



ENERGIE IN DE WIJK

**HET VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORAAD ALS KANS VOOR
NIEUWE WERKGELEGENHEID EN ENERGIE OPWEKKEN MET DE INWONERS VAN
KREEKHUIZEN ALS KATALYSATOR VOOR SOCIALE DUURZAAMHEID.**



ENERGIE IN DE WIJK

EINDRAPPORT AFSTUDEER ONDERZOEK
AFSTUDEERSTUDIO VELDACADEMIE 2012-2013
TU DELFT FACULTEIT BOUWKUNDE

FABIAN VAN AERSCHOT / 1312006

MENTOREN:

ROBERT NOTTROT | DOCENT ARCHITECTUUR
MACHIEL VAN DORST | DOCENT ONDERZOEK
SUZANNE GROENEWOLD | DOCENT BOUWTECHNIEK

1 NOVEMBER 2013



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	6
Methodiek	8
Energie en de bestaande woningvoorraad	12
geschiedenis van de bestaande woningvoorraad	16
Bestaande woningvoorraad, zorgcomplexen onderzocht	22
Onderzoeken naar zorgcomplexen Woonbron	22
Swot analyse zorgcomplexen	22
Keuze woongebouw de Kreek	29
Strategie ontwikkeling complexen en doelgroep onderzoek	33
Het koppelen van decentraal energie opwekken aan werkgelegenheid	38
De Rotterdamse haven en de ontwikkeling van werkgelegenheid	40
Samenvatting	46
Reflectie	50
Referenties en bronnen	52
Vakoefening seniorencomplexen onder de loep	55
Introductie	56
1 Analyse	58
2 Scenario's	66
3 Opgave	70
4 Lijst maatregelen	72
5 Perspectief	74
6 Sets maatregelen	78
7 Toetsing	83



Afb. 1. Luchtfoto IJsselmonde met op de voorgrond winkelcentrum Kijzerswaard.



Afb. 2. De positie van IJsselmonde ten opzichte van Rotterdam Zuid.



INLEIDING

Toen ik ongeveer vijf jaar was ik vaak in de weer met mijn brio treinen. Houten rails en treintjes die je naar willekeur in een rondje kunt leggen. Naar mate ik ouder werd werden de circuit's ingewikkelder en legde ik mijn hele collectie in de speelkamer op de grond. Aan het eind ontstond er vaak een probleem. Er bleef een stukje rails over dat niet paste om het circuit af te maken. Ik en mijn vrienden waren radeloos en hadden geen idee hoe we die gigantische probleem moesten oplossen. Dan moest de architect eraan te pas komen. Dat was dan mijn vader. Hij haalde een stukje van de treinrails uit elkaar in plaats van je blind te staren op het ene stukje dat niet paste en had binnen twee minuten al de problemen opgelost. Deze metafoer is voor mij een voorbeeld van de rol die een architect in de complexe opgaven van vandaag kan hebben. Niet zijn talent om schoonheid te creëren maar om een probleemoplosser in een multidisciplinair veld te zijn.

Een van de mooie dingen aan ons vak is dat je met het dagelijks leven van mensen te maken hebt (J. Arnold in de auto op de weg terug van de Veldacademie). Ik vond dit een treffende uitspraak. Het feit dat we als ontwerpers te maken hebben met het dagelijks leven van mensen betekend in mijn perceptie een enorme diversiteit. Niet alleen leeftijd, cultuur en leefstijlen maar ook een complex netwerk aan activiteiten zoals werk, vrije tijd, sociale interacties en passies van mensen maken deel uit van een buurt.

Naast de bewoner heb ik ook kennis mogen maken met de werkwereld van de woning corporatie. Op deze manier heb ik kunnen meemaken wat op dit moment de problemen zijn waar een woning corporatie zich mee bezig houdt. Ik heb het portfolio van de corporatie leren kennen en de problemen die optreden met bij een woningvoorraad die niet met de tijd mee groeit. Bouwfysisch en programmatisch

levert dit problemen op om dat de tijd tussen de gebouwde omgeving wel veranderd.

Ik vind dat ik in mijn werk als ontwerper een koppelaar ben in dit complexe netwerk aan activiteiten. Een van mijn vrienden is net afgestudeerd als werktuigbouwkundige aan de TU Delft. Zijn onderzoek ging over het reduceren van motor ruis in gewrichten van robot armen. Bij een dergelijk onderzoek is het mogelijk om te convergeren en te focussen op een zeer specifiek onderwerp. In de stad ligt dit naar mijn mening moeilijker. Op het moment dat er voor een voormalig zorgcomplex een passender functie moet worden gevonden is het niet mogelijk om sociaal economische facetten uit de buurt te negeren.

Waarom de huidige stand van zaken is geworden hoe hij is kan deels in de geschiedenis worden gevonden. Anderzijds is het aan de creativiteit van de ontwerper toevertrouwd om een visie te ontwerpen die zo sterk aansluit bij de huidige situatie dat ze waarschijnlijk en daardoor begrijpelijk wordt voor buurtbewoners. Maar dan moet de ontwerper wel weten wat er op dit moment in het Veld speelt.

Ik heb gekozen voor de studio van de Veldacademie om erachter te komen waar deze huidige opgaves liggen. Waar beter dit te voelen dan op Rotterdam Zuid, een gebied waar ongeveer 290.000 mensen wonen in een gebied dat voor Nederlandse begrippen tot een probleem gebied wordt gerekend.



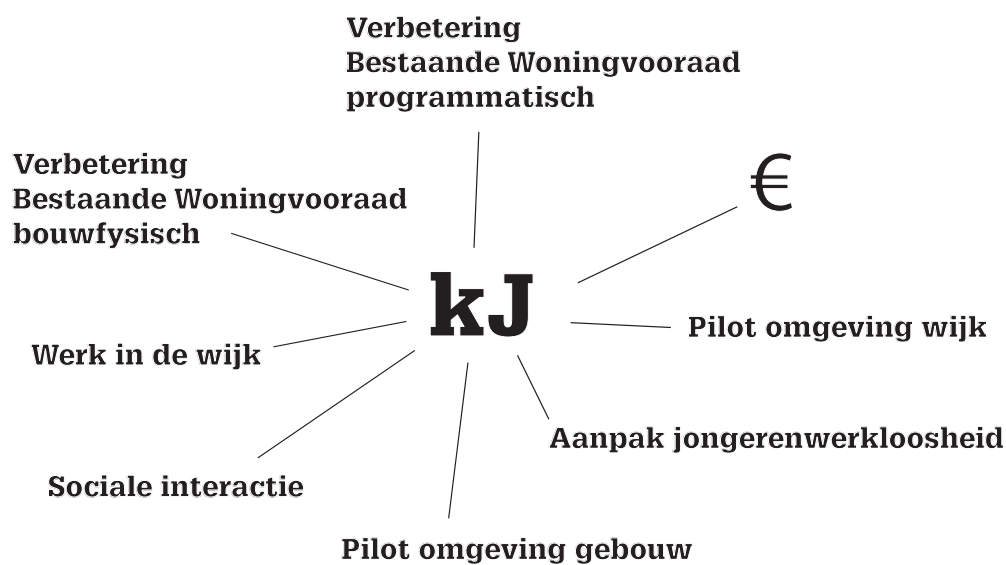
Afb. 3 Houten brio trein.



Afb. 4 Circuit houten brio trein.



Afb. 5 bespreking op de Veldacademie locatie Grondherendijk



Afb. 6 De centrale positie van energie in mijn onderzoek en ontwerpproject.



METHODIEK

Onderzoek doen blijft echter mijns inziens een wonderlijke zaak. Wanneer ik me als afstudeerder stort in de problematiek op Rotterdam Zuid is het duidelijk dat alle facetten van de stad met elkaar te maken hebben. Bij het implementeren van een decentraal energie systeem voor een woonwijk dat goed in de locatie verankerd ligt kom je veel aspecten van het dagelijks leven van een wijk bewoner tegen. Om een geïntegreerd project te ontwerpen is het van belang om rekenschap te nemen van alle aspecten die een functionerende wijk een wijk maken. Zowel bestuurlijk, architectonisch en als bewoner.

Dat maakt een dergelijk onderzoek dat vervolgens als onderlegger voor een afstudeer ontwerp gebruikt gaat worden in grondbeginsel al anders dan een wetenschappelijk onderzoek. Theoretisch is het goed mogelijk een onderzoek goed af te kaderen. Bij een afstudeer studio die zich binnen de dikke muren van de faculteit afspeelt is het mogelijk om te focussen op een aantal facetten van de stad. Het onderzoek wordt hierdoor een stuk transparanter en convergeert naar een onderwerp.

In het Veld is het voor mij onmogelijk gebleken om een enkele onderzoeksvraag te formuleren. Er zijn ontzettend veel actoren en belangen die behartigd moeten worden om tot een wenselijke oplossing te komen. Uiteindelijk heb ik drie onderzoeksvragen geformuleerd die allen bijdragen aan de verankering van mijn ontwerpproject in zijn omgeving. In retrospect heb ik geprobeerd om een enkele onderzoeksvraag op te stellen;

Op welke wijze kan een deels leegstaand voormalig zorgcomplex een betekenisvolle rol in de wijk krijgen?

Naast deze hoofdvraag heb ik drie deel onderzoeken opgezet;

1. Wat voor rol kan gedecentraliseerd energie opwekken en de energie kosten reduceren bijdragen aan een hogere leefkwaliteit in de wijk?

2. Op welke manier kunnen voormalige, deels leegstaande, zorgcomplexen worden herontwikkeld en wat voor rol kunnen ze in de wijk innemen?

3. Waarom is er minder werk op Rotterdam zuid en op welke manier is er een oplossing mogelijk om werkgelegenheid te ontwikkelen door middel van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad?

Twee onderwerpen hebben in het onderzoek een continue factor gespeeld. De bestaande woningvoorraad, de rol van energie opwekken en besparen in het complexe multi-actoren veld van de stad.

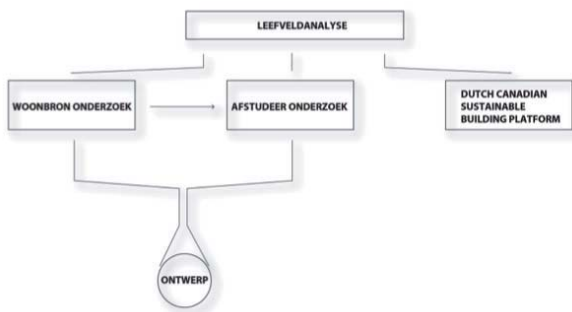
Het onderzoek is begonnen met een inventarisatie van de wijk Groot-IJsselmonde. Hierin heb ik gebruik gemaakt van de leefvelden analyse methodiek van de Veldacademie. De kaarten die we getekend hebben tonen verschillende 'ankerpunten in de wijk. Deze ankerpunten kunnen clusteringen van verschillende instellingen, winkels, zorg voorzieningen en kennis centra's zijn. De kaarten geven een helder overzicht van de status van een wijk op programmatisch gebied. Na de leefvelden analyse heb ik op de Veldacademie meegewerkt aan een samenwerkingsproject met de Technische Universiteit Vancouver.

Door middel van conference calls hebben we de huidige problematiek van Rotterdam Zuid gepresenteerd en de maatregelen die vanuit het rijk genomen zijn om verbetering te brengen. Deze reeks presentaties hebben bijgedragen aan analyse wat er voor complexe uitdagingen er liggen op Rotterdam Zuid.

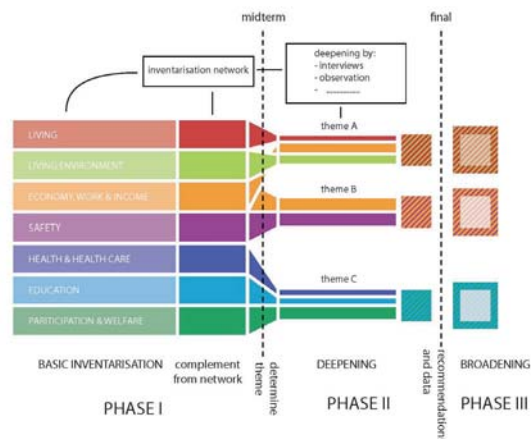
Parallel aan deze conference calls zijn Milou Joosten en ik in samenwerking met de Veldacademie gestart met een onderzoek naar zorgvastgoed in IJsselmonde. Vanuit woningcorporatie Woonbron is er bij de Veldacademie een vraag naar gelegd om na te denken over de toekomst van een aantal zorgcomplexen in IJsselmonde. Het onderzoek naar deze complexen, de interviews en de bezoeken aan deze gebouwen heeft gezorgd voor een inzicht in de bestaande woningvoorraad in IJsselmonde.

Hiernaast heb ik mijn eigen onderzoek naar energie in de wijk opgezet. Omdat deze onderzoeksprocessen elkaar allen hebben beïnvloed en gestimuleerd is het moeilijk om geen synergie te krijgen tussen de verschillende onderwerpen.

Uitendelijk is mijn ontwerp een kind van al deze verschillende deelonderzoeken geworden.

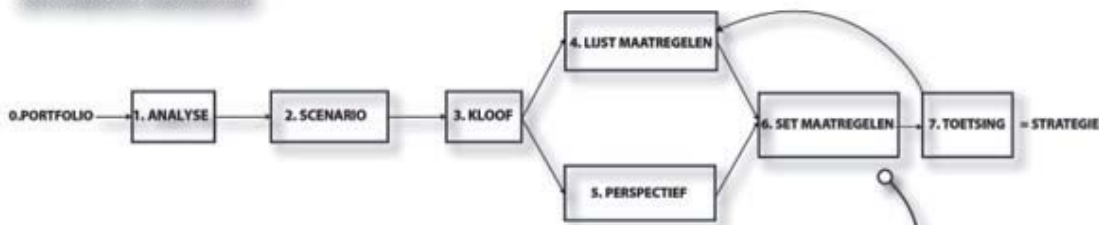


Afb.7 Opbouw onderzoek aan de Veldacademie



Afb. 8 Structuur Leefvelden analyse methodiek

WOONBRON ONDERZOEK



AFSTUDEER ONDERZOEK



Afb.9 De interactie en integratie tussen twee onderzoeken.



Afb. 10 Resultaat van de leefveldenanalyse van IJsselmonde

ENERGIE EN DE BESTAANDE WONING VOORRAAD

Wat voor rol kan gedecentraliseerd energie opwekken en de energie kosten reduceren bijdragen aan een hogere leefkwaliteit in de wijk?

