

ktuin

Energielabel verbeteren

Bredere galerij

Grotere balkons

Doelgroepwijziging

Maisonnettes
met privé tuin

WOONGEBOUW DE "KREEK"

SENIORENCOMPLEXEN ONDER DE LOEP

EEN STRATEGISCH MODEL VOOR VASTGOED



INTRODUCTIE

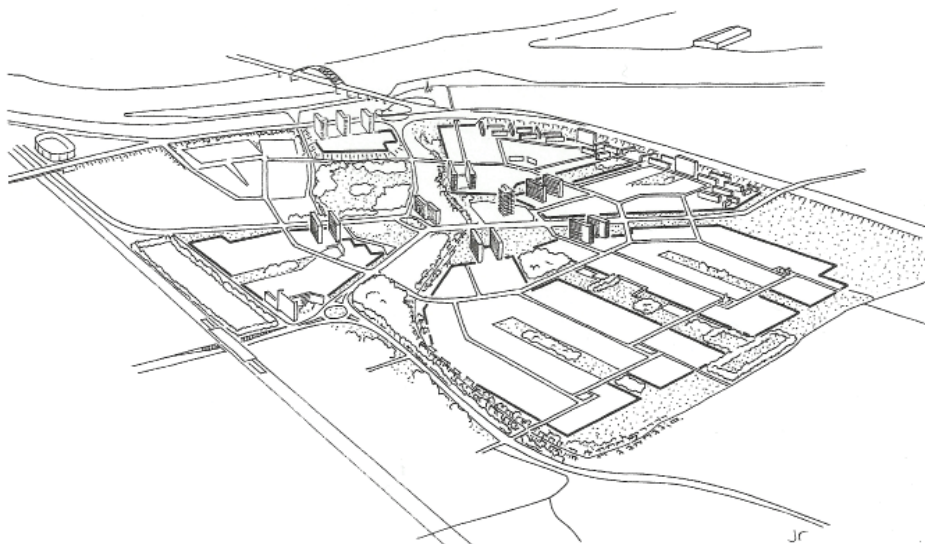
De verzorgingsstaat heeft in de jaren '60 en '70 gezorgd voor de bouw van veel seniorenflats. De wijk IJsselmonde in Rotterdam is een typisch voorbeeld van een wijk waar veel van dergelijke complexen gebouwd zijn. Aan deze woongebouwen lag destijds een moderne opvatting over de samenleving en ouderenhuisvesting ten grondslag. Of die opvatting en bijbehorende bouwvorm nog steeds bruikbaar is voor huidige bewoners is maar zeer de vraag. Deze rapportage beschrijft de strategische analyse en methodologie van vier seniorencomplexen in de wijk IJsselmonde.

Sinds een aantal jaren zien we bij de ex-zorgappartementengebouwen een probleem ontstaan. De woningen raken niet meer automatisch gevuld, de doelgroep wordt verbreed, de zorg verdwijnt uit het gebouw en meer woningen staan leeg. De urgentie om in te grijpen neemt daarmee toe, maar vermoedelijk is de staat van onderhoud niet de oorzaak van de ontstane problematiek. Wat is de toekomstwaarde van deze complexen en welke aanpassingen zijn ervoor nodig om deze kansen te verzilveren?

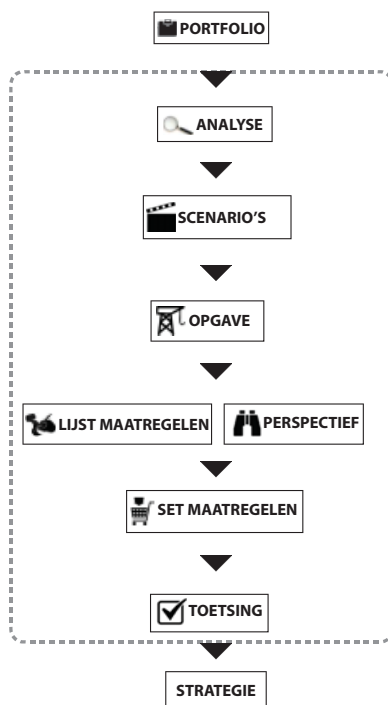
Veldacademie en Woonbron werken samen aan een instrumentarium waar-

mee voor dit soort vraagstukken een oplossing kan worden gevonden. Deze documentatie beschrijft de methodiek die is toegepast op de vier complexen in IJsselmonde (zie figuur 0.2). De gebouwen worden stuk voor stuk beschreven en geanalyseerd. Daarbij wordt een link gelegd tussen een analyse van het gebied waarin het complex zich bevindt en een verkenning van de mogelijkheden die het gebouw zelf heeft. Vervolgens worden perspectieven aangedragen voor de toekomst van de complexen.

Door stap voor stap te beschrijven hoe tot de gekozen oplossingen is gekomen, waarbij alternatieven en generieke maatregelen zijn benoemd, is deze studie exemplarisch voor strategisch onderzoek naar dergelijke seniorencomplexen. Toch hebben we ons niet laten verleiden dit document tot een 'toolkit' te reduceren. De strategieën en sets maatregelen zijn zo concreet en kwantificeerbaar voor deze panden uitgewerkt dat hiermee een vergelijkende variantenstudie en haalbaarheidsonderzoek kon worden gedaan. Daarmee denken we dat deze methodiek bruikbaar en begrijpbaar is voor vastgoedeigenaren, ontwerpers, beheerders en gebruikers en iets meer inzicht geeft in de afwegingen die door elk van de partijen gemaakt worden.



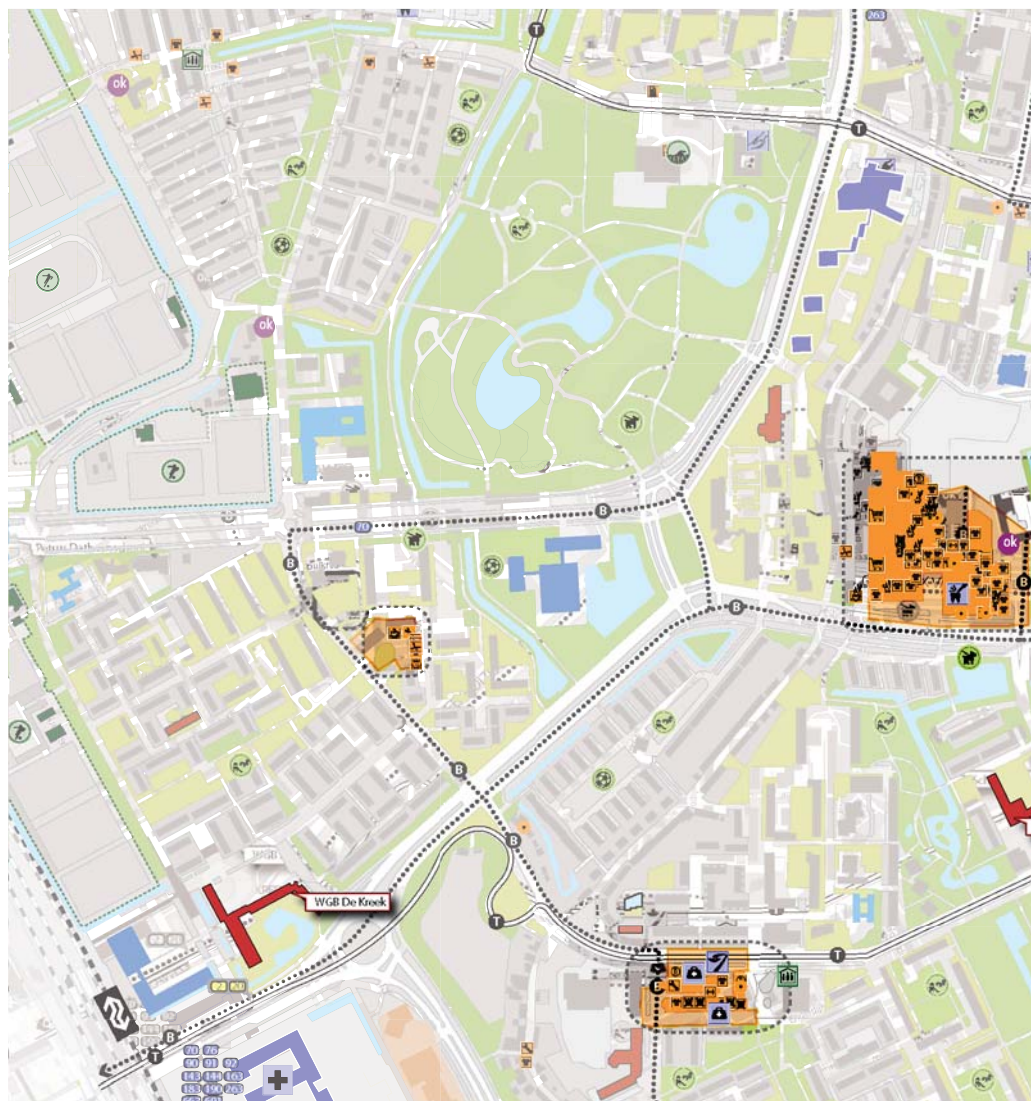
Figuur 0.1: Groot-IJsselmonde (bron: K. Hage, 2005)



