WWW.VELDACADEMIE.NL

PILOT ZORGHUISVESTING - V&V WILGENBORGH - LAURENS

PILOT ZORGHUISVESTING - V&V WILGENBORGH - LAURENS

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

VELD ACADEMIE

Gemeente Rotterdam

laurens

SAMENVATTING

De Wilgenborgh is een woonzorgcentrum aan de rand van Schiebroek, gebouwd in 1965. Het gebouw bestaat uit twee vleugels: een verzorgingshuis met ongeveer 100 bewoners in de laagbouw en een voormalige serviceflat met ongeveer 70 wooneenheden in de hoogbouw. De grote tuin en de ligging nabij de Bergsche Plassen maken de locatie tot een rustige en groene woonlocatie. Vanuit de wijk bekeken ligt De Wilgenborgh echter decentraal ten opzichte van voorzieningen en openbaar vervoer in het als minder aantrekkelijk bekend staande Schiebroek-Zuid. Rondom de Teldersweg spelen verschillende ontwikkelingen, maar niet ten gunste van dagelijkse voorzieningen. De verwachting is dat de Lidl er verdwijnt. Belangrijke voorzieningenclusters, buurthuis De Castagnet en het Medisch Centrum Schiebroek bevinden zich meer in het noorden van de wijk.

Bewoners van het verzorgingshuis zijn erg tevreden met hun verblijf in De Wilgenborgh. Het is rustig en groen en tegelijkertijd is alles wat ze nodig hebben voorhanden. In de plint bevinden zich ontmoetingsruimtes, een restaurant, een winkeltje en een kapper en schoonheidssalon. Behalve verzorgingshuiskamers kent de laagbouwvleugel een afdeling voor BOPZ en de revalidatieafdeling Vincere waar onder meer bewoners terecht kunnen die herstellende zijn na ziekenhuisopname. De aanwezigheid van deze tijdelijke bewoners draagt volgens medewerkers bij aan de prettige open sfeer die op de locatie heerst.

De hoogbouwvleugel is een voormalige serviceflat met zelfstandige wooneenheden van circa 40 m2. In 2008 is besloten De Wilgenborgh te slopen. De bewoners van de serviceflat zijn toen verhuisd, waarmee de klassieke relatie tussen verzorgingshuis en serviceflat verloren is gegaan. Vanaf 2009 is besloten de hoogbouw te verhuren aan partijen op basis van tijdelijke contracten. Deze contracten met Pameijer en stichting Timon lopen af op 1 januari 2015. De bestemming van de hoogbouw is vanaf dat moment nog onzeker. Duidelijk is dat de hoogbouw zonder ingrijpende verbouwing niet opnieuw ingezet kan worden als ouderenhuisvesting. De woningen zijn verouderd en ontoegankelijk, bovendien hebben de sloopplannen uit het verleden de reputatie van De Wilgenborgh geen goed gedaan. Er is weinig uitwisseling tussen de bewoners van de laagbouw en de hoogbouw. Het verzorgingshuis is in de vorm van een installatieruimte en vluchtwegen van de hoogbouw afhankelijk, maar heeft als enige toegang tot de tuin.

Circa 60% van de bewoners van de laagbouw heeft een indicatie voor zorgzwaartepakket 5 of hoger. De doorstroom van bewoners vanuit Vincere naar het verzorgingshuis vindt slechts zelden plaats.

Laurens heeft een sterke positie in Schiebroek, zowel met het oog op de intramurale complexen als middels verschillende zorg aan huis teams. Ondanks verschillende pogingen om buurtbewoners te betrekken bij het activiteitenprogramma op De Wilgenborgh is de band met de wijk beperkt. De Wilgenborgh is hier echter ook niet van afhankelijk: de meeste bewoners van het verzorgingshuis zijn niet afkomstige uit de wijk, maar komen via een klantadviseur op de locatie terecht. De rustige ligging, kleinschaligheid en open sfeer in combinatie met de wooneenheden met eigen sanitair maken het voor (de kinderen van) toekomstige bewoners tot een aantrekkelijke locatie.

Al met al functioneert De Wilgenborgh behoorlijk onafhankelijk. Er is weinig relatie met buurtbewoners of met andere locaties van Laurens, de voorzieningen waarvan bewoners gebruik maken zijn vooral inpandig en er vindt weinig doorstroming plaats tussen verschillende afdelingen.

In een workshop met Laurens zijn vier zeer uiteenlopende strategieën gekozen, variërend van afstoten tot excelleren. Hierin zijn de toekomstige rollen van Laurens op deze locatie als zorgaanbieder en/of gebouweigenaar verkend, net als de mogelijkheden om herontwikkeling van de hoog- en laagbouw te faseren of los te koppelen. Tijdens een adviesgesprek zijn de uitkomsten van deze verkenningen gesproken en zijn de uitgangspunten voor de uiteindelijke strategie vastgesteld.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 5

1 INLEIDING 9

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

2 ANALYSE 17

2.1 Inleiding 18
2.2 Analyse context 19
2.3 Analyse huisvesting 32
2.4 Analyse zorg 45
2.5 Conclusies 49

3 SCENARIO'S & MARKTPOSITIES 51

3.1 Inleiding 52
3.2 Consumptie scenario 54
3.3 Innovatie scenario 55
3.4 Inkomensklassen scenario 56
3.5 Samenredzaamheid scenario 57
3.6 Huidige scenario De Wilgenborgh 58
3.7 Marktpositioneringen 59
3.8 Perspectieven rode prototype 60

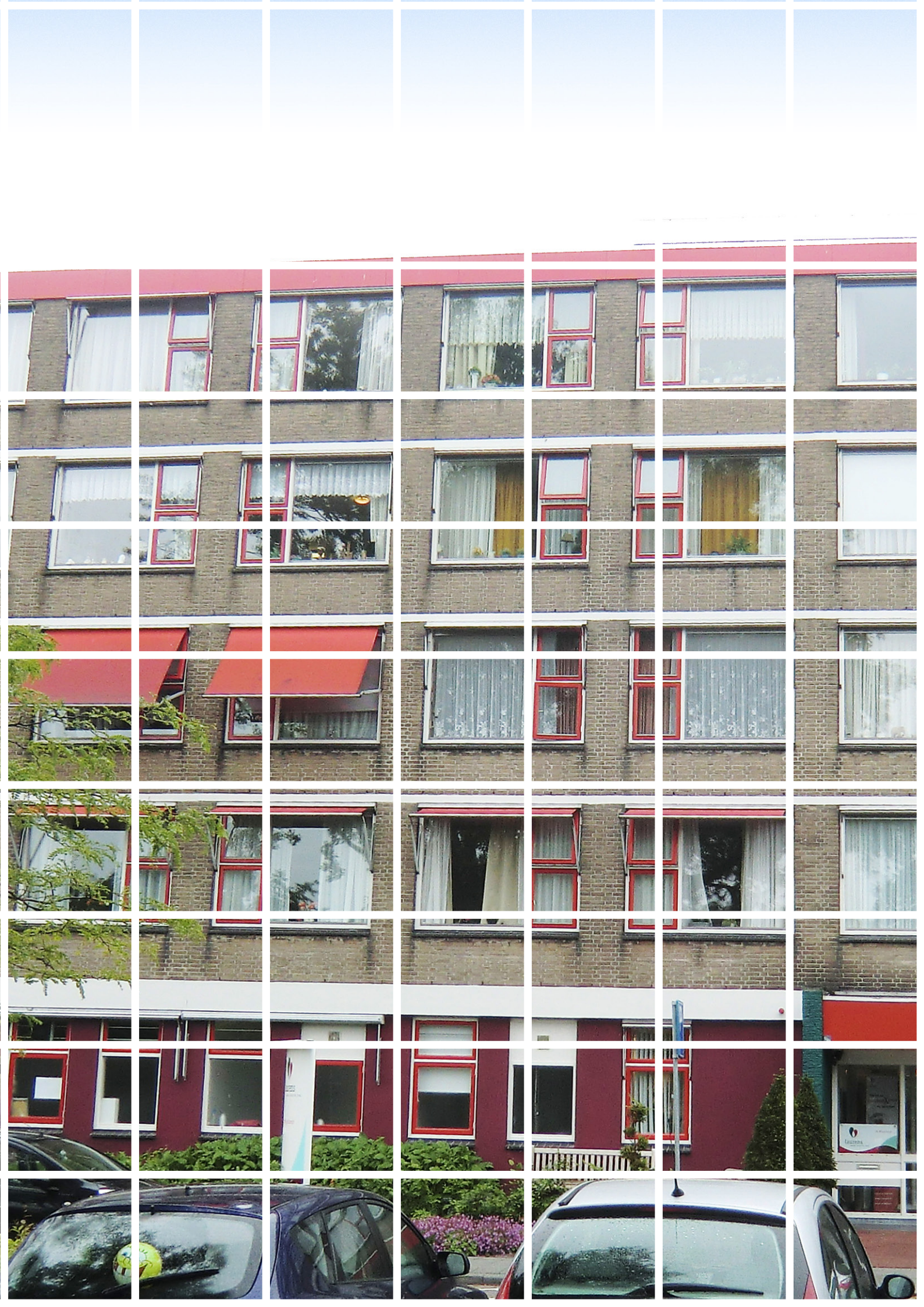
4 STRATEGIEËN 63

4.1 Keuze 4 perspectieven voor De Wilgenborgh 64
4.2 Strategie Afstoten 66
4.3 Strategie Herpositioneren 72
4.4 Strategie Excelleren 78
4.5 Strategie Specialiseren 84

BIJLAGEN 119

Bijlage I Analysekaarten context 120
Bijlage II Analyse Huisvestingsmogelijkheden 140
Bijlage III Beeldanalyse 148

COLOFON 163



INLEIDING

1.1 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. Naar verwachting zullen in 2016 circa 4.800 Rotterdammers extra 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 gebouweigenaren 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.

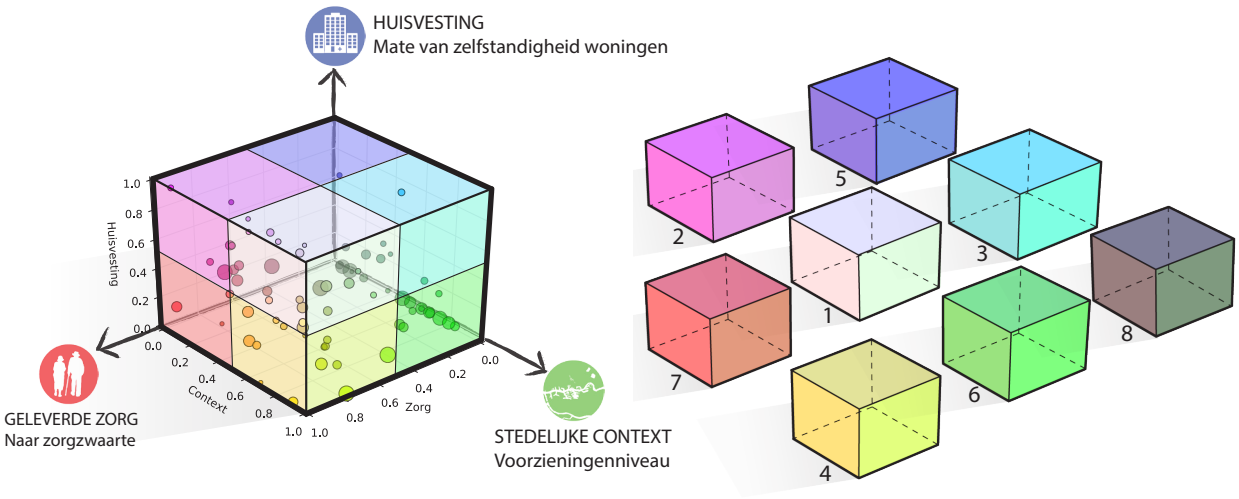
Door een gecombineerde score op de drie assen Huisvesting, Zorg en Context zijn de karakteristieken van de locaties ten opzichte van elkaar integraal te vergelijken. Deze integrale inventarisatie van de zorghuisvesting en de onderverdeling naar prototypen bieden een uniek vertrekpunt voor het verkennen 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	Overwegend lagere zzp's, zelfstandige woningen in omgeving met veel voorzieningen.	Meest kansrijk om woningen in reguliere verhuur aan te bieden.
2	Lage zzp's, zelfstandige woningen, maar slechts weinig voorzieningen in de buurt.	Reguliere verhuur op decentrale locatie; verken doelgroepen.
3	Zelfstandige woningen, veel voorzieningen in de omgeving, hogere zzp´s (intramuraal).	Complex voor mix van zorgzwaartes of richten op reguliere verhuur.
4	Lagere zzp's, een hoog voorzieningenniveau, maar onzelfstandige woningen.	Verken andere woonvormen, transformatie of sloop.
5	Zelfstandige woningen voor hogere zzp's in een buurt met weinig voorzieningen.	Onderzoek kansen buurtfunctie, als verpleeghuis of mix.
6	Een omgeving met veel voorzieningen, maar gebouw met zorgafdelingen voor hoge zzp's.	Onderzoek kansen als verpleeghuis zonder buurtfunctie.
7	Vooral lagere zzp's, maar pand met zorgafdelingen op decentrale locatie.	Kansarm. Onderzoek andere doelgroepen of kans als verpleeghuis.
8	Hogere zzp's in gebouw met zorgafdelingen, weinig voorzieningen in de omgeving.	Meest kansrijk als verpleeghuis met buurtfunctie.

Afb. 1.1: Schema prototypen | Veldacademie

1.2 DE WILGENBORGH ALS VOORBEELD VAN HET RODE PROTOTYPE

Locatie De Wilgenborgh valt net als 12% van de Rotterdamse verpleeg- en verzorgingshuizen binnen het rode prototype. Toekomstige bewoners met een lichte zorgvraag krijgen geen financiering voor huisvesting meer vanuit de AWBZ. In locaties binnen het rode prototype valt een aanzienlijk deel van de huidige bewoners in die categorie. De decentrale ligging ten opzichte van voorzieningen en het hoge aandeel onzelfstandige en/of 1-kamer appartementen maken het op het eerste oog lastig te concurreren op de reguliere te woningmarkt.

De Wilgenborgh ligt op de grens tussen een rood en een zwart prototype omdat er naast lichtere zorg ook veel zwaardere zorg wordt geleverd. Dit zou een kans en ontwikkelrichting kunnen zijn. Toch ligt er nu een opgave omdat het deel lichtere zorg aanzienlijk is (40%).

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.

Interessant aan De Wilgenborgh is dat naast het zorgcomplex (laagbouw) ook het aangrenzende wooncomplex (hoogbouw) in beheer is van Stichting Laurens Wonen.

Afb. 1.2: Entree De Wilgenborgh | Veldacademie

DE WILGENBORGH

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

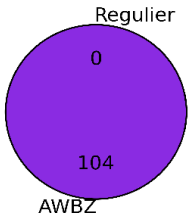
Aantal wooneenheden: 101
Aantal AWBZ plaatsen: 104
Bouwjaar: 1965
Oppervlakte totaal: 10088 m2

ADRES:

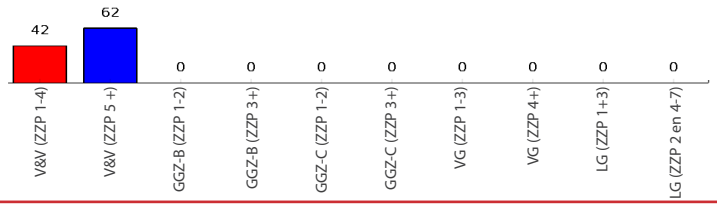
Adriaan Kluitstraat 170
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:



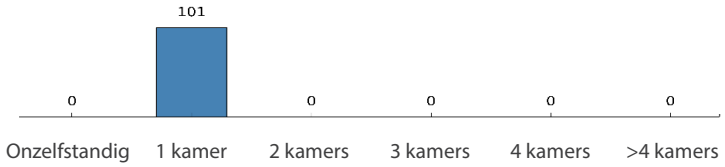
GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:



WONEN

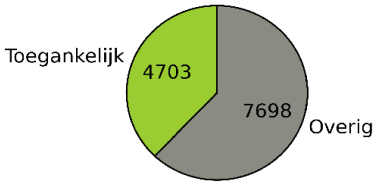
ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

AANTAL KAMERS PER WONING:



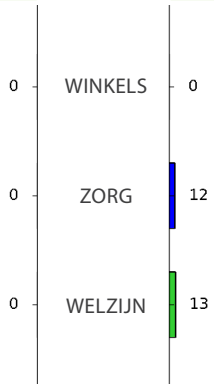
CONTEXT

NABIJE WONINGEN:



INPANDIGE VOORZIENINGEN

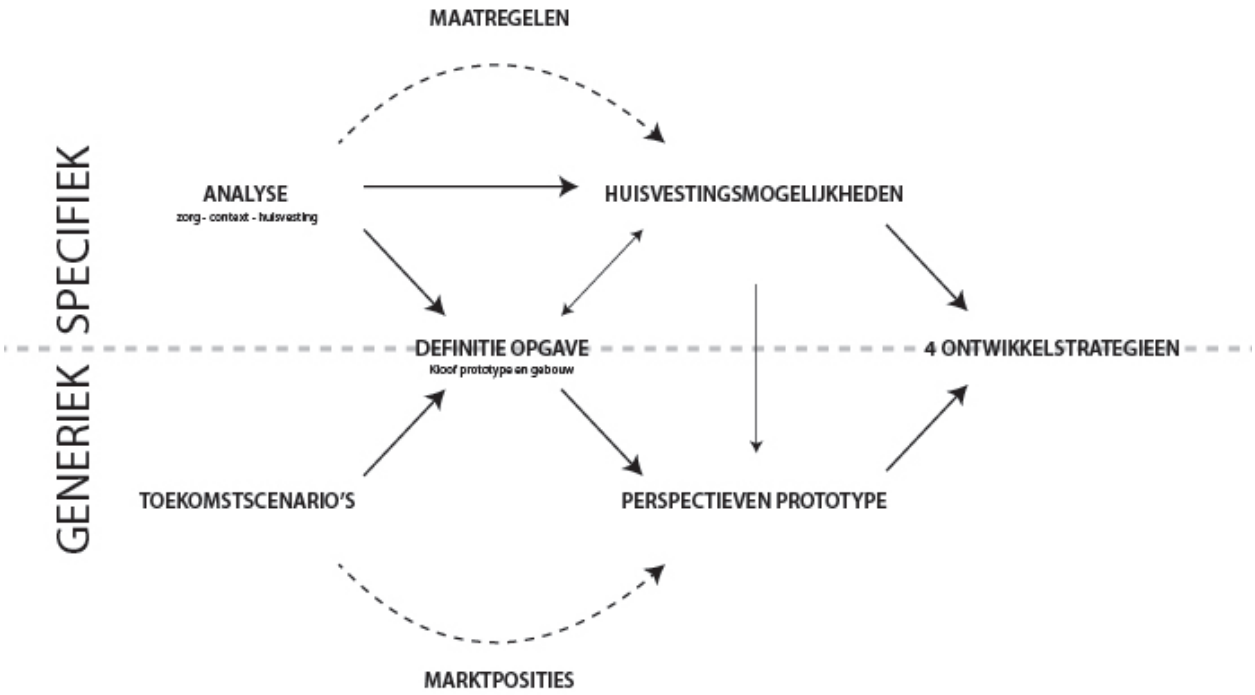
NABIJE VOORZIENINGEN



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 Kleiweg 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. Op deze manier wordt een wisselwerking bewerkstelligt tussen generieke en specifieke kennis en methodiek.



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

GELEVERDE ZORG

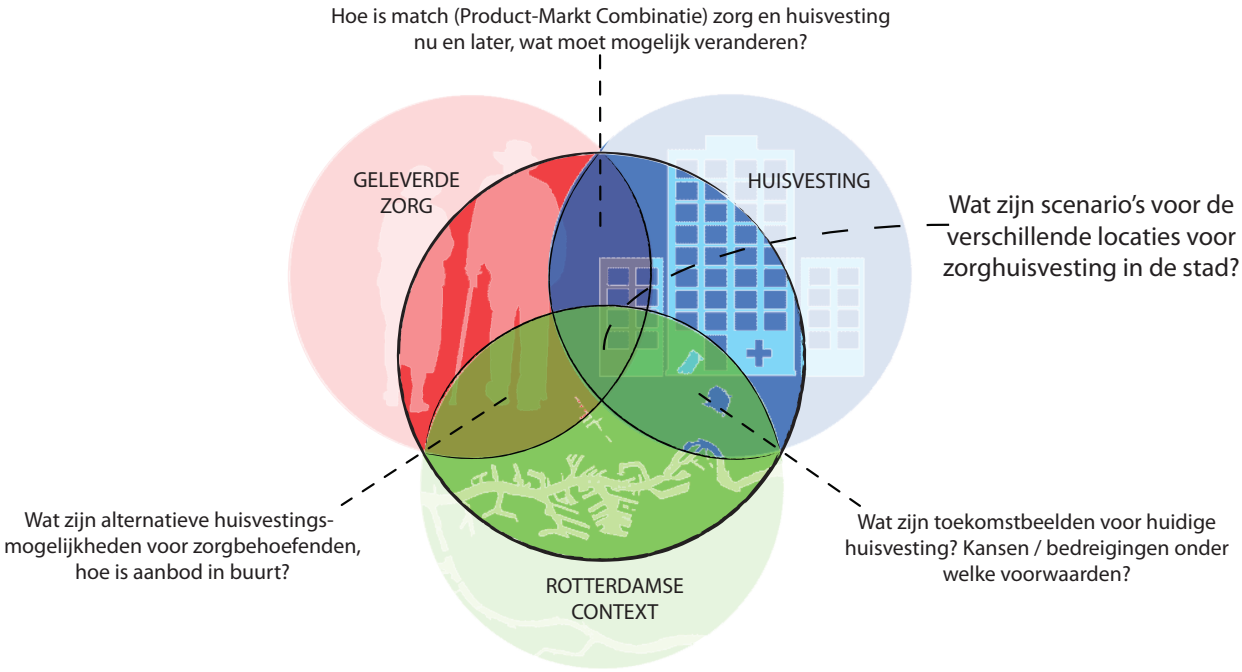
- Zorgzwaarte
- Verhouding AWBZ-plaatsen t.o.v. totaal aantal bewoners

HUISVESTING

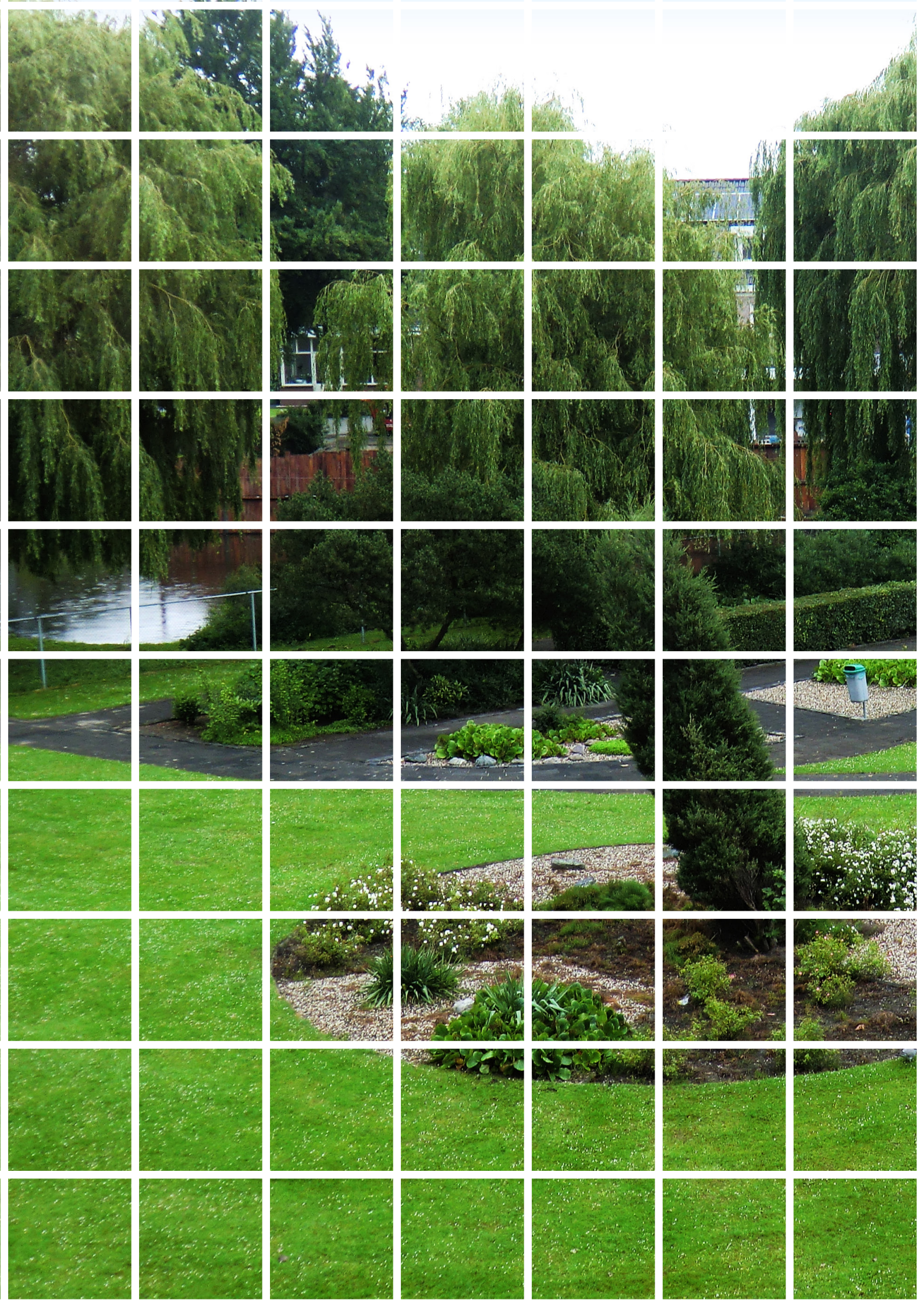
- Mate van zelfstandigheid woningen
- Grootte van de woningen (#kamers)
- Verhouding woningen t.o.v. overige ruimten in het gebouw

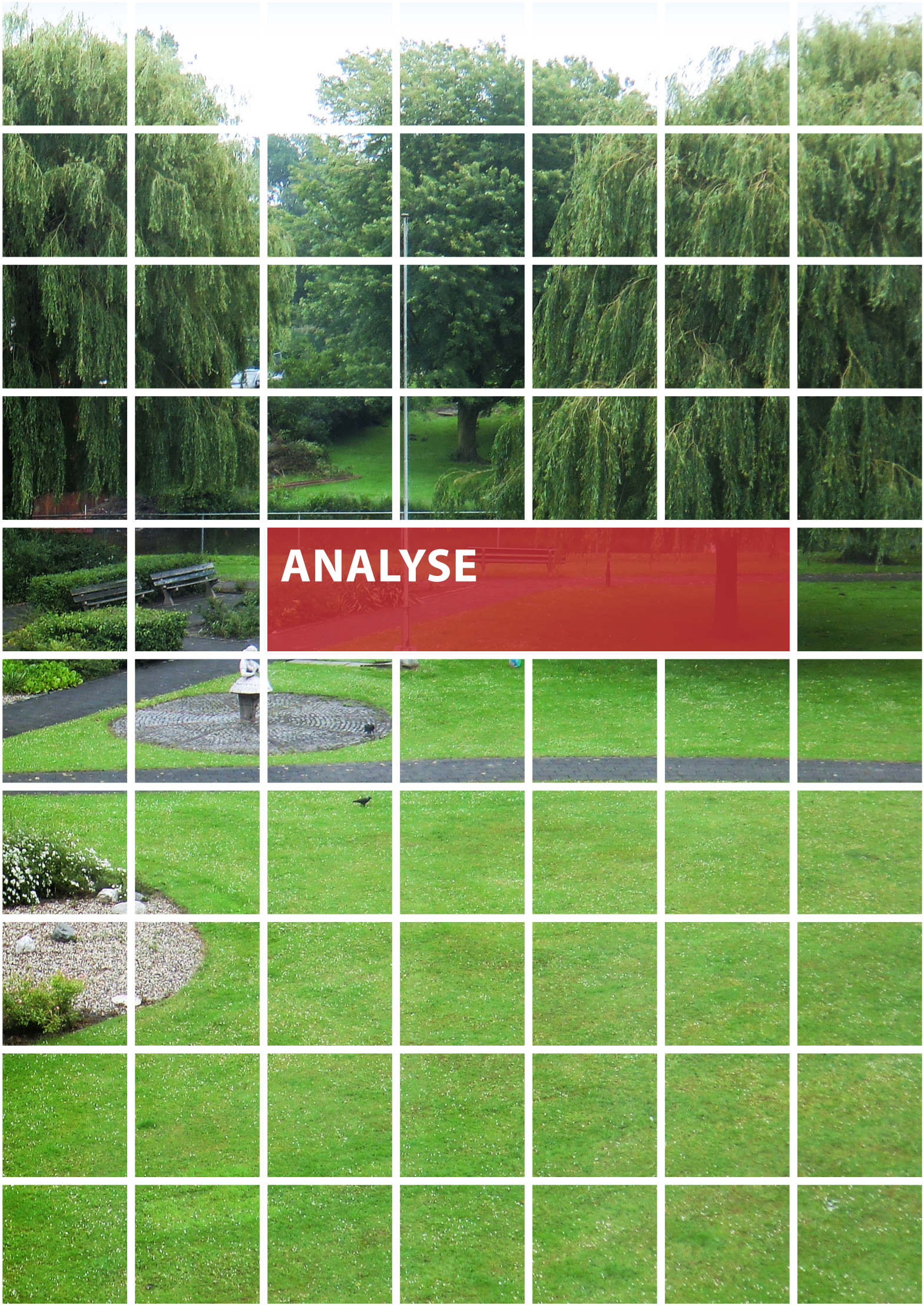
STEDELIJKE CONTEXT

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



Afb. 1.4: Onderzoeksaanpak inventarisatie zorghuisvesting | Veldacademie





ANALYSE

2.1 INLEIDING

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 (Schiebroek, gebied Hillegersberg-Schiebroek 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 Laurens. Tevens zijn er individuele interviews uitgevoerd in Schiebroek en een focusgroep in De Wilgenborgh.

Naast de kwantitatieve gegevens en de input van bewoners is een locatiebezoek gebracht en zijn gesprekken gevoerd met de locatiemanager van De Wilgenborgh: Robert Kern en met Mirjam Fokkema en Liza Meijer (Laurens).

Afb. 2.1: Ingangszijde De Wilgenborgh | Veldacademie

ANALYSE CONTEXT 2.2

Zorglocatie De Wilgenborgh is gelegen in de wijk Schiebroek. Deze wijk heeft ca. 16.000 inwoners en behoort tot de voormalige Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Achttien procent van de bevolking is 65 jaar of ouder (stand 2013).

De wijk ligt ten noorden van Hillegersberg en wordt in het oosten begrensd door de Ringdijk, in het westen door de G.K. van Hogendorpweg en in het noorden door de Doenkade. Vanuit Schiebroek zijn zowel het centrum van Rotterdam als ook Den Haag goed te bereiken met de Randstadrail.

Schiebroek is een voormailige polder en werd in het begin van de twintigste eeuw als tuindorp ontwikkeld met voor die tijd ruim opgezette eengezinswoningen. Na de oorlog is het gebied verder uitgebouwd met overwegend flatgebouwen in een open configuratie als tuinstad. De wijk is onder te verdelen in Schiebroek Noord en Schiebroek Zuid, van elkaar gescheiden door de Wilgenlei en Wilgensingel.

Op de Sociale Index scoort gebied Hillegersberg-Schiebroek (HIS) een 7,0 en is daarmee 'sociaal voldoende'. De indicator 'sociale contacten' (5,8) scoort het laagst binnen het thema 'meedoen'. Dit wordt verklaard door het relatief grote aantal bewoners dat een sociaal isolement ervaart. De Sociale Index in Schiebroek ligt lager dan in HIS, waarbij Schiebroek-Noord hoger scoort dan Schiebroek-Zuid. Naast de hoge score op de Sociale Index, scoort HIS ook hoog op de Veiligheidsindex, te weten een '10'. Alleen de verkeersveiligheid rondom basisscholen is een punt van aandacht; het halen en brengen van kinderen met de auto zorgt bij veel scholen voor onveilige situaties. De GGD gezondheidsenquete 2008 laat zien dat het percentage inwoners met overgewicht in Schiebroek met 41,9% hoger is dan het gemiddelde in HIS (34,8%) en Gemeente Rotterdam (33,6%).[1]

In de gebiedsvisie van Deelgemeente HIS is een SWOT analyse gemaakt. Als sterke punten van HIS ziet men onder andere de vele voorzieningen (voor ouderen, onderwijs, sport, recreatie, zorg en welzijn), korte afstand naar grote uitvalswegen, goede bereikbaarheid met OV van Schiebroek, goed winkelaanbod en veel werkgelegenheid in zorg en onderwijs. Zwakke punten zijn onder andere weinig starterswoningen en kwetsbare wijk Schiebroek-zuid vanwege veiligheid. Het tekort aan levensloopbestendige woningen, scheefgroei van de populaties jong/oud en rijk/arm en verschraling van het winkelaanbod worden gezien als bedreigingen.[2]

Voor Schiebroek is eveneens een SWOT analyse gemaakt. Als sterke punten worden daar onder andere in opgemerkt het complete winkelaanbod en de sterke binding die bewoners ervaren met hun wijk. Als zwak punt wordt genoemd dat een groot deel van de accommodaties monofunctioneel gebruikt worden.[3]

In HIS is het meerendeel van de inwoners autochtoon (73%). In Schiebroek is dit percentage lager (64%). De grootste groep inwoners in HIS is de groep tussen 35 en 54 jaar, dit komt overeen met Rotterdam. In Schiebroek is in vergelijking tot HIS een grotere groep jong-volwassenen aanwezig (20-34 jarigen).

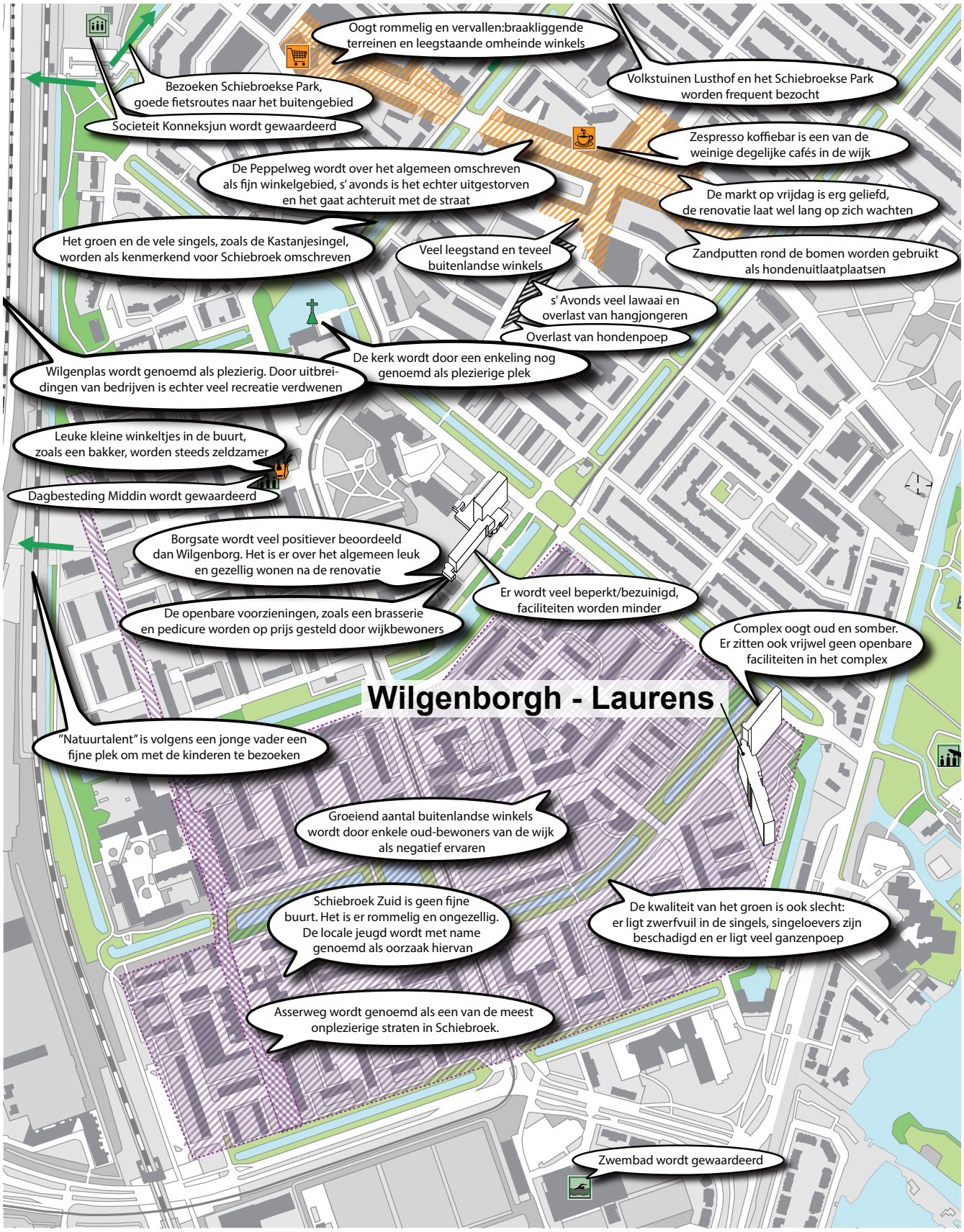
Voor het gebiedsplan HIS 2014 zijn bewoners van Schiebroek-Zuid gevraagd om van elf mogelijke acties een drietal acties te kiezen die men belangrijk vindt. De twee meestgenoemde acties waren extra inzet van welzijnswerk om vroegtijdig schoolverlaten/zwerven op straat tegen te gaan en het verbeteren van het beheer en onderhoud van omgeving winkelgebied Peppelweg.[4]

1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 9, 10 en 21.

2 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 11.

3 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 24.

4 Gebiedsplan 2014; de basis voor de nieuwe gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek, C.M. Nauta, februari 2014. Blz. 16.


Wilgenborgh - Laurens
Oogt rommelig en vervallen:braakliggende terreinen en leegstaande omheinde winkels
Bezoeken Schiebroekse Park, goede fietsroutes naar het buitengebied
Societeit Konneksjun wordt gewaardeerd
Volkstuinen Lusthof en het Schiebroekse Park worden frequent bezocht
Zespresso koffiebar is een van de weinige degelijke cafés in de wijk
De Peppelweg wordt over het algemeen omschreven als fijn winkelgebied, s' avonds is het echter uitgestorven en het gaat achteruit met de straat
De markt op vrijdag is erg geliefd, de renovatie laat wel lang op zich wachten
Het groen en de vele singels, zoals de Kastanjesingel, worden als kenmerkend voor Schiebroek omschreven
Veel leegstand en teveel buitenlandse winkels
Zandputten rond de bomen worden gebruikt als hondenuitlaatplaatsen
s' Avonds veel lawaai en overlast van hangjongeren
Overlast van hondenpoep
De kerk wordt door een enkeling nog genoemd als plezierige plek
Wilgenplas wordt genoemd als plezierig. Door uitbreidingen van bedrijven is echter veel recreatie verdwenen
Leuke kleine winkeltjes in de buurt, zoals een bakker, worden steeds zeldzamer
Dagbesteding Middin wordt gewaardeerd
Borgsate wordt veel positiever beoordeeld dan Wilgenborg. Het is er over het algemeen leuk en gezellig wonen na de renovatie
Er wordt veel beperkt/bezuinigd, faciliteiten worden minder
De openbare voorzieningen, zoals een brasserie en pedicure worden op prijs gesteld door wijkbewoners
Complex oogt oud en somber. Er zitten ook vrijwel geen openbare faciliteiten in het complex
"Natuurtalent" is volgens een jonge vader een fijne plek om met de kinderen te bezoeken
Groeiend aantal buitenlandse winkels wordt door enkele oud-bewoners van de wijk als negatief ervaren
Schiebroek Zuid is geen fijne buurt. Het is er rommelig en ongezellig. De locale jeugd wordt met name genoemd als oorzaak hiervan
De kwaliteit van het groen is ook slecht: er ligt zwerfvuil in de singels, singeloevers zijn beschadigd en er ligt veel ganzenpoep
Asserweg wordt genoemd als een van de meest onplezierige straten in Schiebroek.
Zwembad wordt gewaardeerd
Winkelgebied
Parken en singels
Onaangenaam gebied
Supermarkt
Café
Levensbehoefte speciaalzaak
Wijkgebouw
Zwembad
Kerk
Andere organisaties

Opmerkingen respondenten

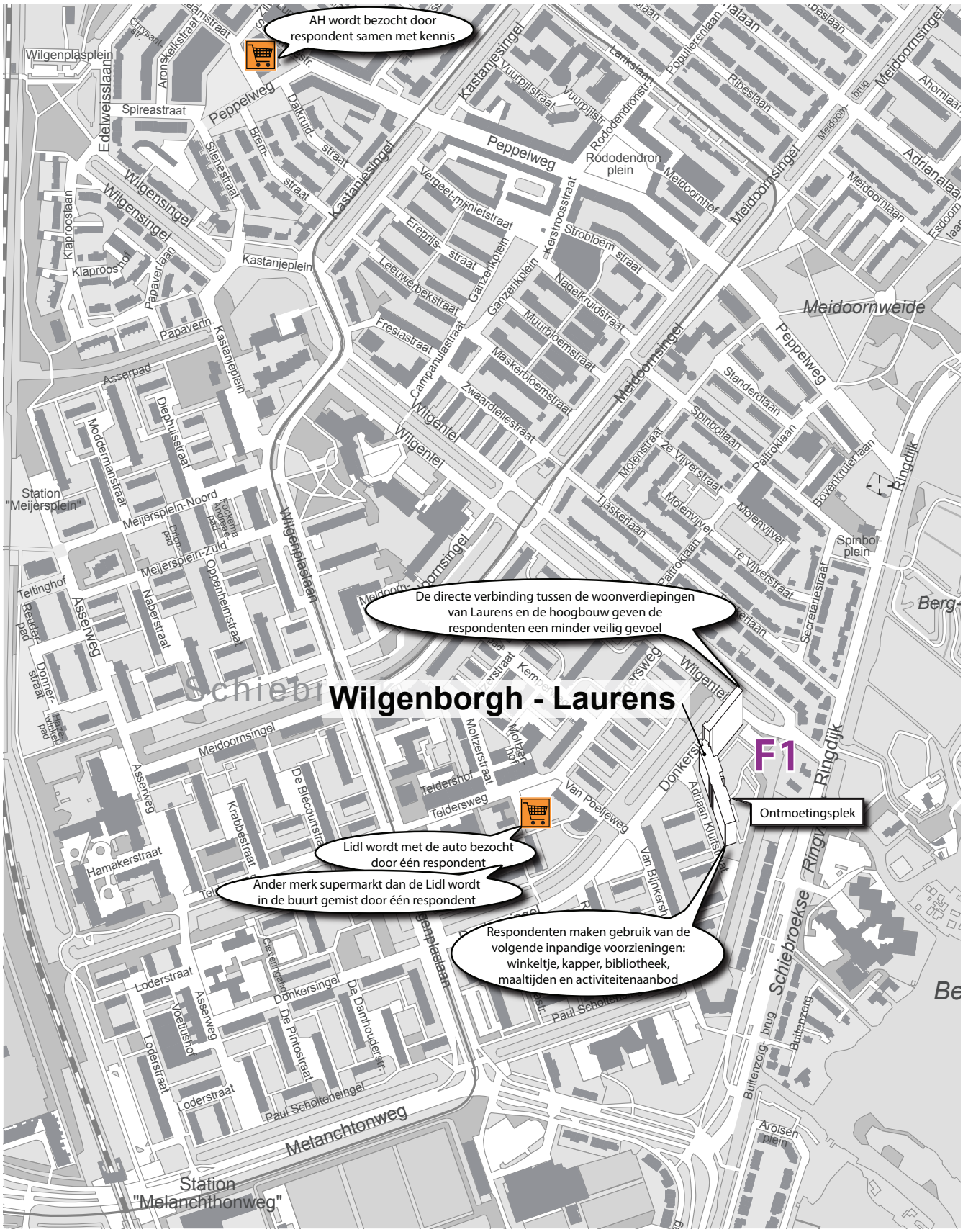
BEWONERSKAART - INDIVIDUEEL

Op verschillende locaties in de wijk zijn op een viertal momenten individuele interviews afgenomen met bewoners (juni 2014). In totaal zijn 57 mensen geïnterviewd, waarvan 49 bewoners van Schiebroek en 8 bezoekers.

Schiebroek wordt door vrijwel alle respondenten omschreven als een fijne, rustige en groene wijk met een dorps karakter. Verder wordt de bevolkingssamenstelling omschreven als gemêleerd. Dit betreft zowel de uiteenlopende leeftijden en levensfasen, als de opleidingsniveaus en etniciteiten. Het dorps karakter is in sociaal opzicht over de loop der jaren wel afgenomen. Met name het zuidelijk gebied wordt meerdere malen genoemd als een onplezierige zone met oude woningen die volgens een aantal respondenten bewoond worden door teruggetrokken bevolkingsgroepen.
Wat betreft de voorzieningen worden met name het Schiebroekse park, Plaswijckpark, de kinderboerderij aan de Ringdijk, de markt en de winkelstraat Peppelweg positief omschreven. Over deze laatste wordt wel opgemerkt dat het met de jaren is verslechterd. Er is een groeiende mate van leegstand en de renovatie van het westelijk deel laat lang op zich wachten.

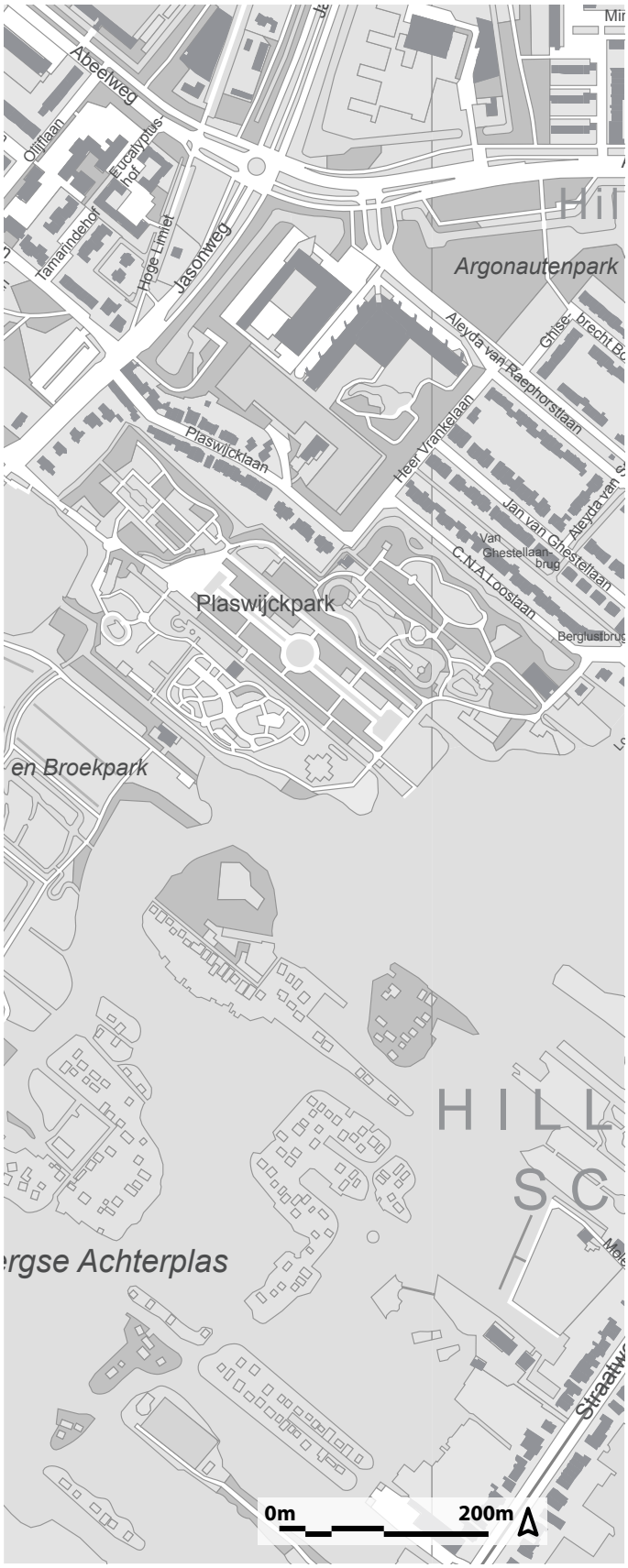
Op de vraag waar men zou willen wonen indien men zorgbehoevend(er) wordt, antwoordden vrijwel alle respondenten dat zij zo lang mogelijk zelfstandig zouden willen blijven. Daarbij omschrijft een aantal respondenten zelfstandigheid als een situatie waarbij men intrek neemt in een levensloopbestendige woning of 55+ flat, waarbij men zo nodig zelf zorg kan afnemen. Andere respondenten zien zelfstandigheid, naar eigen zeggen, als een onhaalbaar ideaalbeeld. Een zorgcomplex als Borgsate wordt dan ook niet meteen als ondenkbaar alternatief weggezet. Opvallend daarbij is dat Borgsate bekender en geliefder is dan De Wilgenborgh. Wens is dan wel dat het wonen in kleinere groepen georganiseerd wordt waar men nog aanspraak heeft, terwijl het massale karakter van dergelijke complexen wordt gemeden. Aanvullend worden openbare voorzieningen en activiteiten, die ook jongere wijkbewoners aantrekken en de vergrijsde sfeer in de complexen doorbreken, als wenselijk omschreven.

Afb. 2.2: Schiebroek: Bewonerskaart | Veldacademie, 2014



supermarkt

opmerking bewoner



BEWONERSKAART - FOCUSGROEP

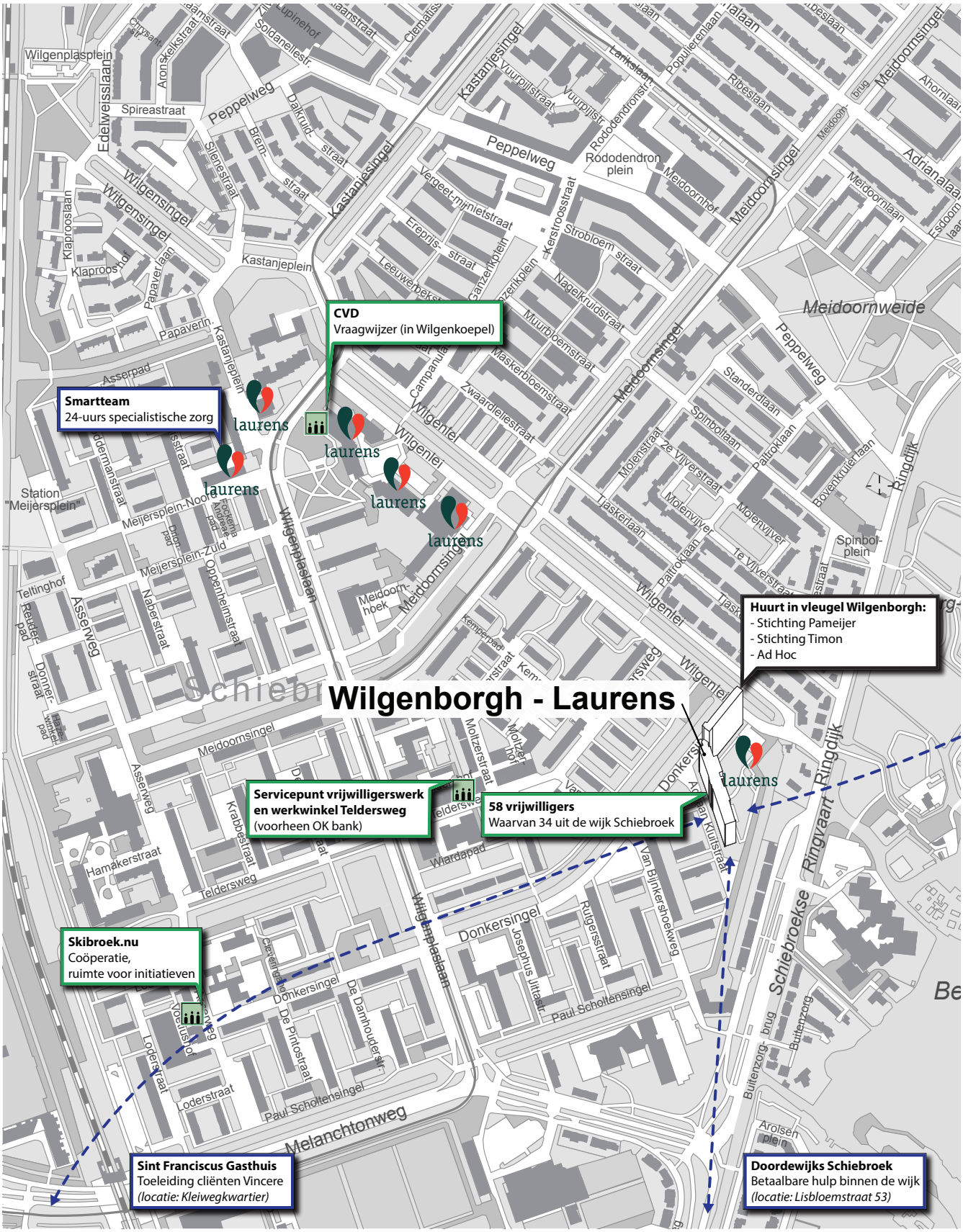
Op 8 juli 2014 is er een focusgroep gehouden in De Wilgenborgh (DW) met drie bewoners van DW. Op de kaart hiernaast zijn opmerkingen van bewoners over specifieke locaties weergegeven. Hieronder is de focusgroep kort samengevat.

Respondenten brengen de dag door met lezen, tv kijken, surfen op internet, puzzelen, koffiedrinken met medebewoners en het nuttigen van de maaltijden. Het activiteitenaanbod in DW doorbreekt voor de respondenten de 'sleur'. Respondenten waarderen het dat zij opgehaald worden voor activiteiten en zo gestimuleerd worden in het ontmoeten van anderen. De recreatieruimte tezamen met het activiteitenaanbod vindt men zeer belangrijk; dit zorgt dat men niet vereenzaamt, het geeft gezelligheid en maakt dat men naar elkaar omkijkt. Eén respondent vindt DW 'net een dorp'; een samenleving in het klein. Respondenten vinden het prettig als ze iets voor elkaar kunnen betekenen, zoals een andere bewoner helpen met de jas aandoen of een band oppompen van een rolstoel.
Naast de mogelijkheid tot het ontmoeten van anderen en de goede zorg vinden respondenten veiligheid belangrijk. Bezoekers van DW moeten niet zomaar in en uit kunnen lopen.

Respondenten maken weinig tot geen gebruik van voorzieningen in de buurt. Alleen supermarkten in de omgeving worden genoemd en één respondent bezoekt af en toe een bouwmarkt om in DW te kunnen klussen. Bewoners maken allen gebruik van de maaltijden in DW, brood en broodbeleg wordt in de supermarkt (voor hen) gekocht en wat men verder nodig heeft aan boodschappen koopt men in het inpandige winkeltje.

De respondenten hebben voorheen allen in andere wijken gewoond; Overschie, Berkel en Rodenrijs en Rotterdam Centrum. Twee respondenten zijn in DW komen wonen doordat hun partner zorgbehoevend was. De keuze voor een zorginstelling is gemaakt op basis van ZZP-indicatie, kwaliteit van de zorg en/of de beschikbare 2-persoonskamers.
Eén respondent mist niets van zijn voormalige woonlocatie, de twee andere respondenten missen de winkels en/of de eigen tuin en zicht op de weilanden. Men is zeer enthousiast over het wonen in DW; 'Uit de kunst!', 'Geweldig', 'net een 3-sterrenhotel'.