Energie en de bestaande woning voorraad

Energie is overal. Het is een prachtig begrip. Van het verkrijgen van energie aerobe dissimilatie in de mitochondriën van een zoogdier tot en met de zon, van de kerosine in een vliegtuig tot in de bladgroenkorrel van een plant. (Schermer, 2001) Alles draait om energie. Het is een meetbare eenheid en wij mensen betalen er geld voor.

Onze beschaving is voor een deel gekomen waar het nu is door olie en gas producten. De aarde heeft door geologische processen in millenia deze producten ontwikkeld. Het zijn eindige grondstoffen. Het is een lineair proces. Sinds een aantal decennia is het mogelijk om energie decentraal op te wekken op een hernieuwbare manier. Dit is een kans voor mensen om zelf de regie te krijgen over hun energie verbruik, van verwarming tot transport.

Het is van belang om lokale energieproductie te realiseren goed te onderzoeken. Ik start deze deelvraag met een analyse van het Nederlandse energie landschap. Dit is een grote schaal maar het is van belang om dit systeem te bestuderen om beter te begrijpen waar nu echt de knelpunten liggen als het gaat om de transitie naar een duurzaam energie systeem.

Op afbeelding x is een stromingsdiagram te zien van de situatie in het huidige Nederlandse energie systeem gebaseerd op informatie van ECN (Energie onderzoeks Centrum Nederland, 2011). Wat interessant is aan dit op het eerste oog ingewikkelde diagram is dat dit figuur

een heel aantal fysieke representaties heeft in de samenleving om ons heen. Het gaat hier namelijk over een sector die Nederland ongeveer 36 miljard euro per jaar op levert (Rijksoverheid, 2013). Het is naar mijn idee een systeem dat bij veel burgers helderheid zou scheppen waar het in de Nederlandse energie sector en indirect de economie om draait.

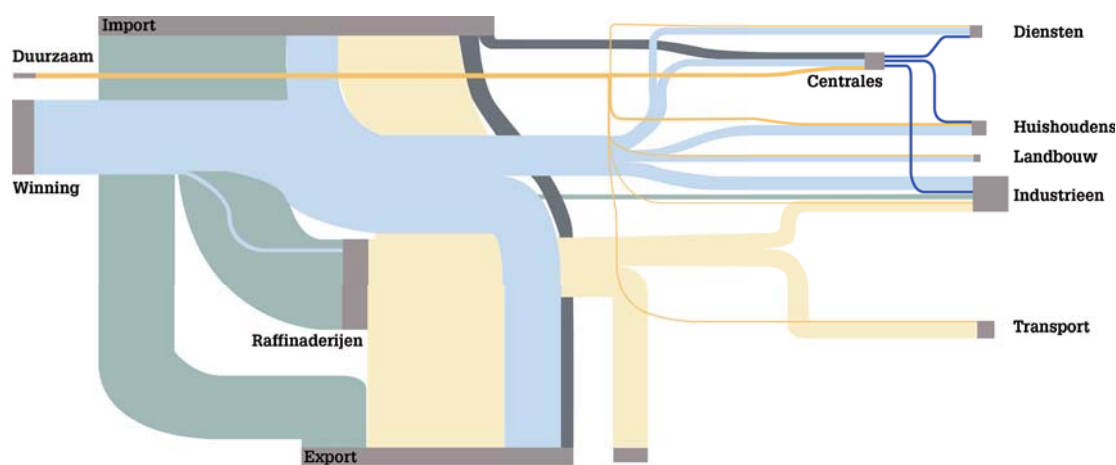
De opzet van het diagram is als volgt te lezen; de bovenkant van het figuur representeert de import van energie, de rechter kant het gebruik, de onderkant de export en de linker kant de winning. Nederland is traditioneel een handelsnatie, dan kunnen we in dit stromingsdiagram aflezen. Nederland importeert ruwe olie uit onder andere Rusland en de golfstaten, weergegeven in groen in het diagram, en exporteert en raffineert dit in Nederland. Een groot gedeelte van deze Raffinaderijen liggen bij de Veldacademie om de hoek in het Botlek gebied. Dit stuk Nederland is voor veel mensen onbekend terrein, maar het is in handen van een aantal grote energiereuzen.

Naast het importeren van ruwe olie worden ook olieproducten zoals benzine en diesel geïmporteerd. Het grootste aandeel van de bewerkte ruwe olie tot olieproducten wordt geëxporteerd naar andere landen. Deze stroom maakt bijna 48 procent van het totale energie systeem in Nederland uit. Het gaat hier om ongeveer 17.280.000.000 euro terwijl de gewone burger behalve de fysieke representatie nauwelijks iets merkt van deze energie stroom.

Vervolgens is er nog een opmerkelijke stroom waar te nemen wanneer we het diagram completeren. De winsten van aardgas, weergegeven in lichtblauw. Het Slochteren gas dat in de provincie Groningen gewonnen wordt is goed voor 30 procent van de totale Europese

aardgas winning (!) (Ecofys, 2011). In vergelijking met andere landen in Europa en de rest van de wereld is de Nederlandse energievoorziening voor een groot deel afhankelijk van gas. Dit is bijzonder. De fysieke representatie van het winnen van gas kan men vinden in het nieuws. In de Pauw en Wittenman van vier september 2013 kunnen we minister Kamp (VVD) opzichtig zien worstelen met de belangen op verschillende schaal niveaus. Wanneer we het energie diagram van afbeelding x bekijken wordt duidelijk dat de inwoners die boven de aardgasbel in Groningen wonen financieel minder van belang zijn dan het winnen van het gas. Een groot deel van het door ons gewonnen aardgas gaat direct naar diensten, energie centrales, huishoudens, landbouw en industrieën. Vanuit Rusland wordt gas geïmporteerd om vervolgens weer door te verkopen aan Engeland, Nederland ontleent zijn naar de gasronde van Europa (NOGEP, 2012) aan de bovenstaande feiten.

De op vier na grootste stroom is die van steen



Afb. 11 Stromingsdiagram energiesysteem Nederland

en bruin kolen in het diagram weergegeven als donker groene stroom. De kernenergie flow mist hier, deze is ondergebracht onder het vierkantje centrales.

Duurzame energie volgt op afstand. Wanneer we naar binnenlands gebruik kijken en de import en export buiten beschouwing laten bestaat dit deel ongeveer uit vijf procent. Elektriciteit wordt geproduceerd in centrales die kolen, gas en kernenergie verkopen aan diensten huishoudens, landbouw en industrieën. Het verbruik van huishoudens beslaat maar 3.7 procent van de totale energie infrastructuur in Nederland.

De belangrijkste conclusies die we kunnen trekken uit de Nederlandse energie systeem is dat een aantal grote bedrijven deze sector bepalen. Verandering gaat top-down niet gerealiseerd worden, de belangen zijn te groot. Wanneer er van onderuit veranderingen optreden in het gebruik van huishoudens, diensten en transport



Afb. 12 De fysieke representatie van energie, raffinaderijen in het Botlekgebied



Afb. 13 Gaswinning uit het Slochteren veld.

in heel Europa zal er in het diagram veel veranderen omdat Nederland zeer afhankelijk is van traditionele energiebronnen. Wanneer we een Duits energie systeem voorstellen zal ze in veel minder grote maten handelen in energie, hierdoor is het voor Duitsland makkelijke geweest om top-down gedecentraliseerde energie opwekking te stimuleren.

Het gedecentraliseerd opwekken van energie heeft zijn weerslag op de fysieke omgeving. Van het nationaal energie gebruik wordt 16.2 procent door huishoudens gebruikt. Wanneer dit proces niet meer lineair is maar cyclisch en dus hernieuwbaar gemaakt zal worden komt de architect om de hoek kijken. Op dat moment raakt de macro schaal de buurt schaal. Hier ligt een opgave.

Wanneer we vanuit Rotterdam Zuid naar dit vraagstuk krijgen heb ik veel geleerd van het project dat ik voor de Veldacademie in samenwerking heb gedaan met woningcorporatie Woonbron. De verhuurbaarheid van de woningen in Kreekhuisen is in het geding door de te hoge energie rekeningen die de bewoners van de sociale huurwoningen moet worden opgehoest. Ze kopen namelijk energie in via energie leveranciers, gebruiken het en betalen hier geld voor. De energie rekening bestaat uit twee componenten:

1. De elektriciteit rekening.
2. De gas rekening.

Wanneer we gaan bekijken waar de meeste mega joules heen gaan zien we dat in een rijtjes huis in de wijk Kreekhuisen ongeveer 20% van de energie op gaat aan elektriciteit en ongeveer 80% aan gas. Dit betekend niet dat dit de verhouding is van de rekeningen. In Nederland is gas een goedkopere energie bron dan elektriciteit. Gas wordt gebruikt voor koken en het huis verwarmen. Hier ligt een interessante opgave. De huizen in Kreekhuisen zijn slecht geïsoleerd en worden veelal verwarmd door oude ketels. Veel van de gevels en daken zijn slecht geïsoleerd. Deze situatie leidt ertoe dan veel bewoners in 'fuel poverty' belanden. De

rijksoverheid (2012) zegt het volgende over fuel poverty in Nederland;

'Bij voortdurend stijgende prijzen dreigt de energierekening voor steeds meer mensen onbetaalbaar te worden. Steeds meer huishoudens zitten in de gevarenzone. Dit fenomeen heeft een naam: energiearmoede. Van energiearmoede is sprake als een huishouden na het betalen van de kosten voor huisvesting en levensonderhoud niet genoeg geld overhoudt voor het betalen van de energierekening. Hoewel in Nederland nog niet vaak gehoord, bestaat het begrip in ons omringende landen al wat langer. Begin jaren negentig werd het fenomeen 'fuel poverty' - best vertaald in 'verwarmingsarmoede' - in Engeland geïntroduceerd. Twee jaar geleden kwam de Europese Commissie met de volgende definitie: [...]"households that spend more than a pre-defined threshold share of their overall consumption expenditure on energy products"]. Indicator voor energie armoede is het te hoge energieaandeel in het totaal besteedbare inkomen, meer dan tien procent is een veelal gehanteerde drempelwaarde. Verdere indicatoren zijn groeiende betalingsachterstanden en afsluitingen.'

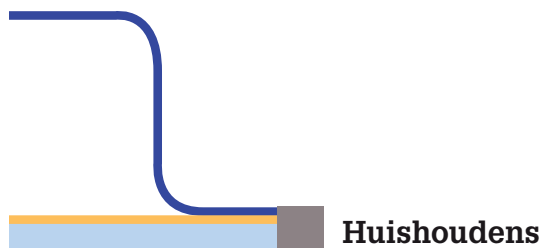
Het ontstaan van fuel poverty in Nederland heeft niet alleen te maken met de stijgende energieprijzen maar ook met een grote hoeveelheid kwetsbare woningen. Veel van dit soor woningen zijn te vinden in Kreekhuisen. Het gaat hier vooral om het woonveld achter woongebouw de Kreek. Woongebouw de Kreek heeft volgens gegevens van woningcorporatie Woonbron op dit moment een energielabel F. Dit is het op een na slechtste label. Voor een appartementengebouw is deze score zeer slecht. De huizen in Kreekhuisen hebben vergeleken met de appartementen in de Kreek relatief meer geveloppervlakte en presteren daarom nog slechter inzake de energieprestatie norm.

Naast een landelijke trend op het gebied van fuel poverty is er een lokaal effect van deze stijgende energieprijzen waarneembaar. We kunnen op de volgende kaart zien dat waar in Nederland de betalingsachterstanden met betrekking op de energierekening voorkomen.

Naast een noemenswaardige hoeveelheid gezinnen met een betalingsachterstand in de rurale gebieden. Kunnen we ook op Rotterdam Zuid en IJsselmonde hoge aantallen gezinnen met een betalingsachterstand vinden.

Om deze gegevens beter te kunnen koppelen aan de wijk Kreekhuisen is het van belang een volgende bron erop na te slaan. De VBC IJsselmonde (Vereniging Bewonerscommissies IJsselmonde, 2011) heeft een enquête gedaan onder de bewoners van Kreekhuisen. Over de validiteit van de resultaten van dit onderzoek kan worden getwist. Toch hebben 25% van de 227 bewoners van de eensgezinswoningen te Kreekhuisen gerepsondeerd op de enquête. Er zijn een aantal opmerkelijke resultaten waar te nemen.

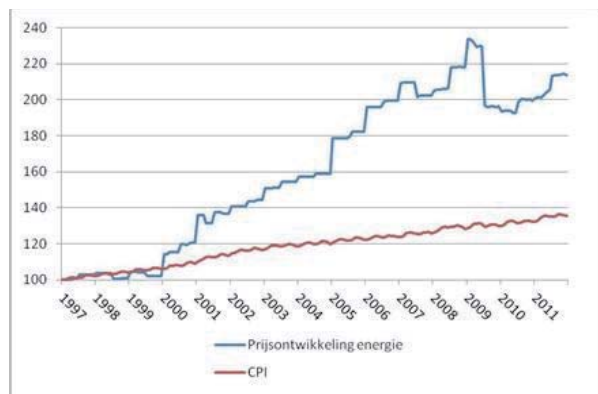
In de tabel hierboven is te zien dat 62% van de respondenten de woning bestempelen als slecht



In MJ per huishouden per jaar in Kreekhuisen.

54513 MJ 81.3% van de energie in gas voor verwarming.
12528MJ 19.7% van de energie aan electriciteit.

Afb. 14 Stromingsdiagram energie Kreekhuisen.



