afstand tussen gewenste en bestaande situatie van de locatie (en daarmee de mate van ingreep die nodig is om dit te overbruggen) verschillen | Veldacademie

3.2 CONSUMPTIE SCENARIO



Iedereen koopt zijn eigen zorg in. Wonen en zorg zijn gescheiden. Afhankelijk van wensen en profiel kunnen mensen de zorg kiezen die ze wensen. De scheiding tussen hoge en lage zzp's blijft bij ZZP4 liggen. Ook voor mensen met een kleinere beurs blijft goede zorg bereikbaar. Domotica en communicatie middels online platforms nemen een steeds grotere rol in. Zorgaanbieders hebben de rol van dienstverlener.



Het onderscheid tussen private en sociale woningen neemt toe. De grootste differentiatie naar inkomen zit in het wonen. Het aandeel koopwoningen op de woningmarkt neemt toe, maar ook de vraag naar sociale woningen waar goed zorg geleverd kan worden wordt groter. Veel bestaande systemen zetten zich door, energielasten nemen toe.



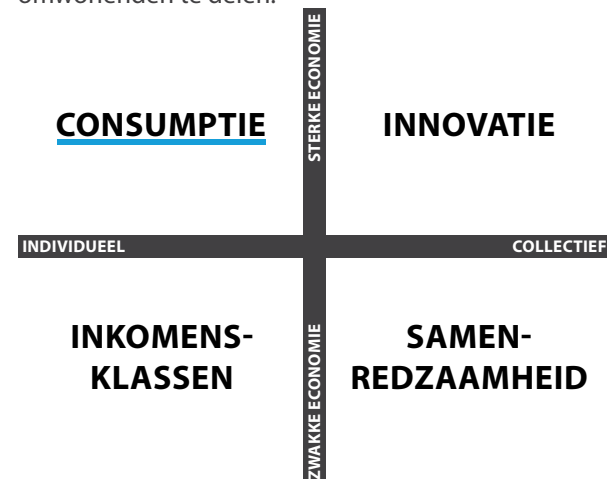
Omwonenden consumeren hun eigen zorg en services. Daarom betekenen locaties doorgaans weinig voor de buurt, tenzij een dienst of product kan worden geboden dat elders niet te vinden is.

Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

De onzelfstandigheid van de kamers zorgt ervoor dat woningen lastig verhuurbaar zijn. Omdat lichte zorg aan huis wordt geleverd vormen de kamers in het decentraal gelegen verzorgingshuis voor de meeste bewoners bovendien geen concurrerend alternatief. **Enkel wanneer de kamers en het voorzieningenniveau intern zeer aantrekkelijk zijn kan de locatie concurreren met het zelfstandig thuis (blijven) wonen in de buurt.** De onzelfstandigheid van de woningen blijft hierbij een nadeel. Met name wanneer het sanitair moet worden gedeeld vormt dit voor veel bewoners een groot bezwaar.

De betaalbaarheid van de woningen speelt ook een grote rol. Wanneer bewoners op hun woonlasten kunnen besparen houden zij meer middelen over om diensten en producten te consumeren die het dagelijks leven aangenamer en interessanter maken. Deze diensten en services moeten de decentrale ligging dan compenseren. Wanneer betaalbaarheid de verbindende factor van de doelgroep is wordt de geografische binding en daarmee de kans om voorzieningen in te zetten voor omwonenden echter kleiner. Vanuit de locatie kunnen zorg en services geleverd worden aan omwonenden, in mindere mate kunnen omwonenden naar de zorglocatie toekomen voor voorzieningen, activiteiten en ontmoeting. Het lage voorzieningenniveau in de directe omgeving is een kans om diensten en voorzieningen toch met omwonenden te delen.



3.3 INNOVATIE SCENARIO



Zorg is in alle wijken en voor alle doelgroepen bereikbaar. Daarbij blijft de extramuralisatie van de hogere zzp's nog even uit. Er wordt veel ingezet op zorgpreventie en vitaliteit. Ouderen staan midden in het leven, in de complexen zijn goede voorzieningen aanwezig en de locaties zijn bovendien goed ontsloten voor de buurt.



Energiezuinig wonen, CPO-initiatieven en serviceflats met goede collectieve voorzieningen zijn in opmars. Bewoners organiseren met gelijkgestemden hun woonvorm om zelfstandig oud te worden of sluiten zich aan bij op hun leefstijl en gewenste voorzieningenniveau afgestemde complexen. Energie wordt duurzaam opgewekt op de daarvoor meest efficiënte locaties en de locaties hebben een comfortabel binnenklimaat.



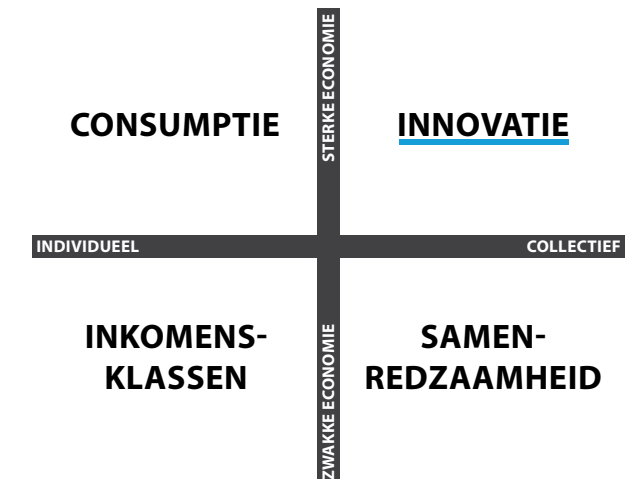
De overheid zet in op levensloopbestendige wijken die toegankelijk zijn, waar het voorzieningenniveau op orde is en de toegang tot zorg in alle wijken wordt gegarandeerd. Zorginstellingen kunnen een centrale rol spelen in dit voorzieningenniveau voor de buurt en tevens als ontmoetingsplek functioneren. De nabijheid van openbaar vervoer is een pluspunt.

Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

In dit scenario ontstaan er veel aantrekkelijke alternatieven voor het verzorgingshuis en zal de locatie te maken krijgen met vraaguitval. Ouderen die midden in het leven staan zoeken een locatie met meer nabijheid van voorzieningen en goed geoutilleerde woningen. Ideeën om de locatie te ontwikkelen voor vernieuwende woonvormen zijn er genoeg, maar **veel van deze plannen zijn niet zorg-gerelateerd.**

Zowel bij doelgroepen voor het huidige pand als bij ontwikkelmogelijkheden voor andere partijen speelt mee dat de decentrale ligging een nadeel kan zijn. De locatie raakt buiten beeld en zal zich middels andere kwaliteiten moeten onderscheiden. Het huisvesten van voorzieningen en ontmoetingsfaciliteiten kan een kans zijn.



3.4 INKOMENSKLASSEN SCENARIO



De extramuralisatie van zorg zet zich door naar de hogere zzp's. Steeds meer mensen met een zorgvraag wonen zelfstandig en kopen hun zorg zelf in. De zorg uit het basispakket wordt steeds verder gemarginaliseerd. Veel zorgtaken komen in handen van directe familie of worden ingekocht bij private zorgaanbieders voor wie zich dat kan veroorloven. Onder de mensen die krap bij kas zitten komen zorgmijders steeds vaker voor.



Door de toenemende vraag naar zorgbestendige woningen ontstaat een nieuwe markt. De rol van corporaties wordt verder ingeperkt. Wie minder te besteden heeft woont in een krappe, matig toegankelijke woning. Wie wat meer financiële ruimte heeft koopt een plek in een serviceflat of zorgvilla. De collectieve ruimten in het zorggebouw worden nauwelijks gebruikt.



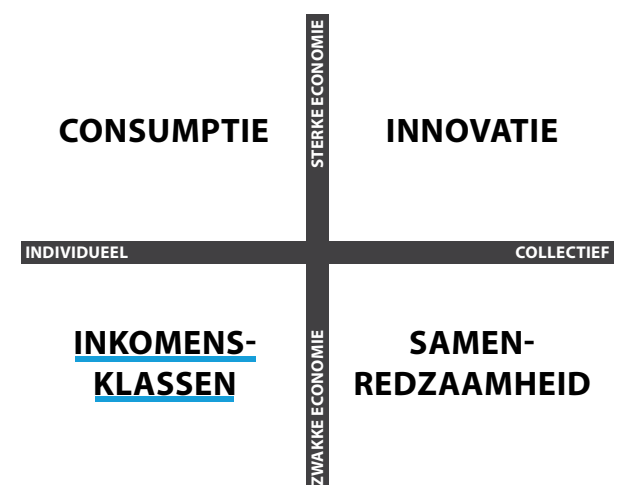
Afhankelijk van de sociaaleconomische status van de buurt waarin het zorggebouw staat, zal een deel van de omwonenden aankloppen voor betaalbare voorzieningen zoals maaltijden en paramedische zorg die zij niet aan huis kunnen krijgen.

Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

In dit scenario zal de verhuurbaarheid van de kamers problematisch worden. Alleen kwetsbare doelgroepen vinden er hun plek, waarbij de beperkte zelfstandigheid van de kamers een nadeel blijft. **Deze mix van doelgroepen heeft weinig met elkaar gemeen**, behalve dat ze hier wonen omdat ze elders niet terecht kunnen.

Voor de zorgaanbieder zal het lastiger worden de overheadkosten en beheer van de locatie rendabel te houden. Een investering in het pand zal steeds uitgesteld worden waardoor de staat van onderhoud en klimatologische prestatie slechter worden. Tegelijkertijd is men op elkaar aangewezen, zowel intern als op de omgeving. **Voorzieningen en diensten moeten steeds meer worden gedeeld**, vrijwilligers en mantelzorgers worden onmisbaar. De relatie met de buurt moet kortom intensief zijn of worden, maar omwonenden zitten daar – afhankelijk van hun mate van zelfredzaamheid - niet direct op te wachten.



3.5 SAMENREDZAAMHEID SCENARIO



De zorg wordt steeds meer opgepakt vanuit zelforganisatie en buurtzorg. Mantelzorgers en wijkverpleegkundigen geven invulling aan de zorgvraag die overwegend extramuraal geleverd of zelf georganiseerd wordt. Afhankelijk van capaciteit en netwerk kan men zich extra diensten en voorzieningen permitteren.



Groepen bewoners geven zelf vorm aan de woonvorm waarin zij oud willen worden en organiseren daarmee hun mantelzorg en vangnet. Transformatie van bestaande karakteristieke of juist verwaarloosde en afgeschreven panden speelt hierin een rol. Ontmoetingsruimten en buurtvoorzieningen zijn door deze collectieven niet altijd te exploiteren.



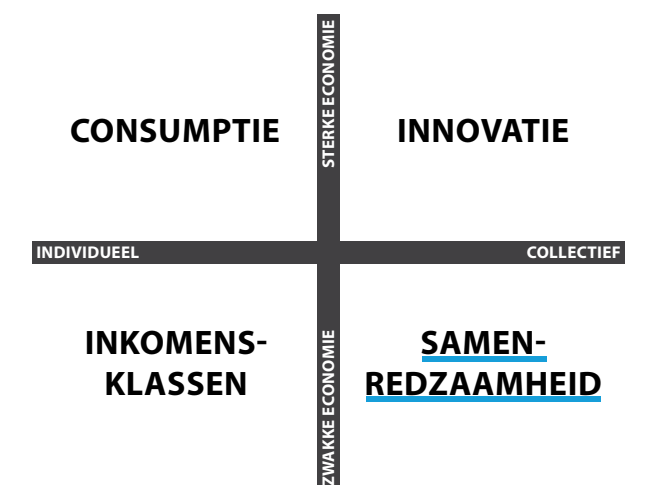
Netwerken zijn sterk lokaal verankerd, mensen in de buurt dragen gezamenlijke verantwoordelijkheid over energieproductie, kinderopvang, verzekeringen en het kweken van voedsel. Voor het vrijwilligerswerk en de mantelzorg is het van belang dat er wijken bestaan met een mix van jonge en oude bewoners en veel mogelijkheden tot ontmoeting. Zorglocaties faciliteren daarin en danken hun bestaan voor een deel aan deze rol als ontmoetingspunt.

Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen::

Zelforganisatie door lokaal verankerde collectieven gaat een grote rol spelen in de zorg. Voor de zorgaanbieder betekent dit dat haar rol verandert tot faciliterend, met klein budget. **De zorgaanbieder heeft hierdoor weinig zekerheden voor de toekomst**. Bewoners organiseren liever hun eigen woonomgeving dan dat zij een plek in een verzorgingshuis innemen, tenzij zij dit verzorgingshuis al goed kennen en het een betaalbaar alternatief vormt.

Binding met de buurt is daarom cruciaal voor het voortbestaan van de locatie. Het gebrek aan voorzieningen in de directe omgeving kan een kans zijn om een centrale rol te gaan spelen in de buurt, mits de doelgroep groot en divers genoeg is.



HUIDIGE SCENARIO DE EVENAAR

Locatie De Evenaar bevindt zich in een transitie waarbij meerdere richtingen - of een combinatie daarvan - nog mogelijk lijken. Het uitbreiden van de zwaardere zorg en tijdelijke opvang enerzijds en het regulier verhuren en fungeren als huiskamer van de wijk anderzijds. De vraag die hier verkend wordt is wat het nulscenario (geen koerswijzigingen) zou inhouden.

Liggend aan de rand van de stad in een rustige woonwijk, maar als potentieel hart van een nog relatief divers buurtje lijkt het met De Evenaar alle kanten op te kunnen gaan. Dat er wat moet gebeuren is echter duidelijk. Het organiseren van de mogelijkheden om kamers als appartementen te verhuren is daarom al ingezet. Dit geldt ook voor het verkennen van aanpassingen aan badkamers om de appartementen effectiever en toegankelijker te maken voor zwaardere zorg. Nagedacht wordt over de mogelijkheid om collectieve voorzieningen in het gebouw actiever bij de buurt te betrekken.

Het Samenredzaamheid scenario komt het dichtst in de buurt van de situatie. Daarbij is de nadruk op het collectieve geen vanzelfsprekendheid, maar een punt van aandacht. Tegelijkertijd is De Evenaar zo decentraal en de buurt kleinschalig genoeg om zich aan bredere ontwikkelingen te onttrekken en als meer individueel gerichte ontwikkeling nog een lange tijd te blijven voortbestaan.

Kloof De Evenaar in alle scenario's:

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

- Het regulier verhuren van de woningen is mogelijk, maar op langere termijn gezien hun oppervlakte en ligging mogelijk minder concurrerend. Het zal dan vooral nog doelgroepen aantrekken die een andere plek niet kunnen betalen.
- Het volledig loslaten van regie over de vraag op welke doelgroepen De Evenaar zich richt kan tot een gebrek aan samenhang leiden.
- Exploitatie van collectieve voorzieningen vormt een uitdaging / komt onder druk te staan
- De mogelijkheden om meer zwaardere zorg te leveren zijn niet oneindig - afhankelijk van de productieafspraken met het zorgkantoor en de ontwikkelingen op andere locaties van Humanitas

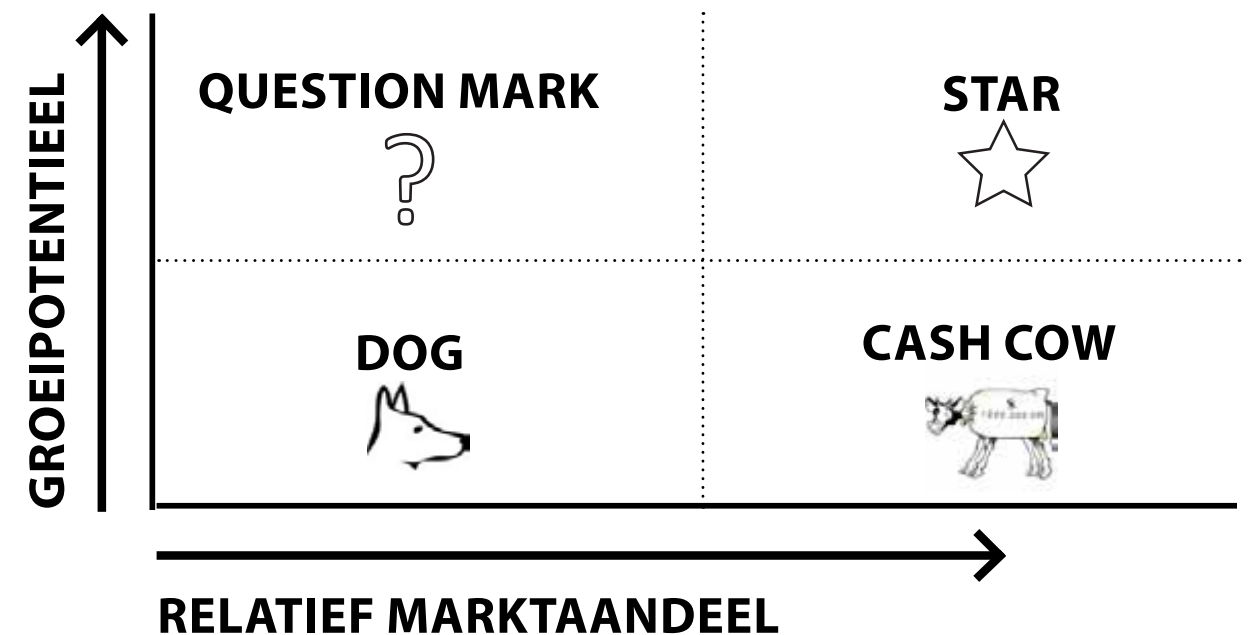
Een uitdaging voor De Evenaar ligt erin om een duidelijke identiteit te behouden en versterken zodat de keuze om alle doelgroepen te huisvesten er niet toe leidt dat de locatie uiteindelijk vooral 'gevuld wordt' met mensen die (al dan niet tijdelijk) elders niet terecht kunnen.

MARKTPositioneringen

Afhankelijk van de geschetste scenario's zal er een groter of kleiner verschil ontstaan tussen de gewenste en de huidige situatie van de panden. Het overbruggen van dit verschil leidt tot een preciezere definitie van de opgave. De werkelijkheid zal zich nooit geheel volgens één van de scenario's ontwikkelen, er zal zich altijd een combinatie voordoen. Voor een deel berust het dus op een keuze van de vastgoedeigenaar binnen welk scenario een pand geplaatst wordt. Bovendien zal de eigenaar vanuit beleid en bedrijfsvoering een keuze moeten maken hoe de locatie in de markt wordt gepositioneerd.

Vanuit de strategievorming voor portfolio analyses is door de Boston Consultancy Group terminologie ontwikkeld voor vier positioneringen van een product. Deze verschillen onderling qua relatief marktaandeel en qua groeipotentieel. Daarmee geven ze een indicatie van de kansen en positie van een product in een bepaalde markt. Het betreft de kwalificaties Dog, Cash Cow, Question Mark en Star.

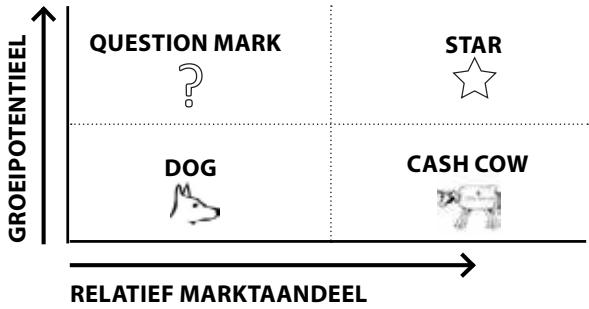
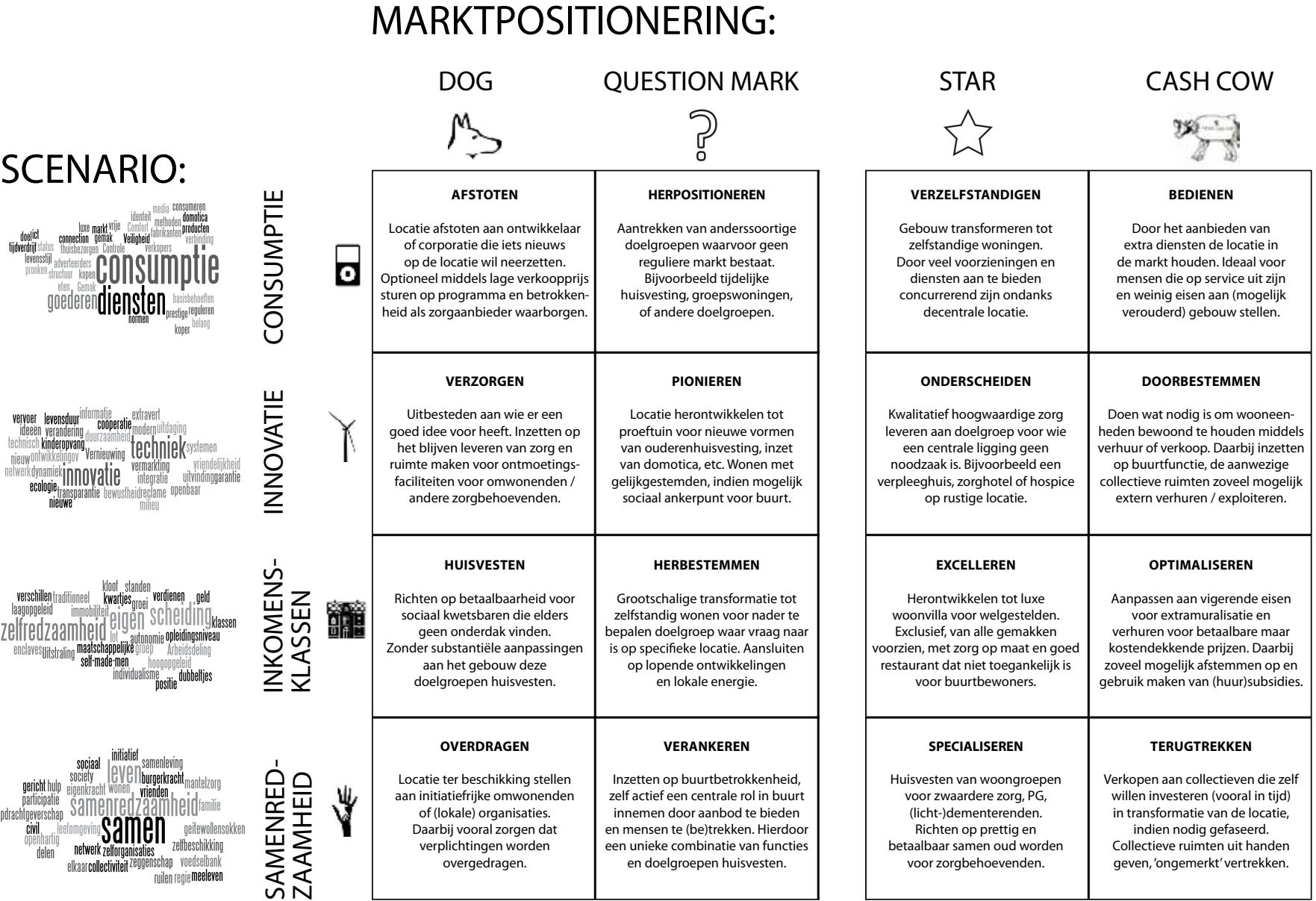
De Dog is hierbij een object waar weinig vraag naar is en wat tevens weinig groeipotentieel heeft. Het kan een nichemarkt zijn die vanuit bepaalde overwegingen bediend moet worden, maar het kan ook een argument zijn om het van de markt te halen. Naar een Question Mark is ook weinig vraag, maar deze heeft een groot groeipotentieel. Een Question Mark kan uitgroeien tot een Star of een Dog blijken als de potentie niet verzilverd wordt. Naar een Star bestaat een grote vraag en het heeft bovendien een groot potentieel om te groeien. Dit zijn de succesvolle voorbeeldprojecten. Wanneer het succes bekoeld is kan een Star een Cash Cow worden. Het heeft dan geen groeipotentieel meer maar er is nog steeds vraag naar en het is daarom rendabel om deze in de markt te houden. Een Cash Cow kan op zijn beurt weer een Dog worden wanneer de vraag afneemt.



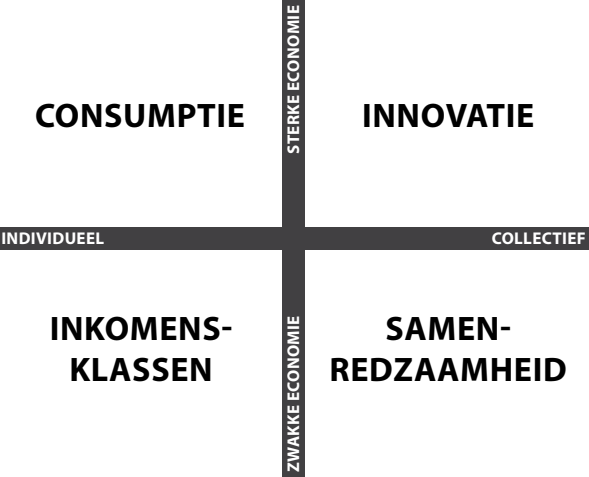
3.3 | Marktpositioneringen | Veldacademie

3.8 PERSPECTIEVEN RODE PROTOTYPE

Uit de combinatie van marktpositionering en de vier omschreven scenario's kan een spectrum van 16 perspectieven worden opgemaakt die geldig is voor locaties in het rode prototype. Deze perspectieven vormen de uitgangspunten voor een ontwikkeling en zeggen nog niets over de mate van ingreep.



3.5 | Marktpositioneringen | Veldacademie



3.6 | Vier extreme scenario's | Veldacademie

3.4 | 16 Perspectieven voor het rode prototype | Veldacademie

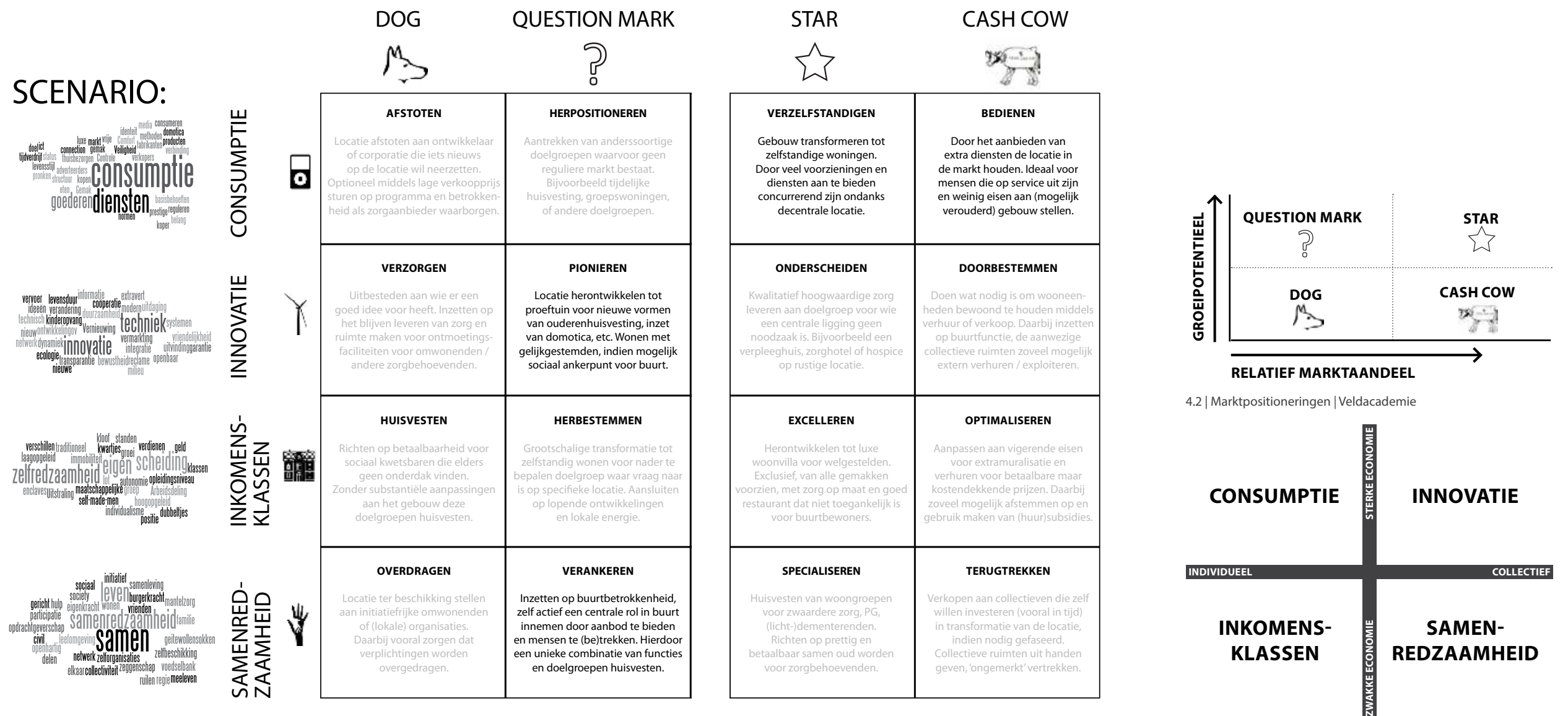


KEUZE 4 PERSPECTIEVEN VOOR DE EVENAAR

Op basis van de gedane analyse van De Evenaar is een workshop gehouden met vertegenwoordigers van Humanitas, DOCK, Zorg op Noord en de Bewonersorganisatie Oosterflank. Daarbij is een breed scala van vier perspectieven gekozen die voor De Evenaar denkbaar zijn.

Deze vier perspectieven worden uitgewerkt tot strategieën die in dit hoofdstuk worden geïllustreerd. Gekozen is voor de perspectieven verzelfstandigen, bedienen, pionieren en verankeren.

