

stedebouw & architectuur

10 URBAN SPORTS: STAD ALS SPEELVELD **21** MEERGENERATIE-
WONINGEN NU OOK IN NEDERLAND **26** DEMENTIEVRIENDELIJKE
WOONOMGEVING **38** AGE FRIENDLY CITIES: STADSVETERANEN
IN AMSTERDAM


acquire publishing
AANGENAAM KENNIS MAKEN

HOT TOPIC

THEMA BOUW & ZORG

10



GENERATIE-OVERKOEPELEND WONEN

MEERGENERATIETREND WAAIT OVER NAAR NEDERLAND



MEERGENERATIE WOONPROJECT EIKPUNT, EEN COLLECTIEF PARTICULIER INITIATIEF VOOR 52 ECOLOGISCHE WONINGEN IN LENT (NIJMEGEN). DUURZAAM EN GEMEENSCHAPPELIJK WONEN IN SOCIALE HUURWONINGEN MET ZORG EN ONDERSTEUNING VAN KINDEREN, OUDEREN EN MENSEN MET EEN BEPERKING. ONTWERP DOOR VAN LAARHOVEN ARCHITECTEN COMBINATIE UIT GILZE.

IN DUITSLAND STIMULEERT DE OVERHEID DE BOUW VAN MEERGENERATIEHUIZEN ALS WOONVORM WAARIN SENIOREN ALS VOLWAARDIGE BEWONERS MEEDRAAIEN IN EEN CONSTELLATIE VAN GENERATIES. SINDE DE HERFST VAN 2015 IS ER VAN OVERHEIDSWEGE EEN *MODELLPROGRAMM 'GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN, SELBSTBESTIMMT LEBEN'* GESTART, COMPLEET MET VOORBEELDPROJECT IN DE BINNENSTAD VAN BERLIJN. DEZE MEERGENERATIETREND WAAIT OVER NAAR NEDERLAND; IN NIJMEGEN IS ZOJUIST MEERGENERATIE WOONPROJECT WOONGEMEENSCHAP EIKPUNT OPGELEVERD EN IN DEURNE TRANSFORMEERDE WONINGCORPORATIE BERGOPWAARTS DRIE RIJTJESWONINGEN TOT ZES MEERGENERATIEWONINGEN.

Ook Duitsland vergrijst. Het Ministerie van Familie, Senioren, Vrouwen en Jeugd (BmFSFJ) stimuleert al enige jaren actief woonvormen die passen bij de almaar groeiende doelgroep van senioren. Behalve aangepaste woningen en aanlooppunten in buurten en wijken is voor het BmFSFJ ook het meergeneratiehuis een speerpunt. Waarbij meergeneratiehuis overigens een ruim en rekbaar begrip is voor woonvormen waarin ouderen, zorg en zelfstandigheid op uiteenlopende manieren gekoppeld worden; van generatie-overkoepelede woonvormen tot initiatieven als van Henning Scherf, oud-burgemeester van Bremen, die twintig jaar geleden al een *Senioren-WG* (Wohngemeinschaft) stichtte in een

pand in Bremen, waar hij en zijn vrouw wonen met vrienden van dezelfde generatie. Maar ook de aanlooppunten in buurten en wijken die (voor alle generaties) aandacht, zorg en activiteiten bieden, heten in Duitsland *Mehrgenerationshaus*. Deze worden sinds 2006 evenzeer door de overheid gestimuleerd.

SREDZKI 44

Laatste loot aan de stimuleringsprogramma's van het BmFSFJ is het *Modellprogramm 'Gemeinschaftliches Wohnen, selbstbestimmt leben'*. Met een looptijd tot eind 2019 wil de rijksoverheid de bouw bevorderen van gemeenschappelijke woonprojecten die inspireren tot

nieuwe initiatieven. De geselecteerde projecten zijn in de herfst van 2015 opgestart. Aan het einde van het stimuleringsprogramma volgt een evaluatie om inzicht te krijgen in belang en betekenis van meergeneratiehuizen voor (lokale) gemeenschappen. Onderdeel van het stimuleringsprogramma is ook voorbeeldproject Sredzki 44, midden in Berlijn. Vernoemd naar het adres waaraan het meergeneratiehuis ligt, ontstaat aan de Sredzkistraße 44 in Prenzlauer Berg een meergeneratiehuis met elf woningen in een meer dan honderd jaar oud stadspand. Het project wordt ondersteund door het ministerie en wordt gerealiseerd door huurdersvereniging Selbstbau.