Afb. 2.3: Schiebroek: Bewonerskaart | Veldacademie, 2014

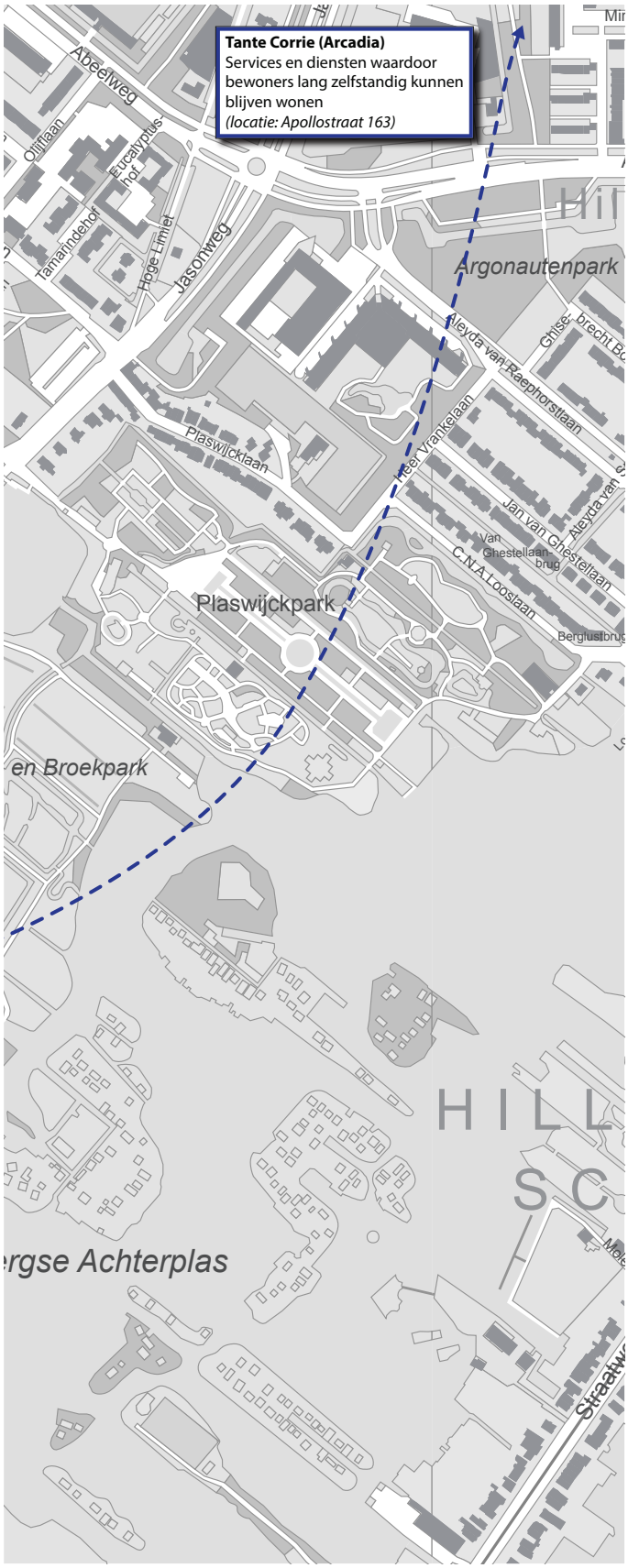


Relaties:

- gezondheid & hulpverlening

Aanduidingen:

- gezondheid & hulpverlening
- participatie & welzijn
- onderwijs
- andere organisaties
- christelijke instelling



basisschool

zorg aan huis steunpunt

laurens

RELATIEKAART

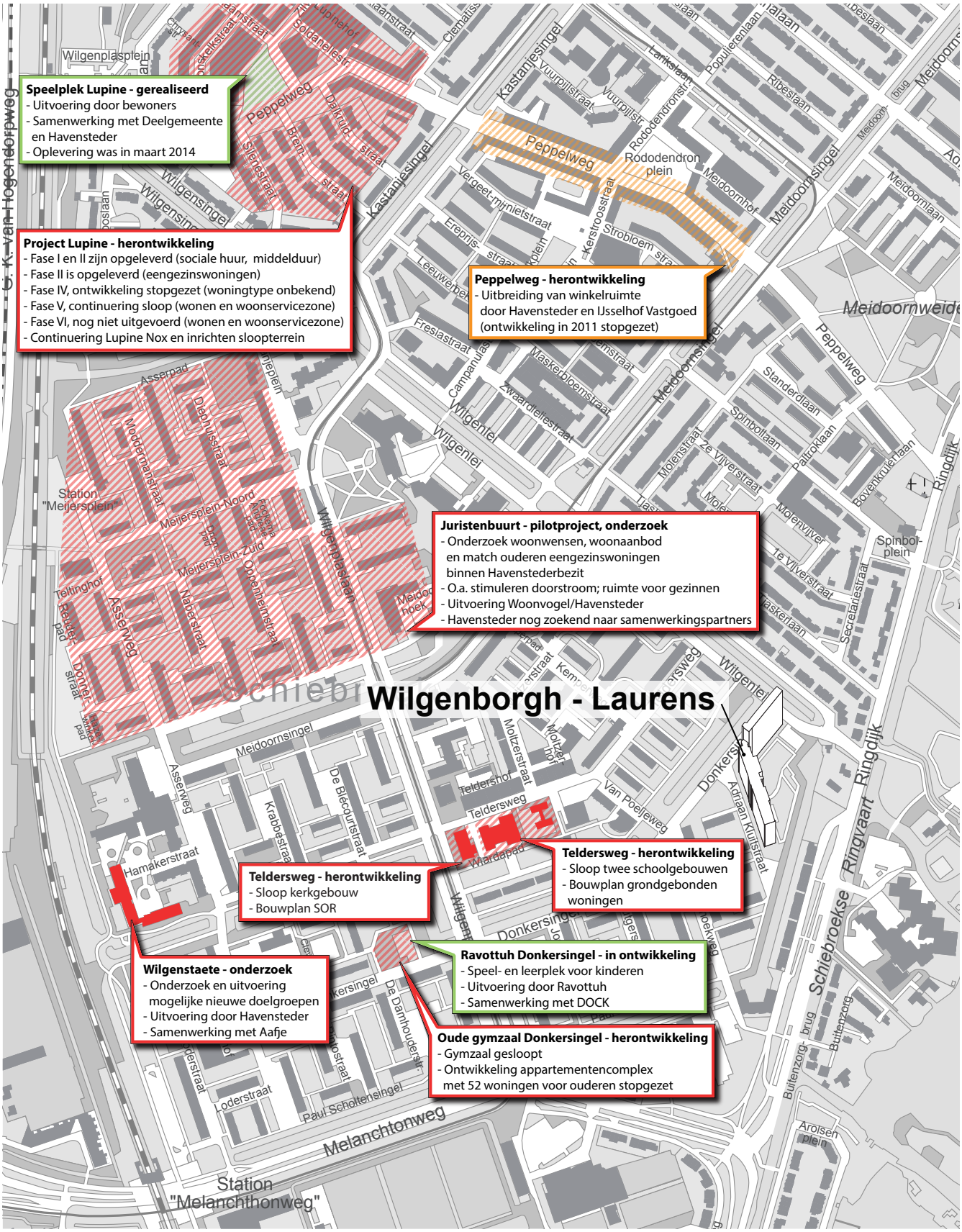
Op de hiernaast weergegeven kaart is een aantal instanties, verenigingen en locaties in Schiebroek aangegeven waarmee een samenwerking bestaat vanuit De Wilgenborgh. Dit kunnen zowel professionele relaties zijn als organisaties waarmee bewoners vaak in aanraking komen of terecht kunnen.

De hoogbouw naast De Wilgenborgh was voorheen een 55+-complex, maar wordt sinds 2009 verhuurd aan o.a. Pameijer, Stichting Timon en Ad Hoc (tijdelijke huisvesting). Het contact met Pameijer is goed, er zijn ook bewoners van Pameijer vrijwilliger in de Wilgenborgh, o.a. in de keuken. Met deze partijen heeft men dus veel te maken, niet alleen als verhuurder, maar ook in het dagelijks contact.

Het contact met overige omwonenden is een stuk minder intensief dan bijvoorbeeld in Borgsate. Er zijn niet veel wijkbewoners die De Wilgenborgh bezoeken, hoewel voorzieningen zoals de maaltijden, fysio, kapper en schoonheidssalon wel voor omwonenden toegankelijk zijn. Er is in de buurt geflyerd om buurtbewoners uit te nodigen en te betrekken, maar het blijft een relatief introverte locatie. Inmiddels wordt een aantal initiatieven vanuit de buurt door Laurens gefaciliteerd, zoals een yoga club.

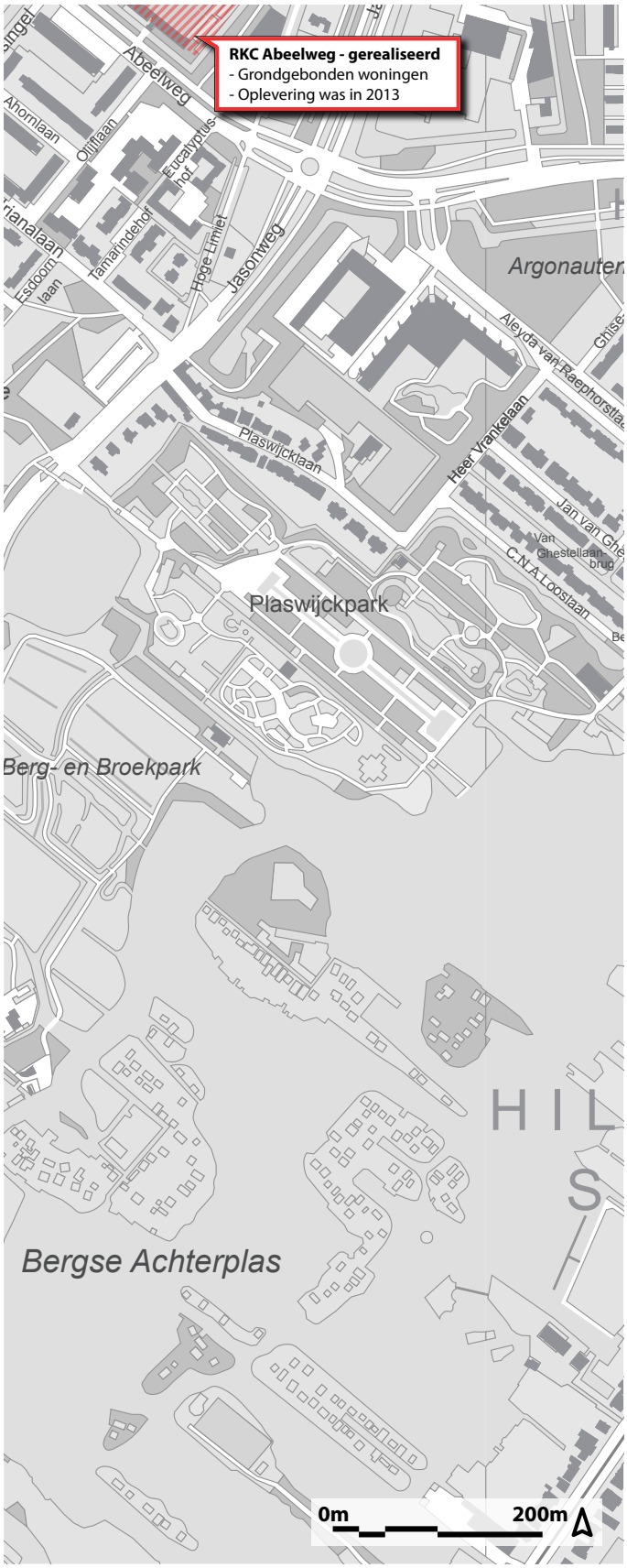
Naast het verzorgingshuisdeel bestaat De Wilgenborgh uit een afdeling voor tijdelijke ziekenhuis verplaatste zorg, Vincere. Bewoners komen via een klantadviseur bij De Wilgenborgh terecht. Doorstroom vanuit Vincere is eerder uitzondering dan regel. Via de ziekenhuizen (Sint Franciscus Gasthuis, Vlietland Schiedam, Maasstad) worden ook bewoners geplaatst in Vincere.

Afb. 2.4: Schiebroek: Relatiekaart | Laurens



Herontwikkeling gerelateerd aan:

Gebouwen	Wonen	Economie	Woonomgeving
Terreinen	Wonen	Economie	Woonomgeving



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Op de kaart hiernaast zijn (potentiële) herontwikkelingslocaties weergegeven. We zien een tweetal grote herontwikkelingslocaties van woningen. In Lupine zijn sociale huurwoningen al vervangen door huur- en koopwoningen en in Juristenbuurt betreft het alleen nog een onderzoek.[1] Woningen die gesloopt worden zijn voornamelijk de portiekflats uit de sociale verhuur, welke veelal vervangen worden door eengezinswoningen (koop).

In het plan voor de Teldersweg is mogelijk ruimte voor vestiging van diverse organisaties en gebruik voor verschillende groepen bewoners. Tevens is het plan voor deze locatie om woningen te bouwen die speciaal geschikt zijn voor ouderen. De Teldersweg ligt echter decentraal ten opzichte van andere voorzieningen[2] en de Lidl dreigt er te verdwijnen. Vanwege de verplaatsing van de Pr. Ireneschool is de bouw van het project uitgesteld.[3]

In de IWAP 2010 is gekozen voor een woonservicezone aan de Peppelweg (nieuwbouw) met steunpunten bij de bestaande zorginstellingen (Borghave/Borgsate, Schiebroekse Parkflat, Wilgenborgh en Schiehoven). Dit plan is echter niet uitgevoerd.[4]

In het gebiedsplan 2014 wordt als doel omschreven het toekomstbestendig maken van ouderenhuisvesting. Het huidige aanbod wordt bestempeld als deels verouderd; kleine eenheden en weinig flexibele indeling.[5]
Zowel de Peppelweg als de 'Borgsate driehoek' worden in een door Stadsontwikkeling uitgevoerd onderzoek aangemerkt als kansrijke locaties voor nieuwbouw van seniorenwoningen.[6]

1 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 21.

2 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 14 en20

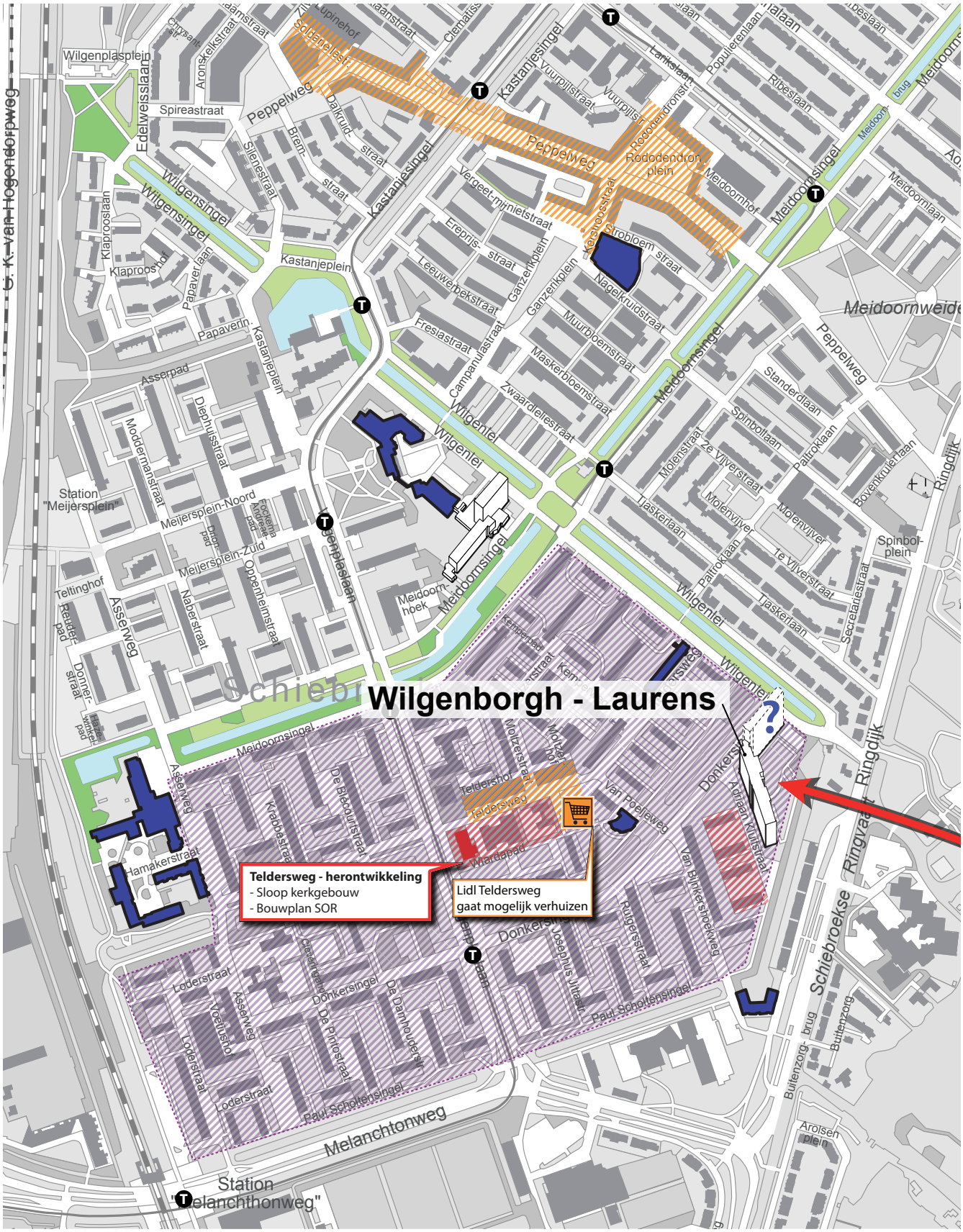
3 http://www.wijkaanpak-schiebroek.nl/feed/projecten/201101260930/hof-van-telders-licht-en-ruim/, bezocht op 17 juni 2014

4 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 13.

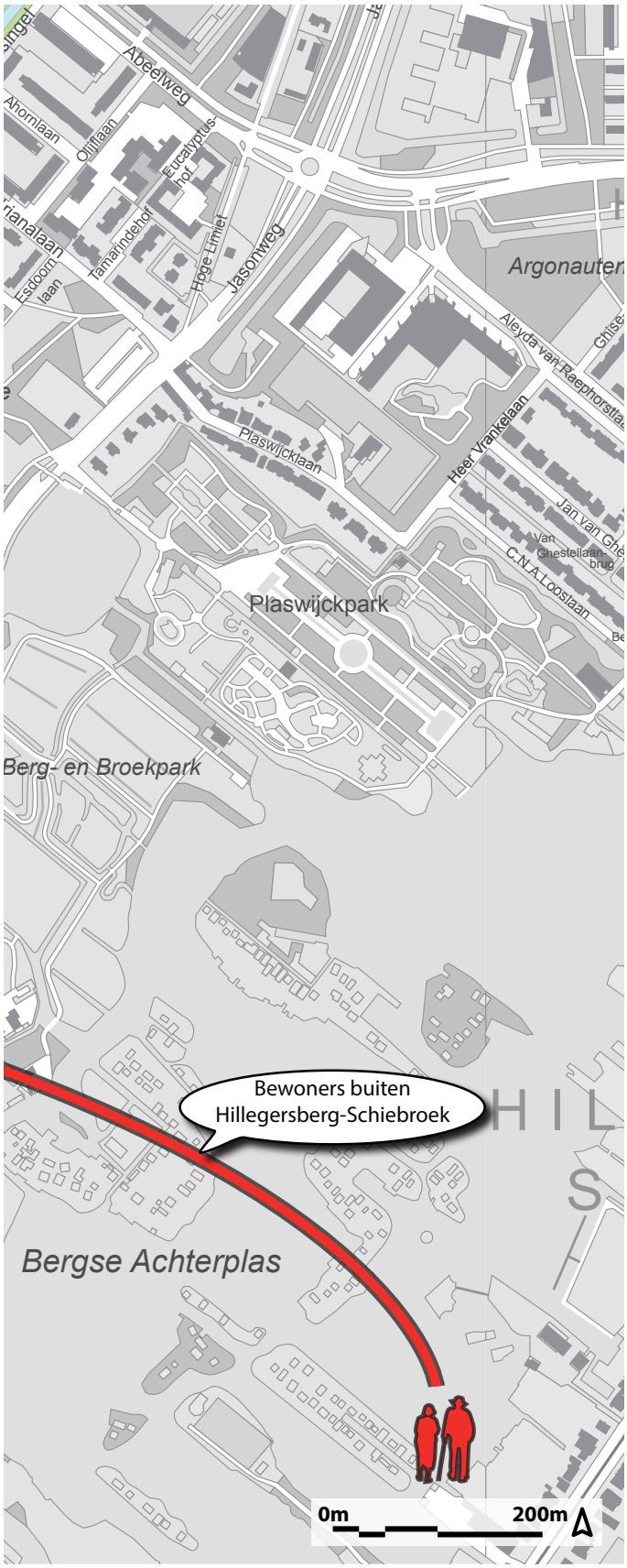
5 Gebiedsplan 2014; de basis voor de nieuwe gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek, C.M. Nauta, februari 2014. Blz. 32.

6 Kaders voor Seniorenhuisvesting Hillegersberg en Schiebroek, Stadsontwikkeling Rotterdam, Maart 2014

Afb. 2.5: Schiebroek: toekomstige ontwikkelingen volgens beleidsstukken deelgemeente HIS | Veldacademie, 2014



Bezit woningcorporatie
Herontwikkeling gebouw
Locatie bewoners
Tramhalte
Winkelcluster
Herontwikkeling terrein
Onzekerheid
Supermarkt



SAMENVATTENDE KAART

- Rustig gelegen aan de rand van Schiebroek, op de hoek van de Wilgenlei en de Ringdijk, daarmee ligt het op het raakvlak van het impopulaire Schiebroek Zuid enerzijds en de meer geliefde buurten en aantrekkelijke groengebieden anderzijds;

- De meeste bewoners van De Wilgenborgh komen van buiten de wijk Schiebroek (60% uit overig Rotterdam, 20% buiten Rotterdam);

- Er bestaat weinig uitwisseling tussen De Wilgenborgh en omwonenden. Verschillende sloopplannen uit het verleden hebben de reputatie in de buurt geen goed gedaan;

- Rondom de Teldersweg spelen verschillende ontwikkelingen, maar niet ten gunste van dagelijkse voorzieningen. De verwachting is dat de Lidl er verdwijnt. Belangrijke voorzieningenclusters, buurthuis De Castagnet en het Medisch Centrum Schiebroek bevinden zich meer in het noorden van de wijk;

- Deel van het gebouw wordt verhuurd aan externen (Pameijer, Timon, Ad Hoc), deze huurcontracten lopen tot 1 januari 2015, onzeker is wat daarna gebeurt. De tuin is niet toegankelijk voor deze onderhuurders;

- Laurens heeft met verschillende zorg aan huis steunpunten een goede marktpositie in Schiebroek. De meeste ouderen wonen echter rondom Borgsate;

Afb. 2.6: Schiebroek: samenvattende kaart | Veldacademie

KANSEN

- Rustig en groen gelegen, dichtbij recreatiegebied Bergsche Plassen;
- Bewoners van De Wilgenborgh zijn zeer tevreden vanwege goede zorg, beschutheid en ontmoetingsmogelijkheden in De Wilgenborgh;
- Nieuwbouw van seniorenappartementen aan Teldersweg en Donkersingel bieden kansen voor het leveren van zorg op deze locaties en uitbreiding van ontmoetingsmogelijkheid in De Wilgenborgh;
- Schiebroek wordt ervaren als aantrekkelijke wijk, met name voor ouderen die balans zoeken tussen levendigheid en rust;
- Laurens heeft een goede marktpositie in Schiebroek, zowel door een hoog aantal verzorgingshuisplaatsen als door extramurale positie met meerdere Zorg aan Huis steunpunten;
- De prognose is dat de doelgroep 55-75 jarigen in Schiebroek de komende jaren zal toenemen;
- Grote tuin;

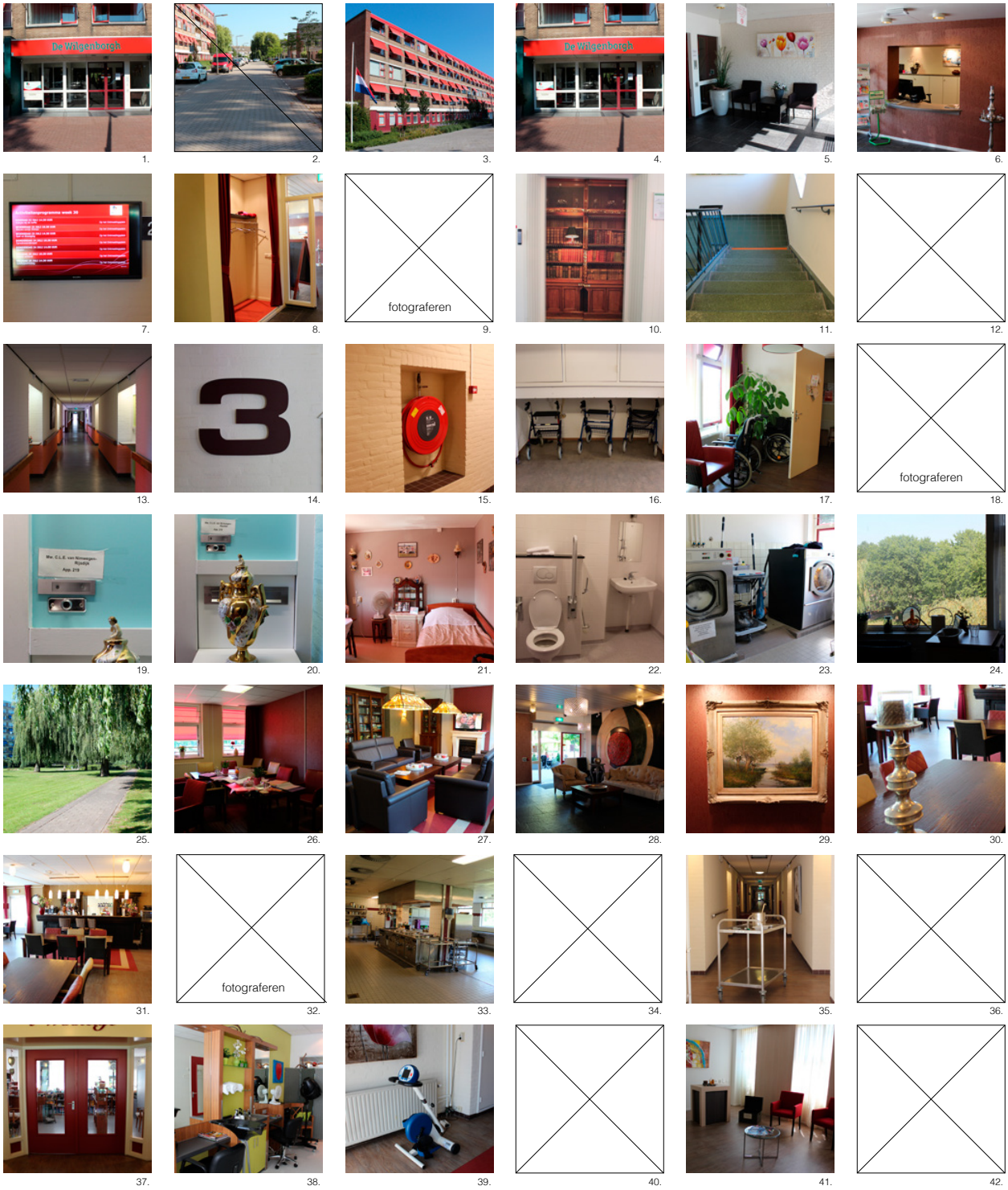
BELEMMERINGEN

- Decentrale positie in de wijk Schiebroek en minder goed bereikbaar met Openbaar Vervoer;
- De Wilgenborgh fungeert gedeeltelijk als een eiland in de wijk; weinig contact met wijkbewoners en bewoners van Wilgenborgh komen veelal uit andere wijken in Rotterdam. Tijdelijke opnamemogelijkheid Vincere versterkt de kloof met de buurt;
- De Wilgenborgh ligt aan de rand van Schiebroek-Zuid, dat te kampen heeft met een slechter imago heeft dan Schiebroek-Noord;
- Sloopplannen hebben imago geen goed gedaan;
- Indien Lidl wegtrekt uit Schiebroek, is het winkelaanbod en voorzieningenaanbod zeer schaars rondom De Wilgenborgh. De dichtstbijzijnde supermarkt ligt dan op een loopafstand van 1 km. Ook Medisch Centrum Schiebroek ligt op een loopafstand van 800 m;
- De verwachting is dat het aantal 75+ers in Schiebroek de komende jaren zal afnemen;

Afb. 2.7: Lidl op de Teldersweg | Veldacademie

Afb. 2.8: Winkels Teldersweg | Veldacademie

2.3 ANALYSE HUISVESTING



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

Afb. 2.9: Impressie De Wilgenborgh | 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 de locatie De Wilgenborgh. 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).

GESCHIEDENIS

Locatie De Wilgenborgh is gebouwd in 1965 en bestaat uit twee vleugels: het verzorgingshuis (laagbouw) en de voormalige gelijknamige serviceflat (hoogbouw).

Afb. 2.10: De Wilgenborgh | Catawiki.nl

Voor 2008 had Laurens het plan om De Wilgenborgh te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. De sociale huurders die op dat moment in het pand gehuisvest waren zijn tegen verhuiskostenvergoeding het pand uitgezet. Tevens zijn er toen bijzondere doelgroepen in het pand gehuisvest via een contract (230a contract) waarmee men geen aanspraak kon maken op een verhuiskostenvergoeding. De economische crisis en het scheiden van wonen en zorg maakt dat Laurens voorlopig heeft afgezien van sloop. De huurcontracten met de partijen die nu tijdelijk gebruik maken van de hoogbouw, zoals Pameijer en Timon, lopen tot 1 januari 2015.[1]

PROGRAMMA

Op de begane grond van De Wilgenborgh bevindt zich een 'plein' met verschillende voorzieningen zoals een restaurant, recreatieruimte en winkeltjes. Vrijwel al het collectief programma is hier ondergebracht.

1 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014

Afb. 2.11: Voorzieningen aan het 'plein' | Veldacademie

Daarnaast bevinden zich op de begane grond een artsenkamer, ruimte voor physiotherapie en verschillende kantoren van Laurens (ook voor zorg aan huis). De grote keuken wordt gebruikt voor het opwarmen en verdelen van elders bereid voedsel. Ook is er een stilteruimte ingericht op de begane grond en worden op zondag vieringen gehouden op het plein.

Vanuit het plein en de entreehal zijn het terras en de tuin bereikbaar die zich aan de oostzijde van het complex bevinden.

Afb. 2.12: Activiteitenruimte, tevens familiekamer | Veldacademie

WOONEENHEDEN

De wooneenheden van het verzorgingshuisdeel bevinden zich op de tweede, derde en een stukje van de eerste etage van de laagbouw. Bij de meeste woningen is een muurtje doorgebroken waardoor van twee kamers één appartement is gemaakt met eigen sanitair en een kleine kitchenette. De woningen beschikken niet over een eigen buitenruimte. De eenheden zijn ruim 30 vierkante meter. Per verdieping is bovendien een huiskamer ingericht.

Afb. 2.13: Woning met kitchenette | Veldacademie

AFDELING VINCERE EN BOPZ

Op de eerste etage bevindt zich de afdeling Vincere voor revalidatie en ziekenhuisverplaatste zorg. Deze etage is in tegenstelling tot de tweede en derde etage opgeknapt. Het sanitair is vervangen en er is geschilderd. Bewoners hebben er een eigen woon/slaapkamer, inbouwkast, klein aanrecht en toegankelijke badkamer.

De vierde etage is een gesloten afdeling voor Bijzondere Opnemingen in Psychiatrische Ziekenhuizen (BOPZ). Op deze etage zijn vier huiskamers ingericht, die tevens dienstdoen als activiteitenruimte.

RELATIE HOOGBOUW-LAAGBOUW

Het hoogbouwdeel bestaat uit wooneenheden van iets meer dan 40 vierkante meter en is een voormalige serviceflat. Het zijn zelfstandig te verhuren eenheden met eigen keuken en sanitair. In de plint bevinden zich voornamelijk bergingen en technische ruimtes. Zoals genoemd is na eerdere sloopplannen de hoogbouwvleugel tijdelijk geprogrammeerd met o.a. Pameijer en Timon. De verbinding tussen de laagbouw en de verkeersruimte (met lift) van de hoogbouw is dichtgezet. Ook hebben de bewoners van de hoogbouw geen toegang tot de tuin. Door de bouwkundige opzet vindt nog wel veel geluidsoverdracht plaats tussen de twee vleugels.

Met de tijdelijke programmering is de klassieke relatie tussen de hoogbouw en de laagbouw (serviceflat en verzorgingshuis) verdwenen. De fysieke nabijheid en verbondenheid lijkt nu eerder een toevalligheid dan een synergetisch voordeel. De locatiemanager ervaart het dan ook als een nadeel dat beide vleugels nog steeds dezelfde naam dragen.[2]

Afb. 2.14: Zicht op de riante tuin | Veldacademie

2 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014

Afb. 2.15: Entree voormalige serviceflat | Veldacademie

Afb. 2.16: Ruimte voor fysiotherapie | Veldacademie

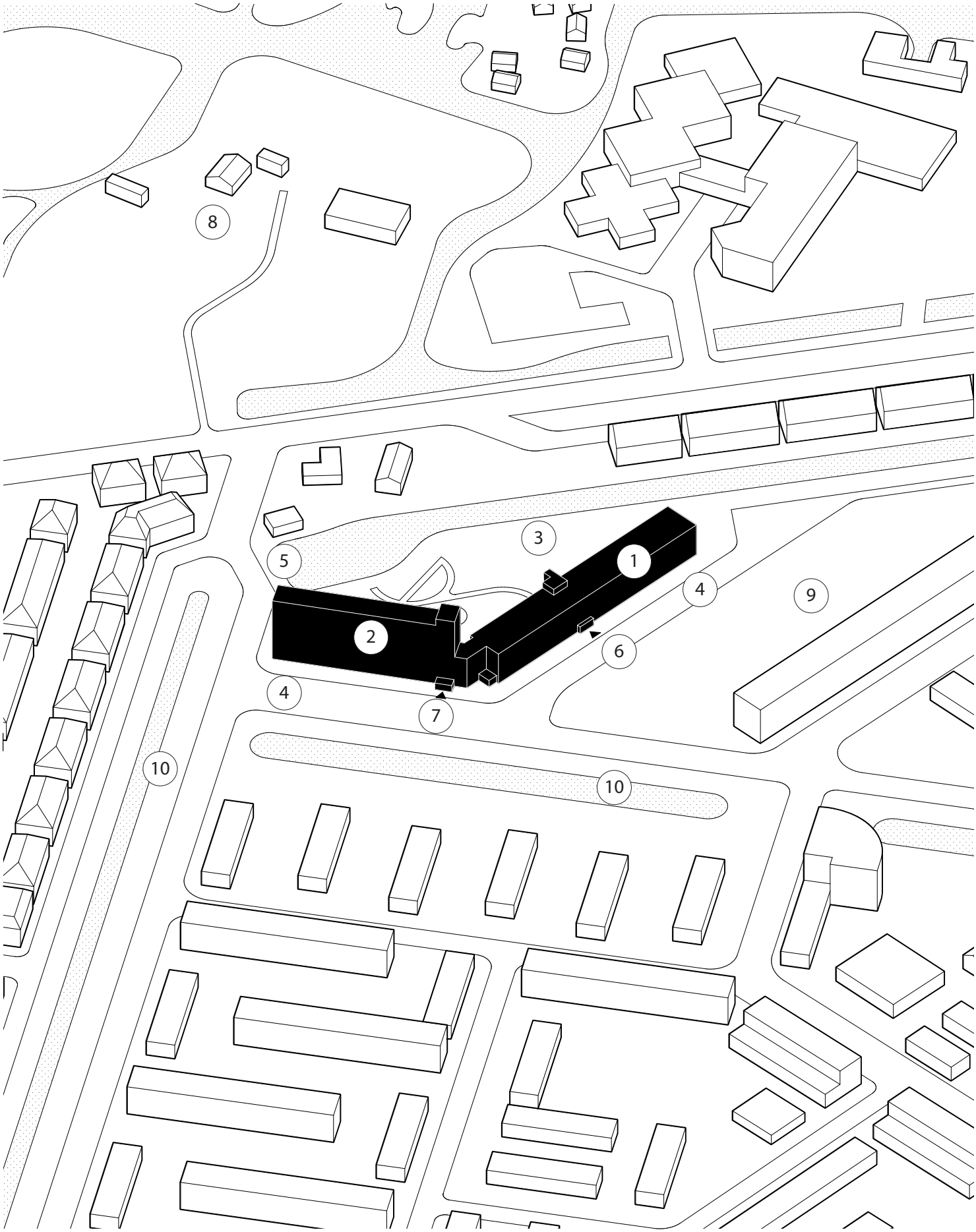
VISIE LAURENS

De locatiemanager van De Wilgenborgh ziet de locatie als een geschikte plek voor bewoners met een hoog zorgzwaartepakket wegens de rustige ligging en kleinschalige opzet. [3] Ook de tuin ziet hij daarbij als een pluspunt, waarbij een brugverbinding en entree aan de Ringdijk een ideaalbeeld zou zijn.

De contracten met de tijdelijke onderhuurders in de hoogbouw lopen af op 1 januari 2015. Voor zowel de hoogbouw als de laagbouw is voorlopig de visie om tot 2020 door te exploiteren. Wat er tot die tijd in de hoogbouw gebeurt is nog onzeker. De vraag is of men de in het woongebouw aanwezige eenheden, 81 in totaal, als verhuurbare eenheden kan definiëren en direct kan toewijzen en verhuren aan de bijzondere doelgroepen van Pameijer en Timon.[4] Ook kan er (gedeeltelijk) worden teruggegaan naar de oorspronkelijke opzet door er zelfstandig wonende ouderen te huisvesten. Een opknapbeurt zou dan nodig zijn.

Afb. 2.17: Entreehal met lift en toegang tot terras | Veldacademie

3 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014
4 Toegezonden informatie van Laurens, mei 2014


8
3
5
1
4
9
2
6
4
7
10
10

SITUATIE

1. **de Wilgenborgh, laagbouw**
   Zorgcentrum de Wilgenborg heeft een prettige sfeer; mensen wonen hier over het algemeen graag.

2. **de Wilgenborg, hoogbouw**
   Seviceflat de Wilgenborg. Toekomst en gebruik vanaf 2015 onzeker. Gesloten en afstandelijk gevelbeeld aan de straatzijde.

3. **tuin**
   Mooie en grote tuin, die bij geschikt weer veel wordt gebruikt door bewoners van het zorgcentrum.

4. **parkeren**
   Parkeren aan de straatkant.

5. **parkeren**
   Parkeren op parkeerplaats.

6. **entree zorgcentrum (laagbouw)**

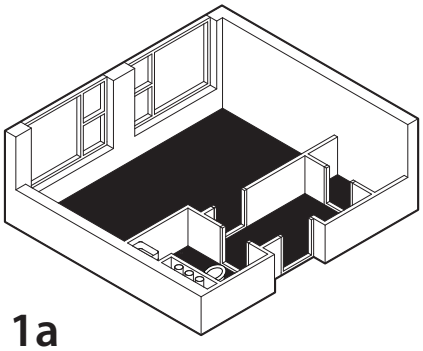
7. **entree serviceflat (hoogbouw)**

8. **kinderboerderij**
   diverse functies in de groene strook tussen Ringdijk en Bergse voorplas.

9. ~~**parkje**~~

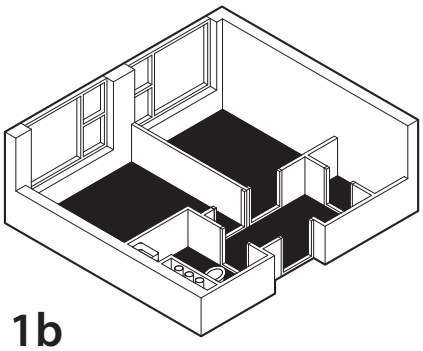
10. **singels**
    Groene singels kenmerken de wijk.

Wilgenborgh 1:2000



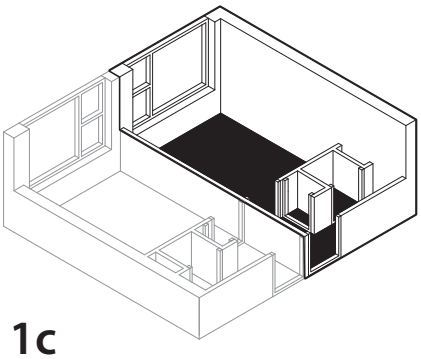
1a

wooneenheid 32,9 m2 GO



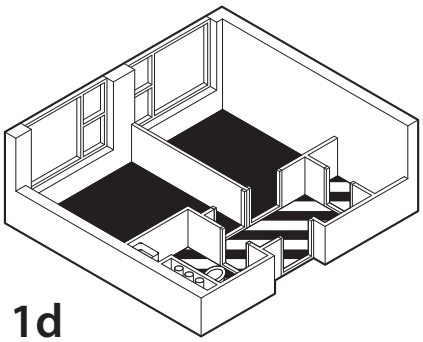
1b

wooneenheid 32,9 m2 GO



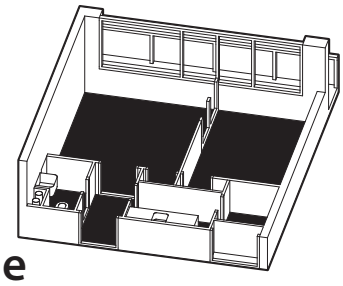
1c

wooneenheid 16,5 m2 GO



1d

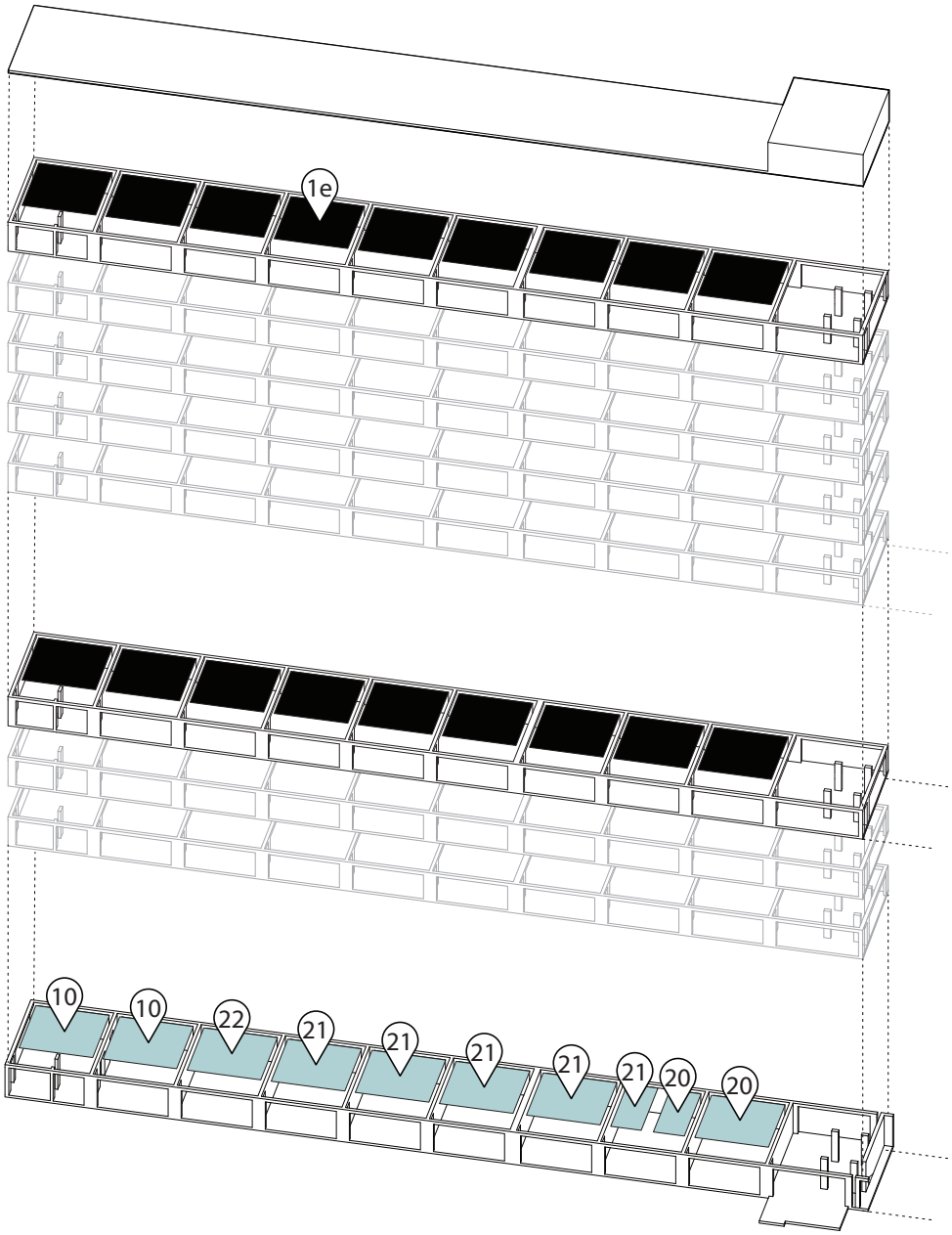
2 kamers met gedeeld sanitair: 32,9 m2 GO



1e

wooneenheid 41 m2 GO

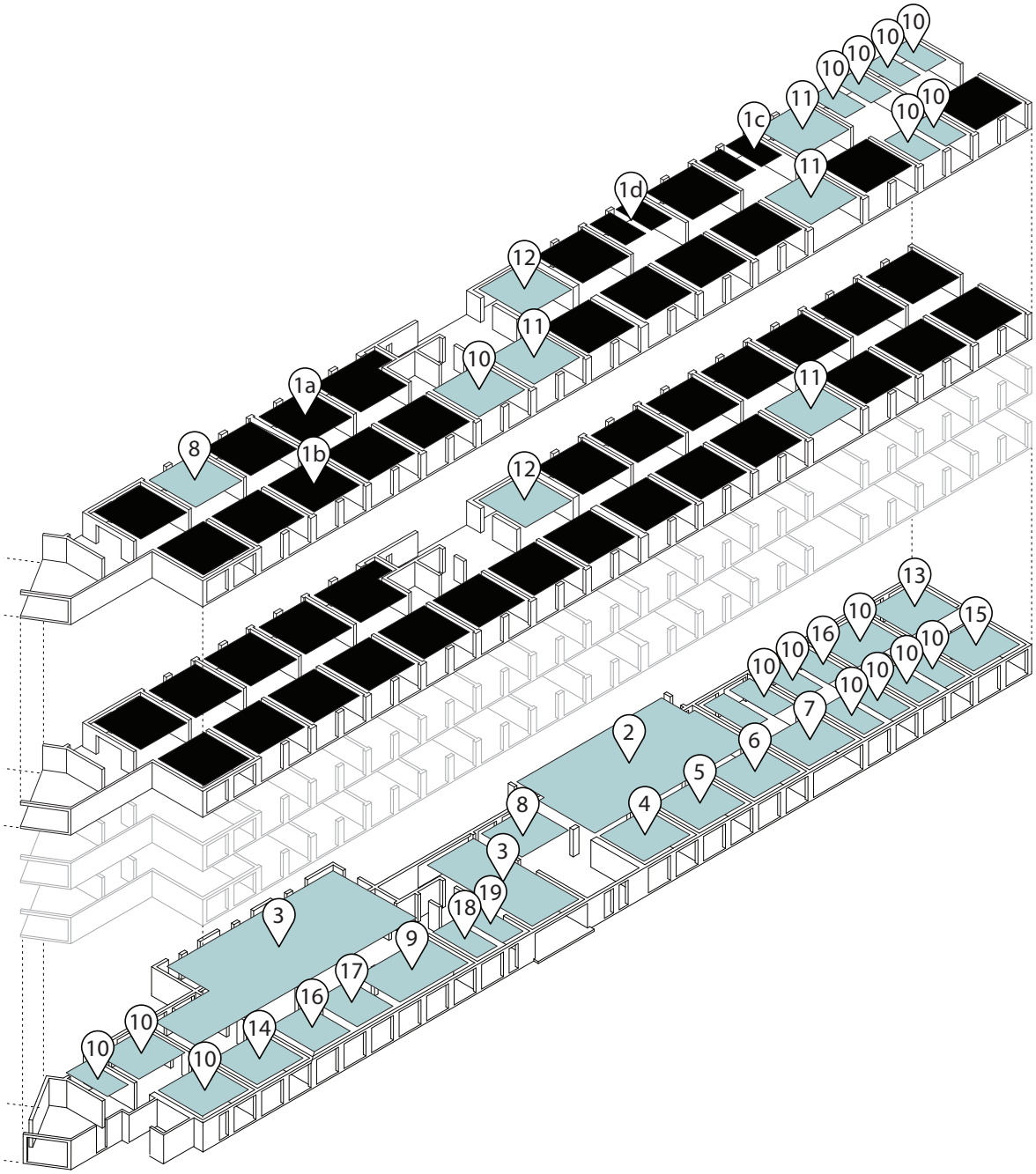
1. wooneenheid
2. restaurant
3. keuken
4. kapsalon
5. winkel
6. activiteitenruimte
7. stilteruimte
8. recreatieruimte
9. entree
10. kantoor
11. dagverblijf
12. berging
13. dagverzorging
14. wasruimte
15. vegaderruimte
16. magazijn
17. activiteitenruimte
18. arts
19. receptie
20. techniek
21. opslag/stalling
22. techniek



PROGRAMMA

Het gebouw van woonzorglocatie Wilgenborgh bestaat uit een hoogbouwdeel (9 lagen) en een laagbouwdeel (5 lagen). Aan de achterzijde(tuinzijde) is in het laagbouwdeel plaatselijk een wat diepere plint aanwezig. Er heerst een prettige sfeer en men wil hier over het algemeen graag komen wonen.

Het hoogbouwdeel wordt tot het einde van het jaar verhuurd aan o.a. stichting Timon en Pameijer. De situatie daarna is onzeker. Het laagbouwdeel heeft een plint met algemene voorzieningen als keuken, restaurant en recreatieruimte. De 1e verdieping is ingericht ten behoeve van revalidatie; de bewoners zitten daar tijdelijk, zolang de revalidatie duurt. Op de 2e en 3e verdieping zit het verzorgingshuis. De 4e verdieping is ingericht ten behoeve van PG-groepen. Door het grote verschil in gebruikers is de verbinding tussen het hoogbouwdeel en het laagbouwdeel op dit moment afgesloten.
De mooie tuin wordt bij geschikt weer goed gebruikt en is op dit moment alleen toegankelijk voor bewoners van het laagbouwdeel.



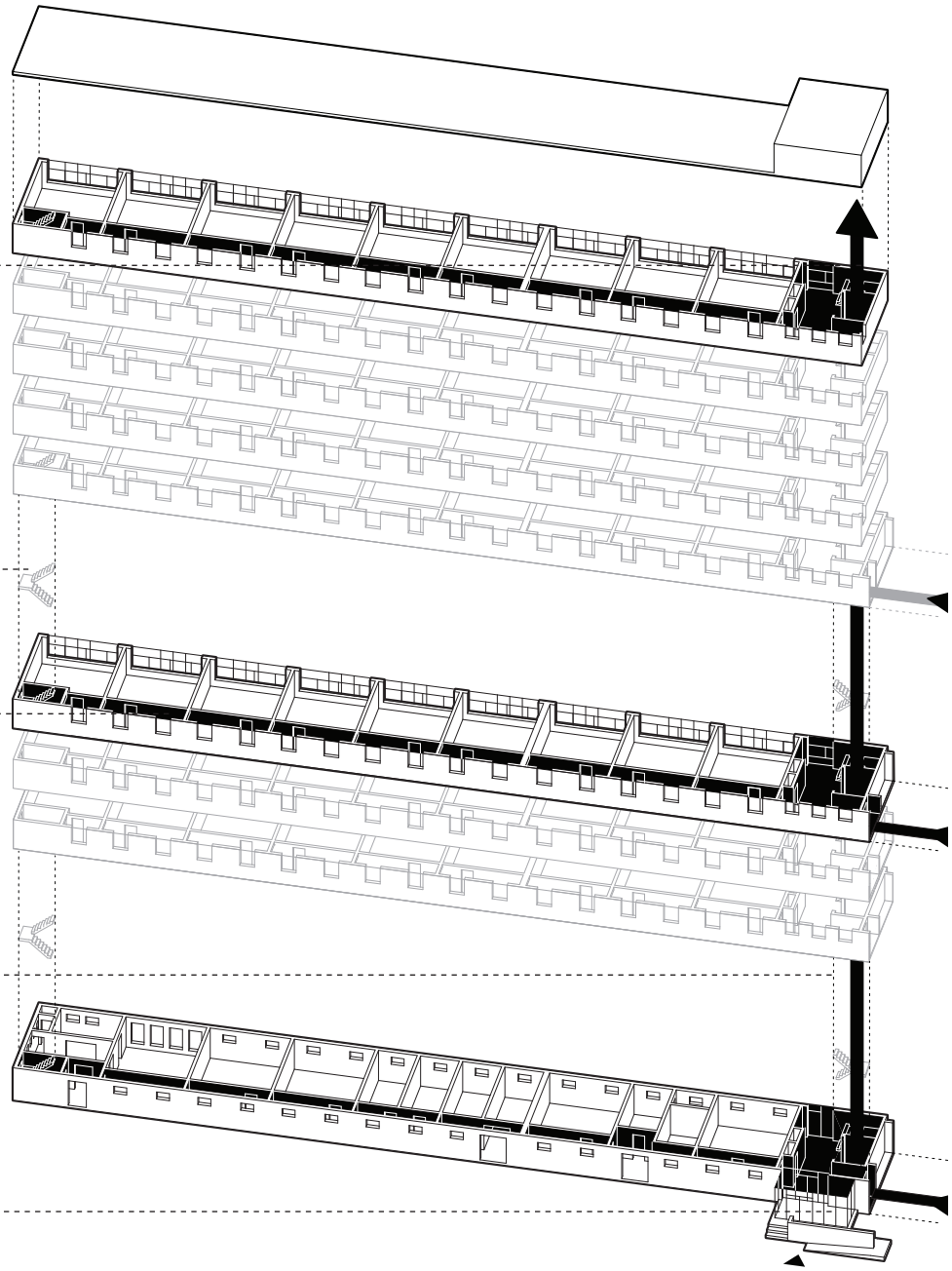
liften
Twee personenliften, bij het hoofd trappenhuis.

vluchttrap
Vluchtrap aan het einde van de gang, ook geschikt voor dagelijks gebruik.

galerij
Toegang tot de wooneenheden door een (afgesloten) galerij.

hoofdtrap
Hoofdtrap op de kop van het gebouw.

entreehal



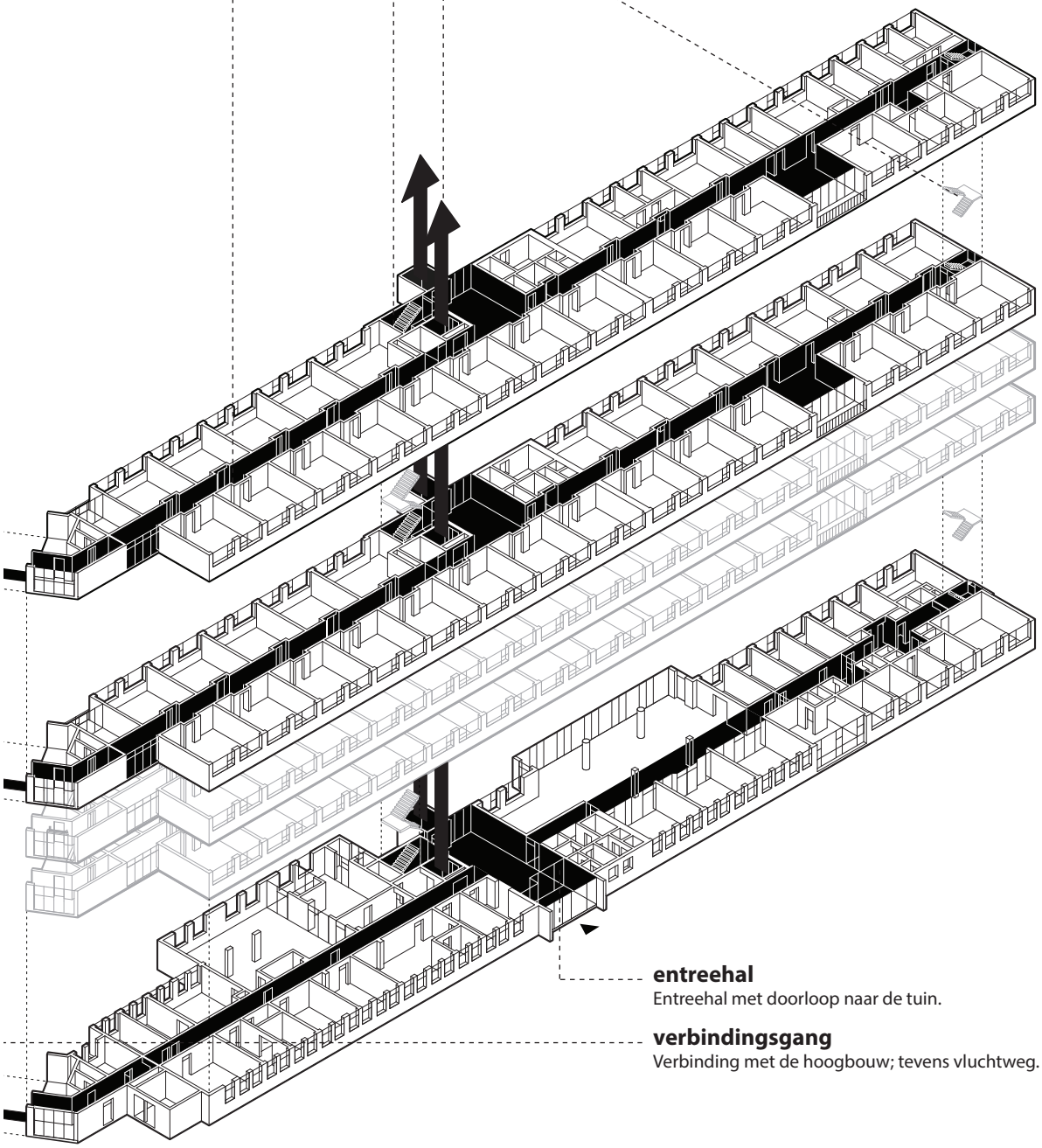
ROUTING

gang
De gang op de verdiepingen is uitgevoerd als een middencorridor met ter plaatse van de kamertoegang een verbreding.

hoofdtrap
Hoofdtrap in de kern van het gebouw.

liften in de kern
In de kern van gebouw bevinden zich 2 personenliften.

vluchttrap
Vluchtrap aan het einde van de gang, ook geschikt voor dagelijks gebruik.