Afb. 15 Prijswontwikkeling energie (bron CBS, 2012)

geïsoleerd waarbij de onderhoudstoestand van de buitengevel voor 64% van de respondenten als ondermaats wordt ervaren. Dit kwantitatieve onderzoek laat zien dat de opgave die er ligt aanwezig is. Vanuit het rijk is er door de commissie Deetman ook aandacht geschoken aan de staat van de bestaande woningvoorraad op zuid. Het koppelen van de opgave aan werk is echter nog niet gelukt. Corporaties zien veel beren op

Huishouders	Slecht		Matig		Voldoende		Goed		Uitsluitend		Gemeen- mening		Totaal	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Grootte	1	3%	0	0%	7	18%	23	59%	8	21%	0	0%	39	100%
Warmte-isolatie	24	62%	8	21%	3	8%	4	10%	0	0%	0	0%	39	100%
Geluidsisolatie t.o.v. de buren	18	46%	12	31%	5	13%	3	8%	0	0%	1	3%	39	100%
Inbraakwerende voorzieningen	19	50%	8	21%	5	13%	4	11%	0	0%	2	5%	38	100%
Onderhoudstoestand buitengevel	25	64%	11	28%	2	5%	1	3%	0	0%	0	0%	39	100%
Onderhoudstoestand keuken	8	21%	10	26%	14	37%	6	16%	0	0%	0	0%	38	100%
Onderhoudstoestand badkamer	7	18%	9	24%	14	37%	8	21%	0	0%	0	0%	38	100%
Functioneren centrale verwarming	4	10%	12	31%	9	23%	11	28%	3	8%	0	0%	39	100%
Huurprijs i.r.t. de kwaliteit	13	33%	13	33%	6	15%	3	8%	0	0%	4	10%	39	100%

Afb. 16 resultaten enquête Kreekhuisen (VBC, 2011)



Afb. 17 Isolatie methoden rijtjeshuizen Kreekhuisen.



Afb. 18 Voorbeeld van een typisch rijtjeshuis in Kreekhuisen, IJsselmonde, Rotterdam.

de weg als het gaat om het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Investeren in duurzame energie is in Nederland nog altijd moeilijk.

Tijdens mijn vakantie in april 2013 reed ik met een aantal vrienden door Duitsland. Elk willekeurig dorp waar we lang reden was bezaaid onder de zonnenpanelen.

De belangrijkste oorzaak van deze fysieke representatie van decentraal opwekken is het EEG dat in Duitsland is ingesteld. Deze regelgeving maakt het mogelijk om als ondernemer veilig te investeren in duurzame energie. Het EEG (Erneubare Energien Gesetz) is een wetgeving die ervoor zorgt dat de opgewekte energie in kWh de komende twintig jaar tegen een standaard prijs wordt afgenomen door de Duitse staat. Hierdoor lenen banken aan investeerders en komt de energie transitie op gang. Het gaat hier om het opwekken van elektriciteit. Dit lijkt voor de Nederlandse bestaande voorraad niet geschikt omdat uit mijn analyse blijkt dat Nederland een grootverbruiker aan gas is. (Sidereal, 2012)

Het is technisch gezien mogelijk om op elektriciteit te verwarmen door bijvoorbeeld keramische verwarming. Het verwarmen van tapwater kan dan bijvoorbeeld gebeuren door zonneboilers. Op deze manier kan het voormalige lineaire systeem gesloten worden.

Een zeer recente ontwikkeling is belangrijk om rekenschap van te nemen. In 2013 is er een duidelijke trend waar te nemen op de energie markt. Door goedkope hernieuwbare energie uit Duitsland stijgen de Nederlandse prijzen voor energie en de generatie ervan. Dit is een oorzaak van de inactieve houding van de Nederlandse overheid. Aangetoond wordt dat de Duitse strategie leidt tot goedkope energie (ECN, 2013).

Geschiedenis van de bestaande woningvoorraad

IJSSELMONDE

In 1918 werd begonnen met het bouwen van Sportdorp. Dit eilandje te midden van de weilanden heet dan officieel 'Tuindorp

IJsselmonde'. Het deel ten westen van de sportlaan is gebouwd na het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog om Rotterdammers die door het bombardement dakloos waren geworden op te vangen. Doordat de plannen voor de bouw er al voor de oorlog lagen, waren de woningen kwalitatief beter dan die in nooddorpen als Smeetsland. De bouw was rond 1942 af waarna getroffen, veelal uit dezelfde wijk in het getroffen Rotterdam-West, hier werden gevestigd.

Na 1945 is het overgrote deel van IJsselmonde gebouwd. In de vijftiger jaren werden woningen gebouwd ten noorden van de Van Hoochstratenweg en daarna de '301 woningen' of Sagenbuurt en het Zomerland.

In de zestiger en zeventiger jaren ging de bouw steeds sneller. Gestart werd met Lombardijen, Hordijkerveld, Tuinenhoven, Reyeroord, Groenenhagen en Kreekhuizen volgden. In de tachtiger jaren werd de Beverwaard gebouwd.

De gemeente Rotterdam was aanvankelijk van plan om de oude dijkstructuur binnen IJsselmonde af te graven. Als gevolg daarvan staan nu op een aantal plekken de flats bijna in de voet van de dijk. Eind jaren zeventig is, mede onder invloed van het deelgemeentebestuur van dit voornemen afgezien. Vervolgens zijn de lege plekken opgevuld met nieuwe dijkwoningen.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Kreekhuizenlaan maakte in de jaren tachtig plaats voor het nieuwbouwwijkje "Klein Nieuwland".

In de negentiger jaren heeft de rivieroever een metamorfose ondergaan. Op de plekken waar vroeger zware industrie als houthandels en scheepswerven lagen zijn woonwijken gebouwd als Jachthaven Dorp, Waterside en de Veranda.

IJsselmonde is van een klein dorpje uitgegroeid tot een deelgemeente met zo'n 60.000 inwoners. Volop groei en ontwikkeling dus. Daarom heeft de deelgemeenteraad in 1997 de Ontwikkelingsvisie gemaakt. Onderdeel van deze visie is een echt stadshart. Winkelcentrum Keizerswaard is het 'hart' en krijgt een gezellig

plein met een nieuwe bibliotheek, winkels, cafés en restaurants. En een station voor trams en bussen, zodat je makkelijk naar het nieuwe stadshart kunt reizen.

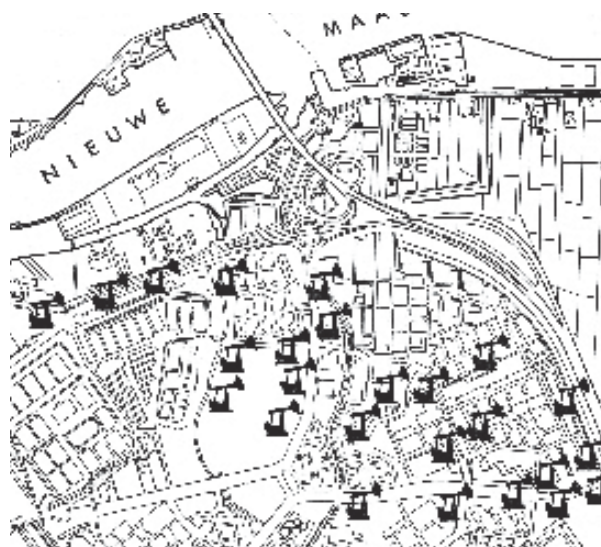
Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

In de jaren vijftig blijkt uit onderzoek van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) dat er olievelden in de grond van IJsselmonde liggen. In 1956 start de NAM met de eerste boringen. De grote veranderingen kwamen in de jaren 1958-59. Eerst werd er op beperkte schaal olie gewonnen in de polder bij de Hordijk. Intussen groeit de wijk Groot-IJsselmonde door, zodat de huizen als het ware om de boorlocaties heen gebouwd worden. Twintig boorlocaties (van de 30) komen zo binnen de bebouwde omgeving te liggen.

Door de groene omheining met veel struikgewas en bomen vielen deze plekken niet eens erg op binnen de toch al groene en ruime opzet van deze woonwijk.

In de jaren tachtig werkt de NAM hard om de 'laatste' drie miljoen kubieke meter aardolie uit de grond te pompen.

Als de opbrengsten van dit tweede grote aardolieveld van Nederland in de jaren negentig teruglopen, besluit de NAM in 1994 om de boorlocaties op te ruimen en het terrein terug te

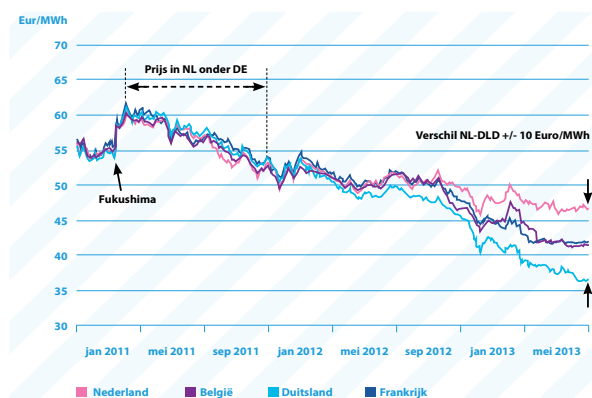


Afb. 19 Boorlocaties in IJsselmonde van de NAM (bron HVIJ, 2011)

geven aan IJsselmonde.

De Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) is een bedrijf dat zich bezig houdt met de productie van aardgas en aardolie. De NAM werd opgericht op 19 september 1947. Deze oprichting was het rechtstreekse gevolg van de ontdekking in 1943 van een olieveld bij Schoonebeek. De oliebedrijven Shell en Esso besloten na deze vondst om gezamenlijk een bedrijf te starten dat dat zich moest gaan bezighouden met de opsporing en winning van aardolie. Anno 2004 is de NAM nog altijd voor 50% in handen van Shell en voor 50% in handen van Exxon. Diezelfde Shell en Exxon zijn ook deelnemer in de Gasunie, de grootste afnemer van aardgas. Tegenwoordig ligt de nadruk vooral op de productie van aardgas.

Het hoofdkantoor van de NAM bevindt zich in Assen, andere kantoren zijn onder andere in Hoogezand-Sappemeer, Den Helder



Afb. 20 Ontwikkeling van de energieprijs in de buurlanden van Nederland (ECN, 2013)



Afb. 21 Woongebouw de Kreek en de hoofdwegen in Groot IJsselmonde.

en Schiedam. Op het land heeft de NAM enige tientallen productielocaties die zich voornamelijk in noord-oost Nederland, maar ook in Zuid-Holland bevinden. Hiernaast wordt in Grijpskerk en Norg Langelo gas geïnjecteerd om als reserve te dienen in tijden van grote vraag. Ook op de Noordzee heeft de NAM een aantal productieplatforms. In Den Helder bevindt zich de grootste gasbehandelingsinstallatie van Europa, hier wordt al het gas behandeld dat van het Nederlandse continentaal plat binnenkomt en doorgeleverd aan de Gasunie.

Groot IJsselmonde

Groot-IJsselmonde vormt het centrum van de deelgemeente en is de grootste wijk van de vier (Groot IJsselmonde, Oud-IJsselmonde, Lombardijen en Beverwaard). De wijk wordt begrensd door de rijksweg A16/E19 aan de oostzijde, de Rijksweg A15/Zevenbergsedijkje aan de zuidzijde, de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht aan de westzijde en de Nieuwe Maas aan de noordzijde.

De wederopbouwactiviteiten onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog hadden in Rotterdam aanvankelijk vooral betrekking op herstel en uitbreiding van havens en kaden. Pas aan het begin van de jaren vijftig kreeg het centrum gestalte en startten omvangrijke woningbouwprojecten, die zich voornamelijk op de linker Maasoever bevinden.

Het stedenbouwkundige plan voor Groot-IJsselmonde werd eind jaren vijftig ontworpen door ir. Van Drimmelen en vanaf begin jaren zestig gerealiseerd. De wijk kent een concentrische opbouw. Van Drimmelen koppelde de wijkgedachte aan een antroposofische opvatting en zag de wijk als een rustige woonomgeving als tegenwicht van de moderne en complexe maatschappij. De ruimtelijke structuur kent een hiërarchie vergelijkbaar met een boom (van wortel tot nerf). Het centrum vormt de stam met centrale voorzieningen en een centrumpark als hart. De woonwijken vormen daaromheen de takken. Een stelsel van een H-vormige hoofdwegenstructuur en een ringweg rond het centrum moest het gebied ontsluiten. De uitvalswegen maken

verbinding met het centrum van Rotterdam en de Ruit van Rotterdam. De woonbuurten werden van elkaar gescheiden door groenzones en hoofdwegen met een ruim en groen profiel.

De wijk Groot-IJsselmonde is voornamelijk gebouwd tussen 1965 en 1975. De belangrijkste ontwikkelingen in deze wijk, vanaf 1978, liggen in het centrum en langs de oude dijenstructuur. De aanwezigheid van de Nederlandse Aardoliemaatschappij heeft in deze periode ook een rol van betekenis gespeeld.

Groot-IJsselmonde kent een ruime stedenbouwkundige opzet en veel groen tussen de woningen en buurten. De groenstructuur vormt een belangrijk onderdeel van de sociale intenties die Van Drimmelen nastreefde. Het groen in de woonbuurten is vooral gericht op de ontwikkeling van een tolerante gezindheid en bestaat uit buurtscheidende groene geleidingsstroken en buurttuinen. De geleidingsstroken vormen tevens speelruimten voor de jeugd en de buurttuinen zijn ten nutte van jongere kinderen en ouderen. Op deelgemeenteniveau is er ruimte voor recreatie (volkstuinten, sporthallen e.d.).

Brede, doorgaande, wegen doorsnijden de wijk. Op een paar plaatsen is de oude lintbebouwing van Kerkedijk en Hordijk gehandhaafd.

In het programma van eisen, dat destijds ten grondslag lag aan de ontwikkeling van de woningbouw, werden de beoogde bewoners aangemerkt als werknemers uit de toen groeiende haven- en industriegebieden en werknemers uit de dienstensector in het centrum van Rotterdam. In beginsel bestemde Van Drimmelen indertijd de woningen binnen de centrale ring voor de middenklasse en de woningen erbuiten voor woningwetbouw voor arbeiders (52,8%). (Alleen Reijeroord en Zomerland kwamen geheel voor particuliere bouw beschikbaar).

Vandaag de dag daalt het aantal inwoners gestaag. Een andere trend is de vergroening en ontgripping, ondanks dat de groep 55+-ers nu nog goed vertegenwoordigd is. De nieuwe huishoudens bestaan voor een groot deel uit

kinderrijke huishoudens van niet-Nederlandse afkomst. (Altes, 2004)

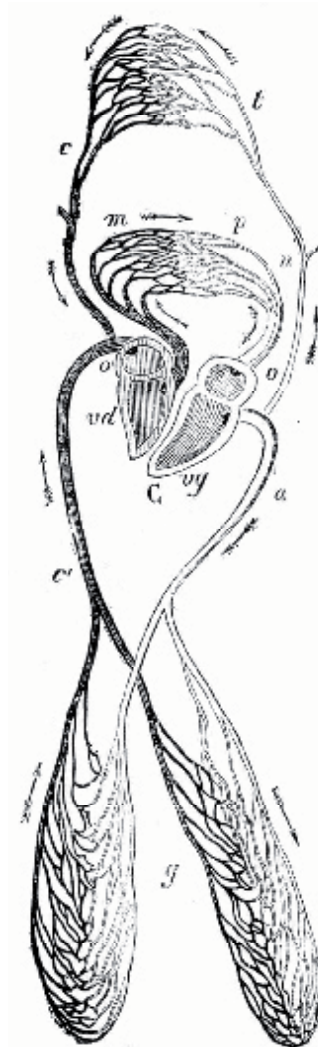
OUDERENHUISVESTING

De jaren zestig waren gouden jaren voor de ouderenhuisvesting. Planning werd een maatschappelijk ideaal. Ook de ouderenhuisvesting voltrok zich volledig binnen door de overheid vastgestelde kaders. Toch waren het particuliere opdrachtgevers die het voortouw namen.

