langer uit het tehuis

een ruimtelijk onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden op basis van de lokale context

datum
juli 2017

mogelijk gemaakt door:
stimuleringsfonds creatieve industrie

Nederland vergrijst, men wordt ouder en de babyboomgeneratie wordt 75

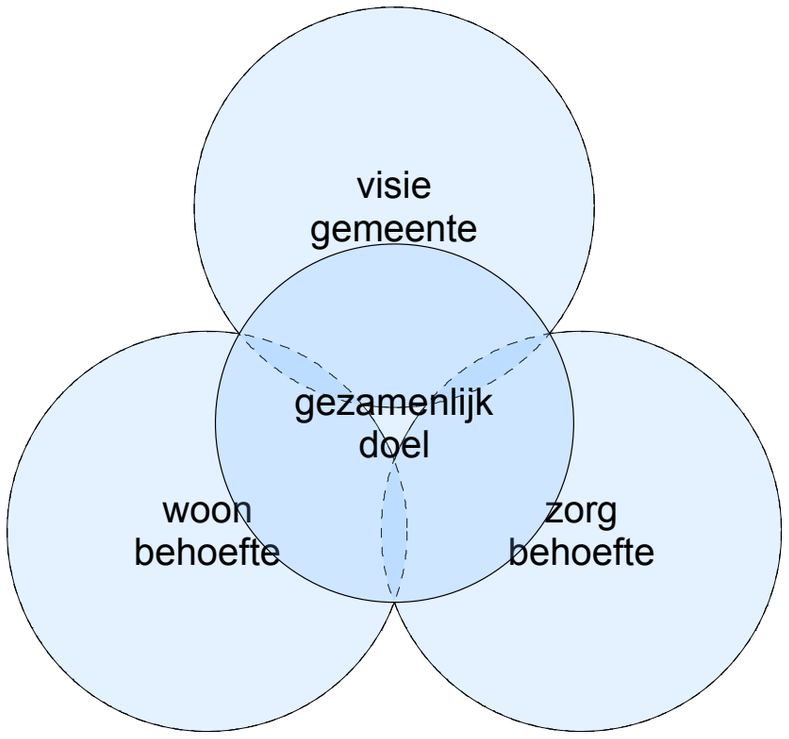
de ouderen wonen langer thuis.....of langer buiten het tehuis

maar waar? **wat is hiervoor nodig?** **en wie neemt dit op zich?**

langer uit het tehuis

een ruimtelijk onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden op basis van financiële structuren

mogelijk gemaakt door:
stimuleringsfonds creatieve industrie



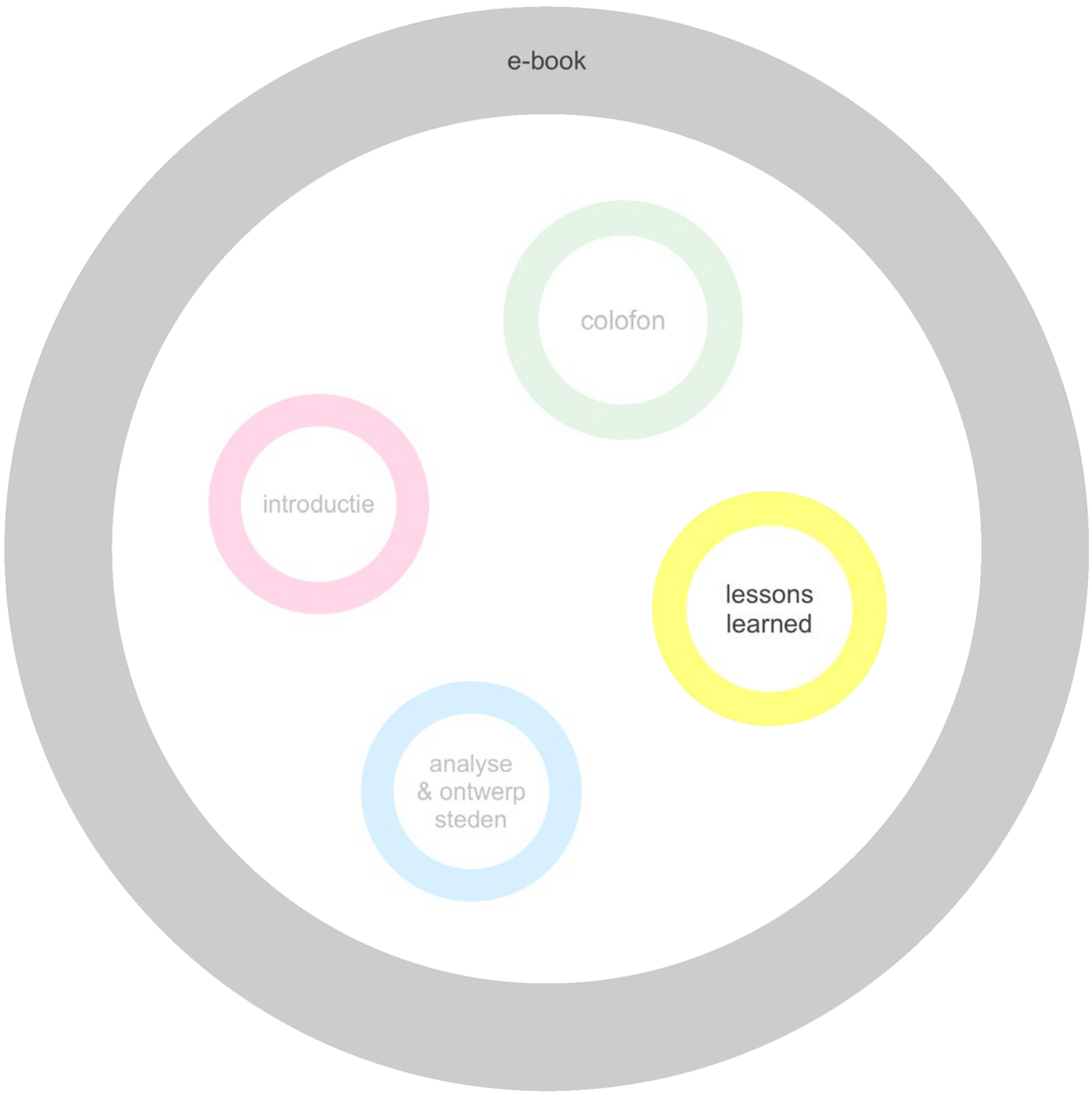
De demografische ontwikkeling is duidelijk. Als gevolg hiervan zal de komende jaren een aanzienlijke groep een beroep doen op ouderen zorg en aangepaste huisvesting. Om de kosten te beperken kunnen enkel zwaardere zorgbehoevenden –boven Zorg Zwaarte Pakket (ZZP) 4 - een beroep doen op de ouderenhuisvesting 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.

Het gevolg van deze scheiding van zorg en wonen is zichtbaar. De huisvesting waar een lichte zorgvraag bediend werd, gaat zich richten op de zwaardere zorg. De zwaardere zorg wordt vergoed, waardoor de exploitatie verzekerd is. Thuiszorgorganisaties richten zich op de zorg in de afzonderlijke woning. Corporaties en ontwikkelaars richten zich op de woningen, zonder zorgvraag. Gemeenten treffen maatwerk voorzieningen in de individuele woningen. Zodat met behulp van een traplift of aanpassingen in toilet en douche bewoning met mobiliteitsproblemen langer mogelijk is.

De benadering van de zorg en huisvesting is aanbod gestuurd. Een direct afgeleide van de subsidiestroom zoals ontworpen door regering. Dit was in het verleden zo door de bouw van zeer specifieke bejaardenoorden, die gewijzigde woonwensen niet kunnen opvangen. De directe relatie tussen het subsidiestelsel en hetgeen wordt aangeboden is nog steeds zichtbaar doordat zorg- en huisvestingspartijen zich richten op hoge ZZP of op thuiszorg doordat deze vergoed worden.

De verklaring voor de werkwijze is eenvoudig, maar kan dit anders? De wensen voor de woning en woonomgeving veranderen door de grotere hoeveelheid ouderen die langer thuis woont. Kunnen lokale huisvesting- en zorgpartijen zich inspannen om vanuit de lokale woon- en zorgbehoefte gezamenlijk op te treden? Zodat vanuit de vraag gezocht wordt naar een mogelijke financiering voor de behoefte.

inhoud


e-book
colofon
introductie
lessons
learned
analyse
& ontwerp
steden

Met het onderzoek langer uit het tehuis 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.

Werkwijze
De landelijke en algemene analyse is tot stand gekomen na een literatuurstudie van de zorg en huisvestingsontwikkelingen. Door de opgave voor ouderenhuisvesting te combineren met de algemene opgaven voor de woningvoorraad ontstaat een breder belang. Binnen de woningvoorraad zijn de komende 20 jaar, naast voor ouderen geschikte woningen, de voornaamste opgaven; 1. beperken van de energievraag, 2. het realiseren van woningen voor middeninkomens, 3. doorstroming van eengezinswoningen naar de jongere generatie (Van Dam, Eskinasi, Groot, 2014).

Om langer zelfstandig te wonen is het noodzakelijk om een omgeving te creëren waarin dit mogelijk is. Ten eerste is een woning noodzakelijk waar men met mobiliteitsbeperkingen kan wonen en waar zorgverlening mogelijk is. Ten tweede maken lokale voorzieningen het mogelijk om de dagelijkse boodschappen te doen.
Ten derde gaat een netwerk van ouderen vereenzaming tegen en is er daardoor zicht op een eventuele zwaardere zorgbehoefte. Ten vierde dient zwaardere zorg nabij te zijn.

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.

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 gaat de meest kansrijke / minst risicovolle ontwikkeling voor, qua product en locatie, primeert. 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.

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.

Daar waar het bezit in handen is van de eigenaar / bewoner is deze aan zet om de eigen woning toekomstbestendig te maken. Het ‘langer thuis’ principe maakt dat eisen aan de woning anders worden. In het onderzoek is zowel in de Professoren- Burgermeersterwijk in Leiden als in Oss Ussen aan de bewoners voorgesteld om de woning aan te passen zodat er langer zelfstandig gewoond kan worden. Waarbij de ingreep gecombineerd is met het verduurzamen van de wijk. Ondanks de pogingen van de rijksoverheid om energie inefficiënte woningen te bestraffen door de introductie van het energielabel, is er bij bewoners / eigenaren onvoldoende animo om collectief te werken aan de twee voornaamste opgaven van nu; energietransitie en geschikte ouderenhuisvesting. De bewoner heeft primair het eigen belang, waarvan de horizon ligt bij de verkoop van de woning

Voorzieningen en een netwerk voor ouderen zijn naast een geschikte woning een randvoorwaarde om lang zelfstandig te wonen. Voorzieningen zodat de boodschappen lokaal kunnen worden gedaan, een netwerk om vereenzaming en zicht op de behoefte tot zwaardere zorg mogelijk te maken. Een netwerk werd tot de secularisatie onderhouden door de kerk, vanaf de jaren ’80 was dit het door de gemeente ondersteunde buurthuis. Wie neemt deze taak over in de participatiemaatschappij? In draagkrachtige wijken mag je met enige ondersteuning kijken naar de ouderen zelf, maar in wijken met minder hoge inkomens blijft welzijnswerk essentieel.

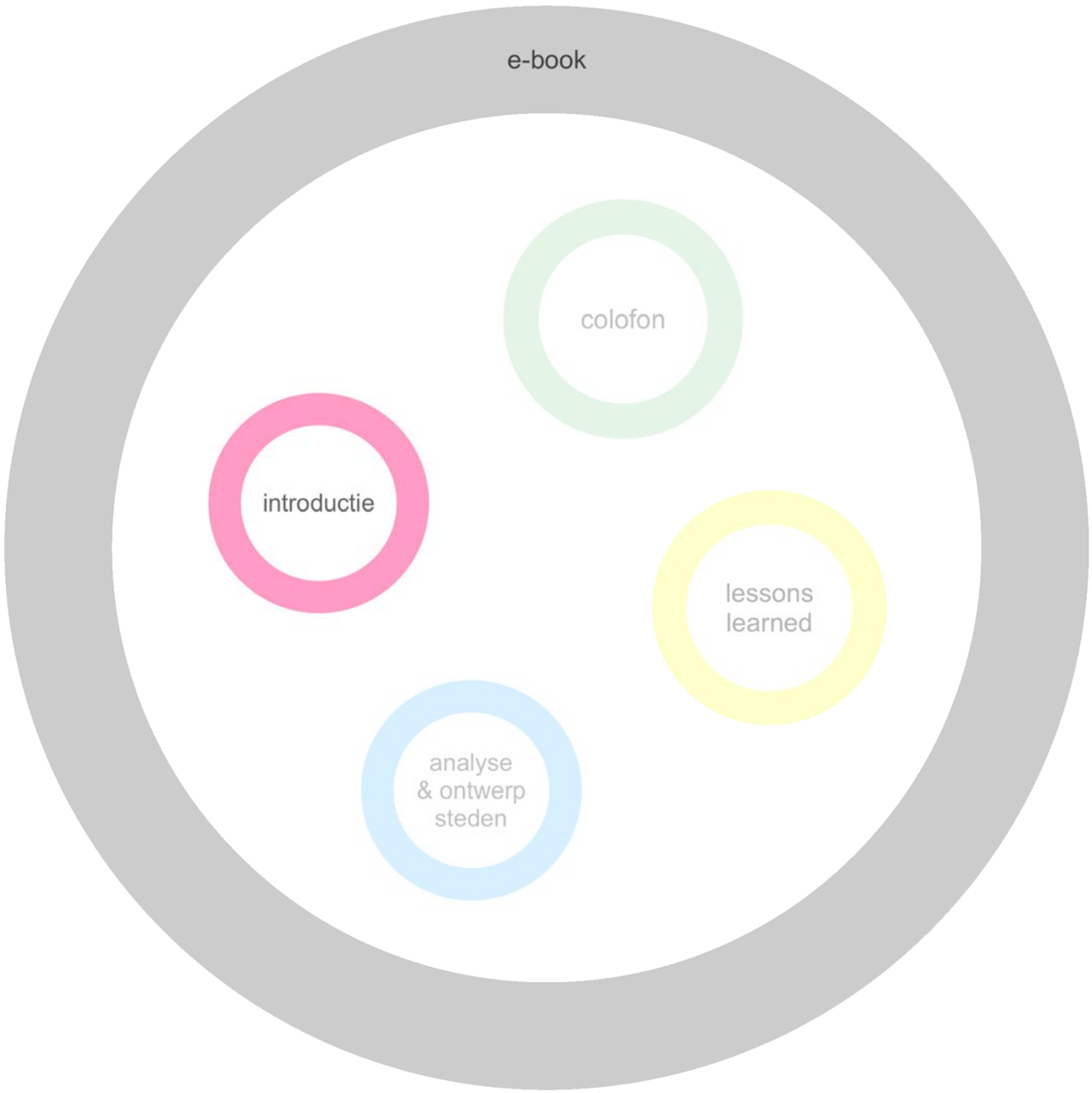
Naast de landelijke tendensen zijn er per wijk afzonderlijke opgaven. Amsterdam De Pijp is een wijk met een hoog aandeel corporatiewoningen (41%) en een overdaad aan voorzieningen, maar nauwelijks 0-treden woningen. Er is geen aanbod tussen het verpleeghuis en de portiekwoning. Wil je ouderen lang zelfstandig 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. 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. 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 net boven liberalisatiegrens te realiseren door transformatie van het leegstaande verzorgingshuis. Oss Ussen is een typische buitenwijk met veel doorzonwoningen en individueel huiseigendom. De bewoner van de grondgebonden woning verhuist pas op het moment dat het niet anders kan. 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.

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. Maar er is een 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), 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 net boven 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.

inhoud


e-book
colofon
introductie
lessons
learned
analyse
& ontwerp
steden

stap 1

interviews

Laurens
Cordaan
Gemeente Leiden
Gemeente Oss
wijkraad Noordwest
Stadsdorp de Pijp
SAR
Syntrus Achmea
Haven-steder
SOR
Gemeente Rotterdam
Ouderen contact
Brabant Zorg
Eigen Haard
Platform31
Gemeente Amsterdam
Woonstad
Libertas
Brabant Wonen

stap 2

workshops

Stadsdorp de Pijp
Gemeente Amsterdam
Eigen Haard
Cordaan

Haven-steder
Gemeente Rotterdam
SAR
Woonstad
SOR

wijkraad Noordwest
Brabant Zorg
Gemeente Oss
Brabant Wonen

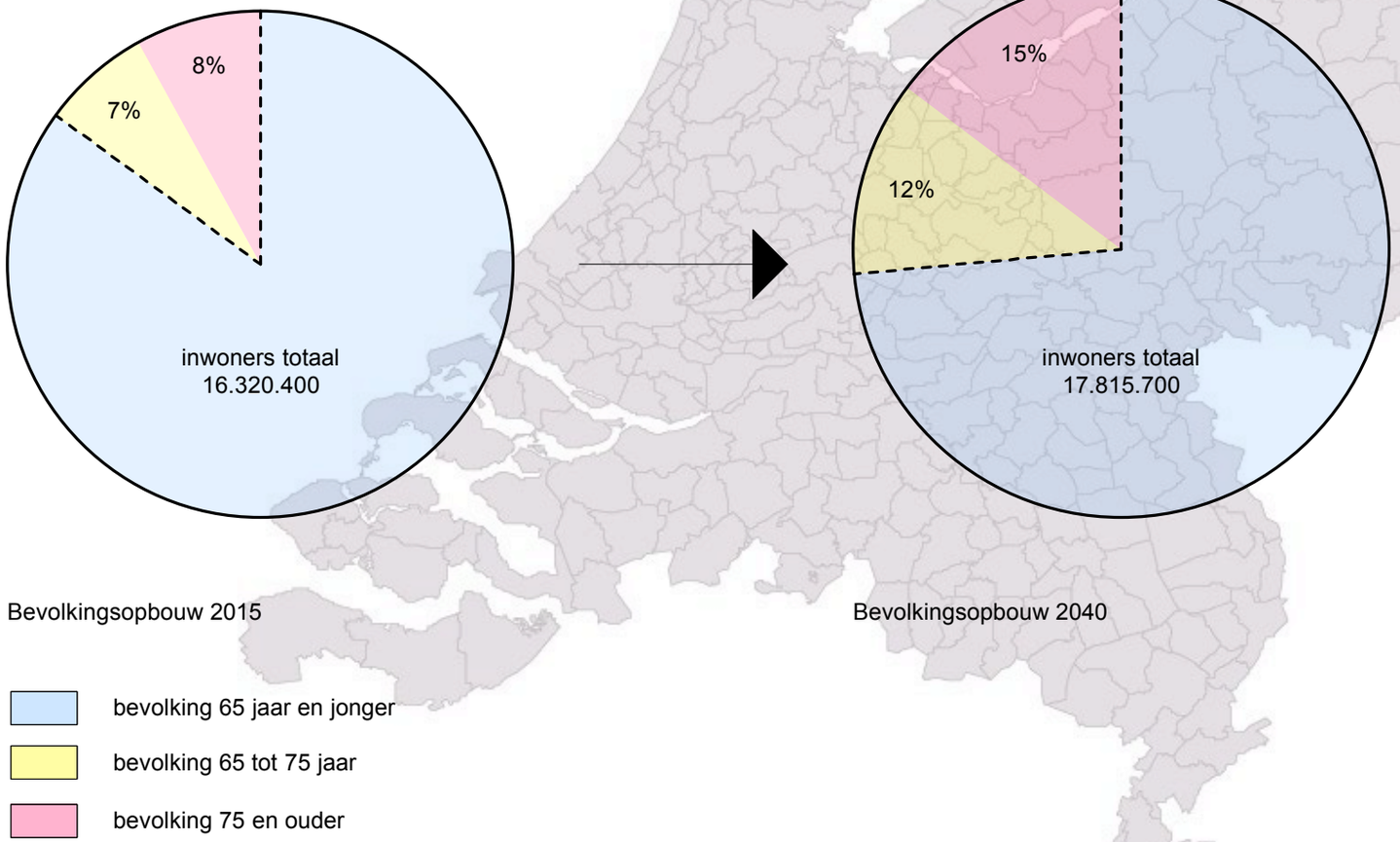
Gemeente Leiden
Ouderen contact

stap 3

publicatie

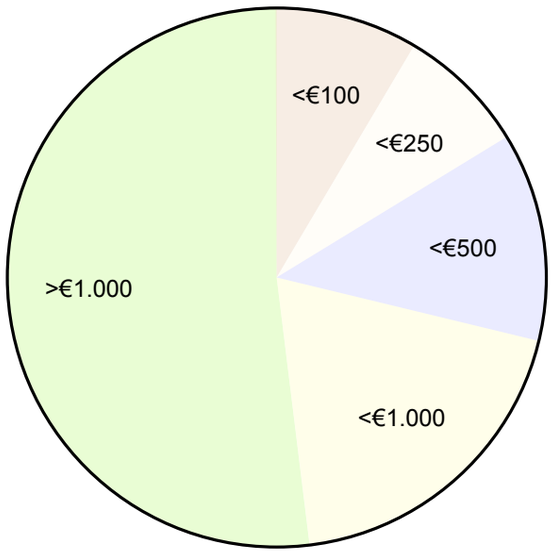
wijkraad Noordwest
Haven-steder
Libertas
Stadsdorp de Pijp
Ons Doel
Woonstad
Gemeente Leiden
Eigen Haard
Cordaan
SOR
SAR
Brabant Zorg
Gemeente Rotterdam
Gemeente Oss
Ouderen contact
Brabant Wonen
Gemeente Amsterdam

De komende 25 jaar neemt het aantal 65+'ers met 1.7Mln toe.



bron: BPL regionale bevolkingsprognose

Het inkomen van ouderen is nog nooit zo hoog geweest.
Maar bijna 50% van de huishoudens moet rondkomen met een inkomen van minder dan €1.000,- pm



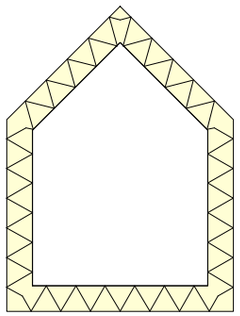
Inkomens verdeling 65+ huishoudens (2010)

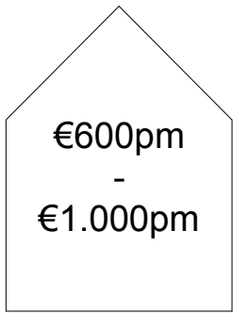
totaal 65+ huishoudens	1.807.000
huishoudens enkel AOW	39.000
huishoudens minder dan €250,-	170.000

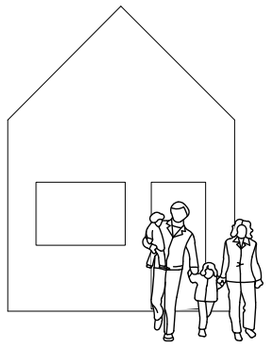
gemiddeld inkomen +65 huishoudens	€28.600
gemiddeld inkomen +65 vrouw alleenstaand	€19.600

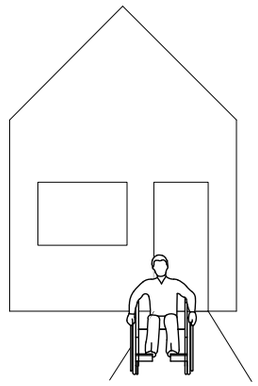
bron: CBS inkomensstatestiek

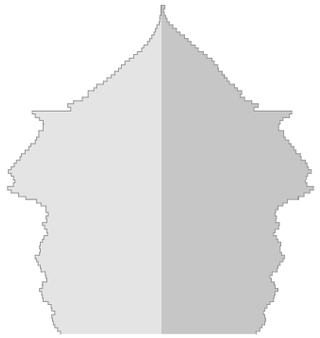
Het Planbureau voor de Leefomgeving formuleert 5 opgaven voor de woningvoorraad.