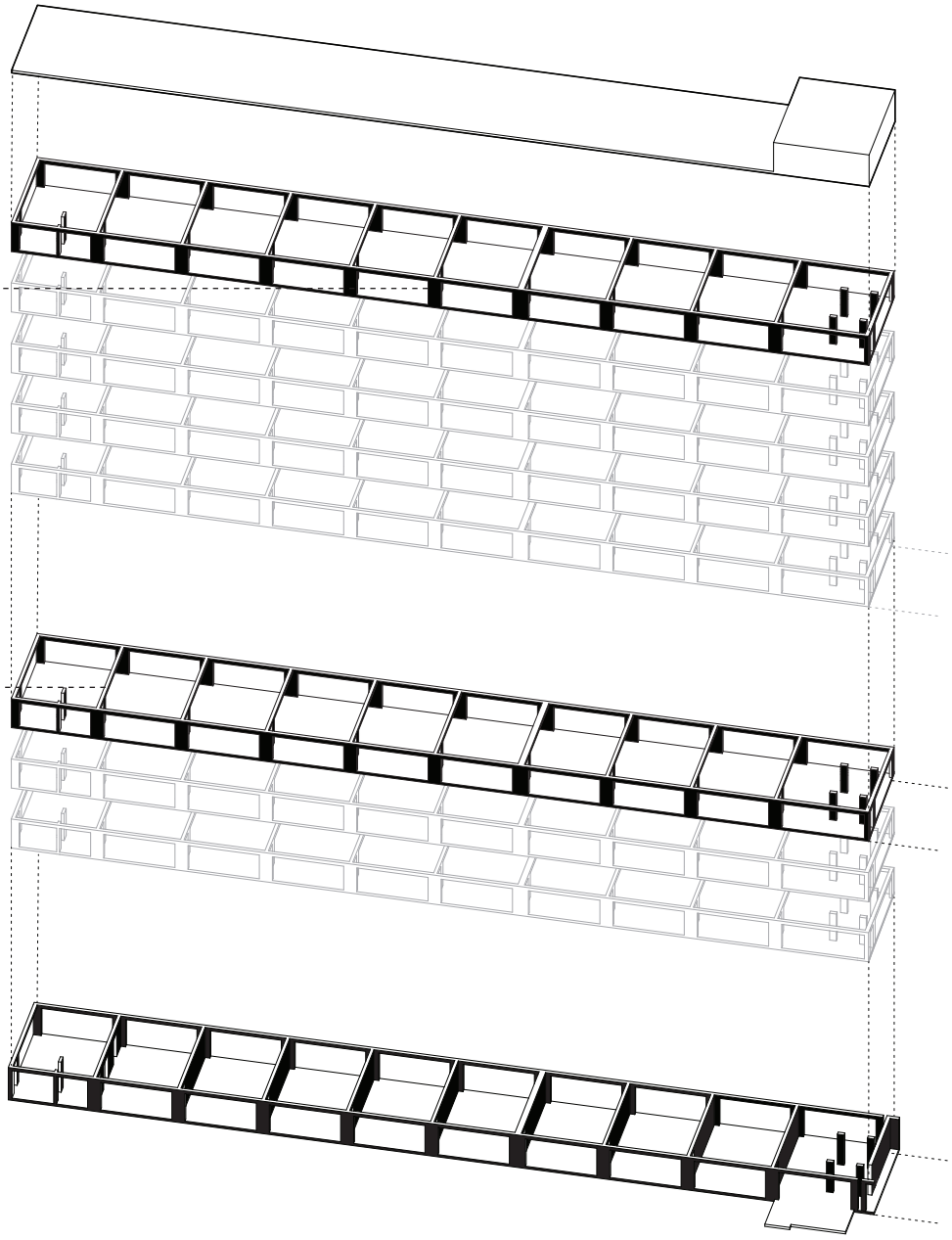


entreehal
Entreehal met doorloop naar de tuin.

verbindingsgang
Verbinding met de hoogbouw; tevens vluchtweg.

kolommen
Betonnen kolommen in de gevel.

portalen
Betonnen portalen haaks op de gevel.



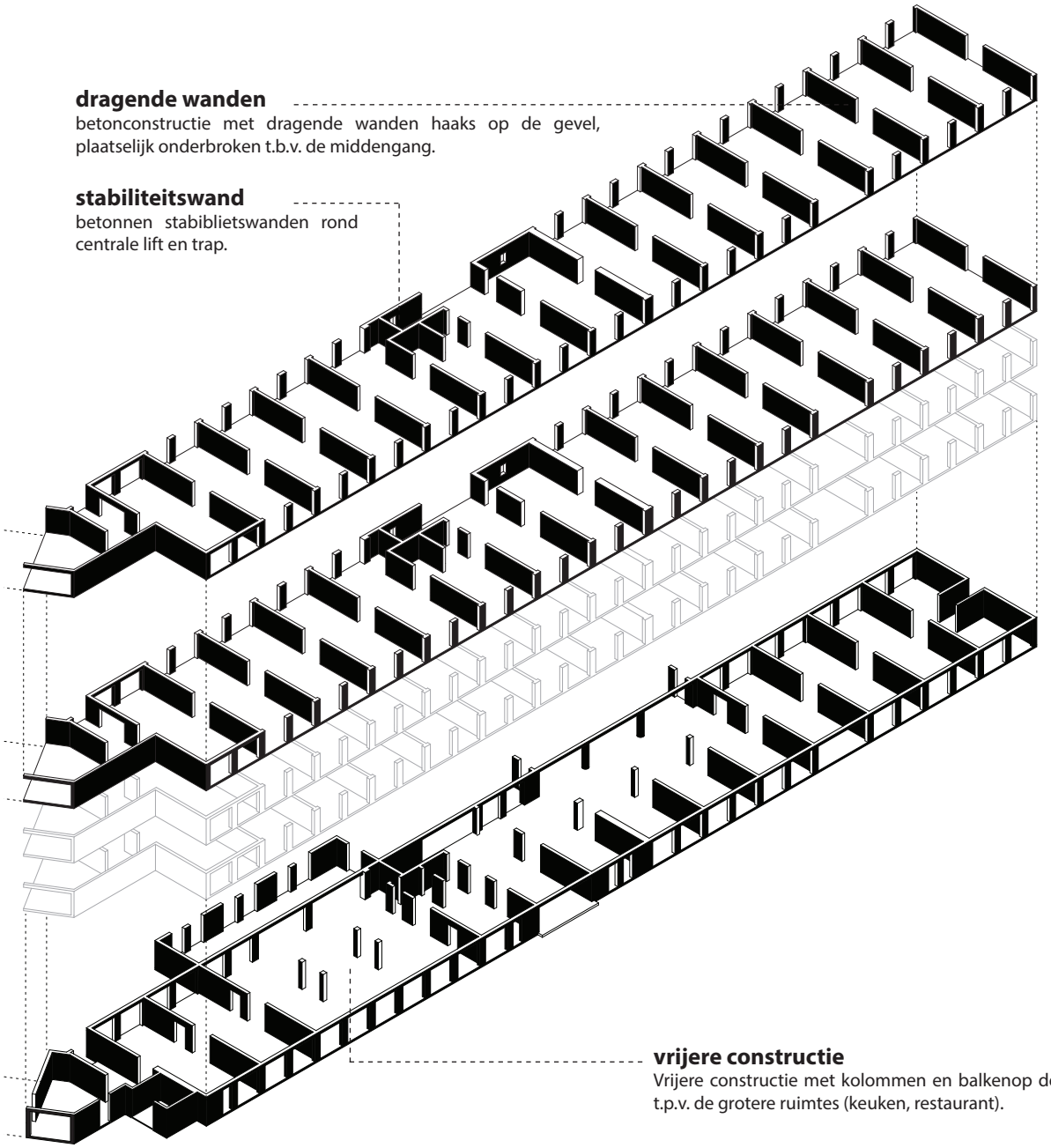
DRAAGCONSTRUCTIE

laagbouwdeel
De draagconstructie bestaat uit betonnen vloervelden (diepte bebouw 14,2 m) en betonnen wanden haaks op de langsgevel met een beukmaat van 6,4 m. Deze constructie is in hoge mate bepalend voor de indelingsmogelijkheden van het gebouw. De wanden rond de centrale lift en trap zorgen samen met de gevel voor de stabiliteit.

aanpassingsmogelijkheden
Het doorbreken van de dragende wanden (om bijvoorbeeld eenheden te verbinden) zou plaatselijk kunnen; de aanpassingsmogelijkheden zijn echter beperkt.

hoogbouwdeel
Het hoogbouwdeel heeft ten opzichte van de laagbouw een afwijkende draagconstructie. De betonnen vloervelden (diepte gebouw 8,77 m) worden gedragen door betonnen kolommen in de gevel en portalen met een beukmaat van 6,33 m.

aanpassingsmogelijkheden
Het verbinden/koppelen van eenheden in de lengterichting van het gebouw is door de gekozen opzet vrijwel onbeperkt mogelijk.



KANSEN

- Kleinschalig opgezet, voorzieningen op begane grond, grote tuin;
- Diversiteit aan woningtypen en -afmetingen. Combinatie van collectieve en meer individuele verdiepingen;
- Goede ontsluiting met liften en brede gangen;
- Toekomstige programmering van naastgelegen voormalige serviceflat kan synergie opleveren;

BELEMMERINGEN

- Meeste wooneenheden voldoen niet aan eisen toekomstige bewoners. Sanitair en keuken niet altijd toereikend. Buitenruimte bij woningen ontbreekt;
- Bouwkundige mogelijkheden om omvang van wooneenheden in laagbouw te vergroten zijn beperkt;
- Programmering hoogbouw onzekerheid, uitstraling en staat van onderhoud matig;

ANALYSE ZORG 2.4

ZORGORGANISATE LAURENS

Zorgorganisatie Laurens heeft in totaal in Rotterdam 25 V&V complexen, waarvan het grootste gedeelte (37%) een geel prototype is. Naast Wilgenborgh zijn er in het gebied Hillegersberg-Schiebroek (HIS) de volgende V&V locaties: Borgsate (geel), Liduina (geel) en Arcadia (geel). Daarnaast beheert Laurens in HIS ook locatie Grindhorst met zelfstandige seniorenappartementen.

Laurens is van ongeveer de helft van de V&V locaties in Rotterdam zelf eigenaar. In HIS zijn Wilgenborgh en Liduina in eigen beheer.

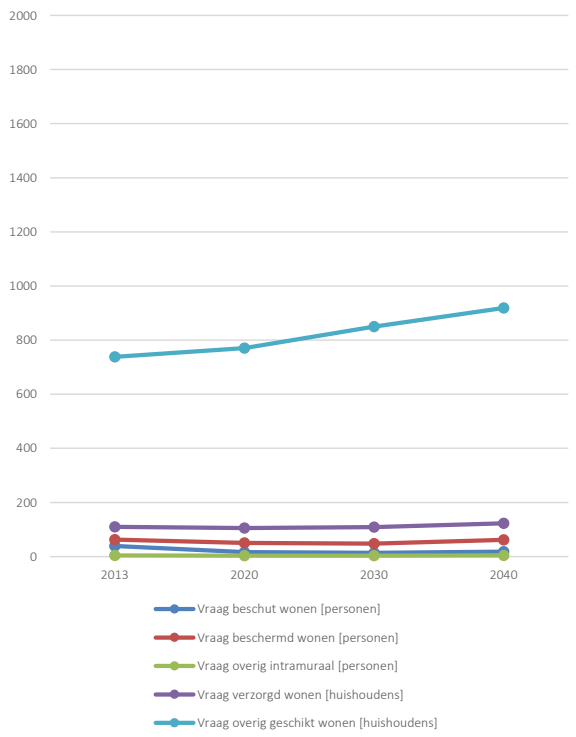
PROGNOSE ZORG IN SCHIEBROEK

Laurens heeft momenteel een sterk marktaandeel in het gebied rondom Borgsate, met name in het aanbod van verzorgingshuisplaatsen. De prognose is echter dat de vraag hier zal afnemen. Verwacht wordt dat tot een aanbodoverschot ontstaat van beschermd wonen en verzorgingshuisplaatsen. Het benodigd aantal verzorgd wonen plaatsen wordt echter omschreven als 'behoorlijk kansrijk', mede door extra aanwas vanuit het Kleiwegkwartier.[1] De grafieken hiernaast laten de prognose zien zoals die is berekend door LinkingCare. Hierin is te zien dat voor het postcodegebied Schiebroek-Zuid, rondom De Wilgenborgh, alleen de vraag naar verzorgd wonen toeneemt met 12% en de vraag naar geschikte woningen toeneemt met 25%. Alle andere getoonde woonvormen zullen afnemen tot 2040. Voor het postcodegebied rondom Borgsate geldt eenzelfde beeld, echter hier neemt ook de vraag naar verzorgd wonen af en de vraag naar geschikte woningen stijgt minder hard. De vraag naar geschikte woningen is in absolute aantallen echter twee zo groot in Schiebroek Noord als in Schiebroek Zuid.

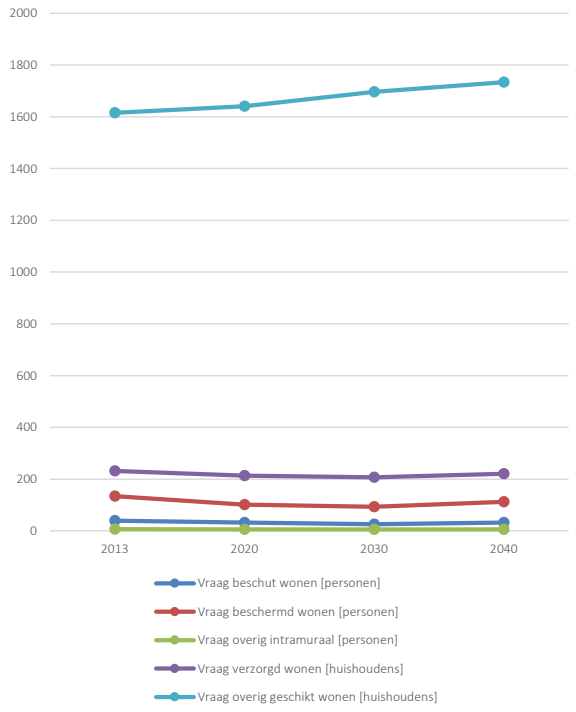
Genoemd wordt in de marktanalyse dat zorgorganisatie Laurens voorheen 80% van de nieuwe klanten via huishoudelijke hulp binnenkreeg, dat is nu nihil.[2]

1 Marktanalyse en gebiedsplan Schiebroek, M. Fokkema – Laurens, augustus-september 2012

2 Marktanalyse en gebiedsplan Schiebroek, M. Fokkema – Laurens, augustus-september 2012



Afb. 2.25: Prognose vraag naar woonvormen in postcode gebied 3052, Schiebroek Zuid | LinkingCare



Afb. 2.26: Prognose vraag naar woonvormen in postcode gebied 3053, Schiebroek Noord | LinkingCare

HUIDIGE INVULLING DE WILGEN-BORGH

In De Wilgenborgh bevindt zich op de begane grond een plein waar verschillende voorzieningen aan grenzen; kapper, schoonheidsspecialiste, familiekamer, winkeltje, restaurant en bibliotheek. Wijkbewoners kunnen ook van deze voorzieningen gebruikmaken, dat gebeurt in de praktijk echter zelden. Rondom De Wilgenborgh is geflyerd om buurtbewoners uit te nodigen, maar De Wilgenborgh blijft een relatief introverte locatie.[3]

Op de verdiepingen in De Wilgenborgh zijn verzorgingshuisplaatsen en een afdeling voor tijdelijke ziekenhuis verplaatste zorg, Vincere. Bewoners komen via een klantadviseur bij De Wilgenborgh terecht.

AFDELING VINCERE

De afdeling Vincere is op de eerste verdieping in De Wilgenborgh. Doorstroom vanuit Vincere naar een andere afdeling gebeurt zelden. Via de ziekenhuizen uit de omgeving (Sint Franciscus Gasthuis, Schiedam, Maasstad Ziekenhuis) komen patiënten bij Vincere terecht. Bij bewoners van Vincere ziet men dat het steeds vaker ouderen zijn met meervoudige problematiek (somatisch, psychisch en sociaal). Vincere is geen revalidatieafdeling, zoals die bestaat in Anthonius IJsselmonde, Anthonius Binnenhof en Laurens Avanze in Capelle a/d IJssel. Revalidatiepatienten hebben een indicatie van ZZP 9 en ziekenhuisverplaatste zorg zijn clienten met een ZZP tussen 3 en 6.[4] Er zijn 18 bedden op de Vincere afdeling op de eerste verdieping. Op de afdeling Vincere is de gemiddelde leeftijd van bewoners het laagste van de drie soorten afdelingen; 77 jaar.[5] Op deze afdeling wonen bewoners met een ZZP-indicatie inclusief behandeling.

VERZORGINGSHUISPLAATSEN

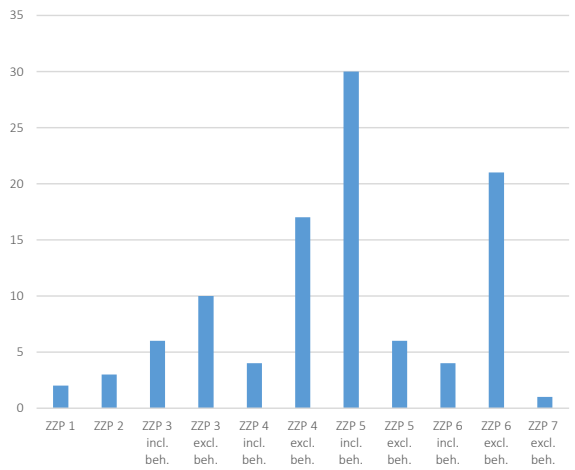
De andere plaatsen in De Wilgenborgh zijn verzorgingshuisplaatsen, als volgt verdeeld:

- Op de 2e en 3e verdieping en een zestal plaatsen op de 1e verdieping zijn verzorgingshuisplaatsen voor clienten met een ZZP indicatie 3 tot en met 6 exclusief behandeling. Op deze verdiepingen is een huiskamer ingericht voor bewoners die licht dementerend zijn. In de huiskamers is er dagverzorging.
- De 4e verdieping is een 'Bijzonder opneming psychiatrische ziekenhuizen' (BOPZ) afdeling. Hier wonen alleen bewoners met een ZZP 5 indicatie inclusief behandeling. Het is een gesloten afdeling met vier huiskamers, waarvan één huiskamer ook als activiteitenruimte gebruikt kan worden.

BEWONERS

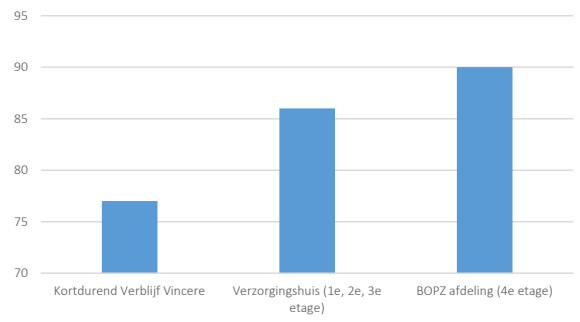
De bewoners van De Wilgenborgh komen voornamelijk van buiten de wijk Schiebroek. De verdeling is als volgt: 20% uit Schiebroek, 20% uit aangrenzende postcodegebieden, 40% uit overig Rotterdam en 20% van buiten Rotterdam.[6] Dit is een groot verschil in vergelijking met Borgsate waar bijna de helft van de bewoners uit Schiebroek komt. Dit is mede te verklaren door de afdeling Vincere waar bewoners vanuit verschillende ziekenhuizen in Rotterdam in De Wilgenborgh terecht komen.

De locatiemanager geeft aan dat De Wilgenborgh voor bewoners echt een 'thuis' is en veel rustiger is dan Borgsate. De rust in De Wilgenborgh komt voornamelijk door het grotere aandeel bewoners met een hoge ZZP indicatie. In Borgsate heeft 36% een ZZP-indicatie van 5 of hoger en in De Wilgenborgh is dit aanzienlijk hoger, namelijk 60%. In De Wilgenborgh staan van de totaal 108 kamers er vier leeg.



Afb. 2.27: Verdeling ZZP-indicaties in De Wilgenborgh | Laurens, mei 2014

3 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014
4 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014
5 Toegezonden informatie van Laurens, mei 2014
6 Toegezonden informatie van Laurens, mei 2014



Afb. 2.28: Gemiddelde leeftijd van bewoners per afdeling | Laurens, mei 2014

VRIJWILLIGERS

In De Wilgenborgh zijn 58 vrijwilligers actief, waarvan 59% uit de wijk Schiebroek komt, 19% van buiten Rotterdam en de rest uit andere wijken in Rotterdam. Het percentage vrijwilligers uit de wijk Schiebroek is in De Wilgenborgh ongeveer gelijk aan het aantal in Borgsate. Het aantal vrijwilligers ten opzichte van het aantal bewoners is in Borgsate aanzienlijk hoger dan in De Wilgenborgh; in Borgsate is het aantal vrijwilligers ongeveer gelijk aan het aantal bewoners, terwijl eer in De Wilgenborgh voor iedere twee bewoners één vrijwilliger is.[7]

ONDERHOUD KAMERS

Qua onderhoud zijn de kamers op de eerste verdieping allemaal opgeknapt; sanitair vernieuwd en geverfd. Bewoners hebben op deze verdieping een eigen woon- en slaapkamer, inbouwkast, klein aanrecht en een toegankelijke badkamer. De kamers op de tweede en derde verdieping zijn niet opgeknapt. In bijna alle kamers zijn de muren doorgebroken waardoor er van twee woningen één woning gemaakt is. Hierdoor heeft bijna iedere bewoner een eigen badkamer gekregen.[8]

WOONCOMPLEX DE WILGENBORGH

Het aangrenzende wooncomplex De Wilgenborgh was voorheen een 55+-complex, maar wordt sinds 2008 verhuurd aan onder andere Pameijer, Stichting Timon en Ad Hoc (tijdelijke huisvesting). Vanuit Pameijer zijn er bewoners als vrijwilliger actief in zorgcomplex De Wilgenborgh, maar verder vindt er weinig uitwisseling plaats tussen bewoners van het wooncomplex en het zorgcomplex.

7 Toegezonden informatie van Laurens, mei 2014

8 Gesprek met locatiemanager Robert Kern op 4 juni 2014

TOEKOMST DE WILGENBORGH

Voor het woongebouw en het zorggebouw De Wilgenborgh geldt vanuit Laurens dezelfde vastgoedstrategie: doorexploiteren tot 2020. Hiervoor zal echter wel onderhoud gepleegd moeten worden om het gebouw tot 2020 aan de kwaliteitseisen te laten voldoen. Het zorggebouw wil men tot 2020 als intramurale instelling behouden. Wat betreft het woongebouw wil zorgorganisatie Laurens de huidige huurders behouden (Pameijer en Stichting Timon) en eventueel ook zelfstandig wonende senioren de mogelijkheid bieden om een appartement te huren.[9]

9 Toegezonden informatie van Laurens, mei 2014

KANSEN

- Relatief kleinschalige locatie
- Tevredenheid bewoners
- Meer dan de helft van de bewoners heeft een ZZP-indicatie van 5 of hoger, wat 'doorexploiteren' voor de korte termijn mogelijk maakt
- Diversiteit aan typen afdelingen
- Afzetgebied van De Wilgenborgh omvat Rotterdam en daarbuiten en is daardoor minder vatbaar voor wisseling in demografische samenstelling in de wijk Schiebroek
- Aanbieden van seniorenappartementen in naastgelegen wooncomplex De Wilgenborgh vanaf 2015

BELEMMERINGEN

- Weinig uitwisseling en verbinding met naastgelegen wooncomplex De Wilgenborgh;
- Introverte locatie, moeilijk om omwonenden structureel te betrekken;
- Weinig tot geen doorstroom vanuit tijdelijke afdeling of andere locaties;

CONCLUSIES 2.5

Zorg

Zorglocatie De Wilgenborgh biedt verzorgingshuisplaatsen en plaatsen voor tijdelijke ziekenhuis verplaatste zorg (Vincere). Via verschillende ziekenhuizen uit de omgeving komen bewoners in De Wilgenborgh terecht op de afdeling Vincere. Het merendeel van de bewoners van De Wilgenborgh komen dan ook van buiten de wijk Schiebroek (60% overig Rotterdam, 20% buiten Rotterdam).De verzorgingshuisplaatsen zijn bedoeld voor mensen met een ZZP-indicatie van 3 t/m 6 zonder behandeling, of ZZP 5 indicatie met behandeling op de daarvoor ingerichte gesloten BOPZ- afdeling.

Bewoners van De Wilgenborgh zijn erg tevreden over de locatie. Gewaardeerd worden met name de sociale contacten met medebewoners, waartoe men ook gemotiveerd wordt, de veilige woonomgeving en de goede zorg. De activiteiten in De Wilgenborgh doorbreken voor de bewoners de 'sleur' van de dag.

De Wilgenborgh kent echter weinig binding met de wijk, zowel vanuit bewoners die weinig binding hebben met de wijk als vanuit buurtbewoners die de locatie niet bezoeken.
De kracht van De Wilgenborgh is de kleinschaligheid en het bieden van een beschutte en vertrouwde omgeving.

Huisvesting

Het gebouw bestaat uit twee vleugels: een hoogbouw- (9 lagen), serviceflat De Wilgenborgh, een een laagbouwgedeelte (5 lagen), welke beiden in het bezit zijn van Laurens Wonen. De hoogbouw wordt tot het einde van het jaar verhuurd aan o.a. Stichting Timon en Pameijer. De hoogbouw en laagbouw hebben beide een eigen ontsluiting en entree.

In zorgcomplex De Wilgenborgh zijn verschillende variaties van woningplattegronden aanwezig. Op enkele plaatsen zijn er nog kleine kamers (16,5 m^2), al dan niet met gedeeld sanitair, te vinden zoals bij de oorspronkelijke bouw. Het merendeel van de wooneenheden bestaat echter uit twee samengevoegde kamers waardoor er een wooneenheid van 32,9 m^2 GO ontstaat. De sanitaire ruimtes wisselen per type wooneenheid van grootte en bruikbaarheid evenals de grootte en uitrusting van de keukenblokken. In de hoogbouw zijn tweekamerappartementen gecreëerd met een oppervlakte van 41m^2 GO.
De dragende binnenwanden op een stramien van 6,4m in de laagbouw, maken de uitbreidingsmogelijkheden van de wooneenheden beperkt. De configuratie van de hoogbouw is eenvoudiger te wijzigen, vanwege een draagstructuur van portalen.

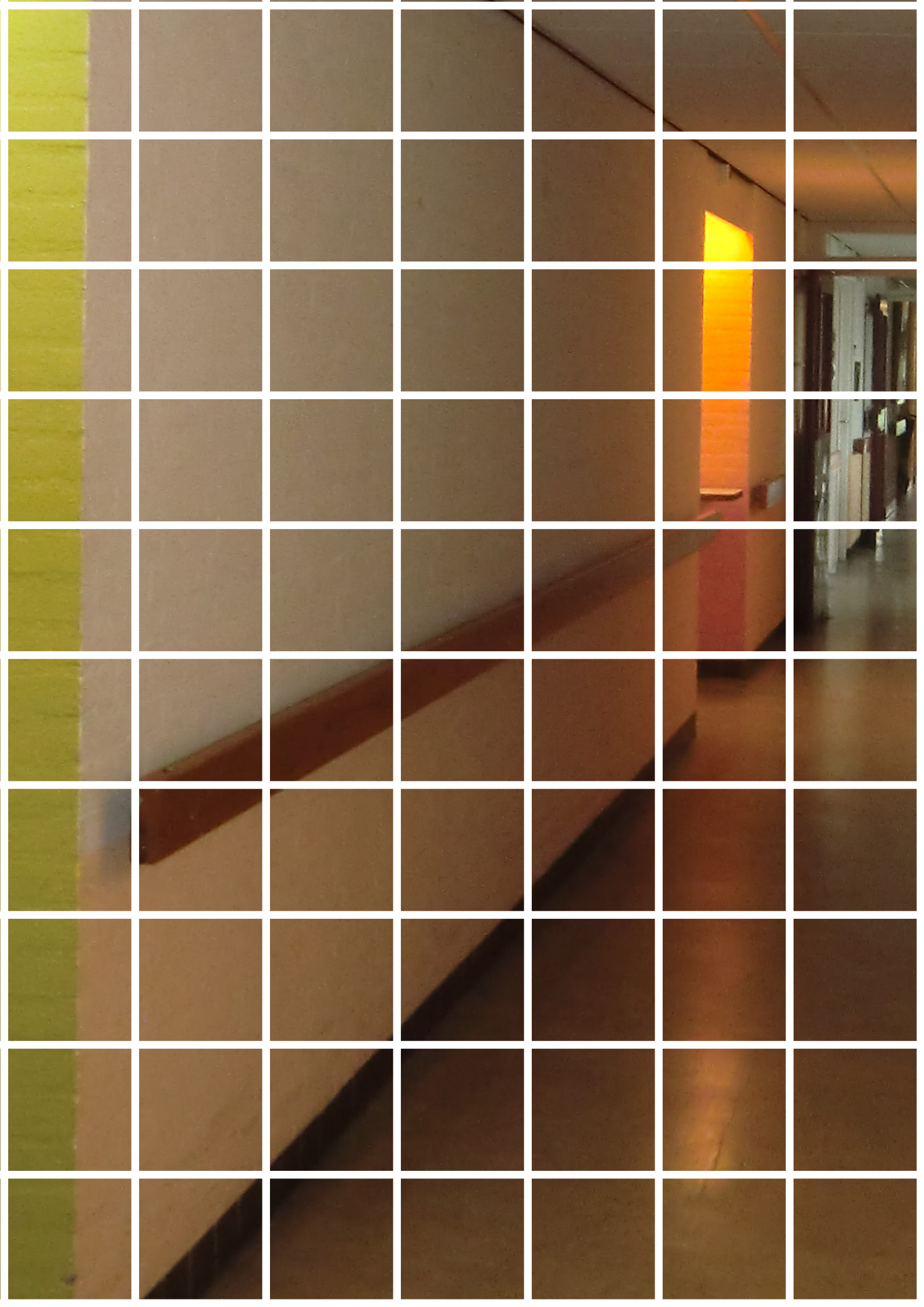
Laurens wil het gebouw doorexploiteren tot aan 2020. Hiervoor is men echter wel afhankelijk van huurders van de hoogbouw.

Context

De wijk Schiebroek is een wijk met relatief veel 55+ers, waarvan de 64-74 jarigen in de toekomst ook zullen toenemen, evenals de 75-89 jarigen vanaf 2020. De Wilgenborgh ligt aan de rand van Schiebroek Zuid en ligt daarmee op het raakvlak van het impopulaire Schiebroek Zuid enerzijds en de meer geliefde buurten en aantrekkelijke groengebieden anderzijds

De Wilgenborgh ligt decentraal ten opzichte van voorzieningen, zowel winkels en gezondheidscentrum (1km loopafstand) als OV halte. Mogelijk dat in de toekomst de Lidl aan de Teldersweg verdwijnt, waardoor de dichtstbijzijnde supermarkt eveneens op een loopafstand van 1 kilometer komt te liggen.

Onder buurtbewoners is zorglocatie De Wilgenborgh minder bekend en geliefd dan Borgsate, men vindt De Wilgenborgh er oud en somber uitzien met weinig openbare faciliteiten.



SCENARIO'S & MARKTPOSITIES

3.1 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 verhuisgeneigdheid 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.

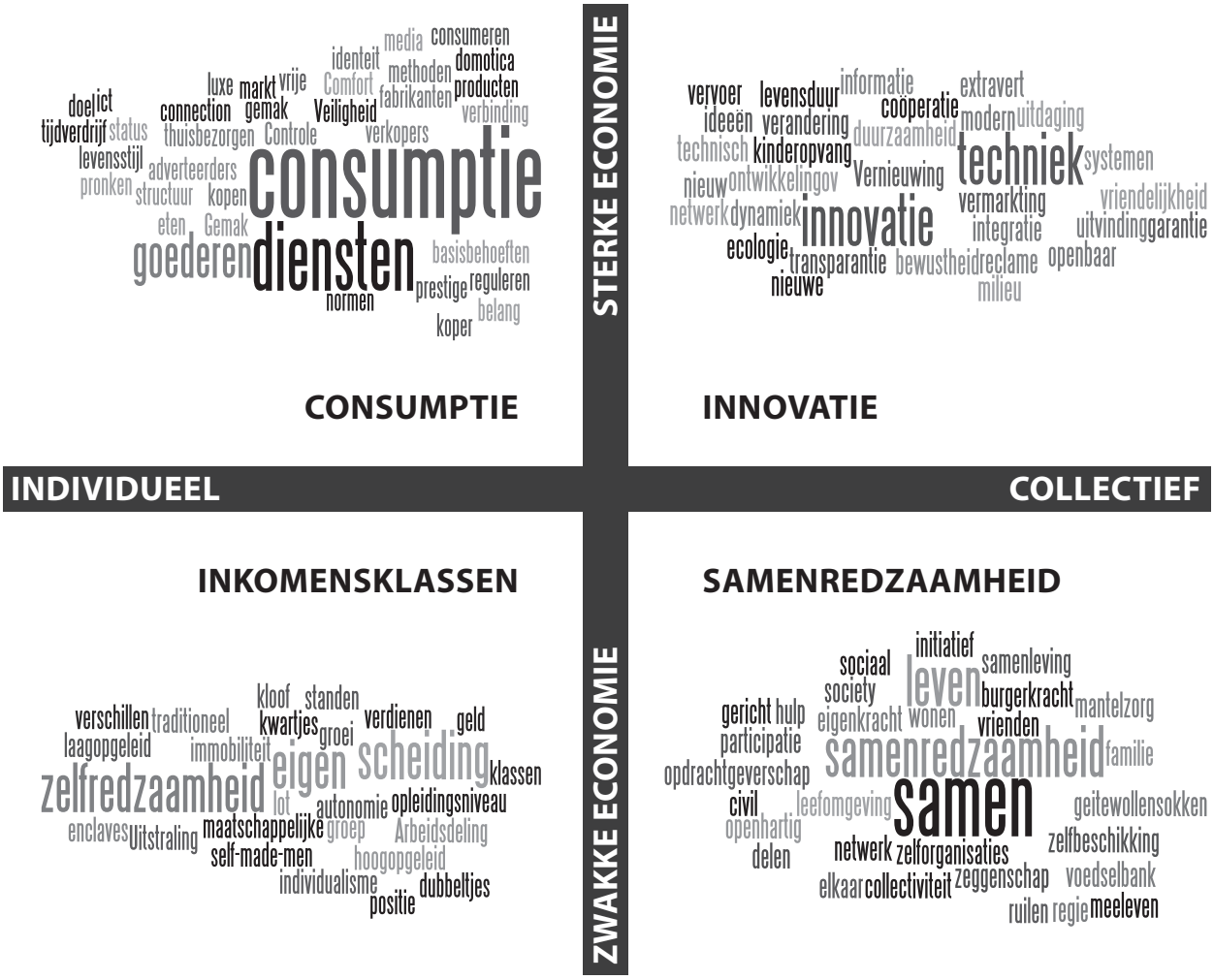
Kloof rood prototype

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

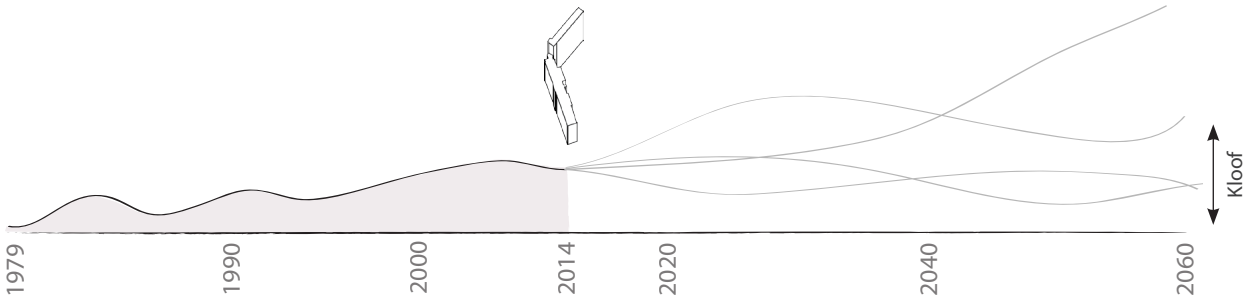
In alle scenario's zal de instroom van bewoners met een laag zorgzwaartepakket afnemen. De woningen zijn op dit moment niet geschikt om regulier te verhuren omdat ze niet zelfstandig zijn. Afhankelijk van de specifieke gebouweigenschappen kan het een grote of slechts administratieve ingreep vragen om de woningen te verzelfstandigen. 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. Krimpende productieafspraken met het zorgkantoor spelen vaker 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 inpandig aanbod te huisvesten en open te stellen voor de buurt. Dit kan een manier zijn om te pogen de verhuurbaarheid van de eigen woningen, de exploitatie van collectieve ruimten en verankering in de buurt te vergroten. Lukt dit niet, dan is de kans op vraaguitval erg groot.



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.

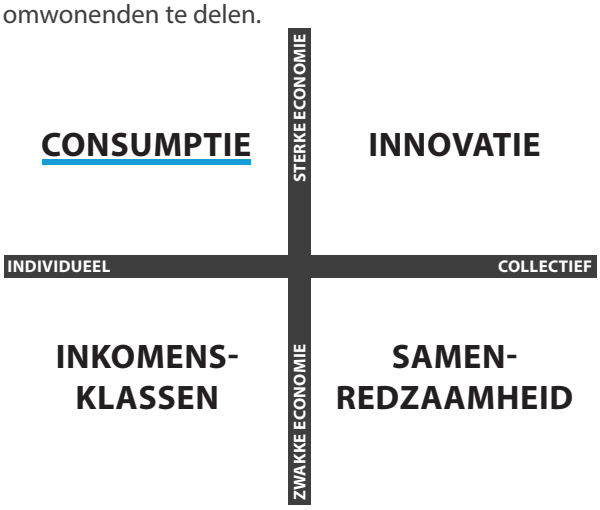
Het onderscheid tussen private en sociale woningen neemt toe. De grootste differentiatie naar inkomen zit in het wonen. Het aandeel koopwoningen op de woningmarkt neemt toe, maar ook de vraag naar sociale woningen waar goed zorg geleverd kan worden wordt groter. Veel bestaande systemen zetten zich door,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



INNOVATIE SCENARIO 3.3

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.

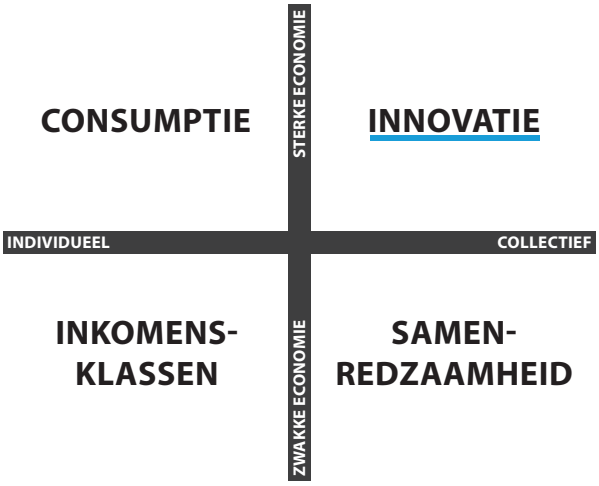
De overheid zet in op levensloopbestendige wijken die toegankelijk zijn, waar het voorzieningenniveau op orde is en de toegang tot zorg in alle wijken wordt gegarandeerd. Zorginstellingen kunnen een centrale rol spelen in dit voorzieningenniveau voor de buurt en tevens als ontmoetingsplek functioneren.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

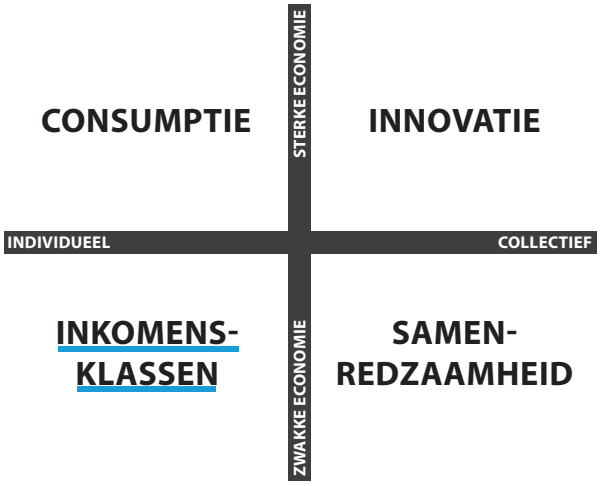
Door de toenemende vraag naar zorgbestendige woningen ontstaat een nieuwe markt. De rol van corporaties wordt verder ingeperkt. Wie minder te besteden heeft woont in een krappe, matig toegankelijke woning. Wie wat meer financiële ruimte heeft koopt een plek in een serviceflat of zorgvilla. De collectieve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



SAMENREDZAAMHEID SCENARIO

3.5

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.

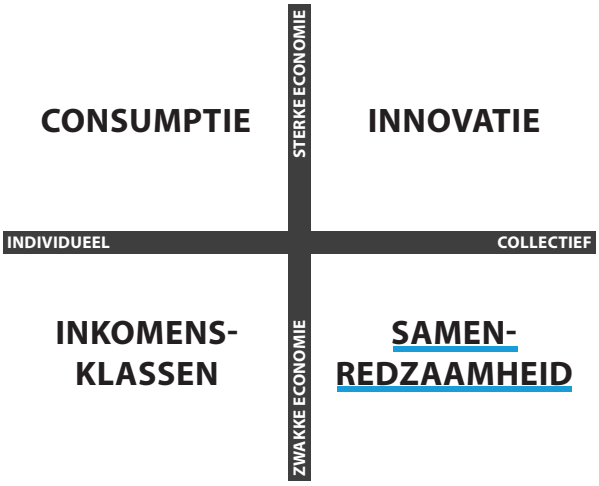
Netwerken zijn sterk lokaal verankerd, mensen in de buurt dragen gezamenlijke verantwoordelijkheid over energieproductie, kinderopvang, verzekeringen en het kweken van voedsel. Voor het vrijwilligerswerk en de mantelzorg is het van belang dat er wijken bestaan met een mix van jonge en oude bewoners en 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.



3.6 HUIDIGE SCENARIO DE WILGENBORGH

Zorglocatie De Wilgenborgh fungeert momenteel als een kleinschalig introvert complex aan de rand van Schiebroek-Zuid. Zowel bewoners van het zorgcomplex hebben weinig binding met de wijk en buurtbewoners hebben weinig binding met het zorgcomplex. De kracht van De Wilgenborgh is de kleinschaligheid en het bieden van een beschutte en veilige omgeving.

Voor de naastgelegen serviceflat De Wilgenborgh heeft Laurens Wonen tot 1 januari 2015 huurcontracten met Stichting Timon en Pameijer.

In de wijk Schiebroek is de groene leefstijl het meest vertegenwoordigd (50%) onder 65+ers gevolgd door de gele leefstijl (25%). De groene leefstijl wordt gekenmerkt door geborgenheid en rust, veiligheid en bescherming. De verbondenheid met anderen is een overeenkomst tussen de gele en de groene leefstijl, waarbij de gele leefstijl meer openstaat voor nieuwe contacten. Locatie De Wilgenborgh speelt echter amper een rol binnen het sociale leven van de wijk en trekt haar bewoners niet op basis van geografische herkomst.

Het inkomensklassen scenario lijkt daarom het meest passend voor De Wilgenborgh in relatie tot de wijk Schiebroek. Het faciliteren van verschillende doelgroepen op basis van hun zorgvraag, indicatie en huisvestingsbehoefte kan een rol zijn voor De Wilgenborgh, zoals dat nu in de hoogbouw al deels gebeurt. De slechte binding met de wijk van zorglocatie De Wilgenborgh zal in dit scenario wel verbeterd moeten worden, om het voorzieningenniveau exploitabel te houden. De afstand tot dagelijkse voorzieningen is daarbij een voordeel.

Kloof De Wilgenborgh in alle scenario's:

Wanneer er geen maatregelen worden getroffen ontstaan de volgende problemen:

- De Wilgenborgh huisvest diverse doelgroepen, maar is slecht verankerd in de wijk, waardoor vraaguitval een gevaar is. De Wilgenborgh zal hoogwaardige zorg moeten (blijven) bieden en zich actiever profileren om bewoners te verleiden in De Wilgenborgh te komen wonen;

- In de wijk bestaat een vraag naar verzorgd wonen maar de locatie van De Wilgenborgh leent zich hier niet voor;

- Onduidelijk is of er na 1 januari 2015 nog huurders zullen zijn voor de naastgelegen serviceflat. Achterstallig onderhoud en het ontbreken van goede buitenruimtes maken de serviceflat onaantrekkelijk voor huurders;

- De kamers met gedeeld sanitair in het zorgcomplex voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen;

- Om het activiteitenaanbod toekomstbestendig te laten zijn, zal men het aantal vrijwilligers moeten uitbreiden;

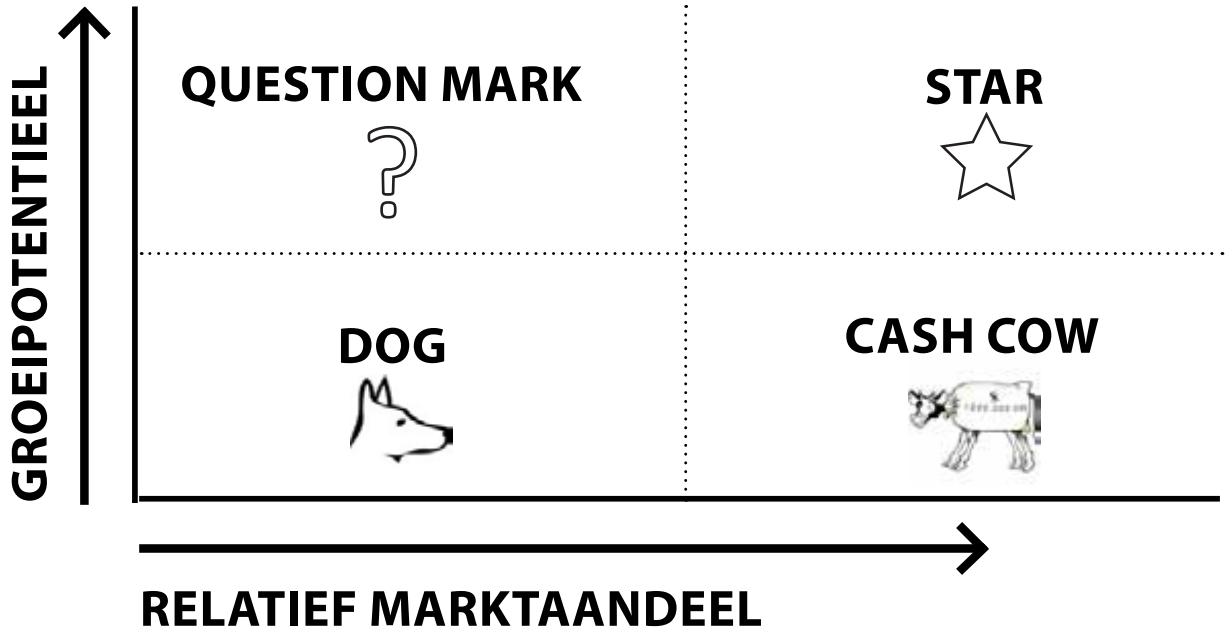
- Doorexploiteren tot 2020 is uitstel van het probleem, onduidelijk is hoe de situatie dan zal zijn en welke kansen er dan liggen om grootschalig in te grijpen, terwijl de noodzaak daartoe zal toenemen;

MARKTPOSITIONERINGEN 3.7

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.

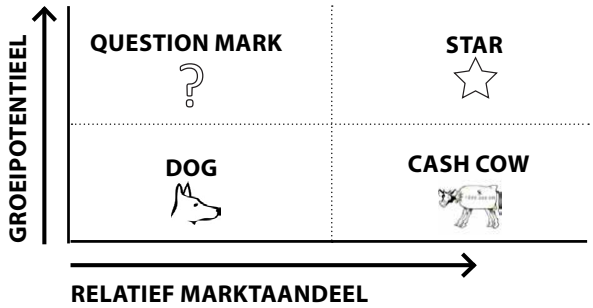
MARKTPOSITIONERING:

SCENARIO:

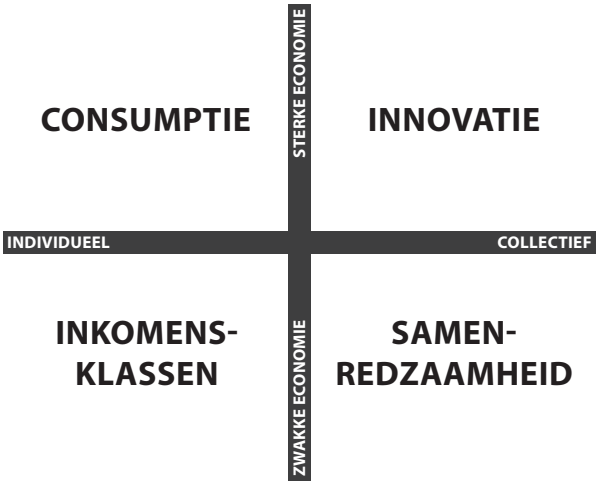
	DOG	QUESTION MARK
CONSUMPTIE	**AFSTOTEN** Locatie afstoten aan ontwikkelaar of corporatie die iets nieuws op de locatie wil neerzetten. Optioneel middels lage verkoopprijs sturen op programma en betrokkenheid als zorgaanbieder waarborgen.	**HERPOSITIONEREN** Aantrekken van anderssoortige doelgroepen waarvoor geen reguliere markt bestaat. Bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting, groepswoningen, of andere doelgroepen.
INNOVATIE	**VERZORGEN** Uitbesteden aan wie er een goed idee voor heeft. Inzetten op het blijven leveren van zorg en ruimte maken voor ontmoetingsfaciliteiten voor omwonenden / andere zorgbehoevenden.	**PIONIEREN** Locatie herontwikkelen tot proeftuin voor nieuwe vormen van ouderenhuisvesting, inzet van domotica, etc. Wonen met gelijkgestemden, indien mogelijk sociaal ankerpunt voor buurt.
INKOMENS-KLASSEN	**HUISVESTEN** Richten op betaalbaarheid voor sociaal kwetsbaren die elders geen onderdak vinden. Zonder substantiële aanpassingen aan het gebouw deze doelgroepen huisvesten.	**HERBESTEMMEN** Grootschalige transformatie tot zelfstandig wonen voor nader te bepalen doelgroep waar vraag naar is op specifieke locatie. Aansluiten op lopende ontwikkelingen en lokale energie.
SAMENRED-ZAAMHEID	**OVERDRAGEN** Locatie ter beschikking stellen aan initiatiefrijke omwonenden of (lokale) organisaties. Daarbij vooral zorgen dat verplichtingen worden overgedragen.	**VERANKEREN** Inzetten op buurtbetrokkenheid, zelf actief een centrale rol in buurt innemen door aanbod te bieden en mensen te (be)trekken. Hierdoor een unieke combinatie van functies en doelgroepen huisvesten.

3.4 | 16 Perspectieven voor het rode prototype | Veldacademie

STAR	CASH COW
VERZELFSTANDIGEN Gebouw transformeren tot zelfstandige woningen. Door veel voorzieningen en diensten aan te bieden concurrerend zijn ondanks decentrale locatie.	**BEDIENEN** Door het aanbieden van extra diensten de locatie in de markt houden. Ideaal voor mensen die op service uit zijn en weinig eisen aan (mogelijk verouderd) gebouw stellen.
ONDERSCHEIDEN Kwalitatief hoogwaardige zorg leveren aan doelgroep voor wie een centrale ligging geen noodzaak is. Bijvoorbeeld een verpleeghuis, zorghotel of hospice op rustige locatie.	**DOORBESTEMMEN** Doen wat nodig is om wooneenheden bewoond te houden middels verhuur of verkoop. Daarbij inzetten op buurtfunctie, de aanwezige collectieve ruimten zoveel mogelijk extern verhuren / exploiteren.
EXCELLEREN Herontwikkelen tot luxe woonvilla voor welgestelden. Exclusief, van alle gemakken voorzien, met zorg op maat en goed restaurant dat niet toegankelijk is voor buurtbewoners.	**OPTIMALISEREN** Aanpassen aan vigerende eisen voor extramuralisatie en verhuren voor betaalbare maar kostendekkende prijzen. Daarbij zoveel mogelijk afstemmen op en gebruik maken van (huur)subsidies.
SPECIALISEREN Huisvesten van woongroepen voor zwaardere zorg, PG, (licht-)dementerenden. Richten op prettig en betaalbaar samen oud worden voor zorgbehoevenden.	**TERUGTREKKEN** Verkopen aan collectieven die zelf willen investeren (vooral in tijd) in transformatie van de locatie, indien nodig gefaseerd. Collectieve ruimten uit handen geven, 'ongemerkt' vertrekken.



3.5 | Marktpositioneringen | Veldacademie



3.6 | Vier extreme scenario's | Veldacademie

DE V
2302.04.00

STRATEGIEËN

4.1 KEUZE 4 PERSPECTIEVEN VOOR DE WILGENBORGH

Op basis van de gedane analyses en verkenning van scenario's is tijdens een workshop met zorgaanbieder Laurens een keuze gemaakt voor vier nader uit te werken perspectieven. Daarbij is gekozen voor een breed scala van vier perspectieven die voor De Wilgenborgh denkbaar zijn.

Deze vier perspectieven worden uitgewerkt tot strategieën die in dit hoofdstuk worden geïllustreerd. Gekozen is voor de perspectieven Afstoten, Herpositioneren, Excelleren en Specialiseren.

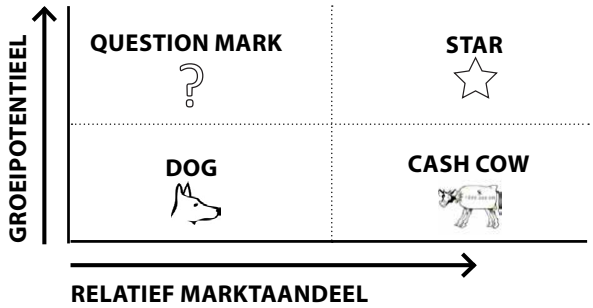
MARKTPOSITIONERING:

SCENARIO:

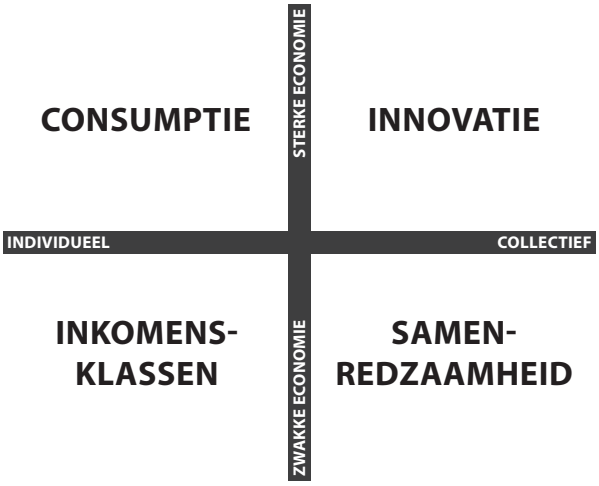
	DOG	QUESTION MARK
CONSUMPTIE	**AFSTOTEN** Locatie afstoten aan ontwikkelaar of corporatie die iets nieuws op de locatie wil neerzetten. Optioneel middels lage verkoopprijs sturen op programma en betrokkenheid als zorgaanbieder waarborgen.	**HERPOSITIONEREN** Aantrekken van anderssoortige doelgroepen waarvoor geen reguliere markt bestaat. Bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting, groepswoningen, of andere doelgroepen.
INNOVATIE	**VERZORGEN** Uitbesteden aan wie er een goed idee voor heeft. Inzetten op het blijven leveren van zorg en ruimte maken voor ontmoetingsfaciliteiten voor omwonenden / andere zorgbehoevenden.	**PIONIEREN** Locatie herontwikkelen tot proeftuin voor nieuwe vormen van ouderenhuisvesting, inzet van domotica, etc. Wonen met gelijkgestemden, indien mogelijk sociaal ankerpunt voor buurt.
INKOMENS-KLASSEN	**HUISVESTEN** Richten op betaalbaarheid voor sociaal kwetsbaren die elders geen onderdak vinden. Zonder substantiële aanpassingen aan het gebouw deze doelgroepen huisvesten.	**HERBESTEMMEN** Grootschalige transformatie tot zelfstandig wonen voor nader te bepalen doelgroep waar vraag naar is op specifieke locatie. Aansluiten op lopende ontwikkelingen en lokale energie.
SAMENRED-ZAAMHEID	**OVERDRAGEN** Locatie ter beschikking stellen aan initiatiefrijke omwonenden of (lokale) organisaties. Daarbij vooral zorgen dat verplichtingen worden overgedragen.	**VERANKEREN** Inzetten op buurtbetrokkenheid, zelf actief een centrale rol in buurt innemen door aanbod te bieden en mensen te (be)trekken. Hierdoor een unieke combinatie van functies en doelgroepen huisvesten.

4.1 | 16 Perspectieven voor het rode prototype | Veldacademie

STAR	CASH COW
VERZELFSTANDIGEN Gebouw transformeren tot zelfstandige woningen. Door veel voorzieningen en diensten aan te bieden concurrerend zijn ondanks decentrale locatie.	**BEDIENEN** Door het aanbieden van extra diensten de locatie in de markt houden. Ideaal voor mensen die op service uit zijn en weinig eisen aan (mogelijk verouderd) gebouw stellen.
ONDERSCHEIDEN Kwalitatief hoogwaardige zorg leveren aan doelgroep voor wie een centrale ligging geen noodzaak is. Bijvoorbeeld een verpleeghuis, zorghotel of hospice op rustige locatie.	**DOORBESTEMMEN** Doen wat nodig is om wooneenheden bewoond te houden middels verhuur of verkoop. Daarbij inzetten op buurtfunctie, de aanwezige collectieve ruimten zoveel mogelijk extern verhuren / exploiteren.
EXCELLEREN Herontwikkelen tot luxe woonvilla voor welgestelden. Exclusief, van alle gemakken voorzien, met zorg op maat en goed restaurant dat niet toegankelijk is voor buurtbewoners.	**OPTIMALISEREN** Aanpassen aan vigerende eisen voor extramuralisatie en verhuren voor betaalbare maar kostendekkende prijzen. Daarbij zoveel mogelijk afstemmen op en gebruik maken van (huur)subsidies.
SPECIALISEREN Huisvesten van woongroepen voor zwaardere zorg, PG, (licht-)dementerenden. Richten op prettig en betaalbaar samen oud worden voor zorgbehoevenden.	**TERUGTREKKEN** Verkopen aan collectieven die zelf willen investeren (vooral in tijd) in transformatie van de locatie, indien nodig gefaseerd. Collectieve ruimten uit handen geven, 'ongemerkt' vertrekken.



4.2 | Marktpositioneringen | Veldacademie



4.3 | Vier extreme scenario's | Veldacademie

4.2 STRATEGIE AFSTOTEN

De gunstige ligging van de locatie aan de plassen is in deze strategie aanleiding voor Laurens om de locatie te verkopen aan een externe (markt)partij en zich te richten op haar overige locaties, zoals Liduina en Borgsate in Schiebroek. De verkoop zal gefaseerd worden uitgevoerd.