MARKTPOSITIONERING:



4.1 | 16 Perspectieven voor het rode prototype | Veldacademie

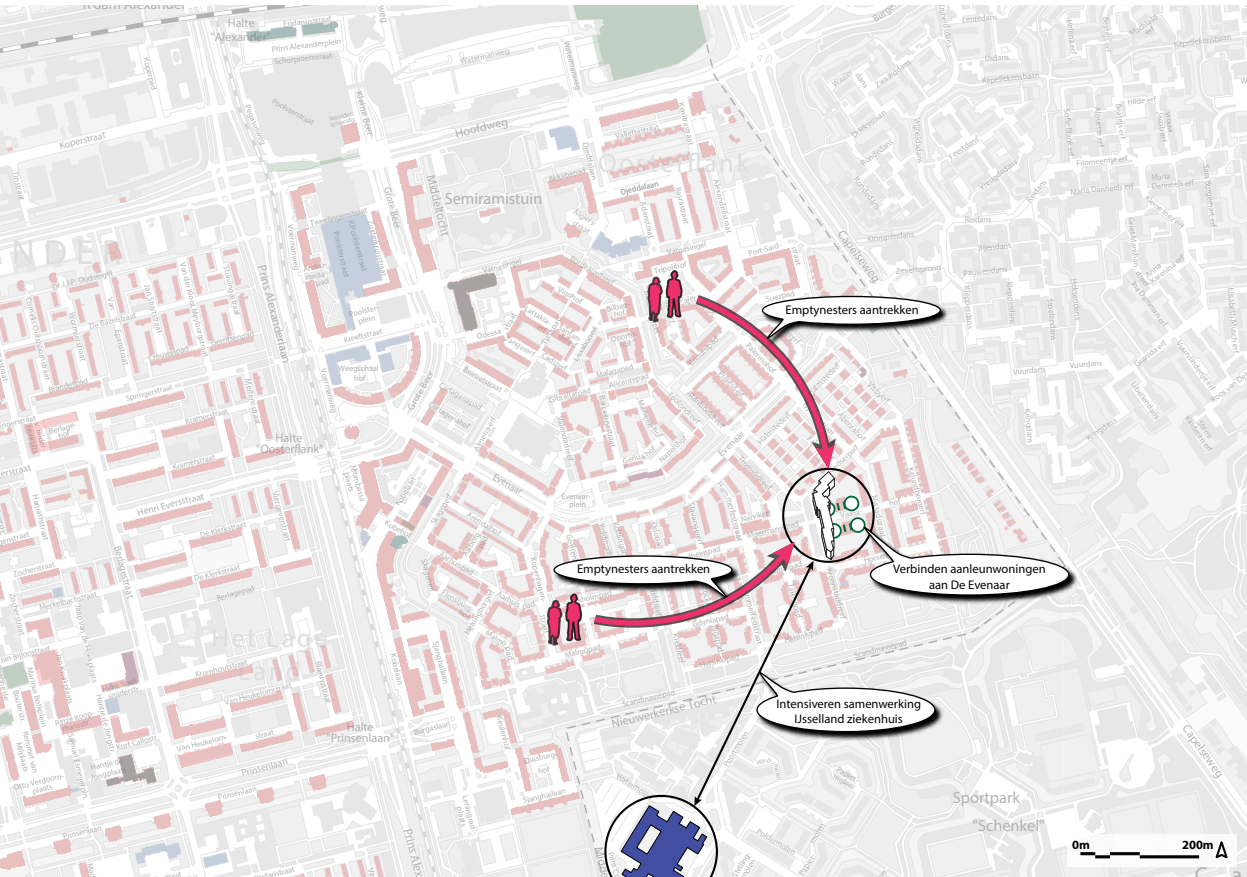
4.3 | Vier extreme scenario's | Veldacademie

VERZELFSTANDIGEN STRATEGIE

Deze strategie zet de lijn voort van het aanbieden van een extramuraal arrangement volgens het scheiden van wonen en zorg. Het is daarbij de zoektocht welke niche aangeboord kan worden en hoe woningen kunnen worden samengevoegd of getransformeerd om aantrekkelijk genoeg te zijn. Daarbij wordt een diverse mix van appartementen gerealiseerd.

De aanleunwoningen worden verbonden met de Evenaar, zodat bewoners binnendoor van het ene naar het andere gebouw kunnen. Of de empty-nesters uit de buurt zich voor deze woningen zullen interesseren is nog de vraag, het moet dan wel echt onderscheidend zijn.

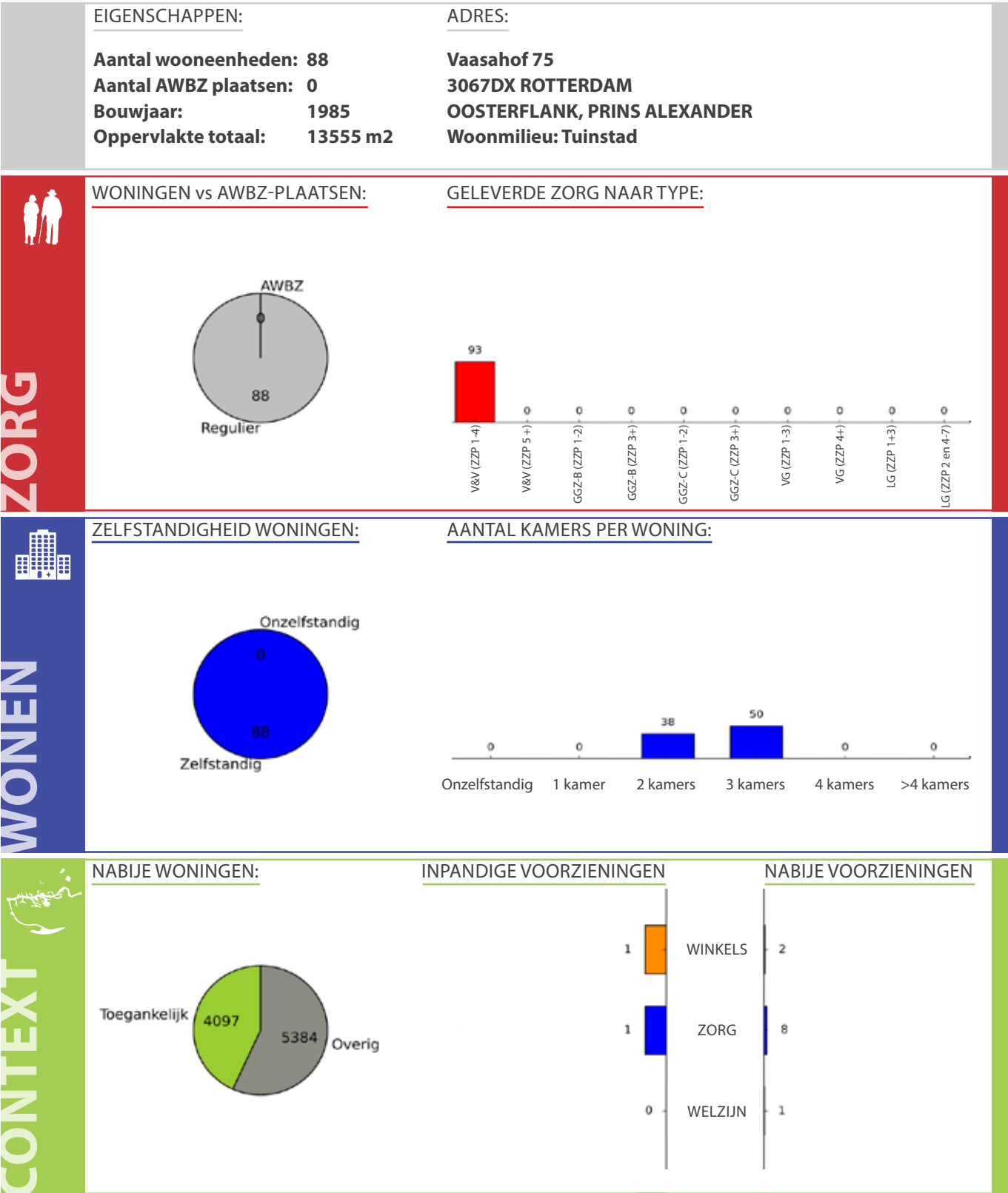
Een mogelijke nichemarkt kan ook liggen in het uitbreiden van de tijdelijke opname, tijdelijke huisvesting van volwassenen in echtscheiding, of jongvolwassenen die niet studeren of samenwonen, maar wel de eerste stap naar zelfstandig wonen willen zetten.

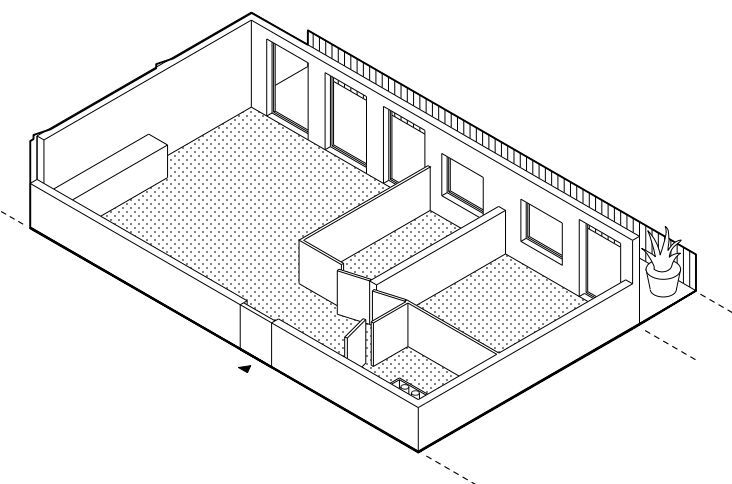
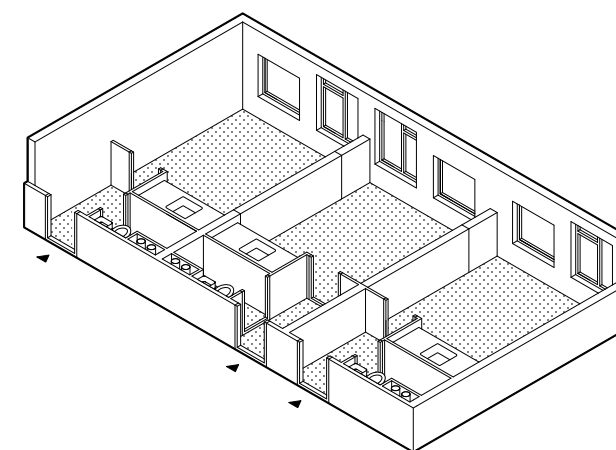


4.4 | De Evenaar verzelfstandigen strategie | Veldacademie

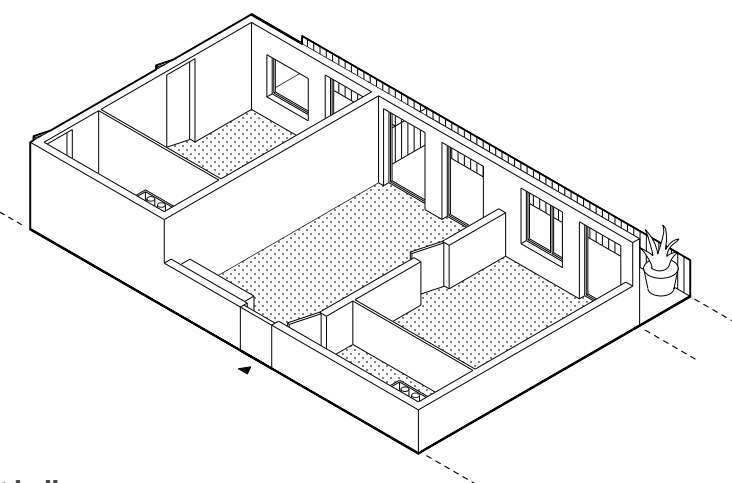
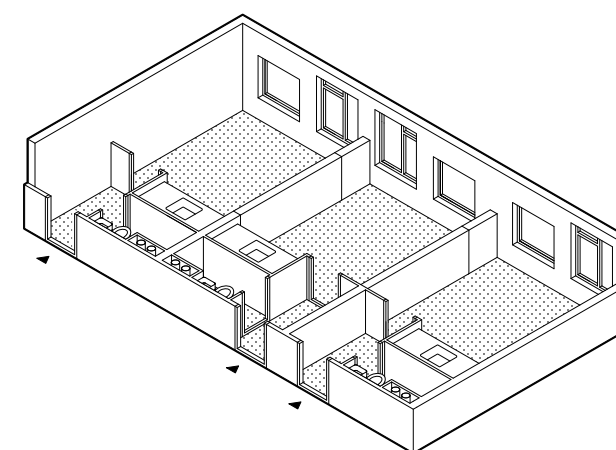
VERZELFSTANDIGEN

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING





1 Samenvoegen van drie kamers tot één woning met balkon



2 Samenvoegen van twee kamers tot één woning met balkon

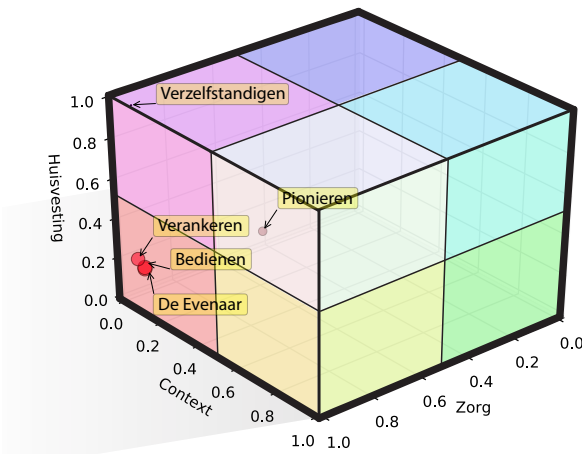
aw aanleunwoningen
 re restaurant
 eh entreehal
 tu tuin

KANSEN:

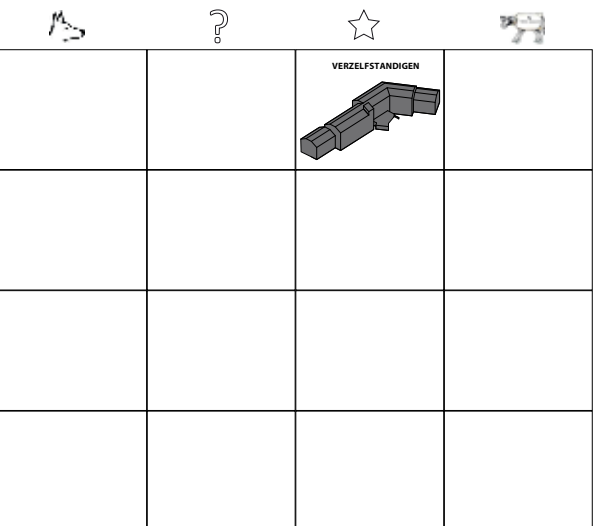
- Extramuraliseren biedt meer flexibiliteit en mogelijkheden om verschillende doelgroepen te huisvesten.
- Aansluiten bij reeds ingezette ontwikkeling. Administratief is al geregeld dat bewoners zelfstandig kunnen huren en huursubsidie kunnen aanvragen.
- Verbinding met aanleunwoningen biedt meerwaarde voor zowel De Evenaar als voor de bewoners van de aanleunwoningen.
- Constructieve opzet van het gebouw biedt ruimte voor samenvoegen van woningen. Transformatie kan daarbij ook geleidelijk (woning voor woning) plaatsvinden.

BELEMMERINGEN:

- Decentrale ligging en veel vergelijkbaar aanbod nabij metro en winkelcentrum: onzeker of er wel voldoende vraag is naar deze appartementen.
- Bij (te) grote mix van doelgroepen: wie houdt regie? Wat wordt verantwoordelijkheid van Humanitas en is deze benodigde tijdsinvestering op te brengen?
- Uitdaging om een sterk en aantrekkelijk imago op te bouwen voor bewoners zonder zorgvraag. Verbinding met aanleunwoningen kan ook tot stigma van senioreneiland leiden.

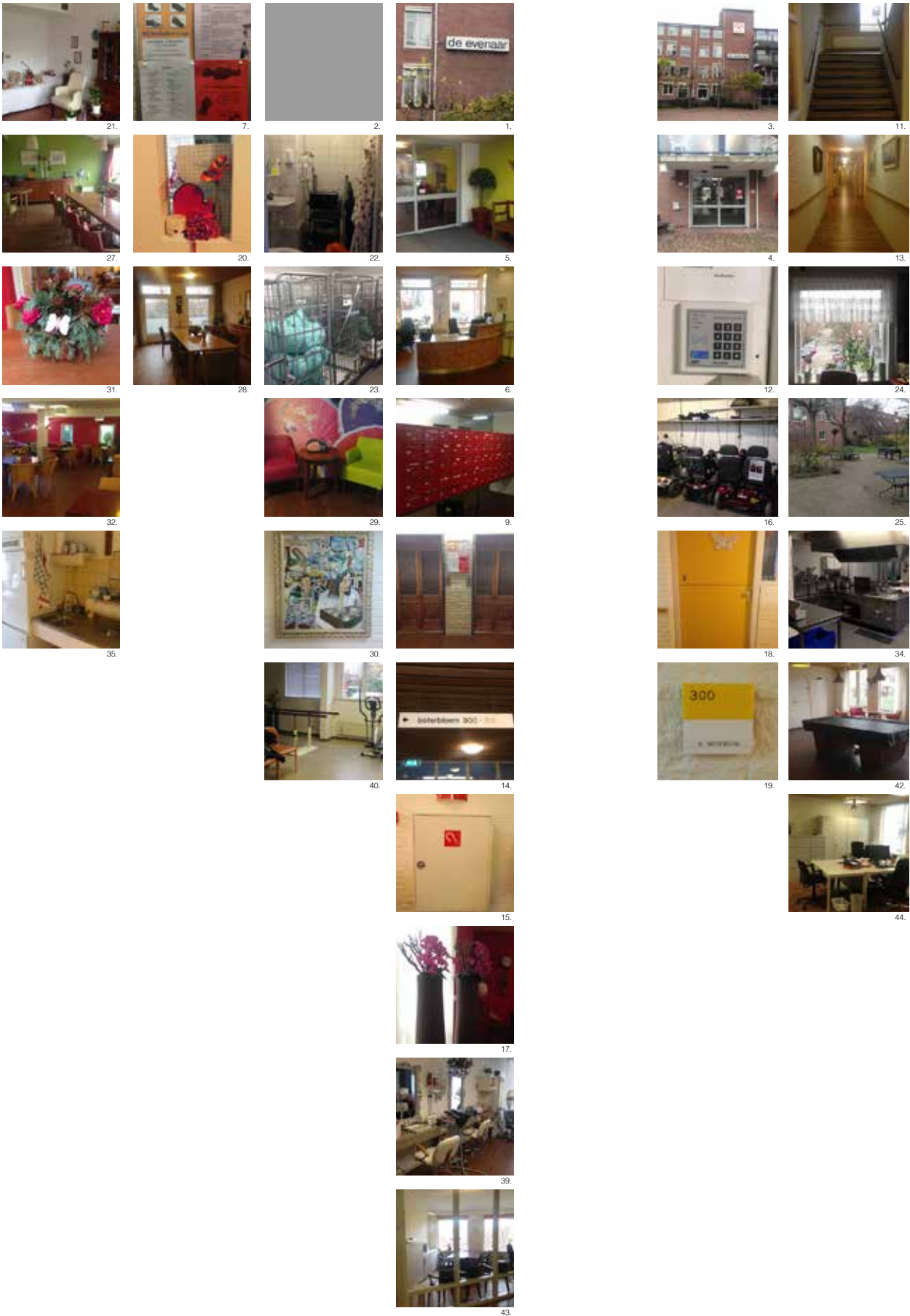


De Evenaar scatterplot | Veldacademie



De Evenaar strategie schema | Veldacademie

DE EVENAAR / VERZELFSTANDIGEN

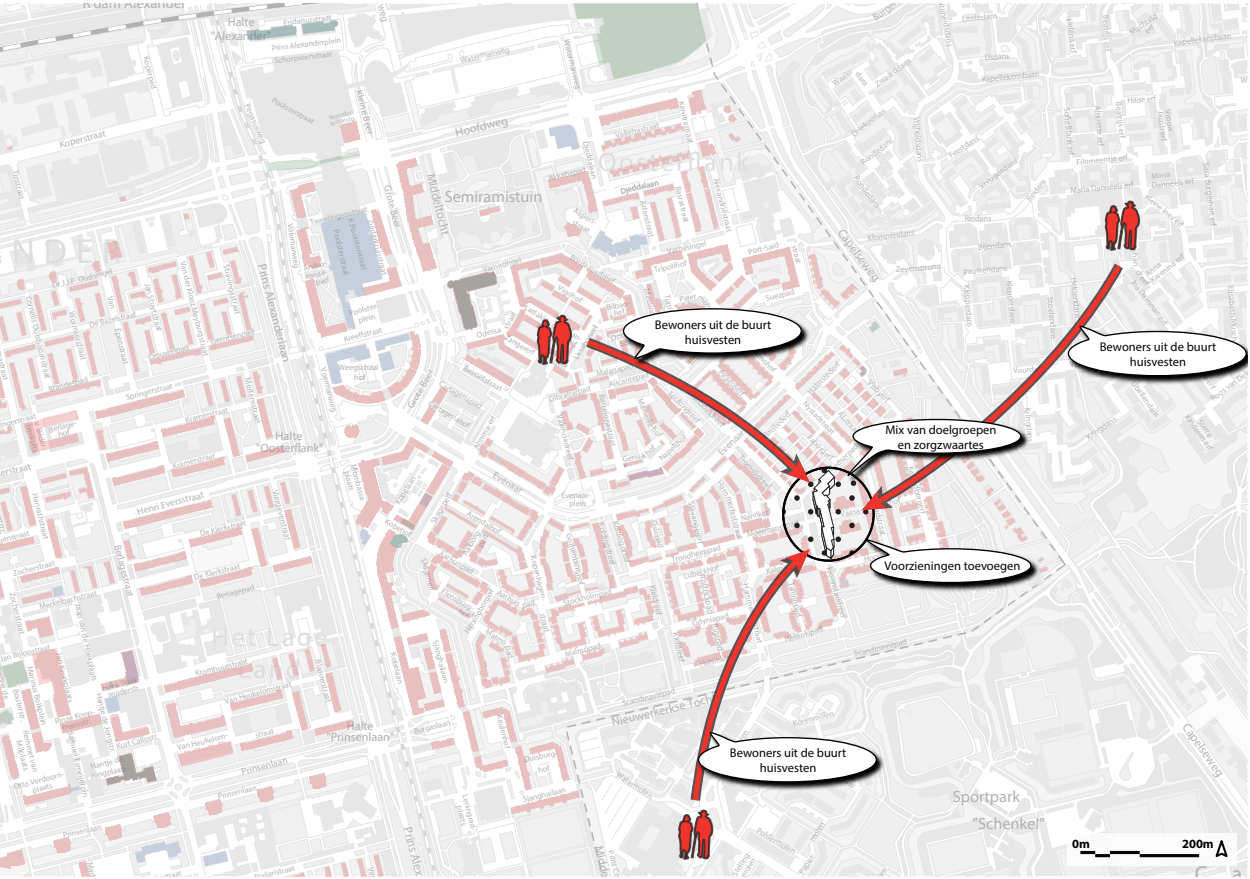


- | | | | | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 1. aanduiding | 8. garderobe | 15. veiligheid | 22. badkamer | 29. zithoek | 36. trolley | 43. personeelskame |
| 2. parkeerplaats | 9. brievenbus | 16. parkeren | 23. was | 30. kunst | 37. schoonmaak | 44. kantoor |
| 3. gebouw | 10. lift | 17. planten | 24. uitzicht | 31. tafeldecoratie | 38. winkel | |
| 4. entree | 11. trappenhuis | 18. deur | 25. buitenruimte prive | 32. restaurant | 39. kapper | |
| 5. hal | 12. codeslot | 19. naambord | 26. buitenruimte gem | 33. afhaalbalie | 40. gymzaal | |
| 6. receptie | 13. gang | 20. personaliseren | 27. dagbesteding | 34. (gaar)keuken | 41. sneezeluimte | |
| 7. mededelingen | 14. bewegwijzering | 21. slaapkamer | 28. huiskamer | 35. pantry | 42. recreatie | |

BEDIENEN STRATEGIE

In deze strategie wordt ingezet op het bedienen van verschillende doelgroepen middels zowel intra- als extramuraal arrangement. Dit is feitelijk wat er nu al gebeurt. Dat gaat goed zolang het gebouw voldoet en er voldoende vraag is. Verondersteld wordt dat voor bewoners met een wat hogere zorgvraag, de grootte van de woning minder belangrijk wordt, zo lang deze toegankelijk is. Een belangrijk argument voor deze strategie is de decentrale ligging van de Evenaar: “Je kunt niet zomaar gaan specialiseren, omdat je mensen uit de buurt moet kunnen huisvesten: er is geen alternatief”.

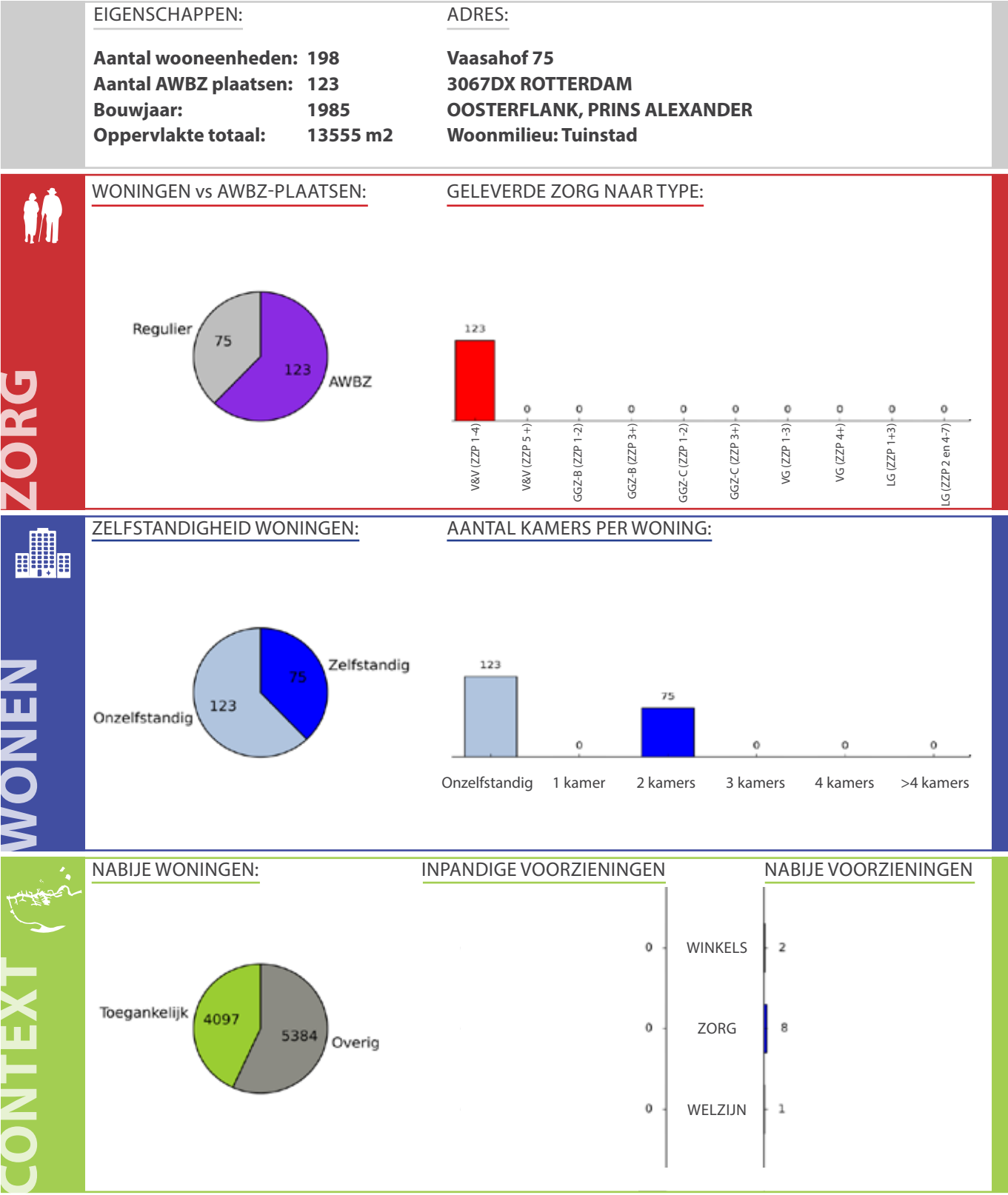
De vraag blijft welke extra diensten en voorzieningen ervoor zorgen dat de locatie voldoende aantrekkelijk blijft of wordt voor omwonenden.

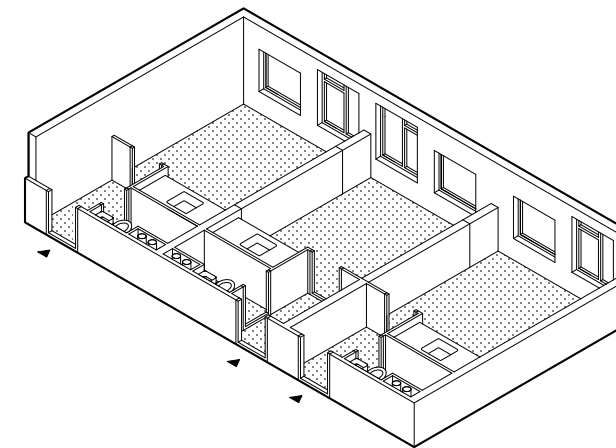
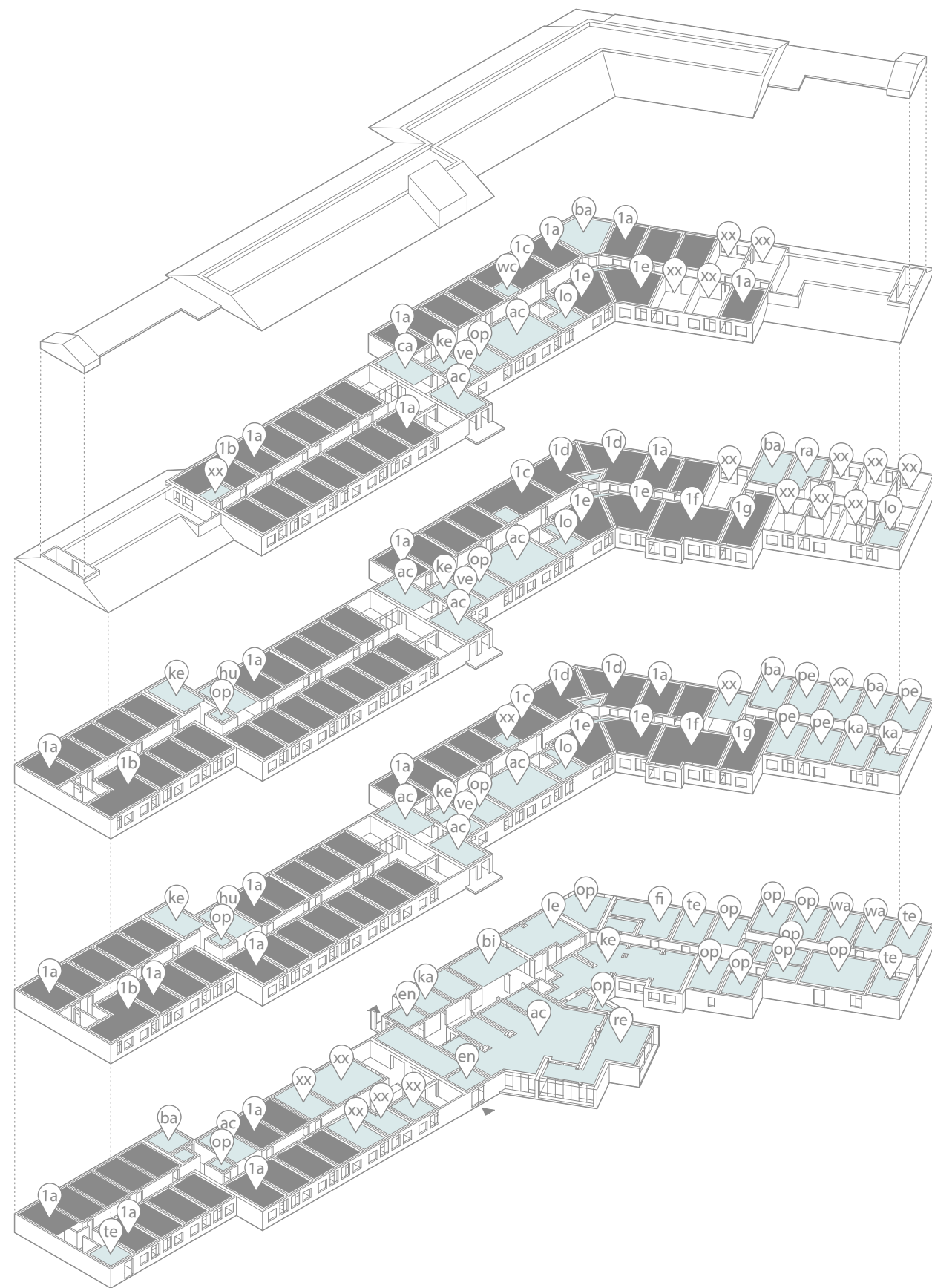


4.8 | De Evenaar bedienen strategie | Veldacademie

BEDIENEN

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING





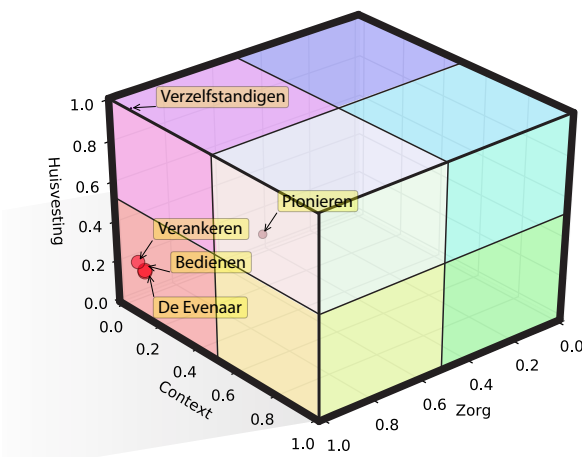
Bij deze strategie wordt niet verbouwd

KANSEN:

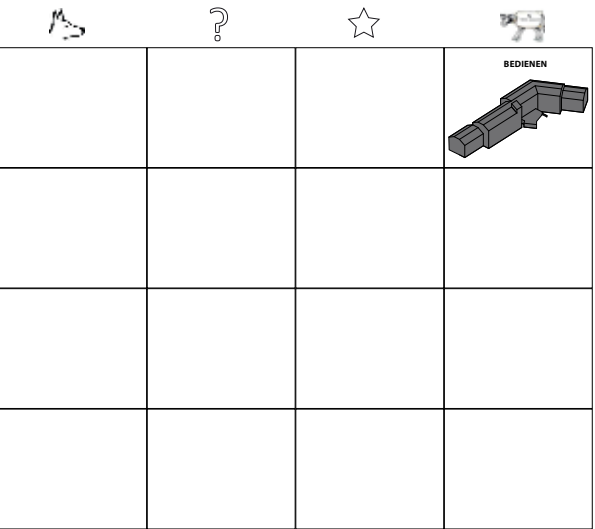
- Geen investering nodig: continueren van huidige strategie.
- Decentrale ligging maakt betekenis van De Evenaar voor omwonenden vanzelfsprekender.