1

beperken energievraag

2

vrije huur sector
voor middeninkomens

3

doorstroom eengezinswoningen
naar jongere generatie
tegengaan verstopping

4

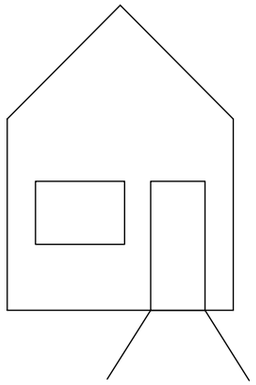
aanpassing
voor ouderen
(nultredenwoningen)

5

omgaan met
piekbehoefte voor ouderen

bron: pbl (balans van de leefomgeving)

De 4 randvoorwaarden om lang zelfstandig te wonen



1

geschikte woningen

2

vitaal netwerk

3

voorzieningen

4

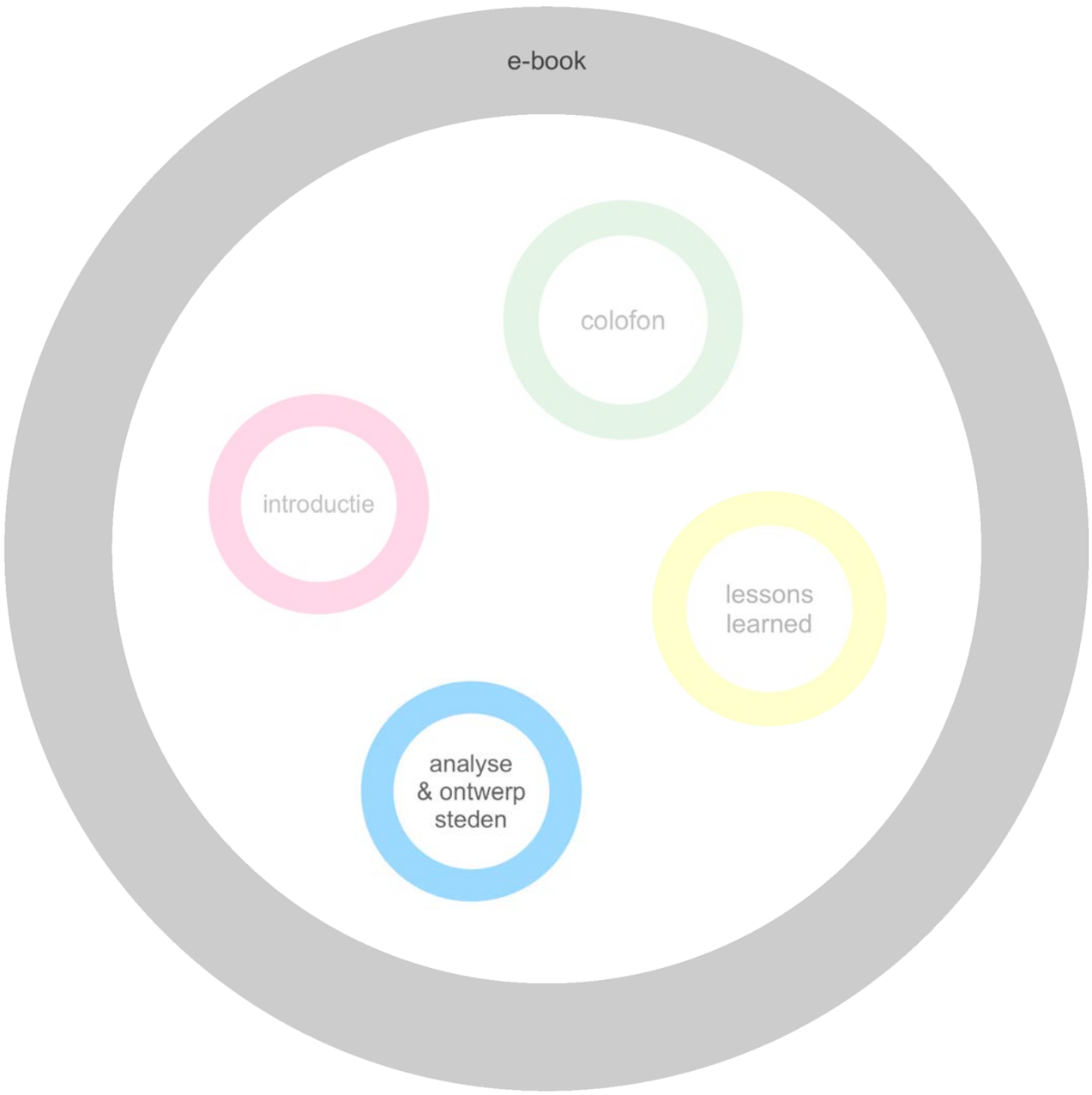
zorg

De zorgvergoeding is opgesplitst in zorgzwaarten die onderverdeeld zijn in verschillende financieringsstromen

ZZP VV 01	Beschut wonen met enige begeleiding	3 - 5hr
ZZP VV 02	Beschut wonen met begeleiding en verzorging	5^5 - 7^5hr
ZZP VV 03	Beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging	9^5 - 11^5hr
ZZP VV 04	Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging	11 - 13^5hr
ZZP VV 05	Beschermd wonen met intensieve dementiezorg	16^5 - 20hr
ZZP VV 06	Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging	16^5 - 20hr
ZZP VV 07	Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding	20 - 24^5hr
ZZP VV 08	Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging	24^5 - 29^5hr
ZZP VV 09a	Geriatrische revalidatiezorg	18 - 22hr
ZZP VV 09b	Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	18 - 22hr
ZZP VV 10	Beschermd verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg	26^5 - 32^5hr

- **wmo** verzorging begeleiding
- **zvw** verzorging bij risico op geneeskundige zorg
- **wlz**
  - zin zin in natura (intramuraal)
  - pgb persoons gebonden budget (extramuraal)
  - mpt modulair pakket thuis (extramuraal)
  - vpt volledig pakket thuis (extramuraal)
- **zvw**
- **wlz**

inhoud


e-book
colofon
introductie
lessons
learned
analyse
& ontwerp
steden

De opgave om langer zelfstandig te wonen is een nationale doelstelling. De invulling is echter per stad, per wijk verschillend. Dit ontwerpend onderzoek richt zich op de geschiktheid van de woningvoorraad voor de komende demografische ontwikkeling, in combinatie met gevolgen van de beperking van de vergoeding vanuit de Wet Langdurige Zorg. Ouderen moeten ‘langer thuis’ wonen. De vraag daarbij is in hoeverre dit ‘thuis’ hiervoor geschikt is.

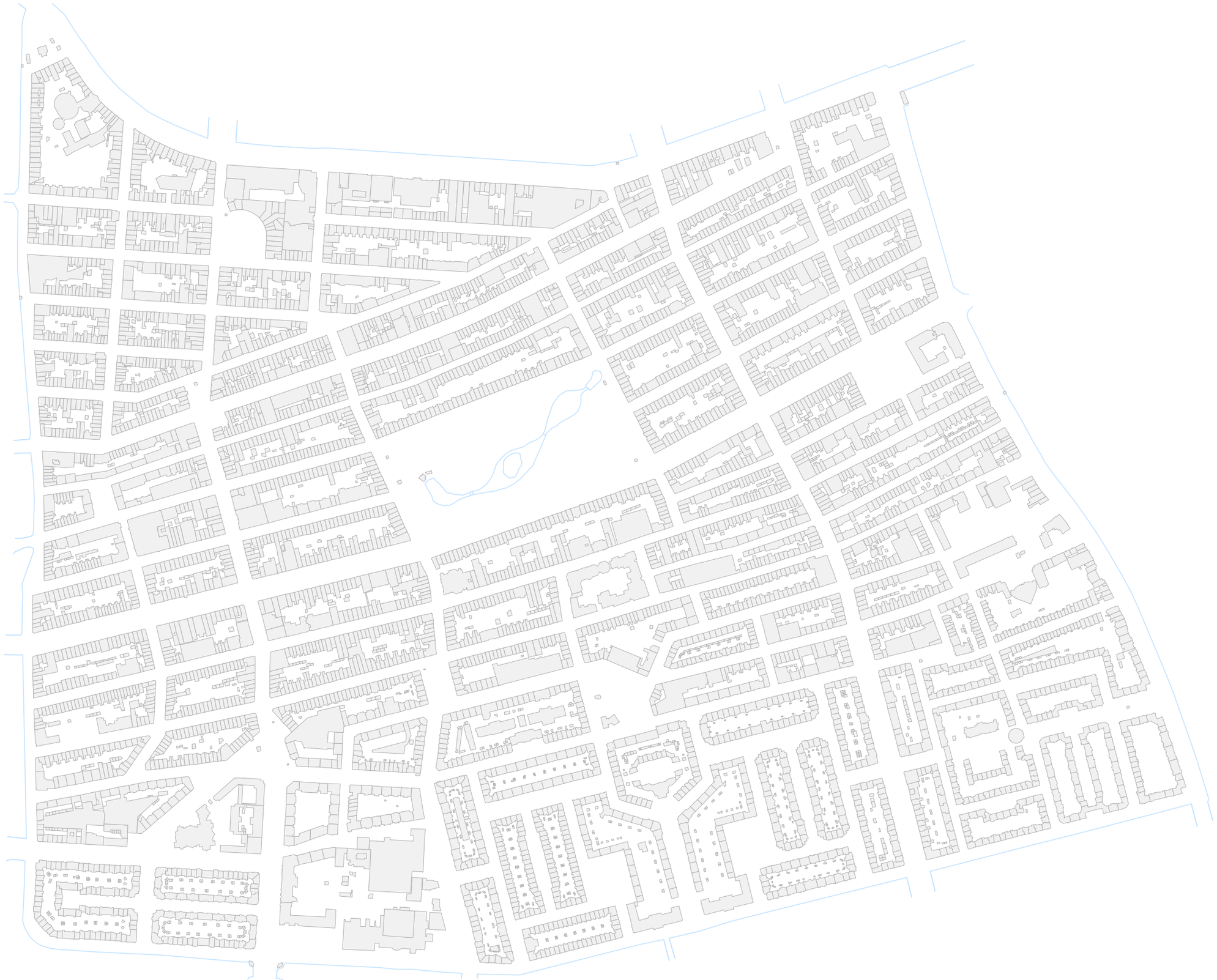
Dit onderzoek richt zich op vier zeer uiteenlopende wijken die typerend zijn voor de vier afzonderlijke steden Amsterdam, Leiden, Oss en Rotterdam. In Amsterdam richt het onderzoek zich op de Pijp. Een stadsdeel met een groot aandeel sociale woningbouw waar nagenoeg enkel portiekwoningen zijn gebouwd in de verschillende bouwfasen. De professoren- en Burgemeesterwijk in Leiden is onderzocht, een wijk met veel grote jaren ’30 koopwoningen, waar voorzieningen zijn weggetrokken en appartementen voor de ouderen niet aanwezig zijn. Rotterdam Ommoord, een door de gemeente ontwikkelde stad met veel corporatie bezit. Door de beperkingen van de corporaties is de vraag in Rotterdam Ommoord is de vraag wie de gewenste stedelijke ontwikkelingen initieert. En ten slotte Oss Ussen. Een wijk met hoofdzakelijke doorzonwoningen in het bezit van de bewoners uit de jaren ‘70 en ‘80. Op welke wijze wordt omgegaan met de vergrijzing in een wijk die van oorsprong bewoond werd door gezinnen.

Hoewel de subsidiestroom nationaal is, verschilt de opgave per wijk. Om de probleemstelling te formuleren is per wijk een analyse uitgevoerd van de aanwezige woningbouw (typologie, koop/huur, bouwperiode), bewoners (leeftijd, inkomen) en (zorg)voorzieningen. Om hiermee te kunnen bepalen in welke mate de woningen aansluiten op de behoefte voor de ouderen en of deze geschikt zijn voor het langer thuis wonen.

Er zijn gesprekken gevoerd met de organisaties die actief zijn in de verschillende wijken op het gebied van wonen en zorg, zoals de bewonersvereniging, de gemeente, de zorginstelling en de woningbouwcorporatie. Hiermee ontstaat een beeld van de posities van de verschillende organisaties en wat op dit moment al wordt gedaan aan ouderenhuisvesting.

Nadrukkelijk is de opgave voor ouderenhuisvesting breder bekeken. Er zijn meer doelstellingen landelijk of lokaal voor het bestaande vastgoed, zoals bijvoorbeeld het realiseren van middensegment koop en huurwoningen, of het verlagen van het energiegebruik. Door het combineren van de ouderenhuisvestingsopgave met andere doelstellingen ontstaat een breder draagvlak en ‘businessmodel’.

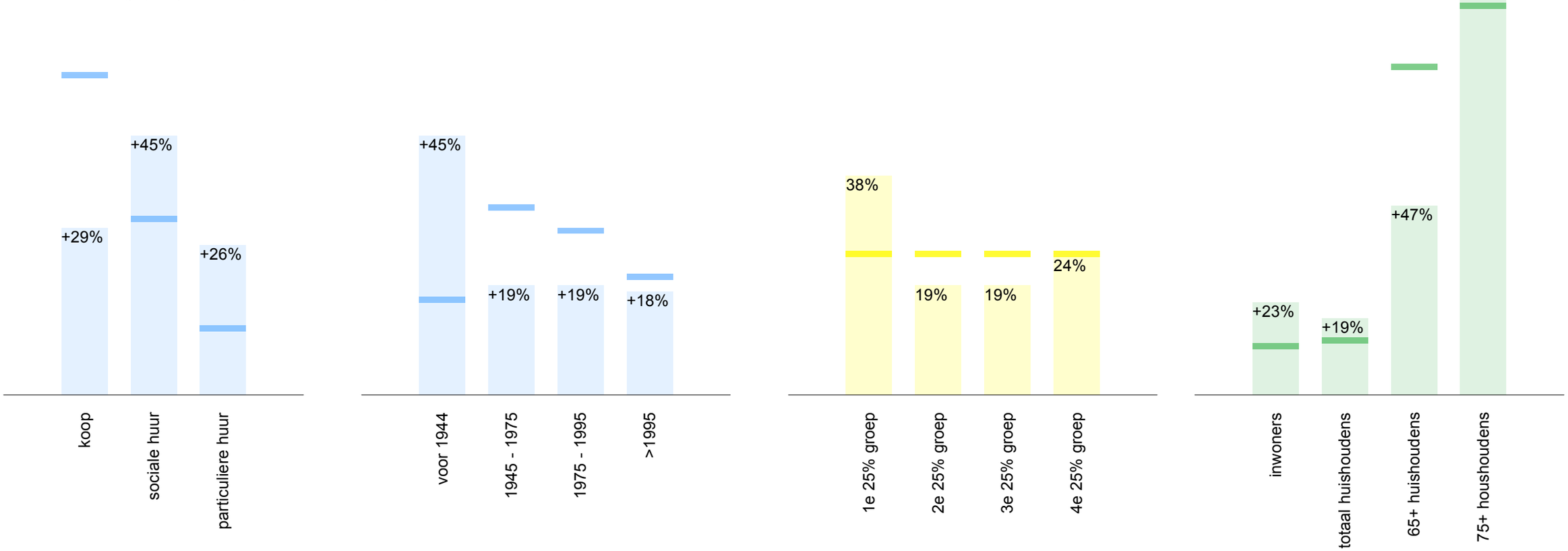
Dit ontwerpend onderzoek doet concrete ontwerpvoorstellen voor de aanpassing of uitbreiding van de woningvoorraad op basis van een demografische analyse, stedenbouwkundige verkenning. De ontwerpen zijn tot stand gekomen door vanuit de gesprekken met de lokale partijen de opgave te bepalen, vanuit de bestaande voorraad en eigendom een ontwerprichting te bepalen. En als laatste vanuit financiële stromen en diensten mogelijke samenwerkingen voor te stellen.



Amsterdam is van oorsprong de stad van de handel. De grachtengordel wordt gebouwd tijdens de gouden eeuw waarbij Amsterdam de spil is in een wereldomspannend handelsnetwerk. Na een periode van verval breekt eind 19de eeuw de zogenaamde ‘Tweede Gouden Eeuw’ aan. Mede door aanleg van de Noordzeekanaal, waardoor de bereikbaarheid van Amsterdam werd verbeterd. In deze periode wordt de woongordel rondom de grachtengordel gebouwd, bestaande uit de Indische Buurt, De Dapperbuurt, De Pijp, de Kinkerbuurt en de Staatsliedenbuurt. De revolutiebouw, ook wel speculatiebouw, zijn volledig private ontwikkelingen. Waarbij de bank geld uitleende voor de ontwikkeling van huurwoningen. De snelle en goedkope bouwwijze had als gevolg dat gebouwen tijdens de bouw al instortte. Door de slechte bouwwijze en overbevolking van de huizen werden de wijken als ‘mensenpakhuizen’ gezien.

Om de slechte woonomstandigheden te voorkomen wordt in 1901 de Woningwet geïntroduceerd. In samenwerking met de gemeente worden door woningbouwverenigingen tussen 1922 en 1932 in totaal 60.000 woningen gebouwd. Deze corporatie bouw in combinatie met de herstructurering / stadsvernieuwing van de revolutiebouw verklaart mede het hoge aandeel van de corporatiewoningen.

Waar Rotterdam een stad is van de lagere en middeninkomens, zijn naast de lage inkomens de hogere inkomens in Amsterdam meer vertegenwoordigd. Van oudsher is Amsterdam niet enkel een havenstad maar vormt de handel en dienstensector een belangrijke onderdeel van de lokale economie. Door de nationale en internationale aantrekkingskracht blijft Amsterdam een relatief jonge stad. Hoewel de vergrijzing duidelijk zichtbaar is, blijft het aandeel van ouderen in Amsterdam beperkt.



huiseigendom

bouwperiode woningvoorraad

inkomen

bevolkingsontwikkeling 2016-2040

bron: primos 2015 / cbs

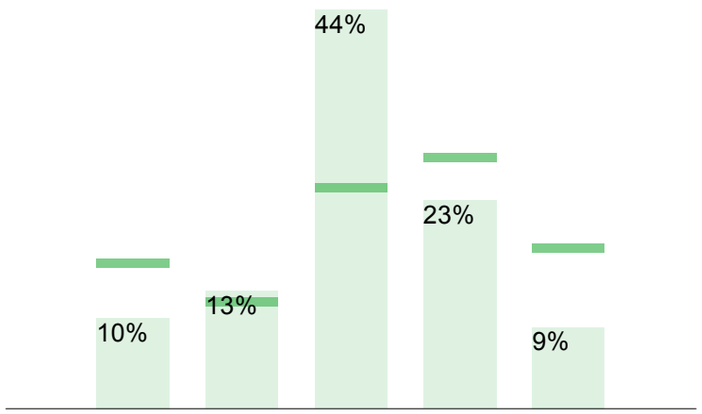
De Pijp is grotendeels gebouwd aan het einde van de 19de eeuw, ten tijde van de revolutiebouw. Deze bouwperiode wordt ook wel aangeduid als speculatiebouw doordat private eigenaren geld leenden van banken voor de financiering van huurwoningen. Aanvankelijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de 19de eeuwse gordel van wijken rondom de binnenstad. Het plan van Van Niftrik ging uit van een herverkaveling, maar dit sneuvelde door de hoge kosten. Het huidige stratenpatroon is een letterlijke vertaling van het slotenpatroon. Met uitzondering van het Sarphatipark en de Albert Cuypmarkt zijn alle percelen volgebouwd. In de gordel van 19de eeuwse wijken rondom het centrum woonde in totaal 205.000 mensen. De kwaliteit van de woningen was slecht, waardoor de wijken als ‘mensenpakhuizen’ werden bestempeld.

Als reactie op de ongereguleerde private woningbouw van de 19de eeuw neemt zowel de lokale als nationale overheid maatregelen. Nationaal wordt door middel van de eerste Woningwet van 1901 minimumkwaliteit van woningen vastgesteld om zo gezondere leefbaardere woningen te realiseren. De gemeente geeft Berlage opdracht tot het uitwerken van een stedenbouwkundig plan, Plan Zuid uit 1914.
De Diamantbuurt zoals onderdeel van het Plan Zuid ligt in De Pijp. Woningbouwverenigingen ontwikkelden appartementencomplexen die vooral in de Amsterdamse School stijl zijn uitgewerkt.

In de naoorlogse tijd bereidt de gemeente onder leiding van de PvdA wethouder Joop den Uyl grootscheepse plannen voor om de 19de eeuwse gordel te vervangen voor ‘slanke kantoortorens, geconcentreerd aan de van de binnenstad’. Na jaren van verzet door de lokale bevolking en door wisseling van de macht binnen de PvdA worden ‘reconstructie’ en ‘rehabilitatie’ de kernwoorden van het beleid. Per wijk werden door projectgroepen in samenwerking met de bewoners vanuit de bestaande voorraad wijken verbeterd. Alles op basis van consensus met de bewoners. Onder bewind van Schaefer als wethouder (1978-1986) werden er in Amsterdam 30.000 nieuwe huizen gebouwd en 70.000 opgeknapt.

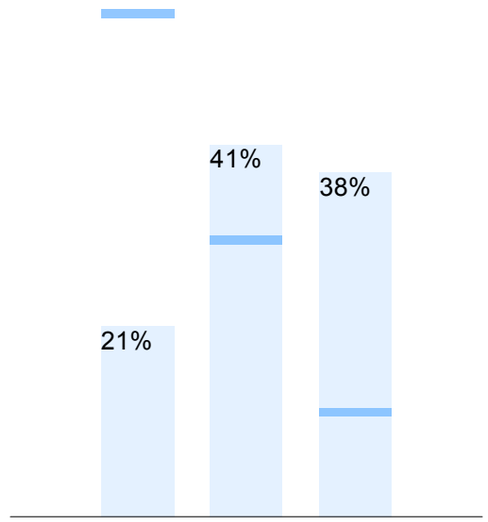
Heineken
HJ-482-R

bevolkingsopbouw



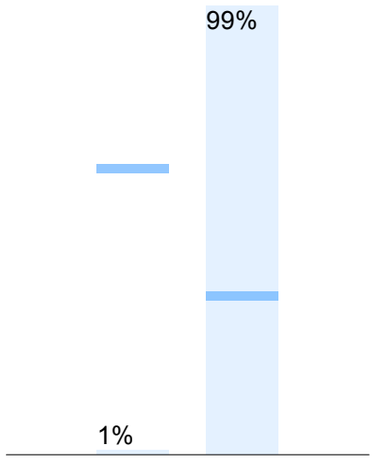
totaal bewoners: 34.635

huiseigendom

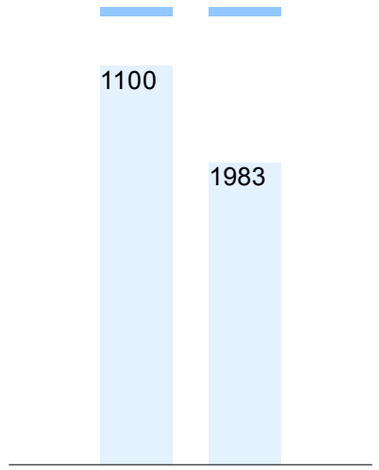


totaal woningen: 20.936

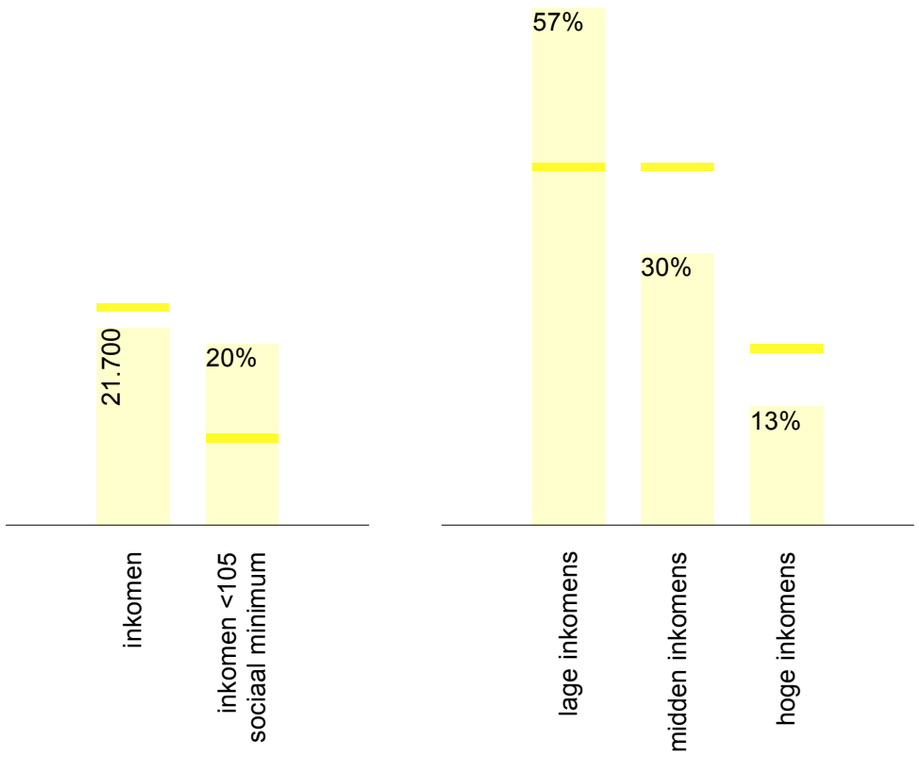
huistype



energiegebruik



inkomen



bron: cbs

De bewoners van De Pijp zijn jong, dit is kenmerkend voor binnenstedelijke wijken.
De leeftijdsgroep tussen de 25 en 44 jaar is als enige ruim oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Ouderen en jeugd zijn minder woonachtig in de Pijp. Wensen deze leeftijdsgroepen niet te wonen in De Pijp, of zijn er geen geschikte woningen beschikbaar?