De voorgenomen sloop van de locatie in 2009 en de tijdelijke programmering van de hoogbouwvleugel maken het ongeloofwaardig om de hoogbouw weer als zelfstandige woningen te gaan verhuren. Gezien de transities in de zorg en de benodigde krimp van het aantal intramurale plaatsen besluit Laurens in deze strategie De Wilgenborgh te sluiten en af te stoten. De kans dat de huidige gebouwen een rol krijgen in de toekomstige programmering van de locatie is verwaarloosbaar. Gezien de lopende huurcontracten en voornemens is een gefaseerde verkoop wenselijk: de hoogbouwvleugel per 1 januari 2015, de laagbouwvleugel in 2019.

Het is onzeker wat de toekomstige bestemming van de locatie zal worden, maar de inschatting is dat de locatie voldoende kwaliteiten en kansen biedt om de interesse te wekken van externe partijen. Laurens zal geen actieve rol spelen in het sturen op een nieuwe bestemming, tenzij de beoogde programmering een gefaseerde verkoop bemoeilijkt. Deze fasering zal al bij de eerste fase bekend worden gemaakt, zodat geïnteresseerden hier mogelijk op in kunnen spelen. Met de fasering wordt voorkomen dat er hoge verhuiskosten betaald moeten worden voor de zittende bewoners. Indien er een partij komt die er veel voor over heeft om het terrein in één keer te kopen kan dit echter alsnog worden overwogen.

Het sluiten van De Wilgenborgh betekent dat Laurens zich in Schiebroek zal richten op Borgsate en Liduina. Het aantal intramurale plaatsen van Laurens in de wijk Schiebroek zal daarmee nog maar 30% zijn van het aantal plaatsen in 2012.

4.4 | De WIlgenborgh strategie Afstoten | Veldacademie

AFSTOTEN

- / DE ONTWIKKELAAR B.V.

EIGENSCHAPPEN:

Aantal wooneenheden: 0
Aantal AWBZ plaatsen: 0
Bouwjaar: 1965
Oppervlakte totaal: 0 m2

ADRES:

Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

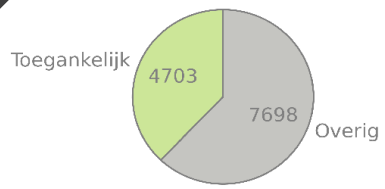
WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

AANTAL KAMERS PER WONING:

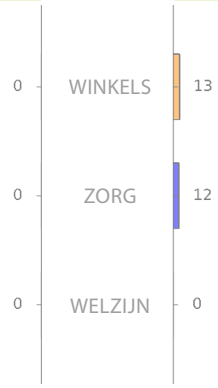
CONTEXT

NABIJE WONINGEN:

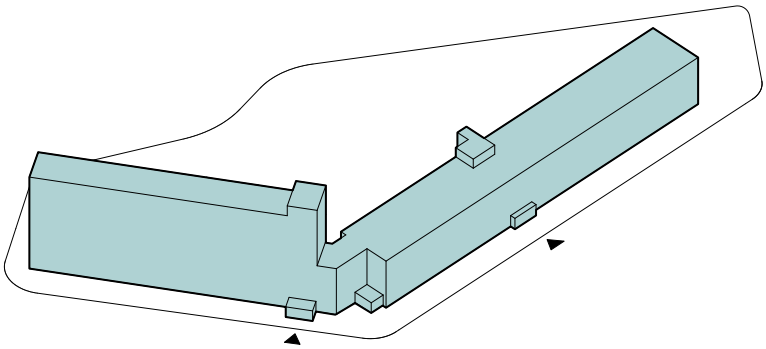


INPANDIGE VOORZIENINGEN

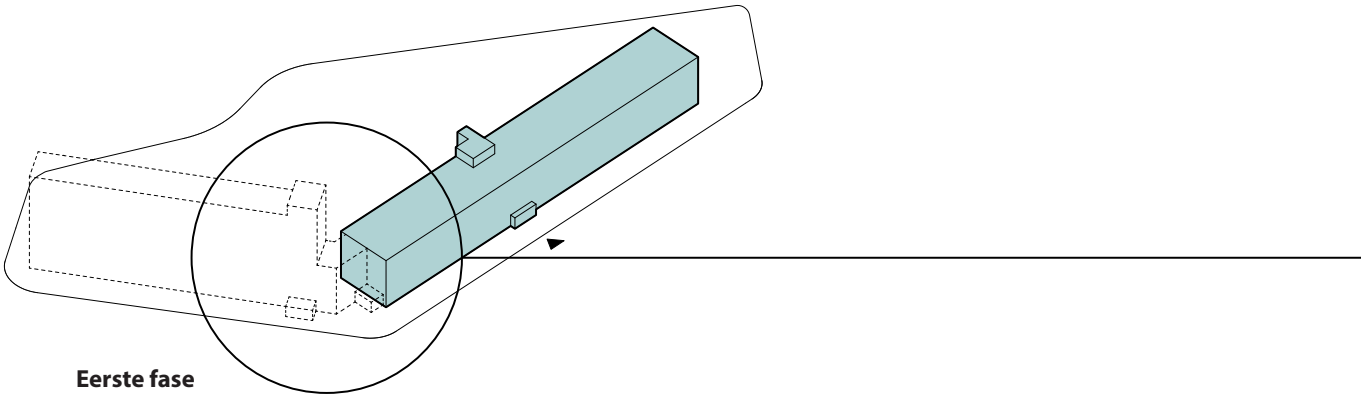
NABIJE VOORZIENINGEN



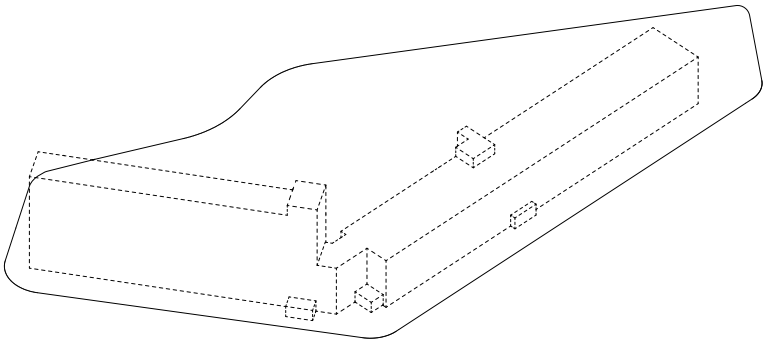
DEZE STRATEGIE GAAT UIT VAN SLOOP



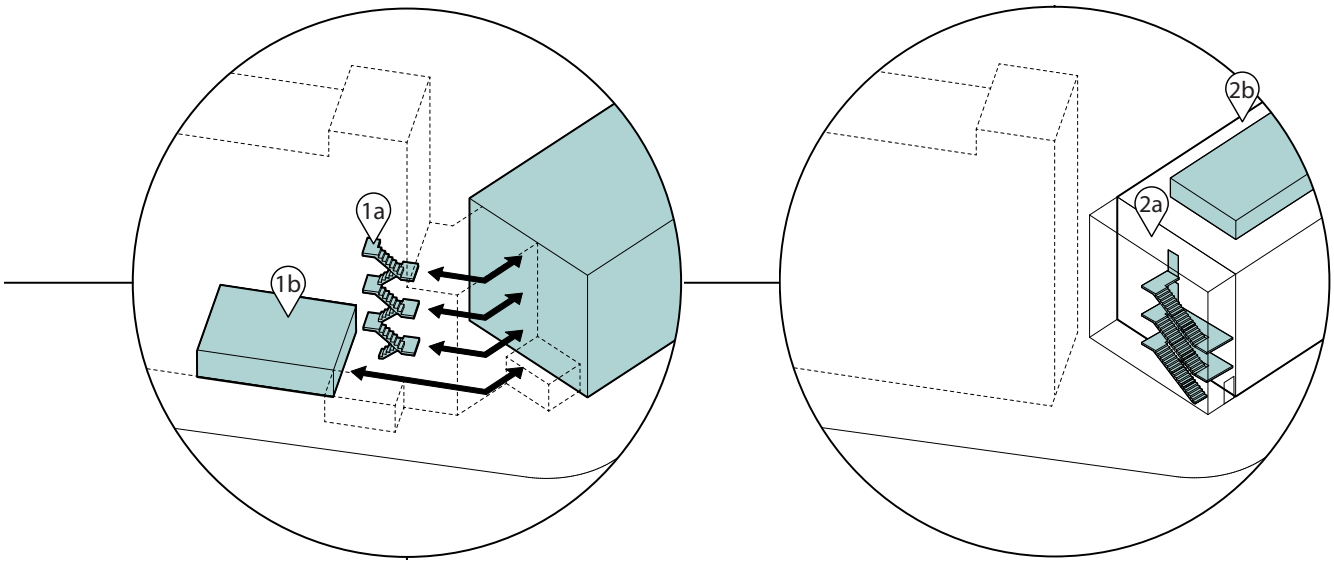
Huidige situatie
Hoog- en laagbouw



Eerste fase
Sloop hoogbouw
Handhaving laagbouw



Tweede fase
Sloop laagbouw



Conflicten:

1a vluchttrappenhuis hoogbouw benodigd voor laagbouw

1b installatieruimte hoogbouw benodigd voor laagbouw

Mogelijke oplossingen:

2a tijdelijk vluchttrappenhuis aan kopse gevel

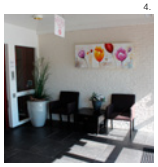
2b tijdelijke installatieruimte op het dak laagbouw

1.

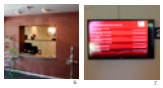
2.

3.

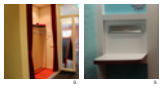
4.



5.



6. 7.

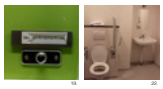


8. 9.

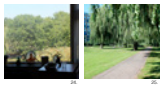
10. 11.

12. 14.

16. 18.



19. 20.

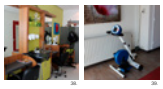


23. 25.

27. 28.

31. 32.

37. 38.



39. 40.

41.

AFSTOTEN

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

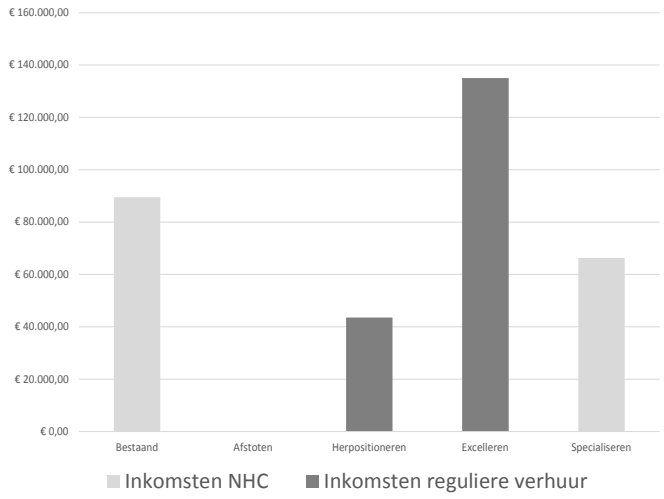
KANSEN:

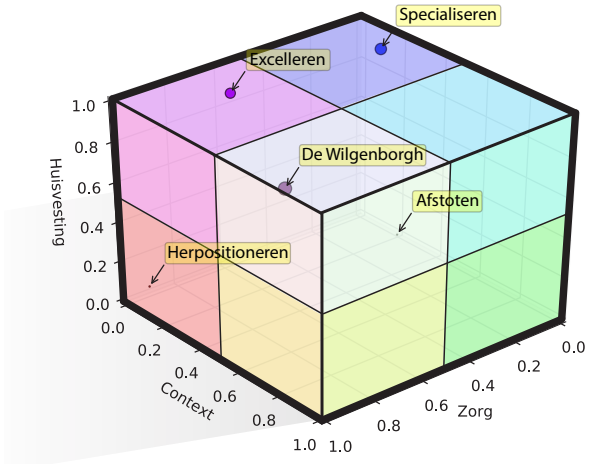
- Financiële opbrengsten door verkoop van locatie
- Duidelijkheid over toekomst Laurens op deze locatie, minder beheers- en bemiddelingskosten voor tijdelijke huisvesting
- Geen langdurig risico op leegstand

BELEMMERINGEN:

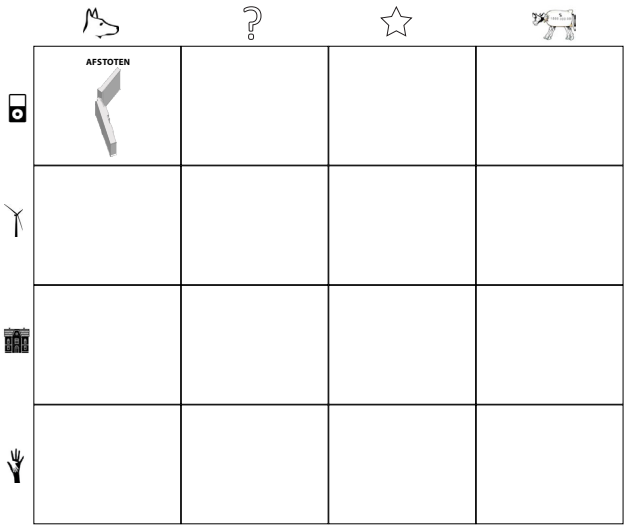
- De Wilgenborgh speelt een rol als wissel- of overlooplocatie voor tijdelijke huisvesting van bewoners uit andere locaties. Deze functie gaat met het afstoten van De Wilgenborgh verloren
- Het slopen van de hoogbouwvleugel heeft consequenties voor de laagbouw. Deze is qua installaties en vluchtwegen deels afhankelijk van de hoogbouw. Voorzieningen zullen moeten worden getroffen om een gefaseerde herontwikkeling mogelijk te maken.
- Sluiting van De Wilgenborgh betekent een verdere afname van de positie van Laurens in Schiebroek
- Verlies van een locatie waarvan Laurens zelf de eigenaar is

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.7 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

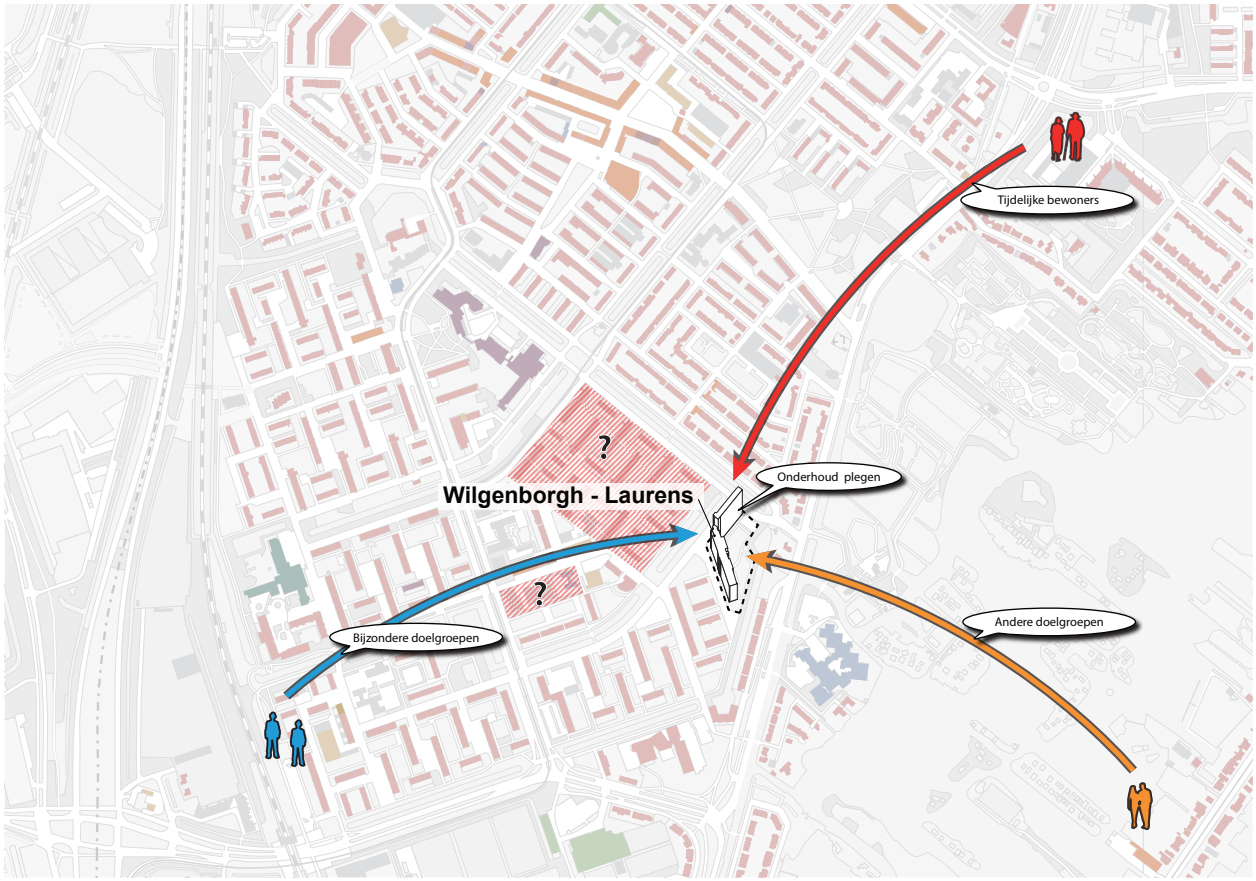
4.3 STRATEGIE HERPOSITIONEREN

De strategie Herpositioneren richt zich op een bestaande kwaliteit van De Wilgenborgh: het tijdelijk huisvesten van bewoners. Dit gebeurt momenteel middels de BOPZ- en revalidatieafdeling, waardoor de locatie al over een aantal gemeubileerde kamers beschikt.

De definitieve keuze voor de toekomst van De Wilgenborgh wordt in deze strategie uitgesteld tot ongeveer 2020. De hoop is rond die tijd meer zicht te hebben op de vraag naar wonen en zorg in het gebied, die momenteel erg in beweging is. Ook de plannen voor de omliggende corporatiewoningen zijn nog niet duidelijk en kunnen van invloed zijn op de uiteindelijk te kiezen ontwikkelrichting.
Om uitstel mogelijk te maken is een investering van ongeveer 500.000 euro nodig voor onderhoud van het hele gebouw. Daarbij zullen de kamers op de vierde etage van de laagbouw een badkamer krijgen.

In deze strategie wordt de locatie geheel aangepast voor het tijdelijk huisvesten van bewoners. Dat betekent dat de huidige PG-plaatsen en afdeling Vincere verplaatst zullen worden naar respectievelijk Liduina (Molenlaankwartier) en Stadszicht (Overschie). De laagbouw van De Wilgenborgh kan daarmee gebruikt worden voor het tijdelijk huisvesten van bewoners van wie de huidige woning verbouwd wordt. De eerste verdieping van de laagbouw - de huidige revalidatieafdeling Vincere - is hiervoor zeer geschikt omdat het over gemeubileerde en recent opgeknapte kamers beschikt. In combinatie met de tuin en de voorzieningen in de plint vormt de locatie een aangename verblijfplaats voor bewoners die tijdelijk ontheemd zijn.

Voor de hoogbouwvleugel wordt ingezet op het continueren van de contracten met huidige onderhuurders en aantrekken van nieuwe groepen.



4.8 | De Wilgenborgh strategie Herpositioneren | Veldacademie

HERPOSITIONEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

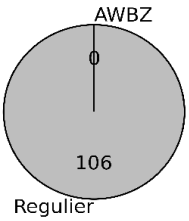
Aantal wooneenheden: 106
Aantal AWBZ plaatsen: 0
Bouwjaar: 1965
Oppervlakte totaal: 10088 m2

ADRES:

Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

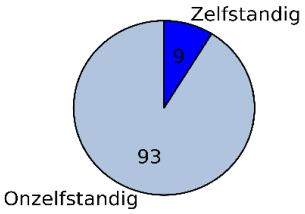
WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:



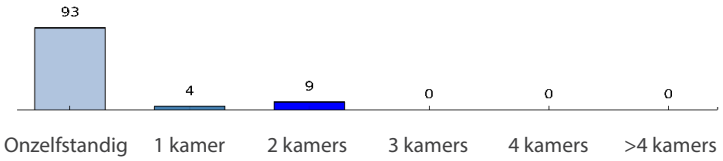
GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

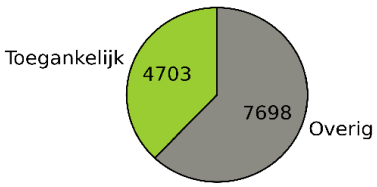


AANTAL KAMERS PER WONING:



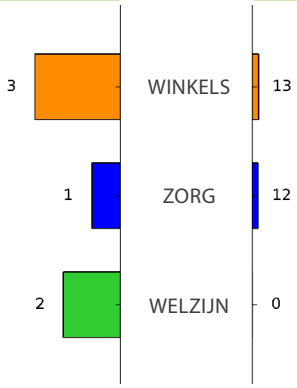
CONTEXT

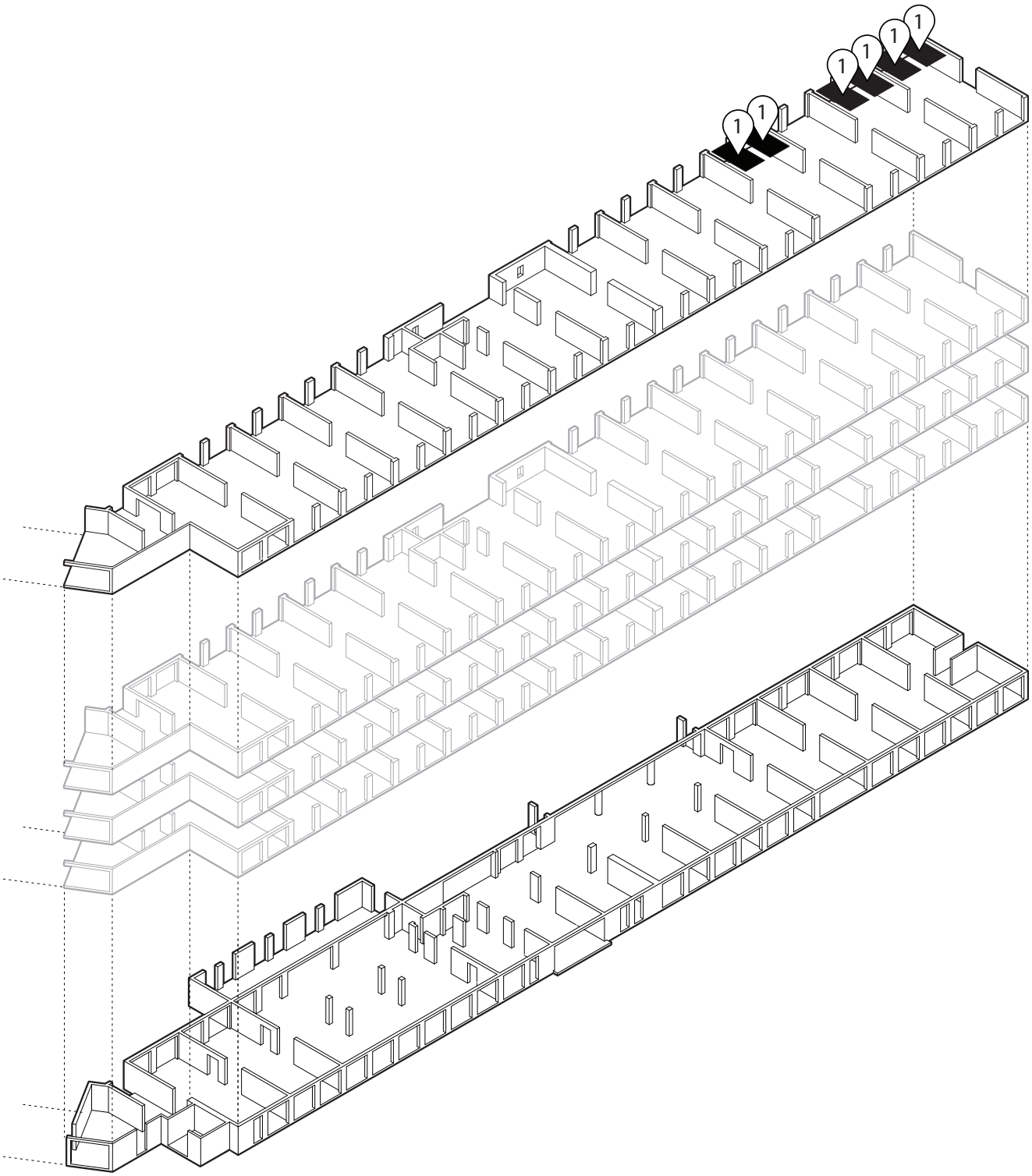
NABIJE WONINGEN:

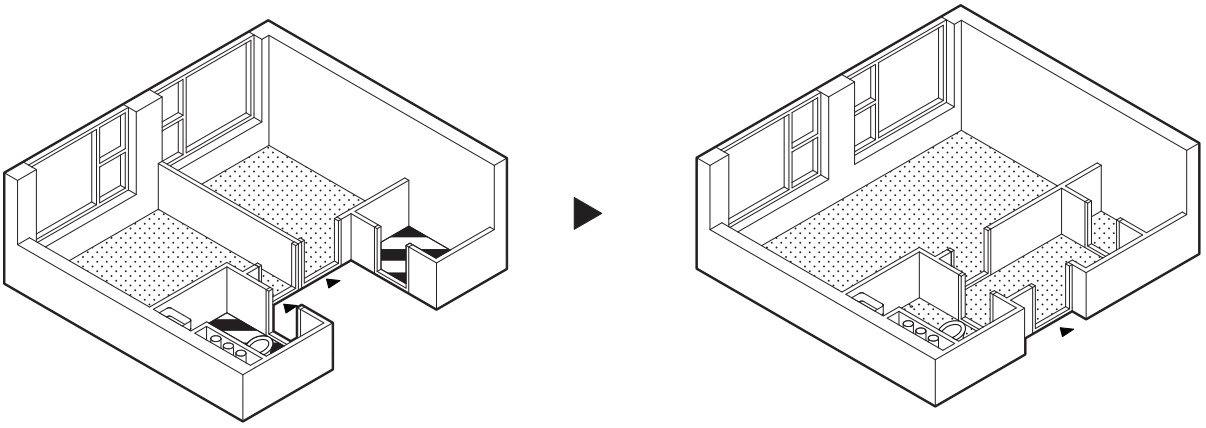


INPANDIGE VOORZIENINGEN

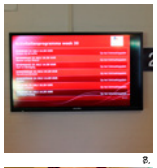
NABIJE VOORZIENINGEN



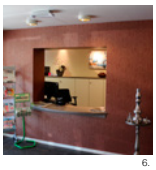

1
1
1
1
1
1
1
1

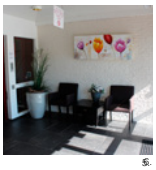


1 Onzelfstandige eenkamer wooneenheden van 12,3 m² GO worden samengevoegd tot zelfstandige tweekamer wooneenheden van ca. 32,9 m² GO


7.

1.


6.

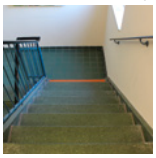

5.

3.

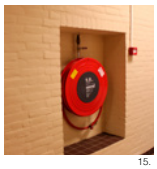
2.

8.

4.

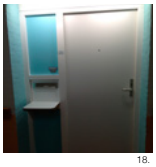

11.

10.

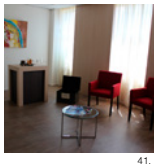

15.

9.

16.


18.

13.

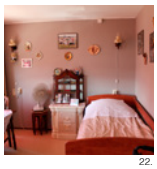

41.

14.

19.

39.

17.

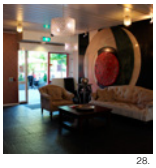

22.

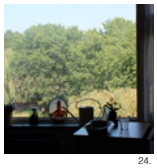
35.

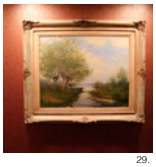
20.

22.

37.

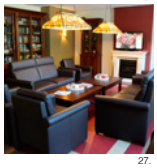

28.


24.

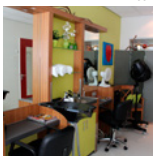

29.

25.

31.


27.

33.


38.

HERPOSITIONEREN

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

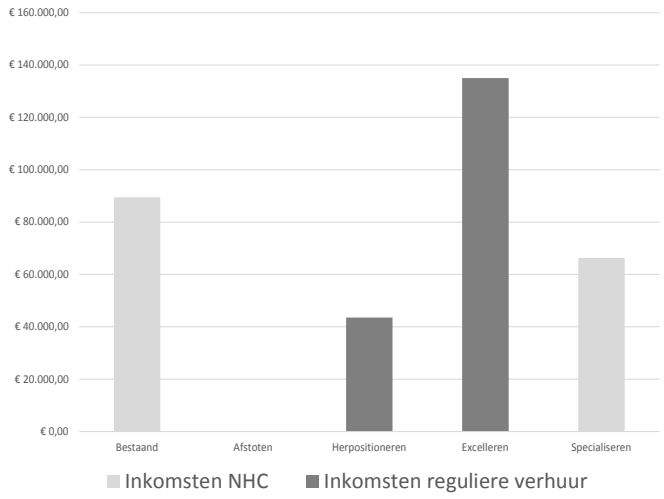
KANSEN:

- Omdat de locatie in eigen bezit is kan goed worden ingespeeld op kansen en bewegingen. Steeds kan worden gekeken of een bepaalde vraag vanuit de zorg of de corporatietak wordt opgepakt
- De gemeubileerde kamers, de voorzieningen en tuin maken tijdelijke bewoning aantrekkelijk
- Door te functioneren als bufferlocatie heeft De Wilgenborgh een belang dat de locatie overstijgt
- In 2020 is er mogelijk meer zicht op de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en in Schiebroek in het bijzonder

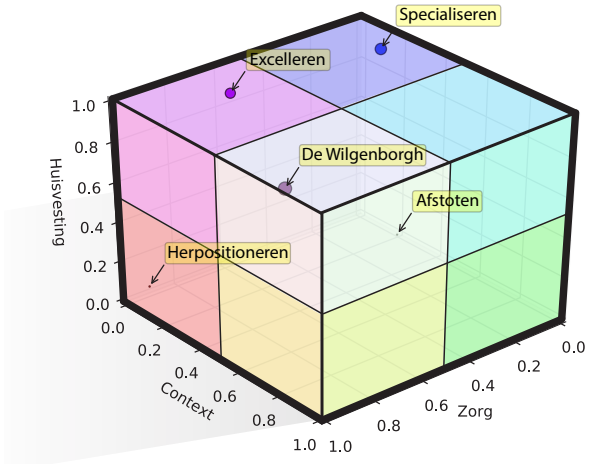
BELEMMERINGEN:

- Onzeker of huurders voor de hoogbouw ook in de toekomst gevonden kunnen worden
- Investering nodig om gebouw te kunnen doorbestemmen
- Volledig richten op tijdelijke bewoners maakt de kans op leegstand groter

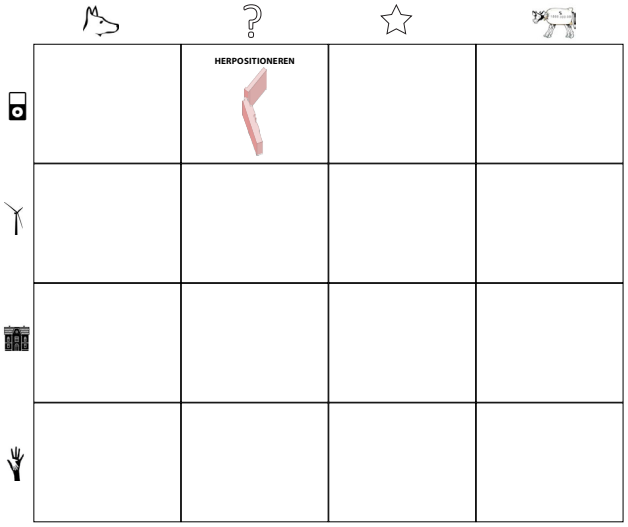
Globale inkomsten huisvesting (per maand):



Opmerking: de inkomsten huisvesting voor deze strategie zijn berekend op basis van het huurpuntensysteem voor een onzelfstandige woning. De werkelijk inkomsten zullen hoger liggen op basis van te innen servicekosten voor gemeubileerde kamers en voorzieningen in de plint van het gebouw.



4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

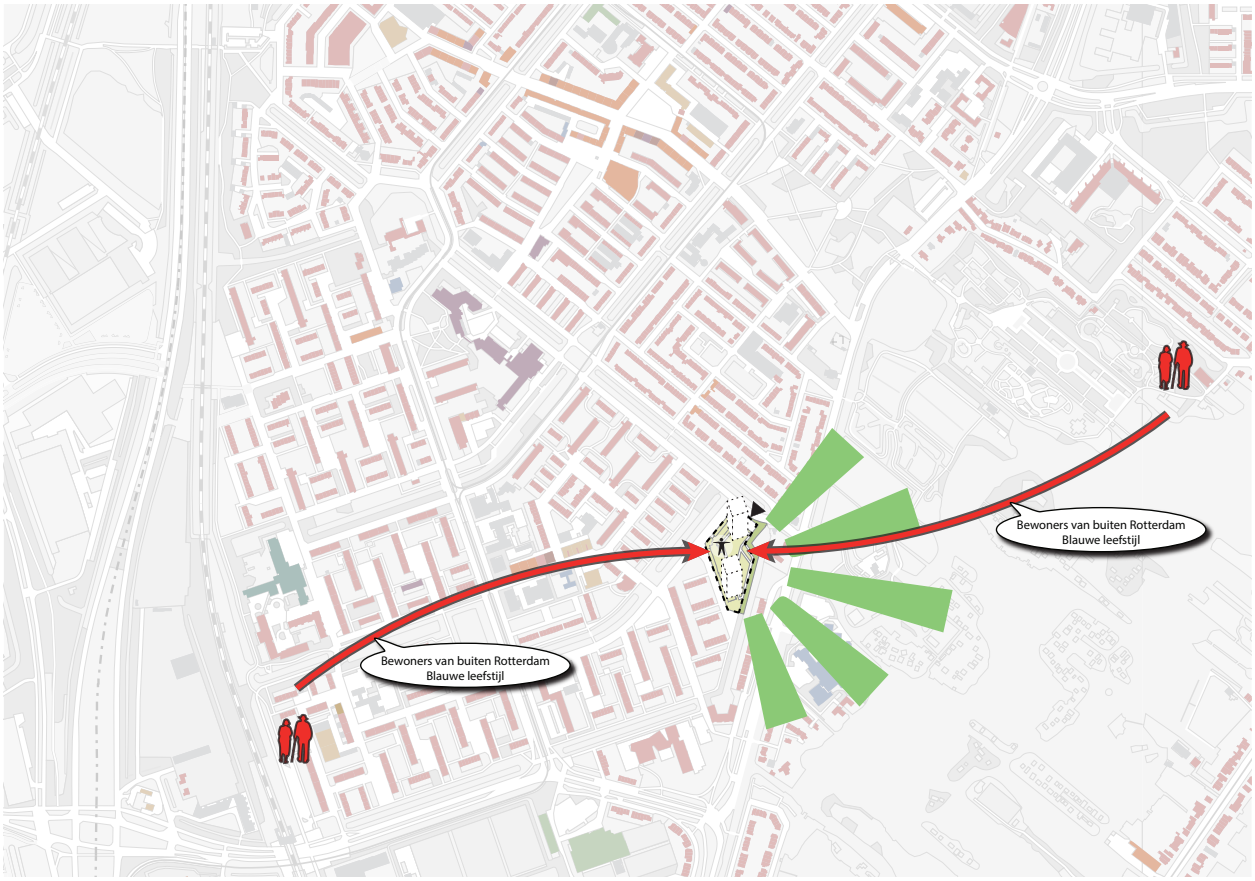
4.4 STRATEGIE EXCELLEREN

In de strategie Excelleren maakt Laurens zelf gebruik van de gunstige ligging nabij de plassen en ontwikkelt wonen op niveau: met uitzicht en uitstekende voorzieningen. Het nieuw te bouwen appartementsgebouw richt zich op welgestelde ouderen uit Rotterdam en omgeving.

De ligging van De Wilgenborgh nabij de plassen is aanleiding om een woonaanbod te creëren voor een onderscheidende doelgroep: welgestelde senioren met een blauwe leefstijl (dit in tegenstelling tot de bewoners van Schiebroek met een groene en/of gele leefstijl). Deze bewoners komen uit Hillegersberg, Kralingen, Berkel en Bergschenhoek. De binding met de buurt is er nu amper en zal ook voor de toekomstige doelgroep nauwelijks van belang zijn. Een onderscheidende synergetische combinatie van voorzieningen in de plint van het gebouw is echter wel van betekenis voor bewoners en omwonenden.

Het nieuwe woongebouw richt zich op 55+ers die op zoek zijn naar een levensloopbestendig zelfstandig appartement met goede voorzieningen. De nieuwbouw gaat uit van een exploitatie van 50 jaar en een flexibele indeling. Om voldoende onderscheidend te kunnen zijn in het woonaanbod zal Laurens pionieren op het gebied van domotica, maar ook door te zoeken naar financieringsconstructies waardoor de (service)-kosten voor bewoners niet de pan uit rijzen. Organisatorisch zal gekeken worden hoe de (niet-DAEB) ontwikkeling het beste kan worden vorm gegeven.

Een slimme combinatie van wellness/fysiotherapie, een oranjerie met horeca en bibliotheekfunctie en een tuin waar ook groenten verbouwd worden faciliteert informele ontmoetingen, zorgt voor toezicht en een aantrekkelijk en onderscheidend woonklimaat. De extramurale zorg maakt het aanbod compleet.



4.12 | De Wilgenborgh strategie Excelleren | Veldacademie

EXCELLEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

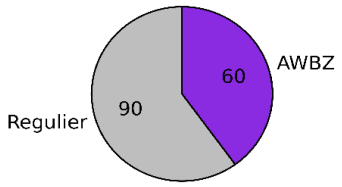
Aantal wooneenheden: 150
Aantal AWBZ plaatsen: 60
Bouwjaar: 2019
Oppervlakte totaal: 17300 m2

ADRES:

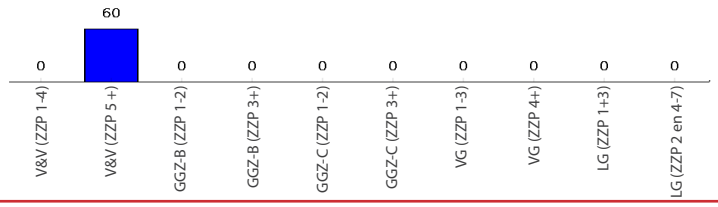
Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

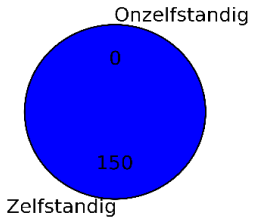


GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

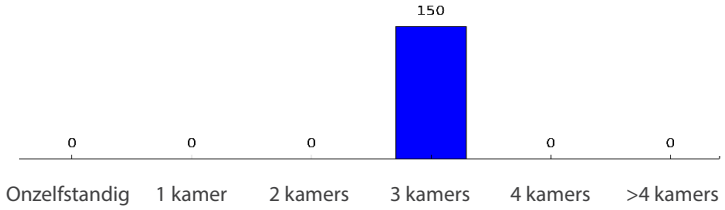


WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

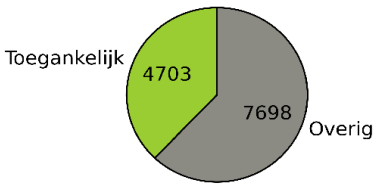


AANTAL KAMERS PER WONING:



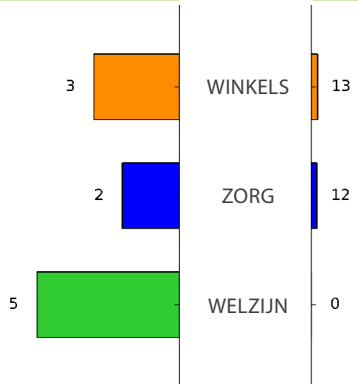
CONTEXT

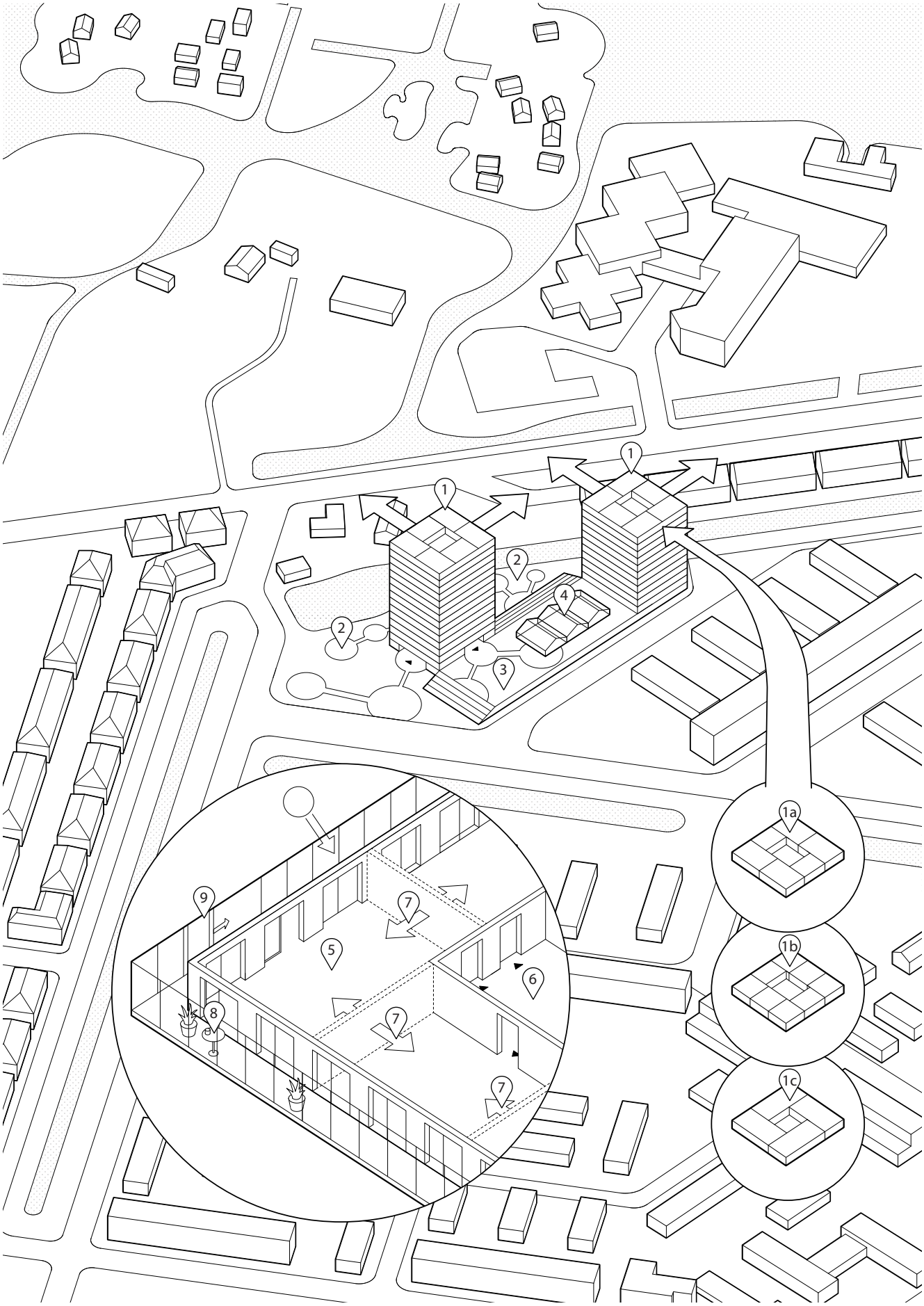
NABIJE WONINGEN:



INPANDIGE VOORZIENINGEN

NABIJE VOORZIENINGEN




1
1
2
2
3
4
1a
1b
1c
5
6
7
7
7
8
9

1 Herindeelbare woontorens met zelfstandige en levensloopbestendige driekamer-appartementen van ca. 90 m² GO

De torens vergroten tevens de herkenbaarheid van de Wilgenborgh.

Indelingsopties:
1a 6 wooneenheden van ca. 90 m² GO
1b 8 wooneenheden van ca. 65 m² GO
1c 4 wooneenheden van ca. 130 m² GO

2 Collectieve tuinen aan de singel.
Geven de Wilgenborgh tevens een representatieve entree.

3 Een collectief groen dek met op de begane grond o.a. wellness, restaurant en een parkeergarage.

4 Een orangerie (collectieve kas) fungeert als zonnige lees- en ontmoetingsruimte, met uitzicht over de plassen.

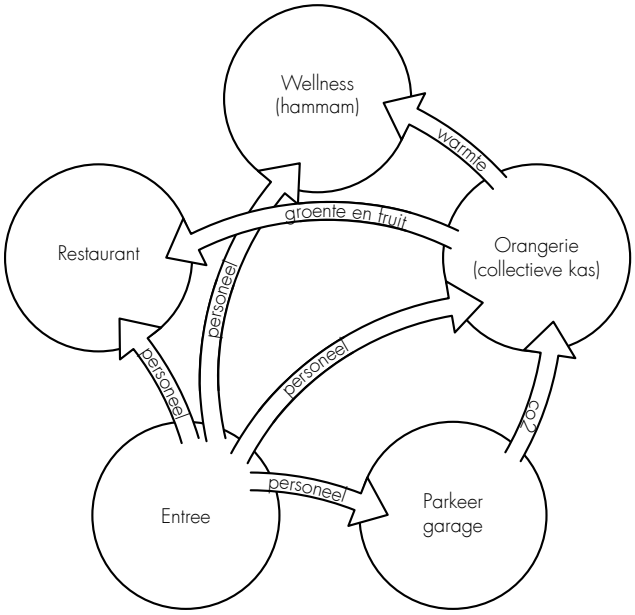
5 Zelfstandige en levensloopbestendig appartement van ca. 90 m² GO

6 De appartementen hebben een entree aan de collectieve hal.

7 De woningscheidende wanden kunnen verplaatst worden om de wooneenheden desgewenst te vergroten of te verkleinen (zie 1a, 1b en 1c).

8 Persoonlijke wintertuinen met verwarmde zit- en leesruimtes.

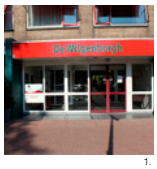
9 De te openen wintertuinen vormen warmtebuffers waarmee bespaard wordt op energiekosten.

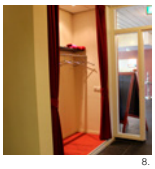


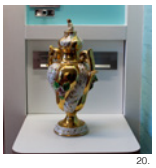
Kostenbesparende combinatie van functies
De co2 uitstoot van de parkeergarage wordt opgevangen door de Orangerie ten gunste van het kweken van groente en fruit.

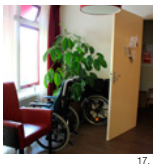
De Orangerie levert groente en fruit aan het restaurant.
De kas van de orangerie wordt gebruikt om de wellness functies van gratis warmte te voorzien (sauna, hammam).

Personeelskosten kunnen gereduceerd worden door alle functies te clusteren en personeel flexibel in te zetten.


1.

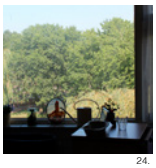

8.


20.

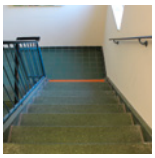

17.

15.

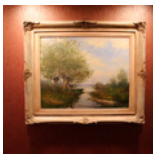
14.


24.

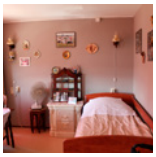
2.


11.

31.

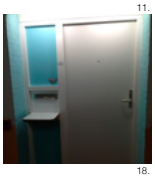

29.

22.


22.

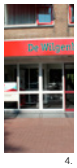
25.

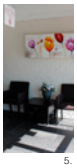
3.

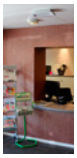

18.

41.

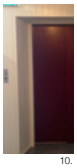
33.


4.


5.

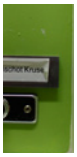

6.

7.

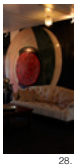

10.

13.

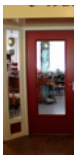
16.

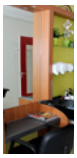

19.

27.


28.

35.


37.


38.

39.

EXCELLEREN

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

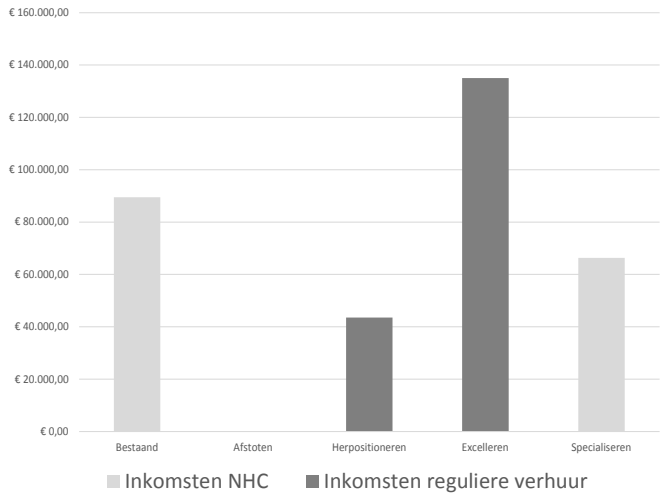
KANSEN:

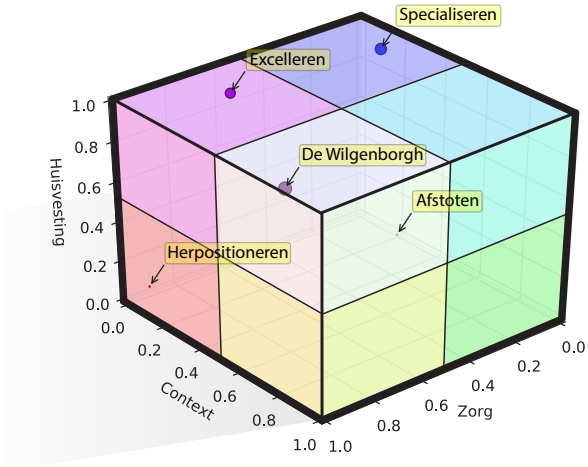
- Onderscheidend aanbod van woningen en voorzieningen
- Verhuurbaarheid woningen niet afhankelijk van toekomstige wetswijzigingen langdurige zorg
- Optimaal benutten van aanwezige kwaliteiten, slimme combinaties van programma
- Niet erg afhankelijk van ontwikkeling Schiebroek

BELEMMERINGEN:

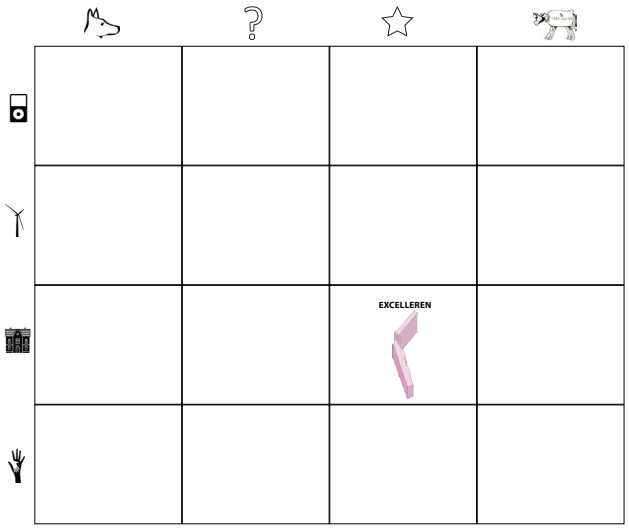
- Niet-DAEB ontwikkeling vraagt om aangepaste organisatievorm of samenwerking
- Actief profileren en onderscheiden is nodig om deze doelgroep aan te trekken
- Hoge investering en exploitatiekosten

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

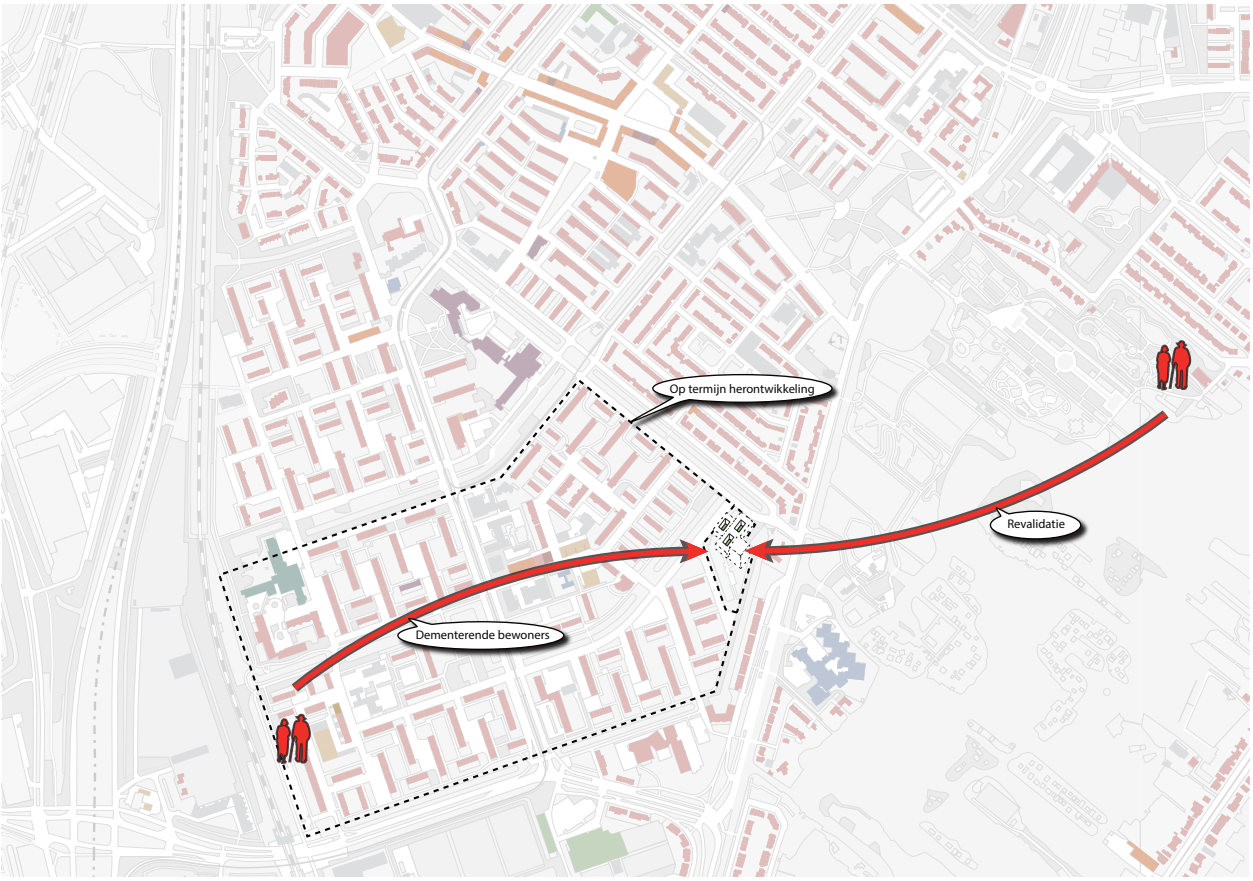
4.5 STRATEGIE SPECIALISEREN

Het creëren van een rusthuis voor welgestelde bewoners met een zorgvraag is het doel van de strategie Specialiseren. Daarbij is de specialistische zorg voor dementerenden en revalidatie patiënten een belangrijke kwaliteit, maar de identiteit van de locatie wordt niet aan deze zorgvraag opgehangen.

De kleinschaligheid van De Wilgenborgh wordt als belangrijke meerwaarde gezien. De strategie Specialiseren bouwt voort op deze kwaliteit en creëert een veilig en overzichtelijk rusthuis op de helft van het kavel. De opzet van het gebouw maakt dat bewoners zich vrijelijk door het gebouw en de verschillende binnentuinen kunnen bewegen zonder het gevaar te lopen te verdwalen. De grondopbrengsten die de verkoop van de andere helft van het kavel oplevert (circa. 3000m2) maken het mogelijk hoogwaardige zorghuisvesting te realiseren voor (licht)dementerenden en revalidatie patiënten.

Meer dan in de strategie Excelleren richt Laurens zich in deze strategie op bewoners met een zorgvraag. Toch worden de wooneenheden zo ontworpen dat zij ook aan bewoners zonder zorgvraag (zowel 1- als 2-persoons huishoudens) zelfstandig en regulier verhuurd kunnen worden. Hiermee maakt Laurens de locatie minder kwetsbaar voor toekomstige wetswijzigingen en wordt tevens voorkomen dat een stigmatiserende uitstraling van het gebouw ontstaat. De nieuwbouw zal fungeren als rusthuis met kleinschalige inpandige voorzieningen, aantrekkelijke binnentuinen en goede gemeenschappelijke ruimten zoals woonkeukens waar dagelijks gekookt wordt.

In de toekomst zal blijken of de herontwikkeling van De Wilgenborgh een aanjager kan zijn van een grootschaliger verbeterslag van Schiebroek Zuid. In de bestemming en programmering van het te verkopen (halve) kavel en de planvorming rondom de Teldersweg kan hierop ingespeeld worden.