Figuur 0.2: Stappenplan

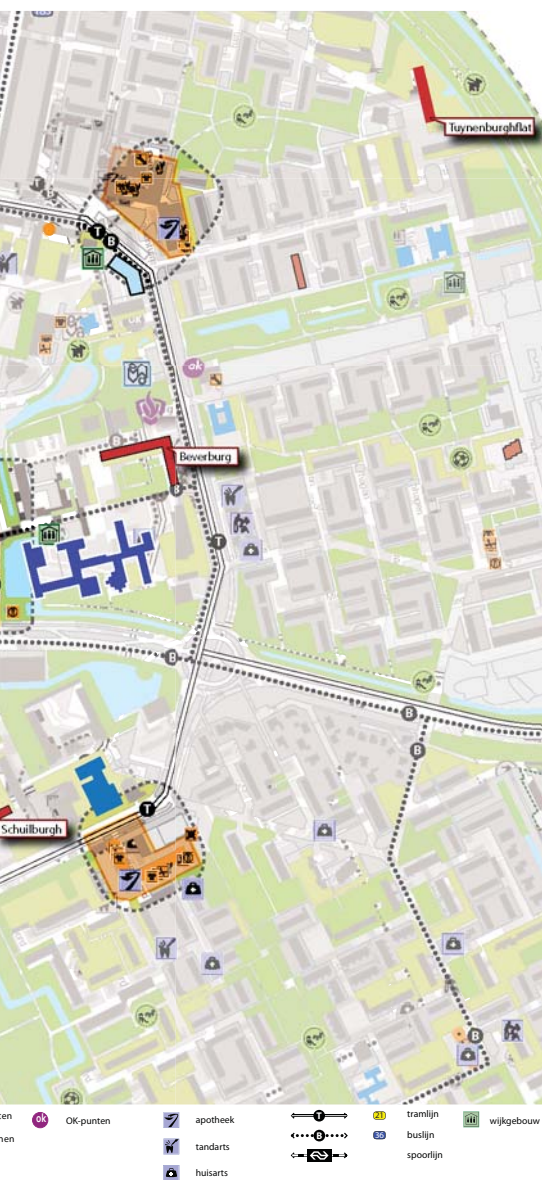


1. ANALYSE



- | | | | | | | | |
|----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------|------------------|-----------------|
| winkelcluster | solitaire winkels | makelaardij | coffeeshop | restaurant | retail | zorg consulting | pinautomaat bui |
| supermarkt | sportschool | beluizen | snackbar | financiële instelling | postkantoor | bedrijventerrein | pinautomaat bin |
| levensbehoefte spec. | garage | uiterlijke verzorging | creatieve industrie | café | pompstation | brievenbus | |

IJsselmonde is een Rotterdamse deelgemeente in het zuidoosten van de stad. Er wonen zo'n 60.000 mensen verdeeld over 4 wijken (Groot-IJsselmonde, Oud-IJsselmonde, Lombardijen en Beverwaard). De geanalyseerde complexen liggen in de wijk Groot-IJsselmonde. Centraal gelegen is winkelcentrum Keizerswaard, dat als voorzieningencluster fungeert. IJsselmonde functioneert min of meer als stad op zich en is in de jaren '60 en '70 gebouwd volgens modernistische principes. Flats en grondgebonden woningen wisselen elkaar af. IJsselmonde heeft een inwonersbestand dat relatief op leeftijd is, na Ommoord bevat de deelgemeente de grootste populatie 65-plussers van Rotterdam. Op leefbaarheid scoort de deelgemeente redelijk tot goed, waarop Beverwaard een uitzondering vormt.



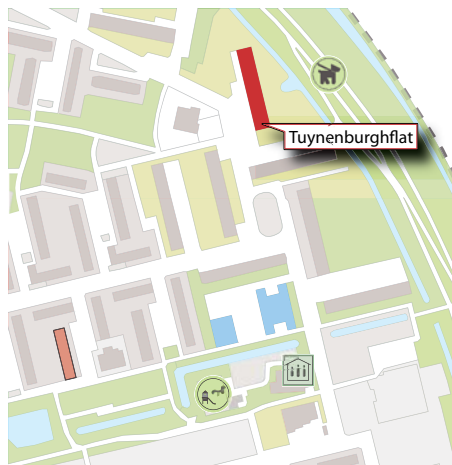
Groot-IJsselmonde vormt het centrum van de deelgemeente IJsselmonde en is tevens de grootste wijk van de deelgemeente. De vier serviceflats zijn te herkennen aan de labels met de namen De Kreek, Schuilburgh, Beverburgh en Tuynenburghflat. De wijk is middels de leefveldenanalyse van Veldacademie geanalyseerd, waarbij voorzieningen in kaart zijn gebracht en gesorteerd naar 'leefveld'. Clusters van voorzieningen uit meerdere leefvelden met verblijfskwaliteit worden als 'ankerpunt' gemarkeerd. Duidelijk zichtbaar is de centrale betekenis van Keizerswaard in de opzet van de wijk. De overige ankerpunten zijn (gelezen met de klok mee) de winkelcentra Prinsenplein, Kouwenoord, Kerstendijk en Kreekplein. De kaart laat tevens de ligging van de complexen zien ten opzichte van voorzieningen, zorg- en hulpdiensten en het openbaar vervoer.



Woongebouw De Kreek ligt in de buurt Kreekhuisen tegenover het Wartburg College. Op loopafstand bevindt zich station Lombardijen, Zorgboulevard Rotterdam en Kreekplein met diverse winkels en diensten. De dichtsbijzijnde bus- en tramhalte bevinden zich op 350 meter.



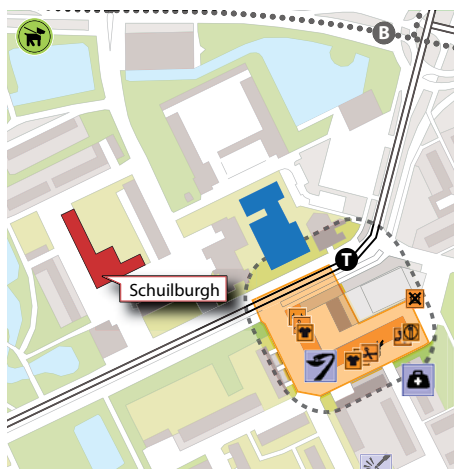
Figuur 1.1: De Kreek



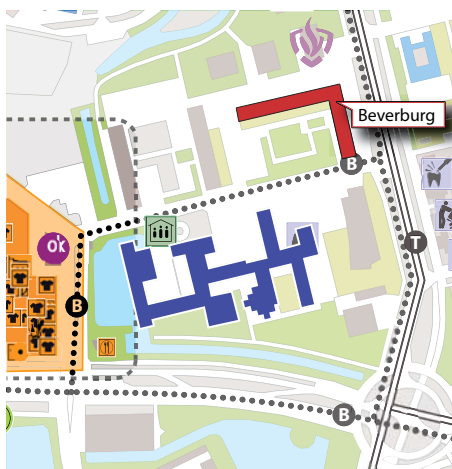
De Tuynenburghflat ligt in de buurt Groen-hagen-Tuinenhoven. Het woongebouw is redelijk slecht gesitueerd ten opzichte van voorzieningen: het winkelcentrum Prinsenplein en de dichtsbijzijnde bushalte liggen op 500 meter afstand.



Figuur 1.2: Tuynenburghflat



De Schuilburgh ligt in IJsselmonde centrum, temidden van eengezinswoningen. Het gebouw ligt op loopafstand van winkelcentrum Keizerswaard. Een bus- en tramhalte bevinden zich op maximaal 250 meter.