Het gemiddelde inkomen per huishouden in De Pijp ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde. Opvallend daarbij is het relatief hoge aantal huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum. Huishoudens met een middeninkomen zijn beperkt woonachtig in de Pijp, de lagere inkomens en hogere inkomens bepalen het (woon)klimaat. Dit inkomensbeeld is kenmerkend voor de Pijp, maar ook voor Amsterdam als geheel.

De nadrukkelijke aanwezigheid van de lagere en hogere inkomens is te verklaren vanuit de ontstaansgeschiedenis van De Pijp. De Pijp kan onderscheiden worden in enerzijds de Oude en Nieuwe Pijp en anderzijds De Diamantbuurt. De Oude en Nieuwe Pijp zijn ontstaan aan het einde van de 19de eeuw, de zogenaamde speculatie of revolutiebouw. Deze 40m2 etage-woningen worden aangeboden voor ca. €1200 pm. De Diamantbuurt is in het begin van de 20ste eeuw ontstaan, vanuit overheidsregulering en subsidiering. De woningen voor de lage-re inkomens worden aangeboden voor maximaal €710 pm. Bewoners die een lange periode wonen in de sociale huurwoningen hebben echter veelal een veel lagere huur.

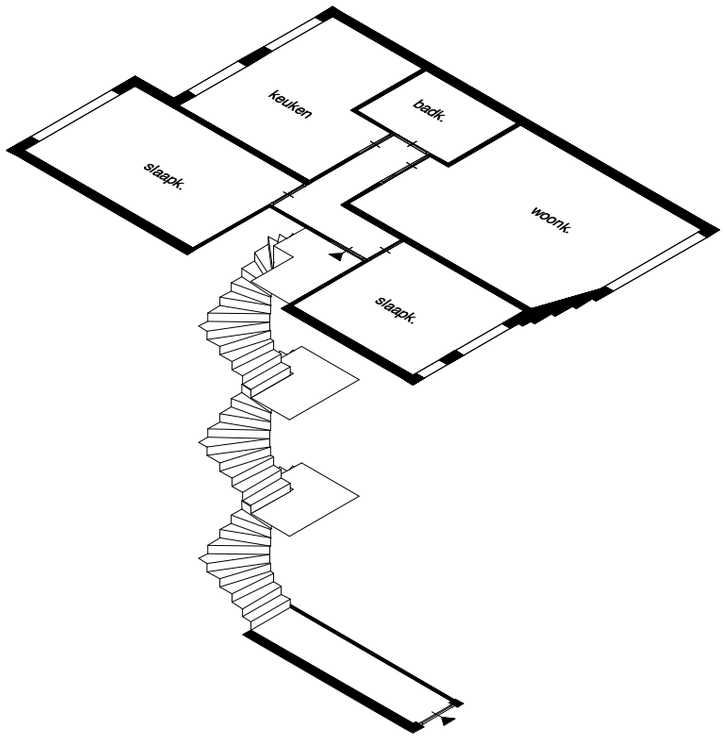
revolutie speculatiebouw 1870-1890
woningwetwoningen 1910-1930
stadsvernieuwing 1970-1990
recente bebouwingen

bouwfasen

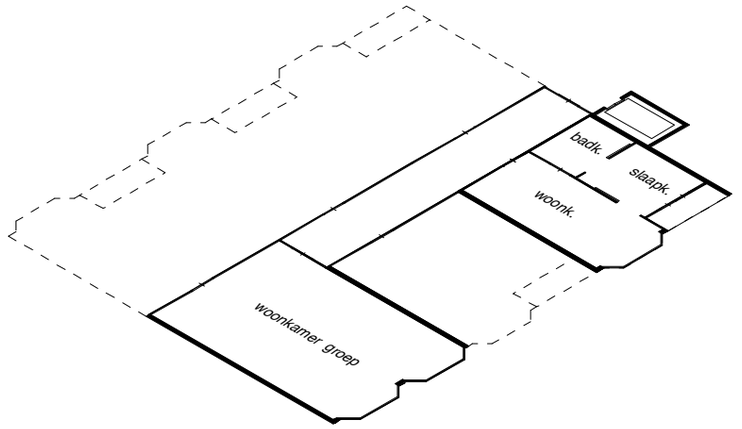
1 - de ontmoeting - ouderencentrum voor (multiculturele) ouderen
2 - aoc de pijp - ontmoetingscentrum voor dementerenden en mantelzorgers
3 - huis van de wijk - ontmoetingscentrum
4 - verzorgingshuis d'Oude Raai en dagbesteding
voorzieningen / winkels

zorgpunten en voorzieningen

Wat kan geboden worden tussen de zelfstandige woning zonder lift en zonder gemeenschappelijke ruimte en het verpleeghuis?

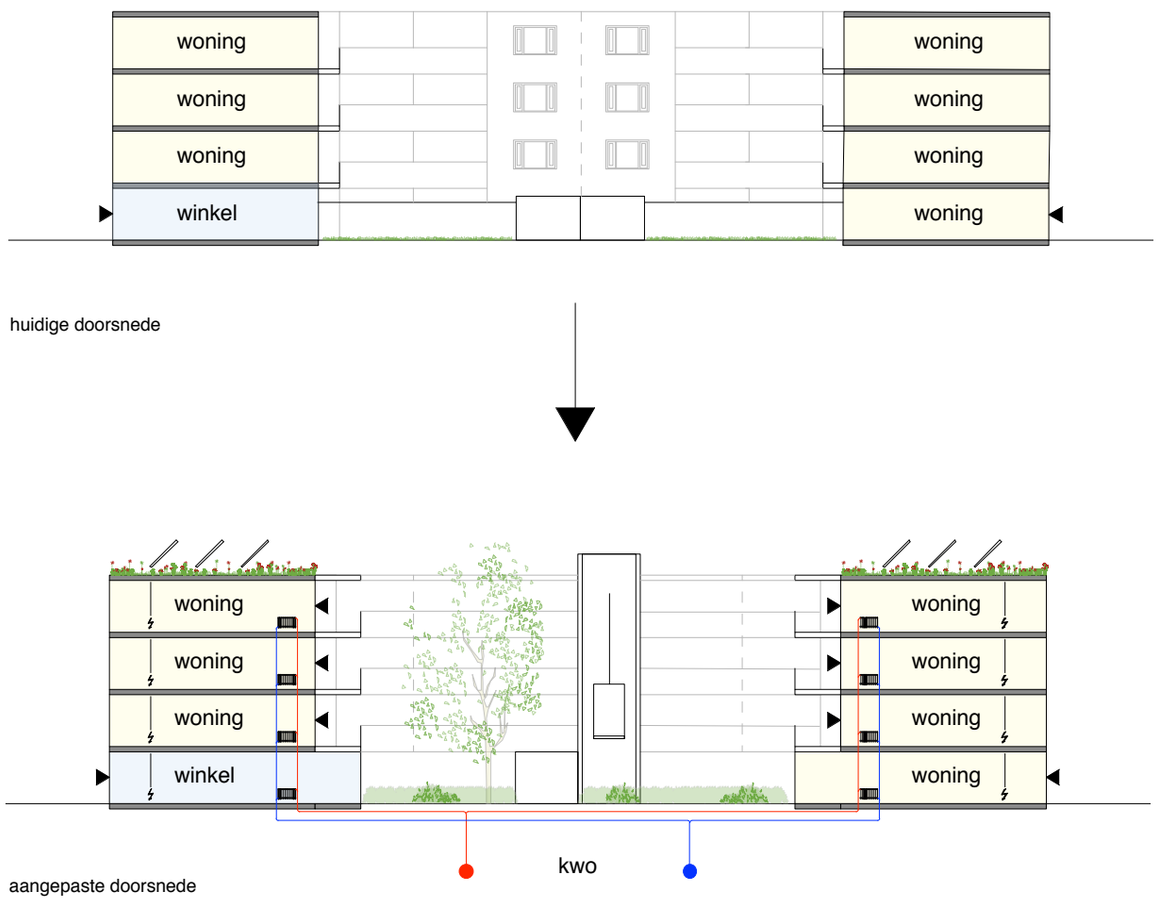


< ? <



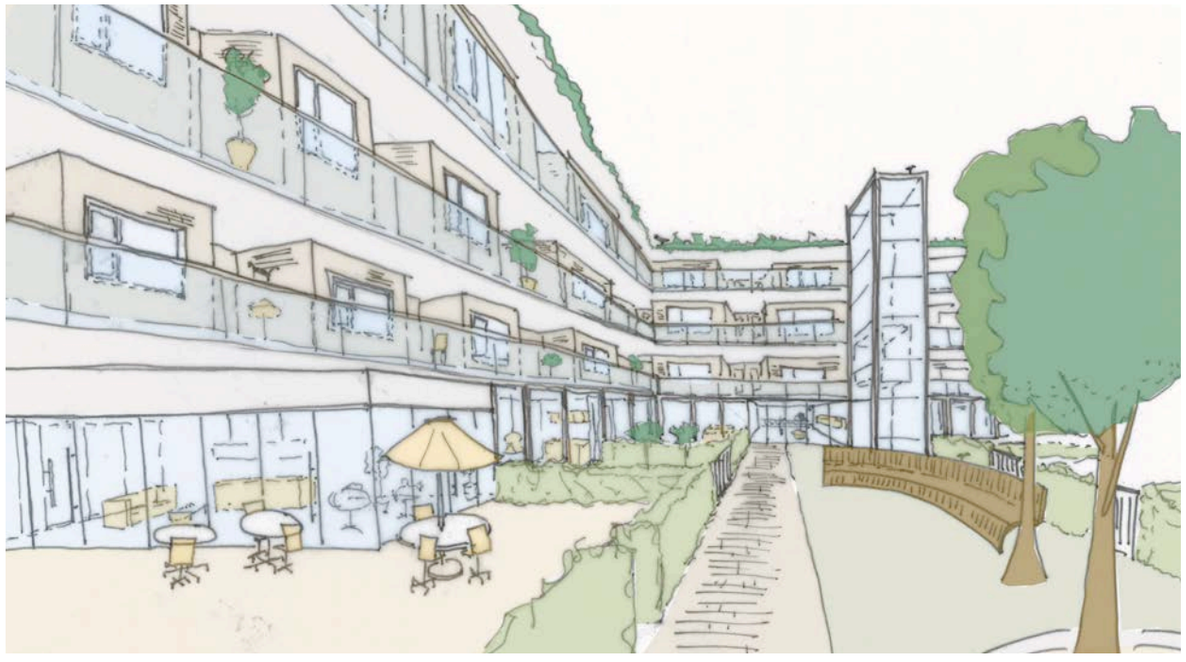
Typologie
Het verzorgingshuis is als financieel model niet rendabel doordat bij lichtere zorg de huisvesting niet meer vergoed wordt vanuit het zorgstelsel. De ouderen willen en zullen langer zelfstandig moeten wonen. De woningvoorraad rondom de historische binnenstad is door het ontbreken van gezamenlijke ruimtes en de portiekontsluiting zonder lift niet geschikt voor iedere oudere. Een woonvorm tussen de zelfstandige woning zonder lift en het verpleeghuis is beperkt aanwezig. Op welke wijze kan in De Pijp een zelfstandige huurwoning met een vorm van collectiviteit worden aangeboden?

Financieel
De huurwoningen in de Oude en Nieuwe Pijp en de Diamantbuurt zijn te verdelen in duurdere private woningen en goedkope corporatiewoningen. De private verhuur is beschikbaar vanaf €1200,- pm voor ca. 40m2. De corporatiewoning met een vergelijkbaar oppervlak wordt verhuurd vanaf ca €400,- pm. Het bieden van een geschikt alternatief voor ouderen kan de doorstroom van de sociale woningbouw bevorderen. Op welke wijze kan de oudere die in de wijk wil blijven wonen een woning worden aangeboden onder en net boven de liberalisatie grens van €710 pm?



huidige doorsnede

aangepaste doorsnede



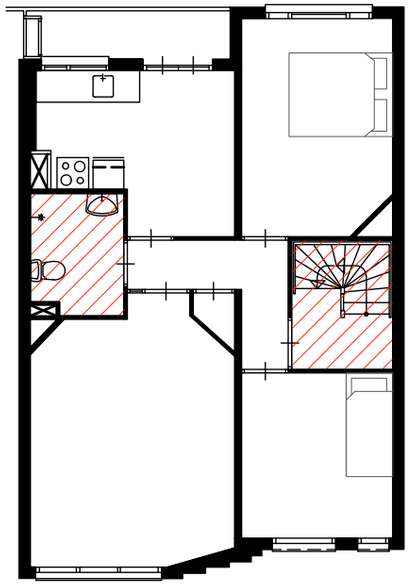
Het eenduidige bezit van de corporatie gecombineerd met de heldere structuur van het bouwblok maakt het mogelijk om een structurele ingreep te ontwerpen. Vanuit de logica van de structuur kan een bouwblok aangepast worden om woningen te realiseren waarvan een tekort is in De Pijp. Vanaf de revolutiebouw tot en met de ingrepen in de jaren ’80 zijn enkel appartementen gebouwd zonder lift en zonder collectieve ruimten. Appartementen met lift in prijsstelling tussen de € 600 en € 1200 zijn nauwelijks aanwezig.

Het bouwblok ligt niet in de directe nabijheid van een verzorgingshuis, maar voorzieningen zijn in ruime mate aanwezig. Mogelijk kan een gemixt woonklimaat worden gerealiseerd binnen de aanwezige 130 woningen. Zodat woonvormen en woningen worden aangeboden voor diverse leeftijds- en inkomensgroepen die op het moment niet beschikbaar zijn.

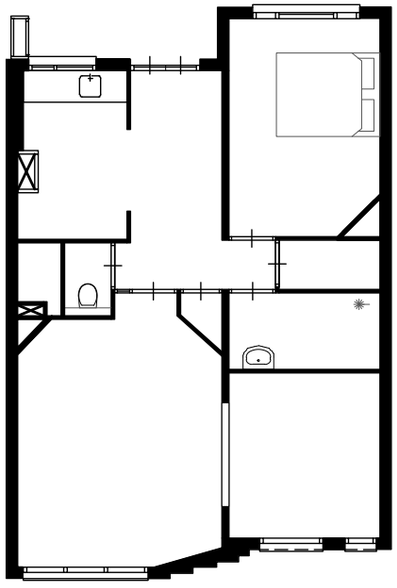
In het ontwerpend onderzoek van Heren5 architecten in samenwerking met de Amsterdamse Stadsdorpen naar de woonwensen van ouderen kwam naar voren dat de oudere in de Pijp graag gemixt woont. Zowel qua leeftijd als in inkomen. Daarnaast is de oudere nog volop actief in het openbare leven. Men wenst geen afgesloten (verzorgings)huis, maar een gezamenlijke tuin, binnenplaats, logeerappartement, buurthuis. Niet afgesloten van de wijk, maar beschut ten opzichte van de wijk.

Het blok is eigendom van de corporatie, die door restricties beperkt is tot de kerntaak bestaande uit het verhuren van woningen tot €710,- pm. De appartementen worden aangeboden voor ca €550,-pm. Vanuit het eenduidige bezit en mogelijkheid voor de gemeente om prestatieafspraken te maken zijn corporaties een goede vorm om ruimtelijke en sociale ambities binnen een stad te realiseren. Of dit nu de ouderenhuisvesting of het verbeteren van energieprestaties van de bebouwing is. Een verkoop is maar één keer mogelijk en daarmee verliest de gemeente grip op de bestaande woningvoorraad.

Maar het realiseren van een gemixte woonomgeving kan binnen de huidige wetgeving niet door de corporatie worden geboden. De vraag rijst daarbij op of door samenwerking tussen corporaties, private partijen zoals een belegger, zorgorganisaties en de gemeente een gemixt woonklimaat kan worden gerealiseerd waarbij de eigendomssituatie het mogelijk maakt in de toekomst structureel te blijven werken aan een vitale stad.



huidige plattegrond



plattegrond ontwerp

De aanpassing bestaat uit een omdraaiing van de ontsluiting van de woningen. In plaats van een portiekontsluiting vanaf de straat, wordt een centrale ontsluiting bestaande uit galerijen toegevoegd. Door het toevoegen van een galerij aan de binnenzijde van het bouwblok worden de woningen rolstoeltoegankelijk. De binnentuin wordt een collectieve gezamenlijke ruimte, een plek voor ontmoeting. Aan de galerij heeft iedere woning een buitenruimte.
Door het verdwijnen van het trappenhuis wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe badkamer. Dit is mogelijk tijdens bewoning, door de gewijzigde positie van de natte cel. Door het verhogen van de isolatiewaarden te combineren met energieopwekking kan op blokniveau het energiegebruik worden verlaagd. De investering aan de woningen worden op termijn terugverdiend door verlaagde energiekosten.

Waar kan je in Amsterdam De Pijp ouderenhuisvesting realiseren? Een noodzaak gezien de stijging van 115% van de 75+ huishoudens in Amsterdam de komende 25 jaar. De Pijp, een wijk waarvan oudsher veel sociale huisvesting is. Een wijk waar de woningvoorraad grotendeels bestaat uit portiekwoningen uit de late 19de eeuw (revolutiebouw), begin 20ste eeuw (Plan Zuid) en de stadsvernieuwing uit de jaren ‘80. Op het moment dat mobiliteitsproblemen bij ouderen ontstaan, die veelvuldig ontstaan rond de leeftijd van 75 jaar, zijn er binnen de wijk weinig alternatieven. Is het mogelijk door een transitie van de bestaande voorraad ouderen langer in de wijk, binnen hun netwerk, te laten wonen?

De oplossing redenerend vanuit de bestaande context
Ons onderzoek ‘langer (uit het) t(e)huis’ in samenwerking met de Stadsdorp De Pijp, de gemeente Amsterdam, Eigen Haard en Cordaan richt zich op een concreet ontwerp voor de aanpassing van een bouwblok. Door de wijziging van de portiekontsluiting naar een galerijontsluiting ontstaat een complex met woningen zoals geschikt voor ouderen. De privé binnentuinen worden een gezamenlijke binnentuin waardoor een ruimte ontstaat voor informeel contact. Door een bouwblok van het Plan Zuid te selecteren vindt de ingreep plaats in een bouwblok met een gestructureerde opzet en in het bezit van één partij.

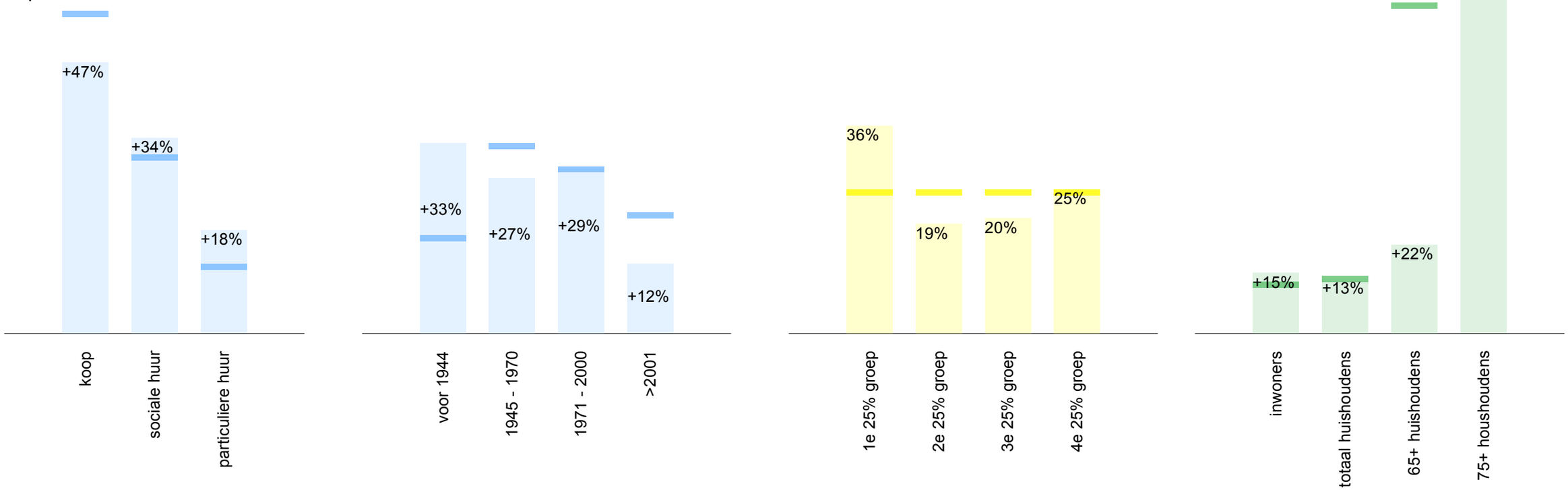
Is er draagvlak?
Een deel van de financiering bestaat uit de selectie van een bouwblok waarbij onderhoud op het programma staat. Door de opgave te combineren met het verduurzamen van de woningen ontstaat een breder financieel model. Hiervoor zijn duurzaamheidssubsidies beschikbaar voor corporaties. Een stimulans voor corporaties om meer dan groot onderhoud te plegen ontbreekt doordat de woningen in de huidige toestand uitstekend te verhuren zijn. Bepalend is de politieke keuze of woningen voor ouderen binnen de wijk, waar de ouderen hun (zorg)netwerk hebben, mogelijk wordt gemaakt.