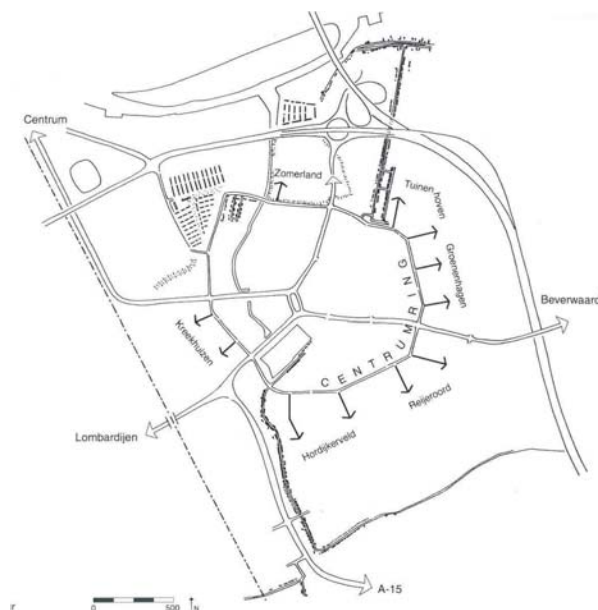
Het leeuwendeel van de ouderenhuisvesting werd door de overheid gesubsidieerd. Of dat nu op basis van de Woningwet gebeurde of met een beroep op andere regelingen, de overheid zorgde voor het geld en de organisatie. Voorwaarde was wel dat de woningbouw aan strikte regels voldeed, vastgelegd in de befaamde Voorschriften en wenken. Deze machinerie vormt de context van de bouwboom van pensioentehuizen, zelfstandige woningen en de combinaties ervan. Alles was gericht op het halen van een hoge productie, te bereiken door industrialisatie van de woningbouw, de invoering van nieuwe bouwtypen en het ontwerpen van zo rationeel mogelijke plattegronden. Ook daarbij nam de overheid het heft in handen. Heel de bouw werd aan strikte regels gebonden. Versobering en verkleining van het aantal vierkante meters per woning was de keerzijde van de bouwexplosie.

De ouderenhuisvesting maakte deel uit van de voorhoede van de nieuwe tijd, die zich in de vorm van grote nieuwbouwwijken vooral in de Randstad steeds onontkoombaar manifesterden. In deze wijken, en dus ook in Groot-IJsselmonde, vormden de nieuwe bejaardenoorden niet zelden stedenbouwkundige hoogtepunten - ook letterlijk, ze behoren tot de eerste 'wolkenkrabbers' van het land.

De omstandigheid dat bejaarden werden ondergebracht in bouwtypen die nooit eerder op deze schaal werden toegepast, had een merkwaardig paradox tot gevolg. Hun beoogde emancipatie ten spijt werden ouderen steeds vaker gezien als vertegenwoordigers



Afb. 22 Metafoor van Drimmelen en de opbouw van Groot IJsselmonde.



Afb. 23 Ontwerptekeningen van Drimmelen

van het voltooid verleden, vreemdelingen in de moderne tijd. Dat was een van de constateringen die tot de overtuiging leidden dat bouwen alleen niet genoeg was. Al aan het begin van de jaren zestig kwam het ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk (CRM) daarom met een Wetsontwerp op de Bejaardenoorden. Doel was het functioneren en de exploitatie van de bejaardenoorden aan regels te binden. Speerpunt in het beleid van CRM was het aanvankelijk weinig succesvolle streven een nieuw type te introduceren: het dienstencentrum. Dit zou bejaarden in staat moeten stellen om zo lang mogelijk buiten de bejaardenoorden te blijven.

Alle inspanningen ten spijt groeide aan het eind van de jaren zestig de overtuiging dat de ouderenhuisvesting op een verkeerd spoor terechtgekomen was. Daarvoor waren allerlei symptomen: afkeer van ouderen om naar de nieuwe, speciaal voor hen ontwikkelde woningen te verhuizen, betutteling - en de conclusie dat heel deze ongekennde operatie uiteindelijk onbetaalbaar zou blijken. De teugels werden aangehaald, de gouden jaren waren voorbij.

Opdrachtgevers

De meeste plannen van ouderenhuisvesting kwamen van particuliere stichtingen, waarvan veel speciaal voor dit doel waren opgericht. Al waren deze dan voor de bouwgroep verantwoordelijk, dat betekende niet dat zij daarmee winst mochten maken. Niet het winst oogmerk, maar de sociale gedachte moest vooropstaan (Reyers, 1946). Vaak opereerden ze op levensbeschouwelijke grondslag en zijn ze niet los te zien van de verzuiling.

De huidige woningcorporatie Woonbron is ontstaan vanuit de fusie van twee particuliere stichtingen (Woonbron, 2006). In 1918 werd Woningstichting "Onze Woning" opgericht in Rotterdam. In 1996 is deze stichting gefuseerd met Woningstichting MGE en veranderde de naam in Woningstichting Onze Woning-MGE. In 1997 is Woningstichting Onze Woning-MGE als voortzettende stichting een fusie aangegaan met Woningstichting IJsselmonde

als verdwijnende stichting; de naam van de voortzettende stichting is gewijzigd in Stichting Volkshuisvestingsgroep Woonbron. In 2001 is de laatstgenoemde stichting gefuseerd met Stichting Maasoevers; samen gingen zij verder als Stichting

Volkshuisvestingsgroep Woonbron Maasoevers. In 2004 is deze stichting gefuseerd met Stichting Delftwonen als verdwijnende stichting; deze fusie leidde tot het ontstaan van Stichting Woonbron.

De extramuralisering van de zorg in verzorgingstehuizen.

Rond de jaren negentig is er een verandering opgetreden in de manier waarop een verzorgingstehuis werkt. Binnen de muren van het verzorgingstehuis zijn in eerdere dagen zusters te vinden (afb x) Ze zorgen 24 uur per dag voor de bewoners. Dit is het ideale model van ouder worden in de zorgstaat die in de jaren 60 wordt opgebouwd. De verzorgingstehuizen waar we over praten zijn grotendeels door gas en olie gelden van de Nederlandse staat gebouwd (van Wijngaarden, 2013).

Rond de jaren negentig worden de tehuizen te kostbaar en wordt de zorg per persoon aangeboden. De verzorgingstehuizen worden vaak appartementengebouwen waar in plaats van een ziekenzaal, een mortuarium, een huisarts, een gaarkeuken en een zusterkamer extra verhuurbare vierkante meters worden gerealiseerd.

De Tuynenburgflat die we onderzocht hebben voor de vakoefening is een goed voorbeeld van deze extramuralisering. De plattegrond op afbeelding x laat een aantal ruimtes zien die meer aan een ziekenhuis doet denken dan een woongebouw. Op afbeelding x zien we het verzorgingstehuis 25 jaar later. Een groot aantal ruimtes zijn vervangen door woningen.

Door dit fenomeen zijn een heel aantal verzorgingstehuizen op dit moment gewone woongebouwen geworden. De vraag rijst of het op dit moment nog steeds de beste manier is om ouderen te huisvesten.



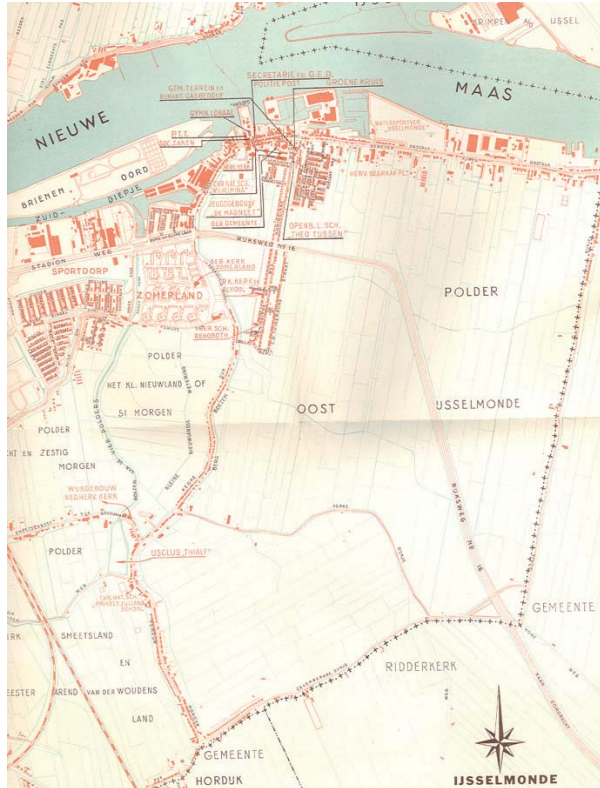
Afb. 24 IJsselmonde en de Rotterdamse ringweg.



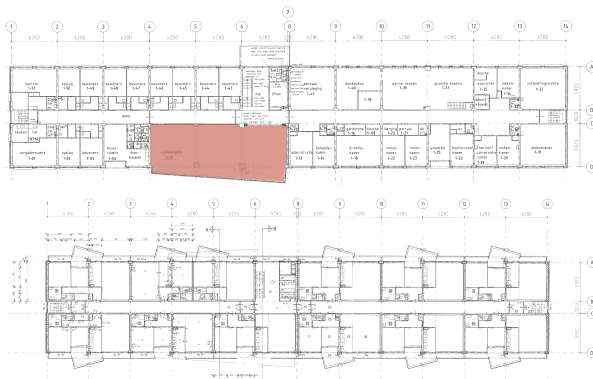
Afb. 25 De nieuwe architectuur van de jaren 60



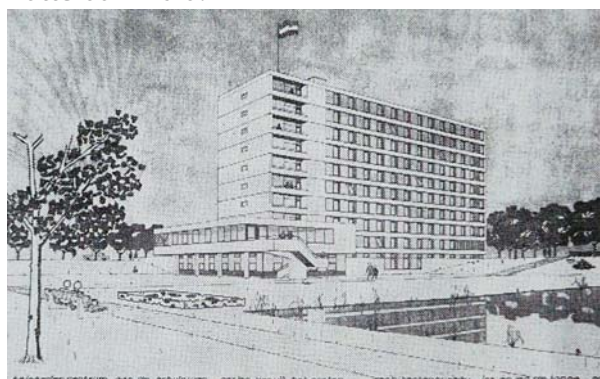
Afb. 26 De Landhonger van Rotterdam



Afb. 27 het onbeschreven blad. De sprong naar Rotterdam Zuid.



Afb. 28 De extramuralisering van zorg in zorgcomplexen, voorbeeld Tuynenburg



Afb. 29 Het ideaalbeeld van ouderhuisvesting tijdens de opbouw van de zorgstaat

DE BESTAANDE WONINGVOORAAD, ZORGCOMPLEXEN ONDERZOCHT.

Op welke manier kunnen voormalige, deels leegstaande, zorgcomplexen worden herontwikkeld en wat voor rol kunnen ze in de wijk innemen?

Onderzoek naar zorgcomplexen van Woningcorporatie Woonbron.

De corporaties vinden zich na de krediet crisis van 2008 in een veranderende rol. Vanuit zowel de politieke als de bedrijfskundige hoek is er een kentering waar te nemen. Waar er voor de krediet crisis veel maatschappelijk werd ondernomen richt de corporatie zich steeds meer tot de kerntaak; vierkante meters goedkope woningen verhuren (van Twillert, 2013).

Woningcorporaties geven een aan een probleem hebben met het verhuren van oude woonzorg complexen. Deze complexen zijn rond 1960-1970 gebouwd en bedoeld als gebouwen met interne ouderen zorg. Gedurende de laatste decennia is de zorg uit de gebouwen verdwenen (Woonbron, 2012). Hiernaast zit er vaak geen leeftijd label meer op deze gebouwen waardoor de voormalige zorgflats eigenlijk gewone woongebouwen zijn geworden. De vraag rijst dan ook, waarom wonen hier ouderen? In de grote woontest die is uitgevoerd in Rotterdam is gebleken dat ouderen van boven de 70 jaar graag rustig en vertrouwd wonen in de natuur (Grote woontest 2012). Een appartementen gebouw is wellicht niet de ideale typologie voor ouderenhuisvesting. Er ontstaat leegstand in de gebouwen en de bewoners leven in isolatie (interview gebouwbeheerder Fred, de Kreek, 2012). Er moet iets met deze gebouwen gebeuren om leegstand en sociale isolatie te kunnen verbeteren.

De gegevens die we verzameld hebben voor het onderzoek naar deze wooncomplexen is verkregen uit twee bronnen;

1. Kwalitatief onderzoek door middel van interviews met complexbeheerders.
2. De originele tekeningen zijn verkregen via het archief van Woonbron in Hoogvliet.

§3.2 De Tuynenburg

‘De ervaring leert dat veel gebouwen na circa vijftien jaar min of meer functioneel verouderd zijn. Nieuwe inzichten omtrent bijvoorbeeld de organisatiestructuur of de aangeboden zorg en de veranderingen die dit met zich meebrengt, leiden ook tot de behoefte aan aanpassingen van het gebouw’ (OSPA, 1991 in de toekomst van de drie Hoven).