4.16 | De Wilgenborgh strategie Specialiseren | Veldacademie

SPECIALISEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

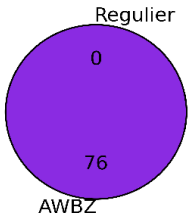
Aantal wooneenheden: 68
Aantal AWBZ plaatsen: 76
Bouwjaar: 2019
Oppervlakte totaal: 5600 m2

ADRES:

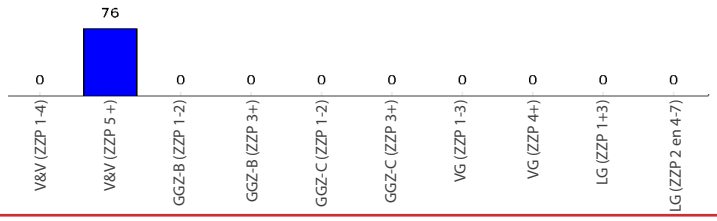
Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

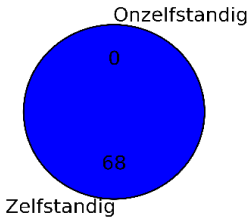


GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

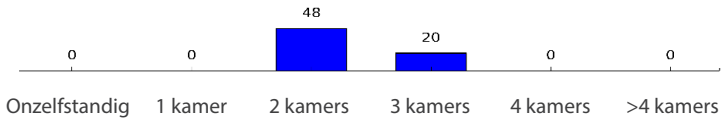


WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

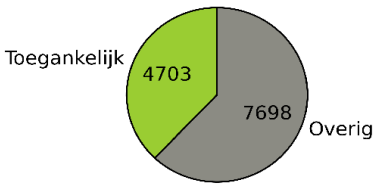


AANTAL KAMERS PER WONING:



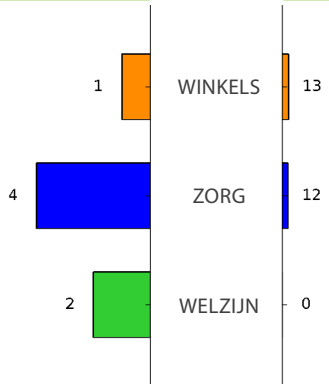
CONTEXT

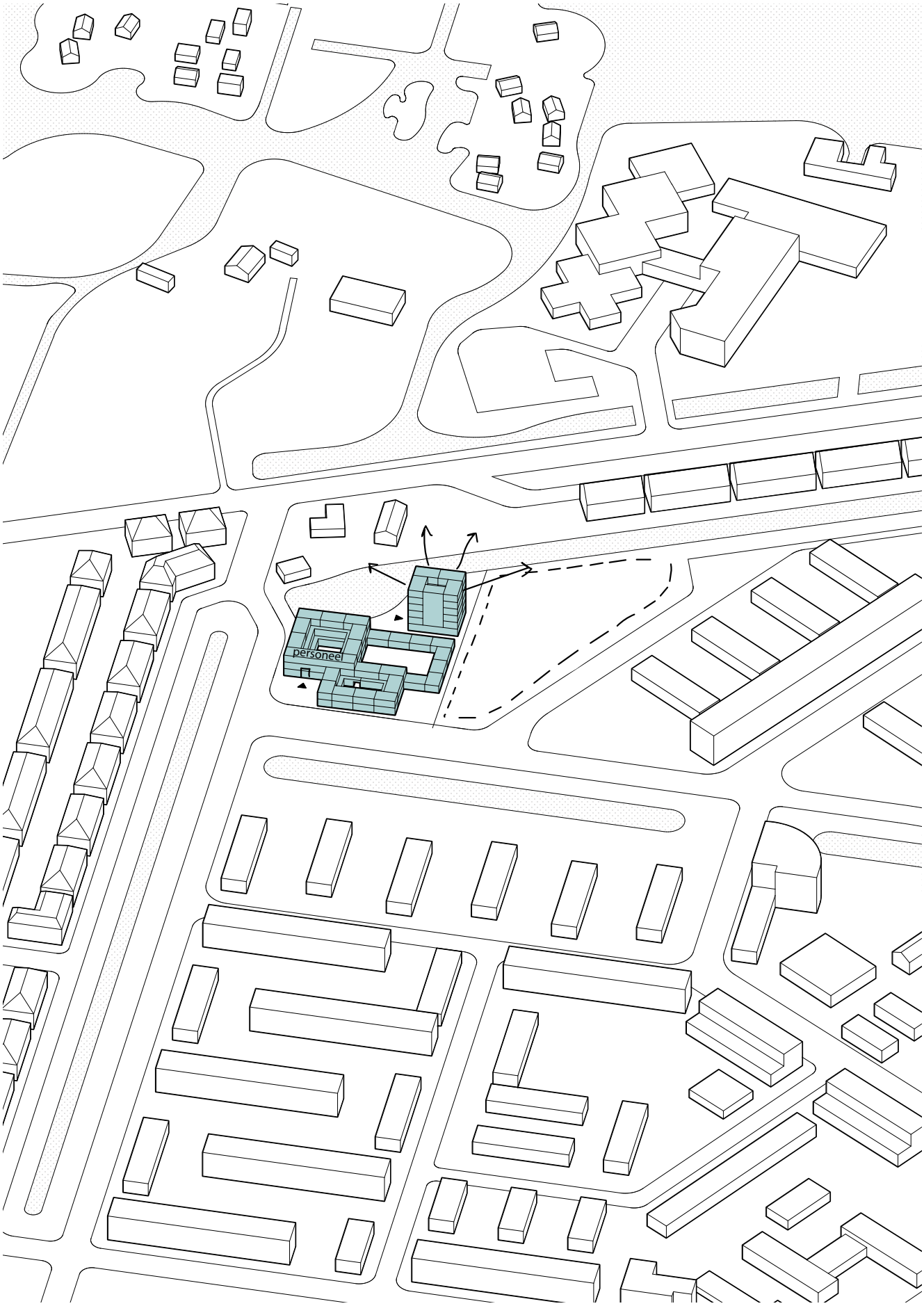
NABIJE WONINGEN:

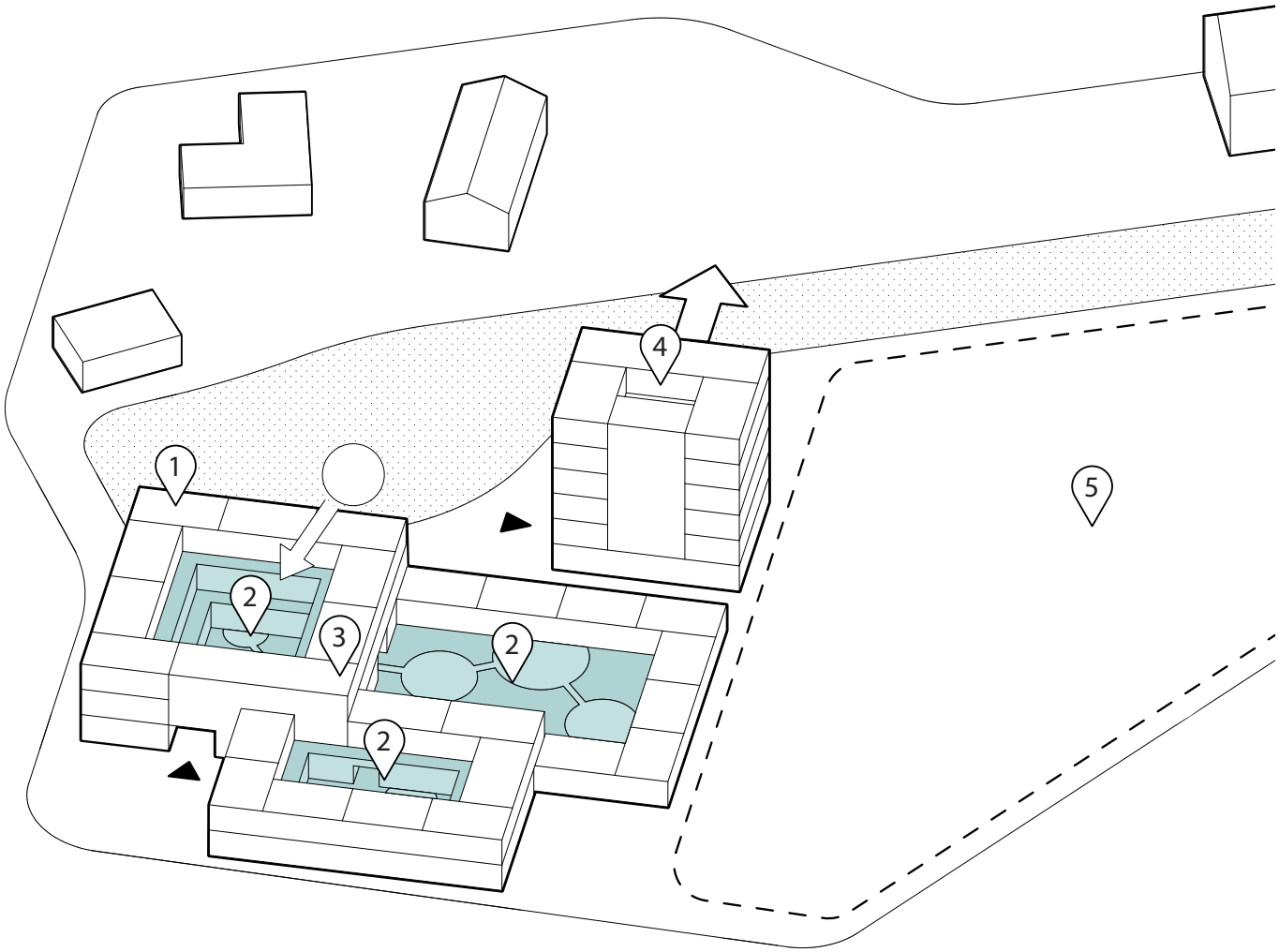


INPANDIGE VOORZIENINGEN

NABIJE VOORZIENINGEN




personeel



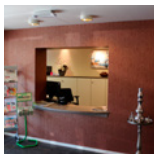
1 Ringen van acht zelfstandige eenpersoons PG-wooneenheden van ca. 45 m2 GO

2 Omsloten tuinen t.b.v. belevingsgerichte zorg PG-patiënten.

3 Het personeelsblok is verbonden met alle ringen t.b.v. efficiënt personeelsgebruik.

4 Revalidatie-woontoren, driekamer-wooneenheden van ca. 65 m2 GO. Optimaal uitzicht over de plassen.

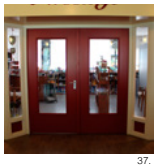
5 Verkoopbare kavel van ca. 3000 m2


6.

3.

9.

1.

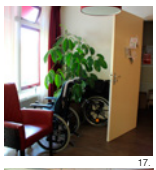

37.

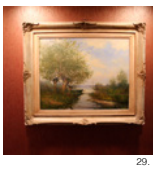
14.

2.

7.

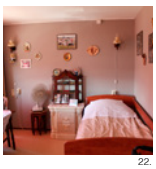
4.

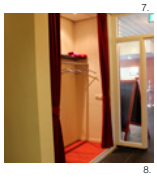

17.


29.

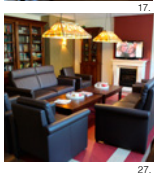
39.

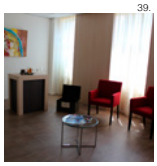
15.

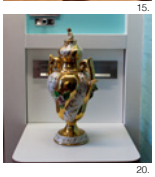

22.


8.

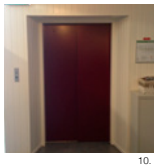
11.


27.

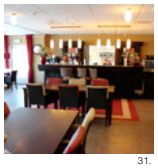

41.

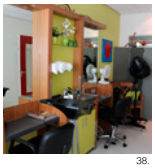

20.

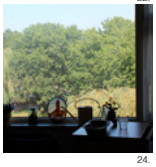
22.


10.

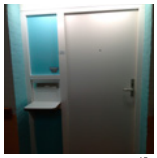
13.


31.


38.


24.

16.


18.

25.

19.

12. 33.

35.

SPECIALISEREN

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

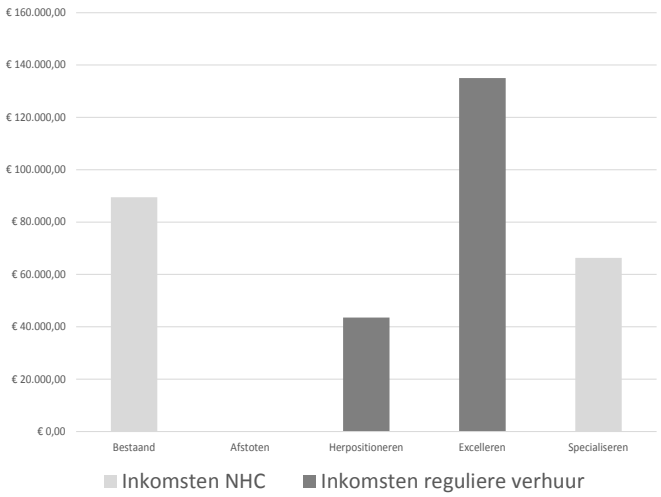
KANSEN:

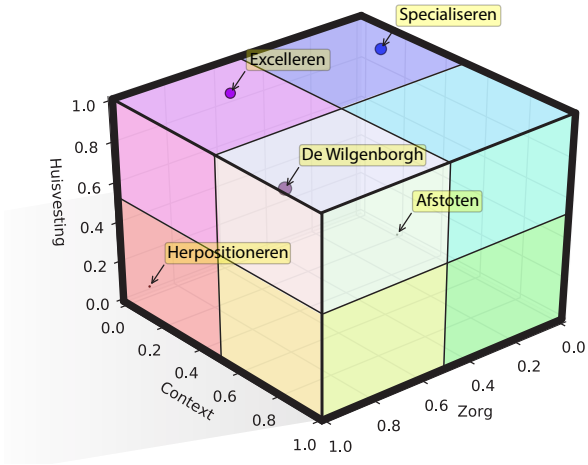
- Versterken van intramurale positie Laurens voor onderscheidende doelgroep
- Rustige locatie aan de plassen voor welgestelde bewoners
- Combinatie met revalidatie zorgt voor levendigheid en doorstroming
- Zelfstandige woningen zijn ook voor andere doelgroepen of middels andere financieel/ juridische constructies verhuurbaar
- Verkoop deel van het kavel zorgt voor opbrengsten / investeringsruimte

BELEMMERINGEN:

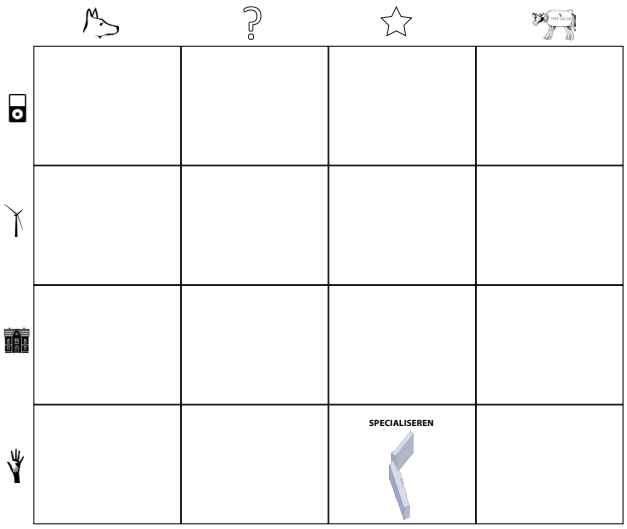
- Grote investeringen nodig voor herontwikkeling
- Decentrale ligging ten opzichte van voorzieningen kan voor deel van de doelgroep nadelig zijn
- Onzeker hoe waardeontwikkeling zal zijn in relatie tot omringende gebiedsontwikkeling
- Geen verbinding met buurt, aantrekken van welgestelden vraagt om actieve inzet

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

4.2 STRATEGIE AFSTOTEN

De gunstige ligging van de locatie aan de plassen is in deze strategie aanleiding voor Laurens om de locatie te verkopen aan een externe (markt)partij en zich te richten op haar overige locaties, zoals Liduina en Borgsate in Schiebroek. De verkoop zal gefaseerd worden uitgevoerd.

De voorgenomen sloop van de locatie in 2009 en de tijdelijke programmering van de hoogbouwvleugel maken het ongeloofwaardig om de hoogbouw weer als zelfstandige woningen te gaan verhuren. Gezien de transities in de zorg en de benodigde krimp van het aantal intramurale plaatsen besluit Laurens in deze strategie De Wilgenborgh te sluiten en af te stoten. De kans dat de huidige gebouwen een rol krijgen in de toekomstige programmering van de locatie is verwaarloosbaar. Gezien de lopende huurcontracten en voornemens is een gefaseerde verkoop wenselijk: de hoogbouwvleugel per 1 januari 2015, de laagbouwvleugel in 2019.

Het is onzeker wat de toekomstige bestemming van de locatie zal worden, maar de inschatting is dat de locatie voldoende kwaliteiten en kansen biedt om de interesse te wekken van externe partijen. Laurens zal geen actieve rol spelen in het sturen op een nieuwe bestemming, tenzij de beoogde programmering een gefaseerde verkoop bemoeilijkt. Deze fasering zal al bij de eerste fase bekend worden gemaakt, zodat geïnteresseerden hier mogelijk op in kunnen spelen. Met de fasering wordt voorkomen dat er hoge verhuiskosten betaald moeten worden voor de zittende bewoners. Indien er een partij komt die er veel voor over heeft om het terrein in één keer te kopen kan dit echter alsnog worden overwogen.

Het sluiten van De Wilgenborgh betekent dat Laurens zich in Schiebroek zal richten op Borgsate en Liduina. Het aantal intramurale plaatsen van Laurens in de wijk Schiebroek zal daarmee nog maar 30% zijn van het aantal plaatsen in 2012.

4.4 | De WIlgenborgh strategie Afstoten | Veldacademie

AFSTOTEN

- / DE ONTWIKKELAAR B.V.

EIGENSCHAPPEN:

Aantal wooneenheden: 0
Aantal AWBZ plaatsen: 0
Bouwjaar: 1965
Oppervlakte totaal: 0 m2

ADRES:

Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

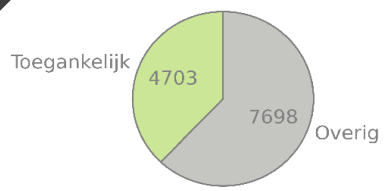
WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

AANTAL KAMERS PER WONING:

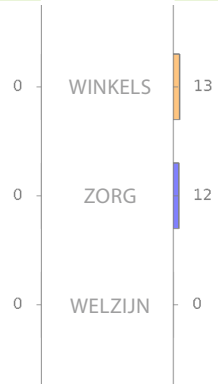
CONTEXT

NABIJE WONINGEN:

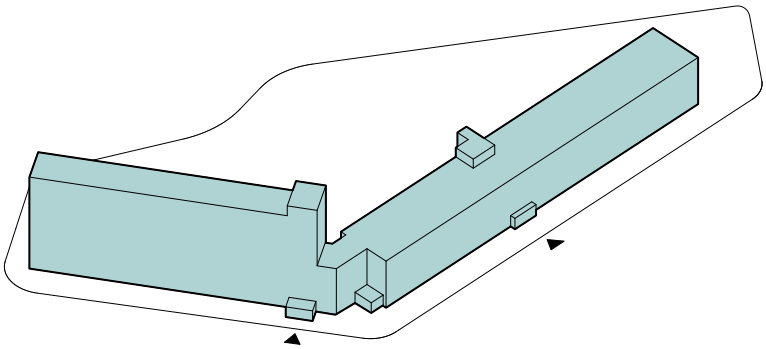


INPANDIGE VOORZIENINGEN

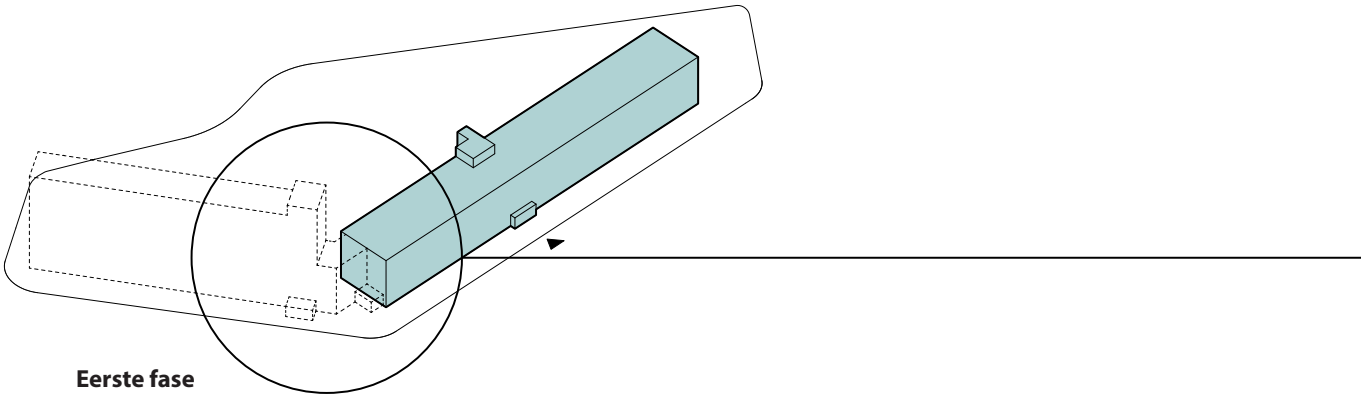
NABIJE VOORZIENINGEN



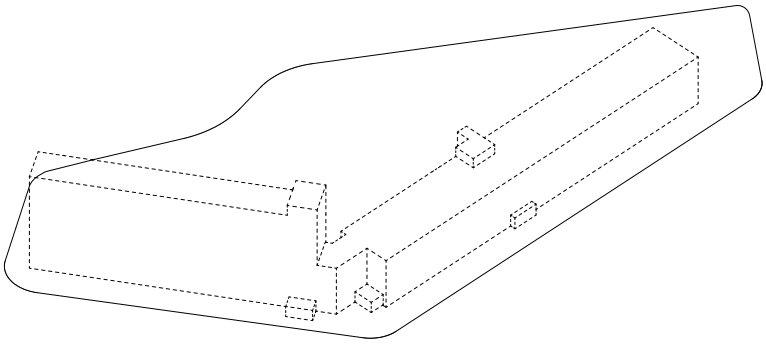
DEZE STRATEGIE GAAT UIT VAN SLOOP



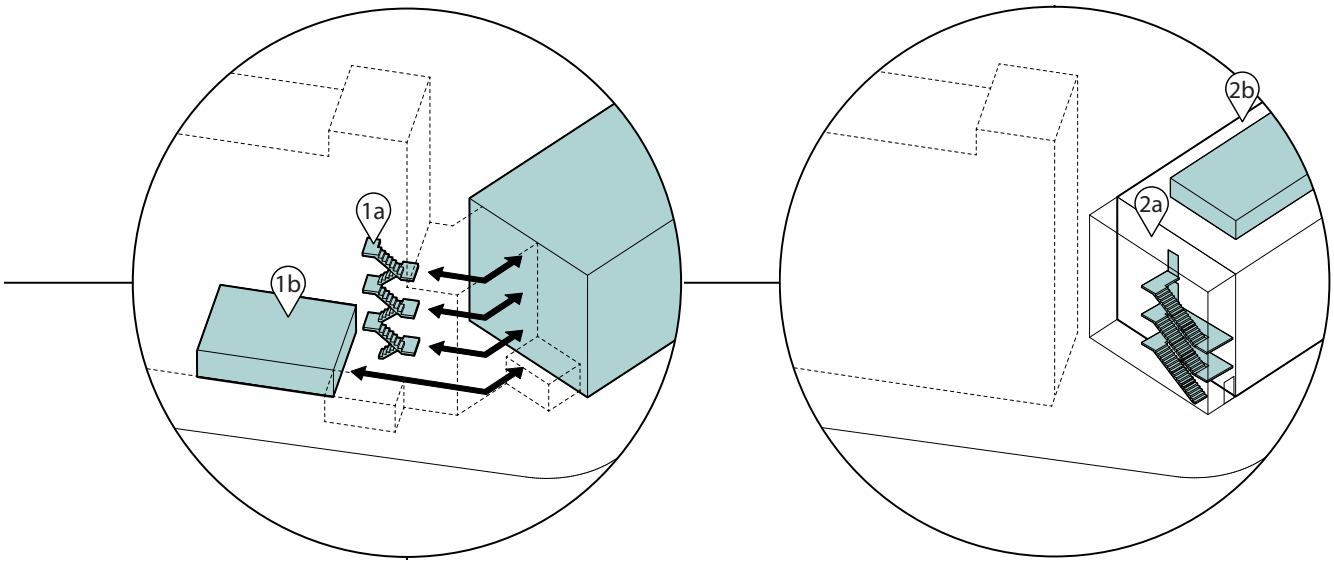
Huidige situatie
Hoog- en laagbouw



Eerste fase
Sloop hoogbouw
Handhaving laagbouw



Tweede fase
Sloop laagbouw



Conflicten:

1a vluchttrappenhuis hoogbouw benodigd voor laagbouw

1b installatieruimte hoogbouw benodigd voor laagbouw

Mogelijke oplossingen:

2a tijdelijk vluchttrappenhuis aan kopse gevel

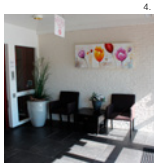
2b tijdelijke installatieruimte op het dak laagbouw

1.

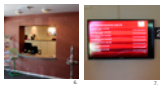
2.

3.

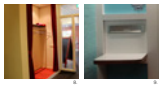
4.



5.



6. 7.

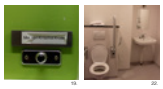


8. 9.

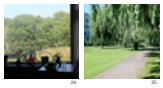
10. 11.

12. 14.

16. 18.



19. 20.

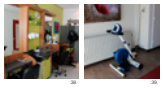


24. 25.

27. 28.

31. 32.

37. 38.



39. 40.

41.

AFSTOTEN

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

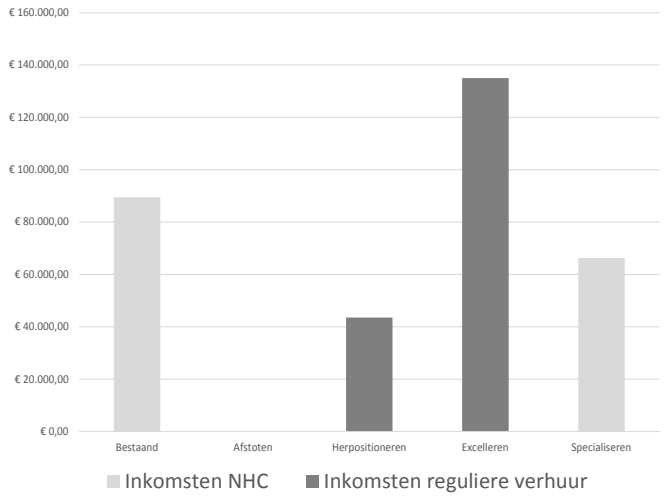
KANSEN:

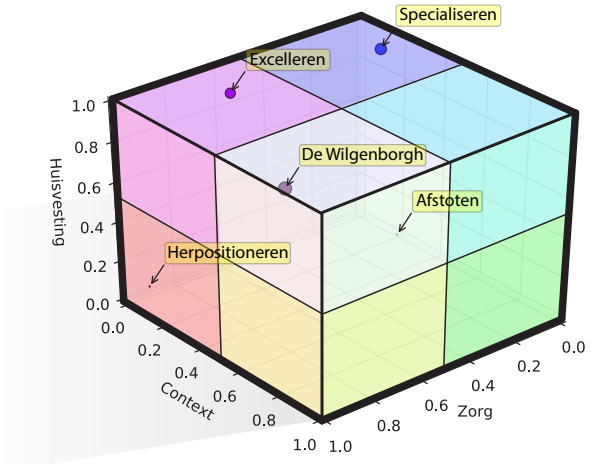
- Financiële opbrengsten door verkoop van locatie
- Duidelijkheid over toekomst Laurens op deze locatie, minder beheers- en bemiddelingskosten voor tijdelijke huisvesting
- Geen langdurig risico op leegstand

BELEMMERINGEN:

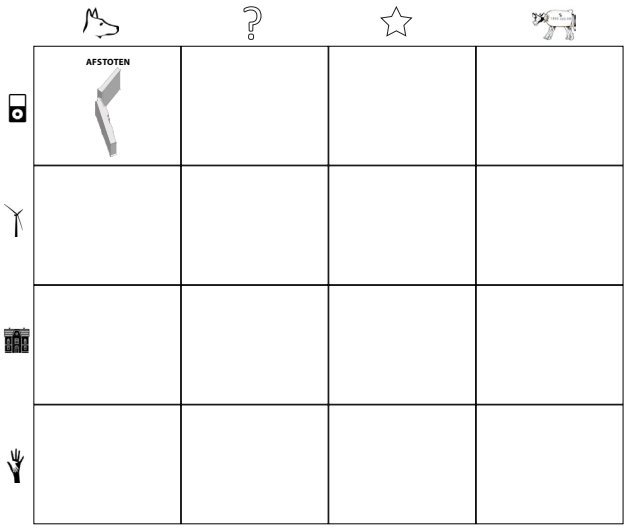
- De Wilgenborgh speelt een rol als wissel- of overlooplocatie voor tijdelijke huisvesting van bewoners uit andere locaties. Deze functie gaat met het afstoten van De Wilgenborgh verloren
- Het slopen van de hoogbouwvleugel heeft consequenties voor de laagbouw. Deze is qua installaties en vluchtwegen deels afhankelijk van de hoogbouw. Voorzieningen zullen moeten worden getroffen om een gefaseerde herontwikkeling mogelijk te maken.
- Sluiting van De Wilgenborgh betekent een verdere afname van de positie van Laurens in Schiebroek
- Verlies van een locatie waarvan Laurens zelf de eigenaar is

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.7 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

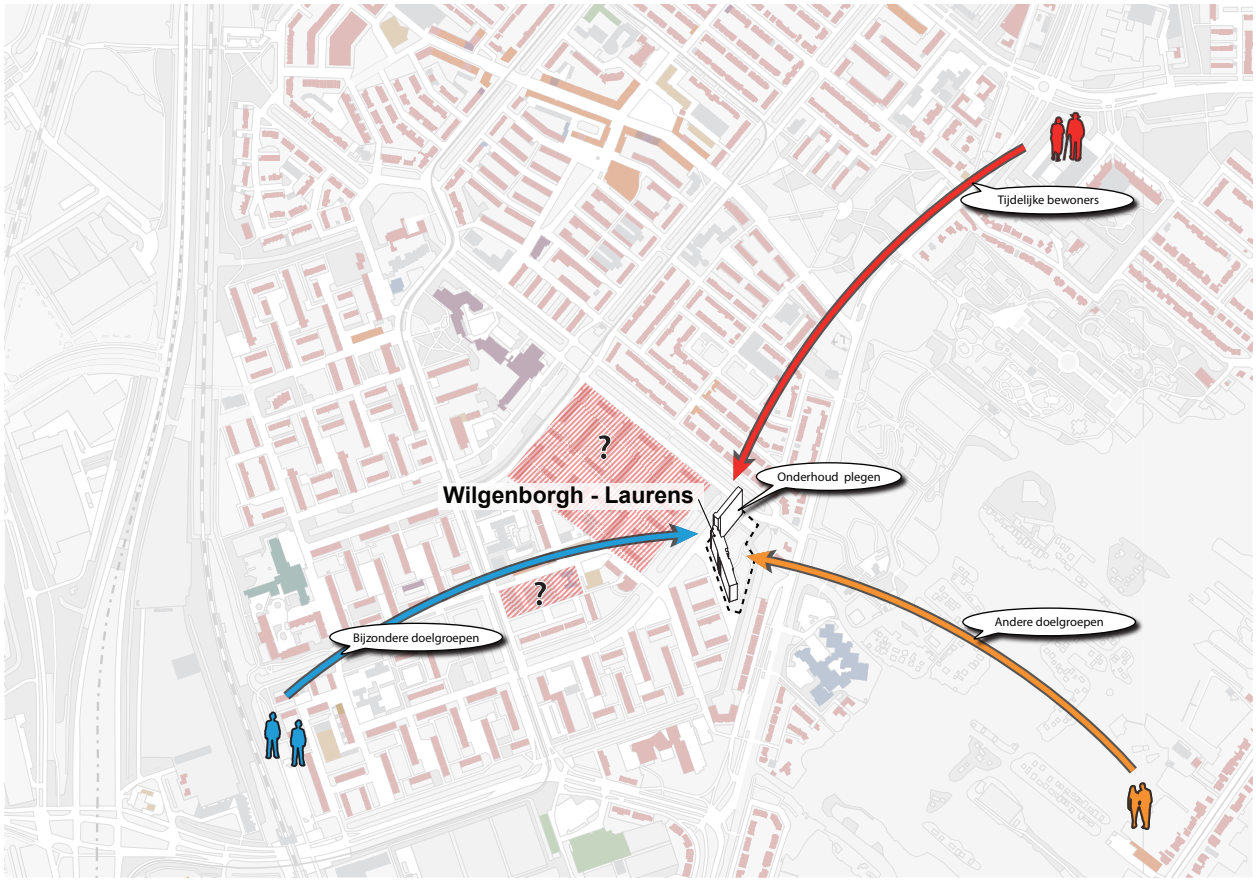
4.3 STRATEGIE HERPOSITIONEREN

De strategie Herpositioneren richt zich op een bestaande kwaliteit van De Wilgenborgh: het tijdelijk huisvesten van bewoners. Dit gebeurt momenteel middels de BOPZ- en revalidatieafdeling, waardoor de locatie al over een aantal gemeubileerde kamers beschikt.

De definitieve keuze voor de toekomst van De Wilgenborgh wordt in deze strategie uitgesteld tot ongeveer 2020. De hoop is rond die tijd meer zicht te hebben op de vraag naar wonen en zorg in het gebied, die momenteel erg in beweging is. Ook de plannen voor de omliggende corporatiewoningen zijn nog niet duidelijk en kunnen van invloed zijn op de uiteindelijk te kiezen ontwikkelrichting.
Om uitstel mogelijk te maken is een investering van ongeveer 500.000 euro nodig voor onderhoud van het hele gebouw. Daarbij zullen de kamers op de vierde etage van de laagbouw een badkamer krijgen.

In deze strategie wordt de locatie geheel aangepast voor het tijdelijk huisvesten van bewoners. Dat betekent dat de huidige PG-plaatsen en afdeling Vincere verplaatst zullen worden naar respectievelijk Liduina (Molenlaankwartier) en Stadszicht (Overschie). De laagbouw van De Wilgenborgh kan daarmee gebruikt worden voor het tijdelijk huisvesten van bewoners van wie de huidige woning verbouwd wordt. De eerste verdieping van de laagbouw - de huidige revalidatieafdeling Vincere - is hiervoor zeer geschikt omdat het over gemeubileerde en recent opgeknapte kamers beschikt. In combinatie met de tuin en de voorzieningen in de plint vormt de locatie een aangename verblijfplaats voor bewoners die tijdelijk ontheemd zijn.

Voor de hoogbouwvleugel wordt ingezet op het continueren van de contracten met huidige onderhuurders en aantrekken van nieuwe groepen.



4.8 | De Wilgenborgh strategie Herpositioneren | Veldacademie

HERPOSITIONEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

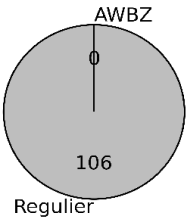
Aantal wooneenheden: 106
Aantal AWBZ plaatsen: 0
Bouwjaar: 1965
Oppervlakte totaal: 10088 m2

ADRES:

Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

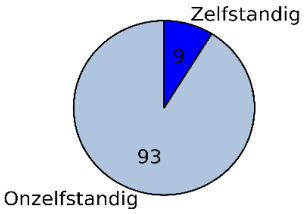
WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:



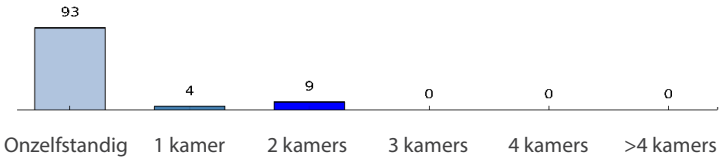
GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

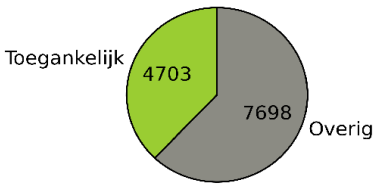


AANTAL KAMERS PER WONING:



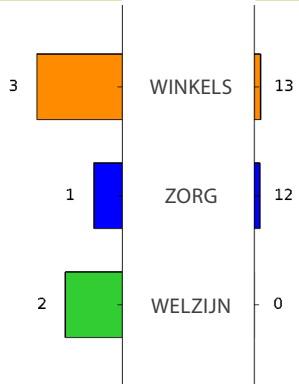
CONTEXT

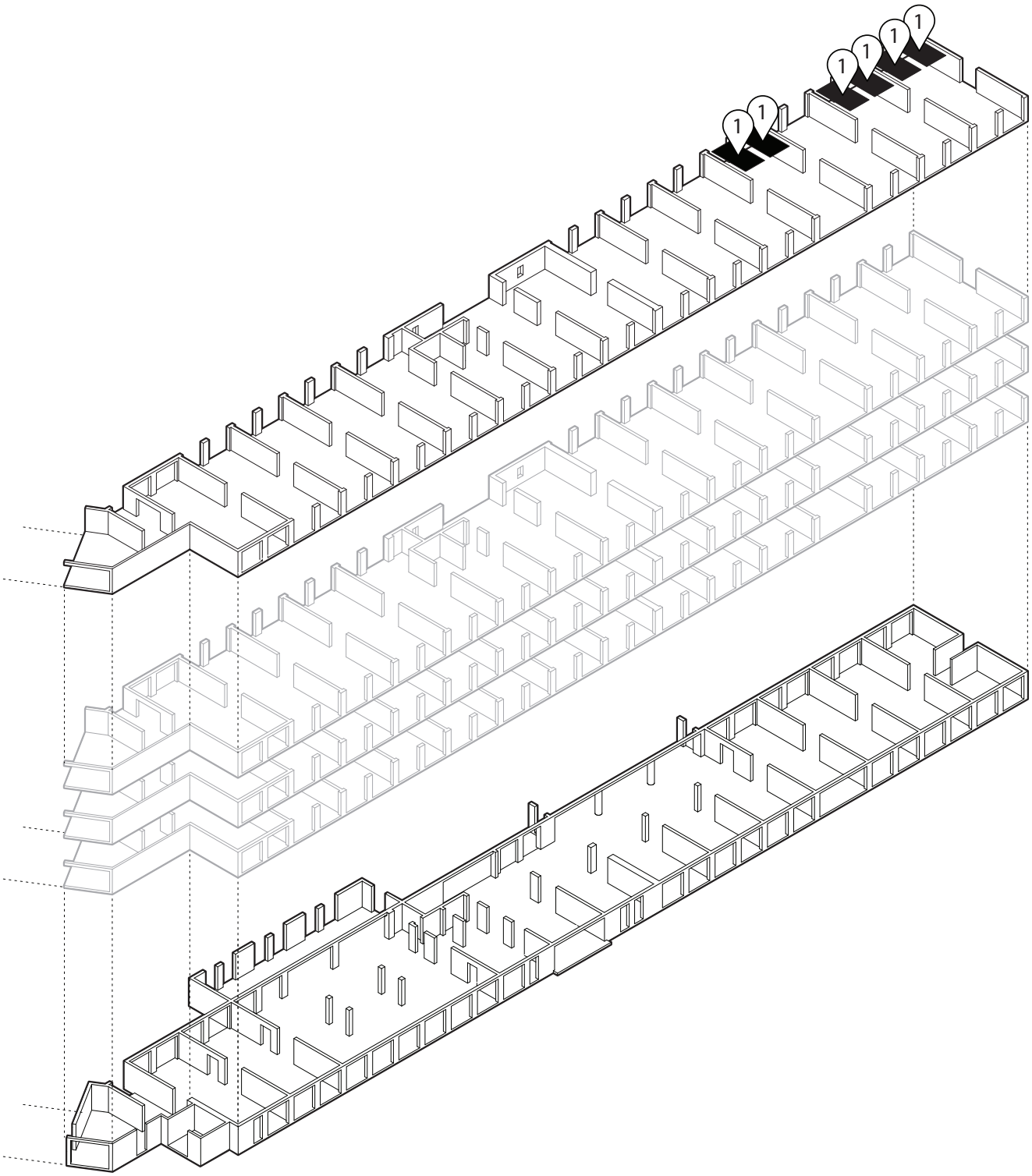
NABIJE WONINGEN:

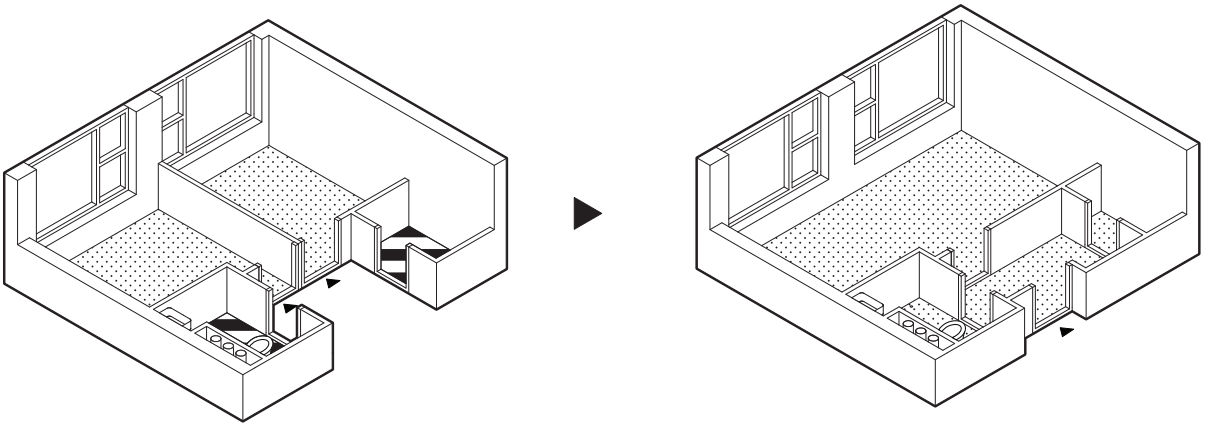


INPANDIGE VOORZIENINGEN

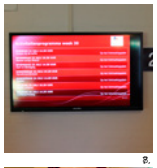
NABIJE VOORZIENINGEN



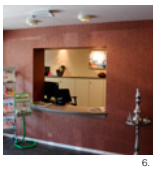

1
1
1
1
1
1
1
1

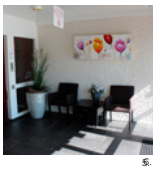


1 Onzelfstandige eenkamer wooneenheden van 12,3 m² GO worden samengevoegd tot zelfstandige tweekamer wooneenheden van ca. 32,9 m² GO


7.

1.


6.

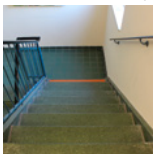

5.

3.

2.

8.

4.

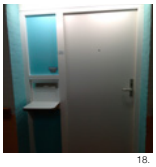

11.

10.

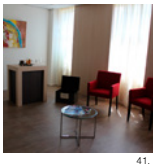
15.

9.

16.


18.

13.

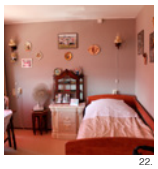

41.

14.

19.

39.

17.

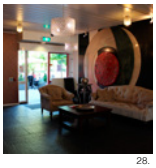

22.

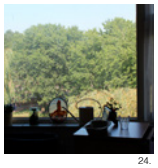
35.

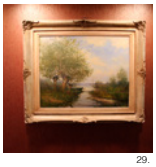
20.

22.

37.

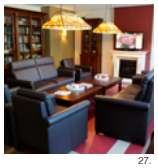

28.


24.

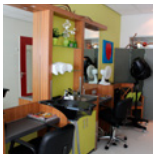

29.

25.

31.


27.

33.


38.

HERPOSITIONEREN

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

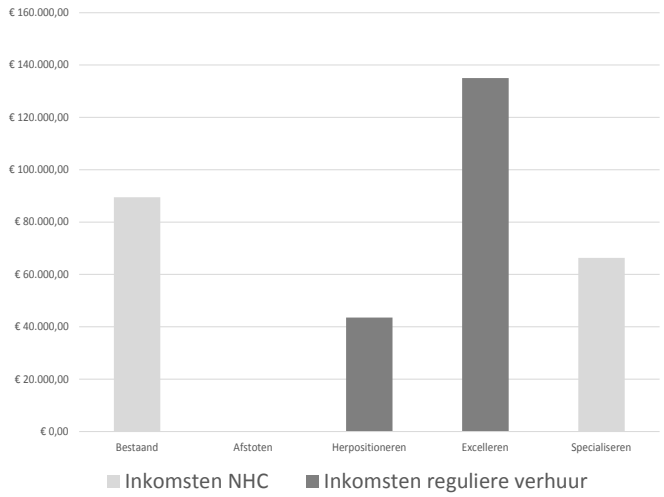
KANSEN:

- Omdat de locatie in eigen bezit is kan goed worden ingespeeld op kansen en bewegingen. Steeds kan worden gekeken of een bepaalde vraag vanuit de zorg of de corporatietak wordt opgepakt
- De gemeubileerde kamers, de voorzieningen en tuin maken tijdelijke bewoning aantrekkelijk
- Door te functioneren als bufferlocatie heeft De Wilgenborgh een belang dat de locatie overstijgt
- In 2020 is er mogelijk meer zicht op de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en in Schiebroek in het bijzonder

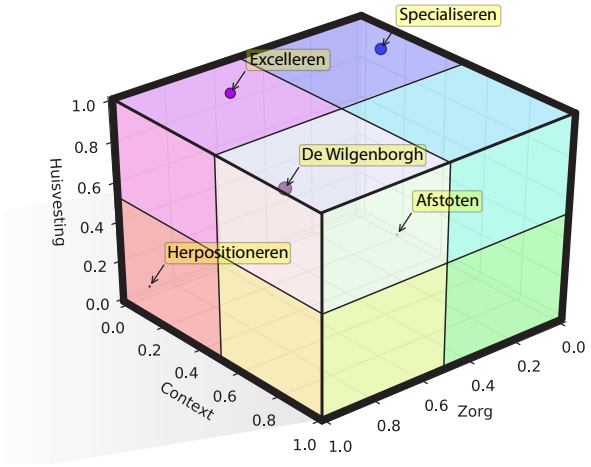
BELEMMERINGEN:

- Onzeker of huurders voor de hoogbouw ook in de toekomst gevonden kunnen worden
- Investering nodig om gebouw te kunnen doorbestemmen
- Volledig richten op tijdelijke bewoners maakt de kans op leegstand groter

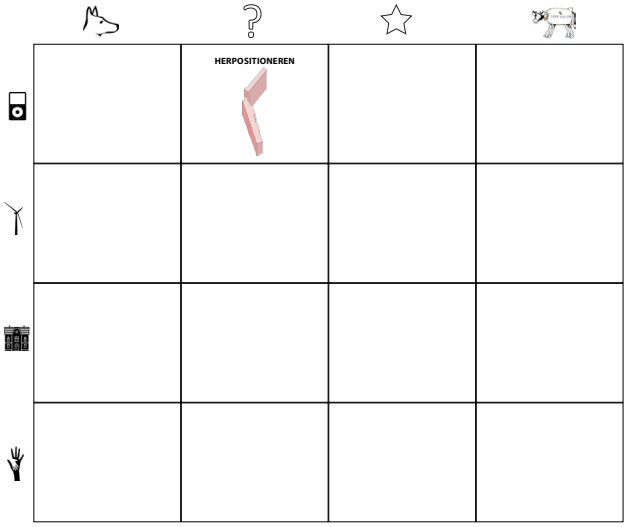
Globale inkomsten huisvesting (per maand):



Opmerking: de inkomsten huisvesting voor deze strategie zijn berekend op basis van het huurpuntensysteem voor een onzelfstandige woning. De werkelijk inkomsten zullen hoger liggen op basis van te innen servicekosten voor gemeubileerde kamers en voorzieningen in de plint van het gebouw.



4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

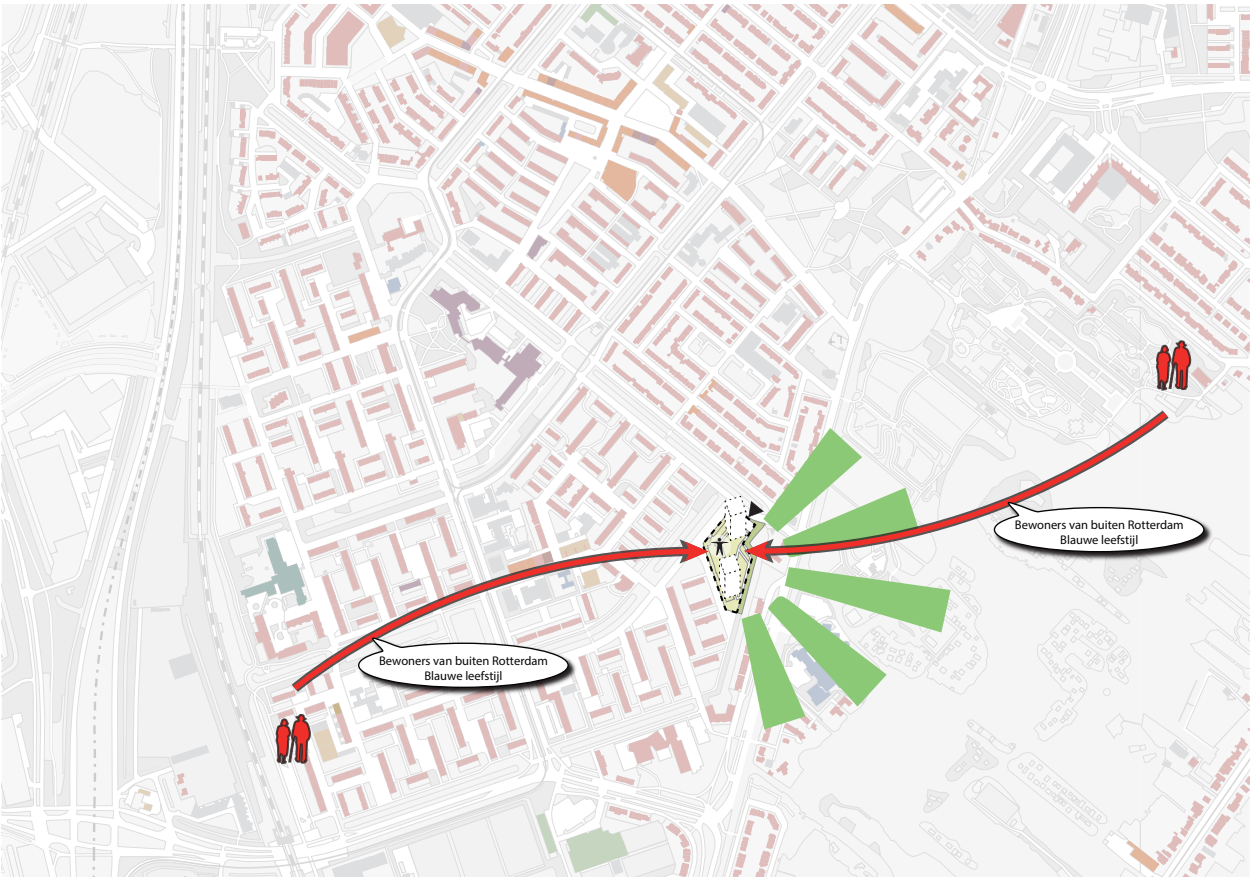
4.4 STRATEGIE EXCELLEREN

In de strategie Excelleren maakt Laurens zelf gebruik van de gunstige ligging nabij de plassen en ontwikkelt wonen op niveau: met uitzicht en uitstekende voorzieningen. Het nieuw te bouwen appartementsgebouw richt zich op welgestelde ouderen uit Rotterdam en omgeving.

De ligging van De Wilgenborgh nabij de plassen is aanleiding om een woonaanbod te creëren voor een onderscheidende doelgroep: welgestelde senioren met een blauwe leefstijl (dit in tegenstelling tot de bewoners van Schiebroek met een groene en/of gele leefstijl). Deze bewoners komen uit Hillegersberg, Kralingen, Berkel en Bergschenhoek. De binding met de buurt is er nu amper en zal ook voor de toekomstige doelgroep nauwelijks van belang zijn. Een onderscheidende synergetische combinatie van voorzieningen in de plint van het gebouw is echter wel van betekenis voor bewoners en omwonenden.

Het nieuwe woongebouw richt zich op 55+ers die op zoek zijn naar een levensloopbestendig zelfstandig appartement met goede voorzieningen. De nieuwbouw gaat uit van een exploitatie van 50 jaar en een flexibele indeling. Om voldoende onderscheidend te kunnen zijn in het woonaanbod zal Laurens pionieren op het gebied van domotica, maar ook door te zoeken naar financieringsconstructies waardoor de (service)-kosten voor bewoners niet de pan uit rijzen. Organisatorisch zal gekeken worden hoe de (niet-DAEB) ontwikkeling het beste kan worden vorm gegeven.

Een slimme combinatie van wellness/fysiotherapie, een oranjerie met horeca en bibliotheekfunctie en een tuin waar ook groenten verbouwd worden faciliteert informele ontmoetingen, zorgt voor toezicht en een aantrekkelijk en onderscheidend woonklimaat. De extramurale zorg maakt het aanbod compleet.



4.12 | De Wilgenborgh strategie Excelleren | Veldacademie

EXCELLEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

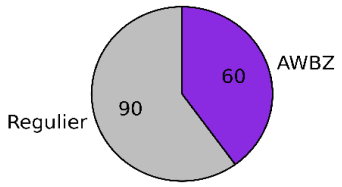
Aantal wooneenheden: 150
Aantal AWBZ plaatsen: 60
Bouwjaar: 2019
Oppervlakte totaal: 17300 m2

ADRES:

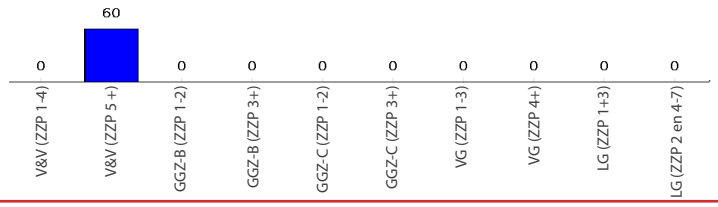
Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

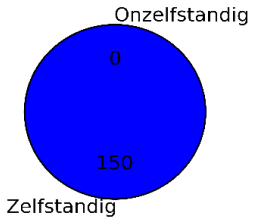


GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

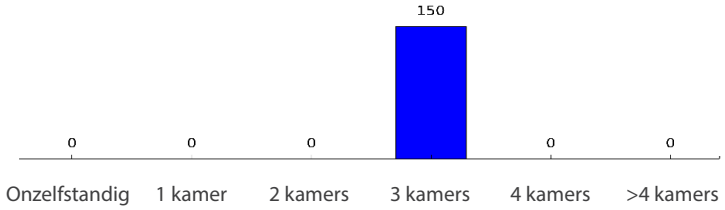


WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

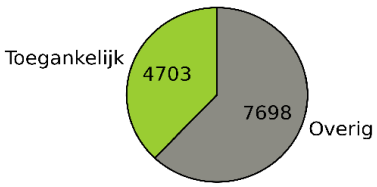


AANTAL KAMERS PER WONING:

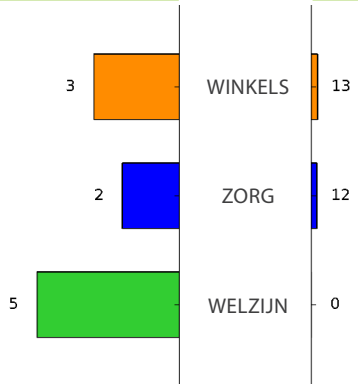


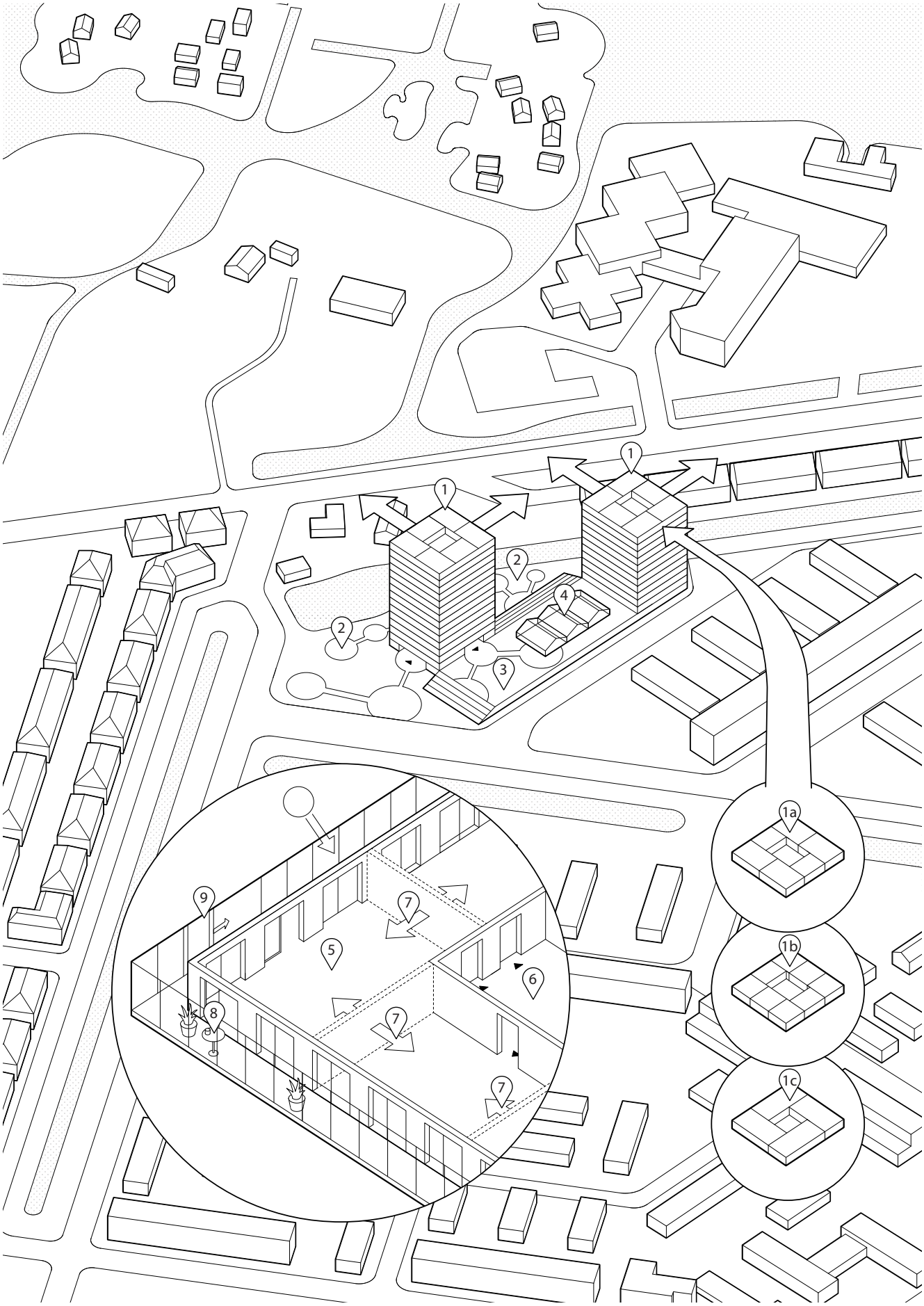
CONTEXT

NABIJE WONINGEN:



INPANDIGE VOORZIENINGEN / NABIJE VOORZIENINGEN




1
1
2
2
3
4
1a
1b
1c
5
6
7
7
7
8
9

1 Herindeelbare woontorens met zelfstandige en levensloopbestendige driekamer-appartementen van ca. 90 m² GO

De torens vergroten tevens de herkenbaarheid van de Wilgenborgh.