En verder....
Alle elementen zijn aanwezig om een ‘langer thuis’ in Amsterdam de Pijp mogelijk te maken. Het vormen van informele netwerken wordt in het kader van de participatiemaatschappij gestimuleerd, een goed voorbeeld is het stadsdorp De Pijp. Een aanpassing zoals voorgesteld maakt dat er meer 0-treden woningen beschikbaar zijn. Een transitie gaat echter niet vanzelf in een gewilde wijk. Om ‘langer thuis’ in Amsterdam De Pijp te realiseren is afstemming tussen de corporaties in combinatie met prestatieafspraken met de gemeente een vereiste

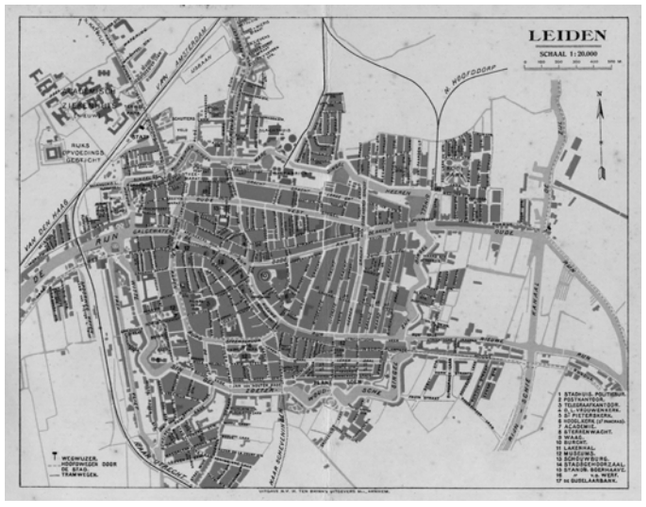
In Leiden is de oudste universiteit van Nederland gevestigd. Deze is gevestigd in de historische binnenstad die na Amsterdam het grootste in oppervlakte is. Van de in totaal 128.600 inwoners is ca. 10% student. Het hoge aandeel van lage inkomens wordt mede veroorzaakt door de aanwezigheid van de studenten. Leiden heeft weinig uitbreidingsmogelijkheden doordat de gemeente is ingesloten tussen Oestgeest, Voorschoten, Rijnsburg en Leiderdorp. Dit verklaart de relatief oude woningvoorraad. Latere uitbreidingen van Leiden hebben buiten de stadsgrenzen plaatsgevonden. Door de beperkte ruimte is de gemeente Leiden actief opzoek naar verdichtings-mogelijkheden voor de de voorspelde groei van het aantal huishoudens van 16%.

Tot aan de 19de eeuw is de stedelijke groei met name te danken aan de wolnijverheid, Leiden was in de 17de eeuw de grootste textielproducent van Europa. De textiel en later de metaal- en conservenfabrieken bleven tot ver in de 20ste eeuw een grote werkgever. In de naoorlogse periode is de industrie vervangen door hightechbedrijven, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en hoger onderwijs. Door de hervorming van de werkgelegenheid is ook het inkomen van gemiddelde Leidenaar gestegen. Zowel de stad als de bewoners waren tot de hervorming van de primaire werkgelegheid arm.

De slechte financiële en het politieke liberale klimaat in het begin van de 20ste eeuw verklaren dat na de invoering van de Woningwet in 1901 weinig is gebouwd door de woningbouwcorporaties. De gemeente had geen financiële middelen en ervaarde de woningontwikkeling een private taak. Door gegoede burgers en beter betaalde arbeiders zijn rondom de singels huur- en koopwoningen ontwikkeld door private ontwikkelingen. Dat niet de gemeente, maar private partijen de ontwikkelingen initieerden verklaart het voor een stad hoge aandeel koopwoningen. Later, in de naoorlogse periode, neemt de gemeente wel de nadrukkelijke rol op als ontwikkelaar van sociale woningen. Er worden sociale huurwoningen door de gemeente zelf ontwikkeld die in beheer worden gegeven van de corporaties.



bron: primos 2015 / cbs

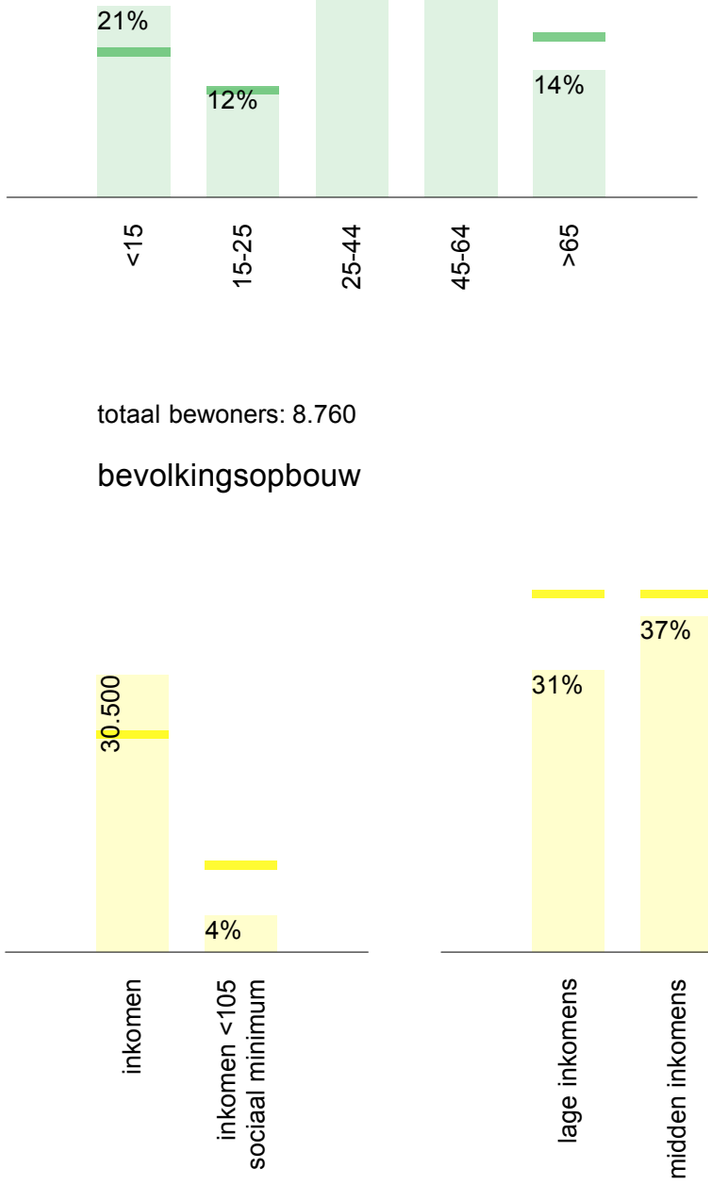


De Professoren- en Burgemeesterwijk grenst aan de Noordzijde aan de Singel rondom de historische binnenstad van Leiden. Het stadsdeel is een eenheid door de begrenzingen van de Singel aan de Westzijde, De Nieuwe Rijn aan de Noordzijde, het Rijn-Schiekanaal aan de Oostzijde, het spoorwegtrace richting Alphen aan de Zuidzijde en als laatste de invalsweg richting het centrum aan de Westzijde, de Lammerschansweg. Officieel bestaat het stadsdeel uit de wijken, de Professorenwijk Oost en West, de Burgemeesterwijk en de Rijndijkbuurt.

Stedenbouwkundig vormen de wijken een eenheid doordat het overgrote deel van de bebouwing volgens het stedenbouwkundig plan van het bureau Grandpré Moliere, Verhagen en Kok is gebouwd in de jaren ‘20 en ’30.
Aan de zijde van De Rijndijk en de Singel, de historische transportwegen, bevindt zich oudere bebouwing. Het verst verwijderd van de binnenstad bevinden zich de jaren ‘60 uitbreidingsdelen. Opvallend is dat de opzet uit de jaren ’20 de tands des tijds zonder aanzienlijke aanpassingen heeft doorstaan.

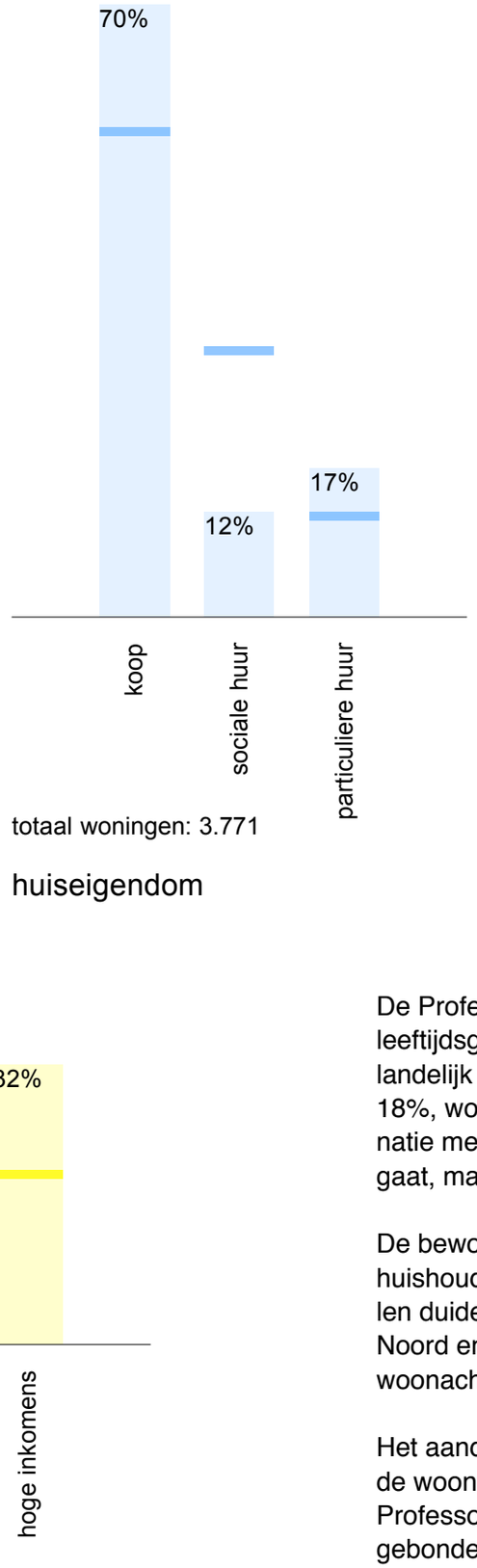
totaal bewoners: 8.760

bevolkingsopbouw



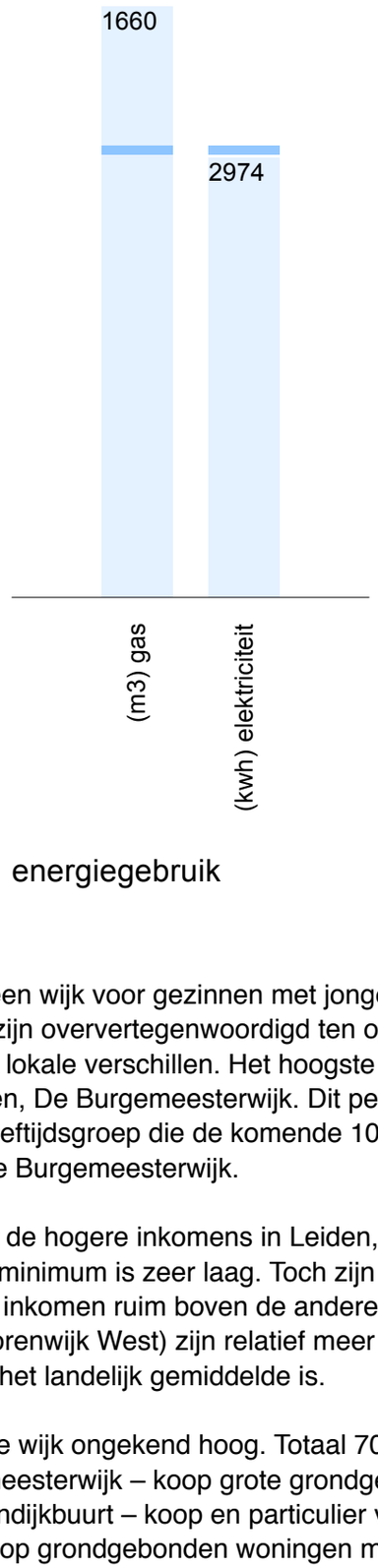
totaal woningen: 3.771

huiseigendom



huistype

energiegebruik



inkomen

bron: cbs

De Professoren en Burgemeesterwijk is vooral een wijk voor gezinnen met jonge kinderen. De leeftijdsgroepen onder de 15 jaar en 25-44 jaar zijn oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Toch zijn er binnen de wijk lokale verschillen. Het hoogste percentage ouderen, 18%, woont in de buurt met de grootste woningen, De Burgemeesterwijk. Dit percentage in combinatie met een oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep die de komende 10 jaar met pensioen gaat, maakt dat de vergrijzing het sterkst is in De Burgemeesterwijk.

De bewoners van de wijk behoren als geheel tot de hogere inkomens in Leiden, het percentage huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum is zeer laag. Toch zijn de lokale verschillen duidelijk. De Burgemeesterwijk steekt ook in inkomen ruim boven de andere wijken uit. Aan de Noord en Zuidzijde (de Rijndijkbuurt en Professorenwijk West) zijn relatief meer lagere inkomens woonachtig, alhoewel het percentage net onder het landelijk gemiddelde is.

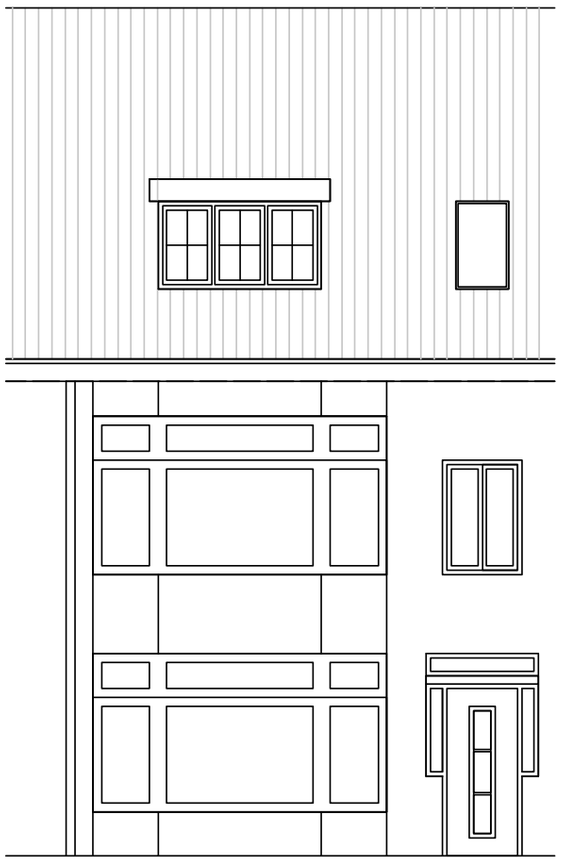
Het aandeel koopwoningen is voor een stedelijke wijk ongekend hoog. Totaal 70%. Globaal kan men de woonsituatie in de wijken verdelen in Burgemeesterwijk – koop grote grondgebonden woningen, Professorenwijk Oost – koopappartementen, Rijndijkbuurt – koop en particulier verhuur van grondgebonden woningen, Professorenwijk West – koop grondgebonden woningen met een deel sociale verhuur appartementen. In zijn geheel is de jaren ‘30 grondgebonden koopwoning tussen de 100 en 130m2 de gemene deler.

bebouwing voor 1900
stadsuitbreiding 1910-1940
stadsuitbreiding +/-1960
latere invulling

bouwfasen

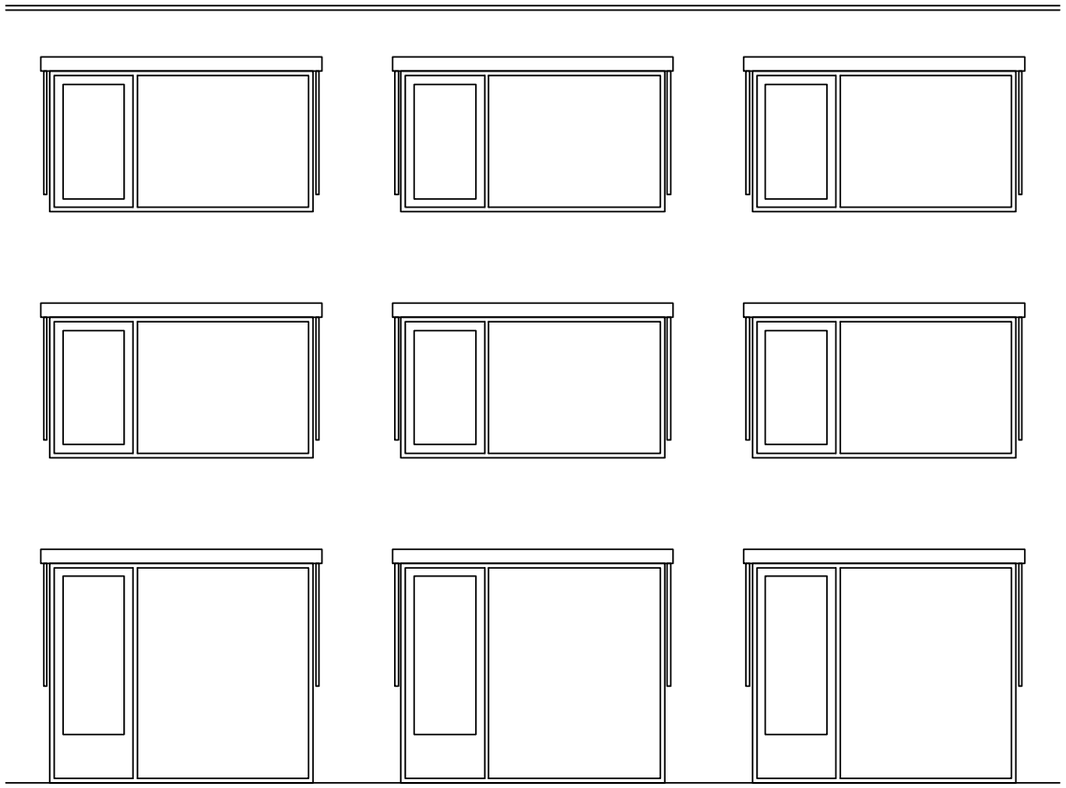
1 - verzorgingshuis Lorentzhof
2 - welzijnswerk - 't Trefpunt
voorzieningen / winkels

zorgpunten en voorzieningen



Hoe blijf je wonen in de jaren ‘30 grond gebonden woning?

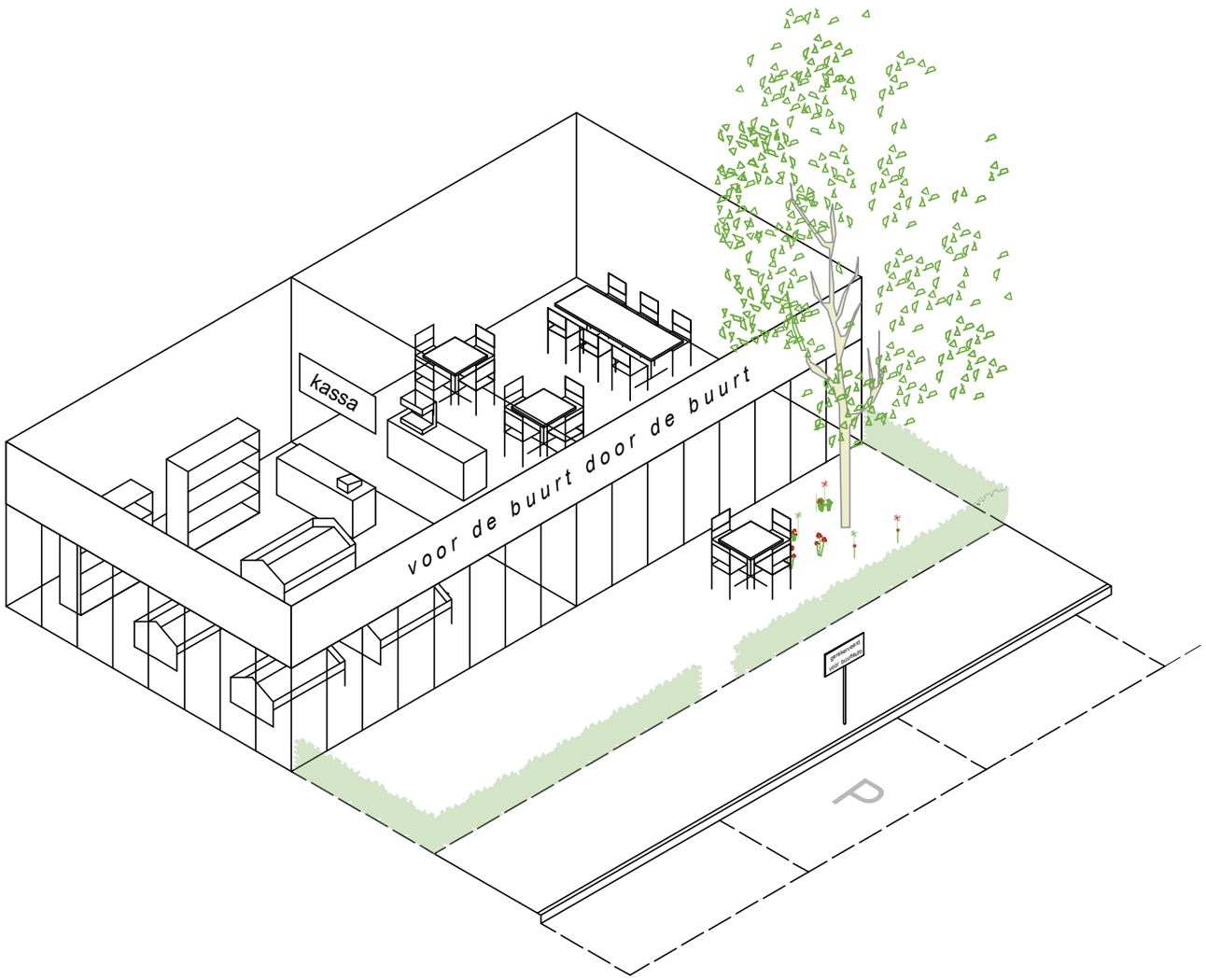
< ? <



De bewoners van de Professoren en Burgemeesterwijk zijn economisch krachtig. Het is niet de buurt waar de gemeente tijd en aandacht moet investeren in een sociaal vangnet. De welgestelde actieve oudere wenst geen bepalende regisserende overheid. Het initiatief om een woonomgeving te creëren waar men fijn zelfstandig woont ligt hierdoor bij de bewoner zelf.

Vanuit de enquête van de gemeente en de bijeenkomsten met de buurt zijn een aantal opgaven te herkennen. Ten eerste is het voorzieningenniveau gedaald door sluiting van het buurthuis en buurtwinkels. Een plek voor samenkomst voorkomt vereenzaming. Een winkel in de buurt draagt bij aan de zelfstandigheid van de ouderen. Ten tweede zullen aanpassingen aan de woningen gewenst zijn voor de ouderen in de grondgebonden woning. Door de aanpassing op wijkniveau, naar wens van de bewoner, te plannen kan de ingreep gecombineerd worden met bijvoorbeeld de landelijke duurzaamheidsambitie. Ten derde is er binnen de wijk geen alternatief voor de oudere wenst te verhuizen naar een appartement met een collectieve ruimte. De oudere heeft een netwerk binnen de wijk en wil blijven wonen in deze wijk.

Wie pakt de handschoen op om aan deze opgaven te werken. De oudere toont initiatief maar om een buurthuis of woningen van de grond te krijgen is samenwerking onontbeerlijk. Een bundeling van kennis en daadkracht van zorg- en huisvestingspartijen in combinatie met de gemeente is noodzakelijk om de opgaven te financieren en te realiseren.



‘Voor de buurt, door de buurt’ een slogan die gebruikt wordt door ‘Dorp 66’ om in het plattelandsdorp Polsbroek functies te behouden. Een groep van bewoners heeft een wijkcoöperatie opgezet waarbij gezamenlijk met koop en sociale huurwoningen een wijkcafé en een supermarkt is ontwikkeld die wordt gerund door bewoners zelf. De bewoner voorziet op deze manier in hun eigen behoefte, waarbij de bewoner zelf de behoefte goed aanvoelt. Daar waar de vitale oudere geen behoefte heeft om de maaltijd te nuttigen bij het verzorgingshuis, bepaalt men zelf de sfeer en het aanbod en is men actief om buurtbewoners te betrekken.

Na de welzijnsrol door de kerk en het gesubsidieerde buurthuis pakt mogelijk deze draagkrachtige wijk zelf het welzijnswerk op. Zelfredzaamheid in optima forma. Het is een bijdrage tegen de eenzaamheid in een wijk die hoofdzakelijk bestaat uit grote afzonderlijke woningen.

