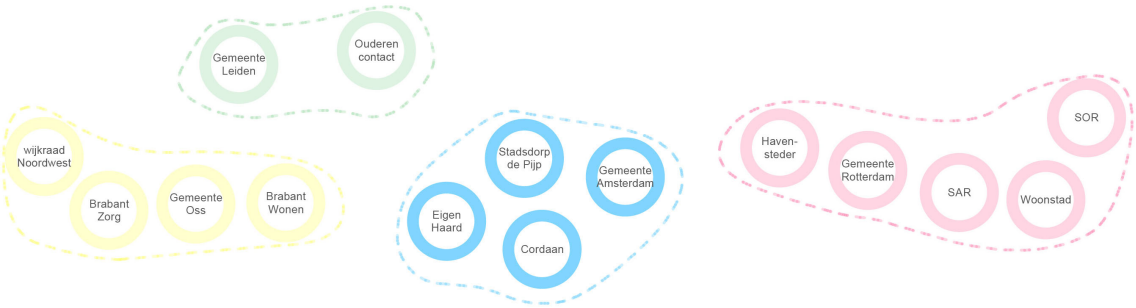
ATELIER KEMPE THILL
ARCHITECTS AND PLANNERS
RESEARCH AND DEVELOPMENT
POSTBUS 13064
3004 HB ROTTERDAM NL
WWW.ATELIERKEMPETHILL.COM
OFFICE@ATELIERKEMPETHILL.COM
T +31 (0)10 750 37 07
F +31 (0)10 750 36 97

De demografische ontwikkeling is duidelijk, als gevolg van de dubbele vergrijzing doet de komende jaren een aanzienlijke groep ouderen een beroep op zorg en aangepaste huisvesting. Om kosten te beperken kunnen enkel zwaardere zorgbehoevenden –boven Zorg Zwaarte Pakket (ZZP) 4 - een beroep doen op de ouderenhuisvesting zoals wordt vergoed door de wet langdurige zorg (wlz). De huisvestingscomponent voor de lichtere zorgvraag, die voorheen plaatsvond in het verzorgingshuis, of het 'beschermd wonen', wordt niet meer vergoed. De lichte zorgvraag - ZZP 1tm4 – is een taak van de gemeente geworden. Die als middel de wmo – wet maatschappelijke ondersteuning heeft om ouderen 'langer thuis' te laten wonen.

Met het onderzoek langer (uit het) t(e)huis hebben we ons als architect verdiept in het maatschappelijke thema van de ouderenhuisvesting. Als relatieve buitenstaander hebben we met de capaciteit om financieel, programmatische en stedenbouwkundige analyses uit te voeren, vanuit een maatschappelijk engagement oplossingen aangedragen aan de lokaal actieve partijen.

de stadslabs
de deelnemende partijen in het onderzoek



Het onderzoek bekijkt vanuit de landelijke opgaven, naar de lokale randvoorwaarden om langer zelfstandig te wonen. Vanuit deze analyse zijn concrete voorstellen gedaan die een 'langer thuis' mogelijk maken. Voor de vier steden Amsterdam, Leiden, Oss en Rotterdam is na een analyse van de stad op basis van inkomen, huiseigendom, demografie een representatieve wijk als onderzoeksgebied gekozen. Amsterdam – De Pijp, Leiden – Professoren- en Burgermeesterwijk, Oss – Ussen en Rotterdam – Ommoord. Met deze collectie van wijken ontstaat een beeld van de diversiteit in context. Tegelijkertijd tref je in iedere grotere stad de afzonderlijke wijken aan. Per wijk zijn met de daar actieve partijen - gemeente, corporatie, bewonersvertegenwoordiging en de zorginstelling - gesprekken gevoerd om grip te krijgen op de lokale context. Op basis van de gesprekken en een analyse van de wijk zijn concrete ruimtelijke ingrepen ontworpen. De voorstellen variëren van een verbouwing van bouwblokken om deze rolstoeltoegankelijk te maken tot het zoeken naar concrete inbreidingslocaties voor een wijkbrede bijeenkomstplek. Tot slotte zijn in workshops de ontwerpen voorgesteld en getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid.