In een onderzoek dat is uitgevoerd door OSPA over een woon-zorg complex in Amsterdam slotervaart wordt het bovengestelde geponeerd. De stelling impliceert dat een goed gebouw een hoge mate van flexibiliteit zou moeten hebben

Bouwkundige structuur

De Tuynenburgflat is een ouderen wooncomplex waarvan zeker is dat de bouwtekeningen dateren uit 1991. Een opmerkelijk feit is dat de bouwtekeningen echter suggereren dat het gaat om een renovatie. In het oorspronkelijke gebouw lijken de appartementen een beperkte afmeting te hebben van +- 31m². De appartementen hebben de afmetingen van een beukmaat en veranderen in het originele ontwerp niet van afmeting. Tijdens de renovatie die in 1991 is gedaan zijn er een aantal ingrijpende veranderingen gerealiseerd. In de plattegrond zijn de afmetingen van de appartementen veranderd. In plaats van een beukmaat zijn er nu anderhalve beukmaat per appartement terug te vinden. Dit resulteert in grotere appartementen dan in het originele ontwerp. Het is

Huidige appartementsgrote



Constructie en Flexibiliteit

De Tuynenburg had net als de Kreek een sociale structuur. Een jeu de boules toernooi tegen andere complexen en bridges waren onder de activiteiten. Door een ruzie wordt een heel aantal van de activiteiten niet meer uitgevoerd. Binnen wooncomplex Tuynenburg is geen ruimte om te recreëren. Op dit moment is een van de woningen aangewezen als ruimte om activiteiten uit te voeren. Het betreft een twee kamer woning op de 7e verdieping. Tussen de ring A16 en het complex is een jeu de boules baan gelegen. De participatiegraad van de bewoners is momenteel erg laag. Zomers worden de barbecues die worden georganiseerd wel druk bezocht. Het grasveld tussen de ring A16 en de Tuynenburg wordt hiervoor gebruikt. De eigenaar zou kunnen overwegen om bewoners initiatieven actief te steunen door middel van het faciliteren van ruimten op een innovatieve manier. Binnen de Tuynenburg zijn geen functies zoals expositieruimte, een theater of externe evenementen te organiseren.

Op dit moment is het zorgstelsel gedecentraliseerd. Er komen in woongebouw de



Afb. 30 & 31 De vier onderzochte zorgcomplexen in IJsselmonde en hun relatie tot economische instellingen en scholen.



Afb. 32 de Beverburg



Afb. 34 de Kreek



Afb. 33 de Tuynenburg



Afb. 35 de Schuilburg

Woongebouw de Kreek



Afb. 36 Interieur en exterieur de Kreek



Afb. 37 Recreatiezaal de Kreek



Afb. 38 Hobbyruimte met de complexbeheerder



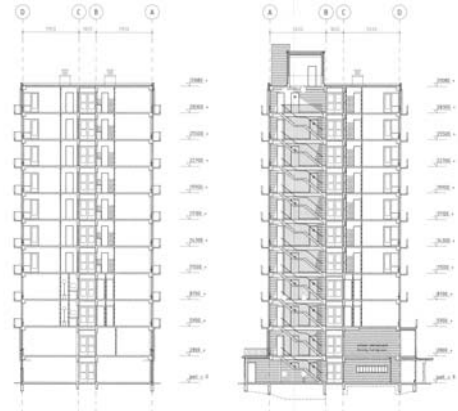
Afb. 39 Originele doorsneden en gevels, 1973



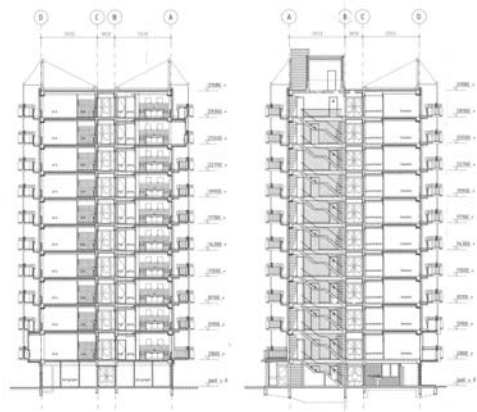
Woongebouw de Tuynenburg



Afb. 40&41 Interieur en exterieur de Tuynenburg



Afb. 42 Originele doorsnede de Tuynenburg



Afb. 43 Doorsnede de Tuynenburg na verbouwing 1994

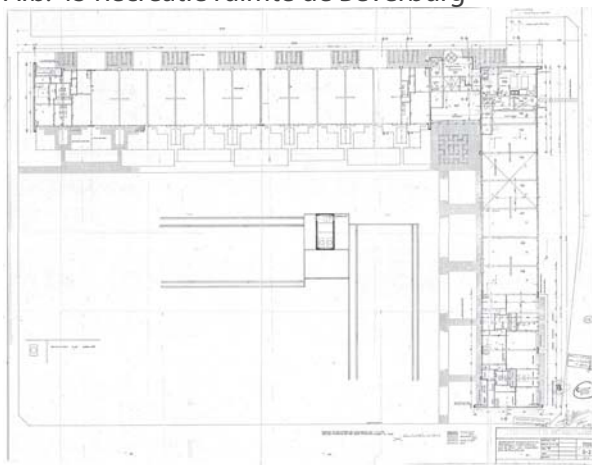
Woongebouw de Beverburg



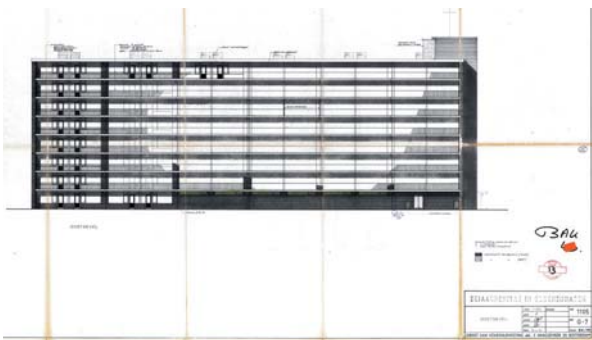
Afb. 44 Gallerij de Beverburg



Afb. 45 Recreatie ruimte de Beverburg



Afb. 46 Originele plattegrond de Beverburg



Afb. 47 Origineel gevelaanzicht de Beverburg

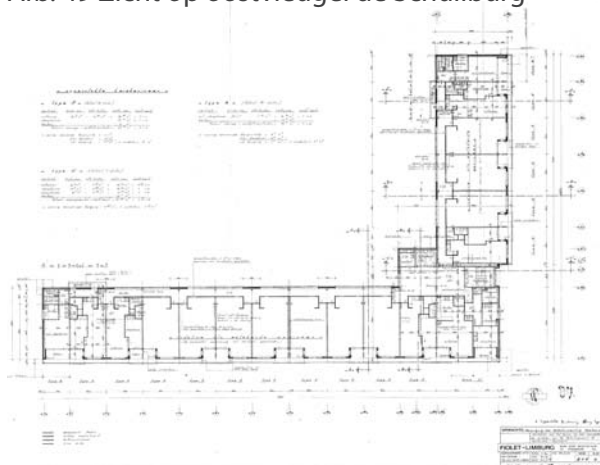
Woongebouw de Schuilburg



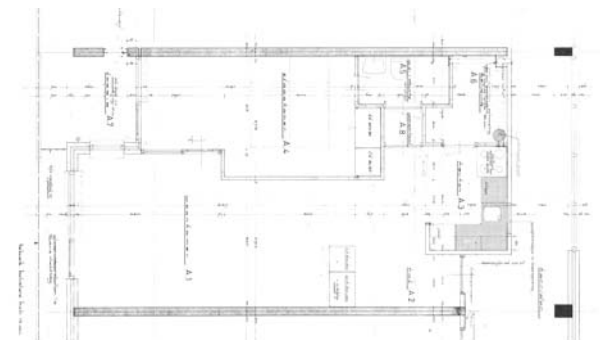
Afb. 48 Interieur en corridor de Schuilburg



Afb. 49 Zicht op oostvleugel de Schuilburg



Afb. 50 Originele plattegrond de Schuilburg



Afb. 51 Origineel appartement de Schuilburg

Tuynenburg volgens de huismeester ongeveer 40 verschillende verzorgers van 5 verschillende zorginstellingen in de Tuynenburg . De eigenaar zou met verschillende zorginstellingen contracten kunnen sluiten per woonblok. Zo zou woongebouw de Tuynenburg bijvoorbeeld onder de zorg van Caryn kunnen vallen. Op deze manier kan de efficiëntie van de zorg hoger worden door minder actoren en bijvoorbeeld reistijd en dus de kosten lager. Op dit moment is er binnen het de Tuynenburg geen apotheek, tandarts, huisarts en andersoortig zorg en hulpverleningsinstellingen. De eigenaar zou een coördinator kunnen zijn in het 'binnenhalen' van dit soort functies in het gebouw.

Krachten

BUURT

- + gratis parkeerplaatsen

WOONCOMPLEX

- + kunststof kozijnen met dubbelglas
- + berging aanwezig
- + schilderwerk

GEBRUIK

- + wekelijks spreekuur van een zorginstelling
- + bakker aanwezig (eens per week)
- + organisatiecommissie aanwezig

negatieve factoren

BUURT

- ligging t.o.v. voorzieningen

DIRECTE WOONOMGEVING

- collectief groen is onaantrekkelijk

WOONCOMPLEX

- hoge drempels van keuken naar balkon
- recreatieruimte is klein
- scootmobielstalling ontbreekt
- logeerkamer ontbreekt
- 2-kamer app. te duur voor wat ze bieden

GEBRUIK

- zorgfaciliteiten ontbreken
- complexbeheerder staat ver van bewoners af (niet in dienst van Woonbron)

De Kreek

Wat betreft educatie en participatie zijn er voor Woonbron een aantal kansen en mogelijkheden. Samenwerking tussen scholen en wooncomplexen zou kunnen leiden tot een interessante samenwerking. Ook liggen er mogelijkheden voor huiswerkbegeleiding, sporteducatie en geschiedenislessen. Er is vaak ervaring/kennis aanwezig onder ouderen die vaak niet gedeeld wordt. Dit potentieel kan verder worden onderzocht. De rol van Woonbron kan hierin faciliterend zijn. Ook kan Woonbron als bemiddelaar tussen de aanwezige kennis in het wooncomplex en de onderwijsinstellingen opereren.

Op dit moment heeft Woonbron het label van de Kreek verlaagd naar 50+ woningen om op die manier de leegstand tegen te gaan. Woonbron heeft hiermee dus direct invloed uitgeoefend op de bewonerssamenstelling van het woongebouw. Woonbron kan behalve de bewonerstoevoer beïnvloeden ook opdracht geven om het de woningen aan te passen om op die manier beter te laten aansluiten bij de vraag vanuit de bewoner. Het gebouw kan op die manier dynamischer worden gemaakt en verbouwd om zo voor langere perioden een adequate leverancier van huisvesting te zijn.

In woongebouw de Kreek is op dit moment geen interne economie. Het gebouw functioneert alleen maar in combinatie met voorzieningen buiten het wooncomplex. De wenselijkheid van een interne economie binnen een wooncomplex is niet duidelijk. Dit maakt de vraagstelling strijdig. Wanneer is aangetoond dat een functie wenselijk is binnen wooncomplex de Kreek zal Woonbron gesprekken met bedrijven kunnen openen om op die manier samenwerkingsverbanden te smeden.

Binnen wooncomplex de Kreek zijn er een aantal relatief weinig meldingen van criminaliteit. Wel zijn er methodes die de criminelen gebruiken om binnen te komen zoals aanbellen en vragen naar hulp. De deur wordt dan ontgrendeld en de criminelen hebben vrij spel. Binnen dit kader is echter geen prangende ingreep nodig vanuit Woonbron. De bewoners moeten zelf oplettend zijn in het binnenlaten van mensen. Met betrekking op het vastgoed is er vanuit

Woonbron geen mogelijkheid binnen de Kreek om deze vorm van criminaliteit tegen te gaan.

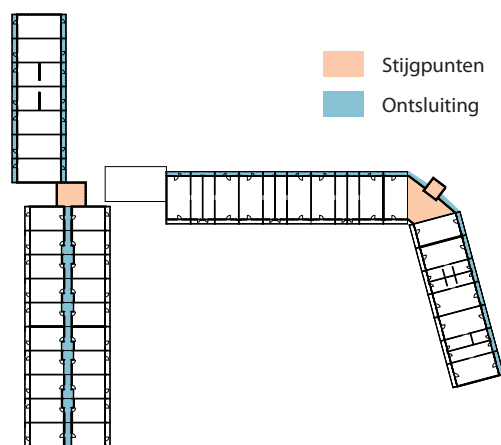
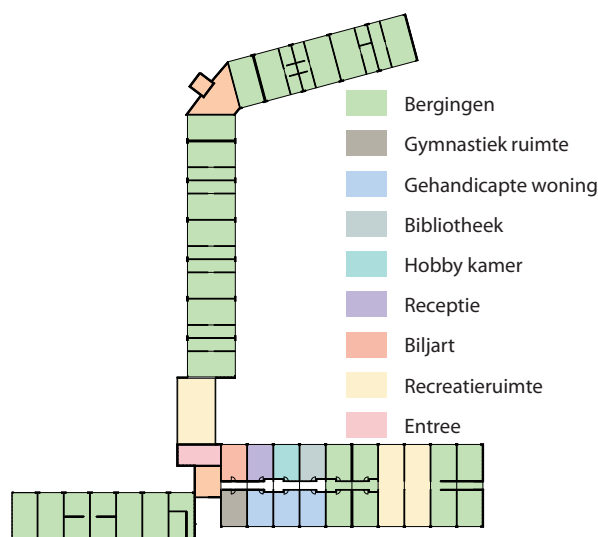
Op dit moment is het zorgstelsel gedecentraliseerd. Er komen in woongebouw de Kreek volgens de huismeester ongeveer 150 verschillende verzorgers van 15 verschillende zorginstellingen in de Kreek. De eigenaar zou met verschillende zorginstellingen contracten kunnen sluiten per woonblok. Zo zou woongebouw de Kreek bijvoorbeeld onder de zorg van Humanitas kunnen vallen. Op deze manier kan de efficiëntie van de zorg hoger worden door minder actoren en bijvoorbeeld reistijd en dus de kosten lager. Op dit moment is er binnen het de Kreek geen apotheek, tandarts, huisarts en andersoortig zorg en hulpverleningsinstellingen. De eigenaar zou een coördinator kunnen zijn in het 'binnenhalen' van dit soort functies in het gebouw.

De Kreek heeft een rijke sociale cultuur. Naast een grote gerenoveerde recreatieruimte heeft de Kreek ook een klusruimte, een bibliotheek, een biljart en een sjoelruimte. Ook is er een actief vrouwenkoor dat optreedt bij verschillende evenementen in IJsselmonde. Vanuit de structuur van het wooncomplex is er dus voldoende gelegenheid gefaciliteerd om sociaal contact te hebben. De participatie van de bewoners is volgens de complexbeheerder echter niet heel hoog. Wanneer bewoners geen behoefte hebben aan contact met andere bewoners zal er geen interactie plaatsvinden, ook niet wanneer dit vanuit de eigenaar van de wooncomplexen gestimuleerd wordt. Het is hierbij dus belangrijk goed in overweging te nemen wat voor invloed adequaat is. De faciliteiten die de Kreek momenteel biedt lijken wel verouderd te zijn. De eigenaar zou deze faciliteiten kunnen vernieuwen.