De bewoner verrichten zelf de exploitatie, waarbij met lokale partijen gezamenlijke behoeftes kunnen worden vervuld. Kan de gemeente een pand ter beschikking stellen voor een buurthuis? Kan Libertas activiteiten ontplooien, zoals nu in andere Libertas ‘huizen voor de wijk’ plaatsvindt? Kan samen met een zorgpartij, zoals bijvoorbeeld Ipse Bruggen, een leer en werkplaats aangeboden worden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt?

In tegenstelling tot het gesubsidieerde buurthuis kan een supermarkt en café ertoe bijdragen dat de exploitatie mogelijk is. Het vinden van een brede formule voor de in omvang beperkte doelgroep is noodzakelijk. Zo kan een leenauto voor de buurt de dienstverlening verbreden en wellicht een bredere doelgroep interesseren.

Door de honkvastheid van de ouderen in koopwoningen vindt er beperkt doorstroom van eengezinswoningen plaats. Het PBL (Planbureau voor de Nederlandse Leefomgeving) signaleert dat de beperkte doorstroming kan leiden tot een tijdelijke krapte op de woningmarkt. De verhuisgeneigde ouderen binnen de Professoren en Burgemeesterwijk geven aan dat ze bij voorkeur willen verhuizen naar een gelijkvloers appartement.

Er is zowel een wens geuit naar koopwoningen, want huiseigendom is steeds gangbaarder op hogere leeftijd. Als huurwoningen, voor de oudere doelgroep waarvoor zorg en gezamenlijke ruimten relevant zijn. Ontwikkelaars en beleggers zijn zeker geïnteresseerd om koop of huurwoningen te ontwikkelen in deze gewilde wijk. Om te voorkomen dat er enkel koopappartementen in een hoge prijsklasse beschikbaar komen, zal de gemeente bij verkoop van eigen vastgoed of bij een bestemmingsplanprocedure randvoorwaarden moeten stellen. Mogelijke randvoorwaarden zijn een verdeling in sociale huurwoningen, middensegment huur of koop. Deze beinvloeden de verkoopwaarde vanzelfsprekend negatief. Waardoor het een politieke keuze is of de opbrengst of de beleidsdoelstellingen leidend zijn.

In de Professoren en Burgemeesterwijk is de vraag zijn waar deze woningen gerealiseerd kunnen worden?

optie 1 - maatschappelijk vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed in het bezit van de gemeente kan het vertrekpunt vormen voor een transformatie. De gebouwen die de gemeente bezit met een omvang van ca 2.000m2 kunnen onderzocht worden op de geschiktheid op de verbouw tot appartementen. Een voorbeeld van het maatschappelijk vastgoed is het joods weeshuis aan de Roodenburgerstraat. Uit geïnteresseerden in de wijk kan een collectief van bewoners, na het vaststellen van een marktconforme prijs voor het gemeentelijk vastgoed, de rol van opdrachtgever op zich nemen. Het zogenaamde CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De vitale 60+ zal zich in tegenstelling tot de zorgbehoevende 80+ eerder wensen te committeren aan een appartement. Commitment van de ouderen in de koopwoning is essentieel doordat de meerderheid pas verhuist bij een acute zorgvraag.

optie 2 - stedenbouwkundige zwakke plekken

De wijk is grotendeels gebouwd volgens het stedenbouwkundig plan van bureau Grandpré Moliere, Verhagen en Kok uit de jaren ’30. In de aansluiting met de oudere bebouwing aan de Noordzijde zijn een aantal plekken van stedenbouwkundig mindere kwaliteit. Langs de oever van de Rijn en aan Hoge Rijndijk zijn nog restanten van handels en distributieterreinen die verder de stad uit zijn verdreven. Het realiseren van appartementencomplexen is op stedenbouwkundig mindere plekken een verbetering voor de wijk. Door het particuliere eigendom is dit een private gelegenheid, hoewel de gemeente hier wel een regierol in kan nemen.

optie 3 - stedenbouwkundige lege plekken

Ouderenhuisvesting wordt bij voorkeur gepositioneerd nabij voorzieningen. Het is minder logisch om ouderenwoningen te realiseren aan de rand van de wijk, zoals bijvoorbeeld aan het Rijn-Schiekanaal. Hoewel ruimte aan de rand eerder voorhanden is. Er zijn mogelijke plekken voor bebouwing binnen de bestaande bebouwing. In de zone tussen de 19de en 20ste eeuw bebouwing zijn een aantal ravelranden die zich lenen voor een mogelijk bebouwing. Bijvoorbeeld de zone aan de Verdamstraat, waar recentelijk al een aantal urban villa’s zijn geplaatst.

Leiden zoekt actief naar mogelijkheden om woningen toe te voegen voor de stijging van het aantal huishoudens van ca 12% de komende 25 jaar. Uitbreidingslocaties zijn echter niet voorhanden binnen de stadsgrenzen. De Professoren en Burgemeesterwijk is een gaaf voorbeeld van de stedenbouwkundige Grandpre Moliere, de singels en de ruime jaren 30 woningen maken dit tot een geliefde wijk. De grote woningen zijn doordat de badkamer en slaapkamers op de verdieping liggen niet per definitie geschikt voor ouderen. Ouderen zouden graag binnen de wijk verhuizen naar een kleiner gelijkvloers appartement. Het gemiddeld inkomen behoort tot een van de hoogste in Leiden. Op welke wijze kunnen binnen de wijk appartementen met een collectieve voorziening worden gerealiseerd, zodat een informeel (zorg)netwerk ontstaat, in een (prijs)segment zoals geschikt voor ouderen?

Locatie, locatie, locatie
Ons onderzoek ‘langer (uit het) t(e)huis’ in samenwerking met de gemeente Leiden en het ouderencontact profburgwijk richt zich op concrete locaties voor woningen zoals geschikt voor ouderen. Op basis van een stedenbouwkundige analyse zijn een aantal posities aangeduid waar inbreiding mogelijk is met toegevoegde waarde voor de wijk. Dit kan bijvoorbeeld op plekken die qua invulling minderwaardig zijn, bouwblokken die in het verleden niet zijn afgemaakt of maatschappelijk vastgoed zoals in het bezit van de gemeente die zich leent voor een transformatie. Sturing op het programma kan de gemeente bij uitgifte van eigen grond of vastgoed of bij wijziging van de bestemming. Deze sturing bestaat uit het verplichten van huur- en verkoopprijzen en op de bestemming. Door verkoop van eigen vastgoed of grond kan door een verkoop met dialoog exacter worden gestuurd op de invulling.

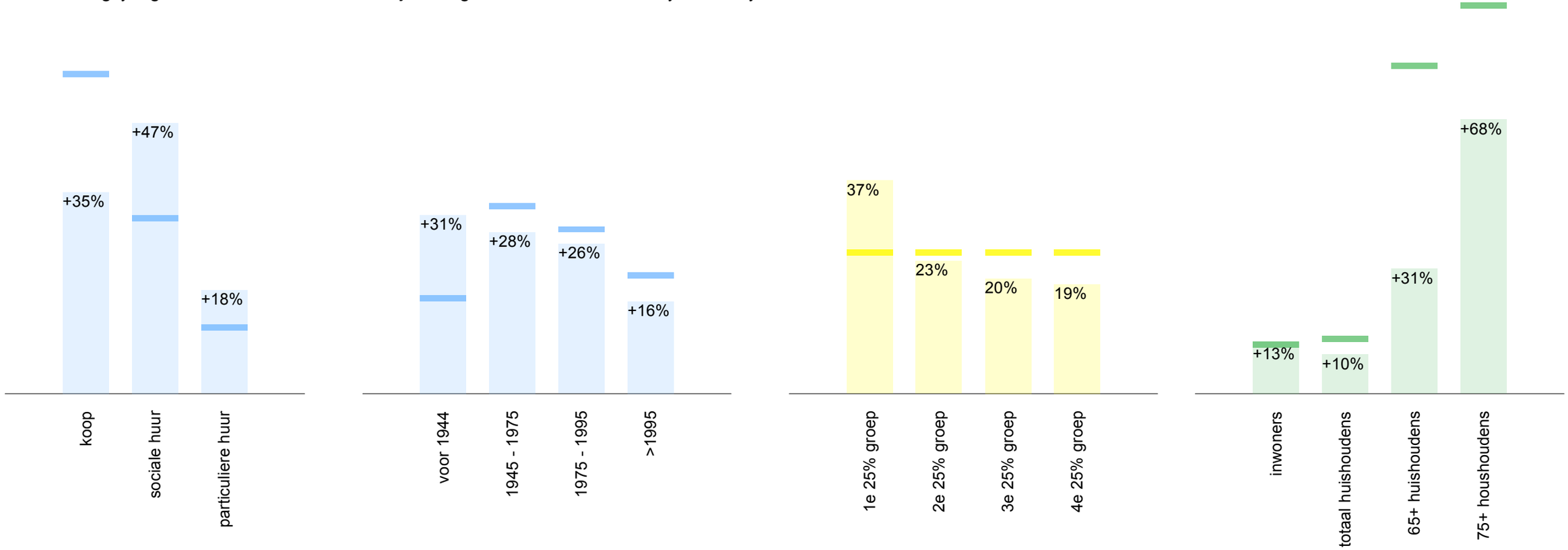
Is er draagvlak?
In de workshop is de analyse gedeeld. Bij voorkeur wordt de ouderenhuisvesting gecombineerd met een plek van samenkomst, doordat voorzieningen uit de wijk trekken. Het ouderencontact treedt graag in contact met ontwikkelaars om hun wensen kenbaar te maken, daarnaast is het ouderencontact in samenwerking met de gemeente de behoefte aan het inventariseren. In een gewilde wijk als de Professoren en Burgemeesterwijk staan ontwikkelaars in de rij om appartementen te ontwikkelen. Ontwikkelaars, lokale eigenaren en ontwerpers zijn volop initiërend. Sturing op ouderenhuisvesting in combinatie met een plek van samenkomst is daarbij de uitdaging. Interactie tussen de beleidsafdeling wonen en de toetsende instantie is hiervoor noodzakelijk.

En verder….
Doordat de bewoners over het algemeen draagkrachtig zijn en de wijk in trek is, kan de gemeente Leiden zich beperken tot het toetsen en sturen van ontwikkelingen. In de Professoren- en Burgemeesterwijk pakt de markt ontwikkelingen op, het is enkel zaak de gewenste ontwikkeling te laten ontstaan. Een wijkcoöperatie vanuit het ouderencontact wordt bij voorkeur betrokken bij de ontwikkeling van appartementen, zodat naast woningen tevens een bijeenkomstplek ontstaat. Een brede formule vanuit de wijkcoöperatie, zoals maaltijden, café, supermarkt, deelauto, leer-werkplek maakt de exploitatie haalbaar. Hiervoor zullen de buurtbewoners zich moeten organiseren en inspannen.

Rotterdam is als de havenstad van Nederland van oudsher een stad van arbeiders met een laag inkomen. Met 37% is de laagste inkomensgroep nadrukkelijk aanwezig in Rotterdam. De haven is de motor voor de economische en stedenbouwkundige ontwikkeling van Rotterdam. Aan het einde van 19de eeuw kwamen met name Brabanders naar de stad om te werken in de haven, op het moment dat de haven explosief groeide door de uitgraving van de Nieuwe Waterweg (1866-1872). Het grootste deel van de woningvoorraad is afkomstig uit deze periode. Na de totale vernietiging van het centrum door het bombardement van 14 mei 1940 is de woningnood in eerste instantie te lijf gegaan door grote uitbreidingsplannen zoals Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen en Rotterdam Prins Alexander (waar Ommoord onderdeel van is). Na afronding van deze wijken was het inwonertal gestegen naar 731.000 inwoners in 1965. Het aantal is langzamerhand gedaald naar 616.260 op dit moment. De daling is het gevolg van de uittrek naar groeikernen van de jaren ’80 en Vinex wijken van de jaren ‘90, net buiten de stadsgrenzen.

De wederopbouw wijken zijn door de stad ontwikkelde stadsdelen die in beheer van de woningbouwverenigingen zijn gegeven, hierdoor is het aandeel van corporatiewoningen groot. Dit wordt versterkt doordat ten tijde van de stadsvernieuwing in de jaren ‘70 en ’80 grote delen van de wijken rondom het centrum, zoals het Oude en Nieuwe Westen en Crooswijk, gesaneerd zijn door de gemeente. Waarna het eigendom is overgedragen aan de woningbouwcorporaties.

De verwachte groei in Rotterdam door het CPB is beperkt, alhoewel de aantrekkingskracht van Rotterdam groter is dan voorspeld. De Gemeente Rotterdam heeft hierdoor als streven om tot 2040 50.000 woningen te realiseren. Ook in Rotterdam is de groei van de ouderen boven de 75+ zeer nadrukkelijk aanwezig door de dubbele vergrijzing. Men wordt ouder en de babyboom generatie bereikt de leeftijd van 75 jaar.



huiseigendom
bron: primos 2015 / cbs

bouwperiode woningvoorraad

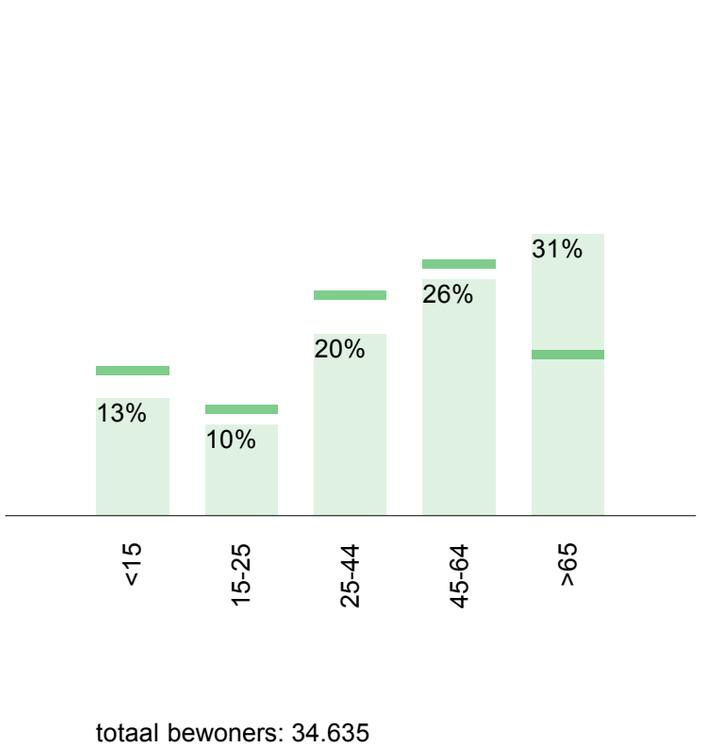
inkomen

bevolkingsontwikkeling 2016-2040

De eerste bewoners vertrokken ca 50 jaar geleden naar de ‘Sahara van Rotterdam’, zoals Rotterdam Ommoord werd genoemd door de kale zandvlakte ver verwijderd van het stadscentrum. Jonge gezinnen kregen met name een woning in de Alexanderpolder toebedeeld doordat gezinswoningen in het centrum schaars waren ten tijde van de wederopbouw. Hoewel Rotterdam Alexander buiten de polder een negatief beeld heeft, is de tevredenheid van de bewoners groot.

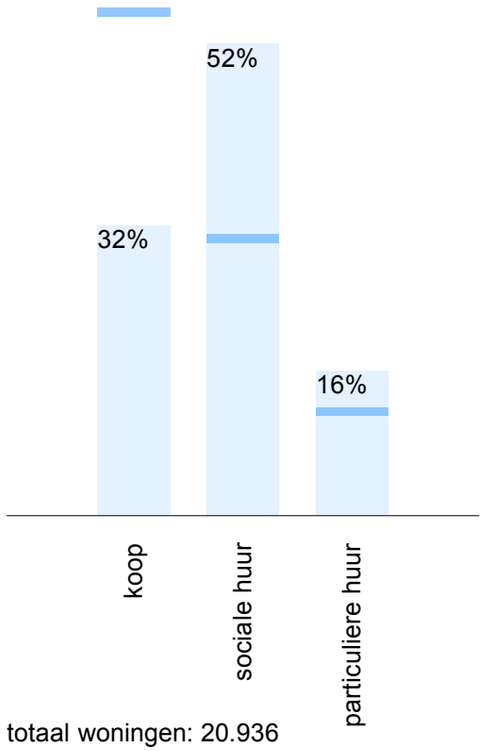
Rotterdam Alexander is een door de gemeentelijke dienst ontwikkelde stad. Lotte Stam-Beese, stedenbouwkundige en hoofarchitect bij de Dienst Stadsontwikkeling en Wederopbouw, heeft heel Ommoord en de omliggende wijken ontworpen. Bij het ontwerp is gestart vanaf een leeg vel zonder rekening te houden met bestaande polderstructuren.

SALE
Leeftijds-
korting
1.49



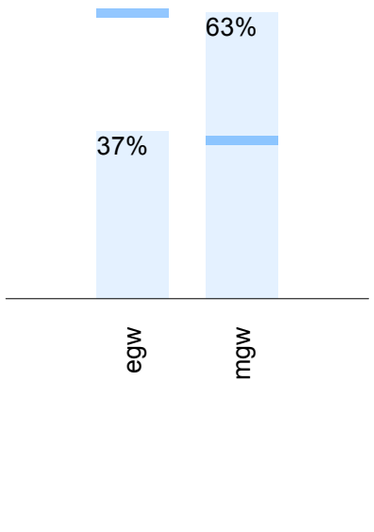
totaal bewoners: 34.635

bevolkingsopbouw

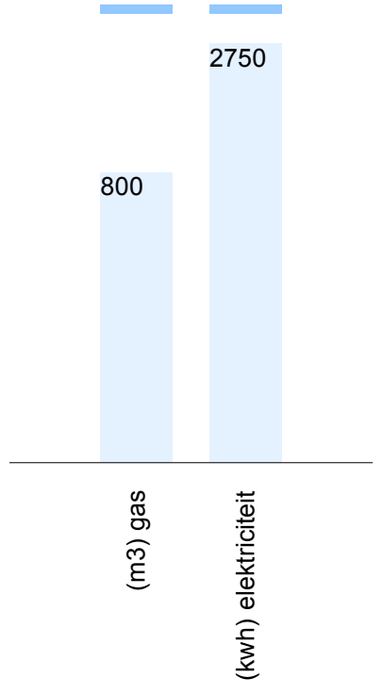


totaal woningen: 20.936

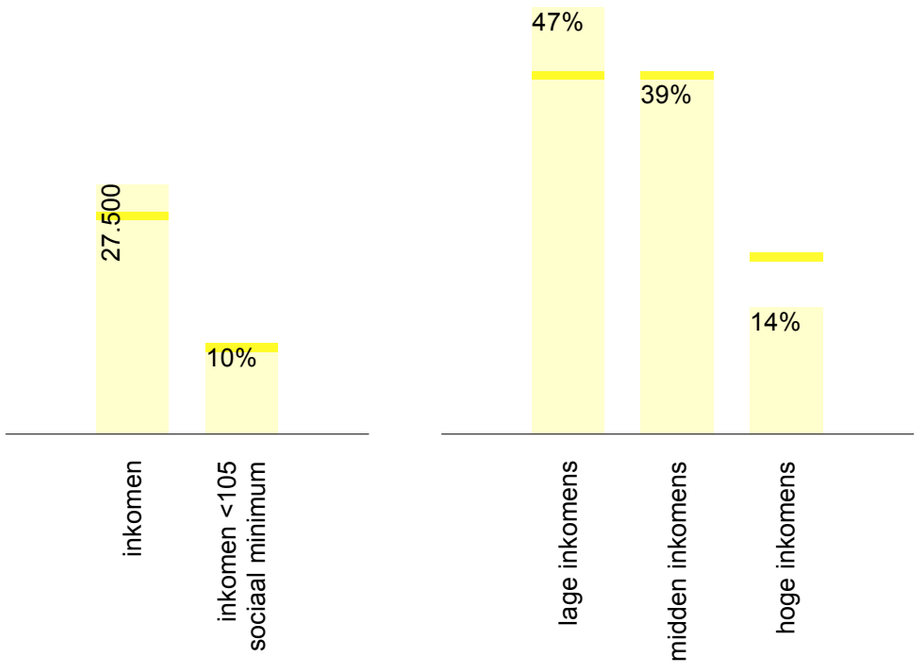
huiseigendom



huistype



energiegebruik



inkomen
bron: cbs

De hoogbouw is in opdracht van de dienst Volkshuisvesting gebouwd door aannemers die hun eigen standaard ontwikkelden en zijn in exploitatie overgaan naar woningbouwverenigingen (de tegenwoordige corporaties). Deze top-down benadering verklaart ook het grote aandeel sociale huurwoningen (52%). Alhoewel het percentage inkomens rond het sociaal minimum 10% is, wat vergelijkbaar is met het landelijke gemiddelde.

Het inkomensbeeld van de huishoudens lijkt sterk op het landelijk gemiddelde, met een lichte oververtegenwoordiging van de lage inkomens. In vergelijking met Rotterdam in zijn geheel zijn de middeninkomens ruim vertegenwoordigd.

Het energieverbruik is lager dan het landelijk gemiddelde. Alhoewel de isolatie van de afzonderlijke woning zeer matig is, is het geringe energieverbruik te verklaren vanuit het grote aandeel appartementen en de stadsverwarming.