BELEMMERINGEN:

- Animo om huidige appartementen te huren blijkt in de praktijk nog niet zo groot. Het is de vraag of de keuze voor alles niet tot een keuze voor niets zal uitpakken.

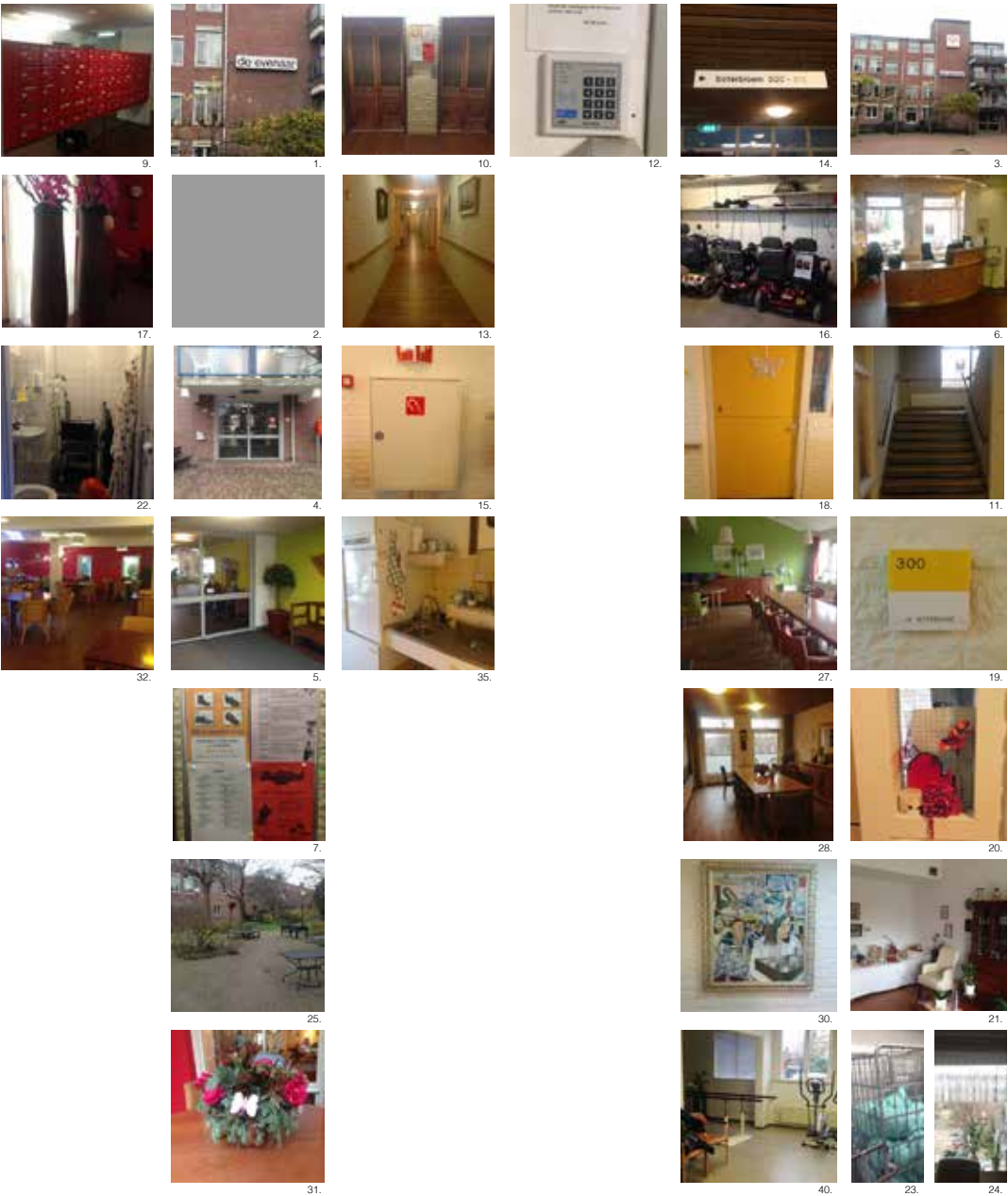


De Evenaar scatterplot | Veldacademie



De Evenaar strategie schema | Veldacademie

DE EVENAAR / BEDIENEN



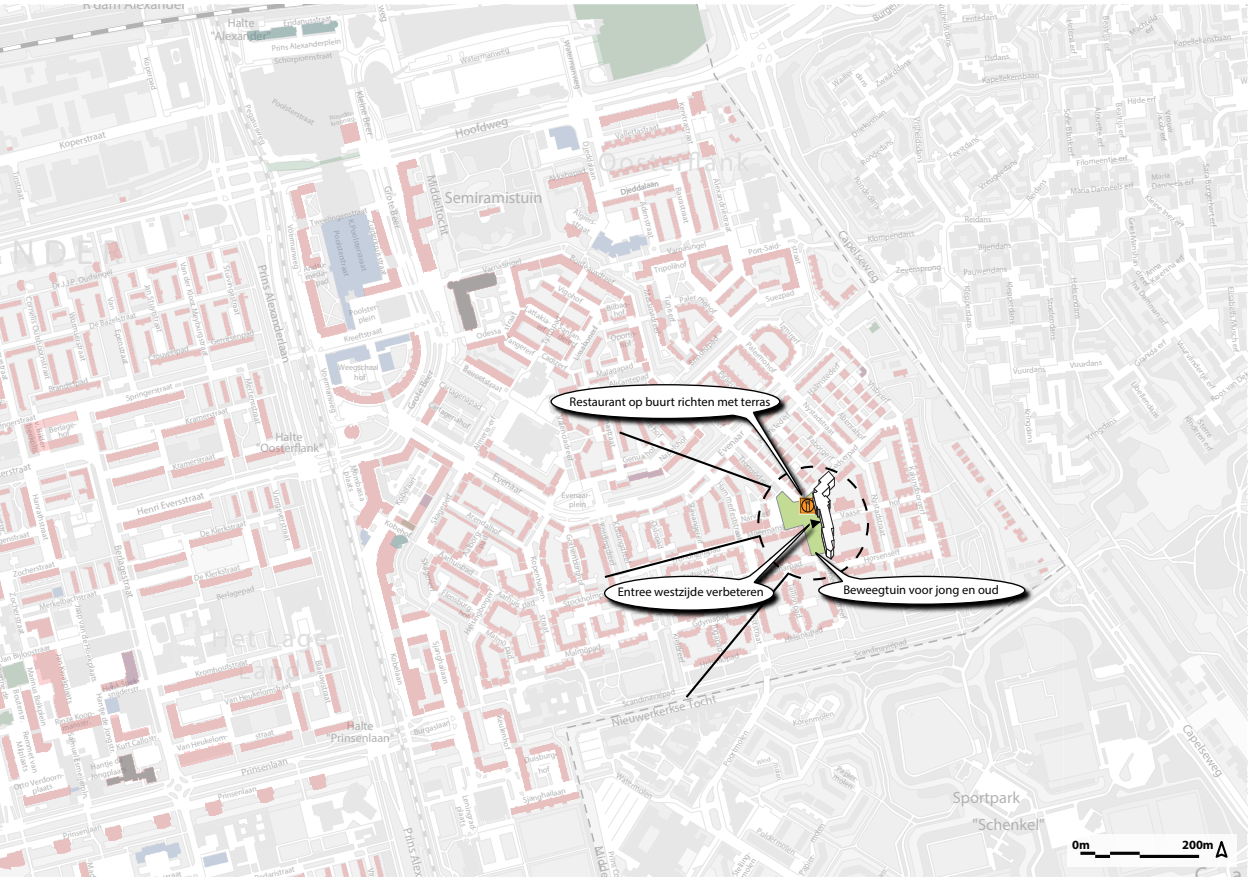
- | | | | | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1. aanduiding | 8. garderobe | 15. veiligheid | 22. badkamer | 29. zithoek | 36. trolley | 43. personeelskame |
| 2. parkeerplaats | 9. brievenbus | 16. parkeren | 23. was | 30. kunst | 37. schoonmaak | 44. kantoor |
| 3. gebouw | 10. lift | 17. planten | 24. uitzicht | 31. tafeldecoratie | 38. winkel | |
| 4. entree | 11. trappenhuis | 18. deur | 25. buitenruimte prive | 32. restaurant | 39. kapper | |
| 5. hal | 12. codeslot | 19. naambord | 26. buitenruimte gem | 33. afhaalbalie | 40. gymzaal | |
| 6. receptie | 13. gang | 20. personaliseren | 27. dagbesteding | 34. (gaar)keuken | 41. snoezelruimte | |
| 7. mededelingen | 14. bewegwijzering | 21. slaapkamer | 28. huiskamer | 35. pantry | 42. recreatie | |

PIONIEREN STRATEGIE

Ingezet wordt op het experimenteren met nieuwe vormen van ouderenhuisvesting. “Bij een terugtrekkende overheid moet je op innovatieve manier met collectieven de boel zelf organiseren.” Daarbij wordt het gemis van een goede speeltuin dat uit gesprekken met bewoners naar voren kwam aangegrepen om een beweegtuin voor alle leeftijden te maken aan de westkant van de Evenaar.

De oriëntatie wordt daarbij ook meer naar het westen verlegd, waardoor meer interactie met de buurt kan worden aangegaan. Om collectieve voorzieningen voor de buurt aantrekkelijk te maken wordt het restaurant in een publiek en privaat deel gesplitst, met gemeenschappelijke keuken.

Een andere uitdaging ligt erin de deur open te kunnen houden bij toenemende zorgvraag. Domotica zouden daarin een ondersteunende rol kunnen spelen.

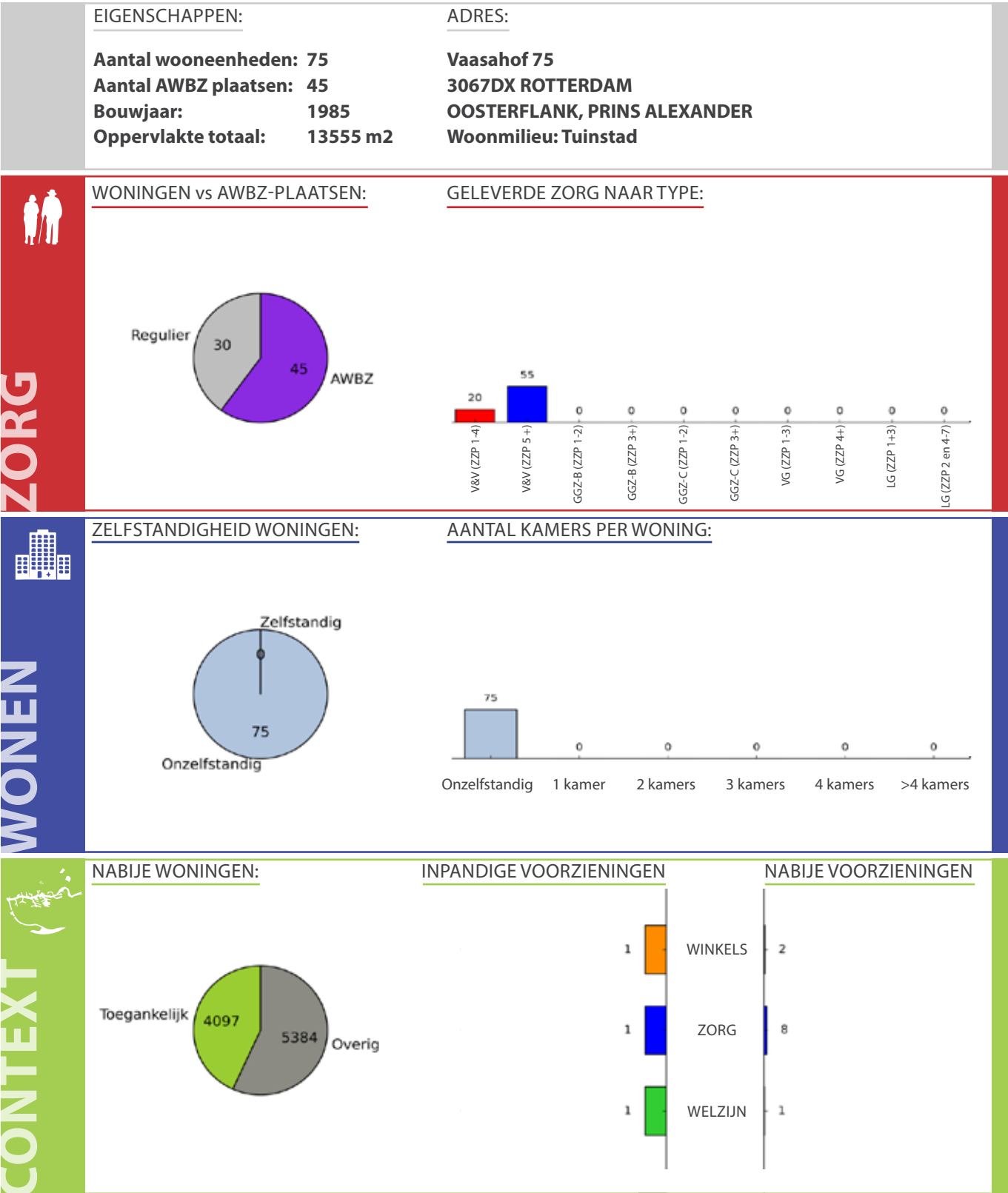


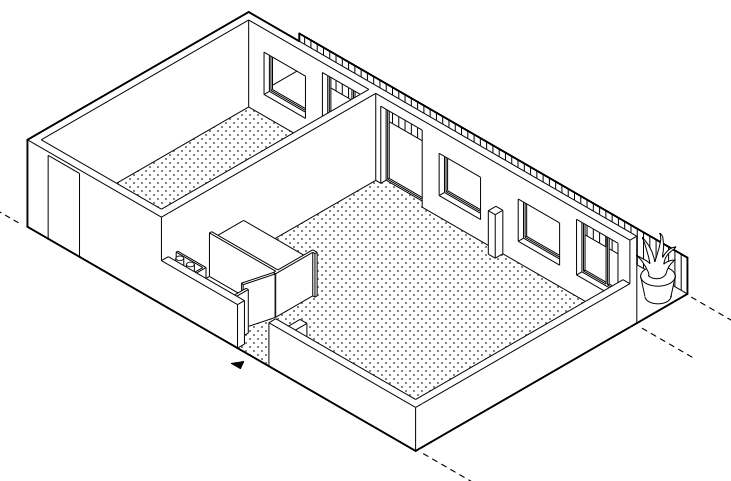
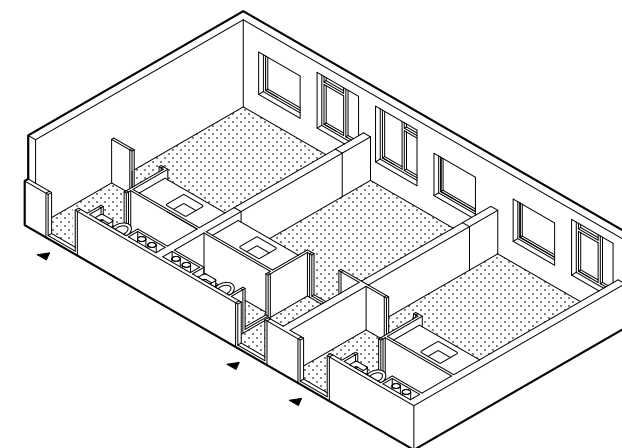
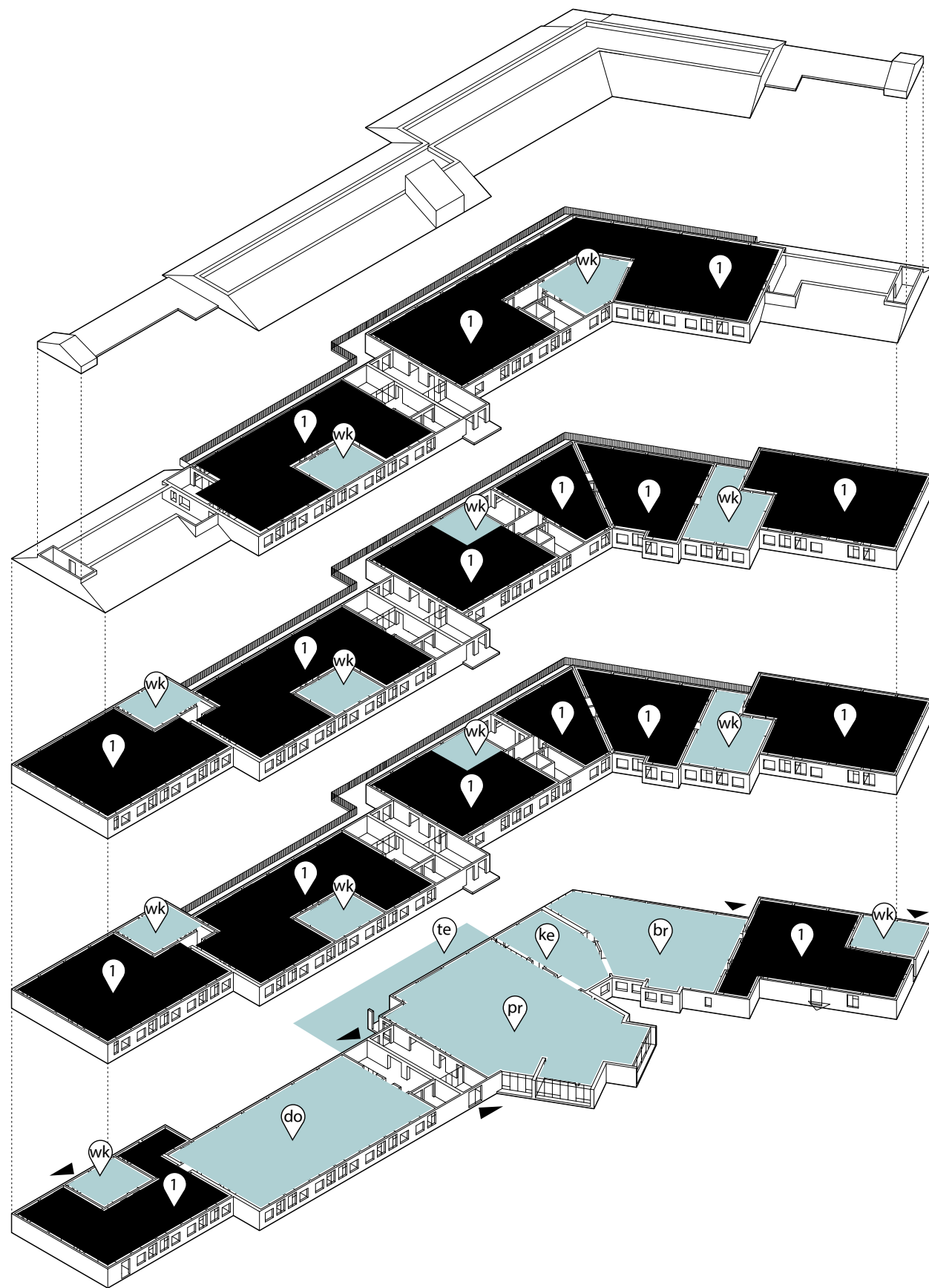
4.12 | De Evenaar pionieren strategie | Veldacademie



PIONIEREN

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING





1 Samenvoegen van twee kamers tot één woonkamer

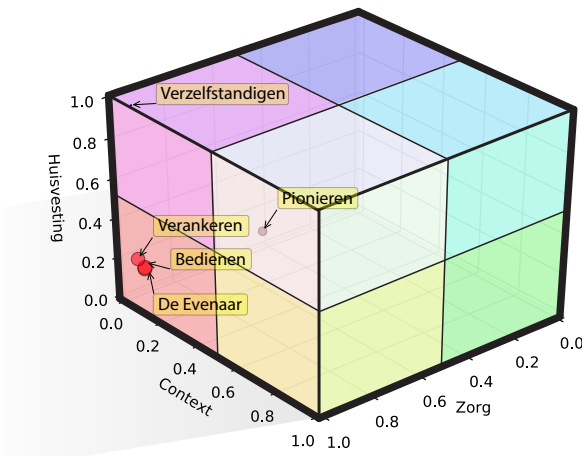
- wk** woonkamer groepswoonings
- pr** publiek deel restaurant
- br** bewoners restaurant
- ke** keuken
- do** domoticawinkel
- eh** entreehal
- te** terras

KANSEN:

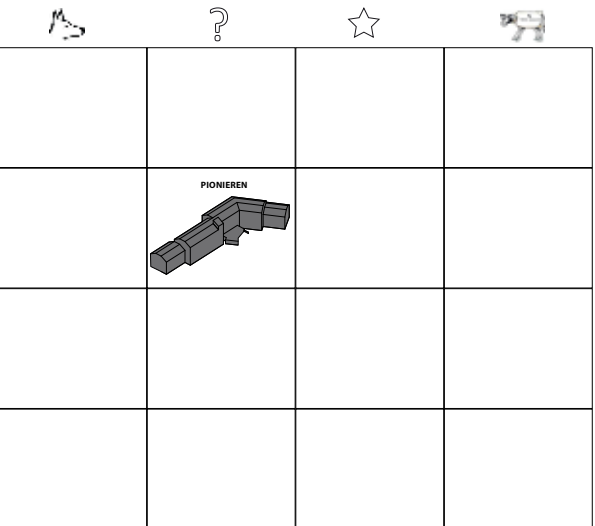
- Combineren van doelgroepen zonder ze in één ruimte te zetten kan stigma voorkomen en regie over interactie bij bewoners zelf leggen.
- Opdelen van pand in kleinere eenheden kan een goede tussenvorm blijken tussen alles uit de zorg financieren en individuele verhuur.

BELEMMERINGEN:

- Locatie: willen collectieven zich hier vestigen? Is afzetmarkt voor restaurant groot genoeg?
- Investering nodig om alle woongroepen met lift bereikbaar te maken.

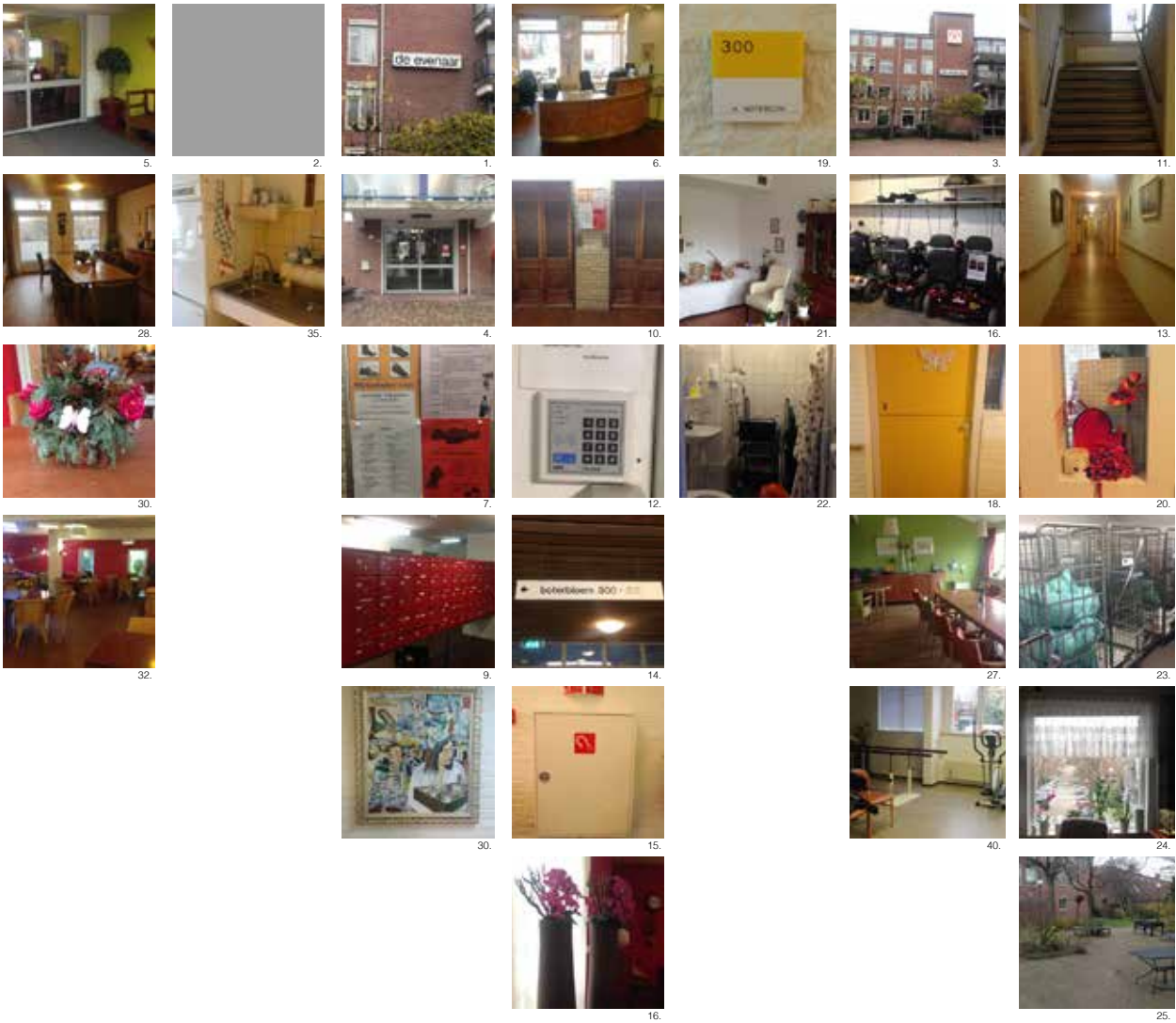


De Evenaar scatterplot | Veldacademie



De Evenaar strategie schema | Veldacademie

DE EVENAAR / PIONIEREN

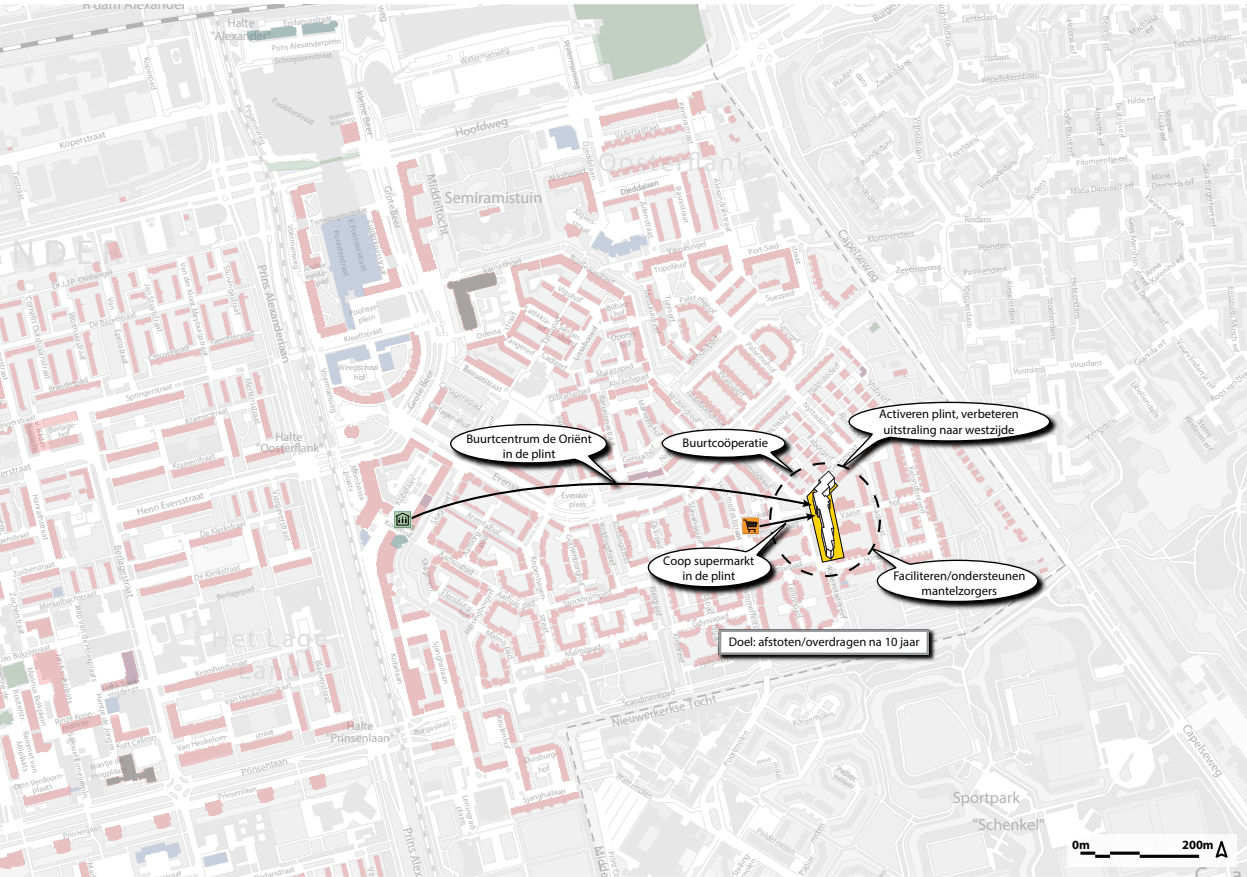


- | | | | | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1. aanduiding | 8. garderobe | 15. veiligheid | 22. badkamer | 29. zithoek | 36. trolley | 43. personeelskame |
| 2. parkeerplaats | 9. brievenbus | 16. parkeren | 23. was | 30. kunst | 37. schoonmaak | 44. kantoor |
| 3. gebouw | 10. lift | 17. planten | 24. uitzicht | 31. tafeldecoratie | 38. winkel | |
| 4. entree | 11. trappenhuis | 18. deur | 25. buitenruimte prive | 32. restaurant | 39. kapper | |
| 5. hal | 12. codeslot | 19. naambord | 26. buitenruimte gem | 33. afhaalbalie | 40. gymzaal | |
| 6. receptie | 13. gang | 20. personaliseren | 27. dagbesteding | 34. (gaar)keuken | 41. snoezelruimte | |
| 7. mededelingen | 14. bewegwijzering | 21. slaapkamer | 28. huiskamer | 35. pantry | 42. recreatie | |

VERANKEREN STRATEGIE

Kern van deze strategie is inzetten op binding met de buurt. Daarbij is het uiteindelijke doel dat de locatie op termijn kan worden overgedragen aan de samenwerkingspartners uit de buurt, bijvoorbeeld de buurtcoöperatie. Dit zal al snel zo'n 10 jaar verder zijn. Het is daarbij de vraag op welke manier en in hoeverre Humanitas als zorgleverancier haar positie kan en wil behouden.