workshops om de analyse te delen en te ondervinden
of de voorstellen wenselijk en haalbaar zijn

Lessons learned

Benjamin Barber (2013) bepleit in ‘If mayors rule the world’ dat op lokaal niveau de kracht ligt om vanuit pragmatisme tot oplossingen te komen voor maatschappelijke thema’s. Over de veranderende regelgeving in de zorg en huisvesting is ongekend veel geschreven. Met regelmaat blijft het steken bij een algemene analyse van de veranderingen en gevolgen op landelijk niveau. Terwijl regionale, stedelijke en karakteristieken op wijkniveau bepalend zijn. Uit de gesprekken, analyses en workshops zijn een aantal lijnen te ontdekken:

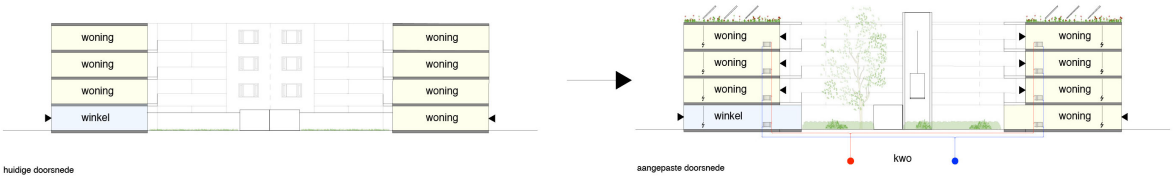
Het ‘langer thuis’ principe betekent dat er andere eisen aan het ‘thuis’ worden gesteld. Naast aanpassingen van individuele woningen, is het ‘thuis’ een 0-treden (koop)woning voor de voorsorteerder die rond 65 jaar het huis verkoopt. Of een (huur)woning nabij 24h-zorg en voorzieningen als vervanging van het verzorgingshuis. In dit onderzoek wordt gestart vanuit de context, door te analyseren welk ingreep in de woonomgeving een ‘langer thuis’ mogelijk maakt. Normaliter is het vertrekpunt van een vastgoedontwikkeling een specifiek product waarvoor vervolgens een locatie wordt gezocht. Logischerwijs primeert de meest kansrijke / minst risicovolle ontwikkeling, qua product en locatie. De omgekeerde richting levert in de afzonderlijke steden aanleidingen voor projecten op met steun van de bewoners, de gemeente en lokale huisvestingspartijen. De keerzijde is dat de financiële haalbaarheid en samenwerkingsvorm verder onderzocht wordt.

de randvoorwaarden om lang zelfstandig te wonen

Nederland wordt geroemd door de planmatige aanpak van (stedelijke) ontwikkelingen. Deze top-down aanpak vanuit de (lokale) overheid is, na de gemeentelijke ontwikkelingen vanaf de introductie van de Woningwet in 1919 zoals werd opgevolgd door de ontwikkeling door corporaties die zowel huur als koopwoningen ontwikkelden, gestaakt. De gewijzigde rol van corporaties na De Herzieningswet en het Passend toewijzen is in regio’s waar ‘de markt’ de opgave niet oppakt een beperking. Ontwikkelaars, beleggers en ontwerpers staan in de rij om luxe appartementen nabij de binnenstad van Leiden te ontwikkelen. Maar wie meldt zich daar waar het corporatie bezit omvangrijk is, in de periferie van de steden of buiten de randstad? Corporaties zijn door hun omvangrijke bezit ontegenzeggelijk bepalend in de bebouwde omgeving. Maar wachten tot de rol van corporaties mogelijk wordt verbreed, waardoor investeringen weer financieel rendabel zijn.