- eengezinswoningen
- wonen met zorg
- appartementen
- voorzieningen

type woningen

- 1 - Gerard Goosenflat - Humanitas - 26 ZZP
- 2 - Nijeveld - Laurens - 89 ZZP
- 3 - De Schutse- SOR - wordt verbouwd tot woonzorgcentrum
- 4 - Zorg aan Huis - Laurens
- 5 - De Hofstee - Laurens - 167 ZZP
- 6 - De Naber - Laurens - 34 ZZP
- 7 - Boekholt - SOR - gesloten
- voorzieningen / winkels

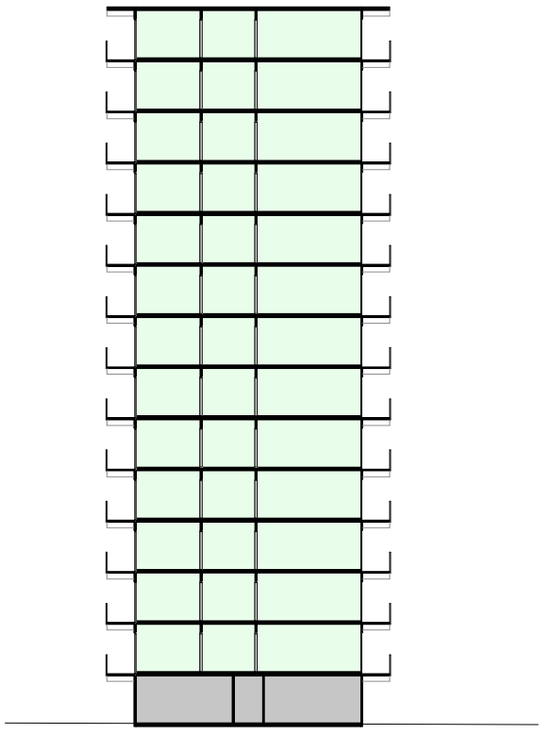
zorgpunten en voorzieningen

Hoe toekomstbestendig is het wederopbouwplan?

type 1. eengezinswoning

koop

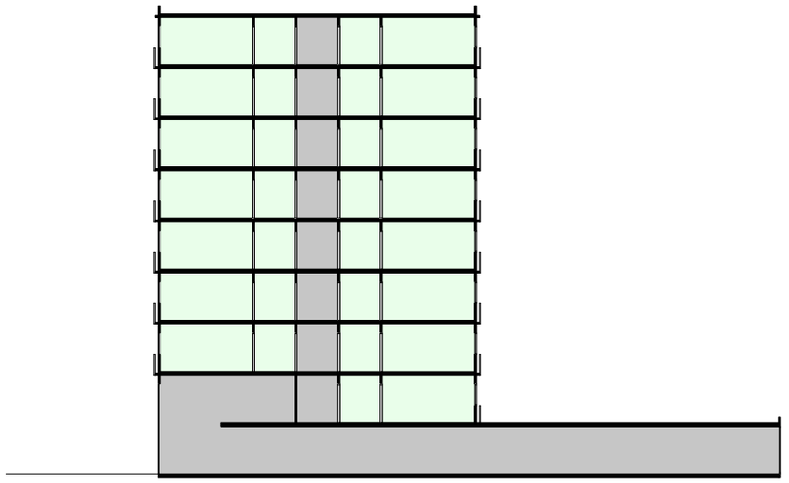
> €600



type 2. galerijflat

< €600

> €600



type 3. verpleeghuis

ZZP 1 tm 3

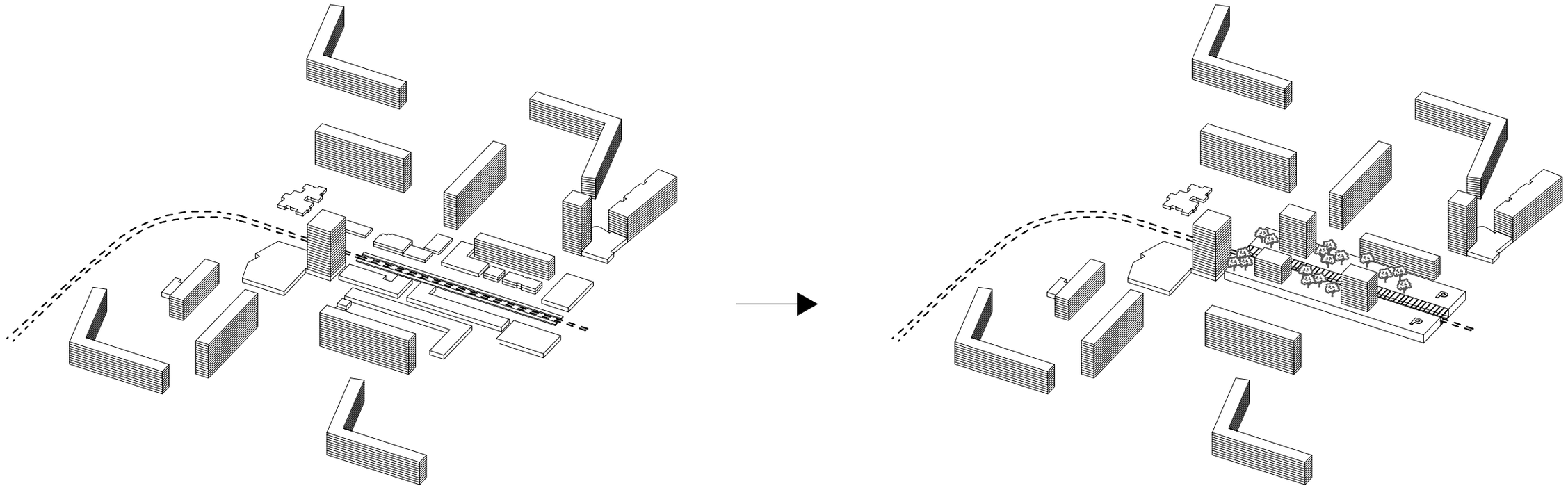
ZZP 4 tm 8

De gestructureerde top-down benadering van de ontwikkeling van Rotterdam Ommoord bestaat uit drie type woningen. Ten eerste de grondgebonden eengezinswoning. Ten tweede de galerijflat zoals verhuurd wordt door corporaties in het sociale segment en ten derde het verpleeghuis. Op welke wijze kan met het bestaande vastgoed ingespeeld worden op wijzigingen in de woon- en zorgbehoefte. De corporaties zijn beperkt tot het verhuren van woningen aan lagere inkomens, waardoor het niet mogelijk is middeninkomens aan te trekken in Rotterdam Ommoord. De verpleeghuizen werden verhuurd aan zorgpartijen, die door het scheiden van zorg en wonen huurcontracten hebben opgezegd.

De eerste aanpassingen zijn zichtbaar, waarbij dit eerder een toevallige invulling lijkt. De uiterst gestructureerde stedenbouwkundige opzet van Ommoord maakt het noodzakelijk om vanuit de logica van het originele plan aanpassingen te ontwerpen. Doel van de aanpassingen zoals deze verricht zijn, is enerzijds een differentiatie in woningen aan te bieden en anderzijds meer woningen in de plint te voorzien. Het doel is te verklaren vanuit sociaal en ruimtelijke overwegingen. Hoe kan ondanks het gescheiden bezit en de hernieuwde beperkte rol van de corporaties gestructureerd aan het gebouw en in de wijk worden gewerkt.

Op ruimtelijk niveau is de begane grond, de plint, geheel uitgestorven. De appartementen worden binnen als zeer fijn ervaren, de buitenruimte eromheen wordt negatievere beoordeeld. Op welke wijze kan de openbare ruimte aangenamer worden gemaakt voor het langzame verkeer? Ommoord is opgebouwd uit een verzameling van woonenclaves (stempels in de woorden van de stedenbouwkundige Stam-Beese). De ruimte ertussen is kijkgroen voor de appartementen. Op welke wijze kunnen ingrepen worden gedaan om op plint niveau de activiteit te versterken vanuit de gestructureerde opzet van de wijk?

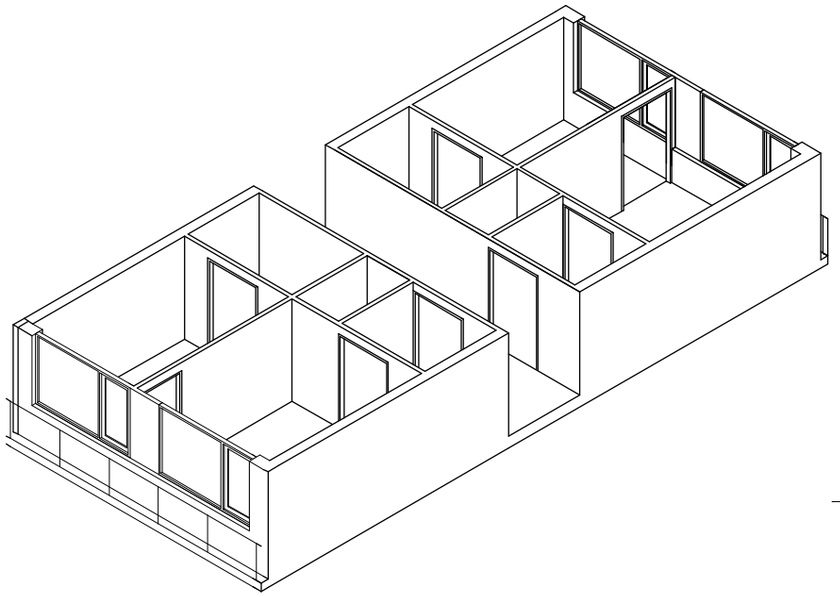
Op sociaal niveau zijn de bewoners homogeen. Geleidelijk zal vervanging gevonden moeten worden voor de huidige oudere bevolking. De flats bestaan enkel uit 80m2 woningen met een galerijontsluiting. Om lang zelfstandig te wonen is het gewenst om rolstoeltoegankelijke woningen aan te bieden. Om een breder publiek aan te spreken is een verschil in typologie van woningen gewenst. De woningen vallen nu allen in een sociale doelgroep. Op welke wijze kan er binnen de structuur, een divers aanbod worden gerealiseerd? Zodat de flats geschikt zijn voor de toekomstige invulling na de demografische golf van ouderen? Maar tevens ruimte wordt geboden voor huidige ouderen bewoners.

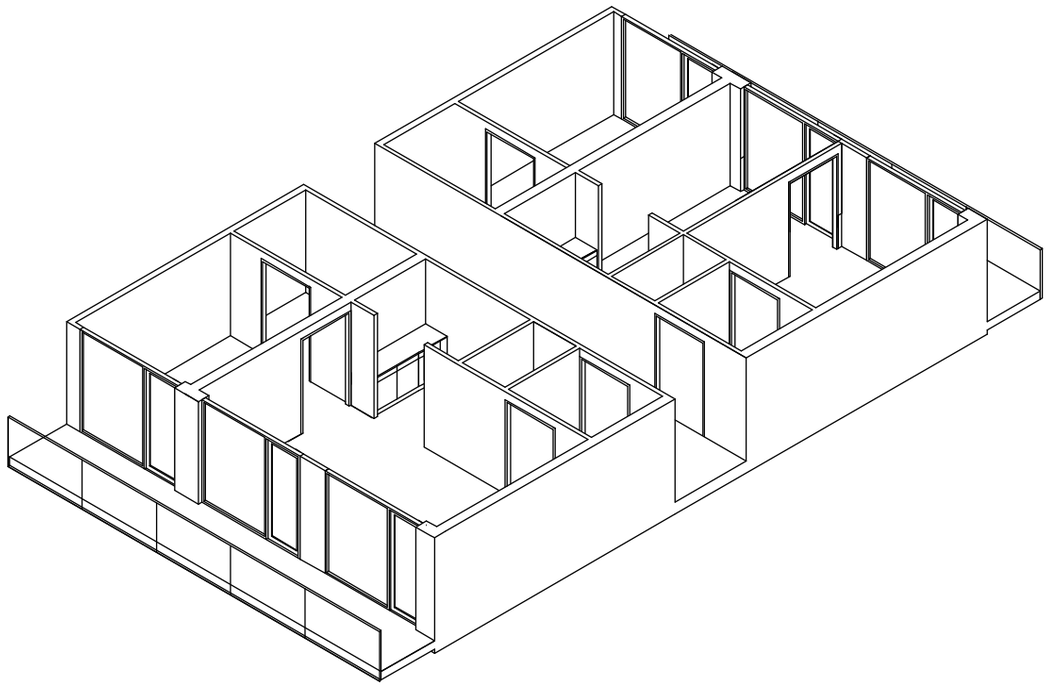


De twee winkelcentra in Ommoord, Hesseplaats en Binnenhof, zijn levendige winkelcentra die nog grotendeels in de oorspronkelijke toestand zijn. Het voorzieningenniveau per winkelcentrum is hoog en bestaat voor een groot deel uit kleinere middenstanders, waarvan er een enkeling al vanaf de opening is gevestigd. Recentelijk zijn bij beide centra bebouwingen naast de bestaande centra toegevoegd, waarbij woningbouw is gecombineerd met supermarktketens. De Hooge Hes bij Hesseplaats en de Binnenhoftoren bij Binnenhof. Beide projecten zijn deels koop en verhuur in het middensegment (tussen €850,- en €1.100,-pm). Kan bij één van de drie centra een ontwikkeling worden geïnitieerd.

De locatie biedt kansen om woningen te realiseren dichtbij voorzieningen. Een verdere verdichting van de winkelcentra kan de aanleiding zijn om de structuur van de winkelcentra en de aansluiting op de omgeving te verbeteren. Rondom de centra zijn langs de randen in de loop der tijd kleinere volumes toegevoegd, hetgeen leidt tot verrommeling van de ruimte rond de winkelcentra. De openheid naar de omgeving die kenmerkend is voor de steden-bouwkundige opzet wordt hiermee tenietgedaan. Vanuit de basisgedachte van een compact centrum in de groene omgeving kan een herinrichting van de winkelcentra plaatsvinden. De ingreep kan gecombineerd worden met het herinrichten van de openbare ruimte rondom de winkelcentra. De ruimte tussen de winkelcentra en de omliggende flats is gevuld met parkeerplaatsen. De winkelcentra hebben geheel gesloten wanden naar de omliggende ruimte. Zowel naar de flats als naar de metrostations.

Het ontwerp bestaat uit een plintzone waarin de bestaande winkels en de omliggende latere aanbouwen worden opgenomen. Op het dak worden parkeer-plaatsen voorzien zodat de openbare ruimte groener kan worden ingericht. Bovenop de plintzone zijn appartemententorens geplaatst voor de verhuur of verkoop. Door de samenwerking met een belegger kunnen de woningen in een prijscategorie worden aangeboden (€600,- €900,-), waarvan een beperkt aantal aanwezig zijn in Ommoord.





20m² en 40m² woningen zonder buitenruimte

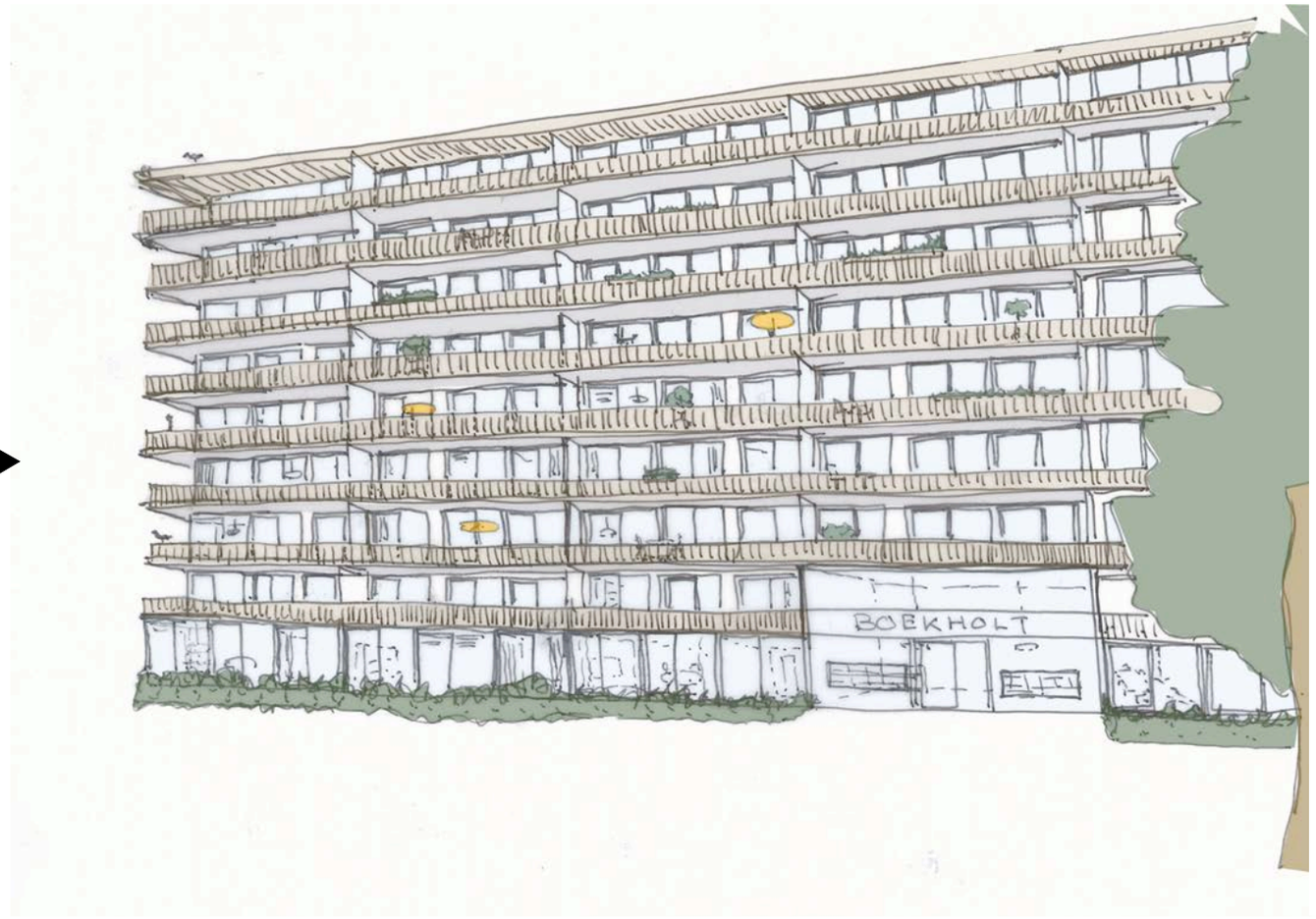
huidige opzet

60m² en 80m² woning met buitenruimte

ontwerp

In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal verzorgingshuizen opgenomen. Het verzorgingshuis wordt niet meer gefinancierd, wat is de toekomst van het gebouw? Het vastgoed en vooral de ouderen zijn in Ommoord aanwezig. Laurens, eigenaar van één verzorgingshuis kiest ervoor om het te exploiteren als verpleeghuis. Door de zwaardere ZZP's te bedienen blijft de wooncomponent binnen de Wetlangdurige zorg vergoed. SOR, eigenaar van drie andere complexen kiest voor het aanbieden van woningen in verschillende vormen. Met een beperkte ingreep worden in twee complexen huurwoningen in een sociaal segment aangeboden, met of zonder zorgfuncties in de plint. De gebouwen met zorgcomponent worden integraal verhuurd aan een zorgpartij.

Er staat nog één volume leeg. Een sloop en nieuwbouw is onderzocht. De locatie nabij voorzieningen en de interne nultreden ontsluiting maakt de locatie geschikt voor ouderenhuisvesting. De typologie maakt het mogelijk om op een eenvoudige manier andere woningen in het bestaande gebouw te realiseren. Het ontwerp bestaat uit een opwaardering van de bebouwing. Zowel intern als extern. Om op deze manier ruimere zelfstandige woningen te realiseren van ca 60m2, met buitenruimte en een opwaardering van de gevel. Bij voorkeur wordt een woning aangeboden in een prijscategorie van €600,- tot €800,- pm of een verkoopprijs van rond de €200.000,-.



potentie van een verbouwing.
vergelijking bestaande en nieuwe situatie
Europarei, Uithoorn

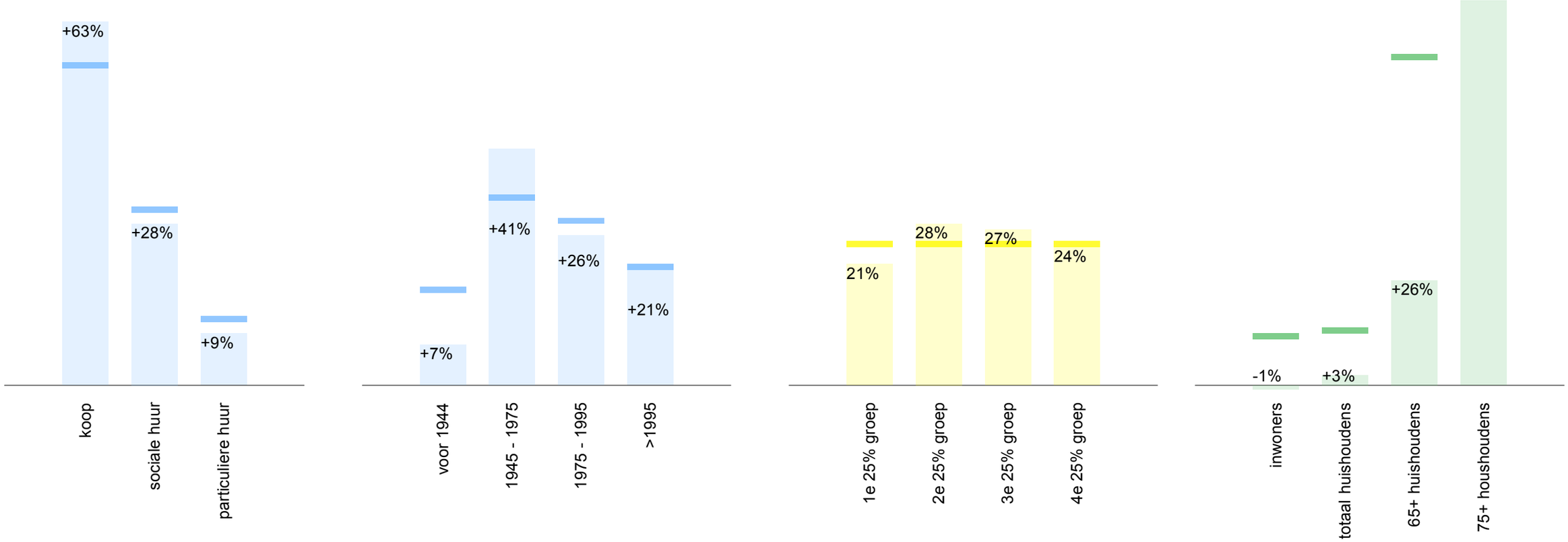
Rotterdam Ommoord een naoorlogse uitbreidingswijk, ontworpen door de gemeente Rotterdam op een kale zandvlakte aan de rand van de stad. Een wijk die ogenschijnlijk veel uiterlijke kenmerken van De Bijlmer heeft, maar die door de grote aanwezigheid van middeninkomens, het ruime winkelaanbod, de voorzieningen en de groene buitenruimte hoog gewaardeerd wordt. In de geplande stad zijn drie woonvormen voorzien; de eengezinswoning, de galerijflat met appartementen van rond de 80m2 en het verpleeghuis. De laatste twee zijn voornamelijk in het bezit van verschillende woningbouwcorporaties. Inmiddels is het speelveld veranderd, maar zijn de woningen en eigendomsverhoudingen in Ommoord ongewijzigd. De galerijflat is niet in trek bij gezinnen en door het ‘passend toewijzen’ is het voor de corporatie niet mogelijk om aanzienlijke investeringen te doen om middeninkomens aan te trekken. De zorginstellingen hebben het huurcontract opgezegd van de verpleeghuizen omdat de huisvestingscomponent van de lagere zorgzwaarten (ZPP 1 tm 3) niet meer wordt vergoed. Op welke wijze kan Ommoord aantrekkelijk blijven voor de middeninkomens die de kwaliteit van de wijk bepaalt? En op welke wijze kan in een wijk met een hoog percentage ouderen (35% tov 18% gemiddeld) een divers woonaanbod worden gerealiseerd voor ouderen?

Stadsontwikkeling na de Herzieningswet
De opgaven om Rotterdam Ommoord toekomstbestendig te maken zijn evident. De eigendomsverhoudingen en de stedenbouwkundige opzet van Rotterdam Ommoord is gestructureerd, waardoor een structurele aanpak mogelijk is. Echter zijn de corporaties door de Herzieningswet en het Passend toewijzen niet meer de partij die brede stedelijke ontwikkelingen initiëren voor huur- en koopwoningen. Om de groei van Rotterdam een plek te geven is de gemeente actief opzoek naar inbreidingslocaties. Ons ontwerpend onderzoek richt zich op het versterken van de drie aanwezige centra in Ommoord. Enerzijds door een herontwikkeling van een wijkcentrum zoals eigendom van de gemeente en anderzijds door de herontwikkeling van een verpleeghuis zoals nu tijdelijk gevuld. Door ouderenhuisvesting in het middensegment (€600 - €900 huur pm) te ontwikkelen nabij voorzieningen worden er vanuit de logica van het stedenbouwkundig plan woningen toegevoegd. Door nieuwbouw op gemeentelijke grond kunnen randvoorwaarden ten aanzien van huur- en koopprijzen worden bepaald. Het betrekken van een belegger maakt het mogelijk woningen aan te bieden in een prijssegment zoals niet aanwezig is. Een herontwikkeling van het verpleeghuis ligt voor de hand doordat het gebouw door de typologie (rolstoeltoegankelijk), locatie (nabij voorzieningen) uitstekende condities kent om een ‘langer thuis’ te realiseren. Er is echter een aanzienlijke investering nodig om in het voormalige verpleeghuis woningen te realiseren. De eigenaar, de corporatie, ziet geen mogelijkheid om rendabel de noodzakelijke investering te doen doordat de corporatie zich noodzakelijkerwijs beperkt tot verhuur aan de primaire doelgroep tot ca. €600,- huur pm.