De Beverburgh ligt ook in IJsselmonde centrum. Het gebouw ligt tegenover verpleeghuis Meerweide en op loopafstand van winkelcentrum Keizerswaard en Prinsensplein. Een bus- en tramhalte bevinden zich op maximaal 100 meter.



Figuur 1.3: Schuilburgh



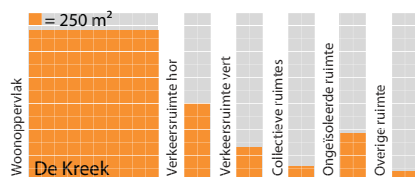
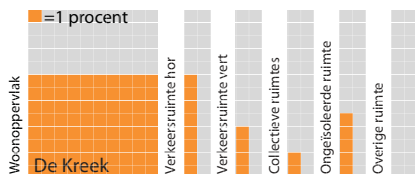
Figuur 1.4: Beverburgh

WOONGEBOUW DE KREEK

Woongebouw De Kreek neemt een vrije en uitzonderlijke positie in binnen de buurt Kreekhuizen. Het complex heeft meerdere vleugels en bevat appartementen verdeeld over twaalf woonlagen, zowel voor senioren als voor andere doelgroepen. Het zuidwestblok is het hoogst en bevat relatief kleine appartementen die worden ontsloten door een midden-gang, terwijl de andere bouwdelen uit galerijwoningen bestaan.

Een collectieve recreatieruimte op de begane grond geeft toegang tot een grote tuin die alleen toegankelijk is voor de bewoners.

Programmatisch



Bouwkundig

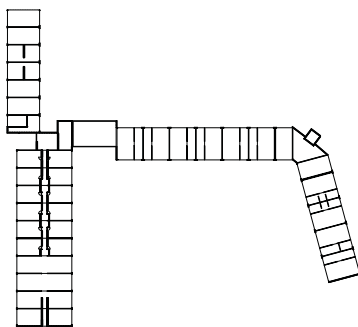
Vanwege de bouwmethode van de flat (middels tunnelbekisting) is er in beperkte vorm mogelijkheid tot aanpassing. Binnen de woningen is heel veel verandering mogelijk, maar doorbraken tussen verschillende woningen zijn juist lastiger.

De huidige gevels zijn gemaakt van houtskeletbouw-elementen die niet

goed geïsoleerd zijn. Ook zijn er koudebruggen in de vloeren te vinden.

Sociale structuur

In de Kreek is naast een grote recreatieruimte op de begane grond een aantal facilitaire ruimtes opgenomen (zie figuur 1.2). De huismeester speelt een belangrijke rol in het handhaven en klussen binnen de flat.



Figuur 1.5: Plattegrond begane grond

SWOT

Pluspunten



gevarieerd woningaanbod



gevarieerde recreatieruimtes



logeerwoning aanwezig



beveiligingscamera's aanwezig

Minpunten



woningen zijn niet levensloopbestendig



2-kamer appartementen zijn erg klein



niet overal dubbelglas aanwezig



geen speciale scootmobielstalling

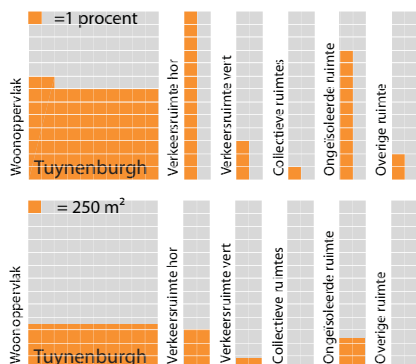


bergingsruimte ontbreekt

DE TUYNENBURGHFLAT

De Tuynenburgh is een flat aan de rand van de wijk Groot-IJsselmonde, gelegen aan de A16. De 118 woningen hebben een 50+label en bestaan uit twee- en driekamerappartementen. Het gebouw is getransformeerd in 1992, waarbij ruimere balkons aan de appartementen zijn toegevoegd. Bij deze verbouwing is de verpleegafdeling uit het gebouw verdwenen.

Programmatisch



Bouwkundig

Ook de Tuynenburgh is middels een tunnelbekisting gebouwd. In 1992 is de flat getransformeerd. Daarbij is ondermeer door het plaatsen van dubbelglas de energieprestatie van het gebouw verbeterd. Ook is het grootste deel van de appartementen samengevoegd van drie naar twee waardoor grotere woningen zijn ontstaan.

Sociale structuur

Er is binnen de Tuynenburgh op dit moment geen sprake van een sterke sociale cohesie. Er wordt een aantal activiteiten georganiseerd voor bewoners maar die worden matig

bezocht. Er is geen huismeester, wel een onderhoudsmedewerker.



Figuur 1.6: Plattegrond 1e verdieping Tuynenburgh (bron: Archief Woonbron Hoogvliet, 1991)

SWOT

Pluspunten



- kunststof kozijnen met dubbelglas
- berging aanwezig
- schilderwerk

Minpunten

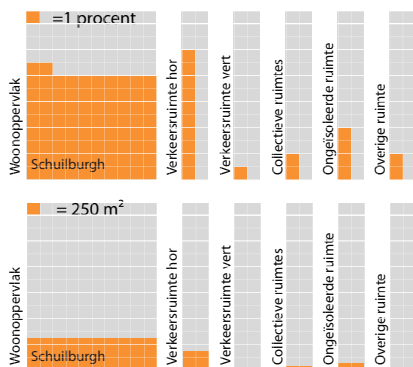


- hoge drempels van keuken naar balkon
- recreatierruimte is klein
- scootmobielstalling ontbreekt
- logeerkamer ontbreekt

DE SCHUILBURGH

De Schuilburgh is een klein wooncomplex ten zuiden van winkelcentrum Keizerswaard. Het gebouw biedt naast seniorenwoningen onderdak aan bijzondere doelgroepen, waaronder een groep bewoners met korsakov en een groep zwakbegaafde bewoners. Het gebouw heeft een L-vormige plattegrond waarin 91 woningen, een recreatieruimte en een kapper zijn gehuisvest.

Programmatisch

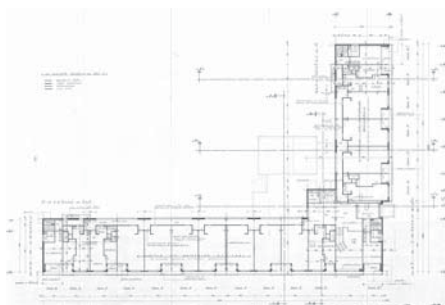


Bouwkundig

De Schuilburgh heeft door zijn L-vormige plattegrond en lage bouwhoogte van maximaal vier verdiepingen een ander karakter dan de drie overige seniorencomplexen. Net als de andere complexen is ook de Schuilburgh geconstrueerd door middel van tunnelbekisting. Dit biedt net als bij de andere complexen een zekere vorm van flexibiliteit met betrekking tot samenvoeging van de appartementen.

Sociale structuur

In de gemeenschappelijke ruimte worden met enige regelmaat activiteiten georganiseerd. Verder heeft de huismeester een belangrijke rol, ook in het uit elkaar houden van bewoners die ruzie met elkaar krijgen.



Figuur 1.7 Plattegrond 1e verdieping Schuilburgh (bron: Archief Woonbron Hoogvliet, 1975)

SWOT

Pluspunten

-  logeerkamer aanwezig
-  wasserette aanwezig
-  recreatieruimte aanwezig
-  dubbelglas in recreatieruimte

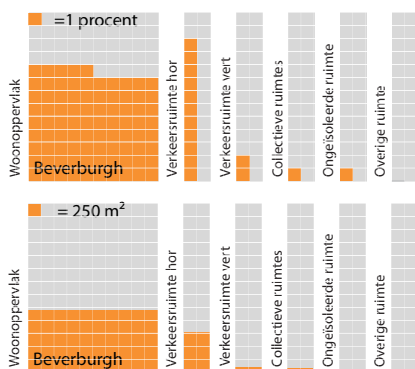
Minpunten

-  veel achterstallig onderhoud
-  handmatig te bedienen zonneschermen
-  verlichting in recreatieruimte
-  scootmobielstalling ontbreekt
-  fietsenstalling is te klein
-  geen videofoon bij hoofdentree
-  geen sleutelplan

DE BEVERBURGH

Woongebouw De Beverburgh ligt in het centrum van IJsselmonde. De 200 galerijwoningen zijn verdeeld over 8 bouwlagen en gebouwd in een L-vorm die beschutting geeft aan een ruime tuin. Alle woningen hebben een 55+label. In de plint van het gebouw is een collectieve ruimte met kleine bibliotheek te vinden. Op de bovenste verdieping bevindt zich een logeerwoning.