Op korte termijn is het van belang het imago van de Evenaar te verbeteren, onder meer de 'smoel' van het gebouw naar buiten toe. Het actief programmeren van de plint kan daaraan bijdragen. Het aantrekken van allerlei groepen en wooncollectieven is belangrijk, ook is de Coöp supermarkt genoemd als gewenste huurder van de plint. Mogelijk bezwaar bij het verankeren ligt in de terugloop van vrijwilligers: iedereen is thuis aan het mantelzorgen. Je zou je juist op de mantelzorgers als doelgroep kunnen richten.

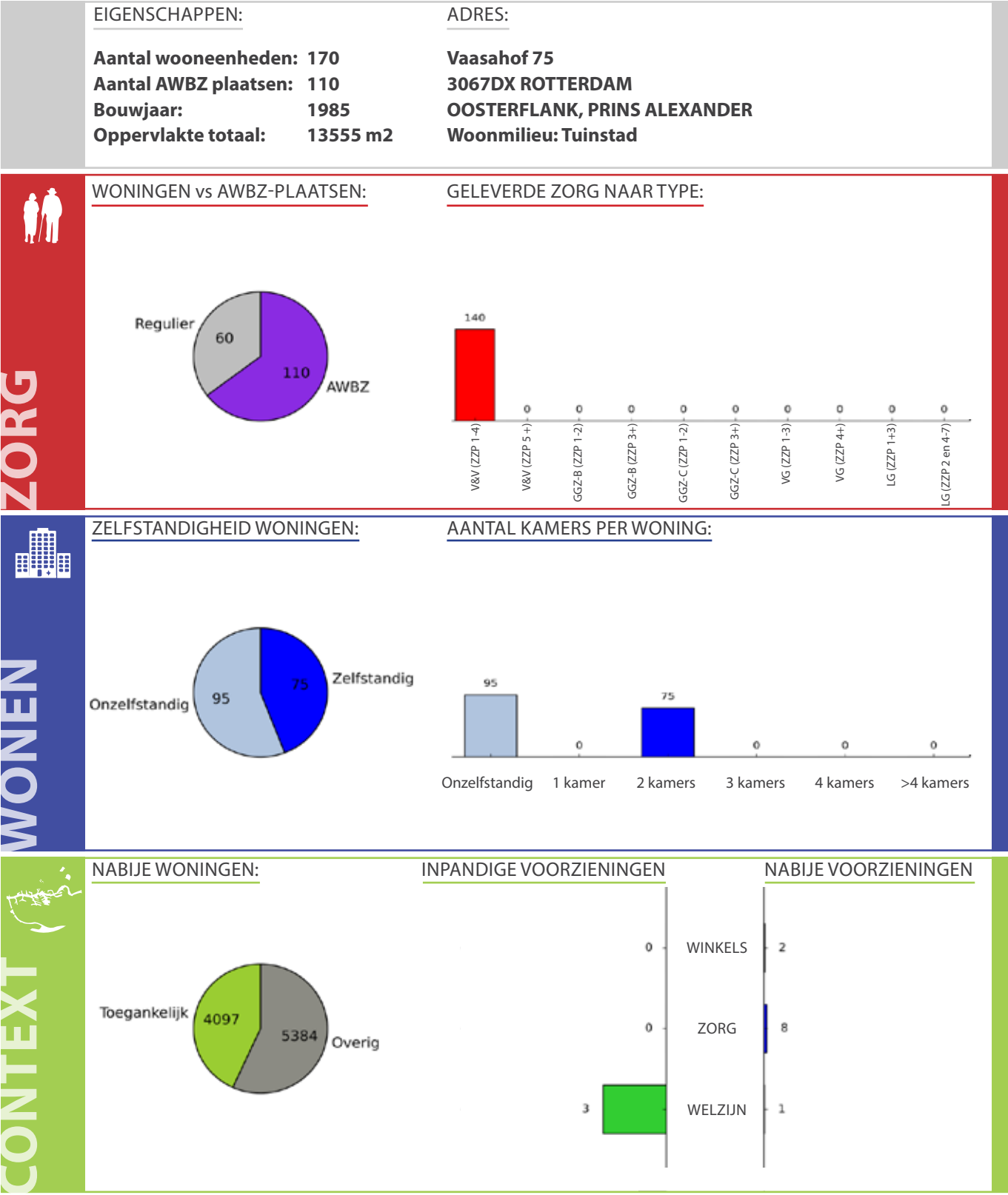


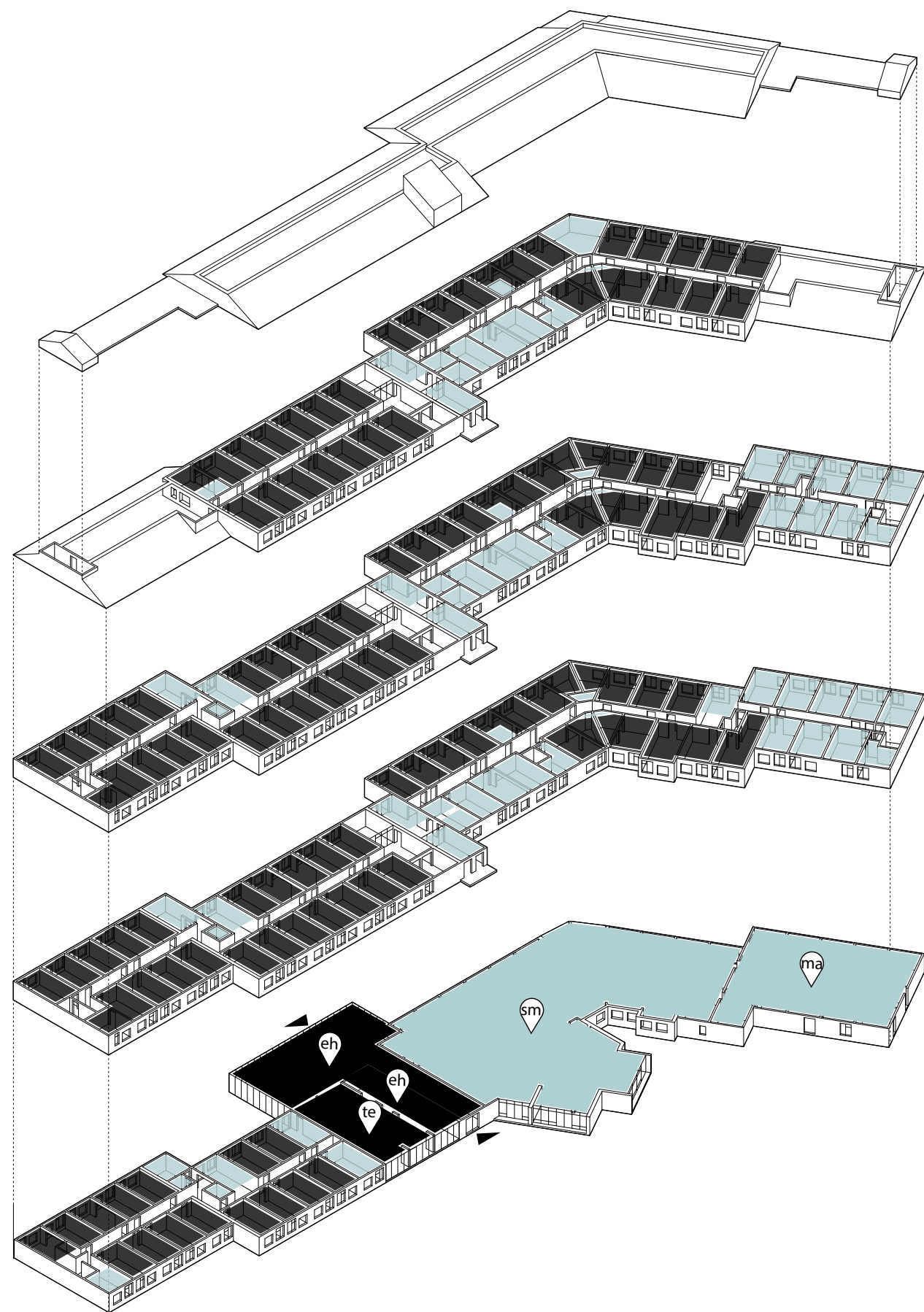
4.16 | De Evenaar verankeren strategie | Veldacademie



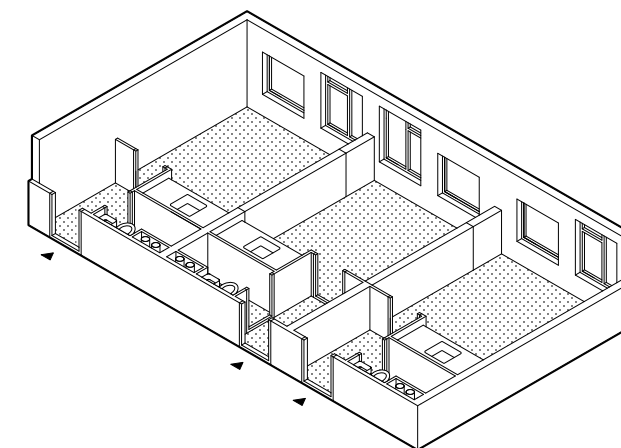
VERANKEREN

HUMANITAS / STICHTING HUMANITAS HUISVESTING





sm supermarkt
ma magazijn
eh entreehal
te terras

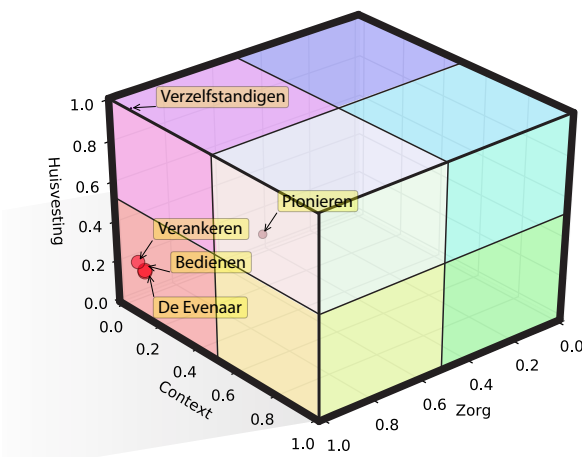


KANSEN:

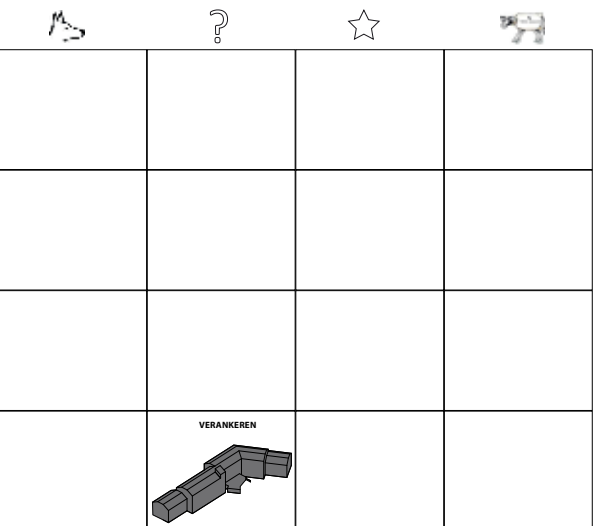
- Identiteit van De Evenaar kan op deze manier verworden tot hart van de buurt en aantrekkelijke woonlocatie
- Delen van verantwoordelijkheden kan leiden tot meer bewegingsvrijheid Humanitas.
- Ingreep in de plint is programmatisch ingrijpend, maar bouwkundig te overzien.
- Binding met buurt is vanwege decentrale ligging mogelijk betekenisvol.

BELEMMERINGEN:

- Onzeker of overdracht van verantwoordelijkheden gaat lukken, terwijl invloed op imago en identiteit Humanitas op deze locatie wel deels uit handen gegeven wordt.
- Wat betekent verplaatsing supermarkt voor huidige locatie coöp?

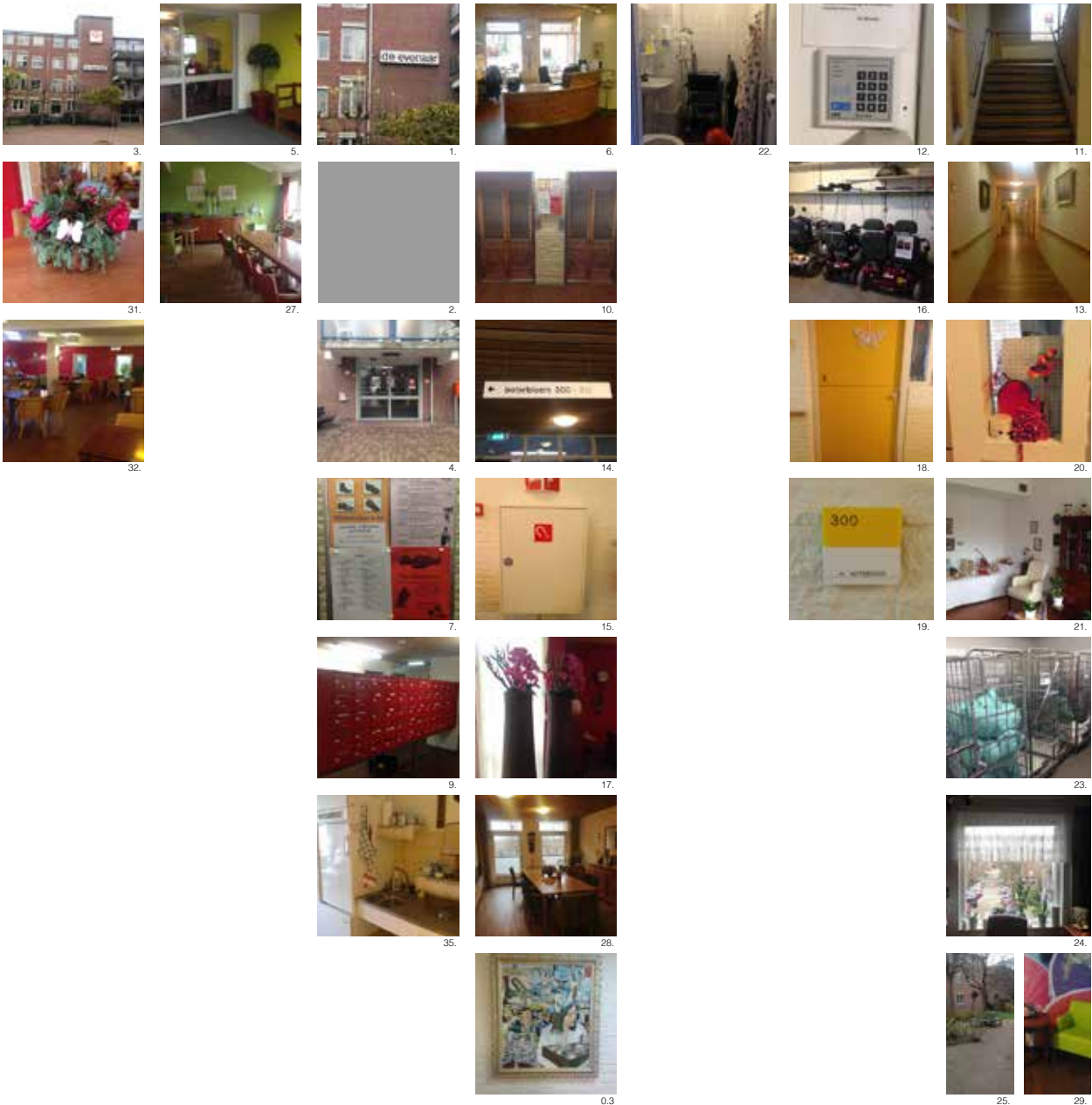


De Evenaar scatterplot | Veldacademie

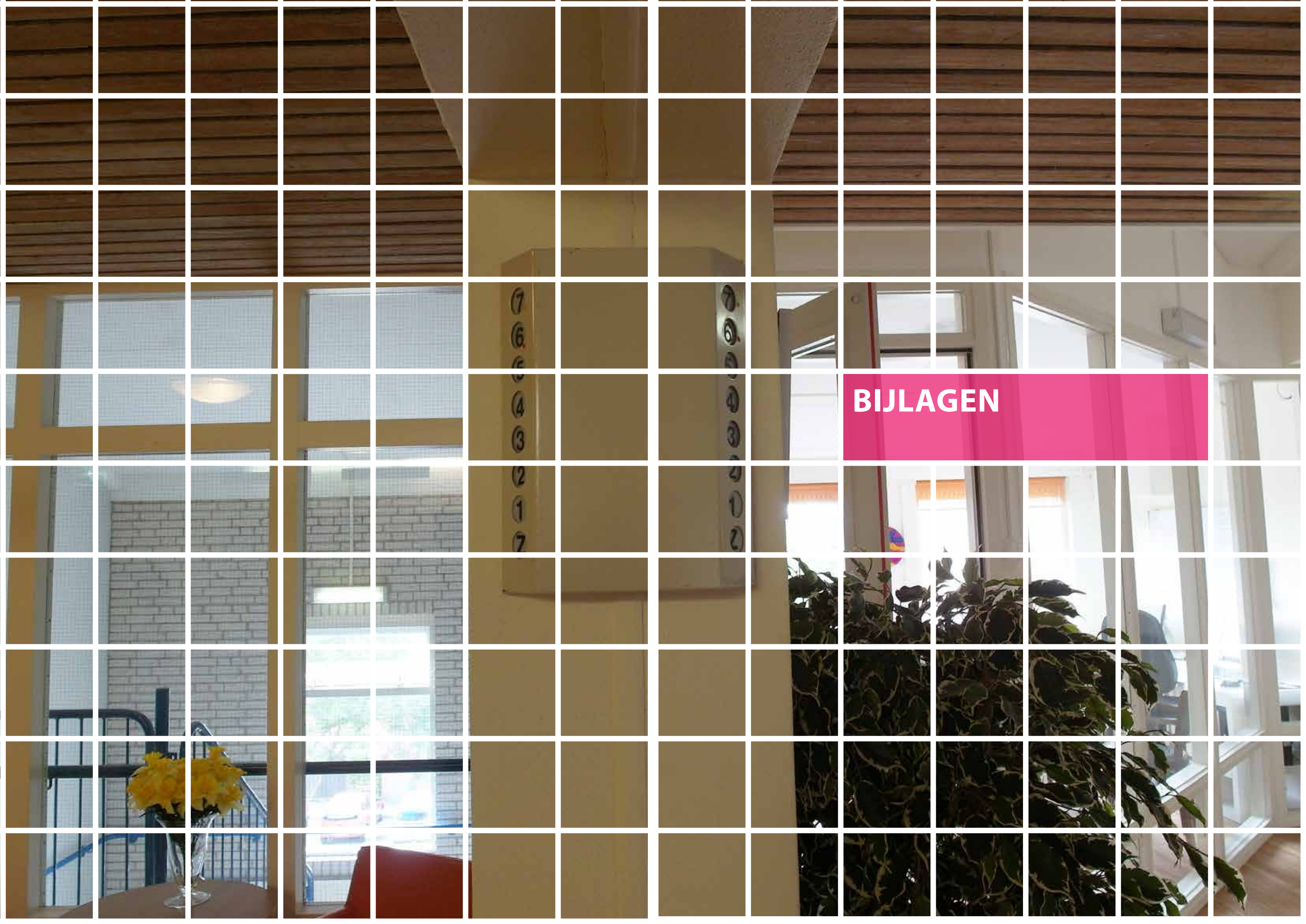


De Evenaar strategie schema | Veldacademie

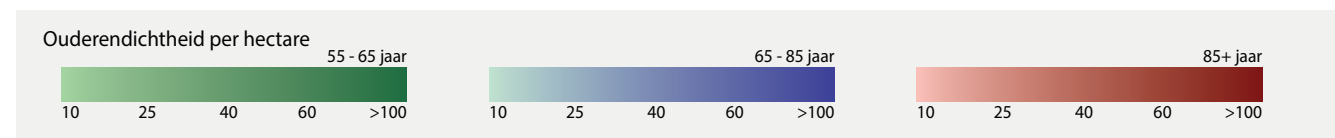
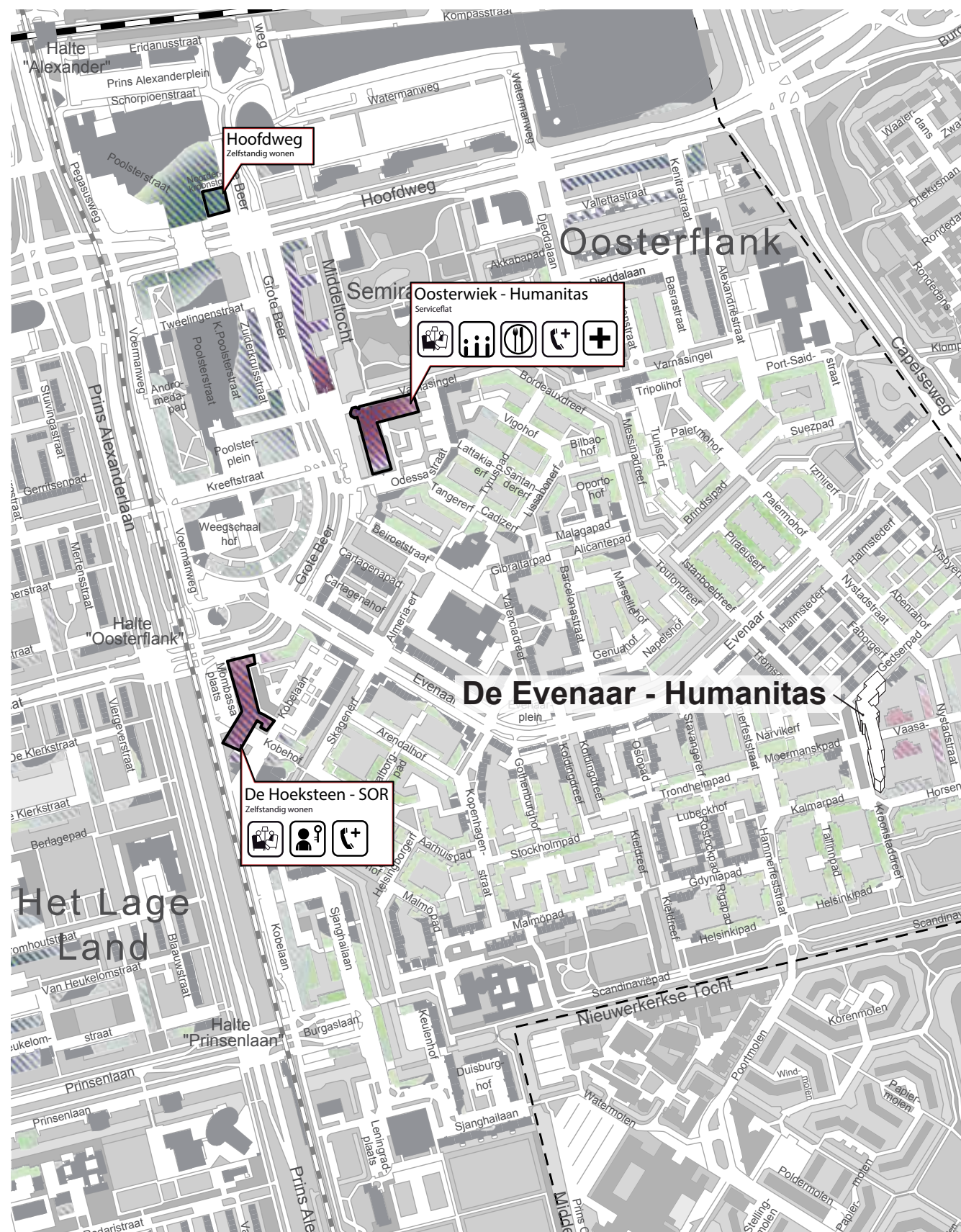
DE EVENAAR / VERANKEREN



- | | | | | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1. aanduiding | 8. garderobe | 15. veiligheid | 22. badkamer | 29. zithoek | 36. trolley | 43. personeelskame |
| 2. parkeerplaats | 9. brievenbus | 16. parkeren | 23. was | 30. kunst | 37. schoonmaak | 44. kantoor |
| 3. gebouw | 10. lift | 17. planten | 24. uitzicht | 31. tafeldecoratie | 38. winkel | |
| 4. entree | 11. trappenhuis | 18. deur | 25. buitenruimte prive | 32. restaurant | 39. kapper | |
| 5. hal | 12. codeslot | 19. naambord | 26. buitenruimte gem | 33. afhaalbalie | 40. gymzaal | |
| 6. receptie | 13. gang | 20. personaliseren | 27. dagbesteding | 34. (gaar)keuken | 41. snoezelruimte | |
| 7. mededelingen | 14. bewegwijzering | 21. slaapkamer | 28. huiskamer | 35. pantry | 42. recreatie | |



BIJLAGEN



WONEN - WOONLOCATIES SENIOREN

De gemiddelde leeftijd in Prins Alexander en de wijk Oosterflank ligt hoger dan het gemiddelde van Rotterdam. In Oosterflank wonen relatief meer 55- tot 64-jarigen dan in Prins Alexander en in Rotterdam. In gebied Prins Alexander wonen naar verhouding meer 65+ers dan in Oosterflank. Ook het aandeel autochtone bewoners is groter dan gemiddeld. De prognose laat zien dat het aandeel senioren de komende jaren zal toenemen.

In Oosterflank zijn twee seniorencomplexen aanwezig en naast De Evenaar nog een tweede complex van Humanitas; serviceflat Oosterwiek. Deze woonvoorzieningen en woonlocaties van senioren, uitgezonderd De Evenaar, liggen in het noordwesten van Oosterflank, in de nabijheid van winkelcentrum Alexandrium. De Evenaar ligt decentraal t.o.v. deze clustering van senioren, maar vormt een eigen cluster met de naastgelegen seniorenwoningen.