GEEN VASTGOEDHAAI

Architect van de renovatie is Woo-Jung Son van het Berlijnse bureau ai3 architecten. Volgens hem is Sredzki 44 om verschillende redenen een voorbeeldproject: "Om te beginnen ligt het project centraal in de City, de binnenstad van Berlijn. De opdrachtgever van dit project is geen vastgoedhaai; Selbstbau werkt vanuit een overtuiging en ideologie. Men streeft naar een woonvorm waarin het samenleven van de bewoners centraal staat. Juist in een anonieme grootstedelijke omgeving is dat belangrijk." In de elf woningen van Sredzki 44 komt behalve een mix van generaties ook een mix van zittende huurders en nieuwe bewoners. Dat is voorbeeldig, aldus Son: "Het gebeurt maar al te vaak dat zittende huurders na een renovatie moeten wijken vanwege aangetrokken huurprijzen."

CASTING VOOR NIEUWKOMERS

Een echt recept voor een geslaagd meergeneratiehuis bestaat volgens Son niet, maar belangrijk is wel om al voor het betrekken van de woningen drempels tussen bewoners te slechten: "Bij Sredzki 44 heeft Selbstbau voor de nieuw te verhuren woningen steeds goed gekeken welke kandidaat huurders het hele idee van gemeen-

schappelijk wonen goed in de vingers hadden. Er was een soort casting voor nieuwkomers." Om alle elf woningen in Sredzki 44 barrièrevrij te maken, krijgt het historische pand een inpandige lift – in Berlijn volgens Son geen vanzelfsprekendheid. Ook worden alle woningen zelf aangepast. Daarnaast komt op de begane grond een adviescentrum, een aanlooppunt waar bezoekers informatie kunnen krijgen over meergeneratiehuizen. Son: "Deze ruimte wordt ook als gemeenschappelijke ruimte door de bewoners gebruikt – een belangrijk aspect van een meergeneratiehuis." Sredzki 44 wordt in 2017 opgeleverd.

VERBONDENHEID

Ook in Nederland vat het principe van het meergeneratiehuis voet. In Nijmegen stucen momenteel de toekomstige bewoners van Woongemeenschap Eikpunt eigenhandig de wanden van hun woningen, een laatste gezamenlijk akte voordat men intrekt in de individuele woning. Het meergeneratie woonproject telt acht koop- en veertig huurwoningen, plus tal van gemeenschappelijke voorzieningen: ruimtes voor ontmoeting, wassen, logeren en hobby's en grote gedeelde buitenruimtes. De woongemeenschap drijft op vier pijlers. Naast stilte en meditatie is generatie-overkoepelend leven één van die pijlers, aldus de website van Eikpunt: "Het generatie-overkoepelende aspect ontstond vanuit de wens om het isolement en de vereenzaming, waarin de verschillende leeftijdsgroepen en leefvormen lijken te verkeren, te doorbreken door ruimte te creëren voor nieuwe contacten en nieuwe vormen van verbondenheid. Er kan meer verwantschap en nabijheid ontstaan tussen mensen dan wellicht binnen de bestaande familieverbanden."

ZORG VOOR JONG ÈN OUD

Architect van Eikpunt is Huub van Laarhoven van het bureau Van Laarhoven Architecten Combinatie uit Gilze: "Voor mij was het een zoektocht naar het vormgeven van collectiviteit,

waarbij naast het collectieve en gemeenschappelijke ook ruimte voor privacy moest zijn. Wat betreft de gezamenlijkheid moet niets, maar alles is er voorhanden. Een insteek was wel dat men in de woongemeenschap voor elkaar zorgt, jong èn oud. Die zorg is er dus niet alleen voor hulpbehoevende ouderen." Van Laarhoven zette de woongemeenschap architectonisch op als een verzameling van drie gebogen volumes, zo gepositioneerd dat verschillende buitenruimtes ontstonden, elk met een eigen atmosfeer. "Door deze vormgeving en het natuurlijke materiaalgebruik ontstaat een helende, gezonde omgeving. In het midden van het plan staat een eik. De hele verkaveling is op die boom afgestemd. Rond deze boom bevindt zich nu de centrale buitenruimte, die is verbonden met de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte."