Programmatisch



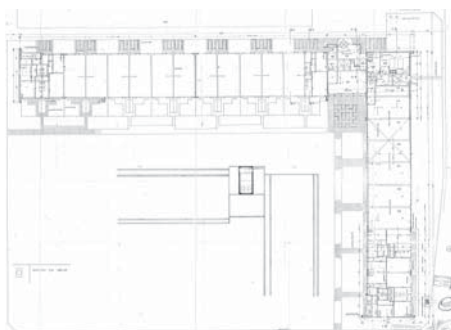
Bouwkundig

Ook de Beverburgh is gebouwd door middel van een tunnelbekisting. Dit betekent dat elke woning constructief stabiel is. Hierdoor is er in beperkte mate mogelijkheid tot aanpassing.

Alle woningen zijn middels galerijen ontsloten. De verbindingen van de galerijen met de verdiepingsvloeren zijn vaak slecht geïsoleerd. Ook de gevels van houtskeletbouw isoleren matig.

Sociale structuur

Binnen de Beverburgh is een kleine groep mensen actief. Zo is er een biljartvereniging en worden er excursies georganiseerd. In de recreatieruimte worden soms verjaardagen gevierd. Deze ruimte kan op aanvraag worden gebruikt. Een groot aantal bewoners van de Beverburgh komt niet vaak buitenshuis.



Figuur 1.8 Plattegrond begane grond Beverburgh (bron: Archief Woonbron Hoogvliet, 1979)

SWOT

Pluspunten

-  recreatieruimte aanwezig
-  logeerkamer aanwezig
-  fietsenstalling aanwezig
-  bakker (eens in de week)
-  beveiligingscamera's

Minpunten

-  woningen zijn niet levensloopbestendig
-  dubbelglas niet overal
-  zorgfaciliteiten ontbreken
-  bergingsruimte ontbreekt
-  stallingsplekken voor scootmobiel beperkt
-  geen warme maaltijden



2. SCENARIO'S

Het toekomstperspectief van de seniorencomplexen is mede afhankelijk van de manier waarop de samenleving zich in de komende jaren ontwikkelt. Hierin is een aantal algehele trends waar te nemen die vrijwel zeker zullen doorzetten, maar ook een aantal variabelen die kunnen leiden tot verschillende scenario's.

Nederland vergrijst in hoog tempo. Door de geboortegolf van na de oorlog komen er nu jaarlijks grote aantallen ouderen bij en de levensverwachting van deze mensen neemt ook toe. Dit fenomeen heet dubbele vergrijzing.

IJsselmonde kent een relatief hoog aandeel senioren en een bijbehorend woningbestand. Toch zien we dat de ouderen van de toekomst andere eisen en verwachtingen hebben met betrekking tot het wonen waardoor de bestaande seniorencomplexen zich niet automatisch lenen voor deze groeiende doelgroep. We bekijken daarom vier typen doelgroepen en de eisen die zij stellen aan de inrichting van de woning en woonomgeving.

ALGEMENE TRENDS

Individualisering en zelfredzaamheid

De individualisering is een proces dat al enkele decennia gaande is. Mensen zien zichzelf als individu met unieke wensen en behoeften en willen niet in een hokje geplaatst worden. In het verlengde daarvan willen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen of in elk geval zelf keuzes kunnen maken.

Zelfbeschikking is belangrijker dan het deel uitmaken van een groep.

Kritische en mondige burgers

Een andere ontwikkeling is dat het welvaartsniveau is toegenomen waardoor comfort- en woonwensen zijn gestegen. Technologische ontwikkelingen dienen het individu die niet passief en afwachtend is maar opkomt voor de eigen belangen en de wegen kent om zelf voor die belangen op te komen.

Toegenomen mobiliteit

Over alle leeftijden heen is de mobiliteit toegenomen. Zowel de dagelijkse actieradius als de verhuisgeneigdheid wordt groter. Het is niet meer vanzelfsprekend dat mensen hun leven lang in dezelfde wijk of stad blijven wonen. De kritische consument haalt (woon) producten daar waar deze te krijgen zijn en zijn of haar netwerk is niet meer gebonden aan de fysieke woonomgeving.



SENIOREN

In 2040 is 25,6% van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, dat zijn 4,6 miljoen mensen. Rond 2050 is 10% van de bevolking 80-plus.

Leefstijl

De senior van nu wil niet oud zijn en vooral niet oud gevonden worden. Hij/zij staat midden in het leven en heeft een grote behoefte aan zelfsturing. Huidige en toekomstige ouderen hebben een betere sociaal-

economische positie en zijn, mede door scholing, beter in staat tot zelfbeschikking. De groep kwetsbare ouderen neemt de komende twintig jaar toe van 700.000 tot een miljoen. Het stimuleren van activiteit, niet alleen in de individuele sfeer, maar ook sociaal en maatschappelijk is gewenst en zal de kwetsbaarheid verminderen.

Ouderen van de toekomst hebben andere woonwensen.

Wonen

Het overgrote deel van de senioren maakt gebruik van de reguliere woningmarkt. Thuiswonende ouderen die daar zorg ontvangen, worden een steeds omvangrijkere groep.



GEZINNEN

Het aantal gezinnen in Groot-IJsselmonde is 7.400, waarvan circa 50% kinderen heeft.

Verhuisbewegingen

Uit de Zuidelijke Tuinsteden vertrekken gemiddeld meer gezinnen dan er binnenkomen. Het aantal gezinnen groeit in wijken waarin nieuwe huizen staan in een groenstedelijk en rustig woonmilieu (zoals Hoog-vliet Noord, Nesselande en Hoek van Holland).

Woonwensen

De ideale gezinswoning heeft een tuin, voldoende parkeergelegenheid en staat in een verkeersluwe straat vlakbij een school.



STUDENTEN

Op 1 oktober 2011 waren er 666.859 studenten in Nederland. Rotterdam kent ruim 53.000 voltijds WO en HBO studenten.

Wonen

Op dit moment wonen studenten vaak in reguliere woningbouw. In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2012 staat vermeld dat Rotterdam binnen een termijn van 7 jaar 2.740 studentenwoningen moet bouwen. Het gaat hier om 410 kamers met gedeelde voorzieningen, 1.330 kamers met eigen voorzieningen en 1.010 zelfstandige woningen.



STARTERS

Tot deze doelgroep worden bewoners gerekend die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken.

Economie

Momenteel wordt er door starters minder gekocht dan voorheen vanwege de huidige staat van de woningmarkt. Het is voor starters moeilijker dan voorheen om een hypotheek te krijgen. Het WoON rapport uit 2012 laat zien dat het aantal kooptransacties ten opzichte van 2009 verminderd is met 19%. Een trend op langere termijn is dat huren voor starters aantrekkelijker lijkt dan kopen.

Woonwensen

Huren of kopen is geen wens, maar een mogelijkheid die zich voordoet. Naast een afhankelijkheid van opleidingsniveau en deskundigheid is de afweging tussen kopen of huren conjunctuurgevoelig.

Vanuit de algemene en variabele trends in demaatschappijen op de woningmarkt van IJsselmonde zijn verschillende scenario's denkbaar. Door trends te clusteren zijn vier globale richtingen te onderscheiden die variëren naar economische conjunctuur en de mate van collectiviteit in de samenleving.



Toekomstbeeld

Consumptiemaatschappij

(sterke economie, individuele samenleving)

Dit scenario kenmerkt zich door welvaart en een passieve rol van bewoners, waardoor er weinig noodzaak tot verandering is. Veel bestaande systemen zetten zich door, de rol van overheid, zorg- en nutsbedrijven is die van voorzienende dienstverlener.

Daarbij zullen de kosten van energie toenemen. IJsselmonde is in dit scenario geen aantrekkelijk gebied. Wie de mogelijkheid heeft woont in het centrum van Rotterdam of in de modernere buitenwijken. De koopkracht van de inwoners van IJsselmonde ligt ver onder het Nederlands gemiddelde.

We kunnen vier extreme scenario's onderscheiden.