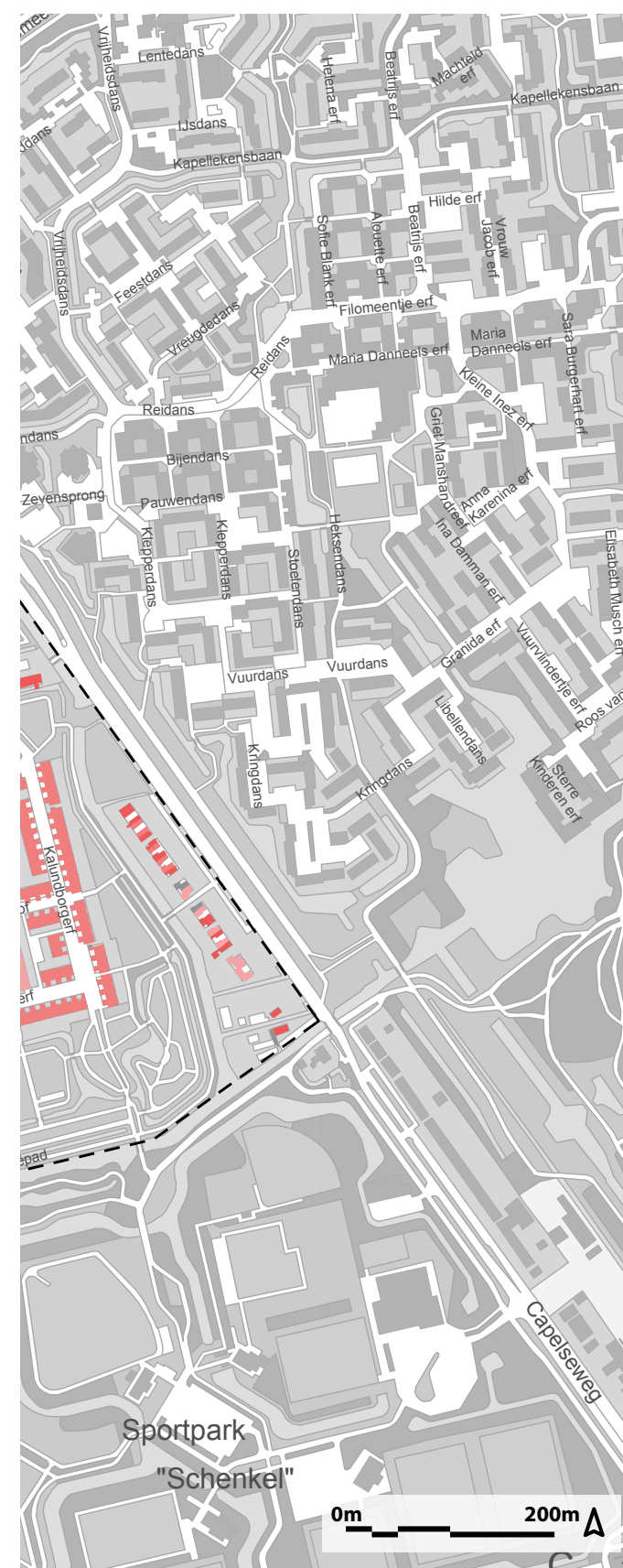
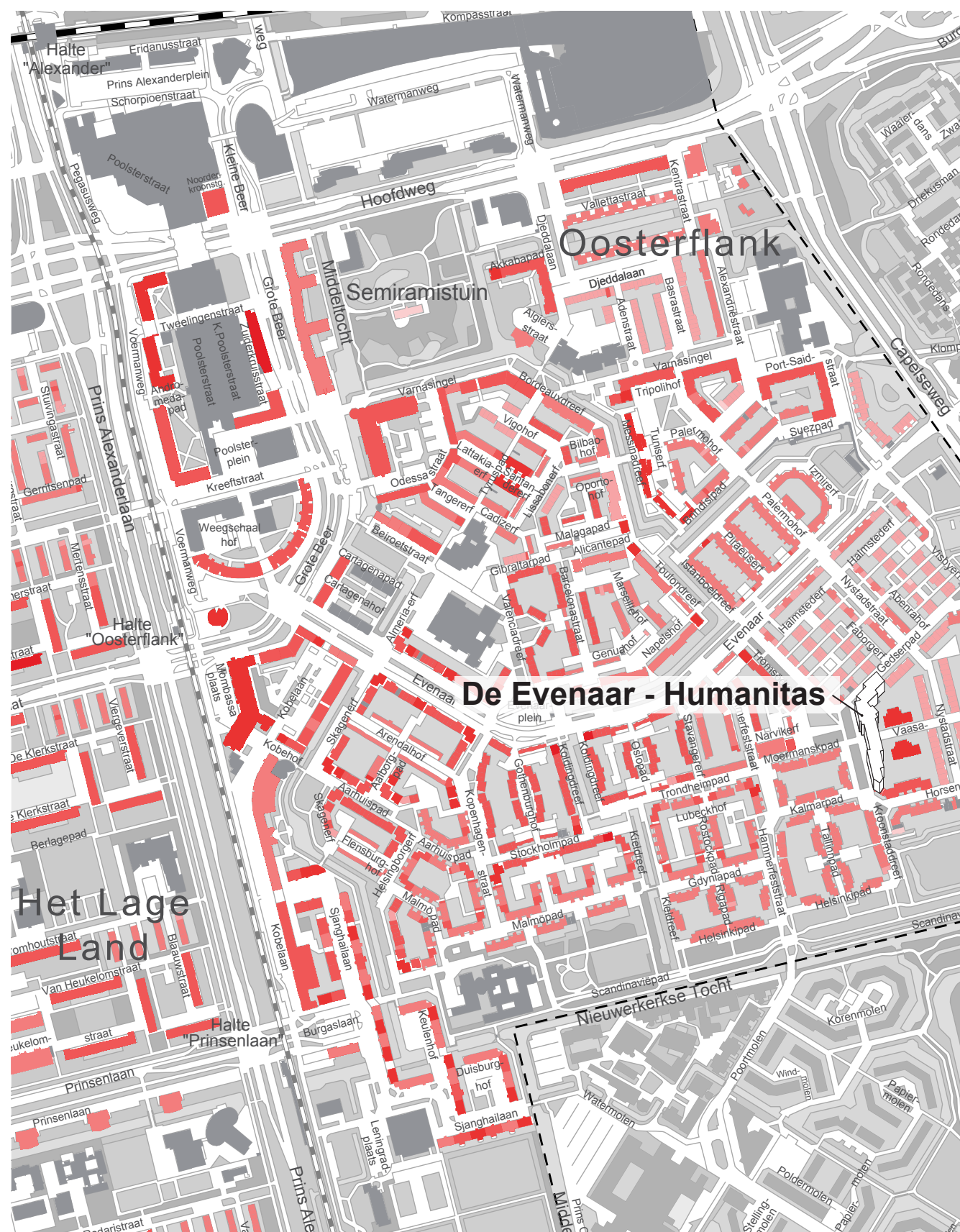
In het gebiedsplan voor Prins Alexander wordt genoemd dat ouderen gestimuleerd moeten worden om van eengezinswoningen naar senioren- of levensloopbestendige woningen te verhuizen.¹ Oosterflank heeft te maken met een groot aantal 'empty nesters' in de leeftijd van 55-65 jaar die in eengezinswoningen wonen en voor de keuze komen te staan of zij hierin willen blijven wonen of een aantrekkelijk woonalternatief vinden, binnen of buiten de wijk.

De totale bevolking van Prins Alexander is de afgelopen jaren toegenomen, het aantal 65-plussers is echter gelijk gebleven, waardoor Prins Alexander minder grijs geworden is. Naar verhouding wonen veel ouderen in de wijken Ommoord (30,4%), Het Lage Land (25,4%) en Prinsenland (21%).²

¹ Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 48.

² Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 32.

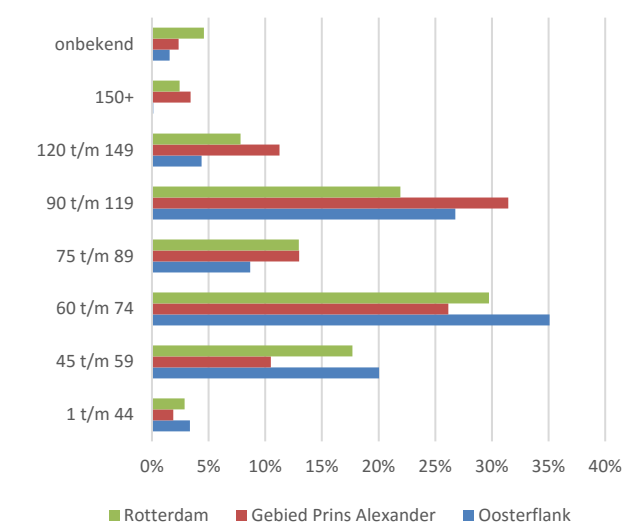
Afb. 7.5: Oosterflank: woonlocaties senioren | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



WONEN - WONINGOPPERVLAKTE

In Oosterflank zijn woningen met een oppervlakte tot 75 m² meer dan gemiddeld vertegenwoordigd, evenals woningen van rond de 100 vierkante meter. Circa 35% van de woningen heeft een oppervlakte van 60 t/m 74 m². De kleinere woningen (<50 m²) zijn vooral te vinden in de portiek- en galerijflats, aan de noord- en westrand van Oosterflank. Woningen groter dan 120 m² zijn in Oosterflank schaars, terwijl deze in Prins Alexander bovengemiddeld vertegenwoordigd zijn.

De Evenaar wordt omgeven door een diversiteit aan woninggrootten en vormt de grens van een buurtje met wat grotere eengezinswoningen in de koop- en vrije huursector.



Afb. 7.6: Woningoppervlakten | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

Afb. 7.7: Oosterflank: Woningoppervlakte | Draaitabel woningbestand per DG, 2010

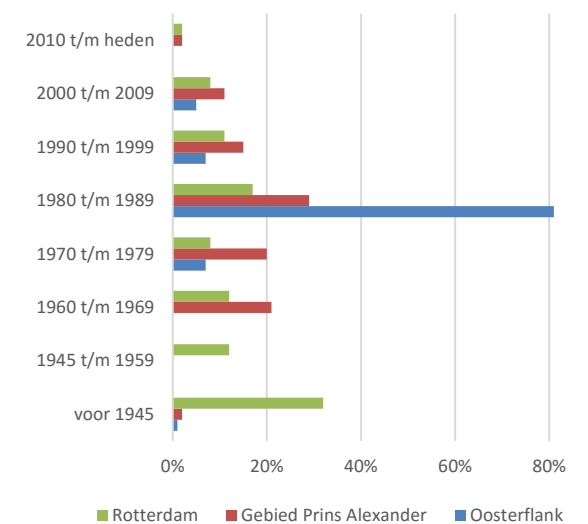


WONEN - BOUWJAAR

De kaart hiernaast toont een opmerkelijke homogeniteit. De wijk Oosterflank is als uitbreidingslocatie gebouwd in de jaren '80, evenals de wijk Zevenkamp. De wijk Kralingseveer dateert van voor de oorlog en Het Lage Land, het oudere deel van Prinsenland en Ommoord zijn tussen 1963 en 1975 gebouwd. De wijken Oosterflank en Zevenkamp moesten in de jaren '80 een alternatief bieden voor de groeikernen in de regio. Nesselande, 's-Gravenland en het jongere deel van Prinsenland worden voornamelijk bewoond door mensen met hogere inkomens, op zoek naar een grotere woning in een kindvriendelijk wijk.¹

Oosterflank en Zevenkamp worden gekenmerkt door laagbouw in een 'bloemkool'structuur, aansluiting zoekend op de menselijke maat. Veel woningen hebben een eigen tuin.²

Met het vorderen van de leeftijd van de wijk Oosterflank wordt de positionering op de woningmarkt voor de langere termijn een punt van aandacht.³



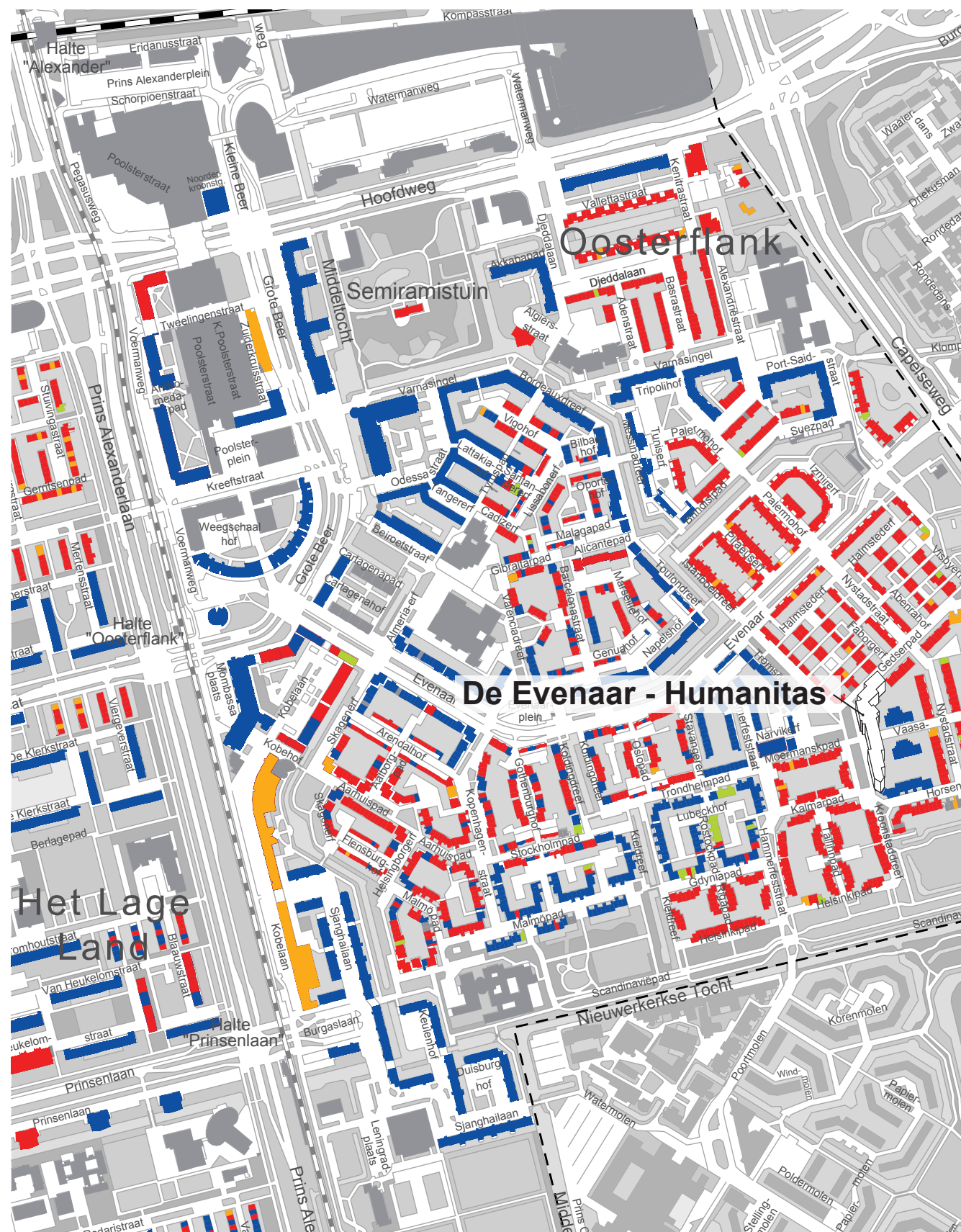
Afb. 7.8: Bouwjaarclassificatie | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), bewerking door het COS 2012

1 Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 6.

2 Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 37.

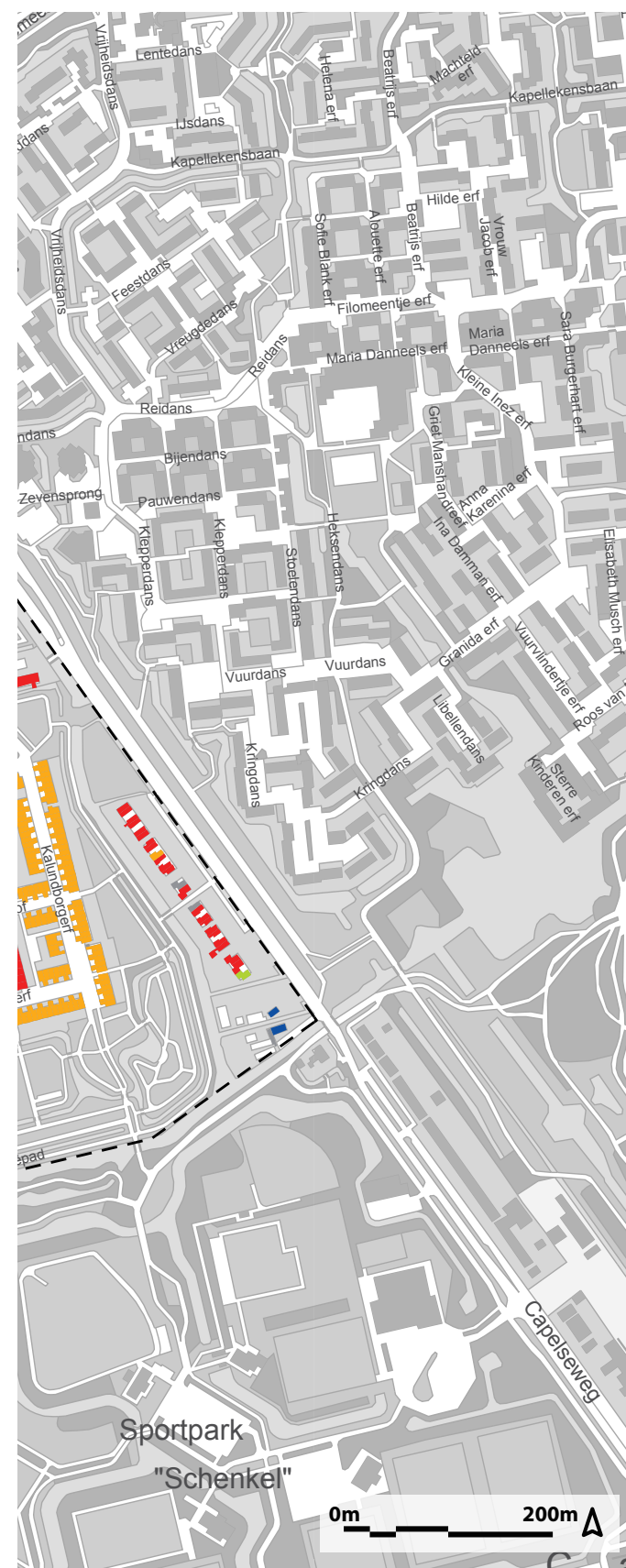
3 Gebiedsafspraken Zevenkamp en Oosterflank 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, oktober 2011. Blz. 3.

Afb. 7.9: Oosterflank: Bouwjaar | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



Eigendomsverhouding

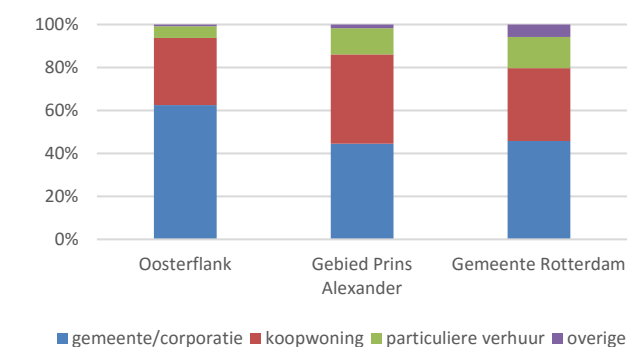
■ Gemeente en corporaties
 ■ Eigen bezit
 ■ Particulier bezit
 ■ Overig bezit



WONEN - EIGENDOMSVERHOUDING

In Oosterflank is meer dan de helft (63%) van de woningen in bezit van corporaties en gemeente. De eengezinswoningen zijn voornamelijk koopwoningen, een klein deel wordt verhuurd door corporaties of particuliere verhuurders (aan het Kalundborgerf). Op de kaart zijn de verschillende type eigendomsverhoudingen te zien, verspreid over de wijk.

In de gebiedsafspraken voor 2010-2014 wordt gesproken over de aanpak van de binnenterreinen door corporaties, stad en deelgemeente. Daarnaast wordt gesproken over verkoop van 230 huurwoningen in Oosterflank door Woonstad (Kobelaan/Sjanghailaan, Aarhuspad/Helsingborgerf, Pegasustoren). Eveneens wordt in de gebiedsafspraken genoemd dat Woonbron de toegankelijkheid van 55+ woningen verbetert en ook Vestia haar 55+complexen onder de loop neemt, vanwege slechte verhuurbaarheid.¹ Er wordt veel aandacht besteed aan de verbetering van de corporatiewoningen in Oosterflank.



Afb. 7.10: Eigendomsverhoudingen | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

¹ Gebiedsafspraken Zevenkamp en Oosterflank 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, oktober 2011. Blz. 4, 5, 8.

Afb. 7.11: Oosterflank: Eigendomsverhouding | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



WOZ waarde (euros)

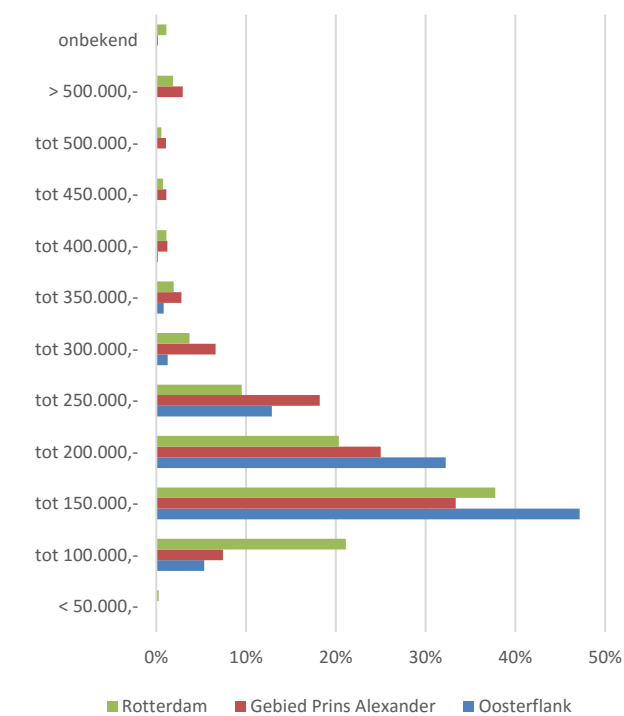


WONEN - WOZ WAARDE

De WOZ-waardes in Oosterflank zijn laag: meer dan de helft (52%) van de woningen heeft een woningwaarde onder de 1,5 ton. In Prins Alexander is de gemiddelde WOZ-waarde het laagst in de wijk Het Lage Land (155.000), gevolgd door Oosterflank (158.000).¹ De woningen in Nesselande hebben de hoogste WOZ-waarde in Prins Alexander.

De vooroorlogse woningen in Oosterflank hebben een hogere WOZ-waarde dan de overige woningen. Ook de twee-onder-een-kap woningen aan de Djeddalaan en de Vallettastraat (uit de jaren 1980) scoren goed.

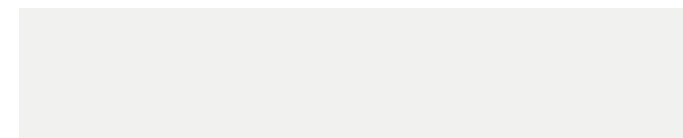
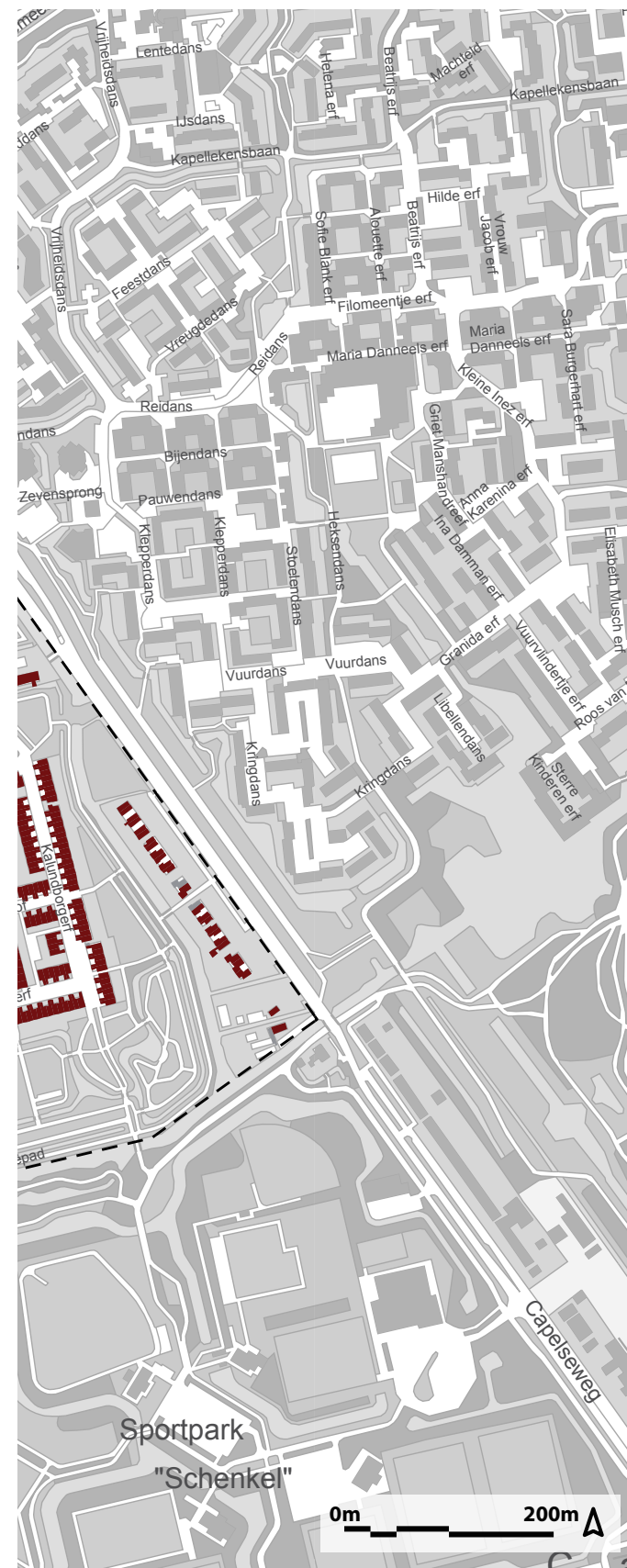
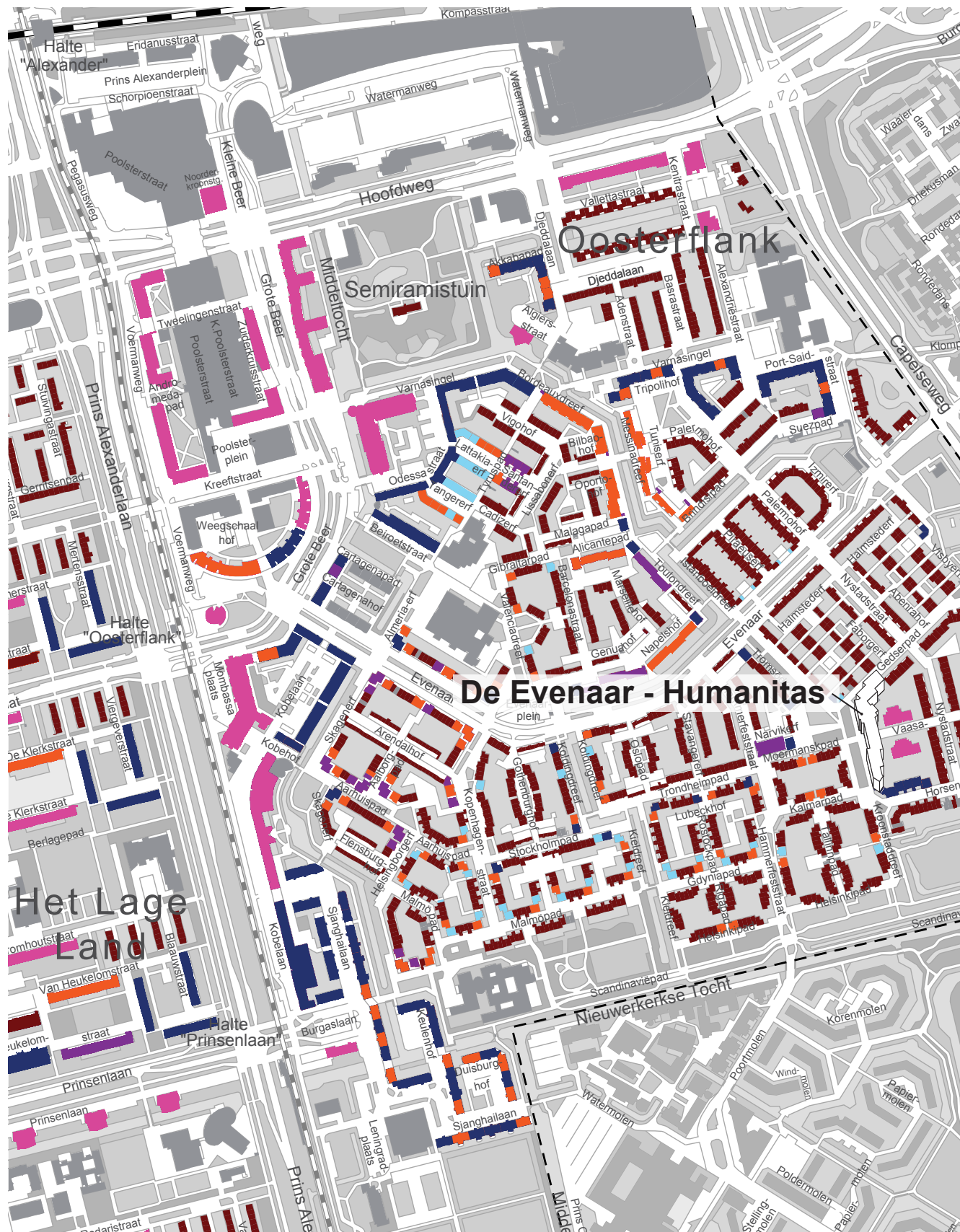
De woningwaarde in Oosterflank loopt op van het noordwesten naar het zuidoosten. Daarmee staat De Evenaar in een qua woningprijzen gunstig deel van de wijk Oosterflank.



Afb. 7.12: WOZ waarden | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), bewerking door het COS 2012

¹ CBS cijfers, 2010

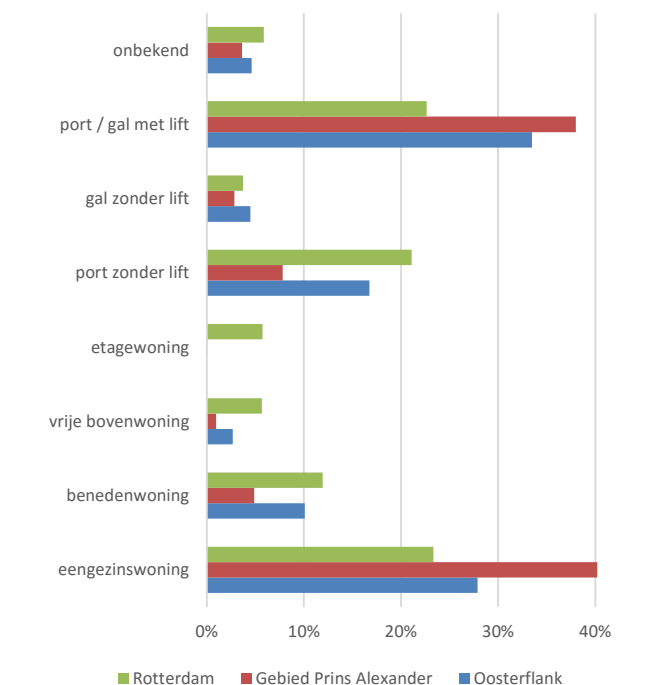
Afb. 7.13: Oosterflank: WOZ waarde | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



WONEN - TYPOLOGIE

In Oosterflank bestaat meer dan 60% van de woningen uit eengezinswoningen en portiek-/galerijwoningen met lift. De woningen met lift zijn te vinden in het noordwesten van Oosterflank, rondom winkelcentrum Alexandrium. In Oosterflank zijn vooroorlogse typologieën zoals vrije bovenwoningen en etagewoningen logischerwijs laag.