DRAAI

In Deurne gaf architect Karin Vissers van Vissers & Roelands Architecten en Ingenieurs uit Eindhoven samen met corporatie Bergopwaarts een andere draai aan het fenomeen meergeneratiehuis. In een pilotproject transformeerde men in 2015 drie eengezinswoningen in eigentijdse duplexwoningen, met beneden een woning voor senioren, boven een woning voor starters. Vissers: "De corporatie kan de boven elkaar gelegen woningen apart verhuren, maar ook aan twee generaties uit één familie. Waarbij niet per sé de jongere generatie mantelzorg verleent aan de oudere generatie; men kan die zorg ook inkopen. Mantelzorg moet je willen en dat is niet altijd het geval." In de pilot in Deurne zijn alle zes woningen overigens apart verhuurd.

SLOPEN OF TRANSFORMEREN?

De pilot in Deurne speelt ook in op de veranderingen op de woonmarkt. Vissers: "Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen maken dat huishoudens kleiner worden. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe. Er is een

grote vraag naar kleine, betaalbare woningen en die vraag gaat stijgen. Op termijn hebben corporaties daardoor een voorraad met te veel grote eengezinswoningen en te weinig kleine wooneenheden. Dan kun je als corporatie de vraag stellen: sloop en nieuwbouw of de bestaande voorraad transformeren?" In Deurne koos men voor dat laatste en maakte dankzij een uitbouw in de tuin uit elke eengezinswoning twee sociale huurwoningen, beneden 71 vierkante meter BVO, boven 78 vierkante meter BVO groot. Tegelijkertijd maakte men een labelsprong van E/F naar A/B.

QUICKSCAN

Het bureau van Karin Vissers voert momenteel een quickscan uit van de rest van de voorraad van Bergopwaarts en van een tweede corporatie, om te onderzoeken of meer woningen geschikt zijn voor een dergelijke transformatie: "Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheid van een serie van één, zodat bij mutatie een transformatie kan volgen. En we tasten de mogelijkheden af van standaardiseren en een nul-energie variant."

STUDIEREIS: MEERGENERATIEWONEN IN DUITSLAND

Woonvormen die generaties verbinden zijn in Nederland nog dun gezaaid. Duitsland kent een lange traditie op dit gebied en heeft voorbeelden van intergeneratieel wonen, welzijn en zorg waar wij veel van kunnen leren. Van 18 tot en met 20 mei 2016 kunt u kennismaken met een waaiër aan voorbeelden tijdens de studiereis naar Duitsland.

kcwz.nl/agenda/studiereis-meergeneratie-wonen-duitsland

MEERGENERATIEWONINGEN IN DEURNE. BESTAANDE SITUATIE (LINKS), EEN KIJKMOMENT EN EEN FOTO VAN DE ACHTERZIJDE. NAAR EEN ONTWERP VAN VISSERS & ROELANDS ARCHITECTEN EN INGENIEURS UIT EINDHOVEN ZIJN HIER IN SAMENWERKING MET CORPORATIE BERGOPWAARTS IN 2015 DRIE EENGEZINSWONINGEN GETRANSFORMEERD, MET BENEDEN EEN WONING VOOR SENIOREN EN BOVEN EEN WONING VOOR STARTERS. FOTOGRAFIE: VISSERS & ROELANDS ARCHITECTEN & INGENIEURS.



PLATTEGROND VAN DE MEERGENERATIEWONINGEN IN DEURNE.

IN HEEL NEDERLAND VERDWIJNEN VERZORGINGSHUIZEN ALS GEVOLG VAN HET SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG. OUDEREN BLIJVEN LANGER THUIS WONEN EN REGELEN ZELF HUN ZORG EN DIENSTEN AAN HUIS. SOMMIGE VERZORGINGSHUIZEN ZIJN OUD EN WORDEN GESLOOPT, MAAR VEEL VERZORGINGSHUIZEN KRIJGEN EEN NIEUWE BESTEMMING, EEN ANDERE FUNCTIE.

‘NIET ALLEEN DE BEWONERS VERANDEREN, OOK DE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN GAAN OP DE SCHOP.’



PENNY SENIOR, adviseur
Aedes-Actiz Kenniscentrum
Wonen-Zorg.

NIEUWE KANSSEN VOOR OUDE VERZORGINGSHUIZEN

Er zijn mooie voorbeelden waar voormalige verzorgingshuizen worden benut voor andere zorgvragers dan ouderen, of voor starters en studenten, arbeidsmigranten of vergunninghouders. En sommige tehuizen krijgen een tweede leven als woongebouw voor ouderen. Voor wie net dat beetje meer zoekt dan alleen een woning. Niet alleen de bewoners veranderen,

ook de functies en voorzieningen gaan op de schop. Meerdere interessante voorbeelden passeren in dit artikel de revue.