Toekomstbeeld

Inkomensklassenmaatschappij

(zwakke economie, individuele samenleving)

In dit scenario is zelfredzaamheid een dominant thema, wat leidt tot een groter verschil tussen arm en rijk. Wie het zich kan veroorloven zorgt goed voor zich-



zelf en koopt particulier zorg in. De collectieve voorzieningen zijn daarentegen sober. Energie wordt een kostbaar goed en verzorgingshuizen bestaan niet. De bewoners van IJsselmonde maken gebruik van de collectieve voorzieningen die niet door meer welvarenden van buiten de deelgemeente worden bezocht.

Toekomstbeeld

Innovatiemaatschappij

(sterke economie, collectieve samenleving)

Het meest voorspoedige denkbeeld wanneer de economische voorspoed gezamenlijk wordt ingezet voor investering in het algemeen belang. Kort gezegd wordt alles steeds beter voor iedereen: de zorg, het onderwijs, het openbaar vervoer en duurzame energie. In dit scenario zal meer dienstverlening in de complexen worden gewenst, terwijl deze op dit moment juist uit de gebouwen verdwenen is. Het ziekenhuis zal een belangrijke rol spelen in het leveren van zorg. Omdat de bereikbaarheid van IJsselmonde groter is,

zal er ook meer vraag ontstaan naar koopwoningen voor gezinnen en naar studentenwoningen. Het collectief organiseren van duurzame energieopwekking zal van invloed zijn op de openbare ruimte, het vastgoed en organisatiestructuren.



Maatschappij gebaseerd op samenredzaamheid

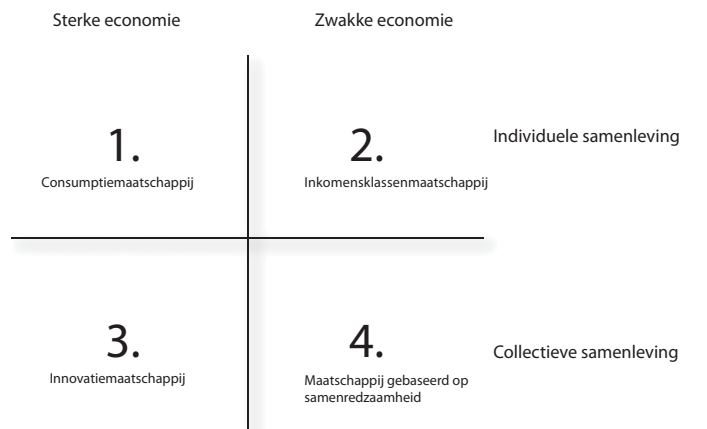
(zwakke economie, collectieve samenleving)

Samenredzaamheid staat voor lokale collectieven die los van de overheid zorgdragen voor hun eigen voorzieningenniveau. Daarbij valt te denken aan energieopwekking,



(mantel)zorg, verzekeringen, activiteiten en voedselproductie.

Voor IJsselmonde zou dit betekenen dat collectieven met een mix aan huishoudentypes in en rondom de complexen wonen, waarbij de eisen aan de energieprestatie van de woningen toenemen en de behoefte aan collectieve binnen- en buitenruimten groeit.



Figuur 2.1: Vier toekomstbeelden



3. OPGAVE

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. Door het precies definiëren van de opgave voor de verschillende scenario's kan deze keuze worden vergemakkelijkt en een eerste inzicht worden verkregen in de omvang van de opgave.



CONSUMPTIEMAATSCHAPPIJ

Techniek

In dit scenario zal ICT en media geïntegreerd zijn in het wonen. Om deze nieuwe technieken succesvol te laten zijn, dient de energiehuishouding van het vastgoed te worden aangepast. De systemen dienen transparant en adaptief te zijn.

Woningbezit

De vraag naar de koopwoningen zal in dit scenario hoger zijn dan in de huidige situatie. Deze vraag sluit niet aan bij het huidige aanbod van de woningcorporaties. De appartementen in de huidige staat en context zijn vermoedelijk niet aantrekkelijk genoeg voor de verkoop.



INKOMENSKLASSEN MAATSCHAPPIJ

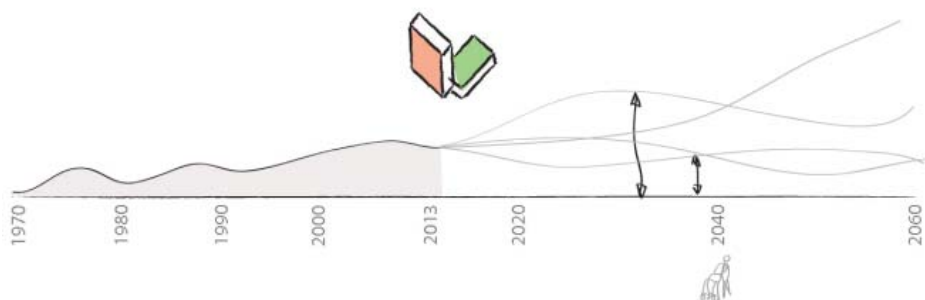
Energie

De energiekosten zullen sterk toenemen. Om de woonlasten van bewoners draagbaar te houden moeten de woningen worden gerenoveerd om de energieprestatie te verbeteren.

Collectiviteit

Verzorgingshuizen zullen in dit scenario niet meer bestaan. Welvarende ouderen kopen zorg aan huis in of een plek in een particuliere instelling. De huidige seniorencomplexen komen in aanmerking als goedkope woonvorm voor de minder draagkrachtige laag van de samenleving, waarbij de collectieve ruimten niet of nauwelijks zullen worden gebruikt.

Er zal een verschil ontstaan tussen de gewenste en daadwerkelijke situatie.



Figuur 3.1: In verschillende scenario's zal de afstand tussen gewenste en bestaande situatie van het vastgoed (en daarmee de mate van ingreep die nodig is om dit te overbruggen) verschillen.



INNOVATIEMAATSCHAPPIJ

Verzorging

Ouderen wensen in dit scenario dat zorgdiensten dichtbij hun woning aanwezig zijn. Het bestaande vastgoed zou zo kunnen worden aangepast dat de zorgdiensten in het gebouw worden ondergebracht en een functie hebben voor de hele buurt.

Openbaar vervoer

In dit scenario zal het OV-netwerk in Rotterdam worden uitgebreid waardoor Groot-IJsselmonde beter bereikbaar is. Daardoor zal deze wijk ook aantrekkelijk worden voor studenten en starters. Het woningaanbod zal hierop in moeten spelen.

Duurzame energie

Energie wordt op landelijk niveau duurzaam opgewekt. De prijs van energie zal dalen, waardoor de behoefte om woningen te isoleren vooral uit oogpunt van comfort zal worden gemotiveerd.



SAMENREDZAAMHEID-MAATSCHAPPIJ

Informele zorg

Mantelzorg en familiale zorg zullen een belangrijke rol spelen in de ouderenzorg. Een gedifferentieerd woningaanbod in en om de bestaande seniorencomplexen is daarbij van belang.

Mobiliteit

De lage mobiliteit in dit scenario zal zorgen voor introverte buurten. Er zal behoefte ontstaan aan collectieve binnen- en buitenruimten.

Duurzame energie

Door actief burgerschap zullen coöperaties ontstaan die duurzame energie willen opwekken in en om de eigen woning. Het verbeteren van de energieprestatie van de woningen zelf is daar onderdeel van.



4. LIJST MAATREGELEN

Op basis van de analyse en verschillende beschrijvingen van de opgave wordt een brede inventarisatie gedaan van de denkbare maatregelen. Daarbij gaat het zowel om fysieke aanpassingen aan het gebouw als om beheer en sociale aspecten. Uit deze lijst kunnen in een later stadium logische sets worden samengesteld.

Het gaat zowel om
fysieke, sociale als
beheersmaatregelen.