Tussen de woonblokken met eengezinswoningen zijn 'afwijkende woonvormen' (HAT-eenheden) geplaatst, die soms voor een combinatie van ruimtelijke en sociale problemen zorgen. (Beperkte) ingrepen in de structuur van de wijk kunnen de wijk positief beïnvloeden volgens de Gebiedscommissie Prins Alexander.¹ Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en van de binnenterreinen wordt als voorbeeld van zo'n ingreep genoemd.²

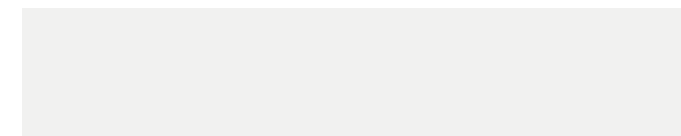
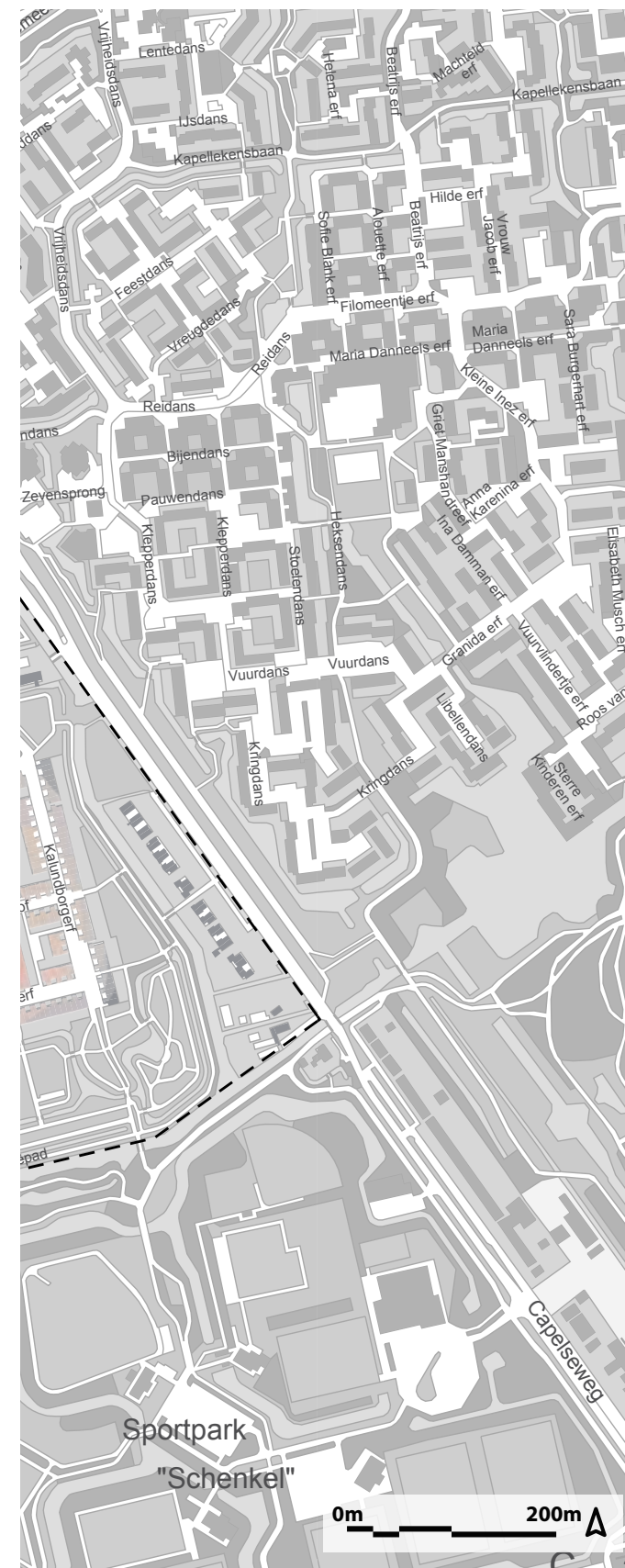
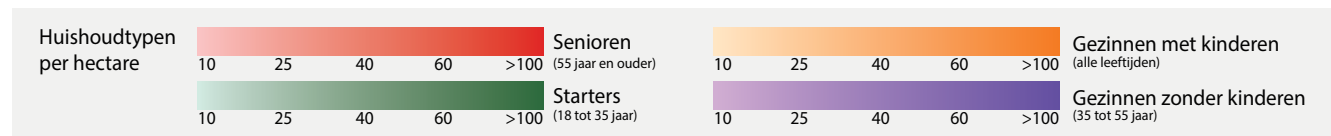
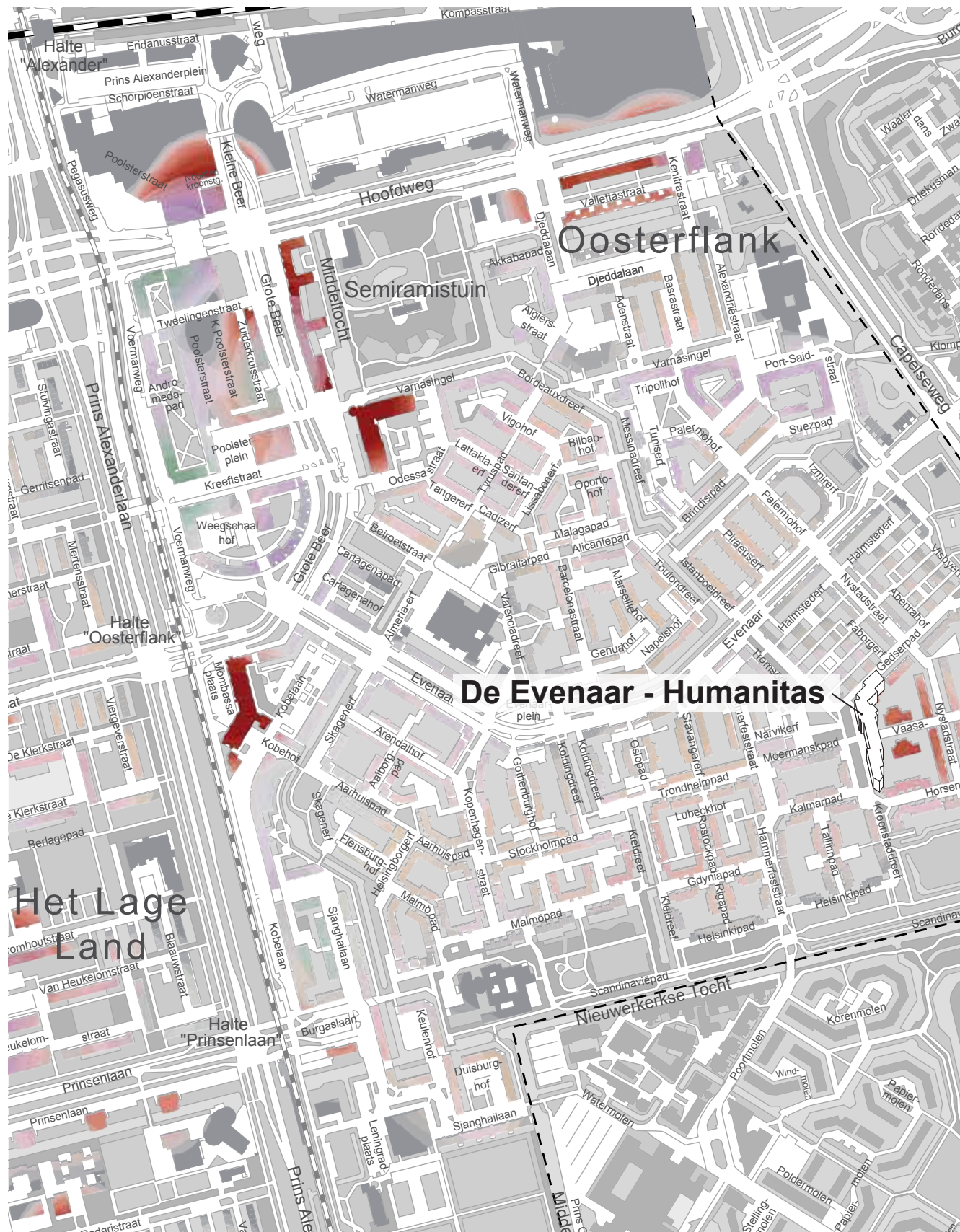


Afb. 7.14: Typologie | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

1 Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 21.

2 Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 48.

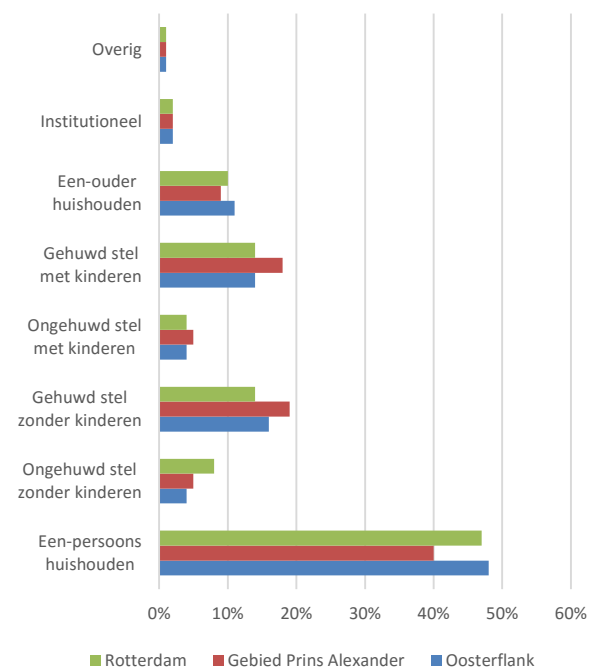
Afb. 7.15: Oosterflank: Typologie | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



WONEN - HUISHOUDENTYPE

De eenpersoonshuishoudens zijn het meest vertegenwoordigd in Oosterflank. Verder komt de wijk Oosterflank qua types huishouden overeen met het gemiddelde van Rotterdam. Een klein aantal inwoners (2%) van de bevolking in Prins Alexander woont in een instelling als een verpleeghuis, kindertehuis, gezinsvervangende tehuizen of revalidatiecentra.¹ Dit percentage komt overeen met het gemiddelde van Rotterdam.

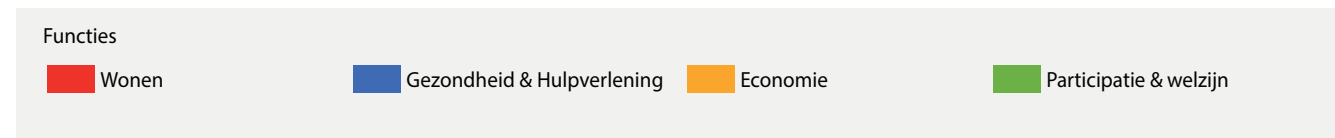
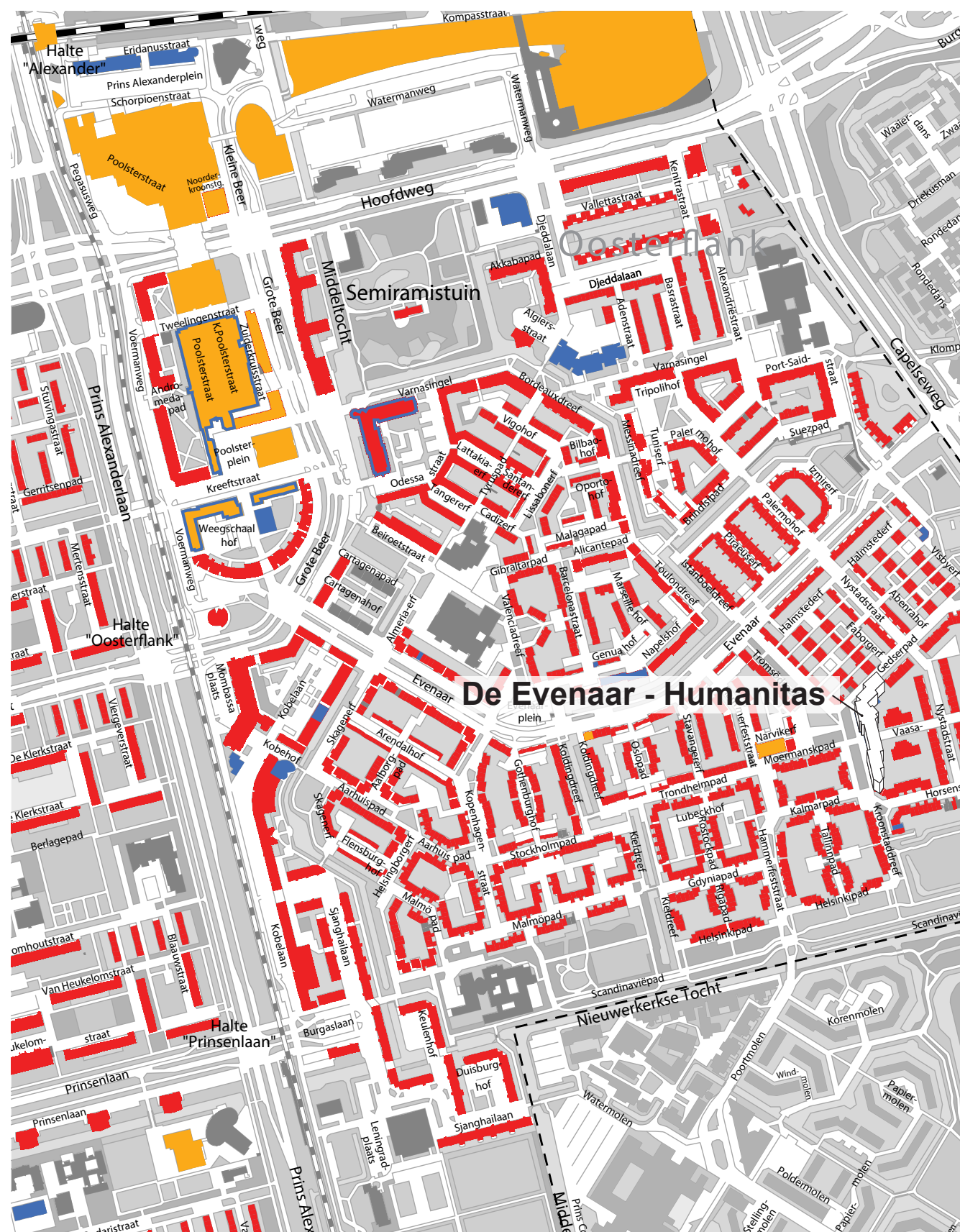
De kaart laat een subtiel onderscheid zien: gezinnen zonder kinderen wonen wat vaker in de portiekwoningen zonder lift en de gezinnen met kinderen in de eengezinswoningen. Dit onderscheid is echter minder duidelijk te zien dan de woonlocaties van de senioren rondom winkelcentrum Alexandrium en De Evenaar.



Afb. 7.16: Huishoudentypen | Buurtmonitor, 2013

¹ Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 31.

Afb. 7.17: Oosterflank: Huishoudentype | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



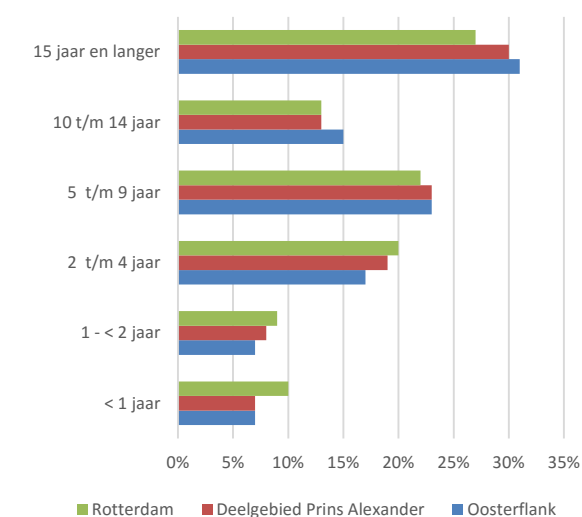
BEBOUWING - FUNCTIES

De kaart hiernaast toont dat Oosterflank echt een woonwijk is. De winkels bevinden zich met name in en rondom winkelcentrum Alexandrium. Dit bovenregionaal winkelcentrum kent een diversiteit aan winkels. Samen met de kantoren en de onderwijsfuncties, vormt dit de 'Alexanderknoop' welke een belangrijke economische functie heeft voor de stad Rotterdam en de regio.¹

In de nabijheid van De Evenaar bevint zich een aantal kleine buurtvoorzieningen, zoals een CoopCompact supermarktte en een schoonheidssalon.

Prins Alexander heeft ongeveer 94.000 inwoners en biedt werkgelegenheid aan 30.000 mensen. De helft van de gevestigde bedrijven in Prins Alexander betreft zelfstandigen zonder personeel.²

Uitbreiding van de kantorenlocaties in de Alexanderknoop is niet aan de orde. De huidige opgave is om de leegstand terug te dringen en investeerders opnieuw te interesseren voor dit gebied.³



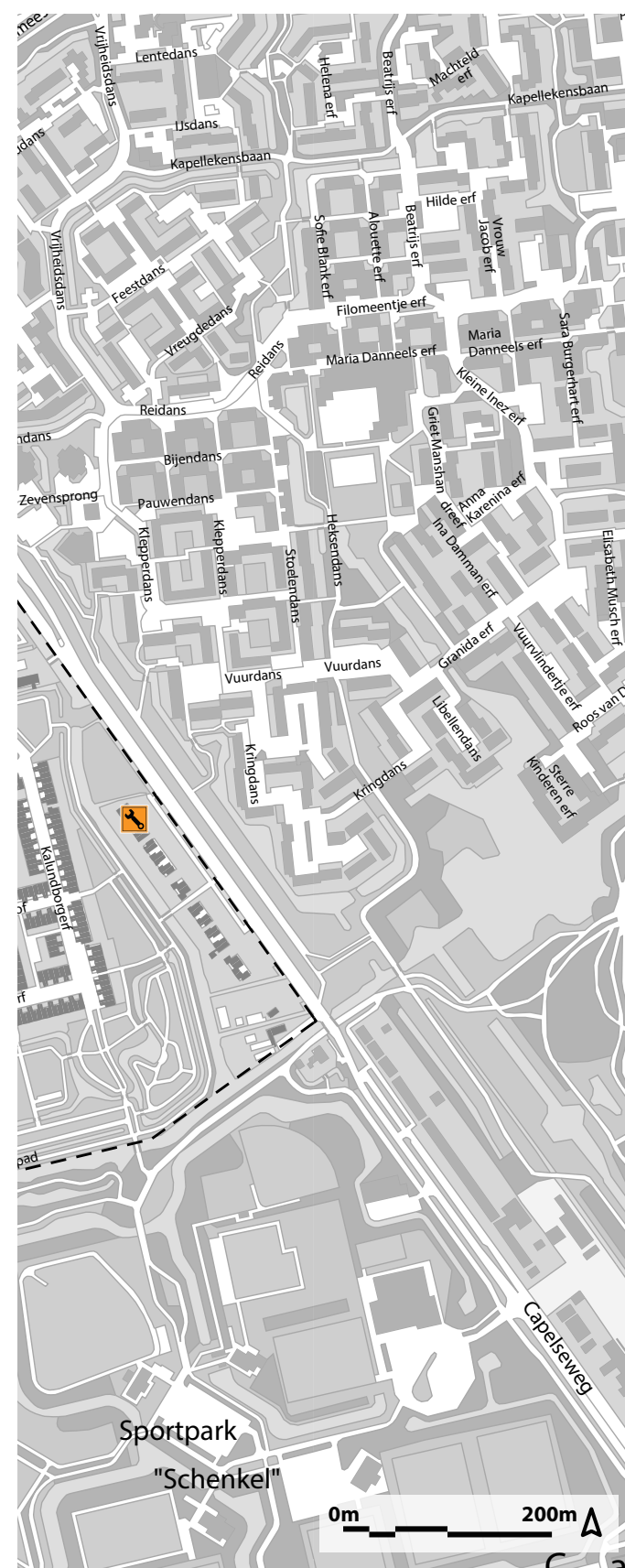
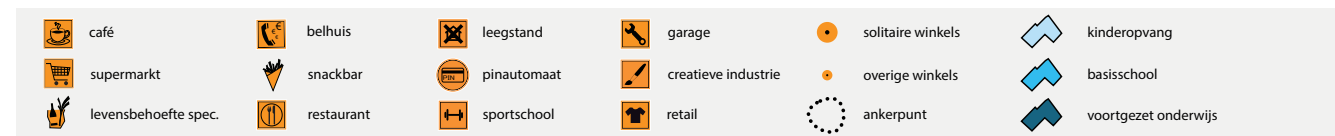
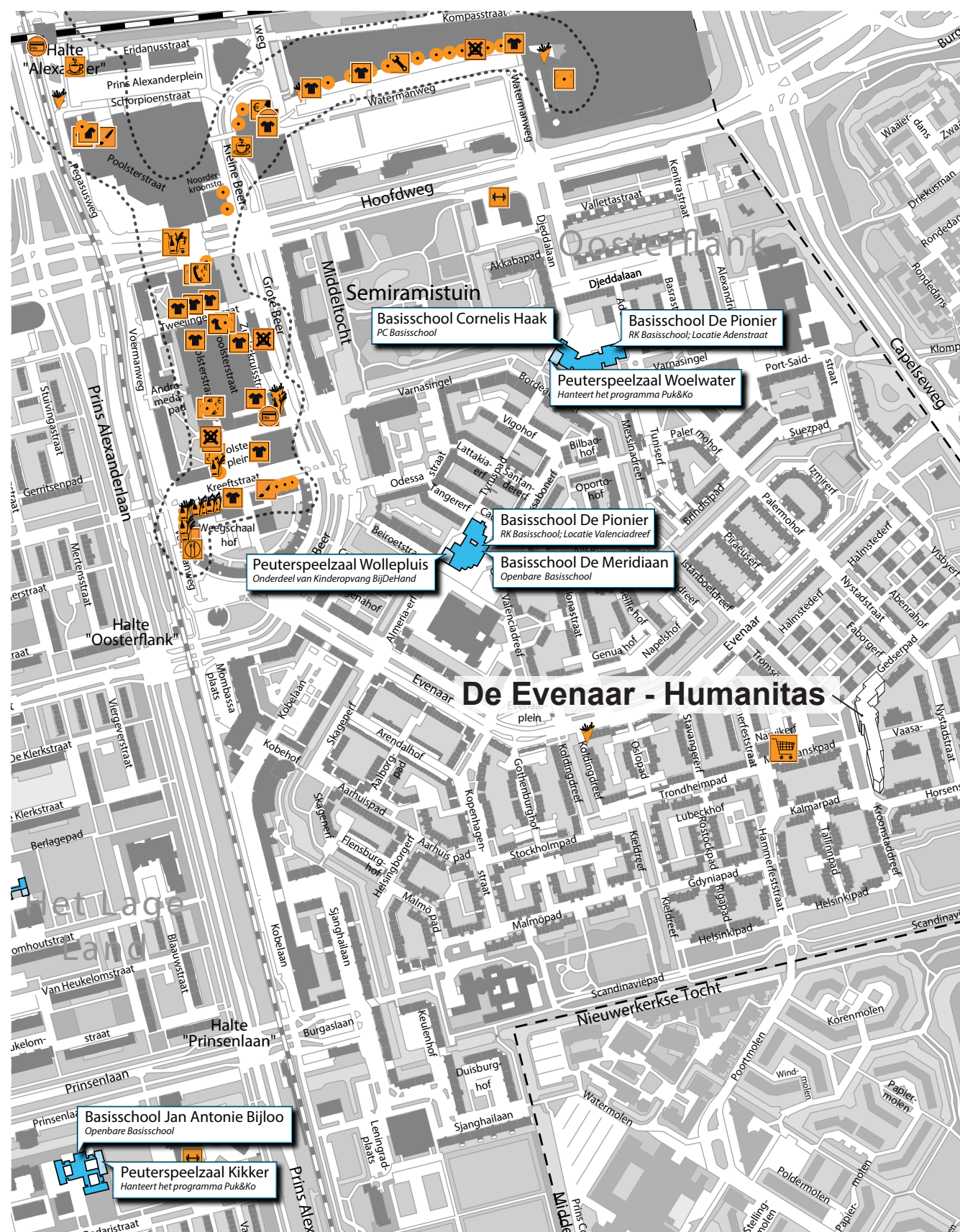
Afb. 7.18: Verblijfsduur | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2013

1 Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 9.

2 Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 6.

3 Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 49.

Afb. 7.19: Oosterflank: Functies | Draaitabel woningbestand per DG 2010, Locatus 2012, Socard 2012



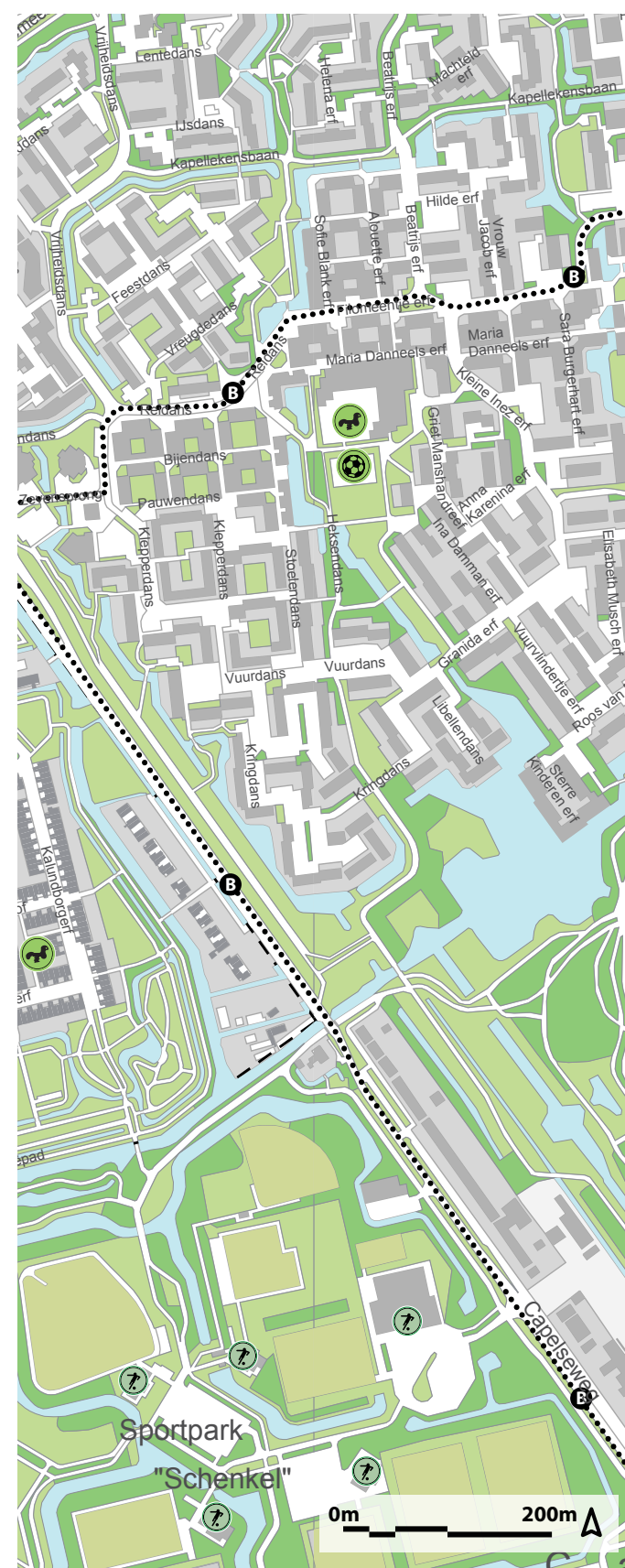
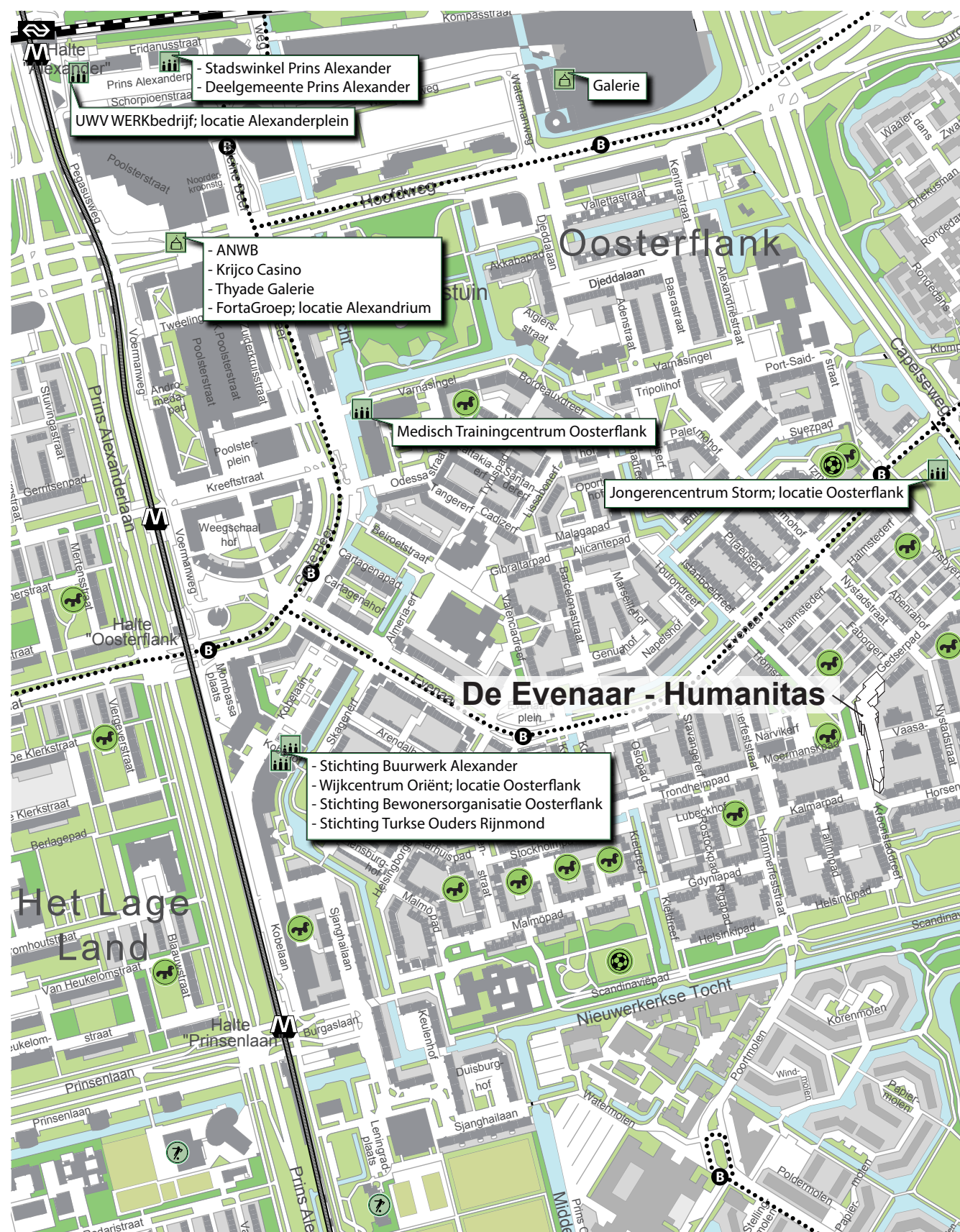
ECONOMIE & ONDERWIJS

Opvallend is dat vrijwel alle winkelvoorzieningen zich in het noordwesten van de wijk bevinden. Winkelcentrum Alexandrium werd in 1984 geopend als Winkelcentrum Oosterhof. Later zijn hier de Alexandrium Megastores en Woonmall Alexandrium aan toegevoegd. Voor het winkelcentrum is een renovatie gepland met ruimte voor 15.000 m² bruto-vloeroppervlak winkelruimte.¹

In Oosterflank is naast winkelcentrum Alexandrium, één supermarkt aanwezig op loopafstand (150 m) van De Evenaar. en een solitaire snackbar Verder ontbreekt een wijkwinkelcentrum.

Op het gebied van onderwijs zijn basisscholen en peuterspeelzalen aanwezig in de wijk Oosterflank. Deze zijn geclusterd op twee locaties in het noordelijke deel van de wijk.

¹ Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 49.