Indelingsopties:
1a 6 wooneenheden van ca. 90 m² GO
1b 8 wooneenheden van ca. 65 m² GO
1c 4 wooneenheden van ca. 130 m² GO

2 Collectieve tuinen aan de singel.
Geven de Wilgenborgh tevens een representatieve entree.

3 Een collectief groen dek met op de begane grond o.a. wellness, restaurant en een parkeergarage.

4 Een orangerie (collectieve kas) fungeert als zonnige lees- en ontmoetingsruimte, met uitzicht over de plassen.

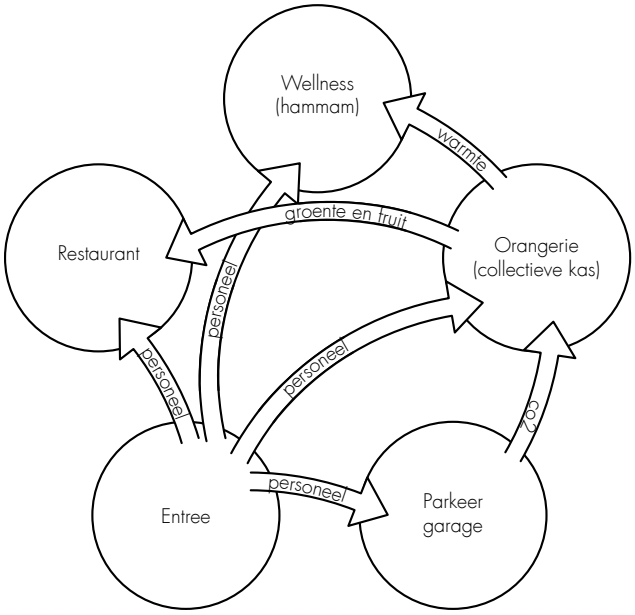
5 Zelfstandige en levensloopbestendig appartement van ca. 90 m² GO

6 De appartementen hebben een entree aan de collectieve hal.

7 De woningscheidende wanden kunnen verplaatst worden om de wooneenheden desgewenst te vergroten of te verkleinen (zie 1a, 1b en 1c).

8 Persoonlijke wintertuinen met verwarmde zit- en leesruimtes.

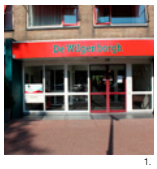
9 De te openen wintertuinen vormen warmtebuffers waarmee bespaard wordt op energiekosten.

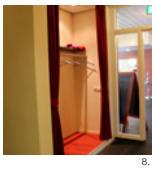


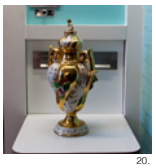
Kostenbesparende combinatie van functies
De co2 uitstoot van de parkeergarage wordt opgevangen door de Orangerie ten gunste van het kweken van groente en fruit.

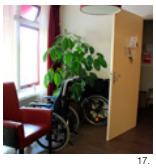
De Orangerie levert groente en fruit aan het restaurant.
De kas van de orangerie wordt gebruikt om de wellness functies van gratis warmte te voorzien (sauna, hammam).

Personeelskosten kunnen gereduceerd worden door alle functies te clusteren en personeel flexibel in te zetten.


1.

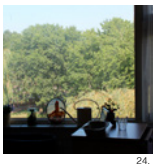

8.


20.

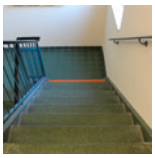

17.

15.

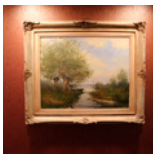
14.


24.

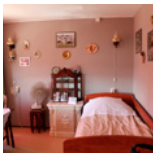
2.


11.

31.

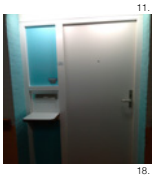

29.

22.


22.

25.

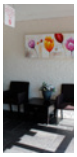
3.

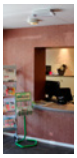

18.

41.

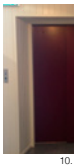
33.

4.


5.

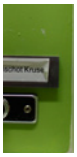

6.

7.

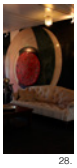

10.

13.

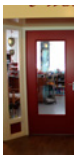
16.

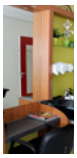

19.

27.


28.

35.


37.


38.

39.

EXCELLEREN

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

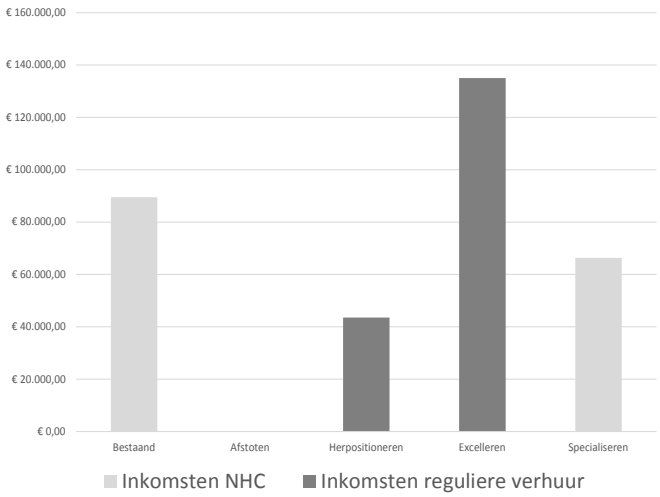
KANSEN:

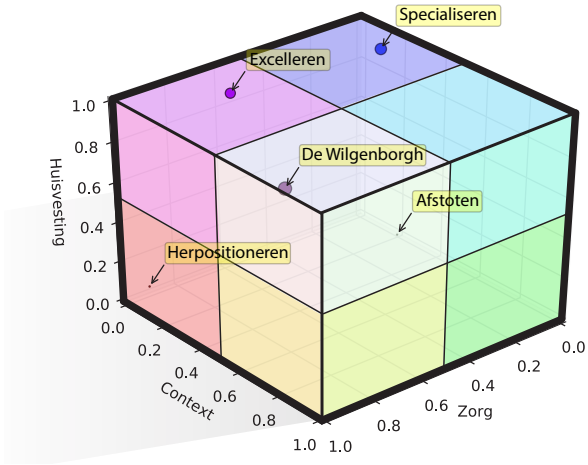
- Onderscheidend aanbod van woningen en voorzieningen
- Verhuurbaarheid woningen niet afhankelijk van toekomstige wetswijzigingen langdurige zorg
- Optimaal benutten van aanwezige kwaliteiten, slimme combinaties van programma
- Niet erg afhankelijk van ontwikkeling Schiebroek

BELEMMERINGEN:

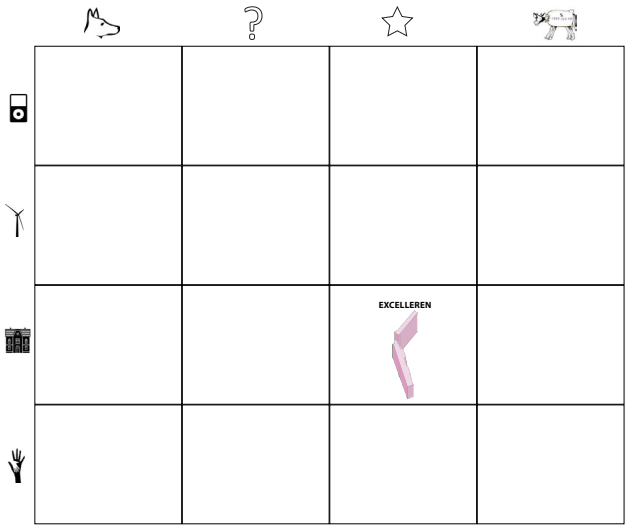
- Niet-DAEB ontwikkeling vraagt om aangepaste organisatievorm of samenwerking
- Actief profileren en onderscheiden is nodig om deze doelgroep aan te trekken
- Hoge investering en exploitatiekosten

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

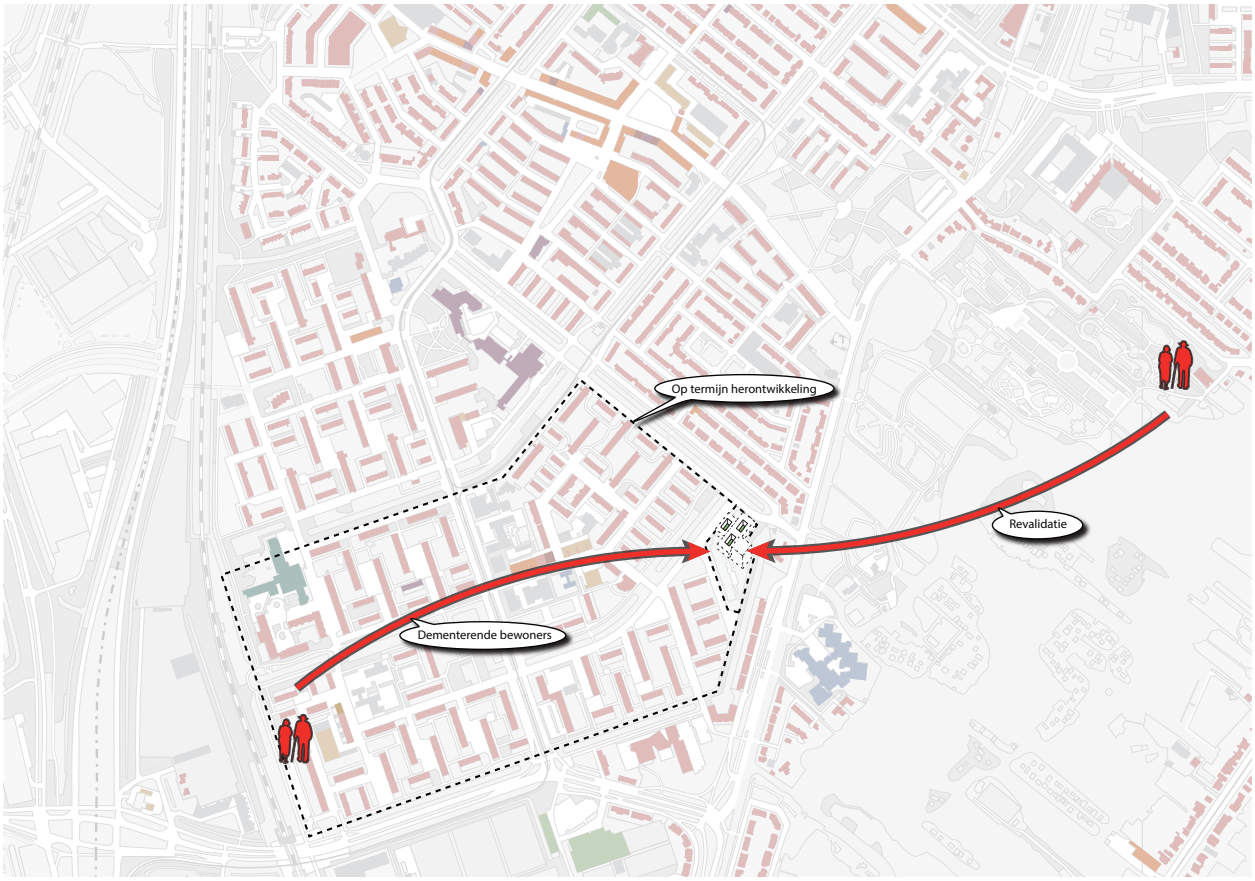
4.5 STRATEGIE SPECIALISEREN

Het creëren van een rusthuis voor welgestelde bewoners met een zorgvraag is het doel van de strategie Specialiseren. Daarbij is de specialistische zorg voor dementerenden en revalidatie patiënten een belangrijke kwaliteit, maar de identiteit van de locatie wordt niet aan deze zorgvraag opgehangen.

De kleinschaligheid van De Wilgenborgh wordt als belangrijke meerwaarde gezien. De strategie Specialiseren bouwt voort op deze kwaliteit en creëert een veilig en overzichtelijk rusthuis op de helft van het kavel. De opzet van het gebouw maakt dat bewoners zich vrijelijk door het gebouw en de verschillende binnentuinen kunnen bewegen zonder het gevaar te lopen te verdwalen. De grondopbrengsten die de verkoop van de andere helft van het kavel oplevert (circa. 3000m2) maken het mogelijk hoogwaardige zorghuisvesting te realiseren voor (licht)dementerenden en revalidatie patiënten.

Meer dan in de strategie Excelleren richt Laurens zich in deze strategie op bewoners met een zorgvraag. Toch worden de wooneenheden zo ontworpen dat zij ook aan bewoners zonder zorgvraag (zowel 1- als 2-persoons huishoudens) zelfstandig en regulier verhuurd kunnen worden. Hiermee maakt Laurens de locatie minder kwetsbaar voor toekomstige wetswijzigingen en wordt tevens voorkomen dat een stigmatiserende uitstraling van het gebouw ontstaat. De nieuwbouw zal fungeren als rusthuis met kleinschalige inpandige voorzieningen, aantrekkelijke binnentuinen en goede gemeenschappelijke ruimten zoals woonkeukens waar dagelijks gekookt wordt.

In de toekomst zal blijken of de herontwikkeling van De Wilgenborgh een aanjager kan zijn van een grootschaliger verbeterslag van Schiebroek Zuid. In de bestemming en programmering van het te verkopen (halve) kavel en de planvorming rondom de Teldersweg kan hierop ingespeeld worden.



4.16 | De Wilgenborgh strategie Specialiseren | Veldacademie

SPECIALISEREN

LAURENS / STICHTING LAURENS WONEN

EIGENSCHAPPEN:

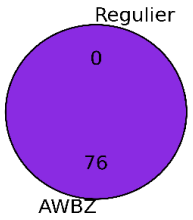
Aantal wooneenheden: 68
Aantal AWBZ plaatsen: 76
Bouwjaar: 2019
Oppervlakte totaal: 5600 m2

ADRES:

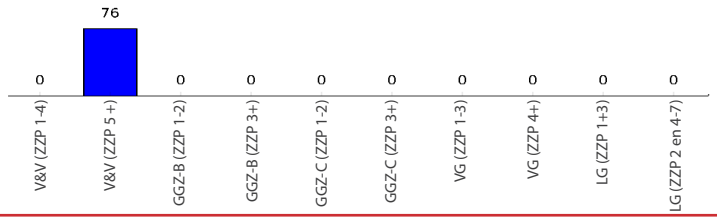
Adriaan Kluitstraat 1700
3052RJ ROTTERDAM
SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG-SCHIEBROEK
Woonmilieu: Tuinstad

ZORG

WONINGEN vs AWBZ-PLAATSEN:

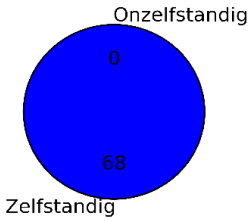


GELEVERDE ZORG NAAR TYPE:

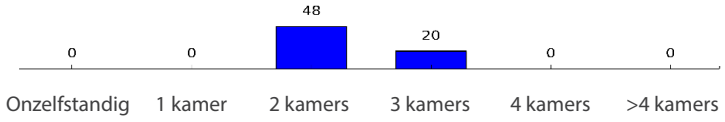


WONEN

ZELFSTANDIGHEID WONINGEN:

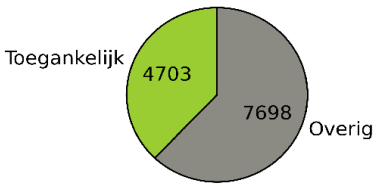


AANTAL KAMERS PER WONING:



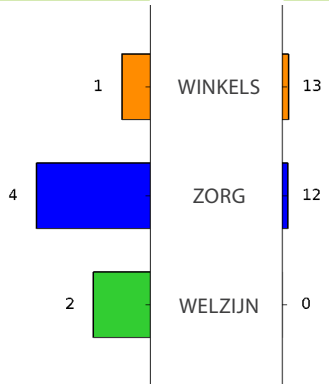
CONTEXT

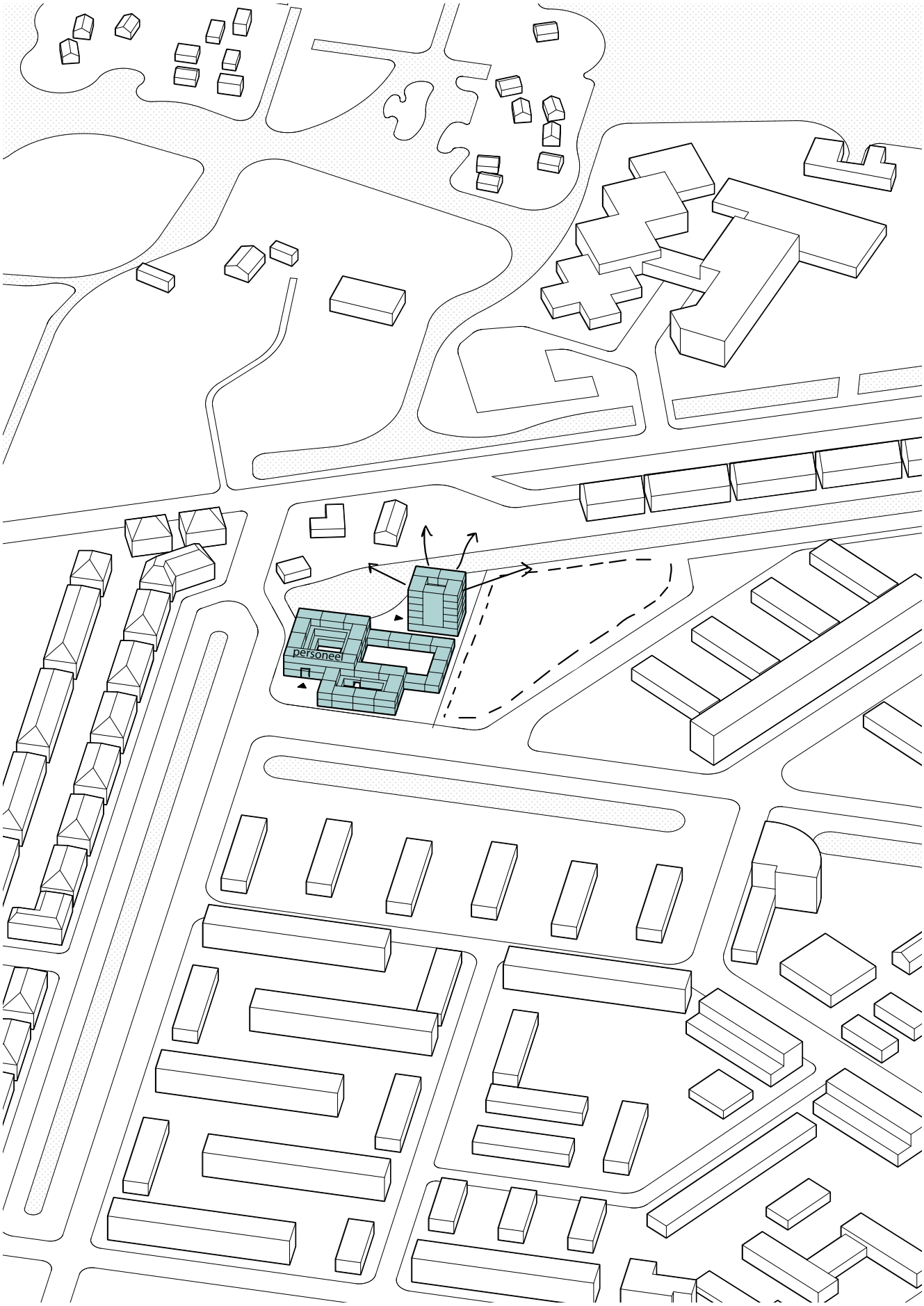
NABIJE WONINGEN:

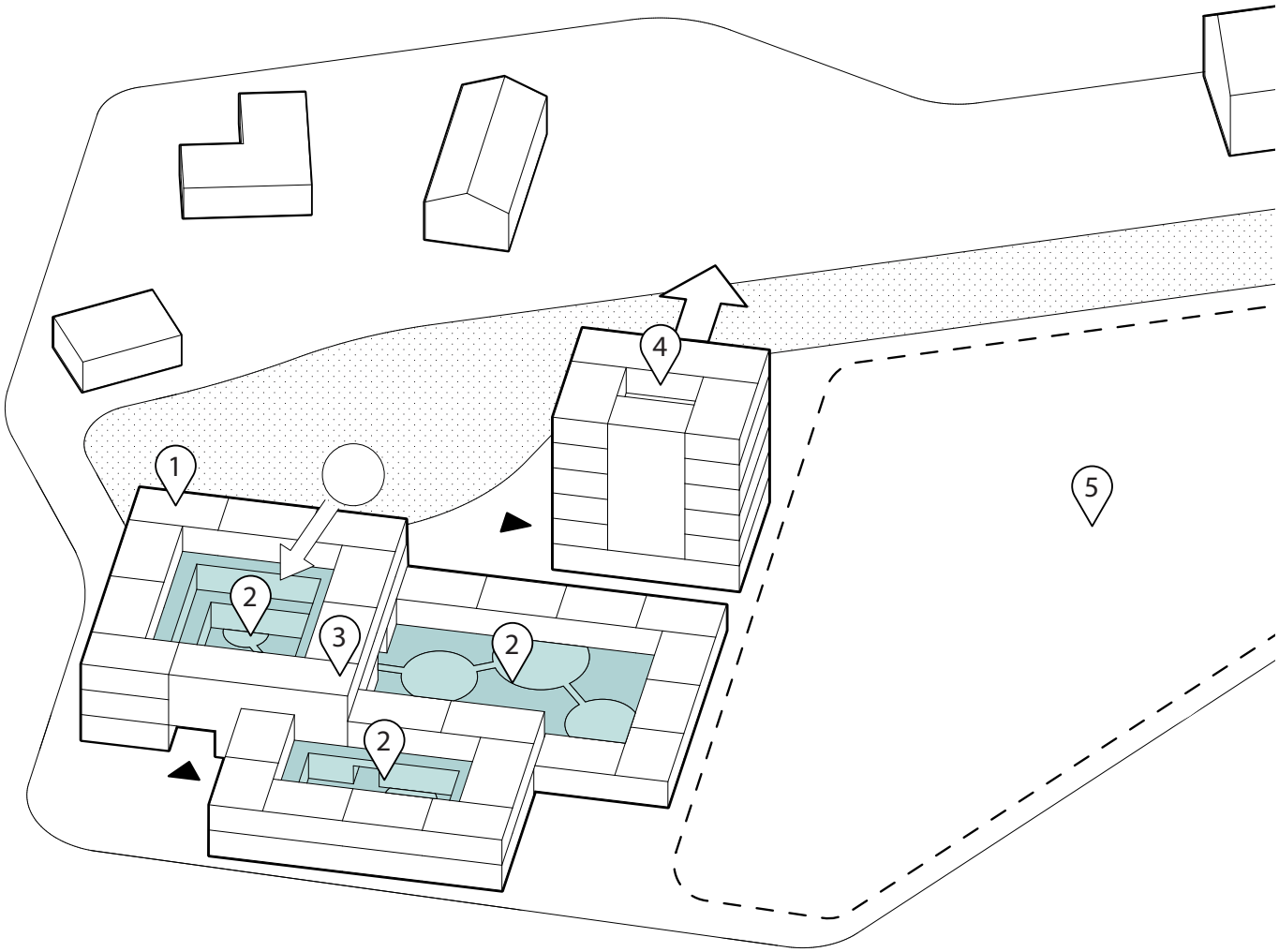


INPANDIGE VOORZIENINGEN

NABIJE VOORZIENINGEN




personeel



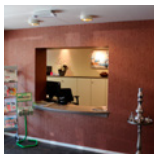
1 Ringen van acht zelfstandige eenpersoons PG-wooneenheden van ca. 45 m2 GO

2 Omsloten tuinen t.b.v. belevingsgerichte zorg PG-patiënten.

3 Het personeelsblok is verbonden met alle ringen t.b.v. efficiënt personeelsgebruik.

4 Revalidatie-woontoren, driekamer-wooneenheden van ca. 65 m2 GO. Optimaal uitzicht over de plassen.

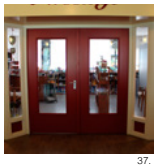
5 Verkoopbare kavel van ca. 3000 m2


6.

3.

9.

1.

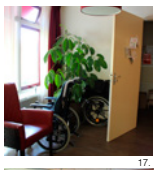

37.

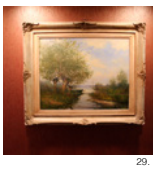
14.

2.

7.

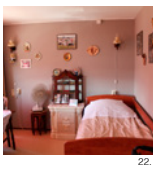
4.

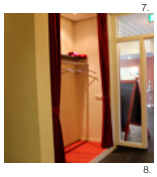

17.


29.

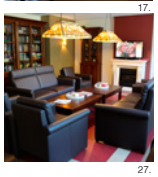
39.

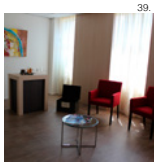
15.

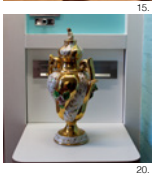

22.


8.

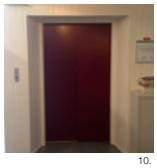
11.


27.

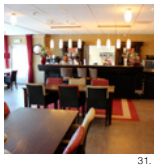

41.

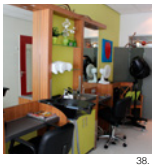

20.

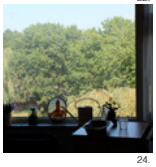
22.


10.

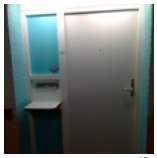
13.


31.


38.


24.

16.


18.

25.

19.

12. 33.

35.

SPECIALISEREN

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

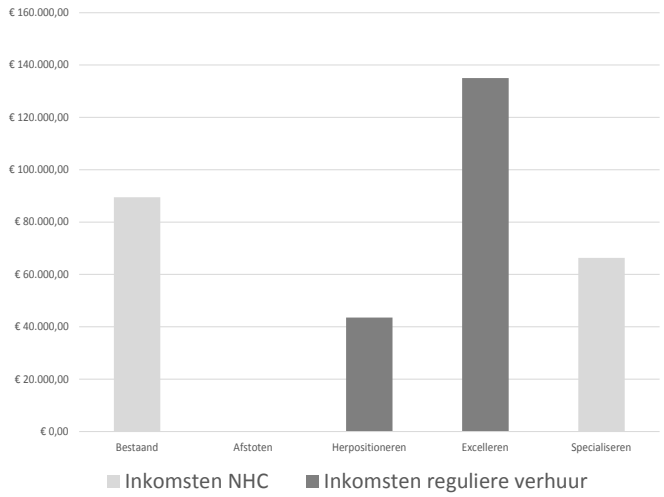
KANSEN:

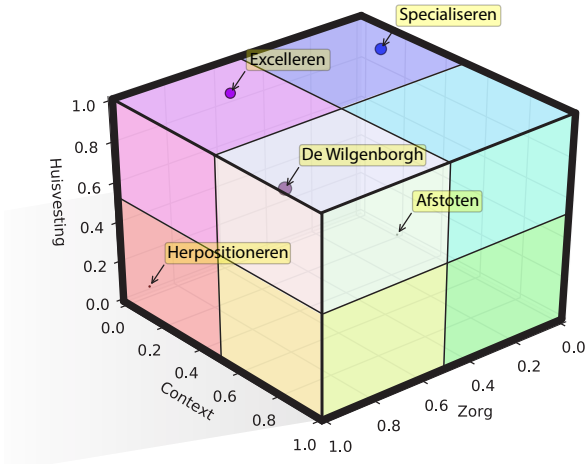
- Versterken van intramurale positie Laurens voor onderscheidende doelgroep
- Rustige locatie aan de plassen voor welgestelde bewoners
- Combinatie met revalidatie zorgt voor levendigheid en doorstroming
- Zelfstandige woningen zijn ook voor andere doelgroepen of middels andere financieel/ juridische constructies verhuurbaar
- Verkoop deel van het kavel zorgt voor opbrengsten / investeringsruimte

BELEMMERINGEN:

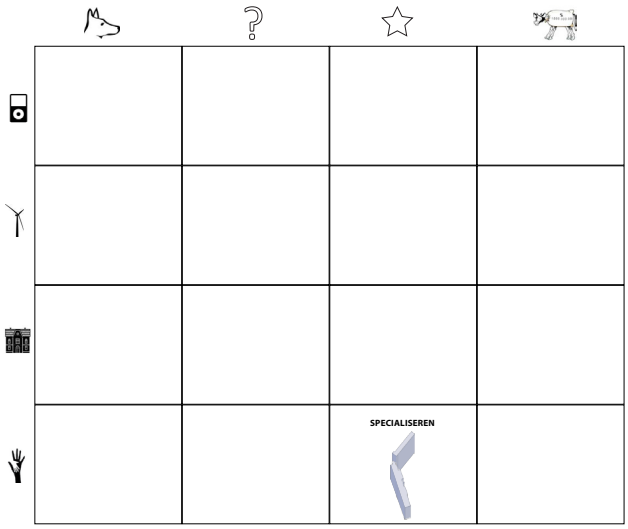
- Grote investeringen nodig voor herontwikkeling
- Decentrale ligging ten opzichte van voorzieningen kan voor deel van de doelgroep nadelig zijn
- Onzeker hoe waardeontwikkeling zal zijn in relatie tot omringende gebiedsontwikkeling
- Geen verbinding met buurt, aantrekken van welgestelden vraagt om actieve inzet

Globale inkomsten huisvesting (per maand):





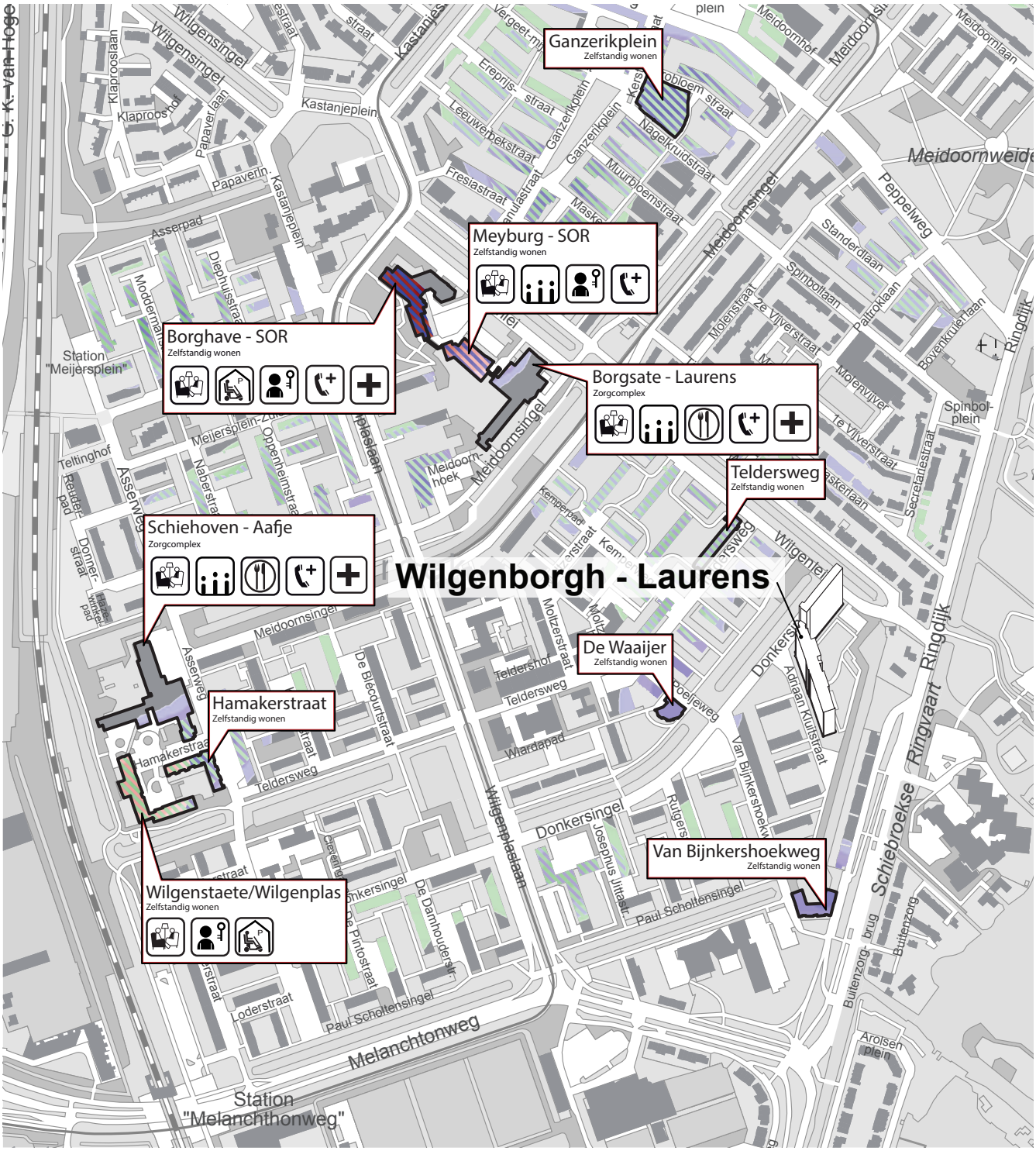
4.6 | Wilgenborgh scatterplot | Veldacademie



4.11 | Wilgenborgh strategie schema | Veldacademie

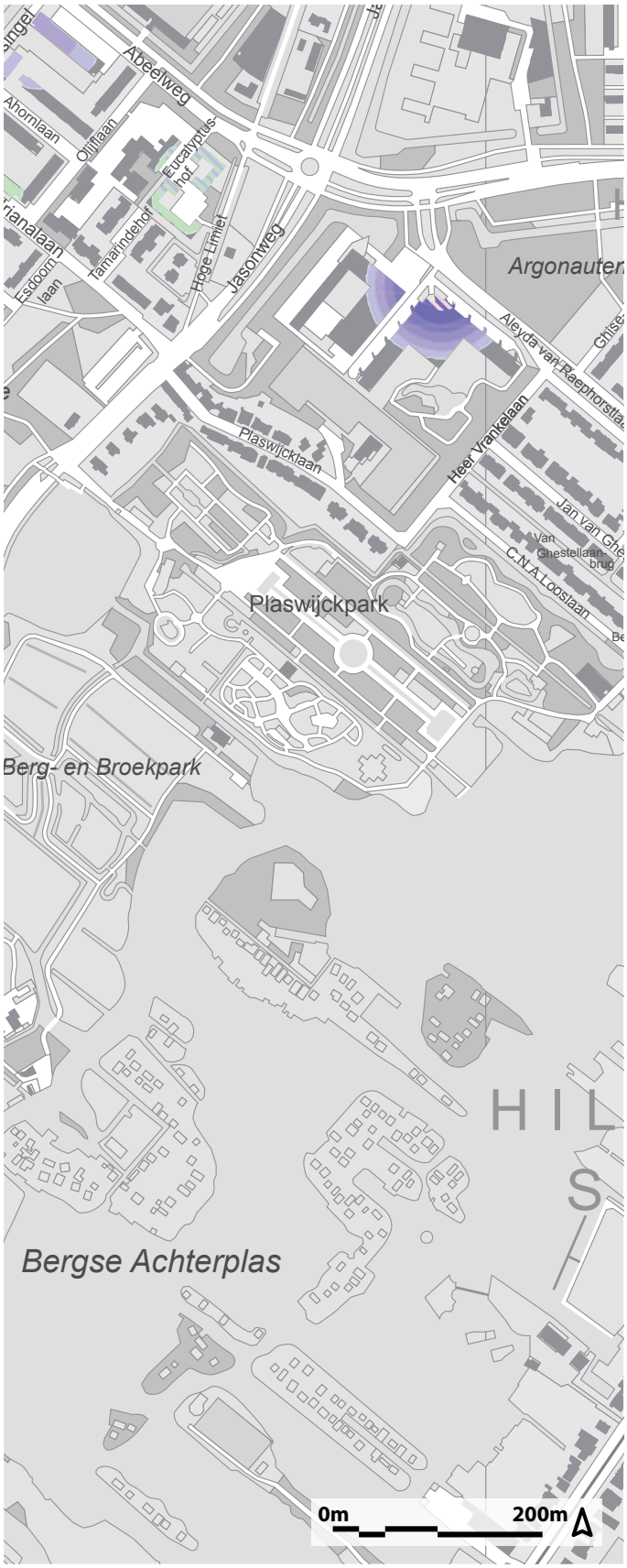
BIJLAGEN

I BIJLAGE I: ANALYSE CONTEXT



Ouderendichtheid

55 - 65 jaar	65 - 85 jaar	85+ jaar
lage dichtheid – hoge dichtheid	lage dichtheid – hoge dichtheid	lage dichtheid – hoge dichtheid



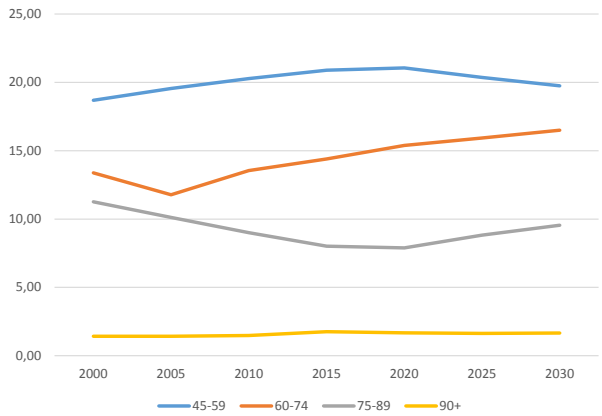
gemeenschap-pelijke ruimte
overdekte / inpandige scootparkeerplaats
activiteiten-programma
huismeester / wijkbeheerder
inpandige medische voorzieningen
aansluiting persoonsalarm

WONEN - WOONLOCATIES SENIOREN

In vergelijking tot Rotterdam (25%) wonen er in Schiebroek relatief veel 55+ers (30%). In Schiebroek is met name het percentage bewoners van 80 jaar en ouder hoog (8%), tegenover 7% in Deelgemeente HIS en 4% in Rotterdam.

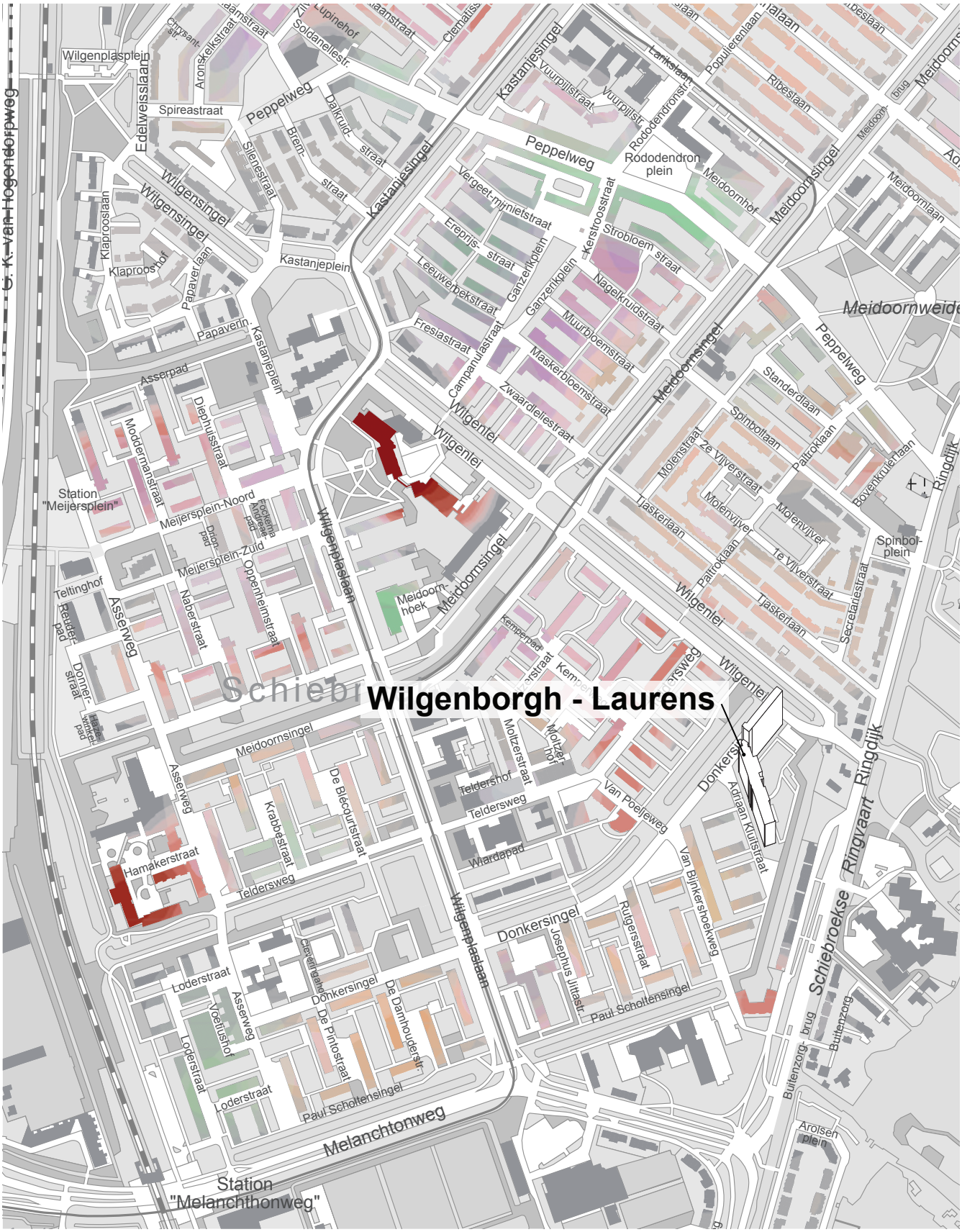
Het percentage 65+ers is van de 15 gebieden van Rotterdam het hoogst in Hoek van Holland (21,6), gevolgd door Prins Alexander en Hoogvliet (19,7%), Rozenburg (19,2%) en op nummer 5 Hillegersberg-Schiebroek (18,5). (Buurtmonitor, 2013) De prognose laat zien dat het aantal 60 tot 74 jarigen zal toenemen, evenals de 75 tot 89-jarigen vanaf 2020. Naast het hoge percentage senioren is het lage percentage twintigers in HIS en Schiebroek opvallend.

Op de kaart zijn voornamelijk clusters te zien van 55-65 jarigen in de verschillende buurten. Ter plaatse van wooncomplexen Borghave en Meyborg zijn clusters te zien van 65+ers. Op de kaart staat een 6-tal wooncomplexen voor zelfstandig wonende senioren. Naast Borgsate en De Wilgenborgh heeft Aafje het derde intramurale zorgcomplex op deze uitsnede (Schiehoven).



Afb. 5.1: Prognose bevolkingssamenstelling naar leeftijd | Rapportage Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030, (OBI 2012)

Afb. 5.2: Schiebroek: woonlocaties senioren | Draaitabel woningbestand per DG, 2010

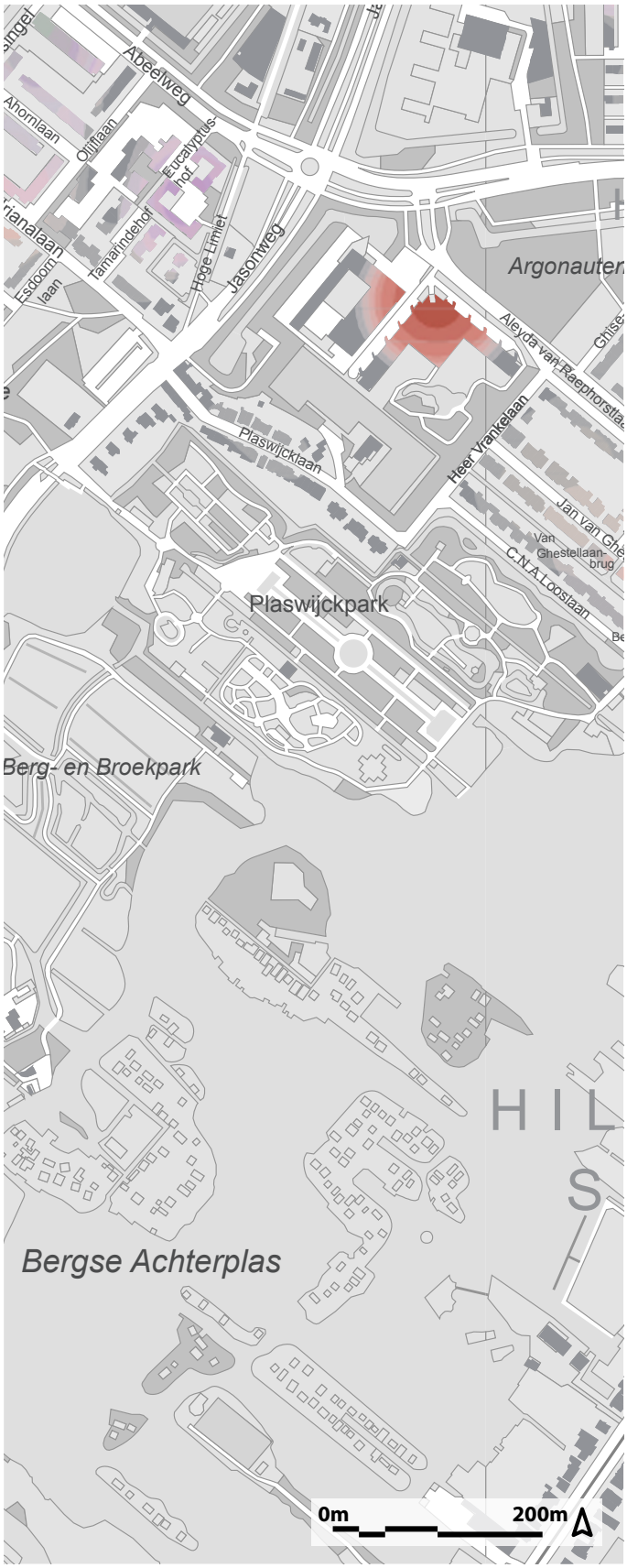


Senioren (22,7%)
(55 jaar en ouder)

Gezinnen met kinderen (29,8%)

Starters (17,9%)
(18 tot 35 jaar)

Gezinnen zonder kinderen (19,2%)

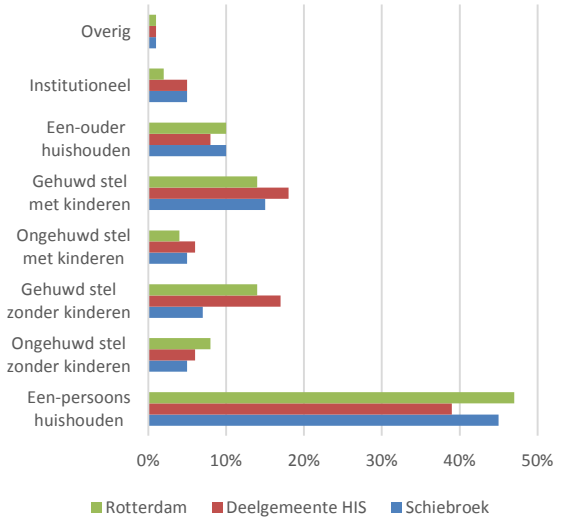


Overige huishoudtype (10,4%)

WONEN - HUISHOUDENSTYPEN

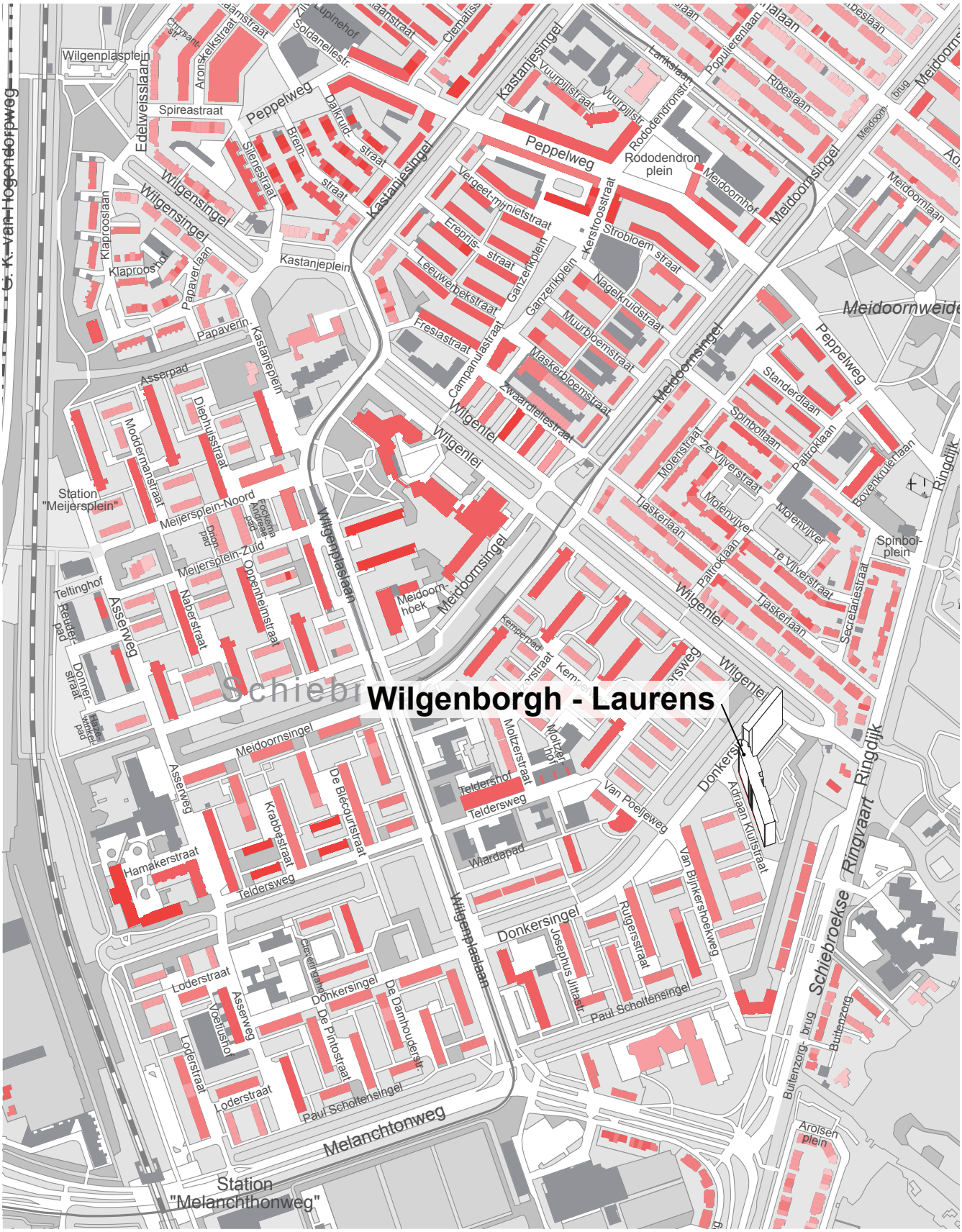
In Schiebroek vormen gezinnen met kinderen (30%) qua huishoudenstype de grootste groep, dit omvat zowel één-ouderhuishoudens als gehuwde en ongehuwde ouders. Dit percentage komt meer overeen met Gemeente Rotterdam dan met HIS. Gehuwde stellen zonder kinderen zijn er in Schiebroek weinig (7%) in vergelijking tot Gemeente Rotterdam en HIS.

Op de kaart zijn clusters van senioren te herkennen, bijvoorbeeld in Borghave en aan de Hamakerstraat. Ten westen van de Wilgenplaslaan lijken voornamelijk gezinnen met kinderen te wonen. De groep starters is de kleinste groep (17,9%) ten op zichte van senioren en gezinnen met en zonder kinderen. Opvallend is de clustering van starters direct naast Borgsate aan de Meidoornhoek. Deze flat vormt qua doelgroep een uitzondering binnen de Borgsate-driehoek.



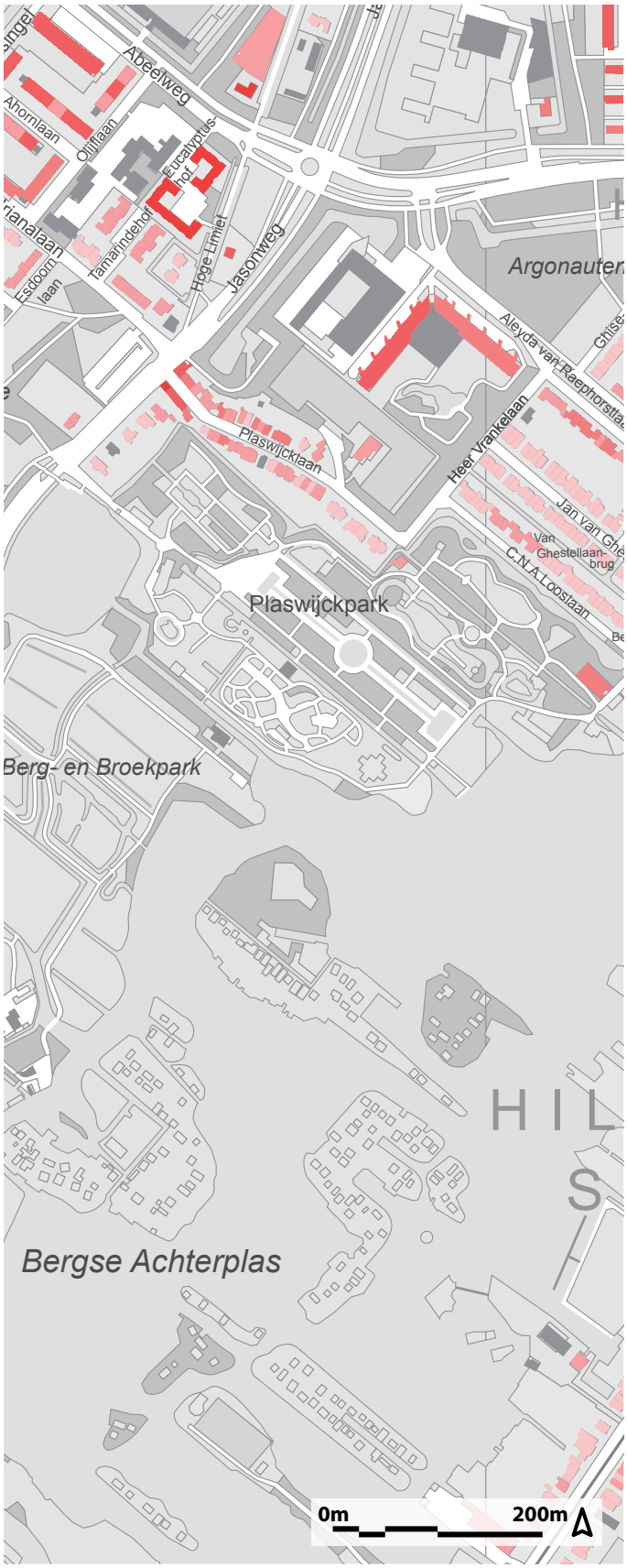
Afb. 5.3: Huishoudenstypen | Buurtmonitor, 2013

Afb. 5.4: Schiebroek: Huishoudenstype | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



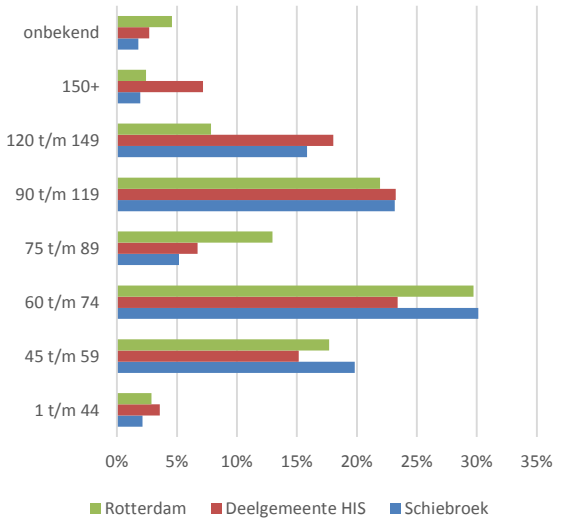
Woningen oppervlak

< 30 m² | 30 tot 50 m² | 50 tot 75m² | 75 tot 100 m² | 100 tot 150m² | > 150m²



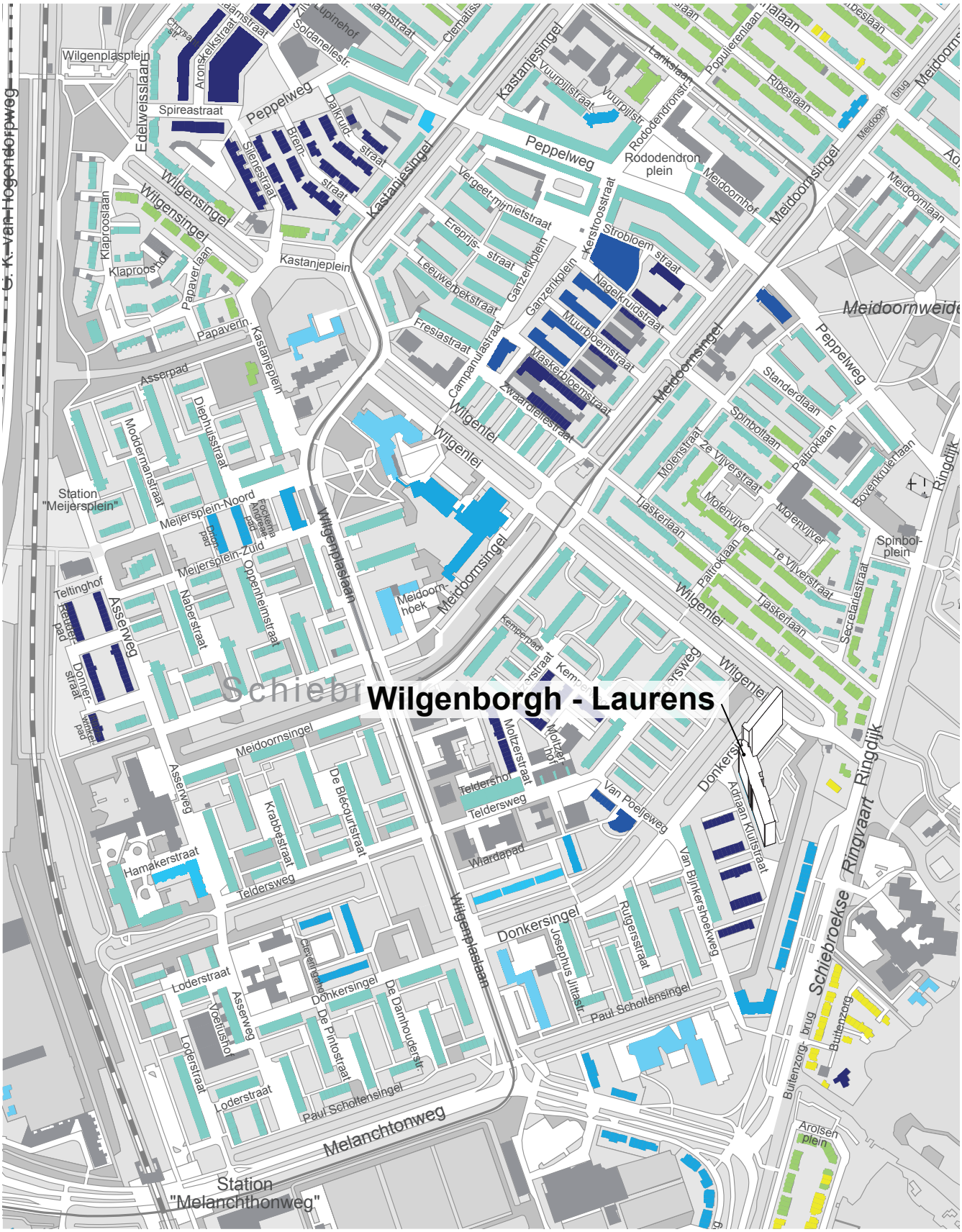
WONEN - WONINGOPPERVLAKTE

Op de kaart hiernaast is een verschil te zien in woningoppervlakte tussen de verschillende woningblokken. De galerijwoningen met lift en portiekwoningen zonder lift hebben een kleinere oppervlakte dan de eengezinswoningen. In Schiebroek-zuid is de stempelstructuur duidelijk te herkennen. Percentueel gezien heeft Schiebroek weinig woningen met een oppervlakte tussen de 75 en 89 m² en woningen van 120m² en groter. Grotere woningen zijn met name te vinden rondom de Bergsche Plas en Wilgenlei.