Wonen

	flexibiliteit in plattegrond/opbouw
	nieuwbouw
	herindelen
	energiehuishouding verbeteren
	beter isoleren: dubbelglas, zonwering
	groene energie
	flat als energievoorziening voor buurt
	woningdifferentiatie
	doelgroepmenging
	woningen samenvoegen
	overdekte / inpandige scootparkeerplaats
	strippen tot casco
	glasoppervlak gevel vergroten
	stijgpunten toevoegen
	esthetische kwaliteit verhogen
	dakterrassen creëren
	gebouwwolume verkleinen

Economie, werk & inkomen	Veiligheid & Hulpdiensten	Gezondheid & Hulpverlening
 ruimte voor coöperaties  caféruimte faciliteren  restaurantruimte faciliteren  winkelruimte faciliteren  bedrijfsruimte faciliteren	 videofoons installeren  drempels verwijderen	 zorgverlener in pandig aanwezig  samenwerking eigenaar - zorgverlener  zorgfunctie voor de wijk faciliteren  praktijkruimte faciliteren  extra entree toevoegen
Onderwijs	Participatie & Welzijn	Woonomgeving
 ruimte faciliteren voor onderwijs  herindelen  extra entree toevoegen  samenwerkingsverband onderwijsinstelling - bedrijf  bibliotheekruimte/mediatheek  ruimte voor kinderopvang	 ruimte voor hobby's faciliteren  sloop  nieuwbouw  herindelen  leefkwaliteit verbeteren  meer daglichtinval  flat met wijkfunctie  entree vernieuwen  ruimte faciliteren voor (vrijwilliger)organisatie  ruimte voor sportvereniging	 parkeerplaatsen toevoegen  collectief groen aantrekkelijker maken  bewonersparticipatie stimuleren  smart-grid parkeergarage



5. PERSPECTIEF

MARKTPositionERING

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.

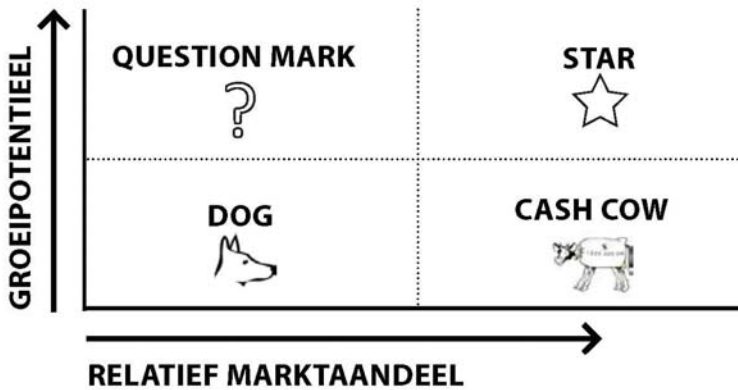
PERSPECTIEVEN

Wanneer we deze marktpositionering combineren met de vier eerder genoemde scenario's of maatschappijbeelden (consumptie-, inkomensklassen-, innovatie- of samenredzaamheid maatschappij) krijgen we een spectrum van 16 perspectieven voor het vastgoed. Deze perspectieven zijn positioneringen van het vastgoed in de markt binnen een geschetst scenario. Al deze perspectieven bij elkaar geven een breed beeld van wat er met het vastgoed zou kunnen gebeuren - van sloop tot grootschalige transformatie tot nietsdoen - en voor ieder perspectief zijn voorbeeld-projecten aan te wijzen waardoor een beeld ontstaat van wat dit perspectief inhoudt of kan betekenen.

POSITIONEREN

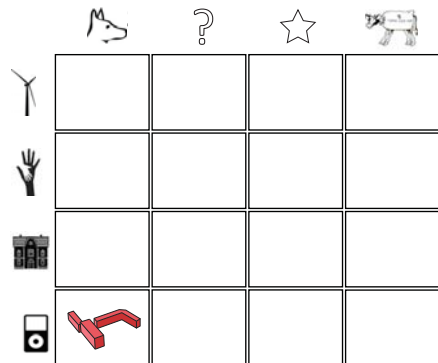
Om te bepalen wat een geschikte strategie voor het betreffende vastgoed is, kan met de gedane analyses in het achterhoofd naar de verschillende perspectieven gekeken worden en een keuze worden gemaakt welke perspectieven het best denkbaar zijn voor het object. In deze keuze zullen de boekwaarde van het object, mogelijk lopende contracten, de financiële positie van de eigenaar en ontwikkelingen in de context van het pand eveneens een rol spelen.

In sommige gevallen kan het verstandig zijn meerdere perspectieven met elkaar te vergelijken. Aan de hand van de positionering en eerder gemaakte analyse kan bepaald worden wat er nodig is om de huidige positie van het vastgoed om te buigen naar een nieuw perspectief. Vanuit de lijst maatregelen kunnen sets worden samengesteld die de ingreep kwantificeerbaar maken. Meerdere perspectieven kunnen dan worden onderzocht en doorgerekend.

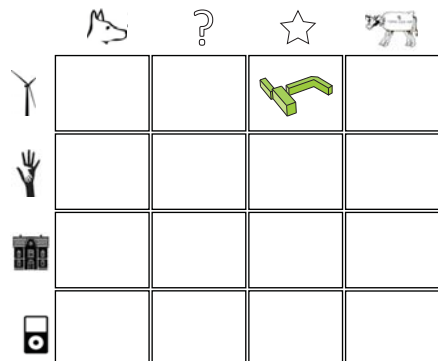


Figuur 5.1: 'Growth-share matrix' (bron: Henderson, 1970)

Met de gedane analyses in het achterhoofd kunnen verschillende perspectieven vergeleken worden.



Figuur 5.2: Situatie vastgoed



Figuur 5.3: Perspectief vastgoed

INNOVATIE MAATSCHAPPIJ



NIEUWELAAN, DELFT

SAMENREDZAAMHEID MAATSCHAPPIJ



WALLISBLOK, ROTTERDAM

INKOMENSKLASSEN MAATSCHAPPIJ



TORRE DAVID

CONSUMPTIE MAATSCHAPPIJ



SLOPEN

QUESTION MARK ?

STAR ☆

CASH COW 



POPTAHOF, DELFT



JUSTUS VAN EFFENCOMPLEX



DE VERFDOOS, AMSTERDAM



DE FLAT, BIJLMER



GESTIPPELD WONEN



RET-REMISE, ROTTERDAM



KONINGSVROUWEN LANDLUST



ROSORUM RESID. ARNHEM



FRISSENSTEIN, BIJLMER



HOGEWEEY, WEESEP



FRANSÖZISCHES V. TÜBINGEN



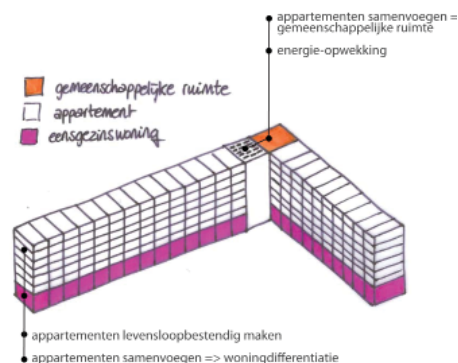
LACATON & VASSAL, PARIJS



6. SETS MAATREGELLEN

Op basis van de positionering(en) en de analyses van een complex kan bepaald worden welke set maatregelen nodig is om de huidige situatie van een complex te vertalen naar een kansrijk toekomstperspectief. Vanuit de opgebouwde bibliotheek aan maatregelen worden logische combinaties van fysieke, sociale en beheersmaatregelen opgesteld waarmee het complex een nieuwe toekomst tegemoet kan. We hebben er in deze brochure bewust voor gekozen de positionering van de vier complexen te spreiden over de verschillende scenario's en marktpositities.

BEVERBURGH



Figuur 6.1: Beverburgh

Voor de toekomst zien wij de Beverburgh als een complex waar zorgbehoevenden van verschillende leeftijden kunnen wonen.

Set maatregelen



Toegankelijkheid verbeteren



Woningdifferentiatie door samenvoegen



Appartementen samenvoegen tot collectieve ruimtes

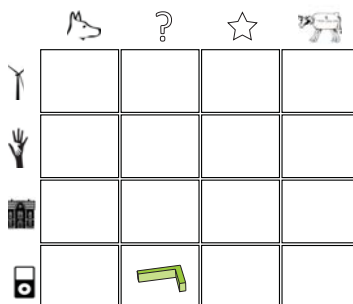


Energielabel verlagen door:

- verbeteren isolatie gevel
- duurzame energie opwekken

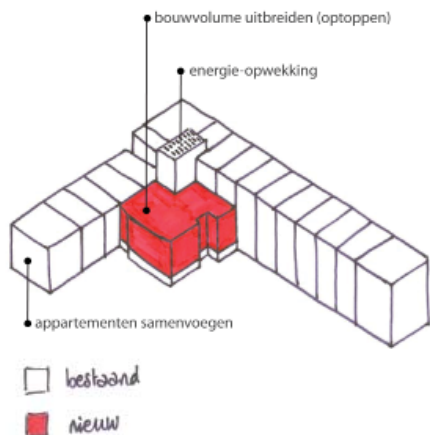
Beargumentatie

De ligging van het complex ten opzichte van voorzieningen en de grootte van de appartementen leent zich voor doorbestemming. Door het samenvoegen van appartementen op de begane grond en 1e verdieping ontstaan grondgebonden maisonnettes voor gezinnen waarvan één of meer personen zorgbehoevend zijn. Extra ontmoetingsplekken voor senioren kunnen op de verdiepingen gerealiseerd worden. Door de bestaande galerij van de zuidvleugel in te pakken met een 2e huid façade kan warmte worden vastgehouden en warmteverlies worden tegengegaan.