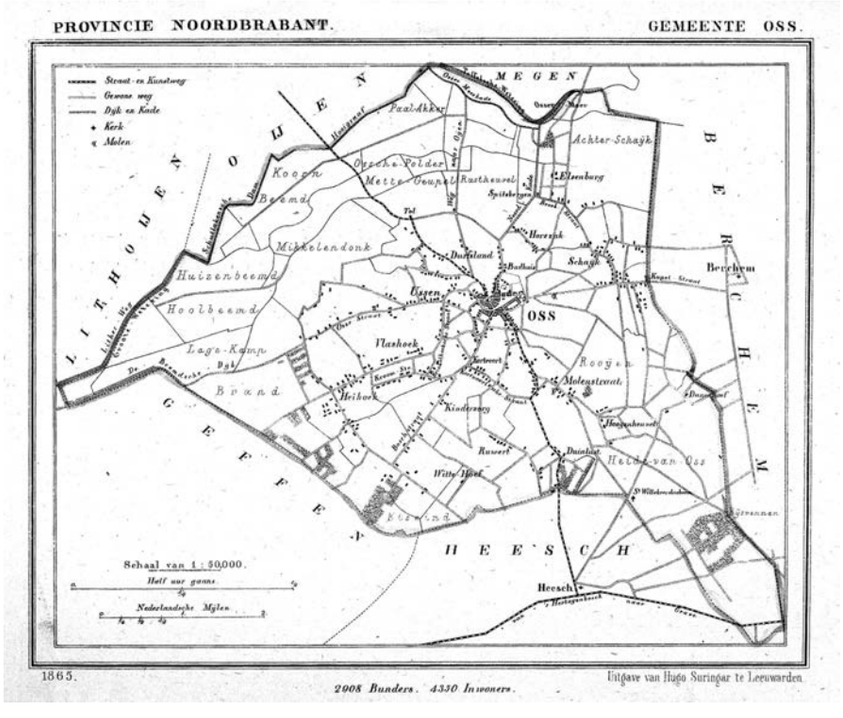
Is er draagvlak?
In een workshop met de lokale partners (corporaties, gemeente en een vertegenwoordiging van bewoners) is het ontwerpend onderzoek gedeeld. Hieruit komt naar voren dat de analyse wordt gedeeld en de oplossingen relevant zijn. De buurtbewoners zijn bevreesd dat door de beperkingen van de corporatie de middeninkomens wegtrekken uit Ommoord. Daarnaast vreest men voor de toekomstbestendigheid van de (winkel)centra. Het toevoegen van woningen in een afmeting en prijscategorie die niet beschikbaar is, is een middel om de centra te versterken en een kwaliteitsimpuls te geven. De aanwezige partijen zullen echter niet het initiatief nemen voor deze ontwikkeling. Een herontwikkeling van het wijkcentrum zal door een private partij opgestart moeten worden. De herontwikkeling van het verpleeghuis vergt een grote investering waardoor samenwerking met een private partij noodzakelijk is. De corporatie wacht op gewijzigde regelgeving voor de corporaties vanuit het Rijk zodat corporaties huurwoningen in het middensegment kunnen aanbieden.

En verder….
De bewoners, de gemeente en de corporaties herkennen de opgaven in Rotterdam Ommoord. Om de twee afzonderlijke opgaven (herbestemming wijkcentrum / herbestemming verpleeghuis) te realiseren is samenwerking tussen gemeente, corporatie en een private partij zoals een belegger noodzakelijk. De gemeente Rotterdam onderzoekt de wenselijkheid van het herbestemmen van het wijkcentrum. De corporatie beoordeelt onder welke voorwaarden een transformatie mogelijk is, waarbij men graag woningen behoud voor de primaire doelgroep. Een belegger bekijkt of Rotterdam Ommoord voldoende interessant is zodat een investering van pensioengeld rendabel is. Door deze puzzel, gebiedsontwikkeling nieuwe vorm, proberen we vanuit een demografische ontwikkeling, vanuit een stedenbouwkundige analyse in samenwerking met lokale partijen te werken aan de stad.
Maar wij beschikken slechts over de puzzelstukken van de analyse en het ontwerp.

Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling in belangrijke mate aan de kenmerken van het bodem- en waterlandschap. Rondom Oss zijn twee bodem- typen te onderscheiden: in het noorden de rivierkleigronden langs de Maas en in het zuiden de zandgronden. Op de grens van de lage kleibodems en de hoge zandgronden ligt Oss. De verscheidenheid aan bodem-typen, de beschikbaarheid van water en hout en de aanwezigheid van voedselbronnen (vis, wild, planten) maakten deze omgeving tot een aantrekkelijke vestigingsplaats.
In de negentiende eeuw is in de binnenstad ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd door het dempen van de stadsgracht, het slopen van de wallen en de poorten. Door de komst van de fabriekcomplexen voor boter, vlees en textiel groeide het inwonertal aan het einde van de 19de eeuw. De Margarine Unie, in 1930 omgedoopt is tot Unilever, ontstaat vanuit een fusie. Een andere grote werkgever die ontstaat in Oss is Organon, de producent en onder-zoeker naar geneesmiddelen, met in hoogtij dagen 4.500 werknemers. Door fusies en verkopen van bedrijfsdelen is hier nog maar een fractie van over.
Door de fabrieken veranderde de voornaamste werkgelegenheid van agrarisch naar industrieel. Na de oorlog groeide Oss snel, van ca 20.000 inwoners in 1945 naar het dubbele in 1970. De stijging was mogelijk door de uitbreidingswijken rondom de binnenstad die grotendeels bestaan uit twee-onder-een-kap woningen en doorzonwoningen. De huidige verwachting is dat er geen aanzienlijke groei is tot het jaar 2040. Gewenste aanpassingen in de woningvoorraad dienen hierdoor binnen de bestaande voorraad plaats te vinden. Naast de stad Oss bestaat de gemeente door 4 opeenvolgende herindelingen uit 25 dorpskernen



bron: primos 2015 / cbs / pbl

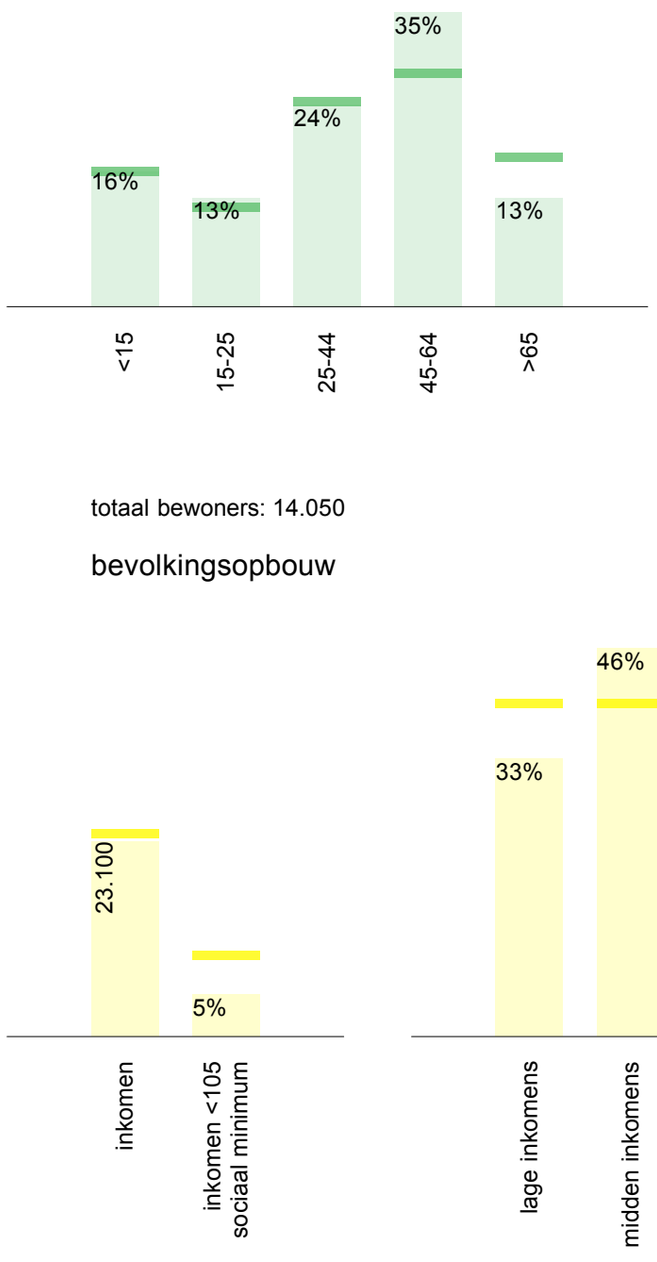


De wijk Ussen bestaat uit een bundeling van wijken die is opgebouwd vanaf de jaren ’50 tot op heden. Onderdeel van het onderzoek zijn de wijken rondom het winkelcentrum Ussen. Dit zijn de buurten Westerveld, Lockaert, Loovelt, Hazenkamp, Amsteleind en Hoefeind. Totaal zijn er 8.110 mensen woonachtig in de buurten. De wijk bestaat uit de naoorlogse stadsuitbreiding aan de Westzijde van het stadscentrum. De wijk als geheel wordt gekenmerkt door de grote hoeveelheid doorzonwoningen, in totaal zijn 80% van de woningen eengezinswoningen. Rondom het winkelcentrum, gebouwd in de jaren ’80, zijn er aantal appartementen en beneden bovenwoningen gebouwd, zowel koop als corporatiebouw.

JUMBO

totaal bewoners: 14.050

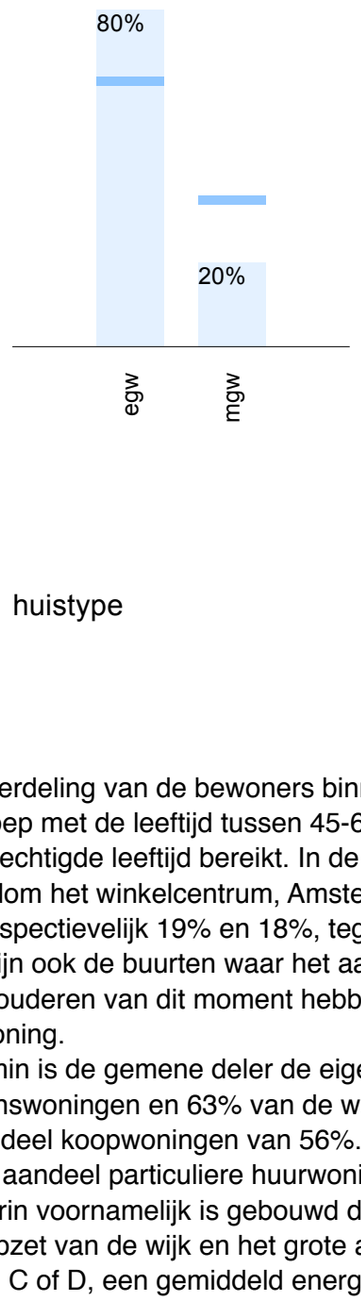
bevolkingsopbouw



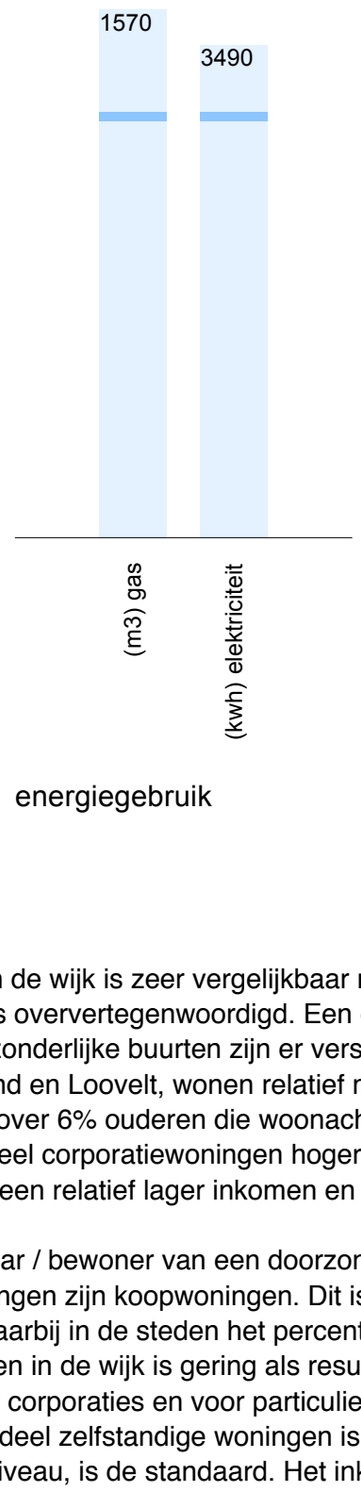
totaal woningen: 5.725

huiseigendom

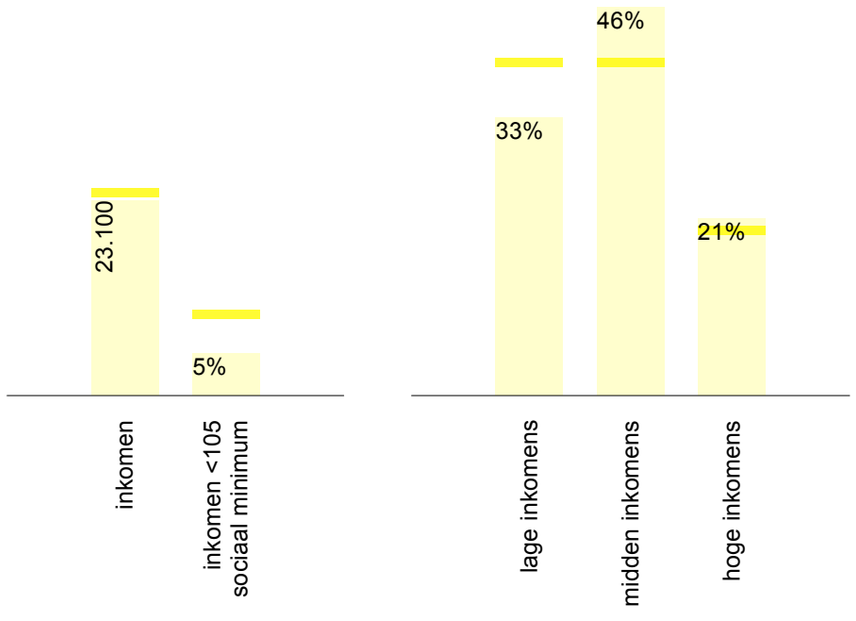
huistype



energiegebruik



inkomen



bron: cbs

De leeftijdsverdeling van de bewoners binnen de wijk is zeer vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Enkel de groep met de leeftijd tussen 45-64 is oververtegenwoordigd. Een groep die in de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. In de afzonderlijke buurten zijn er verschillen in leeftijdsopbouw. In de buurten rondom het winkelcentrum, Amsteleind en Loovelt, wonen relatief meer ouderen. Respectievelijk 19% en 18%, tegenover 6% ouderen die woonachtig zijn in Westerveld. Amsteleind en Loovelt zijn ook de buurten waar het aandeel corporatiewoningen hoger is en het gemiddelde inkomen lager is. De ouderen van dit moment hebben een relatief lager inkomen en wonen hierdoor vaker in een corporatiewoning.

Desalniettemin is de gemene deler de eigenaar / bewoner van een doorzonwoning. 80% van de woningen zijn eengezinswoningen en 63% van de woningen zijn koopwoningen. Dit is structureel hoger dan het landelijk aandeel koopwoningen van 56%. Waarbij in de steden het percentage koopwoningen structureel lager is. Het aandeel particuliere huurwoningen in de wijk is gering als resultaat van de naoorlogse bouw-periode waarin voornamelijk is gebouwd door corporaties en voor particulier (koop) bezit. Als gevolg van de ruimtelijke opzet van de wijk en het grote aandeel zelfstandige woningen is het energieverbuik hoog. Energielabel C of D, een gemiddeld energieniveau, is de standaard. Het inkomensbeeld geeft aan dat vooral middeninkomens wonen in Oss Ussen. Lage inkomens en inkomens rond het sociaal minimum zijn er gering woonachtig.

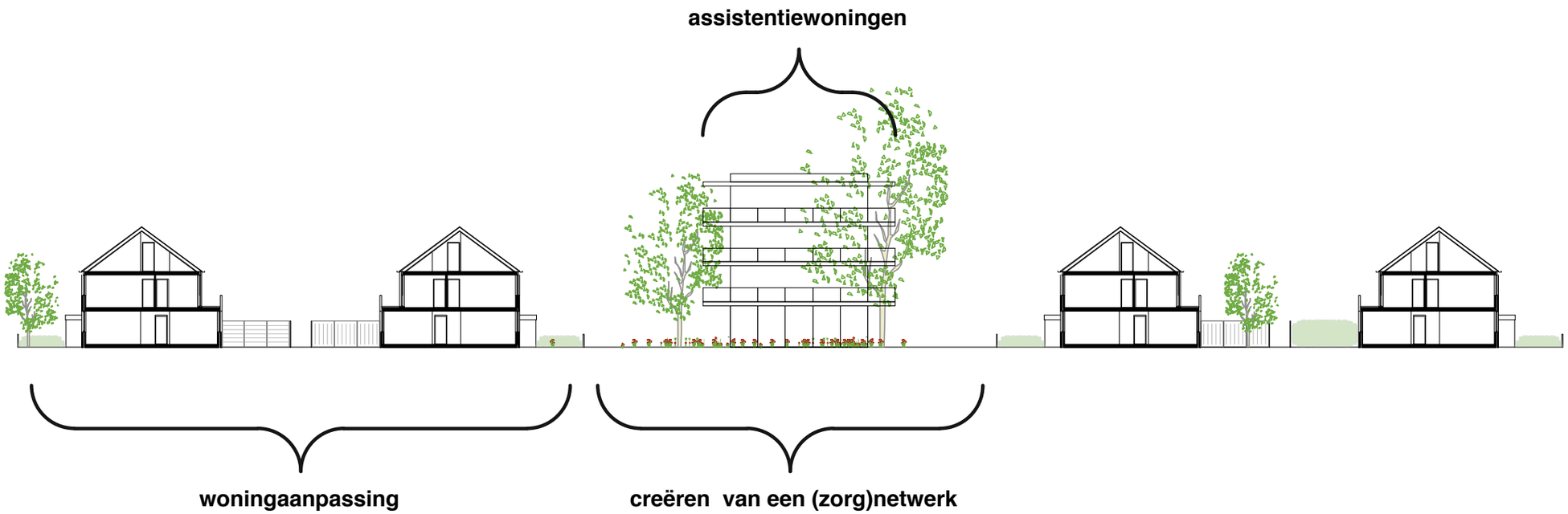
1 - Loovelt - Brabant Zorg - 61 ZZP
2 - Dagelijks Leven - Ussenhuis - 20 ZZP
voorzieningen / winkels
corporatie - eengezinswoningen
corporatie - appartementen
woningen met zorg
voorzieningen

corporatiewoningen

1 - Loovelt - Brabant Zorg - 61 ZZP
2 - Dagelijks Leven - Ussenhuis - 20 ZZP
voorzieningen / winkels
koopwoningen - eengezinswoningen
koopwoningen - appartementen
woningen met zorg
voorzieningen

koopwoningen

Hoe toekomstbestendig is de doorzonwoning?

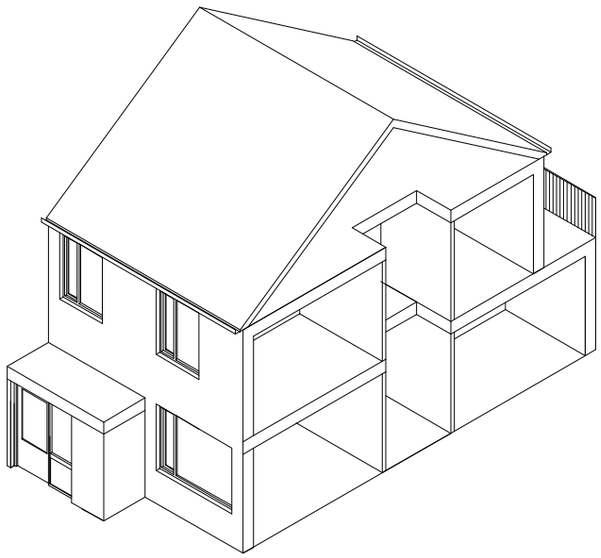


Hoe passend is de doorzonwoning voor het langer thuis principe? De bewoners bezitten voor het overgrote deel koopwoningen, het aandeel met een laag inkomen is gering. Het is een wijk met voornamelijk middeninkomens. Van bewoners van koopwoningen is bekend dat deze lang blijven wonen in de eigen woning. Het aandeel ouderen is nu nog gering, maar zal de komende 20 jaar toenemen doordat de leeftijdsgroep net onder de 65 jaar ruim vertegenwoordigd is.

Tussen 2016 en 2040 is de verwachte groei van het aantal inwoners in Oss als geheel ca 5%, het aantal huishoudens neemt met ca 11% toe. Als dit vertaald wordt naar Ussen is dit een toename van 25 woningen per jaar. Doordat het aantal 75+ huishoudens in Oss met 103% stijgt is met name de vraag op welke wijze de bestaande voorraad geschikt gemaakt wordt voor deze groep van bewoners die meer mobiliteitsproblemen kent en een hogere zorgvraag heeft.

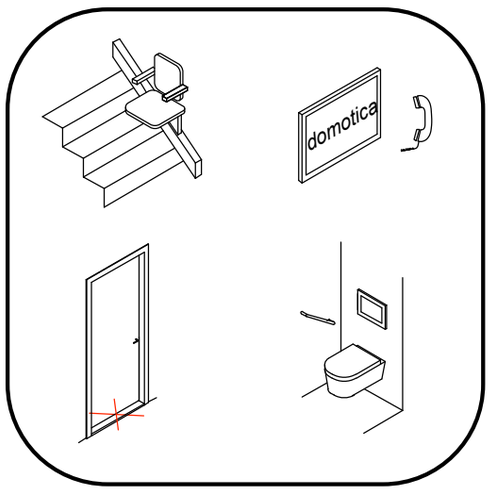
Om thuis te kunnen blijven wonen zijn een aantal factoren van belang; ten eerste lokale voorzieningen, voor de dagelijkse boodschappen, ten tweede een informeel (zorg)netwerk binnen de wijk, ter bevordering van sociale contacten en het tegengaan van vereenzaming, ten derde een geschikte woning, waar men door de toegankelijkheid en communicatiemiddelen lang kan wonen en ten vierde professionele thuiszorg.

Lokale voorzieningen zijn in de wijk aanwezig rondom het winkelcentrum Ussen. De meeste woningen bevinden zich op minder dan 500m van de voorzieningen, de mogelijkheid om zelfstandig in de wijk de boodschappen te doen zijn er voldoende.
Naast de professionele zorgverlening draagt een vitaal sociaal netwerk ertoe bij dat bewoners niet vereenzamen en zicht is op de eventuele aanwezige zorgvraag. Kunnen de bewoners met ondersteuning van professionele partijen bijdragen aan het ontstaan van een vitaal sociaal netwerk?
Tot in welke mate kan verwacht worden dat de ouderen met mobiliteitsbeperkingen en een zorgvraag in de doorzonwoningen en twee-onder-één-kap woning blijven wonen. In de koopwoningen is, afhankelijk van het inkomen van de bewoner, de gemeente vanuit de wmo in combinatie met de bewoners verantwoordelijk voor de aanpassingen in de eigen woning. Kan een gezamenlijke aanpak wijkbreed worden opgezet om de woningen toekomstbestendig te maken?
Kan daarnaast voor de ouderen van Ussen een woning worden ontwikkeld indien de zorgvraag hoger is, dichtbij voorziening, in een prijssegment die passend is bij het inkomen? Waarbij men zelfstandig woont, gebruik kan maken van een collectieve ruimte en de lokale voorzieningen.
Thuiszorg wordt op dit moment georganiseerd vanuit het verzorgingshuis Loovelt. Door het langer thuis principe zal de vraag naar thuiszorg toenemen. In Oss zijn ca 7 partijen actief in de thuiszorg, deels vanuit verzorgingshuizen.