GEREALISEERDE PROJECTEN

Inspirerende voorbeelden van verzorgingshuizen die getransformeerd zijn of worden:

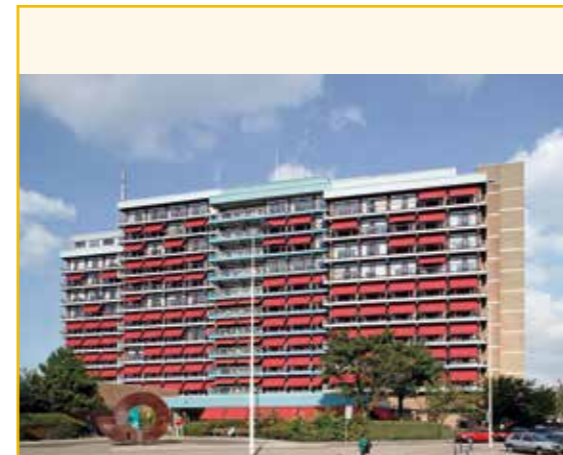
DE SCHUTSE

De Schutse, een verzorgingshuis van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) in de Rotterdamse wijk Ommoord, wordt omgebouwd en krijgt in 2016 een nieuwe bestemming. Samen met zorgondernemer De Drie Notenboomen, bekend van de zorgformules Thomashuizen en Herbergier, heeft de woningcorporatie een moderne woonvorm ontwikkeld voor het oude verzorgingshuis. De ZorgButler wordt een nieuwe woonvoorziening die zelfstandig wonende ouderen een beschutte woonomgeving biedt en waar de zorg altijd binnen handbereik is. Per drie verdiepingen komt er één ZorgButler te wonen. Elk van hen is verantwoordelijk voor zijn of haar eigen ‘blok’ welke naar eigen smaak en inzicht wordt ingericht. De bewoners wonen ieder zelfstandig in een eigen huurappartement. De bewoner kiest zelf de gewenste begeleiding en zorg. Hiervoor kan men een beroep doen op het pgb of de wmo. Zo houdt de bewoner zo lang mogelijk de regie over het eigen leven. Dit jaar wordt er hard gewerkt en gerenoveerd om de 120 appartementen van de eerste ZorgButler in Nederland te realiseren.

www.de-zorgbutler.nl, bit.ly/237egtH



HOOFDENTREE VERZORGINGSHUIS DE SCHUTSE ROTTERDAM.
© MATH ARCHITECTEN BV



SIMEON EN ANNA IN ROTTERDAM.

WOONZORGCENTRUM SIMEON EN ANNA VAN LAURENS

Bij de oplevering van het gebouw in 1978 was dit het grootste woonzorgcentrum van het land. Woonzorgcentrum Simeon en Anna van Laurens in Rotterdam-Zuid komt de komende jaren in fasen leeg door het vertrek van intramurale cliënten naar een andere locatie. Laurens ontwikkelt het woonconcept ‘Samen en Anders’, voor mensen die sociaal-maatschappelijk en/of financieel kwetsbaar zijn. In het pand worden studio’s (onzelfstandige woonruimtes) aangeboden voor een lage huur – inmiddels zijn er zo’n twintig studio’s verhuurd. In ruil voor de lage huur leveren de bewoners tien uur per maand wederkerigheidsdiensten. Deze diensten verrichten de bewoners voor elkaar of voor cliënten van betrokken organisaties in de wijk. Laurens brengt vraag en aanbod van bewoners bij elkaar door inzet van een ‘Marktmeester’, een sociaal-maatschappelijk ondernemer die aanspreekpunt is voor bewoners en betrokken partijen. Naast het woonconcept wordt de plint van het gebouw verhuurd aan sociale ondernemers, zoals een reisbureau gericht op ouderen of een keuken waar klanten van Pameijer begeleid koken.

bit.ly/1W8p8IK



DE SAFFIER IN UTRECHT.