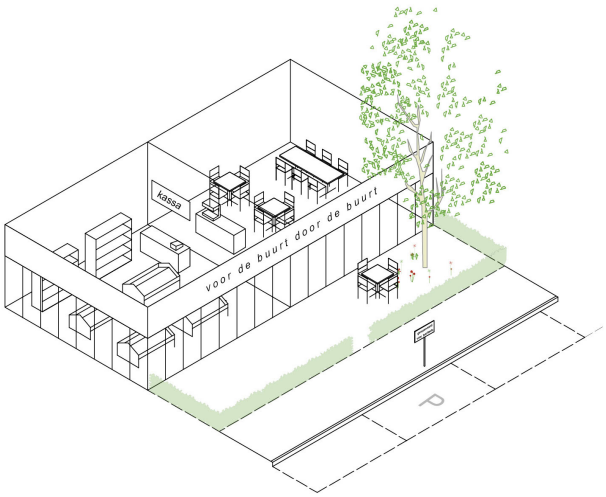
Naast de landelijke tendensen zijn er per wijk afzonderlijke opgaven. Amsterdam De Pijp is een wijk met een hoog aandeel corporatiewoningen (41%) en een overdaad aan voorzieningen, maar nauwelijks 0-treden woningen. Er is geen aanbod tussen het verpleeghuis en de portiekwoning. Wil je ouderen lang zelfstandig laten wonen daar waar men het netwerk heeft, is het noodzakelijk een ingreep in het bestaande vastgoed te plegen. Wij stellen voor om een blok waar het eigendom nog niet versnipperd is, met een heldere typologie op een wijze te transformeren waardoor 0-treden woningen worden gerealiseerd.

ontwerp Amsterdam - De Pijp
transformatie van een bouwblok naar 0 treden woning met collectieve ruimte



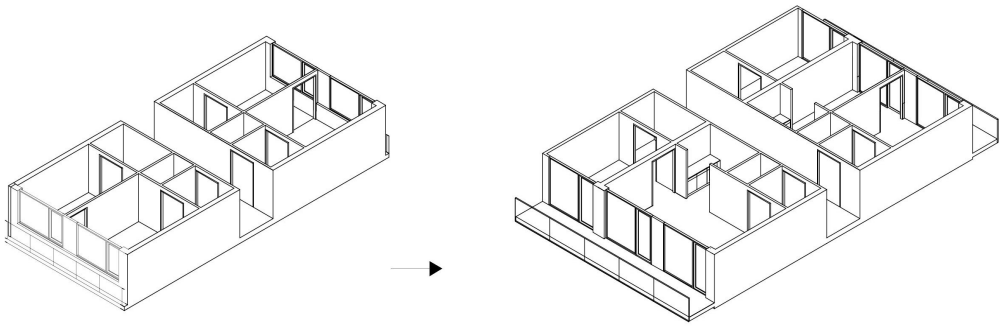
De Professoren- en Burgermeesterwijk in Leiden is een gewilde jaren ’30 wijk met een hoger inkomen en veel individueel eigendom. De voorzieningen zijn de wijk uitgetrokken. Ons voorstel is om vanuit een bewonerscollectief een wijkfunctie te realiseren. Door en voor de wijk.

ontwerp Leiden - De Professoren- Burgermeesterwijk
wijkvoorzieningen door en voor de buurt



Rotterdam Ommoord is een geplande wederopbouw wijk. De verzorgingshuizen staan deels leeg, maar de corporaties investeren niet. De flats worden gerenoveerd, maar trekken enkel lagere inkomens doordat dit de primaire doelgroep van de corporaties is. Ons voorstel is om samen met de corporatie en een belegger woningen onder de aftoppingsgrens en rond de liberalisatiegrens te realiseren door transformatie van het leegstaande verzorgingshuis.