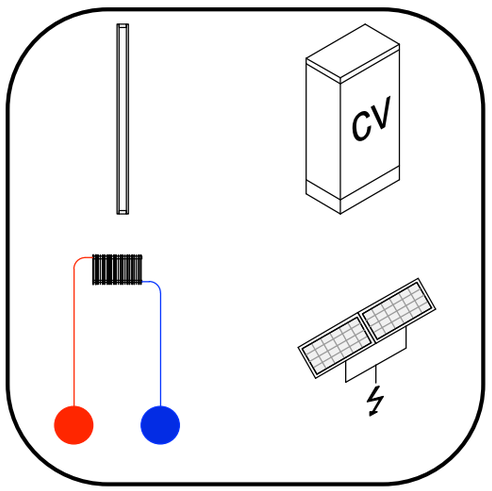
+

pakket langer zelfstandig



+

duurzaamheidspakket



De bewoner van Ussen wil langer zelfstandig wonen, daarnaast is dit vanuit de beëindiging van de financiering van de huisvestingscomponent van de lagere ZZP's. De wmo (wet maatschappelijke ondersteuning), de financiering van zorg en de bouwkundige aanpassingen aan de woningen op basis van maatwerk vanuit de gemeente is inkomensafhankelijk. Hierdoor is de hoogte van het inkomen van de bewoner afhankelijk of aanpassingen worden vergoed of dat deze zelfstandig betaald moeten worden. In Oss Ussen zal het merendeel van de voorzieningen door de bewoners zelf betaald moeten worden, doordat inkomens rond het sociaal minimum bepekt woonachtig zijn in de wijk. Eventuele aanpassingen die noodzakelijk zijn bij een beperkte mobiliteit zijn een verhoogd toilet, beugels bij toilet en douche, verwijderen van drempels, verbreden van de deuren en het toevoegen van een traplift.

In plaats van het nauw bekijken van de toegankelijksheidsopgave, kan een collectief van bewoners ook breder kijken naar het toekomstbestendig maken van de afzonderlijke woning en wijk. De toekomstbestendigheid kan bestaan uit een domoticapakket (van rookmelder tot een communicatiesysteem met een zorgverlener), het vergroten van de inbraakbeveiliging, een isolatiepakket (dubbelglas, dak en vloerisolatie) en een wijk brede aanpak voor de productie van energie. Vanzelfsprekend hoeft dit zich niet te beperken tot de woningen zoals in het bezit zijn van de ouderen. Andere private eigenaren en met name de corporatie in samenwerking met de gemeente zouden hier een voortrekkersrol kunnen innemen door bouw- en aanbestedingsexpertise en financiële middelen in te brengen.

Deze opgave kan niet enkel door de bewoners worden ontwikkeld, samenwerking met een energieleverancier en de lokale corporatie is noodzakelijk om de financiering en ontwikkelkracht te organiseren. Op deze manier kan door samenwerking de woning en wijk toekomstbestendig worden gemaakt. Een voorbeelden van een collectief van bewoners in combinatie met een energieleverancier is De Energiecooperatie 073 in Den Bosch. Ook in Oss is er een collectief, energiecorporatie Oss, waarmee de samenwerking gezocht kan worden.

Kan het realiseren van een vitaal netwerk gecombineerd worden met het voorzien van woningen voor ouderen in een doelgroep die op dit moment niet wordt voorzien. Drempelloze woningen in een middensegment (€600 - €800 huur). Met een collectieve voorziening die breder benut wordt dan enkel voor het woongebouw, zodat de huisvesting tevens een wijkcentrum kan vervullen.

Om woningen in het middensegment te realiseren zal het noodzakelijk zijn om een samenwerking op te zetten tussen een verhuurder/ belegger en mogelijk een corporatie. Woningen met een huur boven de €710,- pm mogen sinds de Herzieningswet niet meer worden ontwikkeld door corporaties. Woningen met een huur boven de €800,- pm passen niet bij het inkomensbeeld van de bewoners.

Het is aangewezen om de woningen nabij de aanwezige voorzieningen in de wijk te realiseren, het winkelcentrum Ussen. Daarbij kan gezocht worden naar open ruimte in de wijk, of plekken die mogelijk voor verbetering in aanmerking komen. Bij voorkeur is de locatie in het bezit van de gemeente zodat de verkoop kan plaatsvinden met de randvoorwaarden. Zodat de woningen in de juiste doelgroep worden gerealiseerd en afgedwongen wordt dat collectieve ruimten worden voorzien.

Door de vergrijzing veranderen de gewenste gemeentelijke voorzieningen in de wijk. De bezetting van de basisscholen loopt achteruit doordat het aandeel van gezinnen lager wordt. In plaats van voorzieningen voor jongeren is er meer behoefte voor ouderenvoorzieningen. De gemeente heeft binnen de wijk vastgoed. Zowel scholen als een wijkcentrum. Allen dateren van omstreeks de jaren ‘70 of ’80. Door een functieverandering in combinatie met een opwaardering kan het gemeentelijk vastgoed gebruikt worden om ouderenvoorzieningen- en huisvesting beleid te realiseren. Mogelijke locaties zijn het huidige Wijkcentrum De Hille. Waarbij het wijkcentrum blijft behouden en wordt vernieuwd in combinatie met het realiseren van woningbouw appartementen voor ouderen. Of de sportzaal Ussenstelt waarvan, door de vermindering van het aantal scholieren van de naast gelegen scholen, de bezetting verlaagd is. De positie in de wijk voor een wijkcentrum is essentieel. De Hille is centraal gelegen nabij voorzieningen. Ussenstelt biedt mogelijkheden voor de combinatie van voorzieningen, sport, buitenschoolse opvang en een ruimere opzet in de omgeving.

opwaardering wijkcentrum De Hille

herbestemming voorzieningen voor jeugd

Oss Ussen wordt gekenmerkt door een aanzienlijk aandeel private doorzonwoningen. De bevolking bestaat uit een oververtegenwoordiging van een leeftijdsgroep die de komende 20 jaar met pensioen gaat. In Oss wordt een lichte krimp van de bevolking verwacht, met een lichte groei van het aantal huishoudens. Aanvullende woningbouw is niet noodzakelijk, waardoor de ouderen huisvestingsopgave binnen de bestaande voorraad opgelost moet worden. De woonlasten van de bewoners zijn laag, doordat men de hypotheek grotendeels heeft afgelost. Waar in andere steden middensegment huur of koopwoningen een middel zijn om o-treden woningen te realiseren, zal de eigenaar van een doorzonwoning enkel bij een acute zorgbehoefte verhuizen.

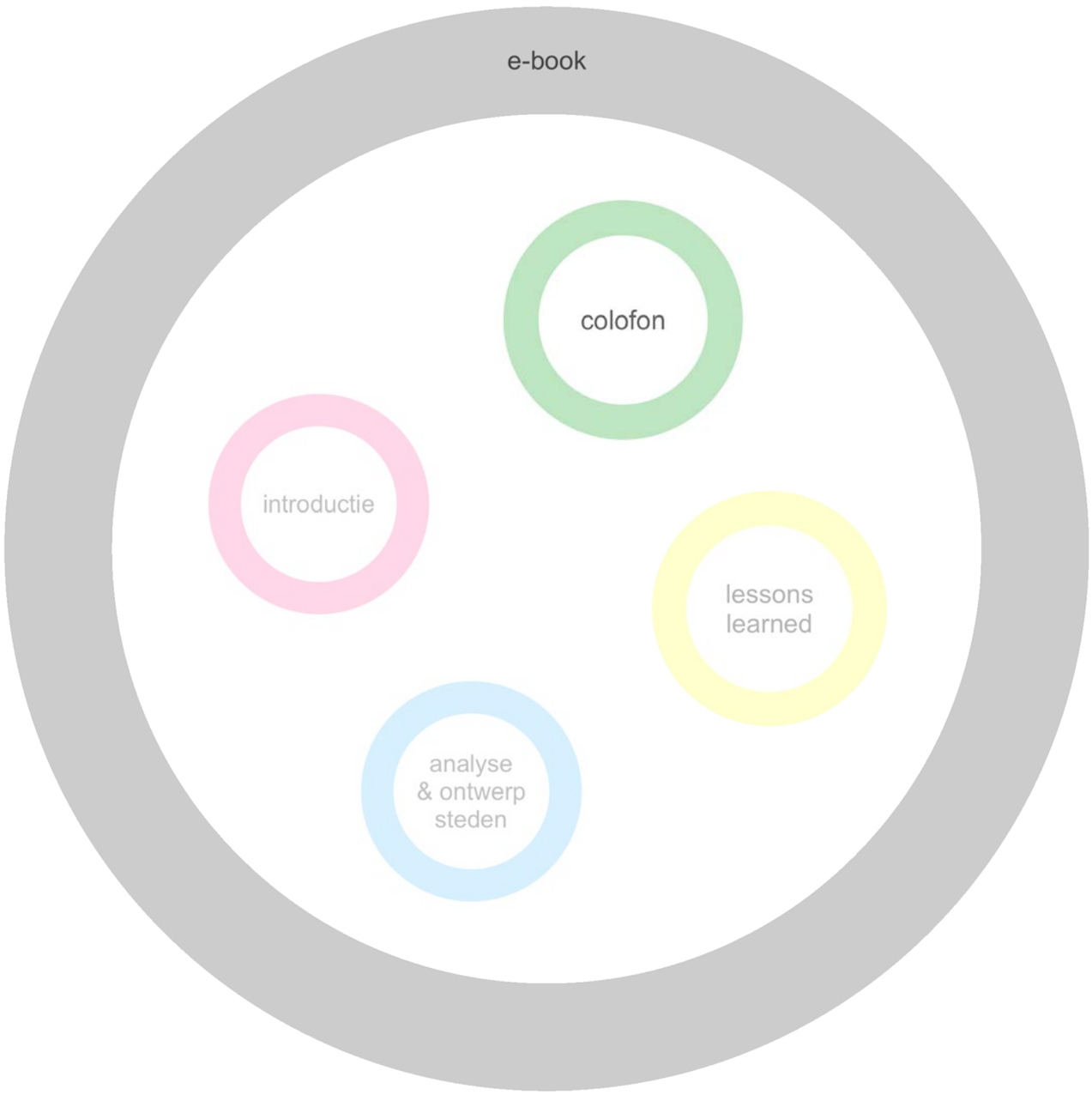
Langer thuis in de doorzonwoning
Aanpassingen aan de woningen zijn noodzakelijk om langer zelfstandig te wonen doordat ondermeer de slaapkamer en de badkamer op de verdieping is. De aanpassingen vinden individueel plaats naar aanleiding van een acute vraag. Eén van de ingrepen die voorgesteld is aan de corporaties (ca. 30% van het eigendom) en de bewoners is het collectief aanpassen van de woningen om deze toekomstbestendig te maken. De ingreep bestaat uit het verduurzamen van de woningen in combinatie met bouwkundige maatregelen zodat de toegankelijkheid voor de bewoner en zorgverlener verbeterd wordt. De financiële situatie, zorgbehoefte en verwachte verdere woonduur is dermate verschillend waardoor er geen animo is voor een gezamenlijke aanpak.

Naast een geschikte woning is een netwerk van ouderen een randvoorwaarde om langer zelfstandig te wonen. Een plek in de wijk waar het informele netwerk samenkomt met het zorgaanbod. Een plek tegen vereenzaming en een methode om zicht te hebben op de behoefte naar zwaardere zorg. Een belemmering voor (vitale) oudere is een confrontatie met een sfeer van hulpbehoevendheid. De gemeente is samen met de buurt actief om een bredere voorziening te realiseren, waarbij dit niet enkel een plek is voor ouderen. Maar een plek waar wijkvoorzieningen als sportvoorzieningen, een basischool / kinderopvang etc samenkomt. Maatschappelijk vastgoed van de gemeente, zoals scholen die door de vergrijzing een minder hoge bezetting hebben, worden hierbij gebruikt om een breed gebruik te bevorderen.

Bewoners van de eengezinswoningen gaan niet vrijwillig naar een zorgappartement. Men verhuist enkel indien de zorgbehoefte dit noodzakelijk maakt. In de nabijheid van het verpleeghuis bevinden zich appartementen die door de beperkte ruimte van geen gebruik kunnen maken van de voorzieningen van Loovelt. BrabantZorg zou graag (zorg)woningen in de nabijheid van het verpleeghuis Loovelt bedienen vanuit brede plintfuncties, zoals een (buurt)restaurant en dagbesteding. Een herontwikkeling van het wijkcentrum De Hille is ideaal om de link te leggen tussen de 24h zorg van Loovelt en zelfstandige woningen. Op deze manier wordt zorg en wonen financieel van elkaar gescheiden, maar fysiek aan elkaar gekoppeld. Doordat het wijkcentrum De Hille, zoals naast het verpleeghuis Loovelt is gelegen, in eigendom is van de gemeente is het mogelijk om te sturen in de herontwikkeling.

En verder…
In steden waar groei niet aanwezig is, kan de opgave naar geschikte woningen voor ouderen niet door nieuwbouw opgevangen worden. Daarnaast verruilt men de grondgebonden woning met tuin niet vrijwillig in voor een appartement. In Oss Ussen bestaat de opgave hierdoor uit het realiseren van voorzieningen voor de ouderen in de zelfstandige woning. In combinatie met geschikte woningen voor de ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, in nabijheid van 24h zorg en voorzieningen. De opbouw van de wijk en het strategische eigendom van de gemeente maakt het mogelijk te sturen in het realiseren van beide opgaven. Ten eerste een brede buurtfunctie, ter plaatse van de huidige scholen met minder hoge bezetting. Ten tweede het verbreden van de verzorgingshuis door een wijkrestaurant en 24h zorg voor gekoppelde appartementen, ter plaatse van het huidige buurthuis.

inhoud


e-book
colofon
introductie
lessons
learned
analyse
& ontwerp
steden

Amsterdam	Stadsdorp de Pijp	mevr Mia Bouwhuis
		mevr Gabrielle Drabbe
		mevr Fanny Faber
		mevr Titia Grol
	Gemeente Amsterdam	mevr Esther Blommestijn
		mevr Liesbeth Ottes
		mevr Lous Vinken
		mevr Iris Westerterp
	Eigen Haard	dhr Wim Geurts
		mevr Janneke van der Kroft
	Cordaan	mevr Barbara Böhne
		mevr Margret van Leenen
Leiden	Ouderencontact profburgwijk	dhr Rob Onel
		mevr Carolien Polderman
		dhr Ton Polderman
	Gemeente Leiden	dhr Ted Barkhuis
		mevr Lilja Perdijk
		mevr Marian Weevers
Oss	Wijkraad Oss Noord-West	dhr Patric van den Akker
		dhr Jos Boerakker
		dhr Cor Mulders
		dhr Frank Naaijkens
		dhr Arno Voormolen
	Gemeente Oss	dhr Benno Kamink
		dhr Ivar Schoppema
	Brabant Wonen	dhr Arnoud Bom
		mevr Wilma Verheijde
	Brabant Zorg	mevr Lea Degen
Rotterdam	Bewonersorganisatie Ommoord (BOO)	
	Senioren Adviesraad (SAR) Prins Alexander	dhr Jouke Bosma
	PGA	mevr Annie van Santen
		mevr Carrie van den Heuvel
	Gemeente Rotterdam	mevr Iris Dudok
		mevr Nienke Miedema
		mevr Juliette Verbeek
	Woonstad Rotterdam	dhr Erik Hoefnagel
		mevr Lita Kalle
	Havensteder	mevr Inenke Wilson
		dhr Christian Zwart
	Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR)	dhr Erik de Rooij
	Laurens	dhr Jos Hoogenveen
Algemeen	Carante Zorggroep	dhr Theo Klarenbeek
	Innovation Centre Building (ECB)	mevr Jolien Heinen
	Platform 31	mevr Netty van Triest
	Syntrus Achmea	dhr Joost de Baaij
	Stimuleringsfonds voor creatieve industriën	dhr Nazanin Hedayati
		dhr Maarten Tas
	Workshops	mevr Nienke Plompen

Algemeen

Achmea. (2016). *Samenvatting Achmea-stakeholdersgesprekken in Den Haag.*

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2016). *Expeditie Begonia, congres over woonvariaties.* Geraadpleegd van http://www.kcwz.nl/agenda/expeditie-begonia-2016/middagsessies#zorgbutler

Barber, B. (2013). *If mayors rule the worls, dysfuntional nations, rising cities.* Yale: University Press

Blije,B., & Willems, J. *Gevolgen extramuraliseringsbeleid voor wonen met zorg.* Delft: ABF Research.

Bureau HHM (2011, juni). *Zorgzwaartepaketten Sector V&V.* versie 2012. Enschede:

Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) (2014, januari). *Langer Thuis, kwartaal monitor extramuralisering lage ZZP's.* Utrecht Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Centraal Bureau voor de Statistiek (2012, maart). *Vrijwel altijd extra inkomsten naast AOW.* Geraadpleegd van http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2012/12/vrijwel-altijd-extra-inkomsten-naast-de-aow

Van Dam, F., Eskinasi M., Groot, C. (2014). *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 - deel 2.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

De Jong, A., & Daalhuizen, F. (2014). *De Nederlandse bevolking in beeld, verleden heden en toekomst.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

De Liagre Böhl, H. (2012). *Steden in de steigers, stadsvernieuwing in Nelderland 1970-1990.* Amsterdam: Uitgeverij Bakker

Gerwen, O. (2014). *Balans van de Leefomgeving 2014, de toekomst is nu.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Van de Glind, A. (2013, januari). *Financiele haalbaarheid van zorghuisvesting (care) op basis van gescheiden wonen en zorg.* Ede: Estea.

Graaff, P. (2016, mei). *Wonen zonder zorg(en), van zorg met verblijf naar wonen met of zonder zorg.* Rotterdam: Veldacademie.

Van Iersel, J. ea (2016, april). *Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt, senioren en groepen met beperkingen* Amsterdam: Rigo Research en Advies.

Van Iersel, J., & Leidelmeijer, K. (2010, maart). *Senioren op de woningmarkt, nieuwe genraties, andere eisen en wensen.* Den Haag: ministerie van VROM/WVI.

Lijzenga, J., & Waals, T. (2014, mei). *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten.* Arnhem: Companen

Middelkoop R. (2014). *Het huishoudboekje van de senior.* Den Haag: Platform 31

Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2007, december). *Beter (t)huis in de buurt, actieplan samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011.* Den Haag: ministerie van Wonen, Wijken en Integratie.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. (2016, april). *Wonen in beweging, de resultaten van het woononderzoek Nederland 2015.* Nederland: Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. (2014, december). *Afbakening Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en wijkverpleging Zorgverzekeringswet.*

Noordhuizen B., & Langerak N. (2014, juli). *Handreiking pgb in de wmo en de jeugdwet.* Den Haag: Rijksoverheid.

Nouws, H. (2013, februari). *Breek verzorgingshuizen niet af, sterk groeiende vraag naar intensieve zorg vraagt om behoud vastgoed.* Amersfoort: Ruimte voor zorg bv.

Olde Bijvank H.M. (2015, januari). *All inclusive, nieuw en betaalbaar woonserviceproduct in de verzorgingshuizen.* Den Haag: Platform 31.

Per Saldo. *Wetten en loketten: waar moet u zijn.*

Poulus, C., & Van Galen, J. (2015). *Fortuna 2016.* Delft: ABF Research.

SEV Rotterdam. (2012, januari). *Het piramidemodel.* Rotterdam: SEV Rotterdam.

SVB. (2016). *AOW-pensioen.* Geraadpleegd van http://www.svb.nl/int/nl/aow/hoogte_aow/bedragen/index.jsp

Van Triest, N., & Schellekens, E. (2014, oktober). *Langer Thuis? Toekomstbestendig wonen begint vandaag!* Den Haag: Platform31.

De Woonbond. (2016). *Normen en grenzen huurtoeslag.* Geraadpleegd van http://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag

Zorginstituut Nederland (2016). *Leveringsvormen (instelling, vpt, mpt, pgb)*. Geraadpleegd van http://www.zorginstituutnederland.nl/pakket/wlz-kompas/leveringsvormen+(instelling+vpt+mpt+pgb)#zorghuisvptmptenpgb

Amsterdam

G250 (2016). *Enquete resultaten: buurttop de pijp.* Geraadpleegd van http://www.g250buurttopdepijp.nl/enquete-resultaten/
Gemeente Amsterdam. (2015, juli). *Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018, zelfstandig wonen van ouderen in Amsterdam.*
Gemeente Amsterdam. (2016). *Gebiedsanalyse 2016 De Pijp/Rivierenbuurt Stadsdeel Zuid.*
Graaf, P., & Trienekens, O. (2015, september). *Zicht op de zorghuisvesting Verpleging en Verzorging, Amsterdam.* Rotterdam: Veldacademie
Heren5architecten (2016, juli). *'Stadsveteranen' een onderzoek naar verhalen over gelukkig oud worden in de stad.* Amsterdam: Heren5.
Schuurman, C. (2016). *Amsterdam (on)betaalbaar.* Amsterdam: Makelaarsvereniging Amsterdam.
Van der Veer, J. (2012). *Atlas Sociale Woningbouw Amsterdam en Regio.* Amsterdam: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Leiden

Lamers, R. (2016). *Langer zelfstandig, maar niet alleen.* Leiden: Gemeente Leiden.
Ouderencontact Profburgwijk (Augustus 2016). *Rapport enquête 'Langer zelfstandig wonen in de Profburgwijk'.* Geraadpleegd op 14, oktober 2016, van http://www.ouderencontactprofburgwijk.nl/wp-content/uploads/2016/08/rapportage-langer-zelfstandig-wonen-profburgwijk-def.pdf
Leiden (2009, november). *bestemmingsplan zuidelijke schil.*
Wijkgroep Ouderen professoren- en burgemeesterwijk (2014). *Wijkkompas 2014.* Leiden.
Ouderencontact Profburgwijk (Augustus 2016). *Wonen* Geraadpleegd op 31, augustus 2016, van http://www.ouderencontactprofburgwijk.nl/?page_id=377

Rotterdam

Van de Beukel A. *Langer Thuis in Prins Alexander.* Rotterdam: Buurtgericht Samenwerken Prins Alexander.
Gebiedscommissie Prins Alexander (2014, augustus). *Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018, kwaliteit is kwetsbaar.*
Graaf, P., Trienekens, O, & Rooijakkers, J. (2015, september). *Zicht op de zorghuisvesting Verpleging en Verzorging, Rotterdam.* Rotterdam: Veldacademie
Heistek, E., Hilverda, W., Vuikm D., Wit, O. (2013). *De Prins Elexanderpolder en Rotterdam, Van veenmoeras tot polderstad.* Zwolle: Historische Vereniging Prins Alexander.
Stad Rotterdam, cluster stadsontwikkeling (2015). *Uitvoeringsplan 2015-2018 Prins-Alexander.* Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
Stad Rotterdam (2016, april). *Langer Thuis, Prins Alexander.*

Oss

Gemeente Oss (2016). *Kadernota 2016-2019*
Regio Brabant Noordoost-oost *Transformatie van AWBZ naar WMO Brabant Noord-Oost deel 1.*
Regio Brabant Noordoost-oost (2014, mei). *Transformatie van AWBZ naar WMO Brabant Noord-Oost deel 2.*
Regio Brabant Noordoost-oost (2015). *Startnotitie beschermd wonen 2015.*
Schoppema I. (2013, juni). *Woonvisie Oss 2013.* Oss: Gemeente Oss

colofon

langer uit het tehuis

een ruimtelijk onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden op basis van de lokale context

datum
juli 2017

Onderzoek en teksten	Atelier Kempe Thill, Teun van der Meulen
Begeleiding workshops	Nienke Plompen
Afbeeldingen	Atelier Kempe Thill, Teun van der Meulen, met uitzondering van: Historische Vereniging Prins Alexander; p. 39, 45 Map data 2016 google; p. 35 Ulrich Schwarz; p. 24, 34, 46 Omslagfoto: Afbeelding van kunstwerk, Sven ‘t Jolle - The Age of Entitlement

mogelijk gemaakt door:
stimuleringsfonds creatieve industrie