Er zijn binnen het complex een biljart en een zangvereniging. Deze zijn opgezet vanuit de bewonersvereniging. De eigenaar kan behalve een faciliterende rol niet direct een bijdrage leveren. Binnen de Kreek zijn geen expositieruimten, musea of theater initiatieven gevestigd. De eigenaar zou een van deze functies kunnen overwegen om op die manier het gebouw ook een betekenis.



Afb. 52 De ligging van de Kreek in IJsselmonde



Afb. 54 Verkeerssysteem de Kreek

De Schuilburg

Binnen de Schuilburg is er een onlangs opgeknapte recreatieruimte voorhanden. De grote zaal biedt genoeg ruimte voor zeker 40 mensen. Er zijn hier echter weinig mensen te vinden. In het complex worden een aantal activiteiten georganiseerd. Opmerkelijk is de rommelmarkt die elk jaar een groot succes is. Vorig jaar is er 1400 euro opgehaald. Met dit geld zijn de organisatoren van de markt op vakantie geweest. Dit is een voorbeeld van bewonersinitiatief. De eigenaar van wooncomplex de Schuilburg zou dit soort initiatieven kunnen organiseren om op die manier de participatie en welzijn van zijn bewoners te verhogen.

Vanuit het perspectief van wooncomplex de Schuilburg heeft de eigenaar een opvallende beslissing gemaakt met betrekking op gezondheid en hulpverlening. Binnen het wooncomplex is de eerste verdieping toegekend aan Medin, een instelling die verstandelijk beperkte volwassenen verzorgt. Op de 5e verdieping zit een Korsakov kliniek. De eigenaar heeft er bewust voor gekozen om deze functies naast de huidige bewoners te plaatsen omdat er veel leegstand was in wooncomplex de Schuilburg. De bewoners hebben kritiek op dit beleid. Deze kritiek rust op onderbuikgevoelens en niet op te beargumenteren overlast. Er zijn geen meldingen van overlast bekend bij de huismeester. Voor de bewoners die niet bij Medin of de Koraskov kliniek zijn aangesloten is er geen interne zorg. Hier geldt dat alle bewoners hun eigen thuiszorg kunnen kiezen.

KRACHTEN

BUURT

- + dichtbij supermarkt
- + dichtbij apotheek

DIRECTE WOONOMGEVING

- + aantrekkelijke tuin

WOONCOMPLEX

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

GEBRUIK

- + actieve recreatiecommissie
- + kapper aanwezig (eens in de week)
- + complexbeheerder is sociaal betrokken

ZWAKTES

BUURT

- er loopt veel gespuis rond
- ligging t.o.v. winkels

DIRECTE WOONOMGEVING

WOONCOMPLEX

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

GEBRUIK

- recreatieruimten worden weinig gebruikt
- onder de bewoners is sprake van haat en nijd
- geen warme maaltijden

DE BEVERBURG

Binnen wooncomplex de Beverburg is een gematigde sociale cultuur. Er is een kleine groep mensen die actief is en zich verenigt. Zo is er een biljartvereniging en worden er excursies georganiseerd. De recreatieruimte kan worden gebruikt op aanvraag. Hier worden soms verjaardagen gevierd. Een groot aantal bewoners van de Beverburg komt niet vaak zijn huis uit. De eigenaar zou vanuit het perspectief van dit complex iets kunnen doen aan de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimte. De galerijen zijn kaal en guur en bevorderen sociale interactie niet. Ook lijken de bewoners zo snel die langskomen tijdens ons bezoek zo snel mogelijk naar hun woning toe te willen. Binnen de Beverburg zijn geen functies zoals een expositie, theater of externe evenementen te organiseren. Het realiseren van ontmoetingsruimten, investeren in een betere omgeving om elkaar te kunnen ontmoeten is een mogelijke taak van de eigenaar van de wooncomplexen. Het faciliteren van functies zoals een kuurcentrum of een fitnesscentrum in het complex om op

die manier het welzijn van de bewoner te vergroten behoort tot de mogelijkheden. Op het gebied van participatie is het gecompliceerd om bewoners van de wooncomplexen te beïnvloeden. Wanneer bewoners geen behoefte hebben aan contact met andere bewoners zal er geen interactie plaatsvinden, ook niet wanneer dit vanuit de eigenaar van de wooncomplexen gestimuleerd wordt. Het is hierbij dus belangrijk goed in overweging te nemen wat voor invloed adequaat is..

Op dit moment is het zorgstelsel gedecentraliseerd. Er komen in woongebouw de Beverburg volgens de huismeester ongeveer 50 verschillende verzorgers van 8 verschillende zorginstellingen in de Beverburg . De eigenaar zou met verschillende zorginstellingen contracten kunnen sluiten per woonblok. Zo zou woongebouw de Beverburg bijvoorbeeld onder de zorg van Thuiszorg Rotterdam kunnen vallen. Op deze manier kan de efficiëntie van de zorg hoger worden door minder actoren en bijvoorbeeld reistijd en dus de kosten lager. Op dit moment is er binnen het de Beverburg geen apotheek, tandarts, huisarts en andersoortig zorg en hulpverleningsinstellingen. De eigenaar zou een coördinator kunnen zijn in het 'binnenhalen' van dit soort functies in het gebouw.

KRACHTEN

BUURT

- + dichtbij verzorgingstehuis
- + dichtbij winkelcentrum

DIRECTE WOONOMGEVING

- + gratis parkeerplaatsen aanwezig

WOONCOMPLEX

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

GEBRUIK

ZWAKTES

BUURT

DIRECTE WOONOMGEVING

- eenzijdig woningaanbod

WOONCOMPLEX

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

GEBRUIK

- complexbeheerder staat ver van de bewoners af

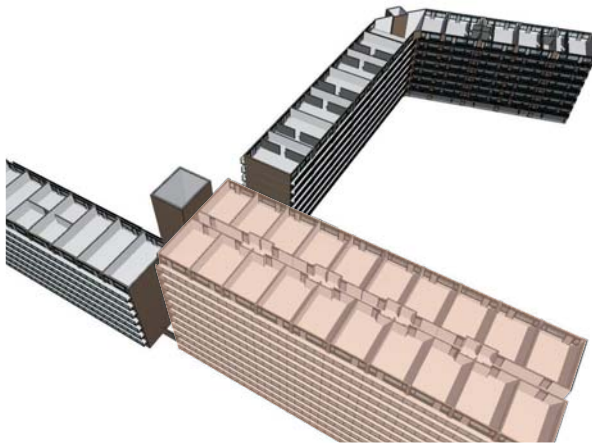
Keuze woongebouw de Kreek

Om goed te kunnen inventariseren wat er met woongebouw de Kreek mogelijk is hebben we gestructureerd een tal van vragen opgesteld. Vanuit vier invalshoeken hebben we bekeken wat het wooncomplex kan betekenen voor de wijk, de bewoner en de eigenaar. Hierbij zijn de zeven verschillende leefstijlen als leidraad genomen om de vraag te specificeren. De incorporatie van de leefvelden zorgt hier voor een

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van participatie en welzijn vanuit het perspectief van wooncomplex de Kreek?

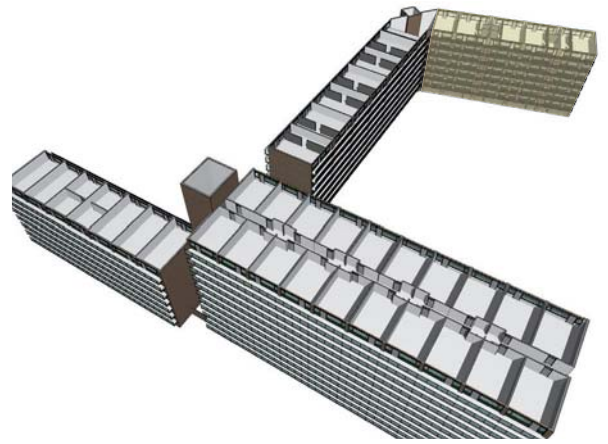
De Kreek heeft een rijke sociale cultuur. Naast een grote gerenoveerde recreatieruimte heeft de Kreek ook een klusruimte, een bibliotheek, een biljart en een sjoelruimte. Ook is er een actief vrouwenkoor dat optreedt bij verschillende evenementen in IJsselmonde. Vanuit de structuur van het wooncomplex is er dus voldoende gelegenheid gefaciliteerd om sociaal contact te hebben. De participatie van de bewoners is volgens de complexbeheerder echter niet heel hoog. Wanneer bewoners geen behoefte hebben aan contact met andere bewoners zal er geen interactie plaatsvinden, ook niet wanneer dit vanuit de eigenaar van de wooncomplexen gestimuleerd wordt. Het is hierbij dus belangrijk goed in overweging te nemen wat voor invloed adequaat is. De faciliteiten die de Kreek momenteel biedt lijken wel verouderd te zijn. De eigenaar zou deze faciliteiten kunnen vernieuwen.

Vleugel A De Kreek

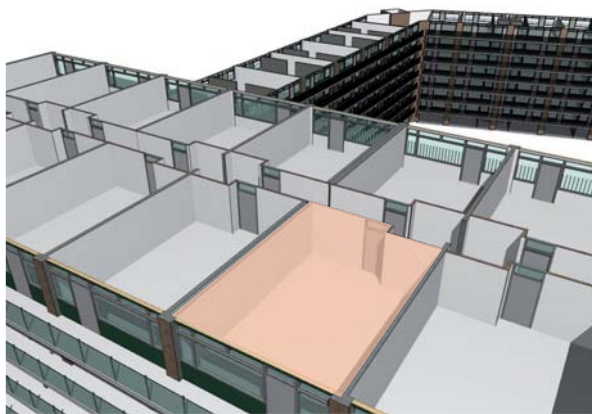


Afb. 55 Vleugel A van de Kreek, corridor ontsluiting met kleine appartementen, +- 58 m2.

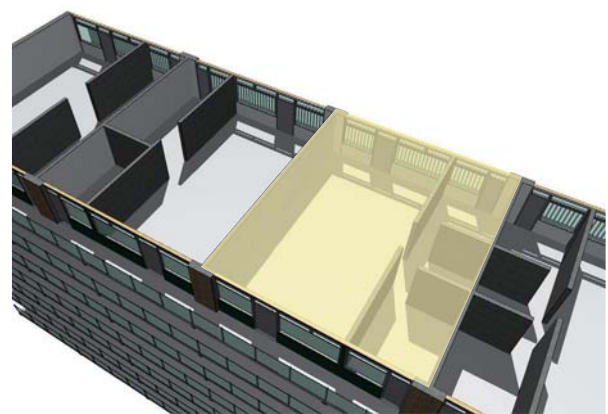
Vleugel B De Kreek



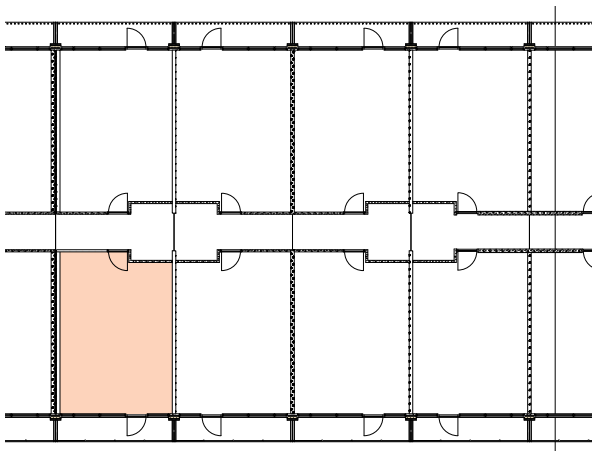
Afb. 58 Vleugel B van de Kreek, Galerij ontsluiting met grote appartementen +- 112m2. anderhalve beukmaat.



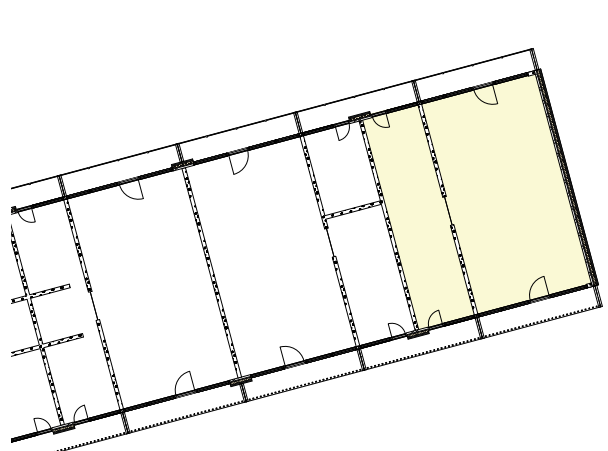
Afb. 56 Vleugel A appartementen gestript tot casco. Originele hout skelet bouw gevel.



Afb. 59 Vleugel B appartementen gestript tot casco. Originele Hout skelet bouw gevel.

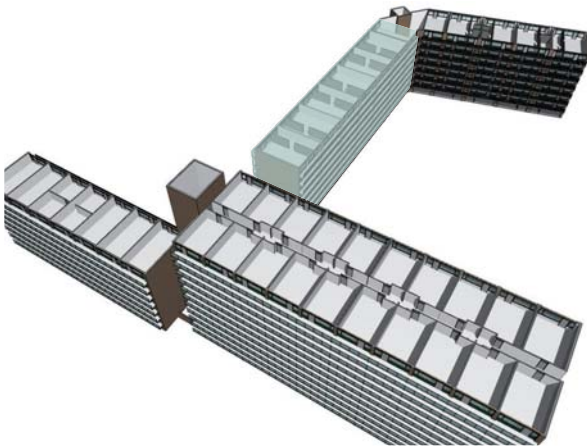


Afb. 57 Plattegrond vleugel A tot casco gestript.