PARTICIPATIE & WELZIJN

De wijk Oosterflank wordt aan de randen omgeven door groenstroken: aan de zuidrand het Scandinaviëpad, de oostkant door de Capelseweg en aan westzijde door de Prins Alexanderlaan. Daarnaast zijn er aan de zuidkant meerdere sportvelden: sportpark Schenkel en sportpark Oosterflank.

In het zuidelijke deel van de wijk is een groot aantal speelplaatsen te vinden. Nabij de Capelseweg bevindt zich jongerencentrum Storm en aan de Prins Alexanderlaan is Wijkcentrum Oriënt gevestigd. Oosterflank is in 2008 opgenomen in het project Kindvriendelijke Wijken (KIWI), waarin Oosterflank in 2009 omschreven is als 'voldoende'. Verbetering is mogelijk door betere afstemming tussen sport-, welzijns- en opvangvoorzieningen, dit in het kader van bredeschoolontwikkeling.¹

De wijk Oosterflank is met metro, trein en bus via meerdere netwerken ontsloten. Metrohaltes en treinstation bevinden zich echter aan de randen van de wijk.

In Prins Alexander zijn drie bibliotheken waar goed gebruik van gemaakt wordt. Vanuit Oosterflank is de dichtstbijzijnde bibliotheek in Het Lage Land, Bibliotheek Alexanderpolder, welke met de bus te bereiken is.²

In de gebiedsvisie van 2014 wordt genoemd dat inwoners van Zevenkamp en Oosterflank belemmeringen ervaren om mee te komen in de maatschappij, bijvoorbeeld door een verminderde gezondheid of een lagere sociaaleconomische positie. Oosterflankers zien hiervoor als oplossing meer voorzieningen voor jongeren en een betere dienstverlening voor ouderen om de sociale cohesie te vergroten.³

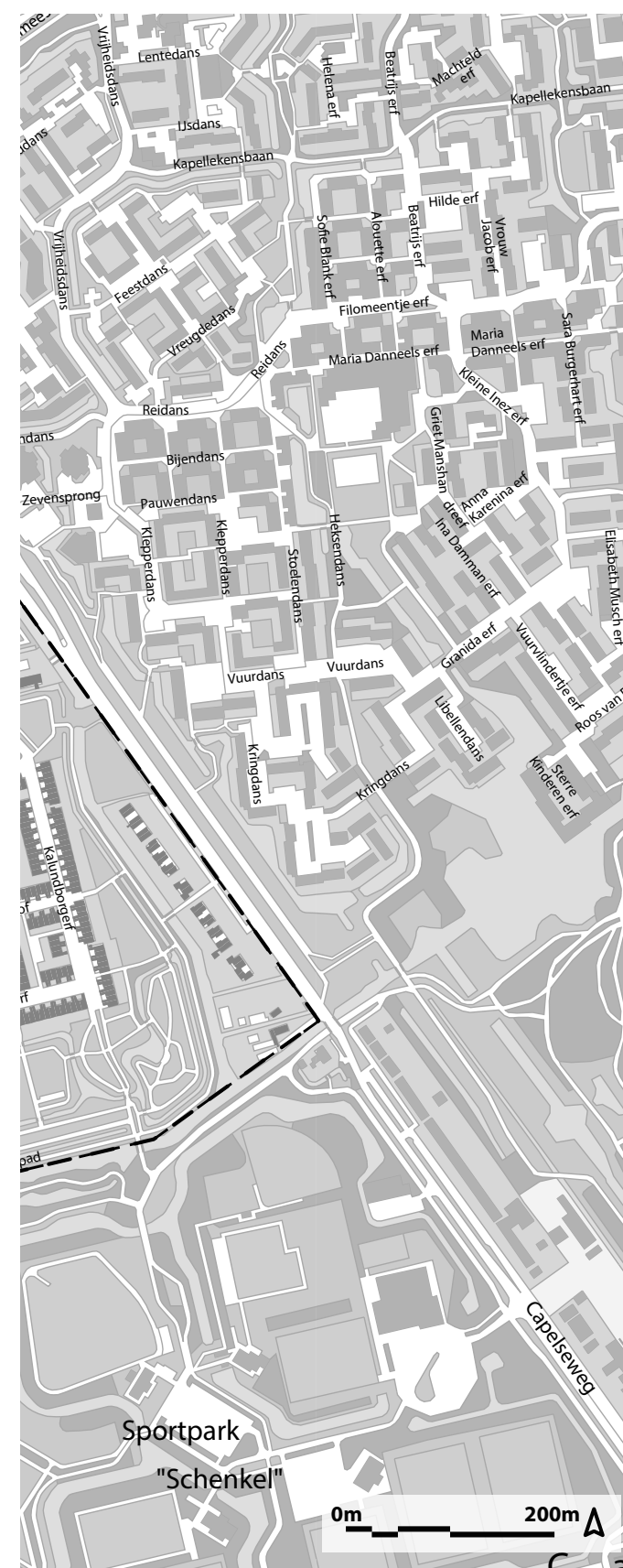
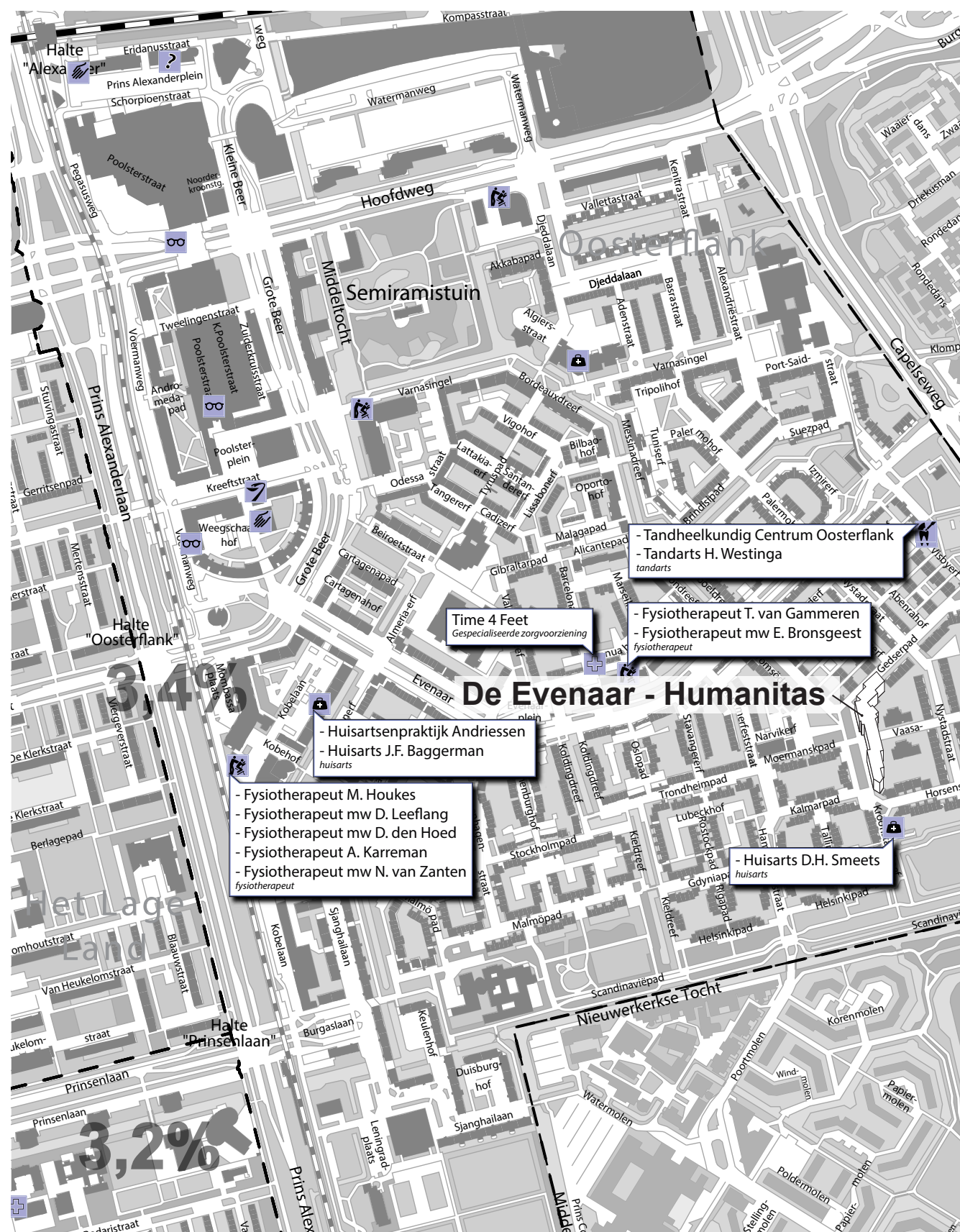
¹ Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 24.

² Prins Alexander biedt kansen voor talenten, ambities en initiatieven; ontwerp toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2010-2014, Deelgemeente Prins Alexander, mei 2010. Blz. 39.

³ Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018; kwaliteit is kwetsbaar, gebiedscommissie Prins Alexander, augustus 2014. Blz. 24.

* Niet alle religieuze instellingen zijn geïnventariseerd.

Afb. 7.21: Oosterflank: Participatie & Welzijn | Locatus 2012, Socard 2012



GEZONDHEID & HULPVERLENING

In de wijk Oosterflank is verspreid over de wijk een diversiteit aan gezondheidsvoorzieningen aanwezig. Een aantal van deze locaties bevindt zich langs de straat De Evenaar.

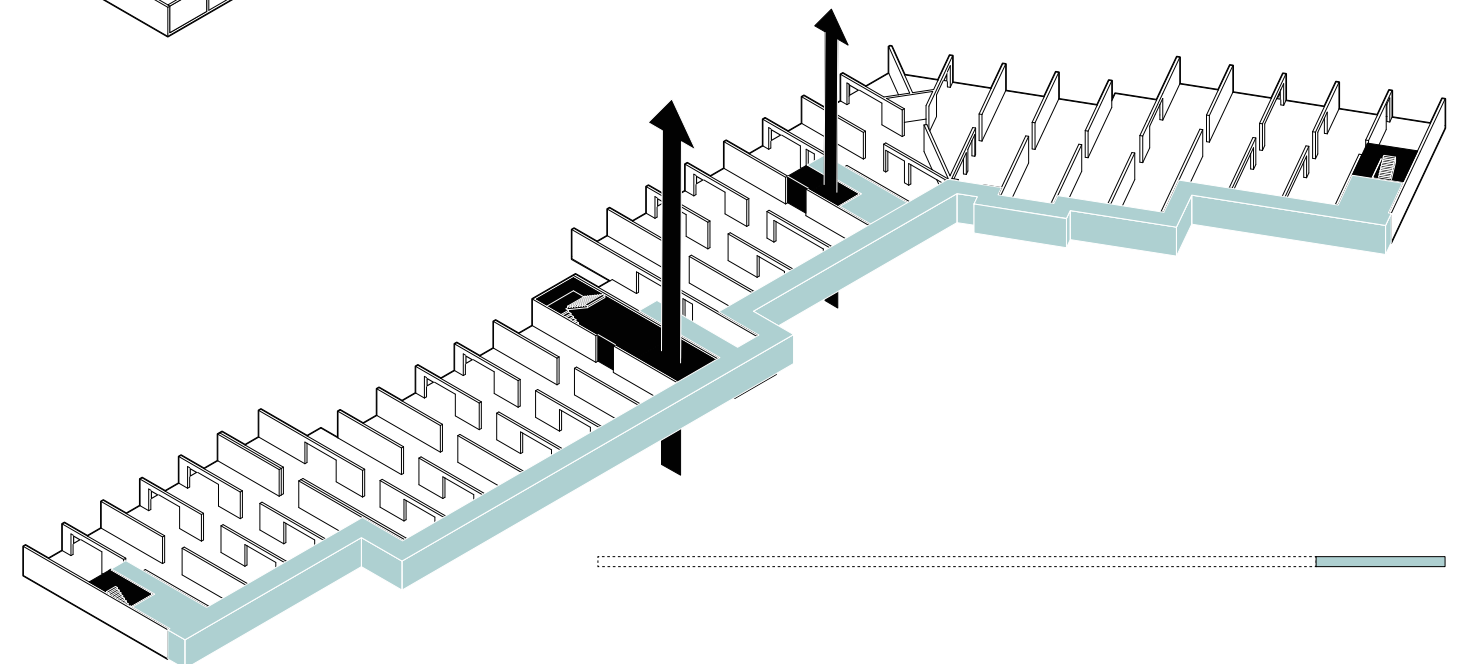
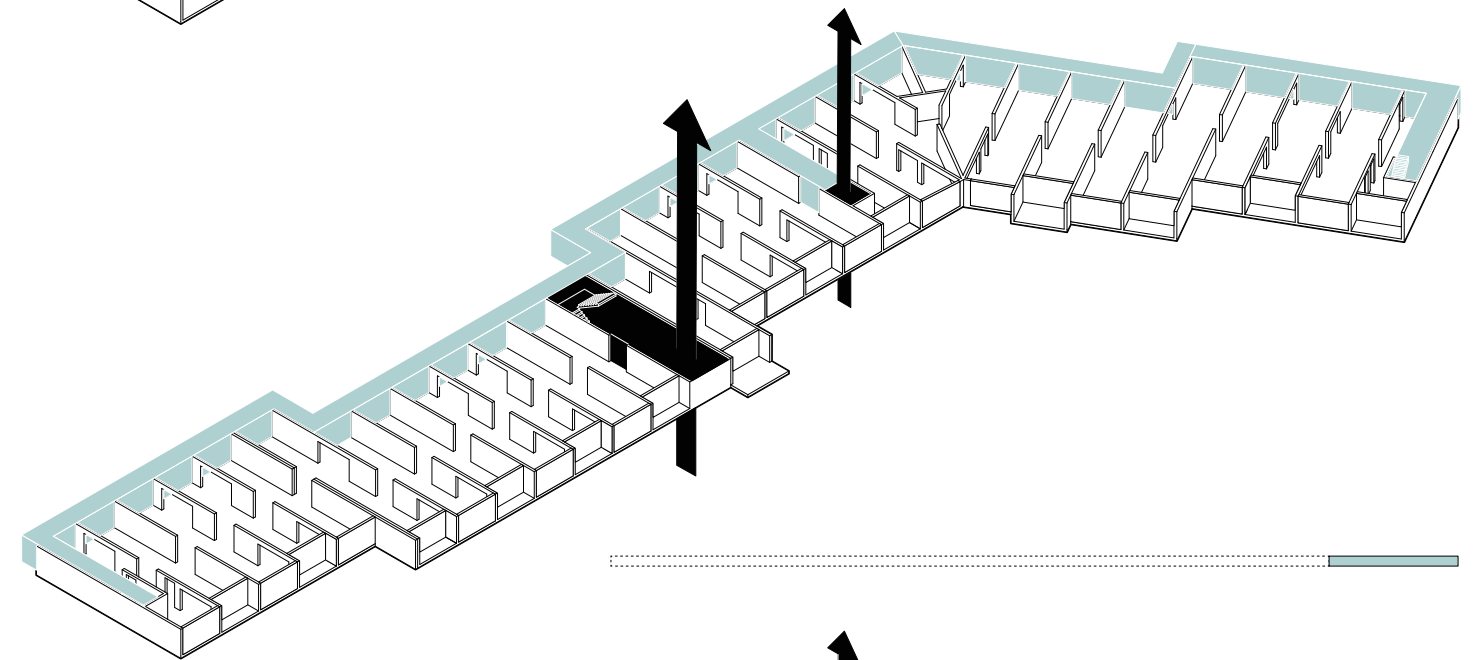
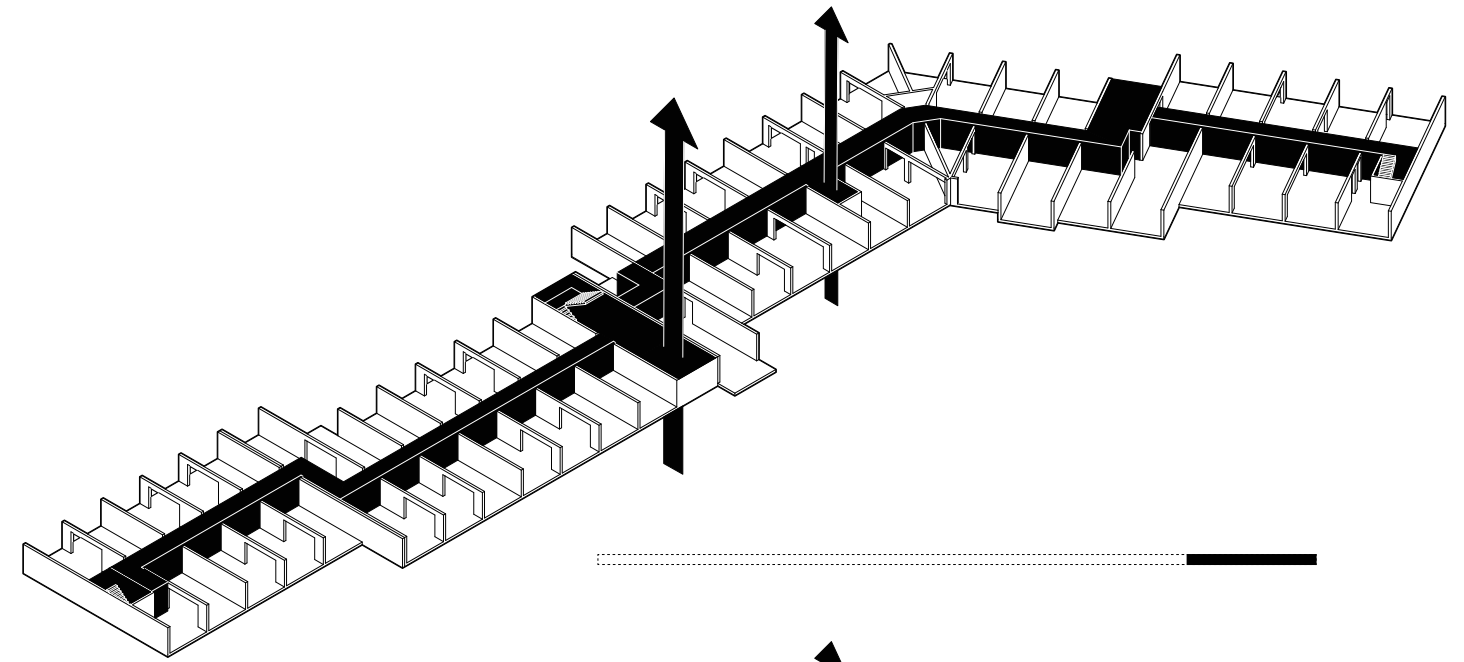
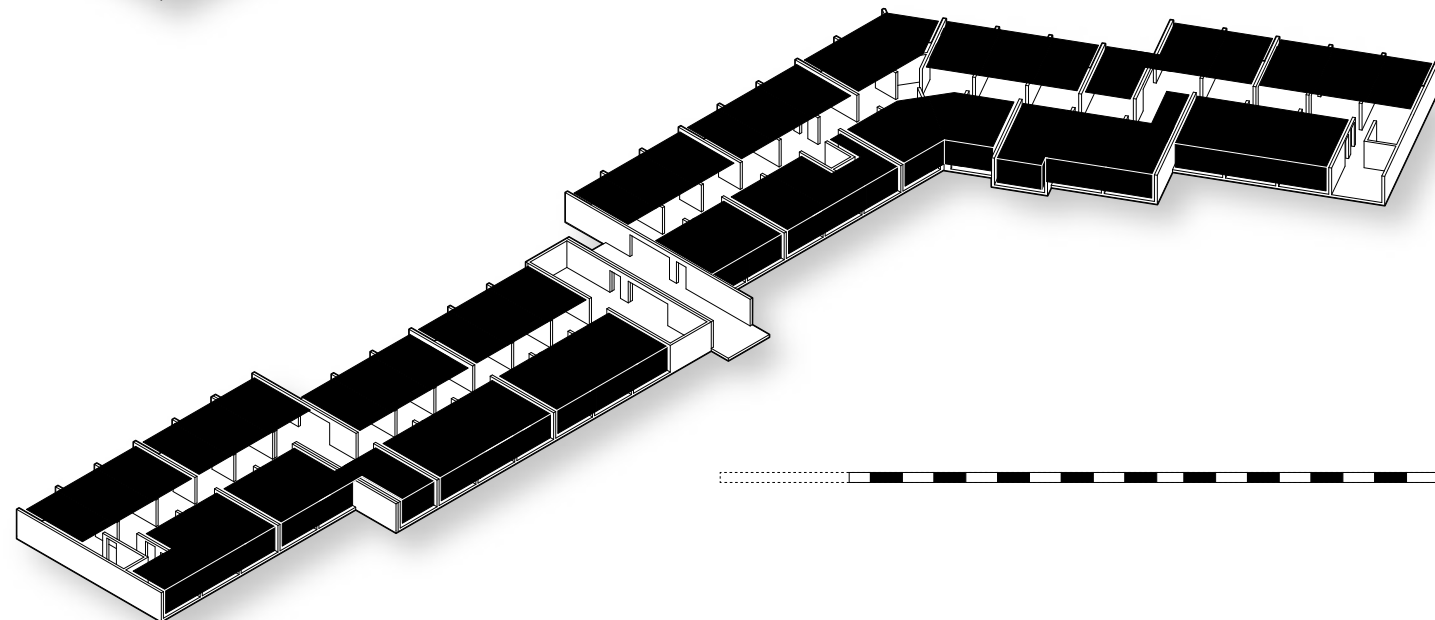
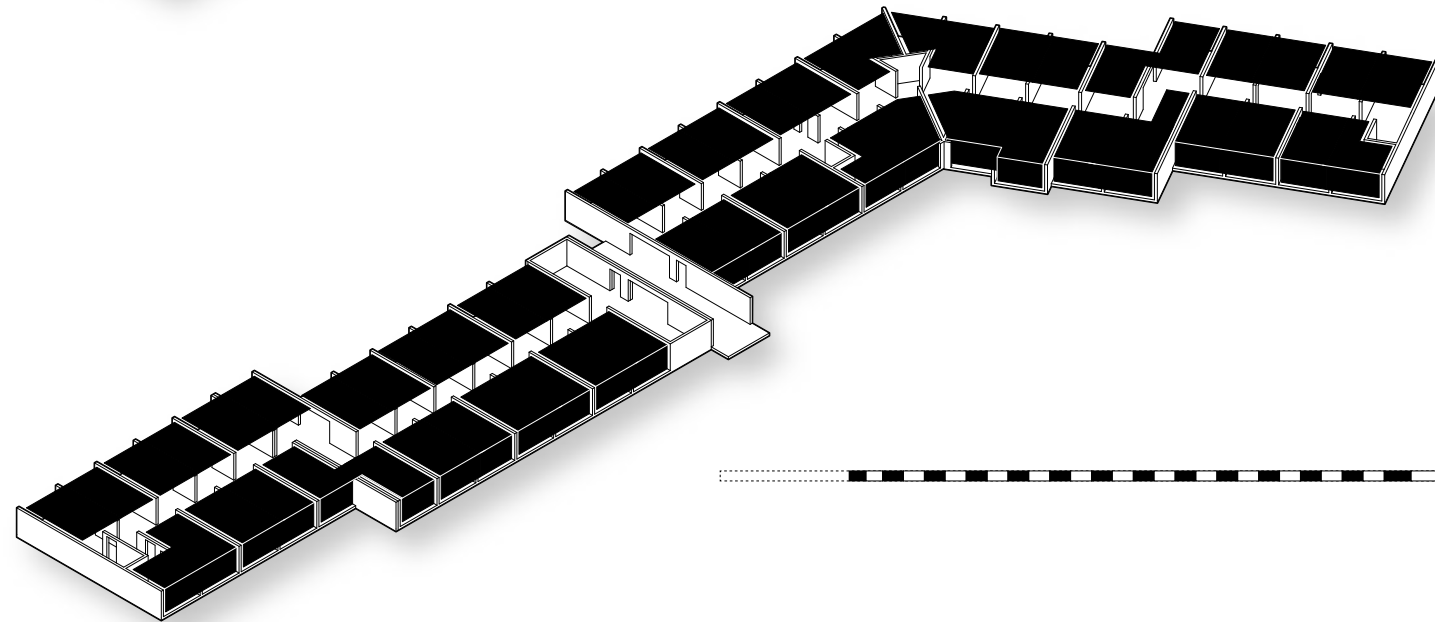
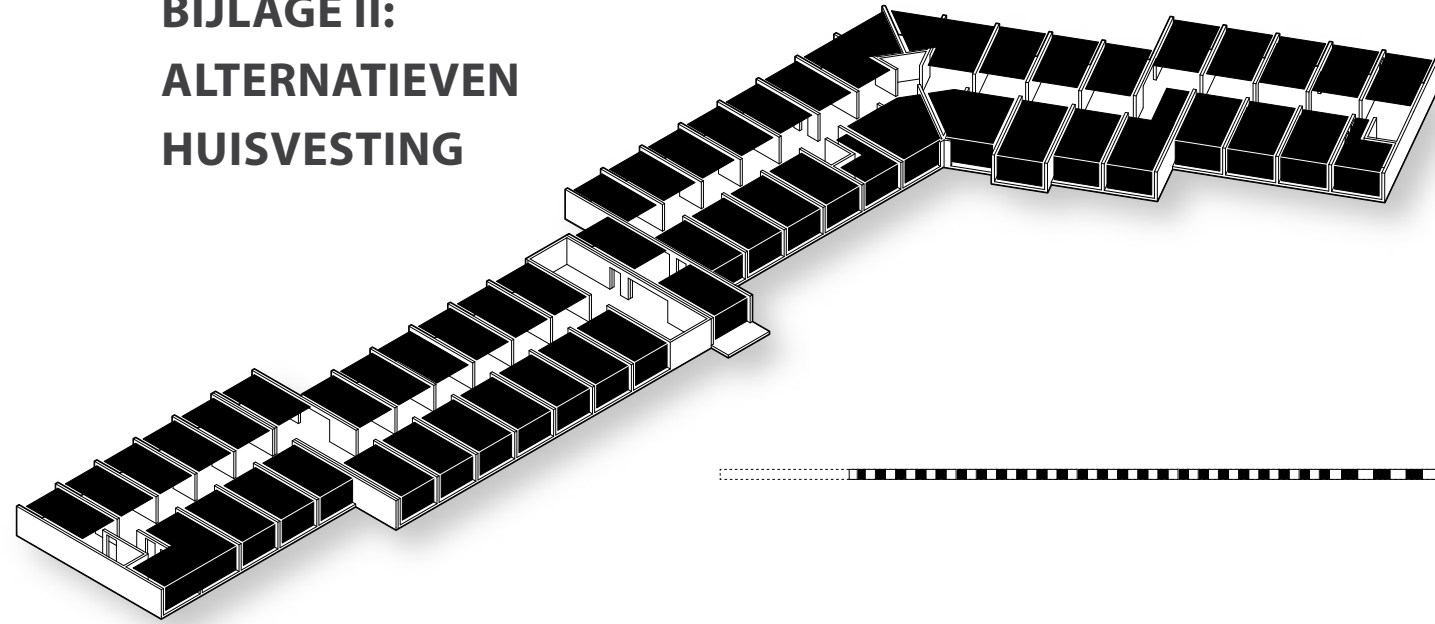
Naast zorglocatie De Evenaar is een huisarts gevestigd, een apotheek is echter alleen in de Kreeftstraat te vinden. Ook ontbreekt in de wijk een gezondheidscentrum waar huisarts, apotheek en fysio samen komen.