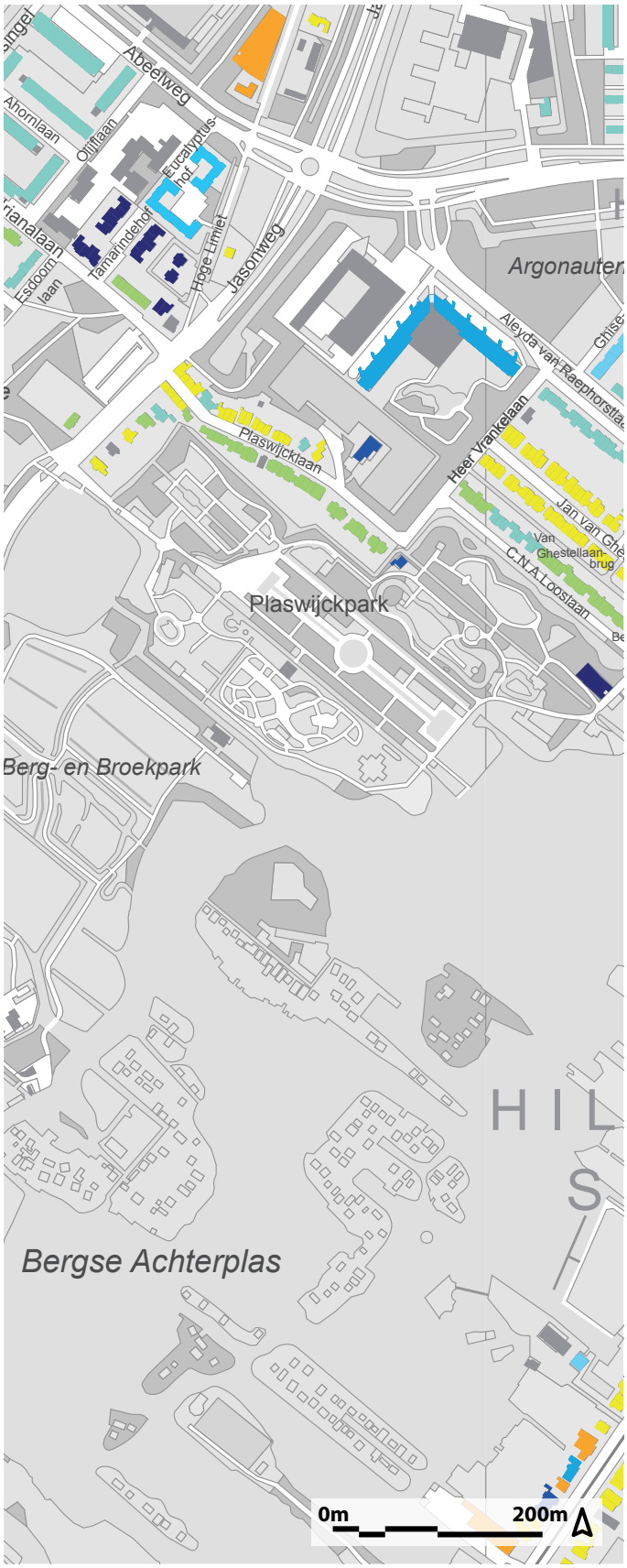
Afb. 5.5: Woningoppervlak | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

Afb. 5.6: Schiebroek: Woningoppervlakte | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



Bouwjaar

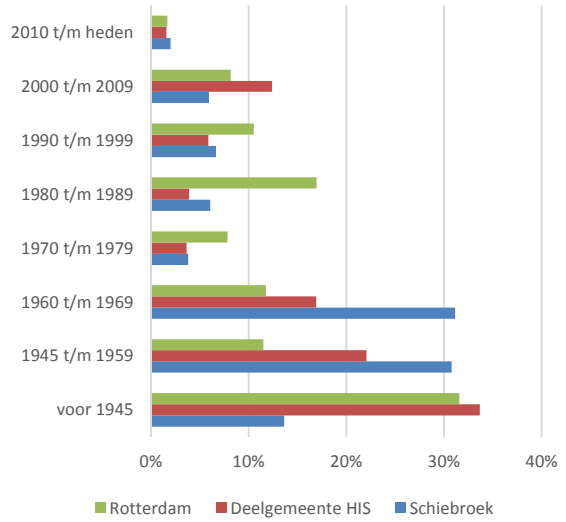
< 1800	1800 - 1850	1850 - 1900	1900 - 1930	1930 - 1945	1945 - 1965	1965 - 1975	1975 - 1985	1985 - 1995	1995 - 2005	> 2005



WONEN - BOUWJAAR

Sinds 1941 behoort Schiebroek tot de Gemeente Rotterdam. De wijk Schiebroek is gebouwd na de oorlog. Enkele straten zijn eerder gebouwd, zoals de woningen rondom de Bergsche Plas. In vergelijking met Rotterdam en HIS is het opvallend dat Schiebroek vooral woningen uit 1945 t/m 1969 heeft. Ook Borgsate en de Wilgenborgh vallen binnen deze categorie. In de bouwperiode van de woningen in HIS is een duidelijke driedeling te onderscheiden: ruim een derde (35%) is gebouwd vóór 1946, 29% is gebouwd tussen 1956 en 1967 en 16% na 1995.[1]

De afgelopen jaren heeft een herstructurering plaatsgevonden. Op een aantal plekken is nieuwbouw gepleegd in Schiebroek, zoals aan de Moltzerstraat en de Kemperweg waar twee flats vervangen zijn door eengezinswoningen.



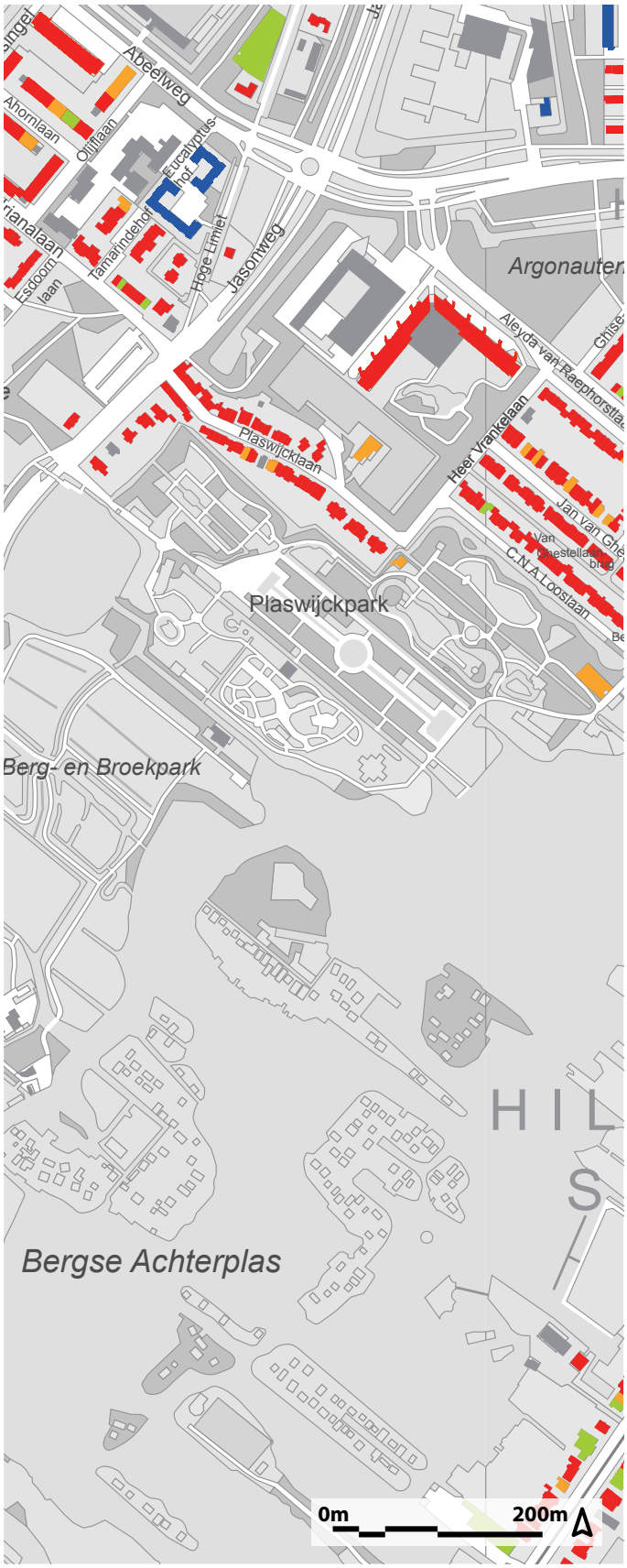
Afb. 5.7: Bouwjaarklasse | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 8.

Afb. 5.8: Schiebroek: Bouwjaar | Draaitabel woningbestand per DG, 2010

Eigendomsverhouding

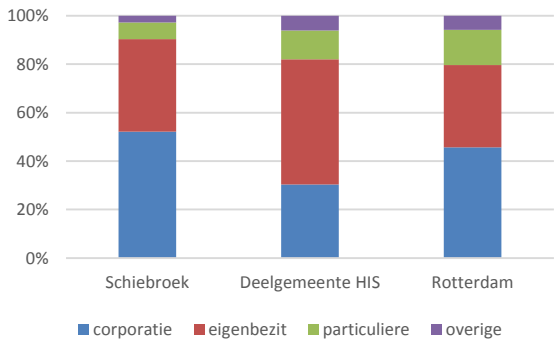
- Gemeente en corporaties
- Eigen bezit
- Particulier bezit
- Overig bezit



WONEN - EIGENDOMSVERHOUDING

In Schiebroek bestaat de woningvoorraad grofweg voor de helft uit corporatiewoningen (52%) en daarnaast koopwoningen (38%). In verhouding met Gemeente en HIS is het corporatiebezit hoog. Op de kaart is te zien dat de stempels in Schiebroek-Zuid voornamelijk in bezit zijn van corporaties. De woningen die vervangen zijn door nieuwbouw (zoals aan de Moltzerstraat en de Kemperweg) zijn in eigen bezit.

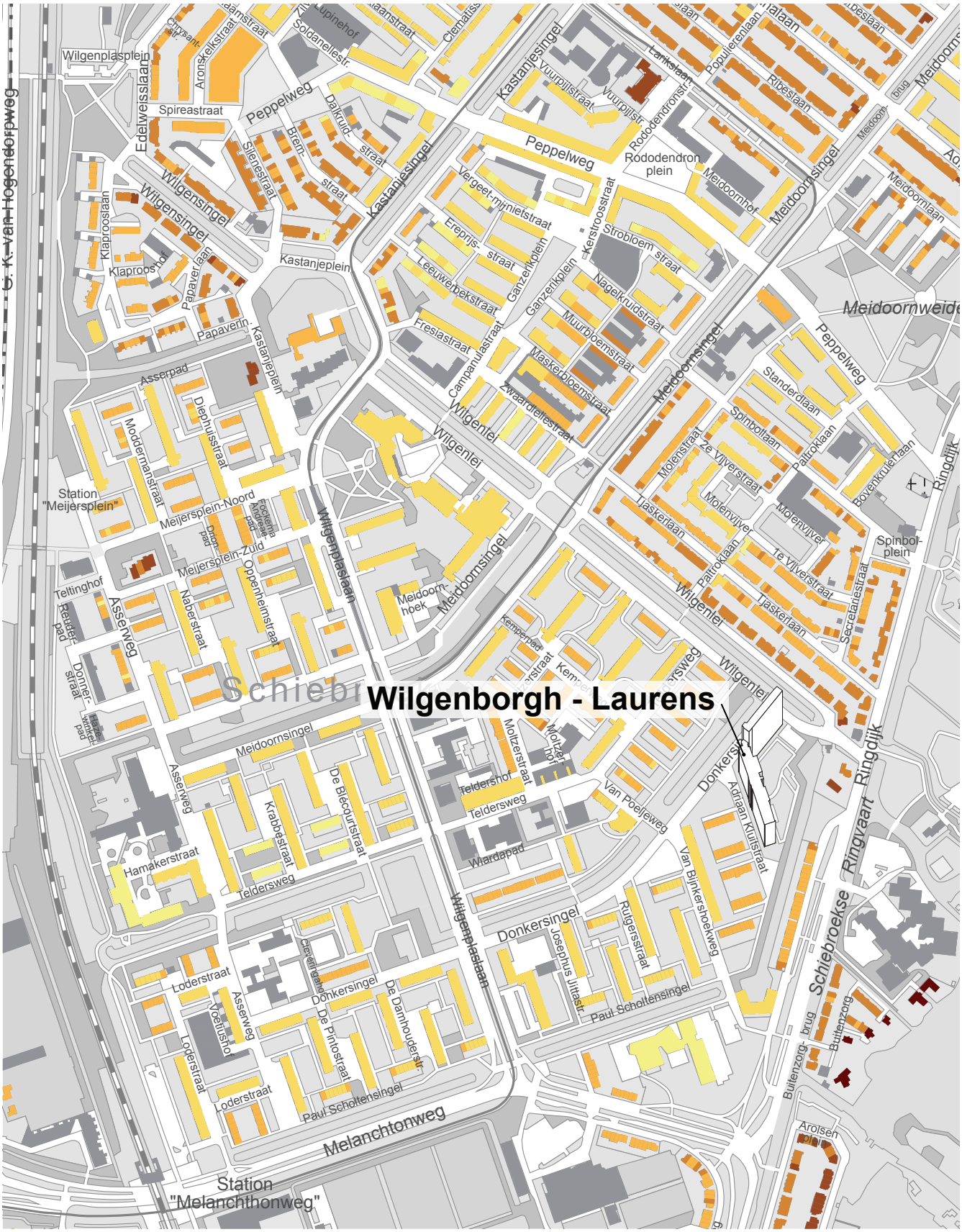
De uitsnede hiernaast laat zien dat er ten zuiden van de Wilgenlei voornamelijk corporatiewoningen zijn en ten noorden meer koopwoningen. In het noordelijke deel staan vooral grondgebonden koopwoningen en portiekflats in de sociale sector. In Schiebroek-zuid zijn veel portiek- en galerijflats in de (goedkope) huursector.[1]



Afb. 5.9: Eigendomsverhoudingen | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

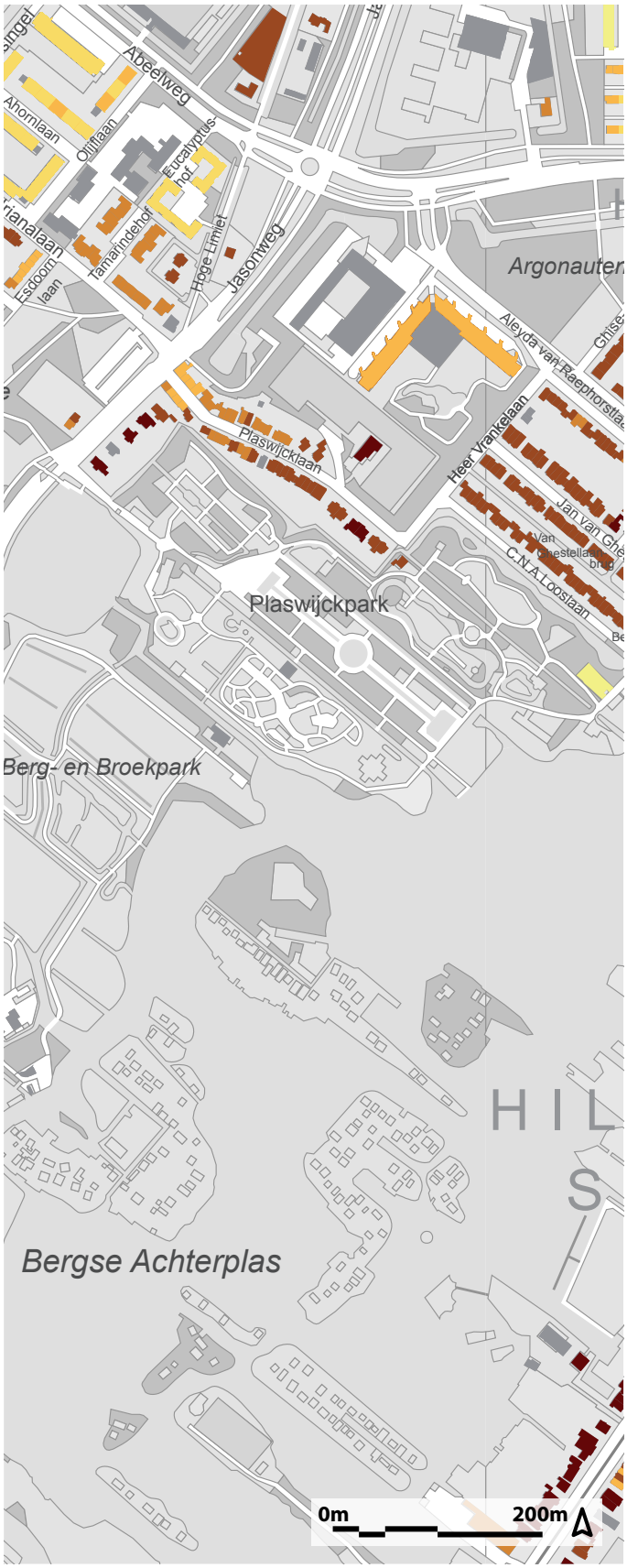
1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 20.

Afb. 5.10: Schiebroek: Eigendomsverhouding | Draaitabel woningbestand per DG, 2010



WOZ waarde (euros)

< 100.000 | tot 200.000 | tot 300.000 | tot 500.000 | tot 1.000.000 | > 1.000.000

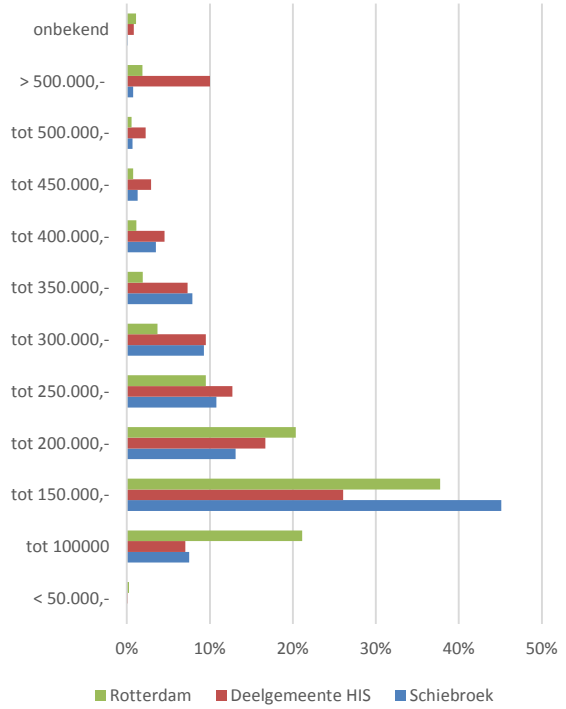


WONEN - WOZ WAARDE

In Schiebroek heeft 45% van de woningen een WOZ waarde tussen de 1 en 1,5 ton. Woningen in het duurdere segment (vanaf 5 ton) zijn voornamelijk te vinden rondom de Bergsche Plas, ten noorden van de Wilgenlei en Wilgensingel.

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in HIS is met €263.913 het hoogste gemiddelde van alle deelgemeenten. Schiebroek heeft in vergelijking tot HIS meer woningen met een waarde van 2 ton of minder (66%), in HIS heeft de helft van de woningen een waarde van 2 ton of minder.

Volgens het onderzoek 'Kaders voor seniorenhuisvesting' wonen 200 senior huishoudens in Schiebroek in een eengezinswoning. Zij wonen in een aanzienlijk hoger prijssegment; een WOZ waarde tussen de € 250.000 en € 350.000. De huurwoningen in Schiebroek hebben voornamelijk een lage WOZ waarde (tot € 180.000), in tegenstelling tot de koopvoorraad.[1]



Afb. 5.11: Bouwjaarklasse | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

1 Kaders voor seniorenhuisvesting: Hillegersberg en Schiebroek, Stadsontwikkeling Rotterdam – afdeling Ruimte en Wonen, maart 2014. Blz. 27

Afb. 5.12: Schiebroek: WOZ waarde | Draaitabel woningbestand per DG, 2010

Woningtypologieën

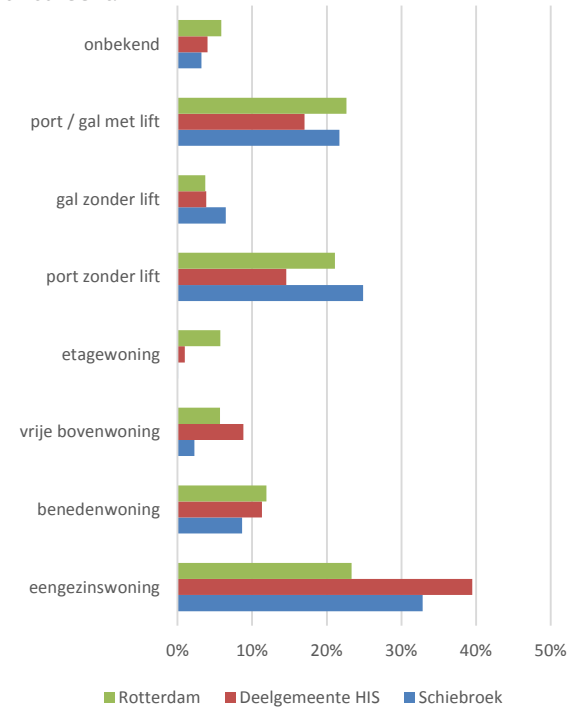
- Eengezinswoning
- Benedenwoning
- Vrije bovenwoning
- Etagewoning
- Onvrije etagewoning
- Portiekwoning zonder lift
- Galerijwoning zonder lift
- Portiek/galerijwoning met lift
- Onbekend

WONEN - TYPOLOGIE

Het noordelijke deel van Schiebroek behoort tot het type tuindorp (eengezinswoningen met veel groen), het zuidelijke deel tot het type tuinstad. Op de kaart zijn de typologieën duidelijk te herkennen per bouwblok. Er lijken relatief veel bouwblokken (portiek of galerij) met woningen met een lift.

In Schiebroek bestaat meer dan de helft (53%) van de woningen uit portiek- en galerijwoningen, al dan niet met lift. In verhouding tot HIS heeft Schiebroek minder eengezinswoningen en vrije bovenwoningen. De grafiek hieronder laat echter zien dat de grootste groep woningen nog steeds de eengezinswoningen zijn (33%). De eengezinswoningen zijn voornamelijk gebouwd voor 1945 en staan rondom de Bergse Plas, Kastanjeplein en ten zuiden van de Spinbollaan. De portiek en galerijwoningen zijn gebouwd na de oorlog.

In de gebiedsvisie van de deelgemeente (2011-2014) wordt genoemd dat veel woningen verouderd, te klein en niet toegankelijk voor ouderen en gehandicapten. Tevens wordt genoemd dat het voor bewoners moeilijk is om binnen de wijk een wooncarrière te maken omdat het middensegment ontbreekt.[1]



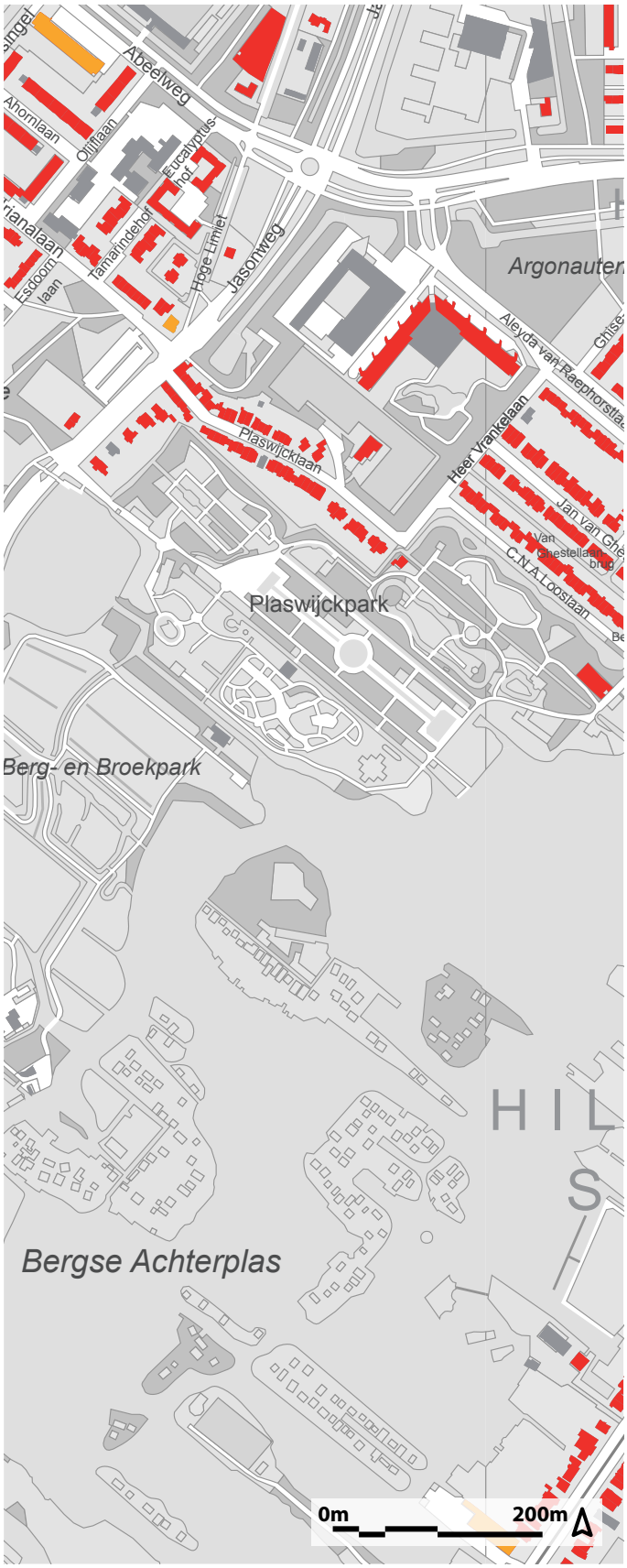
Afb. 5.13: Typologie | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 21.

Afb. 5.14: Schiebroek: Typologie | Draaitabel woningbestand per DG, 2010

Functies

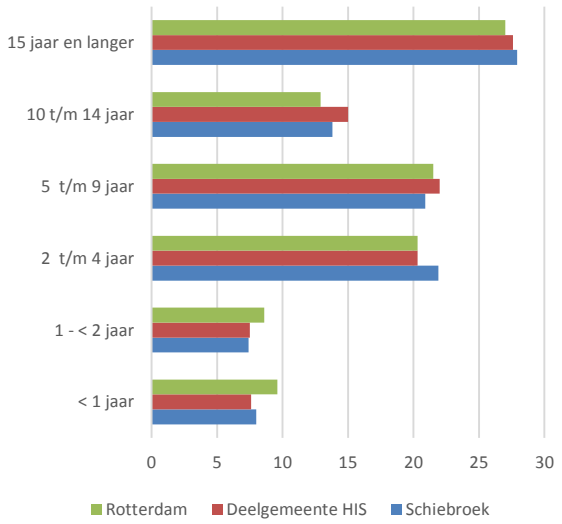
- Wonen
- Gezondheid & Hulpverlening
- Economie
- Participatie & welzijn



BEBOUWING - FUNCTIES

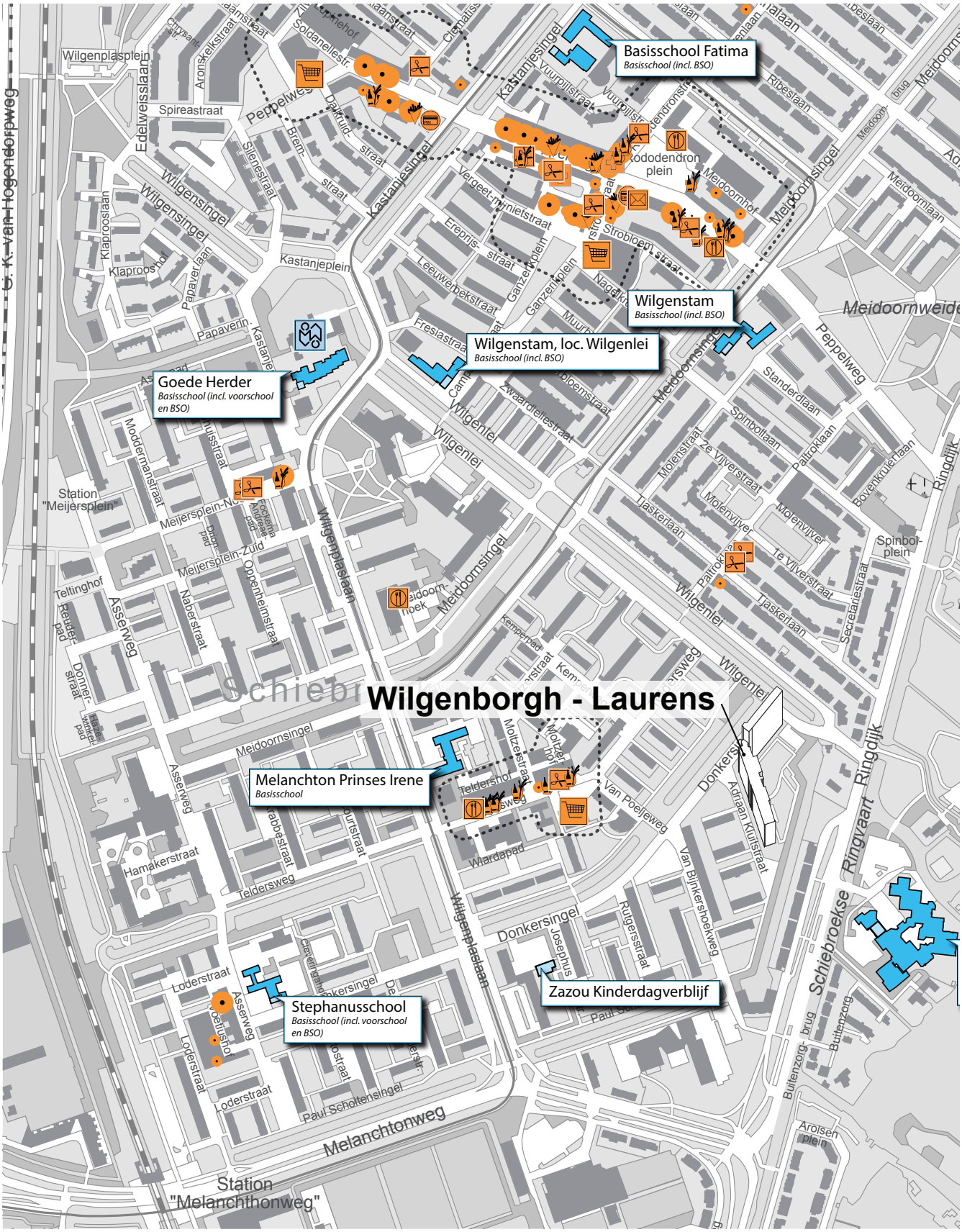
Op de kaart is te zien dat de functie wonen overheersend is. In Schiebroek-Zuid is een aantal kleine winkelclusters te zien; Meijersplein, Asserweg en Teldersweg. De gezondheidsvoorzieningen zitten voornamelijk in de plint van de woonzorgcomplexen en in het Medisch Centrum Schiebroek.

Een concentratie van voorzieningen bevindt zich rondom de Peppelweg. Solitaire winkels zoals een banketbakker, kapper en tuincentrum aan het Meijersplein en een restaurant aan de Meidoornhoek vormen een aanvulling in de directe nabijheid van Borgsate.

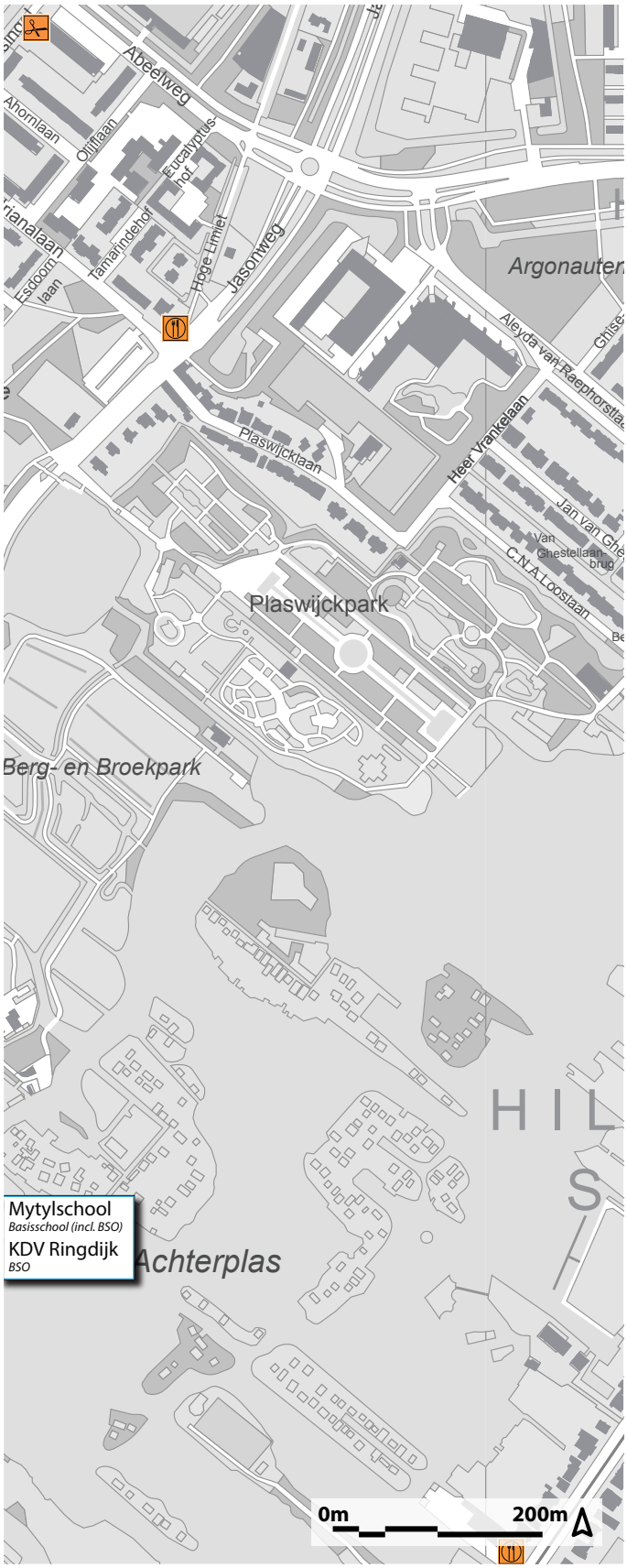


Afb. 5.15: Verblijfsduur | WoningBevolkingsOnderzoeksBestand (WBOB), Bewerking door het COS 2012

Afb. 5.16: Schiebroek: Functies | Draaitabel woningbestand per DG 2010, Locatus 2012, Socard 2012



café
supermarkt
levensbehoefte spec.
uiterlijke verzorging
snackbar
restaurant
zorg consulting
pinautomaat
postkantoor
solitaire winkels
overige winkels
kinderopvang
basisschool
voortgezet onderwijs
ankerpunt



ECONOMIE & ONDERWIJS

Het winkelgebied aan de Peppelweg is het grootste winkelcluster in Schiebroek. Hier zijn twee supermarkten, vers-speciaalzaken en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen te vinden. Op vrijdagen is hier tevens een weekmarkt met 47 plaatsen. Aan de Peppelweg is de mogelijkheid om gratis te parkeren Het gebied heeft echter wel te maken met diverse knelpunten: parkeerproblemen, leegstand, ondiepe winkelpanden en problemen met bevoorrading van winkels.
De winkelstrips aan de Teldersweg, Asserweg en Meijersplein Noord liggen in Schiebroek-Zuid. Deze winkelstrips hebben slechts een beperkte of geen detailhandel functie.[1]

HIS kent veel werkgelegenheid in zorg en onderwijs, het belang voor het gebied is groot. Veel inwoners van HIS zijn werkzaam bij één van de vele onderwijs- en zorginstellingen. De bereikbaarheid van HIS, zowel met OV als met de auto vormt daarom een punt van aandacht.[2] Daarnaast zijn er in HIS veel kleine bedrijven gevestigd die vanuit huis werken, dit gaat men name om zakelijke dienstverlening of bijvoorbeeld een internetwinkel. Bij de betreffende ondernemers bestaat vaak behoefte aan contact met medeondernemers in de eigen omgeving, zowel voor het uitwisselen van ervaringen als voor ondersteuning/acquisitie.[3]

Op het gebied van onderwijs zijn op de kaart hiernaast zeven basisscholen te vinden en een aantal locaties met kinderopvang. Locaties voor voortgezet onderwijs zijn op deze uitsnede niet te vinden. In de IWAP van 2010 wordt nog gesproken over een behoefte aan meer kinderopvang. Bij OBS Wilgenstam is daarom een kinderopvang voor kinderen van 0-4 jaar gestart. En Ketelbinkie heeft kinderopvangactiviteiten uitgebreid aan de Berberisweg en in de Goede Herderkerk.[4]

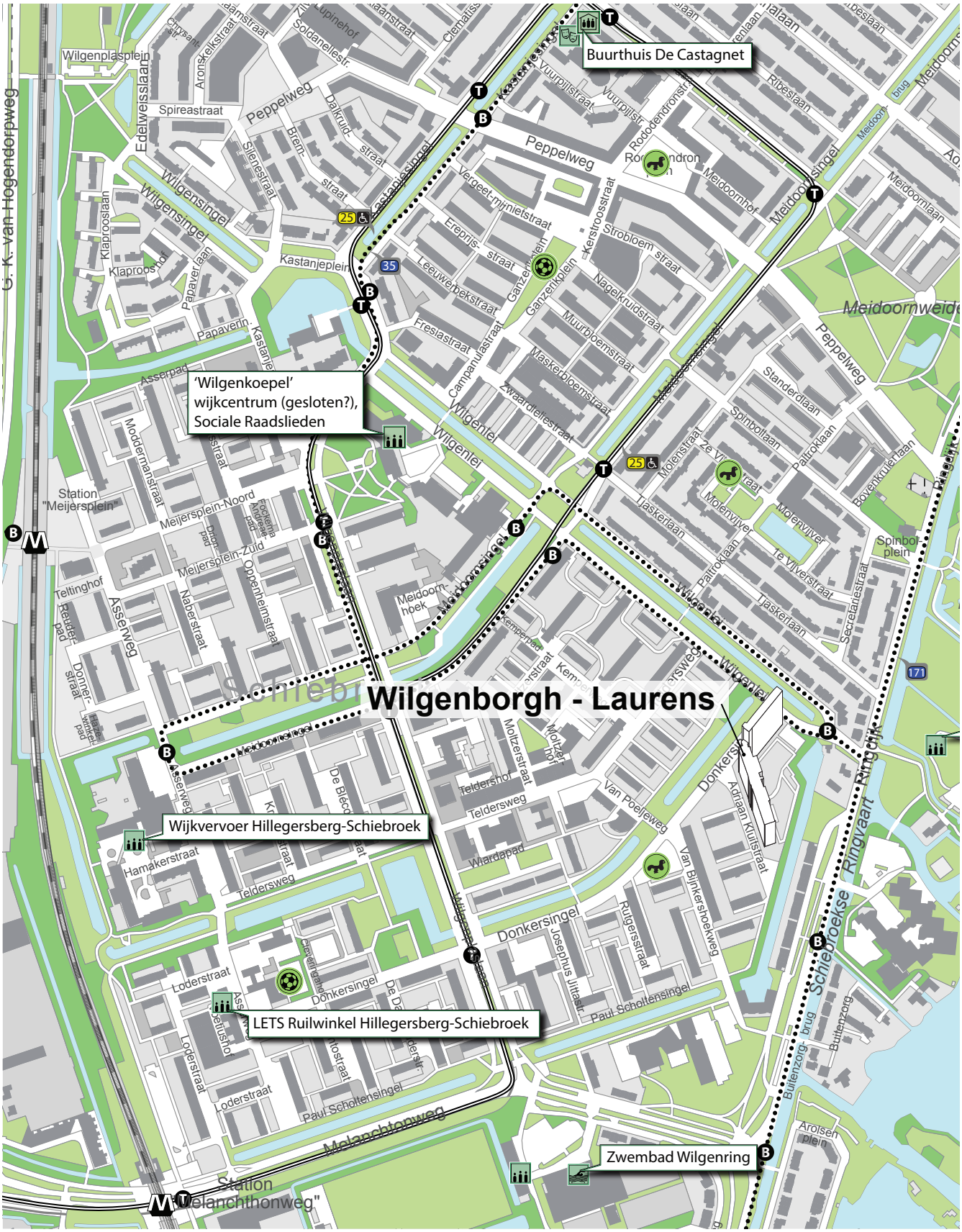
1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 23.

2 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 10.

3 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 15.

4 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 13.

Afb. 5.17: Schiebroek: Economie en onderwijs | Locatus 2012, Socard 2012


Buurthuis De Castagnet
'Wilgenkoepel' wijkcentrum (gesloten?), Sociale Raadslieden
Wilgenborgh - Laurens
Wijkvervoer Hillegersberg-Schiebroek
LETS Ruilwinkel Hillegersberg-Schiebroek
Zwembad Wilgenring
Wilgenplasplein
Edelweisslaan
Spireastraat
Peppelweg
Wilgensingel
Kastanjeplein
Wilgenlei
Meidoornweide
Meidoornsingel
Station "Meijersplein"
Meijersplein-Noord
Meijersplein-Zuid
Teltinghof
Assenweg
Donkersingel
Telderweg
Van Poeijeweg
Ringvaart
Schiebroekse
Buitenzorg
Arolsen plein
Melanchthonweg
Station "Melanchthonweg"
G. K. van Hogendorpweg
sportveld
kleine speelplaats
grote speelplaats
park / plantsoen
plein
sportvereniging buiten
sportvereniging binnen
atletiekbaan
zwembad buiten
zwembad binnen
vereniging overig
museum
theater/ evenementen
galerie/ expositieruimte
wijkgebouw
TOS-veldlocatie
TOS-kantoorlocatie
christelijke instelling
islamitische instelling
joodse instelling

PARTICIPATIE & WELZIJN

In HIS zijn welzijns- en zorgaccommodaties over het algemeen monofunctioneel. Er is meer behoefte aan multifunctioneel gebruik van de bestaande voorzieningen. Hiervoor zijn plannen in ontwikkeling, zoals de te realiseren multifunctionele voorziening aan de Teldersweg.[1] In Schiebroek zijn de volgende groengebieden: het Melanchtonpark, het Schiebroeksepark: een wandelpark met een gedenkbos, sportvelden en volkstuinen, het Wilgenplaspark en Meidoornweide: een open weide voorzien van een aantal speelvoorzieningen. Schiebroek wordt door deze groengebieden en de Bergsche Plas omringd.[2]

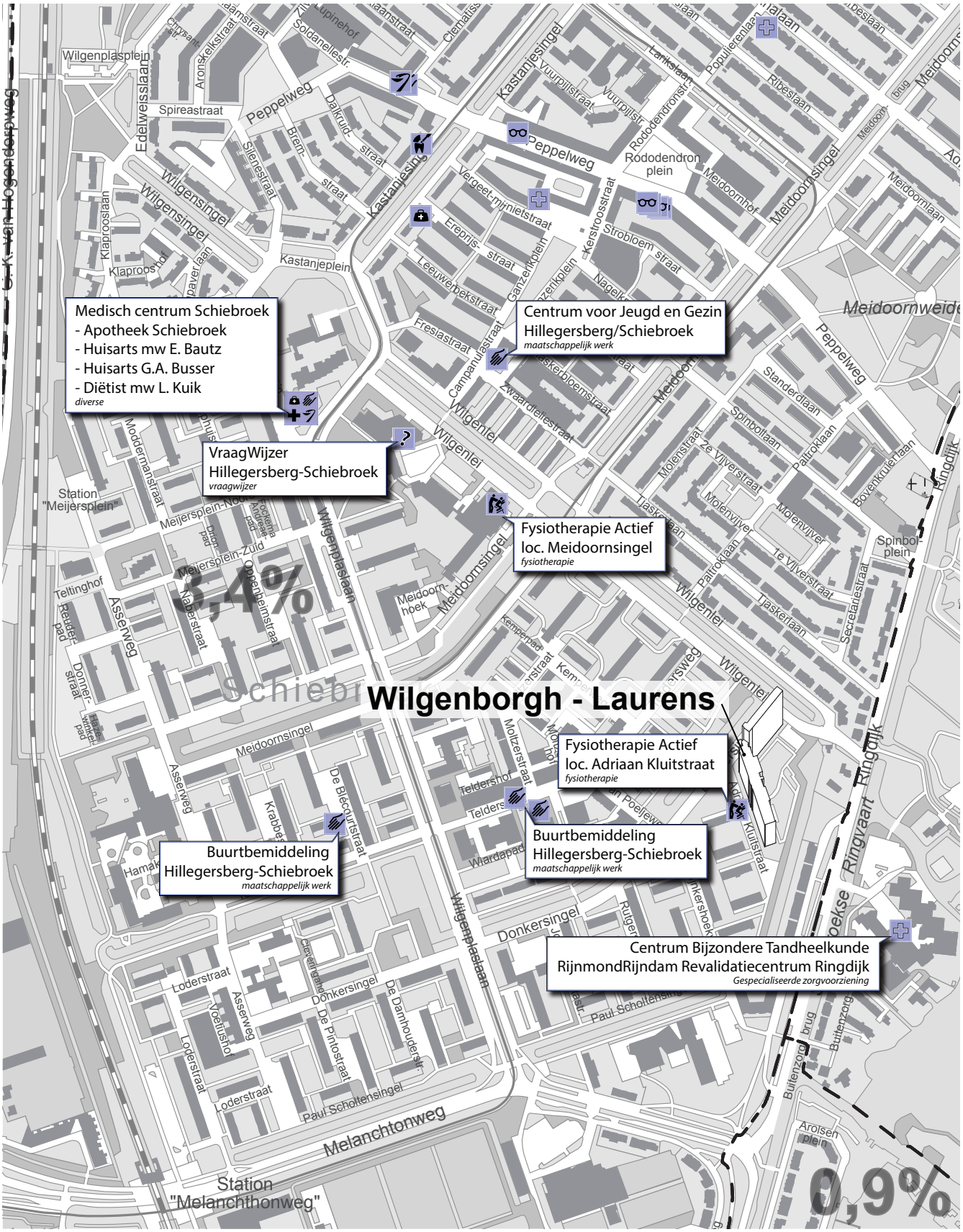
Schiebroek-Zuid is groener van opzet dan Schiebroek-Noord, vanwege de groengebieden in de stempelstructuur. In Schiebroek-Noord is weinig ruimte voor openbaar groen tussen de huizen en de smalle straten, woningen hebben vaak wel een eigen voor- en achtertuin.[3]

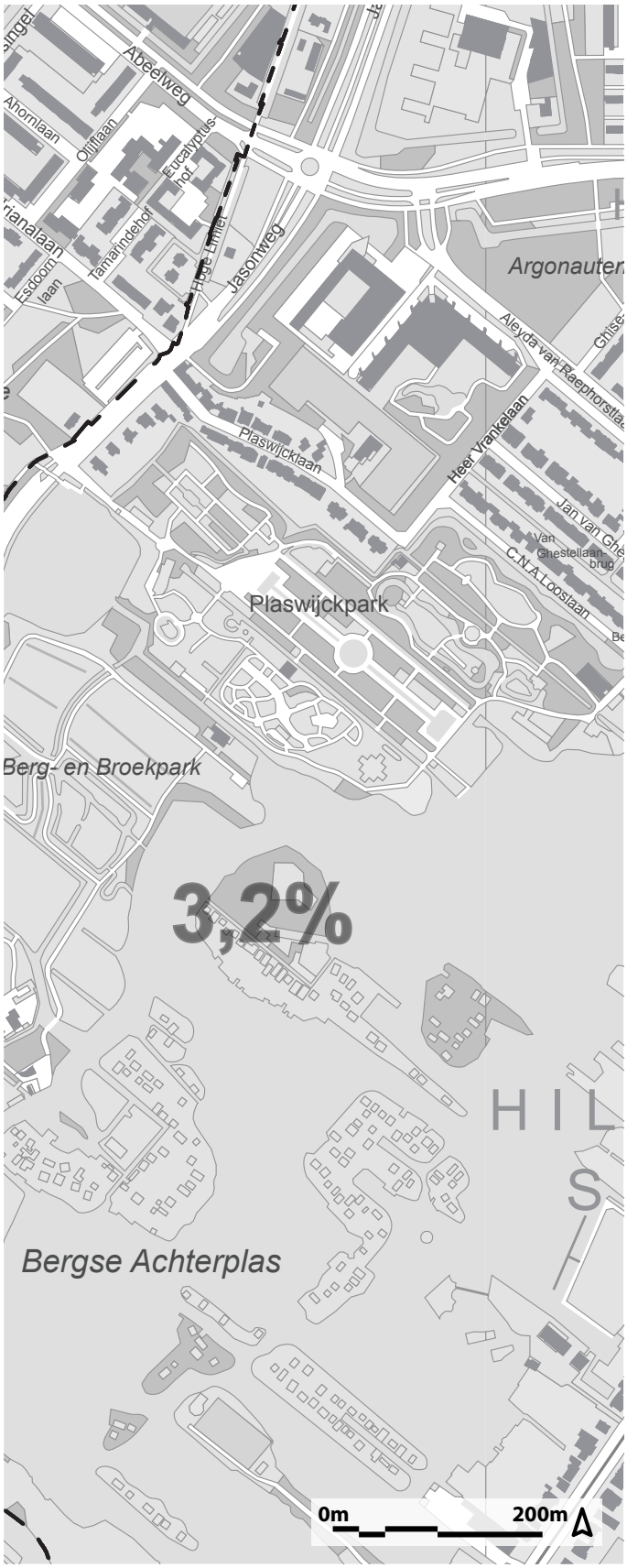
Schiebroek is volgens de IWAP ruim bedeeld met voorzieningen, zowel voor ouderen als voor jongeren. Een belangrijke rol in de wijk speelt het Lokaal Cultureel Centrum De Castagnet, waar vele culturele activiteiten plaatsvinden. In zwembad de Wilgenring kan men terecht voor een breed aanbod van activiteiten in het zwembad en andere sporten, zoals squash en badminton. Basis- en voortgezet onderwijs maken ook gebruik van deze voorziening.[4]
Het Servicepunt Vrijwilligerswerk HIS biedt informatie, advies en ondersteuning aan organisaties uit de deelgemeente die met vrijwilligers en potentiele vrijwilligers werken.[5]

Schiebroek is bereikbaar met de Randstadrail en tramlijn 25, via beide kan men middels een directe verbinding het centrum van Rotterdam bereiken. Buslijn 35 vormt de verbinding met Capelle a/d IJssel.[6]

1 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 9.
2 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 7.
3 Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (2e concept), Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, oktober 2010. Blz. 18.
4 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 14, 15.
5 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, november 2009. Blz. 17.
6 iWAP Schiebroek 2010, Deelgemeente Hillegersberg-

Afb. 5.18: Schiebroek: Welzijnskaart | Locatus 2012, Socard 2012


Medisch centrum Schiebroek
- Apotheek Schiebroek
- Huisarts mw E. Bautz
- Huisarts G.A. Busser
- Diëtist mw L. Kuik
diverse
Centrum voor Jeugd en Gezin
Hillegersberg/Schiebroek
maatschappelijk werk
VraagWijzer
Hillegersberg-Schiebroek
vraagwijzer
Fysiotherapie Actief
loc. Meidoornsingel
fysiotherapie
3,4%
Wilgenborgh - Laurens
Fysiotherapie Actief
loc. Adriaan Kluitstraat
fysiotherapie
Buurtbemiddeling
Hillegersberg-Schiebroek
maatschappelijk werk
Buurtbemiddeling
Hillegersberg-Schiebroek
maatschappelijk werk
Centrum Bijzondere Tandheelkunde
RijnmondRijndam Revalidatiecentrum Ringdijk
Gespecialiseerde zorgvoorziening
0,9%
Wilgenplasplein
Spireastraat
Peppelweg
Kastanjesingel
Wilgensingel
Kastanjeplein
Meidoornsingel
Meidoornweide
Rododendronplein
Station "Meijersplein"
Meijersplein-Noord
Meijersplein-Zuid
Wilgenplaslaan
Meidoornhoek
Wilgenlei
Assenweg
Meidoornsingel
Donkersingel
Ringvaart
Ringdijk
Melanchtonweg
Station "Melanchthonweg"
Arolsenplein
Spinboplein
huisarts
apotheek
tandarts
vraagwijzer
medische hulpmiddelen
gezondheidscentrum
fysiotherapie
maatschappelijke hulpverlening
gespecialiseerde zorgvoorziening
geestelijke gezondheidszorg
zorgcomplex
ziekenhuis
2,1% percentage bewoners dat extramurale zorg ontvangt
Buurtgrens

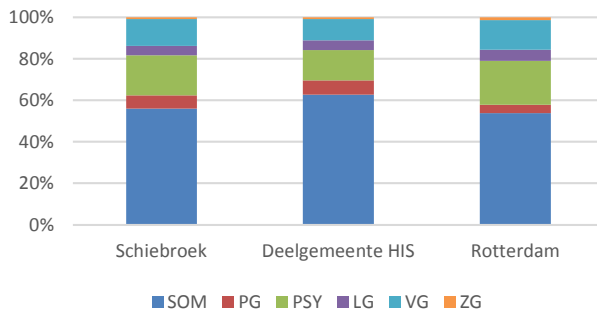


GEZONDHEID & HULPVERLENING

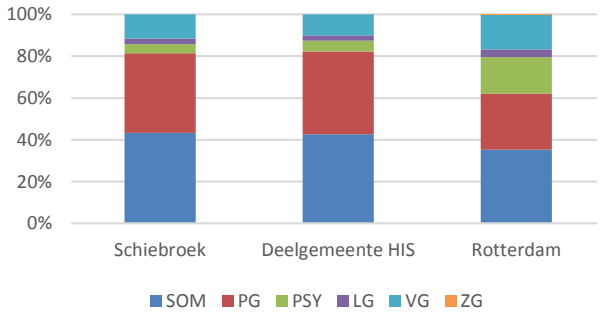
In Schiebroek is in 2008 Medisch Centrum Schiebroek tot stand gekomen waar verschillende zorgvoorzieningen gehuisvest zijn. Bewoners waarderen dit gezondheidscentrum. Naast dit centrum zijn er de volgende zorgvoorzieningen in de wijk aanwezig: meerdere fysiotherapiepraktijken, tandarts, apotheek en huisarts.