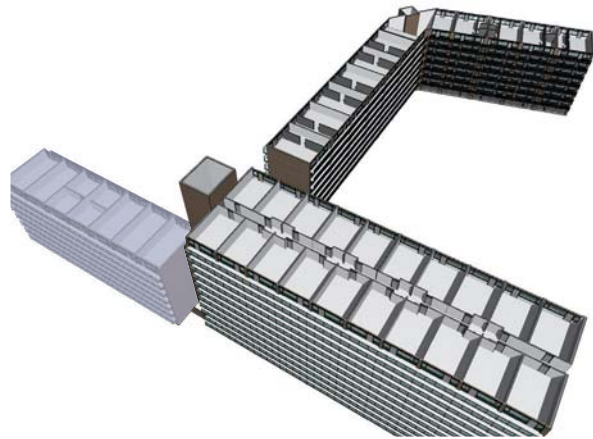
Afb. 60 Plattegrond vleugel B tot casco gestript.

Vleugel C De Kreek

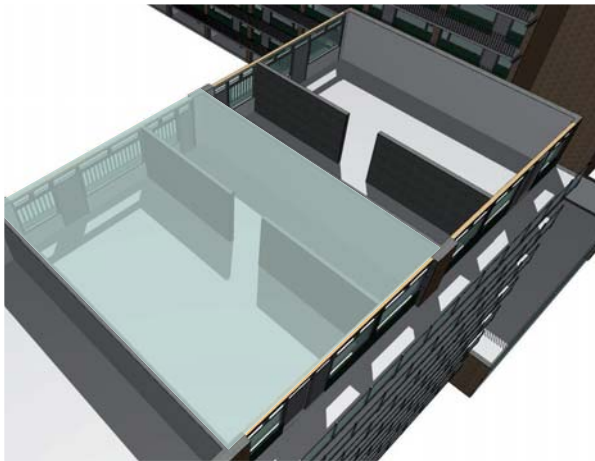


Afb. 61 Vleugel C van de Kreek, Galerij ontsluiting met grote appartementen +- 112m², anderhalve beukmaat.

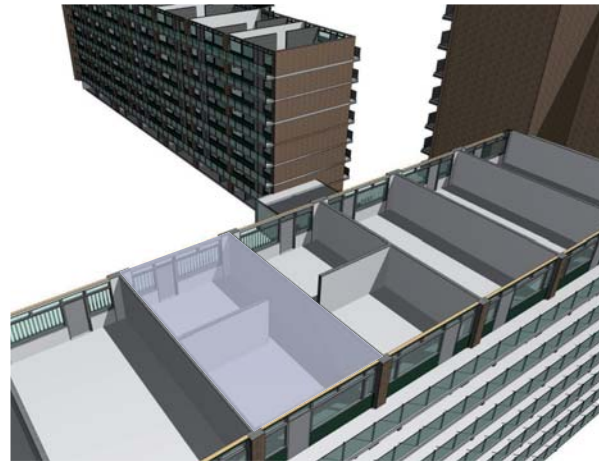
Vleugel D De Kreek



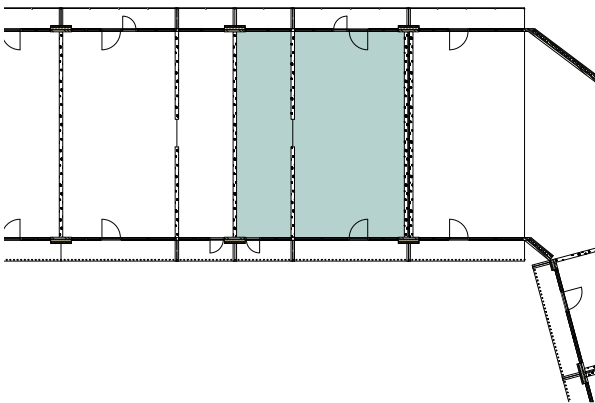
Afb. 64 Vleugel D van de Kreek, Galerij ontsluiting met middel grote appartementen 81m², een beukmaat.



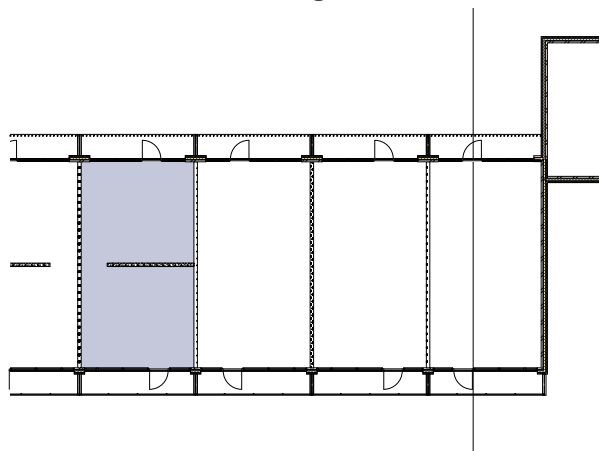
Afb. 62 Vleugel C appartementen gestript tot casco. Originele Hout skelet bouw gevel.



Afb. 65 Vleugel A appartementen gestript tot casco. Hout skelet bouw gevel.



Afb. 63 Plattegrond vleugel C tot casco gestript.



Afb. 66 Vleugel A appartementen gestript tot casco. Hout skelet bouw gevel.

Er zijn binnen het complex een biljart en een zang vereniging. Deze zijn opgezet vanuit de bewonersvereniging. De eigenaar kan behalve een faciliterende rol niet direct een bijdrage in leveren. Binnen de Kreek zijn geen expositieruimten, musea of theaters gevestigd. De eigenaar zou een van deze functies kunnen overwegen om op die manier het gebouw ook een betekenis voor de wijk kunnen laten vervullen.

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van gezondheid en hulpverlening vanuit het perspectief van wooncomplex de Kreek? Op dit moment is het zorgstelsel gedecentraliseerd. Er komen in woongebouw de Kreek volgens de huismeester ongeveer 150 verschillende verzorgers van 15 verschillende zorginstellingen in de Kreek. De eigenaar zou met verschillende zorginstellingen contracten kunnen sluiten per woonblok. Zo zou woongebouw de Kreek bijvoorbeeld onder de zorg van Humanitas kunnen vallen. Op deze manier kan de efficiëntie van de zorg hoger worden door minder actoren en bijvoorbeeld reistijd en dus de kosten lager. Op dit moment is er binnen het de Kreek geen apotheek, tandarts, huisarts en andersoortig zorg en hulpverleningsinstellingen. De eigenaar zou een coördinator kunnen zijn in het 'binnenhalen' van dit soort functies in het gebouw.

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van veiligheid en hulpdiensten vanuit het perspectief van wooncomplex de Kreek?

Binnen wooncomplex de Kreek zijn een aantal er relatief weinig meldingen van criminaliteit. Wel zijn er methodes die de criminelen gebruiken om binnen te komen zoals aanbellen en vragen naar hulp. De deur wordt dan ontgrendeld en de criminelen hebben vrij spel. Binnen dit kader is echter geen prangende ingreep nodig vanuit Woonbron. De bewoners moeten zelf oplettend zijn in het binnenlaten van mensen. Met betrekking op het vastgoed is er vanuit Woonbron geen mogelijkheid binnen de Kreek om deze vorm van criminaliteit tegen te gaan.

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van economie werk en inkomen vanuit

het perspectief van wooncomplex de Kreek?

In woongebouw de Kreek is op dit moment geen interne economie. Het gebouw functioneert alleen maar in combinatie met voorzieningen buiten het wooncomplex. De wenselijkheid van een interne economie binnen een wooncomplex is niet duidelijk. Dit maakt de vraagstelling strijdig. Wanneer is aangetoond dat een functie wenselijk is binnen wooncomplex de Kreek zal Woonbron gesprekken met bedrijven kunnen openen om op die manier samenwerkingsverbanden te smeden.

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van wonen vanuit het perspectief van wooncomplex de Kreek?

Op dit moment heeft Woonbron het label van de Kreek verlaagd naar 50+ woningen om op die manier de leegstand tegen te gaan. Woonbron heeft hiermee dus direct invloed uitgeoefend op de bewonerssamenstelling van het woongebouw. Woonbron kan behalve de bewonerstoevoer beïnvloeden ook opdracht geven om het de woningen aan te passen om op die manier beter te laten aansluiten bij de vraag vanuit de bewoner. Het gebouw kan op die manier dynamischer worden gemaakt en verbouwd om zo voor langere perioden een adequate leverancier van huisvesting te zijn.

Wat is de betekenis van de eigenaar op het gebied van onderwijs vanuit het perspectief van wooncomplex de Kreek?

Op het moment worden er in wooncomplex de Kreek geen educatieve programma's georganiseerd. Er ligt op dit vlak vanuit Woonbron een zee aan kansen en mogelijkheden. Samenwerking tussen scholen en wooncomplexen zou kunnen leiden tot een interessante samenwerking. Ook liggen er mogelijkheden voor huiswerkbegeleiding, sporteducatie en geschiedenisclassen. Er is vaak ervaring/kennis aanwezig onder ouderen die vaak niet gedeeld wordt. Dit potentieel kan verder worden onderzocht. De rol van Woonbron kan hierin faciliterend zijn. Ook kan Woonbron als bemiddelaar tussen de aanwezige kennis in het wooncomplex en de

onderwijsinstellingen opereren.

Strategie ontwikkeling complexen en doelgroep onderzoek

De vier scenario's Woonbron

Om strategieën te ontwikkelen voor het transformeren van de vier typische wooncomplexen in IJsselmonde hebben we vier scenario's ontwikkeld. Bij het samenstellen van de scenario's is het uitgangspunt de volgende doelstelling van het onderzoek:

Schets een haalbaar toekomstbeeld voor vier complexen in de wijk IJsselmonde, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen.

De onderzoeksvraag die hieraan gekoppeld is kan als volgt worden geformuleerd:
Wat zijn de perspectieven op de toekomstige positionering van de vier complexen in de woningmarkt van IJsselmonde?

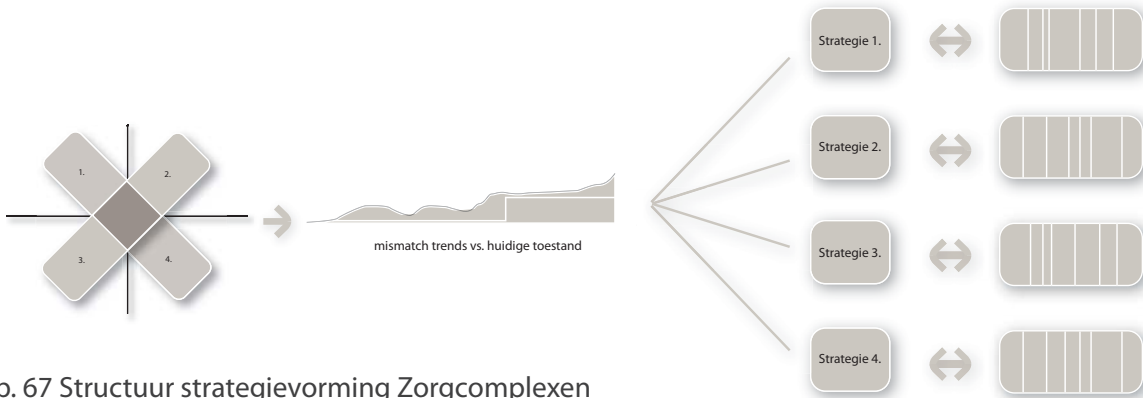
Verschillende facetten van deze hoofdvraag

kunnen worden ontleed. Binnen de positionering zijn drie onderdelen van belang. Ten eerste de doelgroepen waarvoor de complexen in de toekomst interessant kunnen worden of gemaakt kunnen worden. Ten tweede de marktpositie die in de toekomst invloed heeft op de staat van dienst van de complexen. Hierbij hoort tenslotte ook een waardering van de complexen zoals die op dit moment zijn. Een SWOT analyse is hiervoor de methodiek.

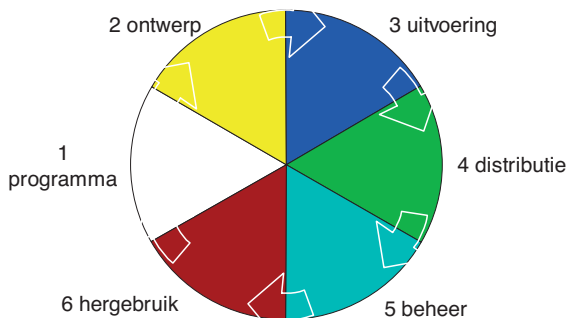
De complexen worden onderzocht in drie deel vragen. Ten eerste wordt er een programma van eisen samengesteld.

Innovatieve maatschappij

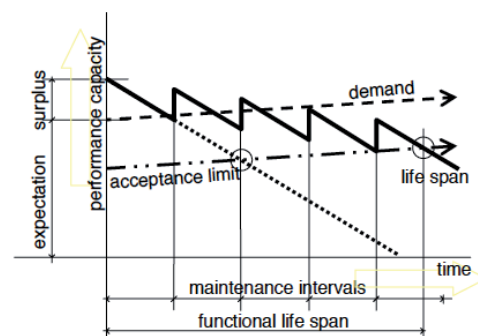
- Zwitserse en Scandinavische model van hoogwaardige publieke instellingen voor iedereen bereikbaar maken.
- Openbaar vervoer goed geregeld.
- Verzorgingsstaat.
- Goed onderwijs, ontwikkelde leraren.
- Goede kinderopvang en basisschool.
- Duurzame energie opwekking door coöperaties en actief burgerschap.
- Geen afhankelijkheid meer van olie uit



Afb. 67 Structuur strategievorming Zorgcomplexen



Afb. 68 Cyclisch procesmodel (Thompson, 2005)



Afb. 69 Vastgoed vervalmodel van Vromen

de golfstaten en het midden oosten.

- Het gedecentraliseerde kapitalisme waarin burgers zichzelf actief in hun eerste levensbehoeften voorzien door zelfvoorzienendheid en innovatie kansen.
- Veel eigen bedrijven en hoge affectie met werk.

Verzorgingstehuizen (Kloof: zorgdiensten in complexen gewenst).

In dit scenario is er door een groeiende economie geld beschikbaar voor het verbeteren van zorgvoorzieningen voor iedereen. Inpandige intensieve zorg zal beschikbaar zijn voor grote delen van de bevolking. Doordat inpandige verzorging in de vier voorbeeld oudercomplexen in IJsselmonde niet meer bestaat ontstaat er een kloof. De oudercomplexen kunnen worden aangepast om inpandige zorg mogelijk te maken.