Figuur 6.2: Perspectief Beverburgh

SCHUILBURGH



Figuur 6.3: Schuilburgh

Voor de Schuilburgh zien wij een toekomst waar mensen in woongemeenschappen samen leven.

Set maatregelen



Extra collectieve ruimten toevoegen door uitbreiden bouwvolume.



Energielabel verlagen door:

- verbeteren isolatie gevel
- duurzame energie opwekken



Appartementen op de koppen horizontaal samenvoegen



Balkons vergroten



Scootmobielstalling faciliteren



Zorgverlener in pandig huisvesten

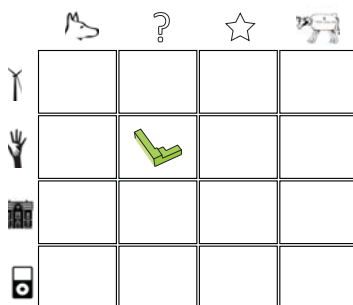
Beargumentatie

Dit complex leent zich door haar opzet – een L-vorm – en haar hoogte (6 bouwlagen) goed voor het huisvesten van een gemeenschap. Ontmoeting kan plaatsvinden in de knik van de L-vorm, waar een gemeenschappelijke ruimte reeds aanwezig is. Door deze op te toppen kan op iedere verdieping een

gemeenschappelijke ruimte gefaciliteerd worden.

De appartementen op de koppen zijn te klein en zullen samengevoegd moeten worden met de naastgelegen appartementen.

De huidige appartementen zijn al levensloopbestendig en hoeven dus niet te worden aangepast.



Figuur 6.4: Perspectief Schuilburgh

Vanuit de opgebouwde bibliotheek aan maatregelen worden logische combinaties samengesteld.

DE KREEK

Voor de toekomst zien wij twee opties voor woongebouw de Kreek:

1. De Kreek als een wooncomplex voor woongroepen ouderen waarbij de woningen levensloopbestendig zijn.

Set maatregelen (optie 1)



Doelgroepswijziging



Bouwvolume slopen



Bouwvolume aanbouwen



Woningdifferentiatie door samenvoegen appartementen



Toegankelijkheid verbeteren



Slopen tot casco



Nieuwe buitenruimtes (balkons)



Functies in de plint toevoegen



Energielabel verlagen door:

- verbeteren isolatie gevel
 - duurzame energie opwekken
 - besparingsmaatregelen toepassen
- Het dak isoleren.



Scootmobielstalling faciliteren;



Gevel ter plaatse van trappenhuizen transparant maken.



Beargumentatie

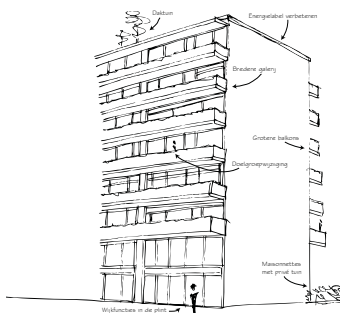
Woongebouw De Kreek ligt op loopafstand van station Lombardijen, het Wartburg college en de Zorgboulevard Rotterdam. Vanwege deze ligging is het wooncomplex aantrekkelijk voor zowel starters, gezinnen met oudere kinderen en zorgbehoevenden. In de directe omgeving missen kleine voorzieningen zoals een buurtwinkel en café. Deze kunnen in de plint van het gebouw worden ondergebracht.

Een variëteit aan woningtypen kan ontstaan door het strippen van het gebouw tot casco

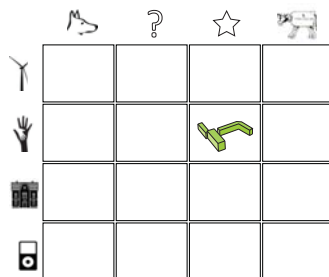
en vervolgens deels horizontaal en verticaal samenvoegen van modules. Vanuit een catalogus van balkons, serres, patio's en dakterrassen kan ook qua buitenruimte differentiatie ontstaan waardoor het gebouw aantrekkelijk wordt voor een zeer diverse groep bewoners.

In twee vleugels zullen ontmoetingsruimten gecreëerd worden door de middencorridor te verbreden of door twee modules, grenzend aan de verticale verkeersruimte, in te richten als verblijfsruimte.

Om de positionering van het gebouw en de buurtfuncties in de plint te verbeteren wordt in het zuidwestblok een onderdoorgang gemaakt voor fietsers en voetgangers.



Figuur 6.5: Toepassing set maatregelen De Kreek, optie 1



Figuur 6.6: Perspectief De Kreek optie 1

2. De Kreek als een duurzaam wooncomplex waarbij het opwekken van energie voordelen oplevert voor zowel huurder als verhuurder. Gemengd wonen en sociale duurzaamheid staan centraal.

Set maatregelen (optie 2)

-  Doelgroepswijziging
-  Samenvoegen appartementen
-  Splitsen appartementen
-  Optimaliseren energieprestatie
-  Dakterras als nieuwe buitenruimte
-  Zonneserre met pv-cellen en zonnecollectoren
-  Warmte/koude opslagsysteem
-  Functies in de plint toevoegen
-  Energielabel verlagen door:
 - a) verbeteren isolatie gevel
 - b) duurzame energie opwekken
 - c) besparingsmaatregelen toepassen
-  Gebouw isoleren
-  Gevelelementen vervangen

Beargumentatie

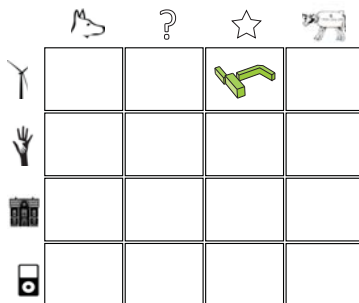
De potenties die de ligging van woongebouw de Kreek met zich meebrengt lenen zich niet in eerste instantie voor senioren. De huidige bewoners hebben niet veel profijt van de nabijheid van het station en het ziekenhuis. Voor mobiele starters en voor studenten die co-schappen lopen of een stage doen in het Maasstad ziekenhuis biedt de Kreek wellicht een interessant alternatief voor wonen in het centrum van Rotterdam. Een doelgroepswijziging ligt voor de hand. Het inzetten op duurzaamheid kan een tweede leven voor dit gebouw aantrekkelijk maken.

Het complex heeft een grote 'binnentuin' waarvan de functie niet helder is. De tuin ligt op het zuiden en is dus behalve als buitenruimte ook interessant voor een serre met

zonnecellen. Omdat het gebouw momenteel het energielabel E heeft is er urgentie om ook bouwfysische ingrepen te doen. Daarbij lijkt het inpakken van het gebouw één van de beste opties. De balkons worden serre's en vormen een tweede huid waardoor een thermische buffer ontstaat.



Figuur 6.7: Toepassing set maatregelen De Kreek, optie 2



Figuur 6.8: Perspectief De Kreek optie 2

DE TUYNENBURG

We hebben de Tuynenburgh als voorbeeld genomen voor het inzetten van verouderde complexen als betaalbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen, in dit geval arbeidsmigranten.

Set maatregelen



Doelgroepswijziging



Extra parkeerplaatsen



Verbeteren openbaar groen



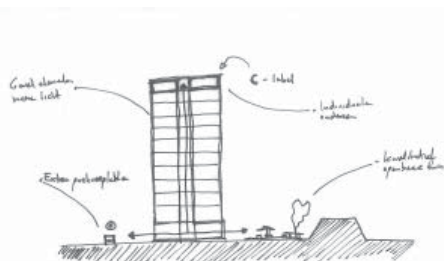
Creëren van gemeenschappelijke ruimten in huidige woningen.



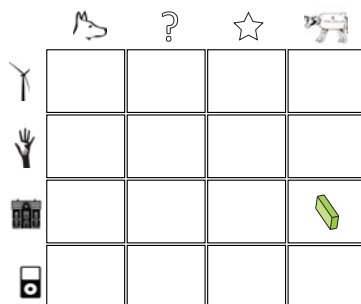
Winkel op begane grond.