DE SAFFIER

De Saffier is een groot verzorgingshuis in de Utrechtse wijk Tolsteeg, eigendom van PortaalWonen. De huidige zorgorganisatie verhuist naar een nieuw gebouwde zorgcomplex, waardoor de ‘kamers’ en voorzieningen vrijkomen. Het restaurant, de winkel, de receptie e.d. dreigden te verdwijnen. Portaal is hiervoor een samenwerking met SociusWonen aangegaan om een levendige woonplek voor senioren en starters te ontwikkelen. De senioren blijven wonen in de naastgelegen aanleunflat, de starters komen te wonen in het voormalige verzorgingshuis nadat de kleine woningen geschikt zijn gemaakt voor zelfstandige bewoning. De starters gaan een actieve bijdrage leveren aan het complex en zorgen voor gezelligheid en ook verbinding met de buurt. Ook komt er een horecaondernemer die werkplaatsen gaat aanbieden.

www.sociuswonen.nl/de-saffier.html



AKKER71 IN ARNHEM.

AKKER 71

Akker 71 is een flatgebouw uit de jaren '70. Deze flat is identiek aan het naastgelegen flatgebouw, bekend als het Bruishuis, beide voormalige verzorgingshuizen die tot 2013 door Pleyade gehuurd werden. Deze praktisch identieke huizen zijn eigendom van Volkshuisvesting Arnhem en zijn met samenwerkingspartners in zorg en wonen nu anders ingericht. Akker71 is een combinatie geworden van functies voor de wijk: horeca, sport en welzijnsorganisaties. Ook thuiszorg is betrokken. Het Bruishuis wordt gerund door een wijkonderneming en verhuurt nu 135 kamers. Er zitten kleine zorginstellingen in, zoals buurtzorg en islamitische zorg. Philadelphia huurt ruimte op de begane grond, verzorgt de dagbesteding en ook de horeca en heeft meerdere werkprojecten. Beide locaties zijn met actieve betrokkenheid van de wijk getransformeerd.

bit.ly/1orA2G8

AANKOMENDE PROJECTEN

Naast deze reeds gerealiseerde projecten gaan de komende periode vele projecten van start, zoals:

'NIEUW ZUID'

Het nieuwbouwproject 'Nieuw Zuid' van Dudok Wonen in Hilversum. In het najaar van 2016 start de bouw van de eerste twee woongebouwen van Nieuw Zuid. Uiteindelijk komt op de plek van het huidige zorgcentrum een nieuw woongebied met 200 moderne appartementen in 5 woongebouwen die duurzaam en levensloopbestendig zijn.

bit.ly/1PR8RKD

DE VLEUGELS

Locatie De Vleugels van Zorgcirkel in Alkmaar verandert de komende jaren van een verzorgingshuis naar een woongebouw met zelfstandige sociale huurappartementen. Plus veel extra's, zodat senioren hier prettig, betaalbaar en gezellig 'langer thuis' met elkaar kunnen wonen, leven en oud worden. De Zorgcirkel gaat op de begane grond commerciële ruimtes huren van Habion.

ZUILENSTEIN

Zuilenstein in Nieuwegein. Op dit moment wonen er vluchtelingen in dit voormalige verzorgingshuis. Er zijn plannen van corporatie Mitros en zorgorganisatie Zorgspectrum om hier een nieuwe, eigentijdse woonzorglocatie te ontwikkelen.

bit.ly/202E05I

HUIS OP DE WAARD

Huis op de Waard in Leiden (recent gefuseerd met Marente), een nieuwbouw woonzorgcomplex op de plek van een oud verzorgingshuis.

bit.ly/1RBkk6w

BERKELE HEEM

Verzorgingshuis Berkele Heem in Horst gaat eind 2016 verbouwd worden als de huidige zorgorganisatie De Zorggroep eruit trekt. Eigenaar Wonen Limburg realiseert hier woningen voor beschermd wonen met een ggz-organisatie, enkele vrije sector huurwoningen en vooral sociale woningen.

bit.ly/1USbW5n

CONCLUSIE

Kijkend naar de uitdagingen van transformatie van voormalige verzorgingshuizen blijkt dat er genoeg goede voorbeelden te vinden zijn. Bij alle transformaties wordt ondernemerschap gevraagd van de betrokken partijen en het op een creatieve manier zoeken naar nieuwe kansen en samenwerking. Maar er is niet overal markt voor elk type transformatie; dat vraagt lokaal maatwerk.



Meer informatie:

kcwz.nl/thema/woonvariates/allinclusive

kcwz.nl/thema/extramuralisering/transformatie-zorgvastgoed-10-praktijkvoorbeelden

kcwz.nl/thema/zorgvastgoed/zorggebouw_wordt_zelden_hermitage

kcwz.nl/thema/zorgvastgoed/een_tweede_leven_de_bijzondere_praktijk_van_zorg_en_herbestemmen