ontwerp Rotterdam - Ommoord
transformatie leegstaand voormalig verpleeghuis



20m² en 40m² woningen zonder buitenruimte

huidige opzet

60m² en 80m² woning met buitenruimte

ontwerp

Oss Ussen is een typische buitenwijk met veel doorzonwoningen en individueel huiseigendom. De bewoner van de grondgebonden woning verhuist pas op het moment dat men niet meer zelfredzaam is. Ons voorstel is om door een herbestemming van het wijkcentrum nabij het verzorgingshuis de rol van het verzorgingshuis te verbreden. Door beperkte ruimte kan het verpleeghuis geen diensten (24h zorg, maaltijden) aan wijkbewoners aanbieden. Door direct naast het verpleeghuis assistentie woningen en voorzieningen te ontwikkelen, voor de oudere die niet meer in de grondgebonden woning kan wonen, wordt gescheiden wonen en zorg aangeboden als vervanging van het verzorgingshuis.

ontwerp Oss - Ussen
assistentiewoningen en (wijk)voorzieningen naast het verpleeghuis

Hoe verder…
Vanuit de historie van de gebiedsontwikkeling zijn corporaties grote spelers binnen de gebouwde omgeving. In De Pijp Amsterdam en Rotterdam Ommoord waar het corporatiebezit groot is, wordt de opgave naar een specifiek product voor ouderen niet opgepakt door de beperkte rol van corporaties. In Amsterdam worden geen 0 tredenwoningen gerealiseerd in een wijk met enkel portiekwoningen, de woningen zijn uitstekend te verhuren. In Rotterdam Ommoord blijft de gewenste impuls uit om de middeninkomens, die de kracht van de wijk bepalen, aan te trekken. De corporaties zien de opgave, maar handelen niet. Daarentegen is er maatschappelijk engagement om de opgave op te pakken. Ruimere kaders vanuit het rijk in combinatie met specifieke prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties zijn noodzakelijk om de afwachtende houding om te zetten in samenwerking met gemeenten (Amsterdam) en private partijen (Rotterdam). Plaats de corporaties uit het strafbankje en corporaties treed uit de klaagstand.

Bij groei van het aantal inwoners van de stad in combinatie met een hoger inkomen, zoals in de Professoren- en Burgemeesterwijk in Leiden springen marktpartijen in het gat. Indien er daarnaast letterlijk ruimte is voor inbreiding wordt de opgave naar ouderenhuisvesting bediend door nieuwbouw. Bij een lichte krimp in combinatie met midden inkomens zoals in Oss Ussen is de markt terughoudend. In wijken met doorzonwoningen buiten de randstad, waar er in Nederland veel van zijn, ligt een werkelijke opgave. De eigenaar / bewoner blijft lang in het eigen huis wonen, maar de behoefte naar een vervanging van het verpleeghuis bestaat. Samenwerking tussen gemeente, lokale zorgpartijen en ontwikkelende partijen op lokaal niveau is noodzakelijk om woningen en voorzieningen te realiseren. De gemeente door het maatschappelijke vastgoed in te zetten om op strategische plekken woon en zorgbeleid mogelijk te maken. De zorgpartij om (thuis)zorg in de appartementen en voorzieningen als een restaurant voor de appartementen in de buurt te exploiteren vanuit het modulair pakket thuis of het volledige pakket thuis. En ten slotte de belegger in combinatie met de corporatie om de woningen onder de aftoppingsgrens en rond de liberalisatiegrens aan te bieden.

De diversiteit in context maakt dat landelijke tendensen enkel een leidraad zijn op wijkniveau. Naar aanleiding van dit onderzoek pleiten we voor een wijkgerichte aanpak om een langer thuis, of langer uit het tehuis, mogelijk maken. Als architect hebben wij de instrumenten om ruimtelijke analyses en mogelijkheden te verbeelden, samenwerking met de lokale partners is essentieel om de voorstellen om te zetten in projecten.

Dit artikel is een samenvatting van de studie naar ouderenhuisvesting in Amsterdam De Pijp, Rotterdam Ommoord, Leiden Professoren- en Burgemeesterwijk en Oss Ussen. Zie voor de complete publicatie: www.atelierkempethill.com

Mogelijk gemaakt door:
stimuleringsfonds creatieve industrie