Beargumentatie

De Tuynenburgh is in 1992 gerenoveerd. Daarbij is dubbelglas aangebracht en zijn aanpassingen gedaan aan de energieprestatie van het gebouw. Elke verdieping kent acht appartementen van 72m² en twee appartementen van 56m². Qua energieprestatie en woningtype is er daarom geen urgentie voor een ingreep. De decentrale ligging van de flat leidt tot een laag voorzieningenniveau in de directe omgeving en een slechte bereikbaarheid, ook met het openbaar vervoer. Dit maakt de woningen niet zo gewild voor de doelgroep senioren. Daarom ligt een doelgroepwijziging voor de hand, waarvoor maar weinig fysieke ingrepen nodig zijn. De flat zou als huisvesting voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten kunnen dienen.



Figuur 6.5: Toepassing set maatregelen Tuynenburgh



Figuur 6.8: Perspectief Tuynenburghflat

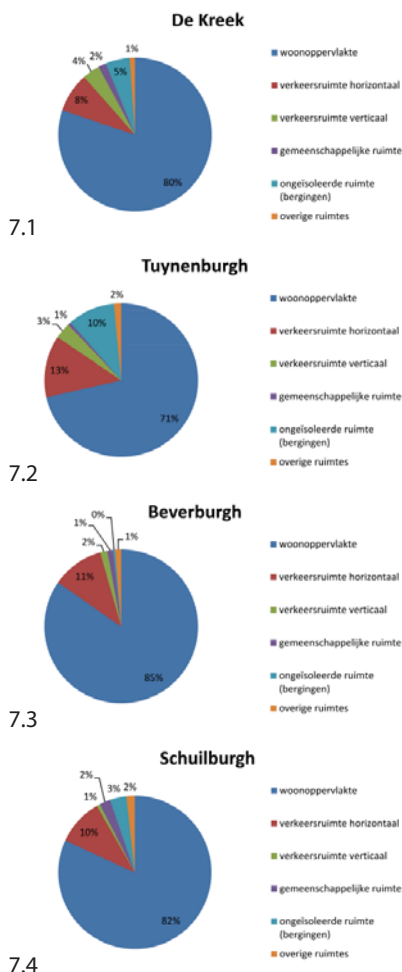


7. TOETSING

In de toetsingsfase is het van belang dat de voorgestelde sets maatregelen worden doorgerekend en getoetst aan het beleid van de vastgoedeigenaar, in dit geval de woningcorporatie. Door de sets maatregelen te kwantificeren en de situatie voor en na tegen elkaar af te zetten kan inzicht worden verkregen in kosten en exploitatie en kan de afweging worden gemaakt welk perspectief het meest wenselijk is.

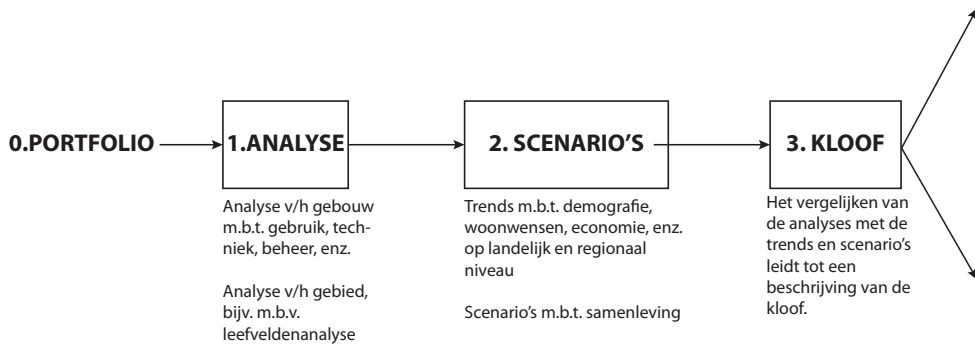
Door de sets maatregelen te benoemen en de situatie voor en na in beeld te brengen kan inzicht worden verkregen in de grootte van de ingreep en een indicatie van de bijbehorende kosten. Maar ook is het van belang te kijken naar de (huur)opbrengsten in beide situaties en naar de beoogde doelen en effecten. Op die gronden kan worden bepaald of de gekozen perspectieven inderdaad de meest wenselijke opties zijn.

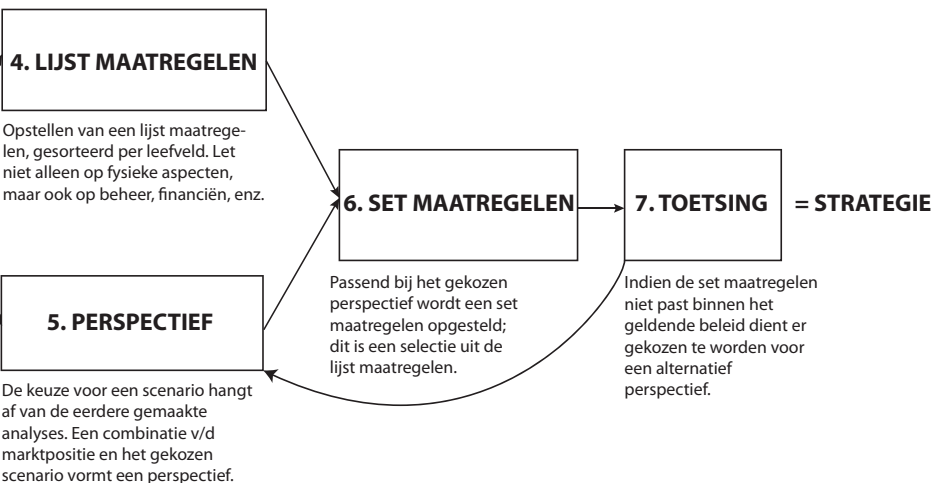
De gekwantificeerde sets maatregelen met bijbehorende indicatie van de kosten vormen een directe en zeer bruikbare input voor een transformatievoorstel van het vastgoed dat door architecten kan worden uitgewerkt. Deze input vormt, samen met de maatregelen op sociaal gebied en in het beheer, de uiteindelijke strategie.



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
	Huidige situatie				Nieuwe situatie							
	W08 De Kreek	Beverburgh	Schuilburgh	Tuynenburgh	W08 De Kreek - energieneutraal	W08 De Kreek - het dorp	Beverburgh	Schuilburgh	Tuynenburgh	W08 De Kreek - energieneutraal	W08 De Kreek - het dorp	
Woonoppervlakte	23.230	11.846,58	6.340,90	6.320	14.900,00	26.191,14	12.941,79	5.291,38	7.200	14.210	448	
Verkeersruimte horizontaal	3.040,73	1.543,96	767,79	1.543,88	1.543,96	3.040,73	1.543,96	767,79	1.543,88	1.496,77	0,00	
Verkeersruimte verticaal	1.824,89	216,04	33,62	408,93	216,04	1.824,89	216,04	33,62	408,93	1.113,30	0,00	
Gemeenschappelijke ruimtes	909,48	179,69	179,69	0	779,58	969,9	1.689,94	1.089	609,48	394,08	0,00	
Ongesoleerde ruimtes (bergingen)	1.872,11	117,72	270,46	1.180	0	0	117,72	270,46	1.180	1.872,11	1.872,11	
Overige ruimtes	41,04	0	132,28	0	41,04	0	0	132,28	181	432,04	0,00	
Gesameneerde getoetste	12.914,30	1.259,30	992,81	4.083,20	12.914,30	12.914,30	1.259,30	992,81	4.083,20	12.914,30	94,08	
Gesameneerde ongetoetste	1.626,03	6.117,44	2.701,63	422,02	0,00	1.626,03	6.117,44	2.701,63	422,02	1.626,03	0,00	

Figuur 7.1 t/m 7.5: Toetsingsresultaten





Colofon:

Deze brochure is ontwikkeld door studenten en onderzoekers van Veldacademie, in het kader van een studieopdracht naar vier seniorencomplexen voor woningcorporatie Woonbron.

Voor meer informatie of advies kunt u contact opnemen met Veldacademie.

VELDACADEMIE
Waalhaven Oostzijde 1
3087 BM Rotterdam
www.veldacademie.nl

Opdrachtgever Woonbron:
Nicol van Twillert

Team Veldacademie:
Pieter Graaff, Wessel Jonker
Milou Joosten, Fabian van Aerschot





Da

Wijkfuncties in de pl