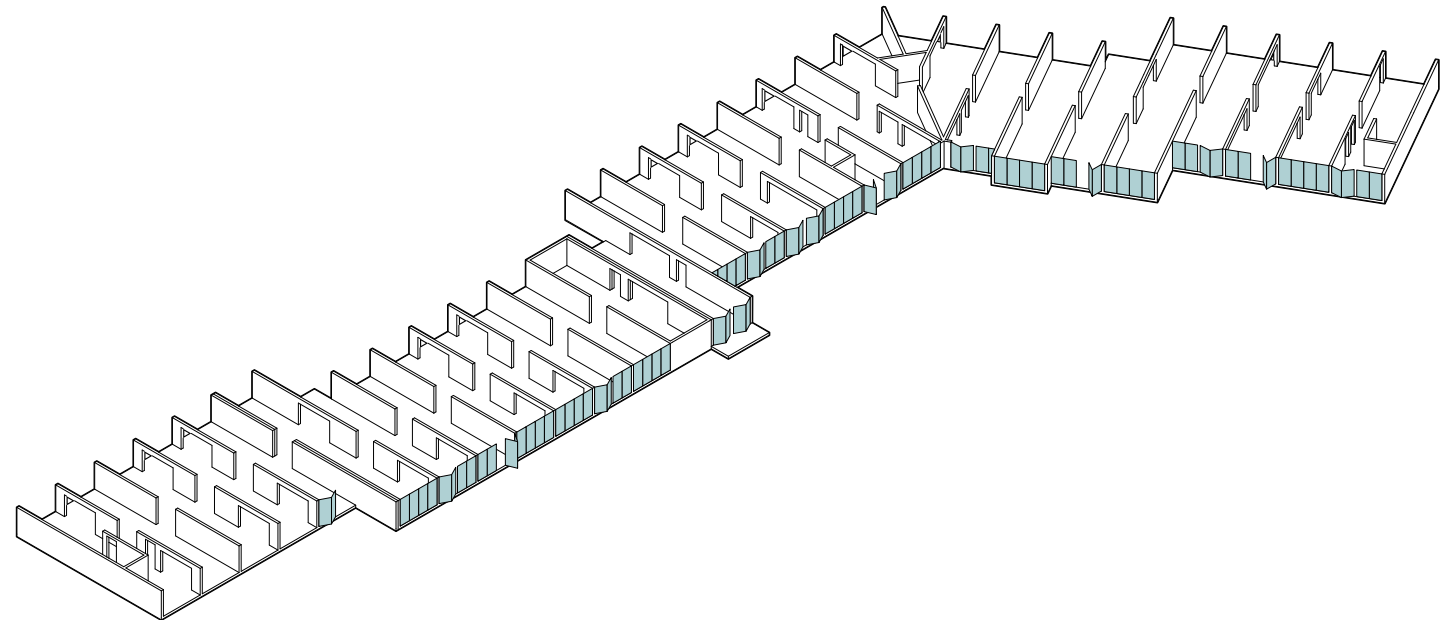
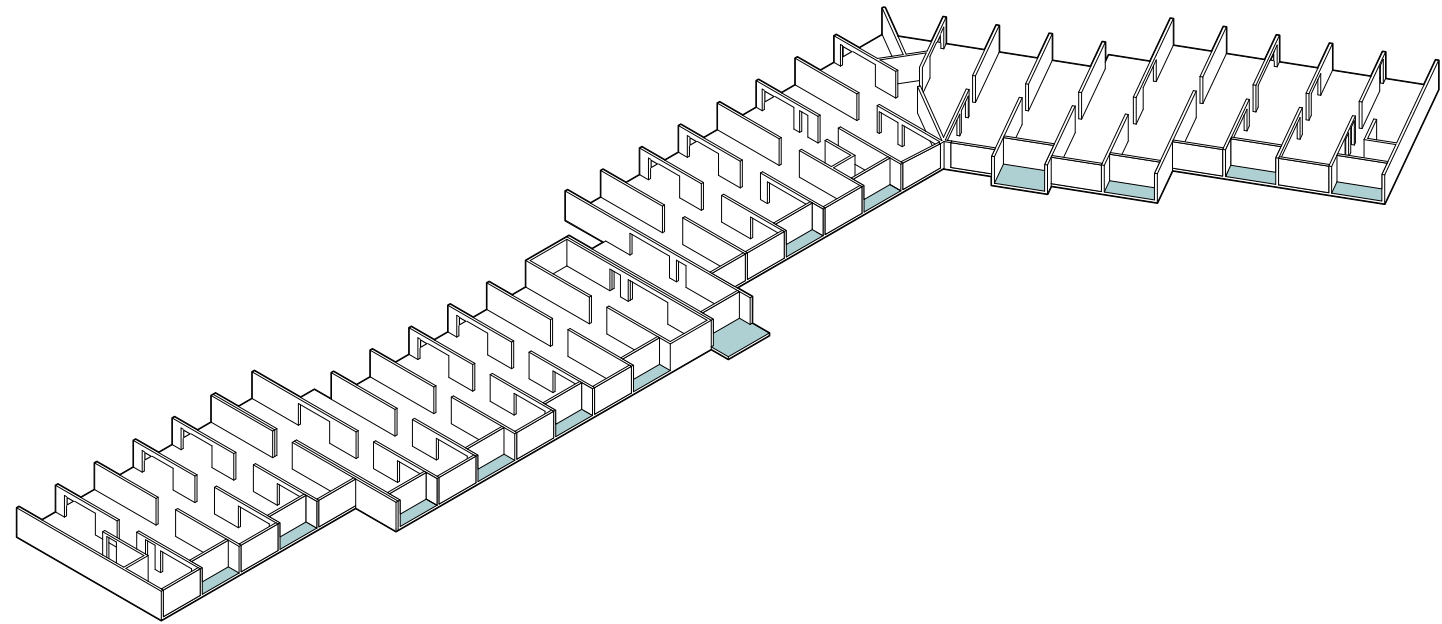
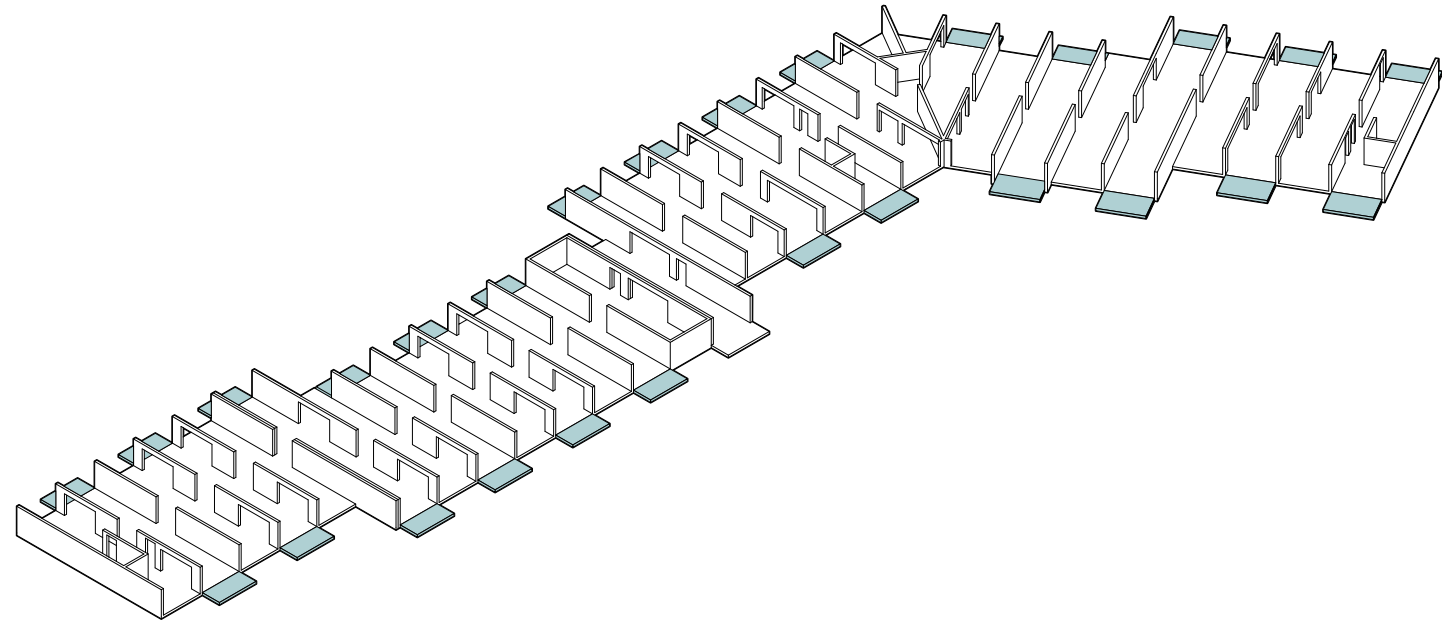
Net ten zuiden van de wijk Oosterflank bevindt zich het IJsseland Ziekenhuis in Capelle a/d IJssel (800m loopafstand van metrostation Prinsenlaan). Zorglocatie De Evenaar is zeer gunstig gelegen ten opzichte van dit ziekenhuis.

De Evenaar is de enige intramurale voorziening in Oosterflank.

Afb. 7.22: Oosterflank: Zorgkaart | Veldacademie

BIJLAGE II: ALTERNATIEVEN HUISVESTING





BIJLAGE III: BEELDANALYSE

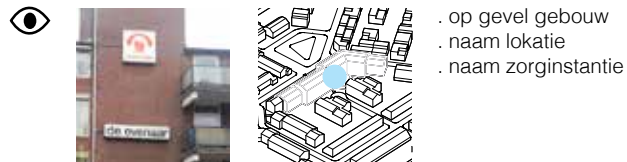
De uitstraling van een locatie is van veel aspecten afhankelijk en van invloed op de toegankelijkheid, de programmering en transformatiemogelijkheden van een gebouw. Middels een beeldanalyse wordt verkend wat de uitstraling op dit moment is en hoeverre deze past binnen toekomstige programmeringen.

Vormgeefster Boudewien van den Berg onderzoekt de vormgeving en inrichting van de locaties en probeert vat te krijgen op hoe deze elementen van invloed zijn op bruikbaarheid, visuele aantrekkelijkheid en het al dan niet institutioneel karakter van een locatie. Hiervoor maakt zij een beeldanalyse waarin zij op locatie alle elementen – van parkeerplaats tot deurklink – fotografeert en analyseert.

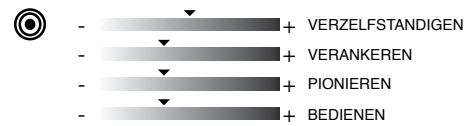
In de hierop volgende pagina's zijn deze elementen weergegeven en zijn er observaties bij geplaatst. Per element wordt steeds aangegeven wat de naam is, wat de functie is, uit welke onderdelen dit bestaat, en hoe het gewaardeerd wordt door gebruikers en/of bezoekers van de locatie en door de ontwerpster zelf. Op basis van de keuze van vier ontwikkelstrategieën wordt terugverwezen naar deze elementen en bekeken in hoeverre elk element passend is binnen de gekozen strategie of gewijzigd dient te worden.

1. AANDUIDING

 . indicatie van locatie
 . communicatie van identiteit locatie

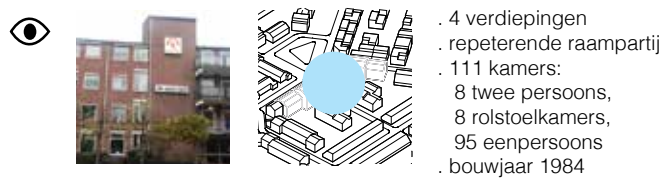


- ♥ . niet goed zichtbaar vanaf weg
- . zou aangegeven moeten worden in de buurt (anders slecht vindbaar)

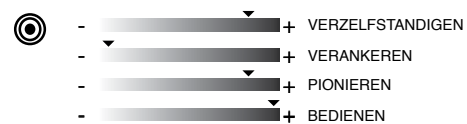


3. GEBOUW

== . communicatie van functie en identiteit

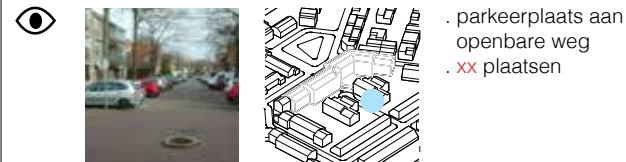


- ♥ . gedateerd
- . ziet er redelijk uit
- . buitenkant maakt niet zoveel uit, de binnenkant is belangrijker

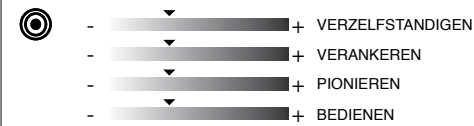


2. PARKEERPLAATS

== . parkeren vervoersmiddel bewoners, bezoekers, personeel



- voor bezoekers en personeel
- vaak vol doordat bewoners uit omgeving er parkeren

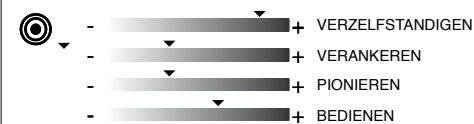


4. ENTREE

- welkom
- (algemene) ingang gebouw
- communicatie functie en identiteit

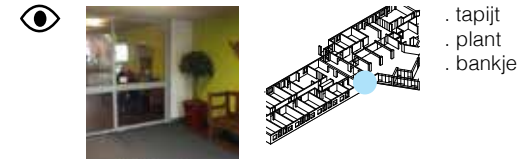


- ♥ . duidelijk
- . beetje ouderwets

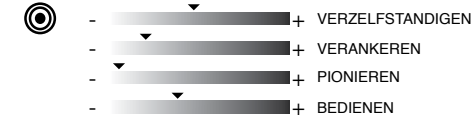


5. HAL

▬ . transitie ruimte interieur - exterieur

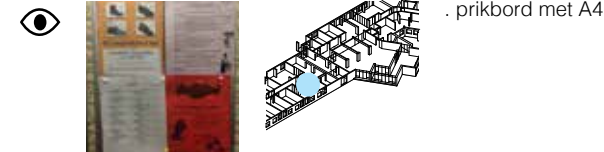


- klein
- ouderwetse uitstraling
- beetje somber

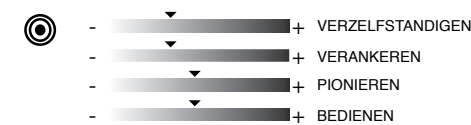


7. MEDEDELINGEN

☐ informatie voor bewoner, bezoeker, medewerker

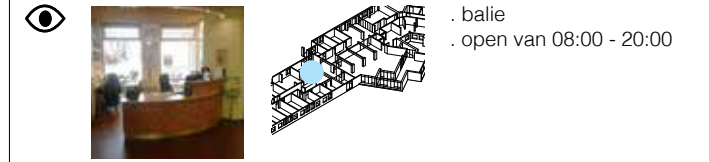


- beetje rommelig
- te kleine lettertjes
- hangt op handige plek (moet toch met de lift)

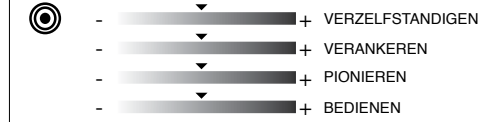


6. RECEPTIE

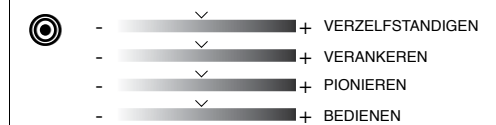
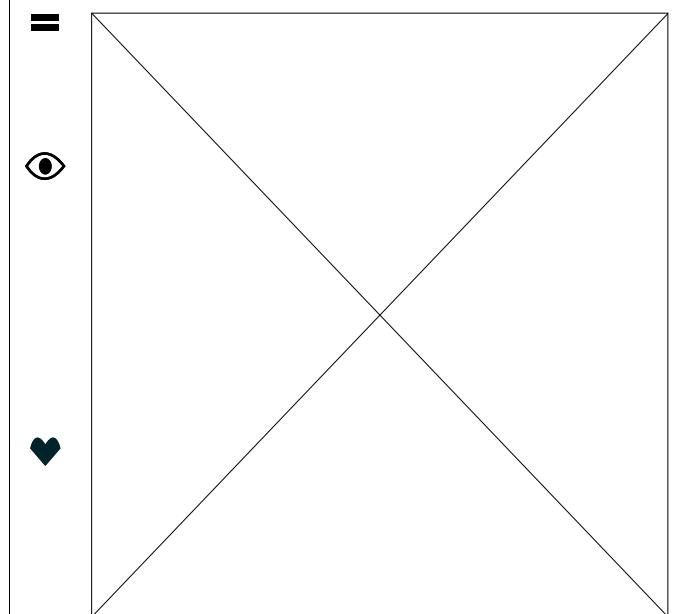
 . welkom / meldpunt
 . informatiepunt



- vriendelijke medewerkers
- altijd goede service
- genoeg open

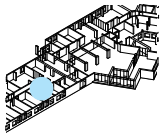


8. GARDEROBE



9. BRIEVENBUS

≡ . post voor bewoners



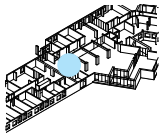
. in centrale hal

♥ . moeilijk de eigen bus te herkennen
. hoogste brievenbus niet bereikbaar voor rolstoelgebruikers

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

10. LIFT

≡ . transport / verbinding tussen verdiepingen



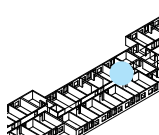
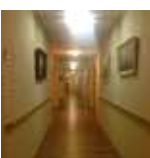
. 90 cm breed
. 130 cm diep
. roepknop
. deurstickers

♥ . goed tempo
. deuren lang genoeg open
. deurstickers mogen vrolijker

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

13. GANG

≡ . verbinding verschillende ruimten per verdieping



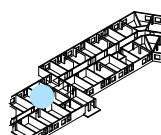
. railing
. deuren
. kunst
. 25 m van verste voordeur naar trap/lift
. 1.50 m breed

♥ . weinig activiteit
. schoon
. breed genoeg

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

14. BEWEGWIJZERING

≡ . richting aangeven
. locatie in gebouw aangeven



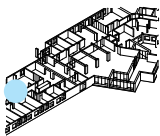
. bord aan plafond

♥ . wordt niet op gelet
. duidelijk
. misschien iets te hoog en te klein

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

11. TRAPPENHUIS

≡ . transport / verbinding tussen verdiepingen



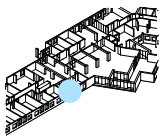
. trapleuning
. 2 maal 8 treden
. tussenstuk
. 150 cm breed

♥ . niet gebruikt door bewoners (rollator of rolstoel)
. voornamelijk door personeel gebruikt

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

12. CODESLOT

≡ veiligheid bewoners: dat niet iedereen binnen kan komen na sluitingstijd van receptie



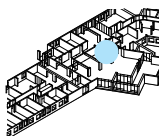
. nummerslot naast entree
. in gebruik na 20:00

♥ . veilig
. vervelend als je de code vergeet

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

15. VEILIGHEID

≡ . beperken schade in noodsituaties



. brandslang in kast

♥ . kan toch niet zelf bediend worden
. vertrouwen op personeel

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

16. PARKEREN

≡



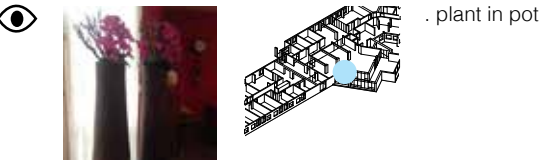
. parkeergelegenheid scootmobile in kelder
. ophaal service

♥ . fijn dat hier gelegenheid voor is
. bij de woning zou het fijn zijn ruimte te hebben voor rolstoel of rollator

- 
 -  + VERZELFSTANDIGEN
 -  + VERANKEREN
 -  + PIONIEREN
 -  + BEDIENEN

17. PLANTEN

▬ . veraangenamen (gemeenschappelijke)omgeving

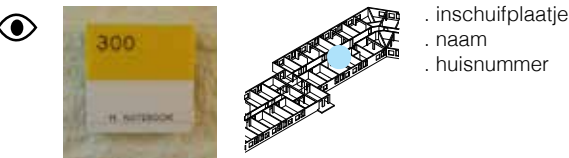


♥ . weinig
. nepplanten zijn niks
. zou zelf wel echte planten willen verzorgen

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

19. NAAMBORD

▬ . indicatie welke bewoner de woning gebruikt

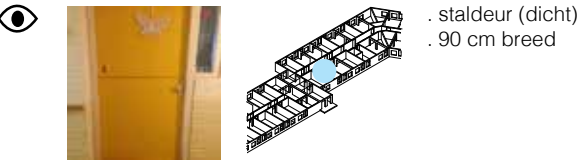


♥ . prima
. eigen dingen zullen wel niet mogen,
maar dat hoeft ook niet

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

18. VOORDEUR

▬ . afsluiten / openstellen van woning

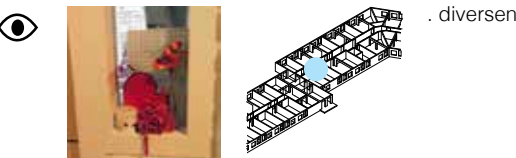


♥ . leuker toen de deur nog half open kon,
dan heb je contact met de gang
. door de dichte deur voel ik me veel meer afgesloten

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

20. PERSONALISEREN

▬ . persoonlijke toevoegingen aan de leefomgeving

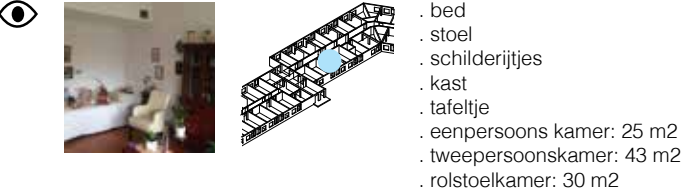


♥ . fijn om wat eigen spulletjes neer te kunnen zetten

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

21. SLAAPKAMER

▬ . persoonlijke verblijfsruimte



♥ . prima
. goed formaat
. eigen spullen zijn zeer belangrijk

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

23. WASGELEGENHEID

▬

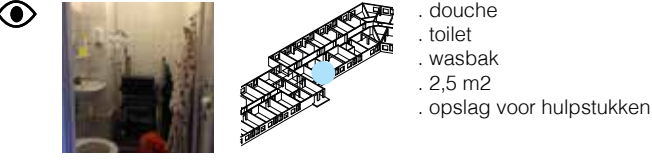


♥ . uitstekende service

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

22. BADKAMER

▬ . ruimte met sanitaire voorzieningen

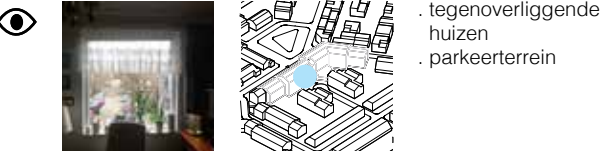


♥ . klein
. alles wat nodig is
. als de badkamer anders ontworpen zou zijn, had ik zelf
kunnen douchen. Nu kan ik niet bij de kraan als ik op de
hulpstoel zit.
. breng er weinig tijd door

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

24. UITZICHT

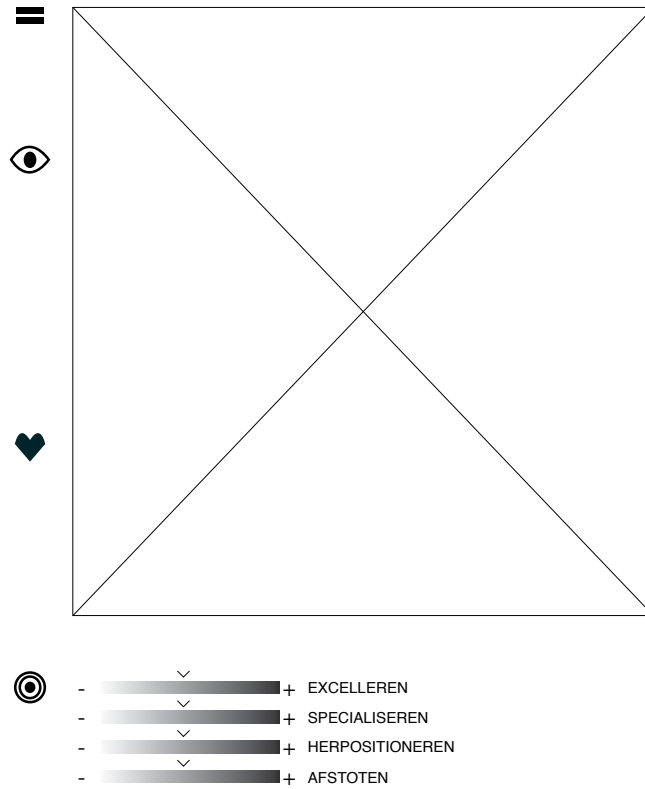
▬ . dat wat te zien is vanuit het gebouw
(dat wat bewoners zien als zij naar buiten kijken)



♥ . leuk, een beetje bedrijvigheid
. leuk, bezoek zien aankomen en vertrekken

🎯 - ▬ + VERZELFSTANDIGEN
- ▬ + VERANKEREN
- ▬ + PIONIEREN
- ▬ + BEDIENEN

25. BUITENRUIMTE PRIVE



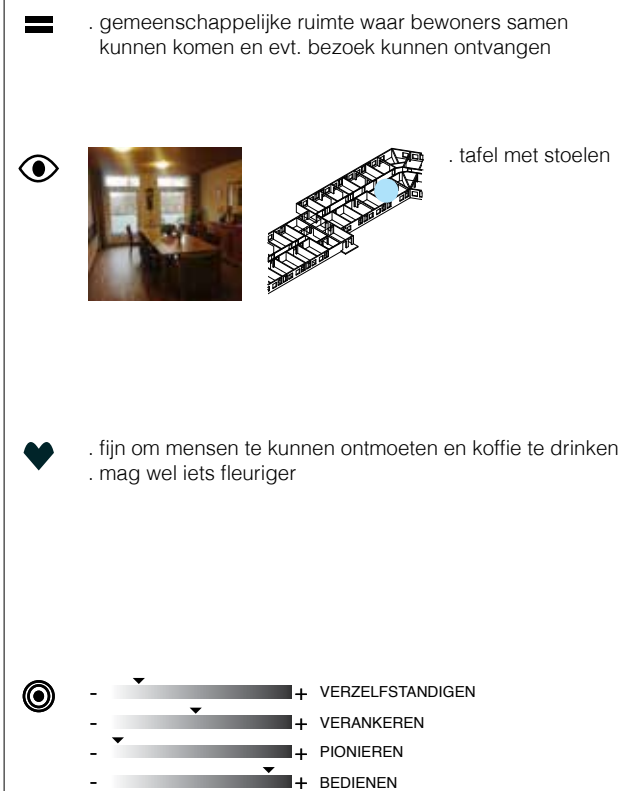
27. DAGBESTEDING



25. BUITENRUIMTE GEM.



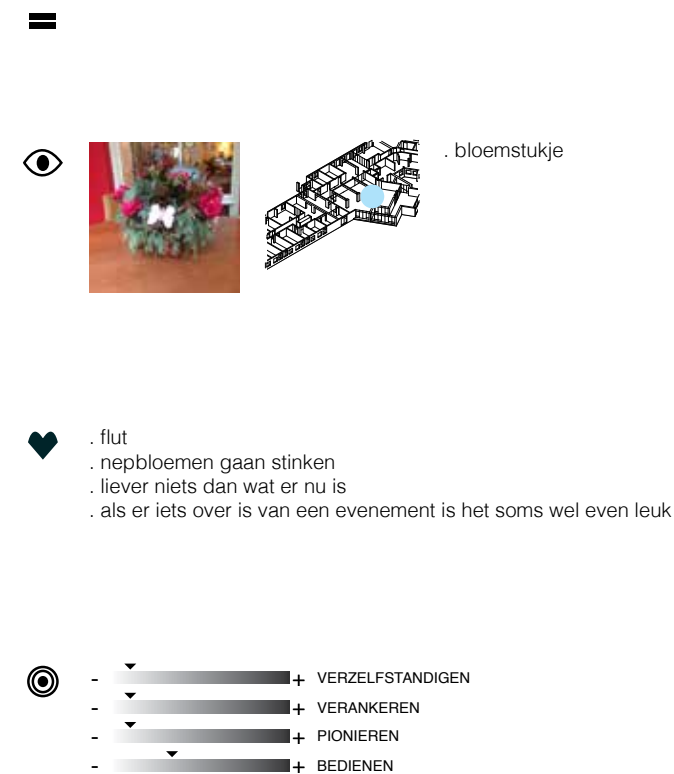
28. HUISKAMER



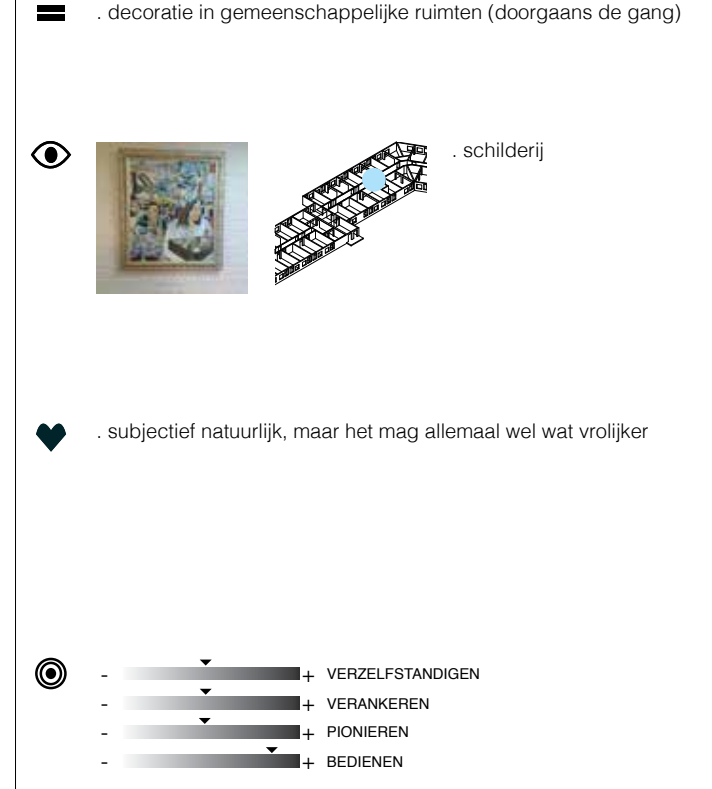
29. ZITHOEK



31. TAFELDECORATIE



30. KUNST



32. RESTAURANT



33. AFHAALBALIE

=

👁

♥

🎯

-

+

EXCELLEREN

-

+

SPECIALISEREN

-

+

HERPOSITIONEREN

-

+

AFSTOTEN

34. GAARKEUKEN

=

👁

♥

. bereiden van maaltijden voor bewoners (en evt bezoekers)

. compleet uitgerust

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

. zou lekker zijn als er werd gekookt

37. SCHOONMAAK

=

👁

♥

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

38. WINKEL

=

👁

♥

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

35. PANTRY

=

👁

♥

. gelegenheid om koffie/thee te zetten en simpele maaltijden te bereiden door de bewoners zelf of bezoekers / personeel

. aanrecht
. gootsteen
. ijskastje

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

. net een beetje klein
. zou zelf wel wat willen kunnen bereiden op mijn kamera

36. TROLLEY

=

👁

♥

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

39. KAPPER

=

👁

♥

. faciliteit

. alle kappers toebehoren

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

. fijn dat de kapper binnenshuis is
. heel vriendelijk
. vaak open

40. GYM

=

👁

♥

. bewegingsapparaat in publieke ruimte

. gymtoestellen

🎯

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

. veel gebruikt
. prettige ruimte
. vervelend als het voor opslag gebruikt wordt
. belangrijk om te bewegen

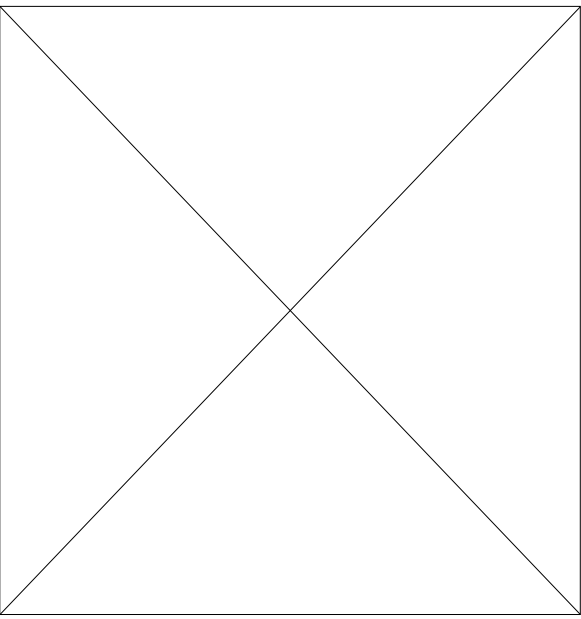
41. SNOEZELRUIMTE

=

👁

♥

🎯



-

+

EXCELLEREN

-

+

SPECIALISEREN

-

+

HERPOSITIONEREN

-

+

AFSTOTEN

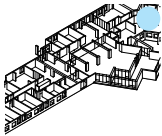
42. RECREATIE

=

👁

♥

🎯



. stiltecentrum

. biljarttafel

. leuk!

. ook leuk om te kijken als je het zelf niet kan

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

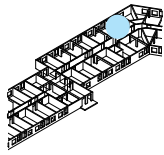
43. PERSONEELSRUIMTE

=

👁

♥

🎯



. bureaus

. computers

. tafel

. prima

. glazen wand werkt goed

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN

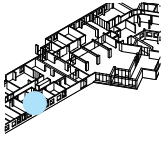
44. KANTOOR

=

👁

♥

🎯



. bureau

. bureaustoel

. computer

. prima

-

+

VERZELFSTANDIGEN

-

+

VERANKEREN

-

+

PIONIEREN

-

+

BEDIENEN



Onderzoek

Pilot Zorghuisvesting - V&V

De Evenaar - Humanitas

Een verkennend onderzoek naar perspectieven voor woonzorggebouw De Evenaar binnen een stadsbrede inventarisatie van zorghuisvesting

In opdracht van

Stichting Humanitas

Team Veldacademie

Pieter Graaff, Karin Snoep, Otto Trienekens

Met medewerking van:

Jomme Rooijakkers, Laurens de Lange

jefvandenputte architectuur, Studio Boudewien van den Berg

Partners:

Gemeente Rotterdam, Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie

Uitvoering

Veldacademie

Waalhaven Oostzijde 1, 3087 BM Rotterdam

info@veldacademie.nl | www.veldacademie.nl

Druk

1^e druk, 2016

ISBN 978-94-92198-07-5

Deze rapportage is digitaal te raadplegen op www.veldacademie.nl en als hardcopy te bestellen via www.boekenbestellen.nl

©2016, Veldacademie