Het percentage bewoners dat extramurale zorg ontvangt is relatief hoog. In Schiebroek is het aantal bewoners dat intramuraal en extramuraal zorg ontvangt ongeveer even groot.

De toekomstige locatie van de Vraagwijzer in Schiebroek is momenteel onzeker, aangezien de huidige locatie door welzijnsorganisatie Thermiek is afgestoten.



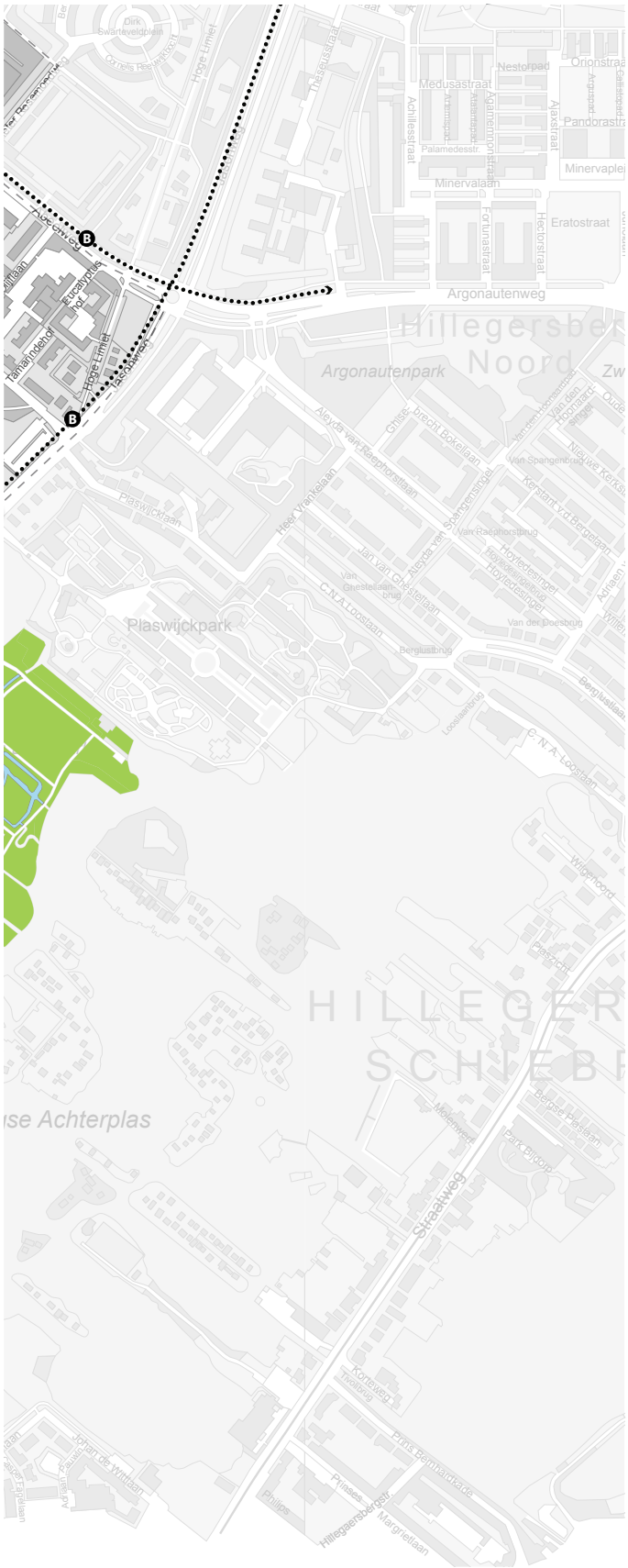
Afb. 5.19: Extramurale zorg in procenten | TNO, 2012



Afb. 5.20: Intramurale zorg in procenten | TNO, 2012

Afb. 5.21: Schiebroek: Zorgkaart | Veldacademie en TNO

Borgsate - Laurens
F1
F2
Buurthuis De Castagnet wordt niet door bewoners bezocht, reden: onbekendheid
ABN aan Peppelweg wordt gemist, o.a. vanwege binnen pinnen
Albert Heijn wordt veel gebruikt
Boodschappen, te ver weg voor bewoners van Schiehoven-Wilgenplas. Belbus wordt gebruikt hiernaartoe.
Wandelen met mooi weer
Plus wordt veel gebruikt, goede service
Randstadrail, goede toegankelijkheid
Vraagwijzer wordt gewaardeerd, objectief advies i.v.m. familie
Beweegactiviteiten vanuit Sport en Recreatie, worden niet bezocht door bewoners
Gezondheidscentrum wordt gewaardeerd en veel gebruikt
Activiteiten worden goed bezocht, ook ontmoetingsfunctie
Met de auto naar de markt in Het Lage Land
Bruggetje te hoog, slecht toegankelijk met rollator
Wandelen met mooi weer
Winkels aan Meijers-plein-Noord worden niet genoemd
Met de bus naar Aldi op de Bergweg/ Dorpsstraat
Met Metro naar winkelcentrum Zuidplein, overdekt winkelcentrum wordt gewaardeerd
Naar centrum van Rotterdam
Wegdek hobbelig, slecht begaanbaar met scootmobiel
Weinig parkeerruimte voor bewoners
Beperkt aanbod; Lidl, groenteboer, bakker en kapper.
Wandelen in binnentuin er wordt groente verbouwd
Interne medicijnservice wordt gewaardeerd.
Bezoeken van kinderboerderij en park bij mooi weer
Activiteitenaanbod wordt gewaardeerd; rummikub, sjoelen en bingo
Gymnastiek niet professioneel, fitness bij fysio wordt wel gewaardeerd, alleen niet toegankelijk voor mensen zonder indicatie
Pinautomaat op begane grond is gewenst
Als onveilig ervaren; veel overlast van hangjongeren. Afgelopen tijd wel verbeterd.
Kleiweg; mogelijkheid om binnen te pinnen in postkantoor wordt gemist
Seniorenzwemmen in zwembad de Wilgering
Wilgenplaspark
Wilgenplas
Meidoornweide
Schiebroek
Melanchtonpark
Station "Melanchthonweg"
Station "Meijersplein"
Peppelweg
Kastanjeplein
Meijersplein-Noord
Donkersingel
Melanchtonweg
Van Limburg Stirumplein
Overschiese Kleiweg
Bovendijk
Van Poelgeestweg
Van Brinkerhoevelaan
Van Erckenrotlaan
Vessel Gansfortlaan
Rotterdam
Berg
zorgcomplex
woonzorgcomplex
ziekenhuis
winkelcluster
supermarkt
café
solitaire winkel
pinautomaat buiten
christelijke instelling
zwembad binnen
andere organisaties
wijkgebouw
buslijn
tramlijn
metrolijn



BEWONERSKAART - MONITOR WSG

In het woonservicegebied Schiebroek zijn eind 2012 twee focusgroepgesprekken (1x10 en 1x8 respondenten) gehouden met zelfstandig wonende ouderen uit Schiebroek. Op de kaart zijn de locatiespecifieke opmerkingen weergegeven en hieronder staan enkele uitkomsten van dit kwalitatieve onderzoek.

Respondenten bezoeken voornamelijk twee verschillende voorzieningenclusters in Schiebroek: Teldersweg en Peppelweg. Het winkelcluster aan de Teldersweg vonden respondenten niet voldoende divers. Respondenten die in, of in de buurt van, Schiehoven-Wilgenplas wonen vinden de Peppelweg te ver lopen (1,3 km).

Bewoners zijn zeer tevreden over het gezondheidscentrum aan het Kastanjeplein. De bezorgservice van de apotheek is een positief punt.

Respondenten gaven aan dat bekendheid met buurtbewoners en onderlinge vertrouwdheid een belangrijke voorwaarde is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Burenhulp is voor de respondenten hetgeen waar je op terug valt. Respondenten uit Schiebroek-Zuid vinden dat er steeds minder betrokkenheid is voor buurtactiviteiten, wat volgens hen te wijten is aan het verschil in generatie en cultuur.

Het voormalige activiteitencentrum van Thermiek Welzijn was zeer belangrijk voor de sociale contacten van de respondenten. Respondenten bezochten er meerdere keren per week activiteiten.

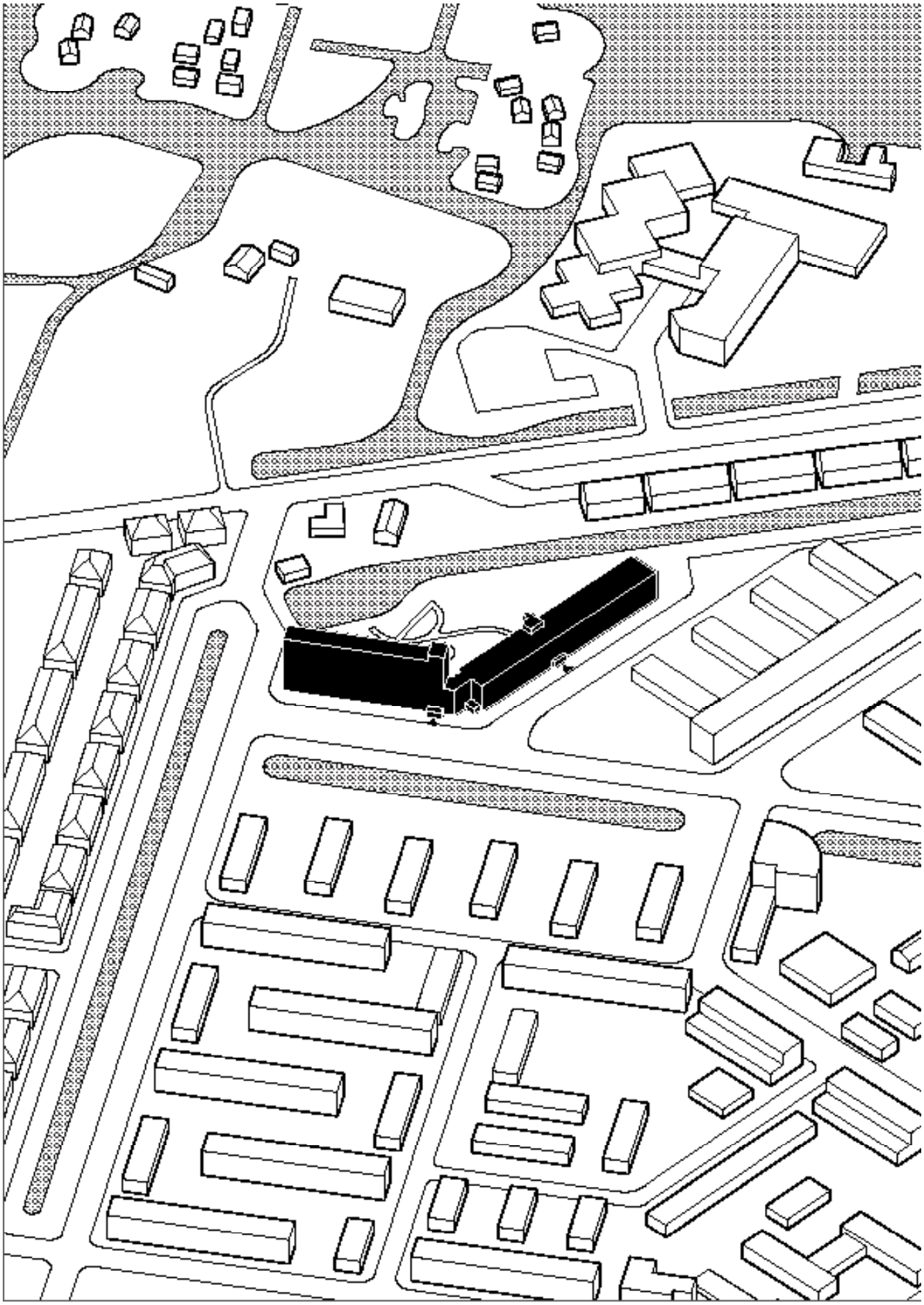
F1 – focusgroep 1: zorgcentrum Schiehoven-Wilgenplas (Aafje) – 12 december 2012

F2 – focusgroep 2: voormalig wijkcentrum De Wilgenkoepel – 20 december 2012

* Deze kaart heeft een andere uitsnede dan de andere kaarten in het rapport.

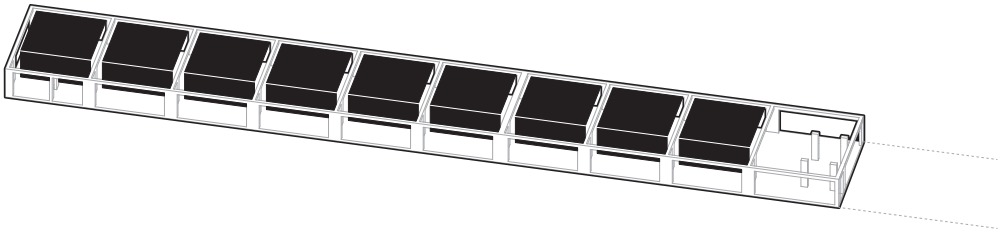
Afb. 5.22: Schiebroek: Bewonerskaart Monitor Woonservicegebieden | Veldacademie, 2013

II BIJLAGE II: VERKENNING HUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN



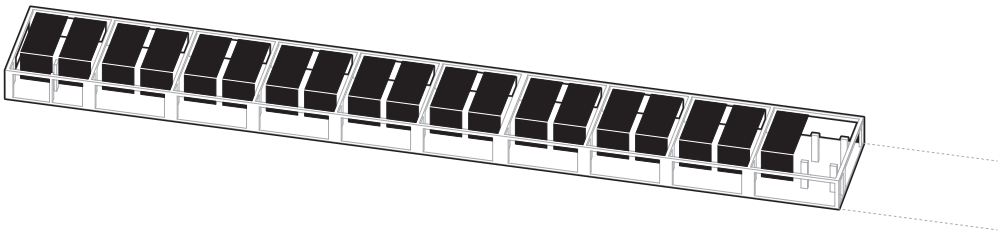
0

9 eenheden van ca. 44,1 m² bvo



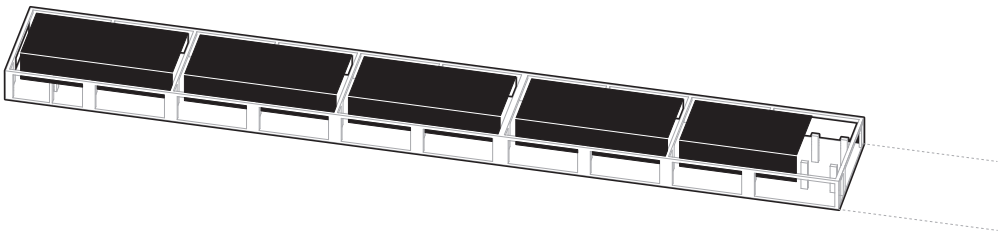
1

19 eenheden van ca. 22,1 m² bvo



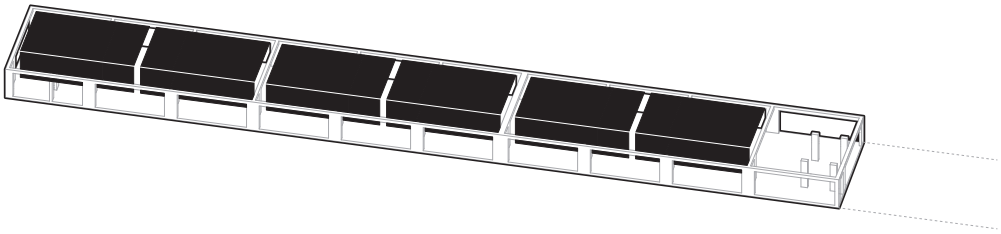
2

4 eenheden van ca. 88,2 m² bvo
1 eenheid van ca. 66,2 m² bvo



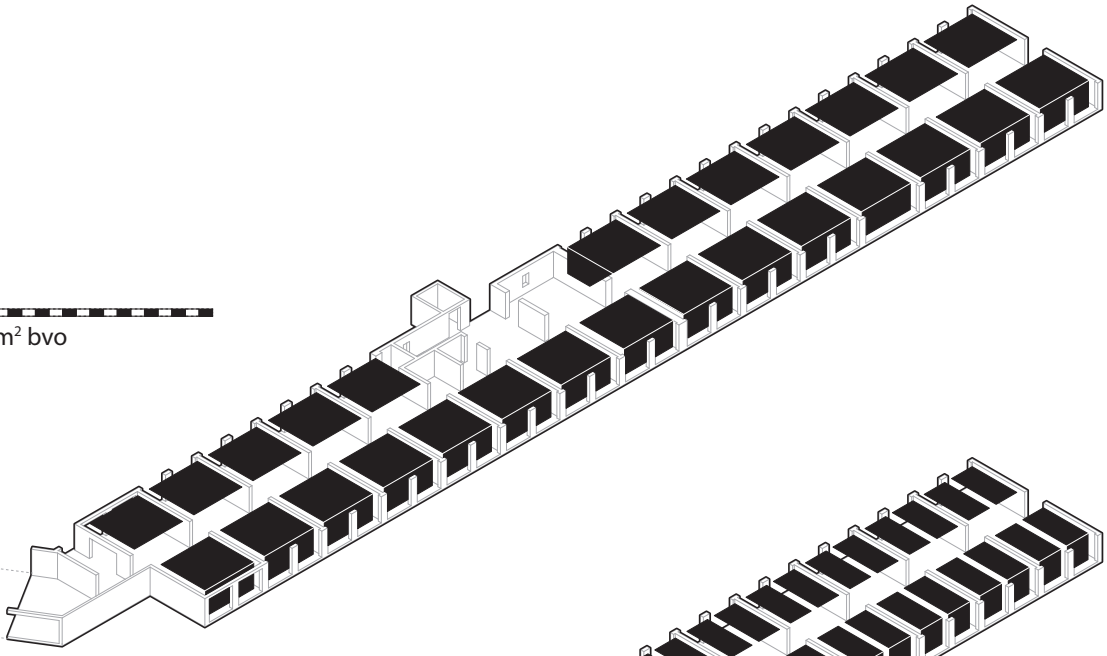
3

6 eenheden van ca. 66,2 m² bvo



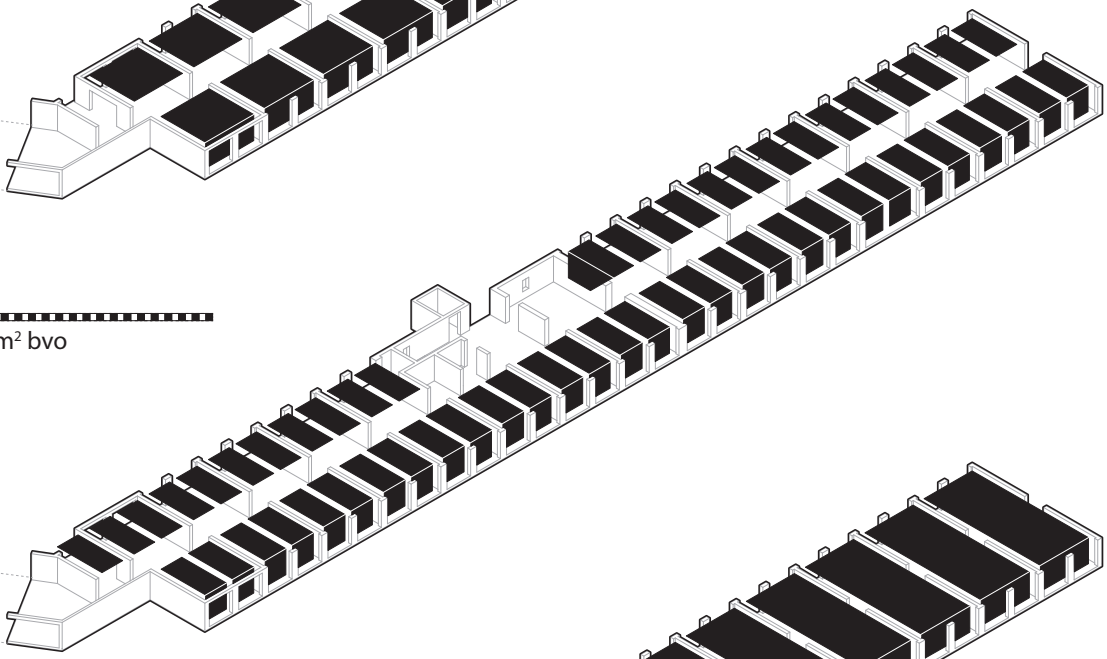
0

27 eenheden van ca. 37,8 m² bvo



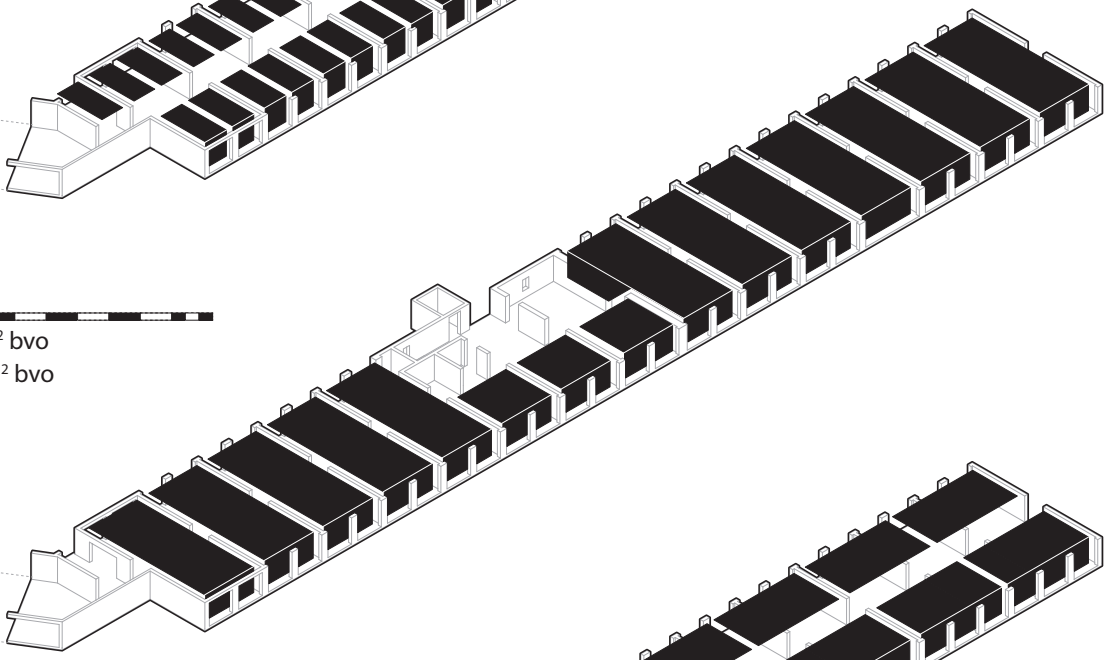
1

55 eenheden van ca. 18,9 m² bvo



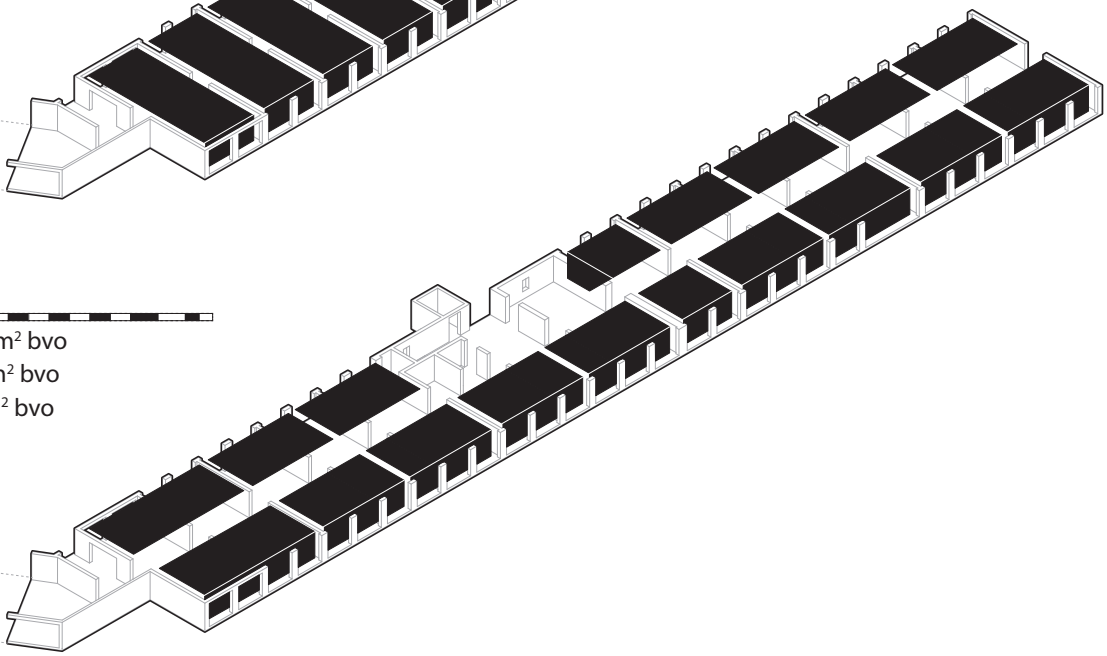
2

12 eenheden van ca. 87 m² bvo
3 eenheden van ca. 37,8 m² bvo



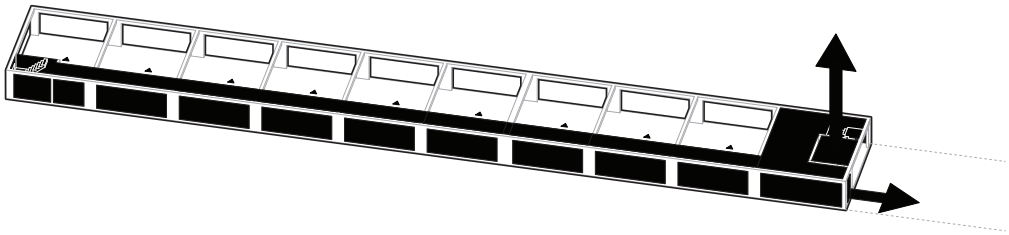
3

14 eenheden van ca. 56,7 m² bvo
2 eenheden van ca. 75,6 m² bvo
2 eenheden van ca. 37,8 m² bvo



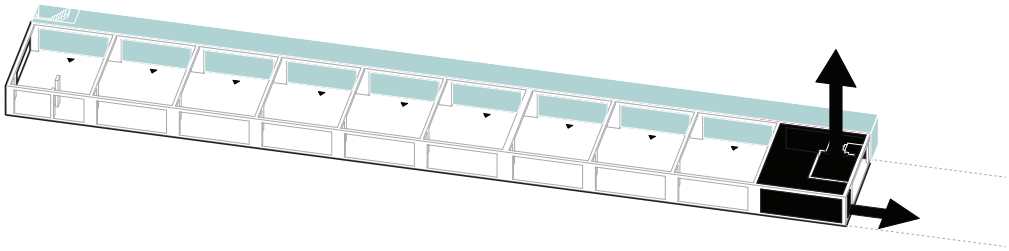
0

inwendige galerij



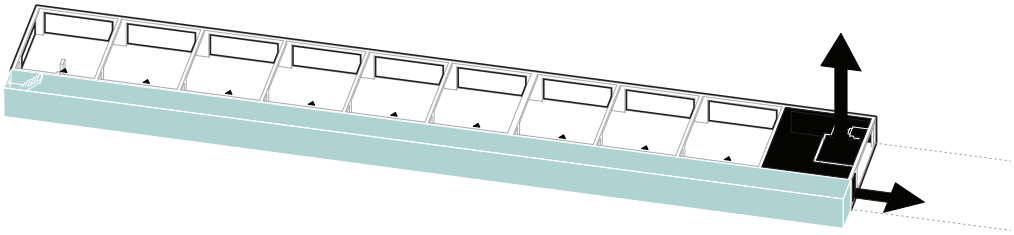
1

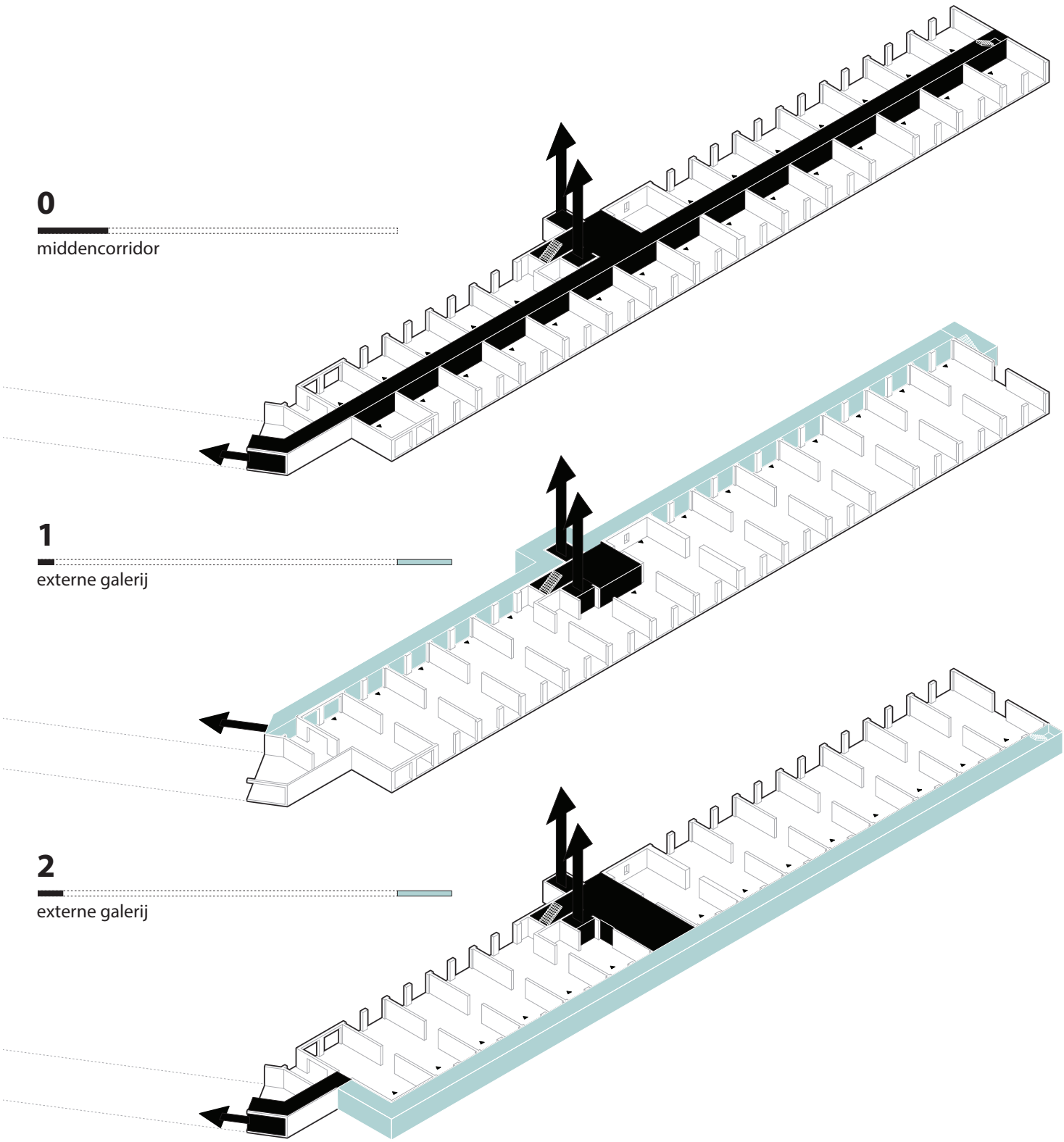
uitwendige galerij



2

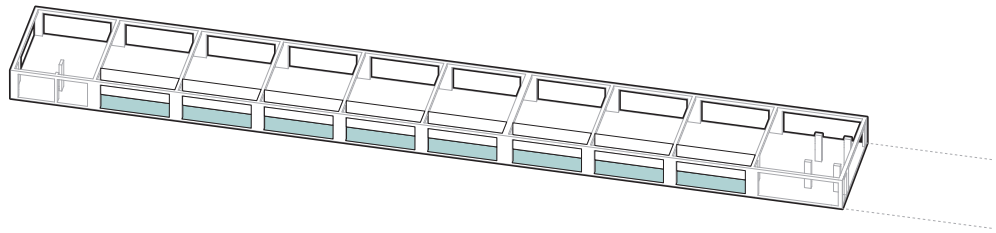
uitwendige galerij




0
middencorridor
1
externe galerij
2
externe galerij

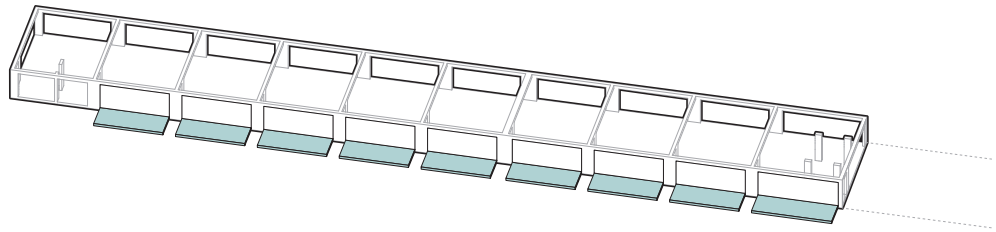
0

loggia's



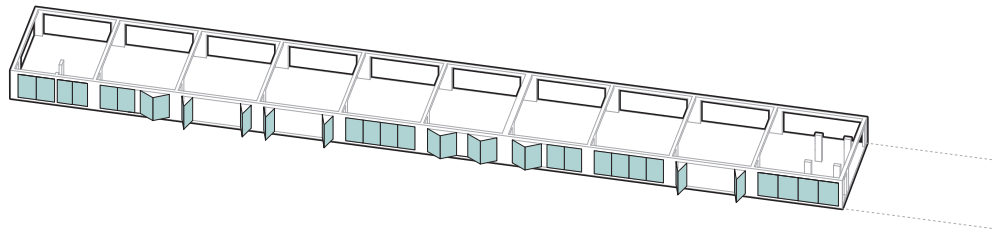
1

externe balkons



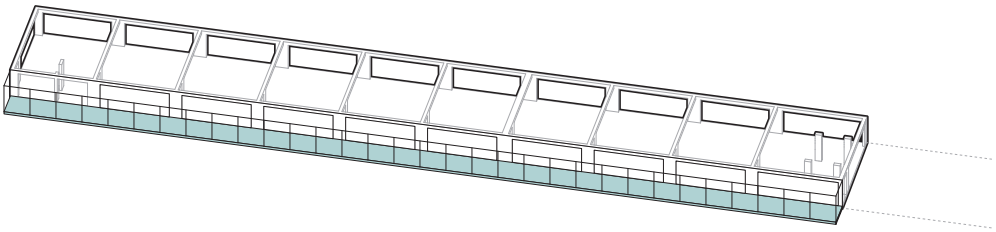
2

harmonica vouwpuien



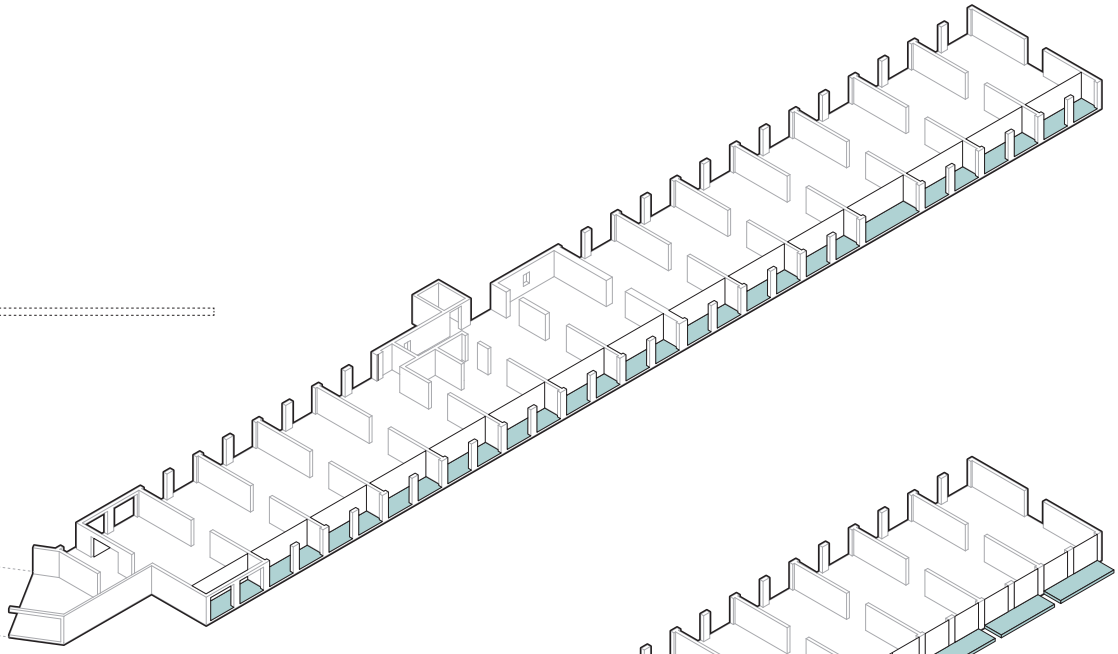
3

wintertuin



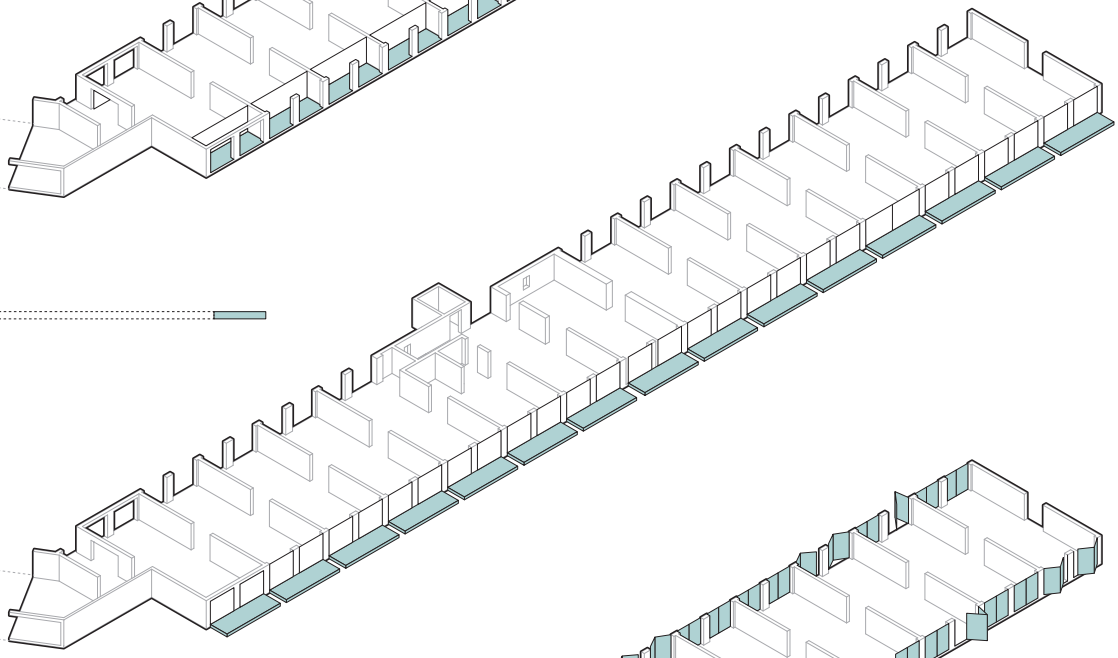
0

loggia's



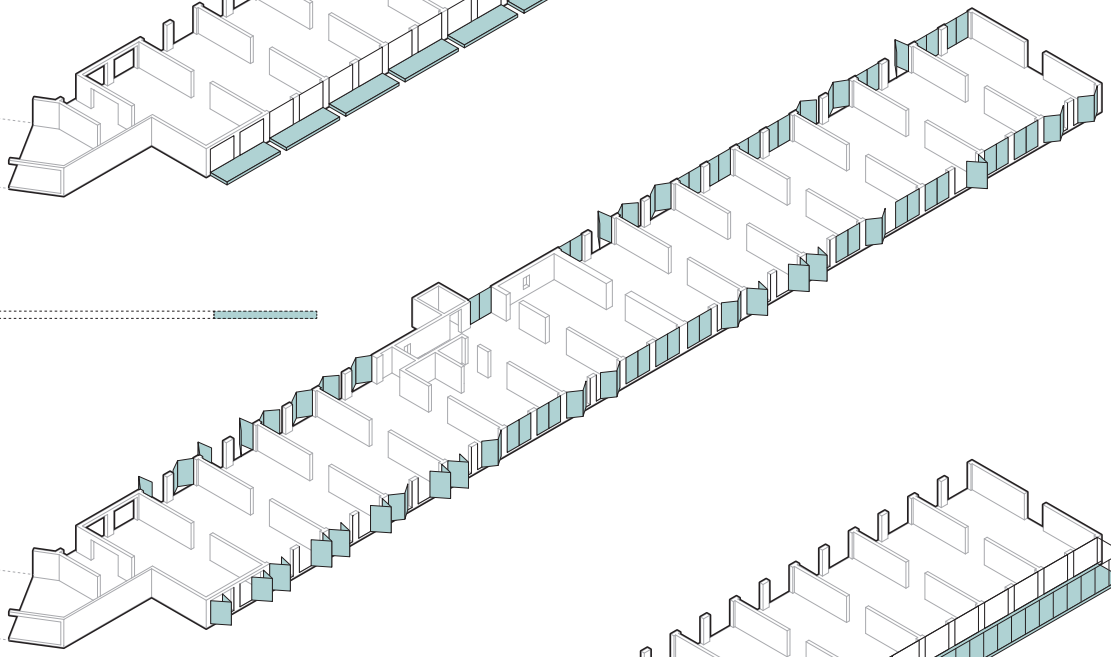
1

externe balkons



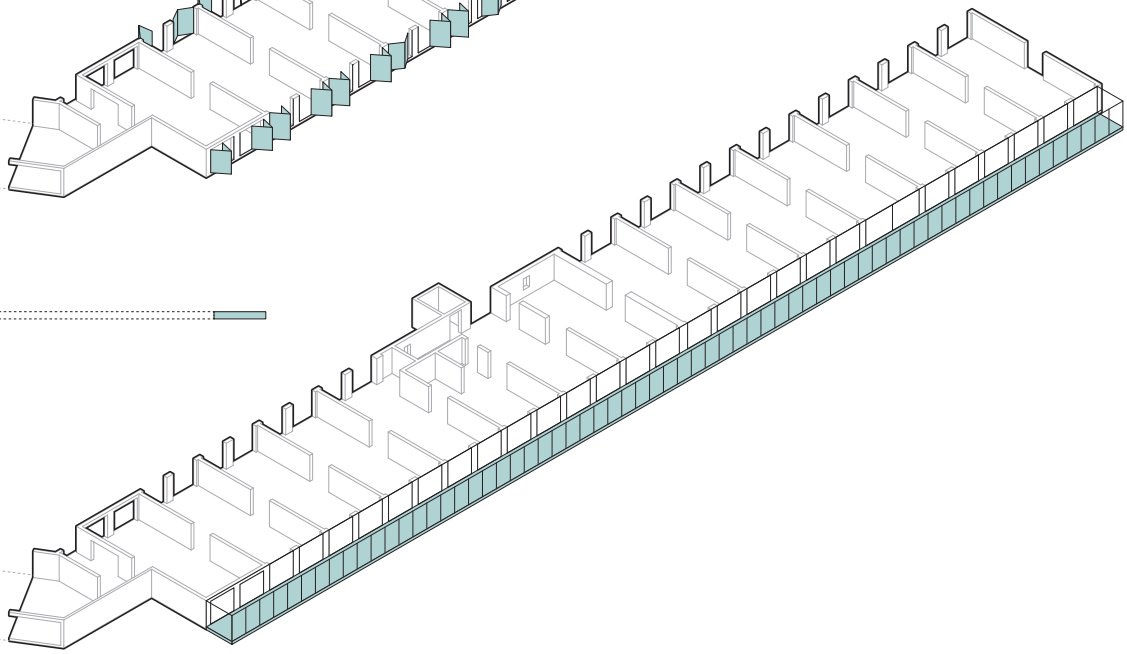
2

harmonica vouwpuien



3

wintertuin



II BIJLAGE II: BEELDANALYSE

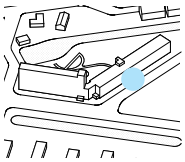
De uitstraling van een locatie is van veel aspecten afhankelijk en van invloed op de toegankelijk, de programmering en transformatiemogelijkheden van een gebouw. Middels een beeldanalyse wordt verkend wat de uitstraling op dit moment is en hoeverre deze past binnen toekomstige programmeringen.

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



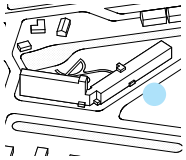
. aan openbare weg
. boven entree
. naam lokatie
. kleuren van instantie

. duidelijk
. verzorgd

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

2. PARKEERPLAATS

. parkeren vervoersmiddel bewoners, bezoekers, personeel



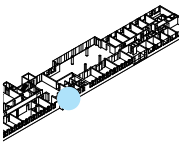
. parkeergelegenheid op openbare weg

. mooi groen
. veel ruimte
. geen invalide parkeerplaats

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

5. HAL

. transitie ruimte interieur - exterieur



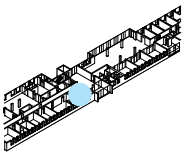
. zitje
. beplanting
. kunst

. schoon
. verzorgd

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

6. RECEPTIE

. welkom / meldpunt
. informatiepunt



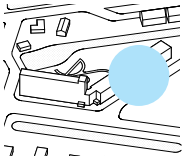
. balie
. informatierek

. niet goed zichtbaar
. vriendelijke medewerkers

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

3. GEBOUW

. communicatie van functie en identiteit



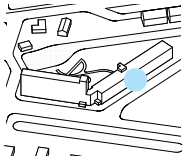
. 5 verdiepingen
. repeterende raampartij
. zonneluifels

. gedateerd
. goed onderhouden

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

4. ENTREE

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



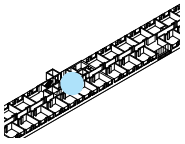
. schuifdeuren
. beplanting

. welkom
. verzorgd
. toegankelijk
. rolstoelvriendelijk

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

7. MEDEDELINGEN

. informatie voor bewoner, bezoeker, medewerker



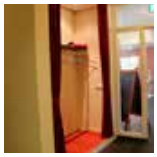
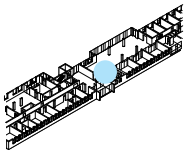
. digitaal scherm

. moeilijk leesbaar
. verspringt, dat is irritant
. papier is makkelijker

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

8. GARDEROBE

. weghangen jas bezoeker/bewoner

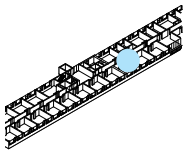
. in muur verwerkt
. kleerhangers

. weinig gebruikt
. niet zichtbaar vanaf plein
. geen idee van bestaan

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

9. BRIEVENBUS

. verzamelen post voor bewoners, afdelingen



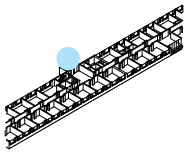
. naast voordeur bewoner
. klep

. fijn dat het gebracht wordt
. altijd op tijd

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

10. LIFT

. transport / verbinding tussen verdiepingen



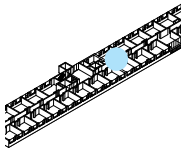
. contrasterende liftdeuren
. roepknoppen
. dieper in muur

. gedateerd
. soms lang wachten ivm drukte

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

13. GANG

. verbinding verschillende ruimten per verdieping



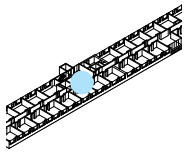
. railing
. deuren

. tunnel effect
. schoon
. weinig activiteit
. lange gangen
. verlichting bij deuren
. breed genoeg

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

14. BEWEGWIJZERING

. richting aangeven
. locatie in gebouw aangeven



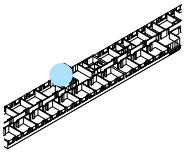
. uitsnede op muur

. duidelijk leesbaar

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

11. TRAPPENHUIS

. transport / verbinding tussen verdiepingen



. trapleuning
. ballustrade
. raam
. steen
. waarschuwingsstrip

. gedateerd
. schoon
. niet duidelijk aangegeven

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

12. CODESLOT

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

15. VEILIGHEID

. beperken schade in noodsituaties

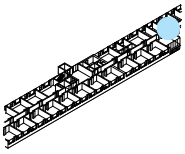
. brandslang
. breekglas alarm

. plattegrond moeilijk te overzien
. brandslang herkenbaar
. duidelijk in zicht

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

16. PARKEREN

. stalling van rollator, scootmobiel, rolstoel



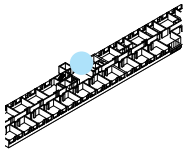
. inham
. rollatoren

. uit zicht
. moeilijk te pakken
. handig dat ze niet in de weg staan

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

17. PLANTEN

. veraangenamen (gemeenschappelijke)omgeving



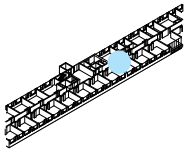
. plant in pot

. te weinig
. goed verzorgt
. leuk

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

18. VOORDEUR

. afsluiten / openstellen van woning



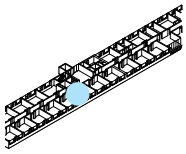
. deur
. deurklink
. verbreed

. institutioneel karakter
. connotatie met ziekenhuisdeur
. niet het gevoel van een voordeur
. prima

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

21. SLAAPKAMER

. persoonlijke verblijfsruimte



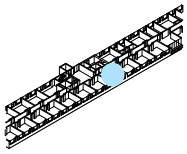
. bed
. nachtkastje
. schilderij
. kamer met identiteit van bewoner

. persoonlijk maken is fijn
. goed formaat

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

22. BADKAMER

. ruimte met sanitaire voorzieningen



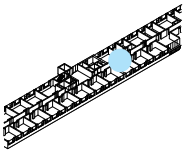
. steunen
. wasbak
. spiegel

. schoon
. goed

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

19. NAAMBORD

. indicatie welke bewoner de woning gebruikt



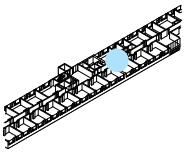
. inschuifplaatje
. naam
. huisnummer

. duidelijk
. vervangbaar
. papiertjes

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

20. PERSONALISEREN

. persoonlijke toevoegingen aan de leefomgeving

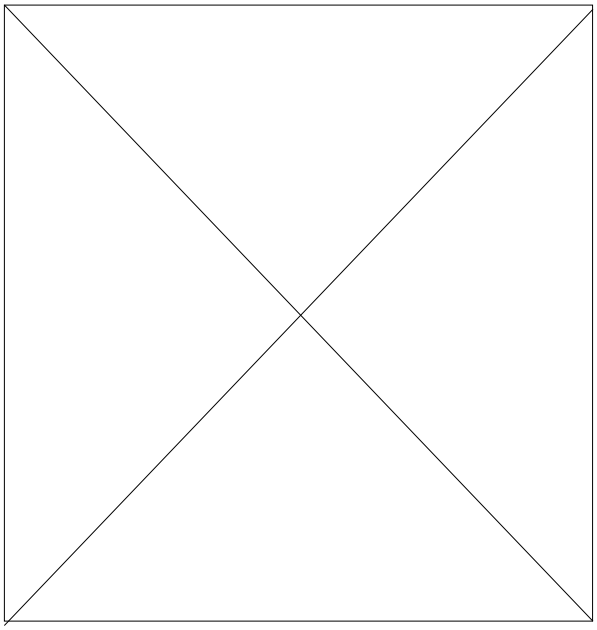


. schilderijtje
. decoratie

. persoonlijk
. herkenbaar

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

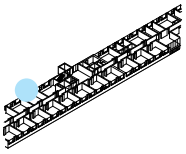
23. WASGELEGENHEID



- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

24. UITZICHT

. dat wat te zien is vanuit het gebouw (dat wat bewo
ners doorgaans zien als zij naar buiten kijken)



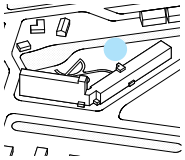
. boomtoppen

. groen
. combinatie van bomen, weg,
auto's en voorbijgangers is
geweldig.

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

25. TUIN/BALKON

. buitenruimte verbonden aan de locatie



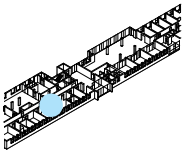
. gras
. boven
. wandelpad

. heerlijk
. bijgehouden
. prachtig
. genieten

- EXCELLEREN
- SPECIALISEREN
- HERPOSITIONEREN
- AFSTOTEN

26. DAGBESTEDING

. ruimte waarin activiteiten ter vermaak worden aangeboden

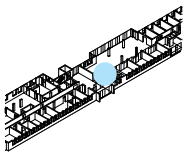


. ga er graag heen als er iets wordt aangeboden dat ik leuk vind

- EXCELLEREN
- SPECIALISEREN
- HERPOSITIONEREN
- AFSTOTEN

29. KUNST

. decoratie in gemeenschappelijke ruimten (doorgaans de gang)



. schilderij

. zie het niet echt

- EXCELLEREN
- SPECIALISEREN
- HERPOSITIONEREN
- AFSTOTEN

30. TAFELDECORATIE

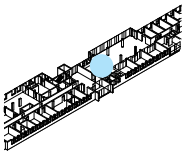
. decoratie op tafe; in gemeenschappelijke ruimten

. afwezig

- EXCELLEREN
- SPECIALISEREN
- HERPOSITIONEREN
- AFSTOTEN

27. HUISKAMER

. gemeenschappelijke ruimte waar bewoners samen kunnen komen en evt. bezoek kunnen ontvangen



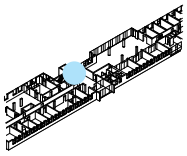
. zitbanken
. koffietafel
. boeken
. televisie

. aan restaurant
. gezellig
. welkom
. ruim

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

28. ZITHOEK

. rustpunt
. ontmoetingsplek in gemeenschappelijke ruimte



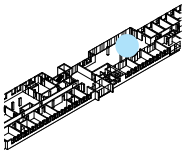
. zitbank

. ongebruikt
. stijlvol
. bank te laag

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

31. RESTAURANT

. ruimte waar bewoners (en evt bezoekers) samen komen om te eten.



. tafels
. stoelen
. bar

. sfeervol
. beperkt aanbod

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

32. AFHAALBALIE

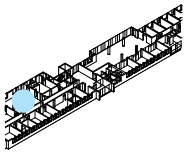
. counter waar bewoners hun eten kunnen afhalen

. afwezig

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

33. GAARKEUKEN

. bereiden van maaltijden voor bewoners (en evt bezoekers)

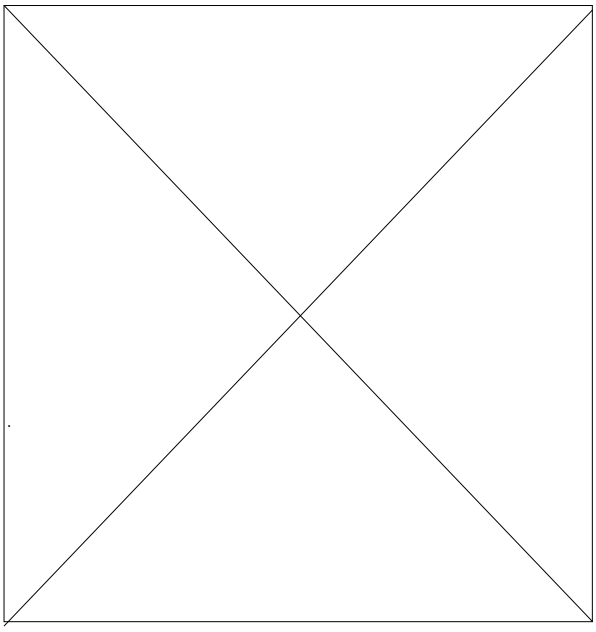


. compleet uitgerust

. zonde, beperkt gebuik
(eten van Stadzicht)

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

34. PANTRY

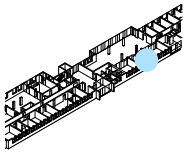


.

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

37. WINKEL

. faciliteit



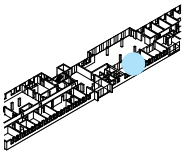
. etenswaren en drank

. beperkt open
. goed assortiment

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

38. KAPPER

. faciliteit



. alle kappers toebehoren

. fijn dat de kapper binnenshuis
is
. vaak dicht

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

35. TROLLEY

. karretje om goederen rond te brengen door het gebouw (maaltijd, medicijnen, was, etc.)

. trolley

. staat rommelig

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

36. SCHOONMAAK

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

39. GYM

. bewegingsapparaat in publieke ruimte

. gymtoestel

. beetje gek dat iedereen je kan zien
. goed om te bewegen

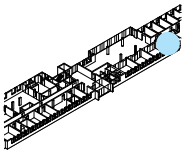
- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

40. SNOEZELRUIMTE

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

41. RECREATIE

. stiltecentrum



. kom er niet veel
. beetje kil

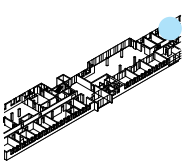
- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

42. PERSONEELSRUIMTE

- STRATEGIE 1 - +
- STRATEGIE 2 - +
- STRATEGIE 3 - +
- STRATEGIE 4 - +

43. KANTOOR

.



. bureau
. bureaustoel
. computer

. prima

- + EXCELLEREN
- + SPECIALISEREN
- + HERPOSITIONEREN
- + AFSTOTEN

.
.
.
.

COLOFON

Onderzoek

Pilot Zorghuisvesting - V&V
De Wilgenborgh - Laurens
Een verkennend onderzoek naar perspectieven voor woonzorggebouw De Wilgenborgh
binnen een stadsbrede inventarisatie van zorghuisvesting

In opdracht van

Laurens

Team Veldacademie

Pieter Graaff, Karin Snoep, Otto Trienekens

Met medewerking van:
Jomme Rooijakkers, Laurens de Lange, Hanneke Stenfert, Allan Pinheiro
jefvandenputte architectuur, 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

1e druk, oktober 2014
ISBN 978-94-92198-03-7

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

©2014, Veldacademie

9 789492 198037 >