OV-netwerk is uitgebreid --> IJsselmonde is beter bereikbaar, ook voor mensen zonder particulier vervoer. Doordat publieke voorzieningen in dit scenario worden gezien als een belangrijke investering zal er een nieuwe vorm van hoogwaardig openbaar vervoer door Rotterdam zuid worden ontwikkeld waardoor gentrificatie in de hand wordt gespeeld. Koopwoningen en huurwoningen zullen aantrekkelijker worden in IJsselmonde.

Onderwijs is aangepast (beter praktijkonderwijs); hogere onderwijsinstellingen in wijk gewenst (Kloof: studentenwoningen gewenst)

Doordat binnen het bedrijfsleven er steeds meer vraag is naar technisch geschoolden zal er op zuid meer onderwijsinstellingen komen. Een direct gevolg hiervan is dat er meer vraag ontstaat naar goedkope kleine huurwoningen voor studenten. In het huidige woningaanbod zijn bijna alle woningen te groot om te verhuren aan studenten. Er is hier dus een kloof ontstaan.

Duurzame energieopwekking door coöperaties en actief burgerschap --> elke buurt is zelfvoorzienend --> energieopwekking

gedecentraliseerd geregeld (Kloof: organisatiemodellen en vastgoed moeten worden aangepast)

Door de betere economische positie zullen burgers meer spaargeld hebben. In dit scenario wordt er uitgegaan van een hoge mate van sociale cohesie onder bewoners. De ondernemende burger is niet voor iedereen weggelegd maar voor sommige een uitstekend verdienmodel. Hierbij wordt de gedecentraliseerde duurzame energie opwekking steeds interessanter voor een investering. De woningbouwcorporatie kan een actieve rol innemen bij het aanspreken van zijn bewoners in deze investeringsvorm. De huidige complexen zullen aangepast moeten worden om met deze trend mee te kunnen doen. Wanneer er niets gedaan wordt ontstaat hier een kloof.

Grotere sociale cohesie door collectieve voorzieningen (Kloof: meer collectieve ruimtes gewenst).

In dit scenario gaan we uit van een hoge mate van sociale cohesie onder bewoners. Een logisch gevolg is dat de bewoners van wooncomplexen hierbij behoefte hebben aan een ruimte waarin ze met elkaar kunnen recreëren, vergaderen en eten. Buiten de aanwezige gemeenschappelijke ruimten die er nu binnen de wooncomplexen bestaat zal er behoefte zijn aan onder andere collectieve buitenruimte. Wanneer er niets gedaan wordt aan de wooncomplexen zal hier een kloof ontstaan.

Consumptiemaatschappij

- Centrale energie voorziening door grote instellingen
- Individuele technische ingrepen in woning
- Wonen ver van werk en gescheiden woon eenheden geen verbondenheid met de buurt
- Recreatie en functionele groenvoorzieningen belangrijk
- Geen binding met locatie waar men woont
- Niet dicht bij familie
- Alle zorg is uitbesteed aan grote

- organisaties
IJsselmonde heeft hierin een goede positie, verkeersaders zijn in grote lijnen de afgelopen 100 jaar niet veel veranderd; goed bereikbaar met particulier vervoer

ICT en media geïntegreerd in het wonen (Kloof: energiehuishouding moet aangepast zijn, transparanter, adaptief)

De gehele woningmarkt veranderd op dit moment niet mee met een trend die we op het gebied van computers, smartphones en andere ict gerelateerde zaken waarnemen. Wanneer deze trend doorzet zal er met betrekking op de wooncomplexen in IJsselmonde een kloof ontstaan. De verouderde non-interactieve woning wordt minder interessant en gewild bij de jongere doelgroepen en zal in populariteit afnemen.

Meer koopwoningen nodig; minder huurwoningen
(Kloof: woningcorporaties passen koopbeleid aan, maar appartementen zijn niet aantrekkelijk genoeg)
Door een sterkere economie en een individualistische maatschappij zal er een grotere vraag naar koopwoningen ontstaan.

Er zal bij de eerder genoemde complexen een kloof ontstaan wanneer er minder vraag zal zijn naar huurwoningen. De koopwoningen zijn nog niet aantrekkelijk genoeg om in de huidige status verkocht te worden.

Beschrijving kloof 'inkomensklassen maatschappij'

Verzorgingstehuizen worden niet langer gefinancierd door de overheid; serviceflats bestaan niet langer. De huidige gemeenschappelijke ruimten op de begane grond van de woongebouwen zullen niet voor zorgdoeleinden worden gebruikt. Omdat er weinig of geen sprake is van burgerparticipatie of vrijwilligerswijk zullen deze ruimtes ook niet door de burgers zelf worden gebruikt. Het gevolg is grootschalige leegstand op de begane grond van de woongebouwen. Om dit te voorkomen, kunnen er bijvoorbeeld woningen gerealiseerd worden.

Ook in dit scenario zullen de energiekosten de pan uit rijzen. Om de woongebouwen aantrekkelijk te houden voor de lagere inkomensgroepen zal de energiehuishouding flink verbeterd moeten worden.



Afb. 70 Scenario model voor strategie ontwikkeling zorgvastgoed

Beschrijving kloof 'samenredzaamheid maatschappij'

De zorgkosten stijgen de pan uit en zijn voor nog meer mensen dan nu niet betaalbaar. Steeds meer zorg zal geleverd moeten worden door familieleden van de zorgbehoevenden of door mantelzorgers. Dat familieleden participeren wordt aantrekkelijker gemaakt als het woongebouw goed bereikbaar is voor eigen en openbaar vervoer. Alle vier de woongebouwen liggen op loopafstand van een bus- en of tramhalte. Familieleden en/of mantelzorgers zouden ook in het woongebouw kunnen overnachten in de gemeenschappelijke logeerkamer. In elk woongebouw zijn echter maximaal twee logeerkamers beschikbaar; dit is te weinig. Er zullen dus meer woningen geschikt gemaakt moeten worden als logeerkamer. Tevens is het waarschijnlijk wenselijk dat familieleden/mantelzorgers dichtbij de zorgbehoevende persoon kunnen wonen. Qua grootte zijn de huidige appartementen ook geschikt voor studenten, starters en alleenstaanden. Maar voor gezinnen zijn de appartementen te klein; er zullen dus nieuwe appartementen bijgebouwd moeten worden of de huidige appartementen moeten worden samengevoegd.

Door de grondstoffenschaarste stijgen ook de energiekosten de pan uit en worden onbetaalbaar voor steeds meer mensen. Om het woongebouw aantrekkelijk te houden voor huurders is het noodzakelijk dat de energiehuishouding wordt aangepakt. Er kan gestart worden met het beter isoleren van het woongebouw door overal dubbelglas aan te brengen.

Door de lage mobiliteit is een regionale economie gewenst. Buurten zullen introverter worden. De huidige situatie faciliteert echter geen sociale trefpunten; deze zullen moeten worden gecreëerd. Daarnaast ontbreekt de mogelijkheid om eigen voedsel te kunnen verbouwen; zowel daken van gebouwen als stukken grond moeten hiervoor geschikt gemaakt worden.

Beschrijving kloof 'innovatieve maatschappij'

In dit scenario is er door een groeiende economie geld beschikbaar voor het verbeteren van zorgvoorzieningen voor iedereen. Inpandige intensieve zorg zal beschikbaar zijn voor grote delen van de bevolking. Doordat inpandige verzorging in de vier voorbeeld ouderencomplexen in IJsselmonde niet meer bestaat ontstaat er een kloof. De ouderencomplexen kunnen worden aangepast om inpandige zorg mogelijk te maken.

OV-netwerk is uitgebreid --> IJsselmonde is beter bereikbaar, ook voor mensen zonder particulier vervoer. Doordat publieke voorzieningen in dit scenario worden gezien als een belangrijke investering zal er een nieuwe vorm van hoogwaardig openbaar vervoer door Rotterdam zuid worden ontwikkeld waardoor gentrificatie in de hand wordt gespeeld. Koopwoningen en huurwoningen zullen aantrekkelijker worden in IJsselmonde.

Doordat binnen het bedrijfsleven er steeds meer vraag is naar technisch geschoolden zal er op zuid meer onderwijsinstellingen komen. Een direct gevolg hiervan is dat er meer vraag ontstaat naar goedkope kleine huurwoningen voor studenten. In het huidige woningaanbod zijn bijna alle woningen te groot om te verhuren aan studenten. Er is hier dus een kloof ontstaan.

Duurzame energieopwekking door co-operaties en actief burgerschap --> elke buurt is zelfvoorzienend --> energieopwekking gedecentraliseerd geregeld (Kloof: organisatiemodellen en vastgoed moeten worden aangepast)

Door de betere economische positie zullen burgers meer spaargeld hebben. In dit scenario wordt er uitgegaan van een hoge mate van sociale cohesie onder bewoners. De ondernemende burger is niet voor iedereen weggelegd maar voor sommige een uitstekend verdienmodel. Hierbij wordt de gedecentraliseerde duurzame energie opwekking steeds interessanter voor een investering. De woningbouwcorporatie kan een actieve rol innemen bij het aanspreken van zijn bewoners in deze investeringsvorm. De

huidige complexen zullen aangepast moeten worden om met deze trend me te kunnen doen. Wanneer er niets gedaan wordt ontstaat hier een kloof.

Grotere sociale cohesie door collectieve voorzieningen (Kloof: meer collectieve ruimtes gewenst). In dit scenario gaan we uit van een hoge mate van sociale cohesie onder bewoners. Een logisch gevolg is dat de bewoners van wooncomplexen hierbij behoefte hebben aan een ruimte waarin ze met elkaar kunnen recreëren, vergaderen en eten. Buiten de aanwezige gemeenschappelijke ruimten die er nu binnen de wooncomplexen bestaat zal er behoefte zijn aan onder andere collectieve buitenruimte. Wanneer er niets gedaan wordt aan de wooncomplexen zal hier een kloof ontstaan.

Beschrijving kloof 'consumptie maatschappij'

De gehele woningmarkt veranderd op dit moment niet mee met een trend die we op het gebied van computers, smartphones en andere ICT gerelateerde zaken waarnemen. Wanneer deze trend doorzet zal er met betrekking op de wooncomplexen in IJsselmonde een kloof ontstaan. De verouderde non-interactieve

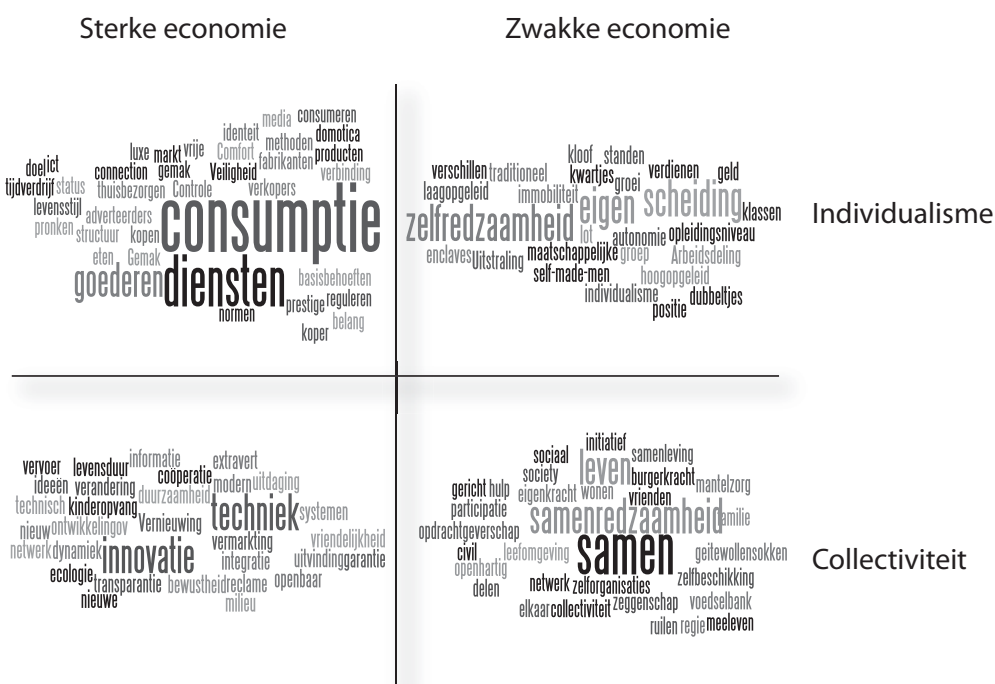
woning wordt minder interessant en gewild bij de jongere doelgroepen en zal in populariteit afnemen.

Meer koopwoningen nodig; minder huurwoningen

Door een sterkere economie en een individualistische maatschappij zal er een grotere vraag naar koopwoningen ontstaan. Er zal bij de eerder genoemde complexen een kloof ontstaan wanneer er minder vraag zal zijn naar huurwoningen. De koopwoningen zijn nog niet aantrekkelijk genoeg om in de huidige status verkocht te worden.

Conclusie

Woongebouw de kreek voldoet niet aan de huidige standaarden van huisvesting. Energetisch is er veel mis en programmatisch vervult het gebouw in geen enkel scenario een rol in de wijk wanneer er geen functionele verandering wordt doorgevoerd. Het type verzorgingstehuis kan in deze tijd een veel prominentere rol in de wijk innemen en op die manier van betekenis zijn in het functioneren van de wijk.



Afb. 71 Wordclouds van trends binnen de vier ontwikkelde scenario's

HET KOPPELEN VAN DECENTRAAL ENERGIE OPWEKKEN AAN WERKGELEGENHEID

Waarom is er minder werk op Rotterdam zuid en op welke manier is er een oplossing mogelijk om werkgelegenheid te ontwikkelen door middel van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad?

In de wijk Kreekhuzen is er sprake van een laag gemiddeld inkomen (sociale index, 2012). De verduurzaming van de wijk Kreekhuzen genereert werkgelegenheid. Wie kunnen dit doen? De bewoners van de wijk zelf. Het is een mogelijkheid om kapitaal op te bouwen door middel van het verkopen van de gewonnen energie aan energiemaatschappijen. Een businessmodel voor bewoners van wijk zou kunnen leiden tot meer sociale interactie. Deze interactie is van belang bij het ontwikkelen van een sociaal duurzame wijk.

Heel Rotterdam zuid kampt met een tekort aan bereikbare arbeidsplaatsen. Deze trend is ingezet na het automatiseren van de haven. (Meyer, City and Port) Door schaalvergroting en het afnemen van werkgelegenheid voor de arbeider is de connectie tussen de woongebieden in Rotterdam zuid verminderd. Ook zijn er steeds minder banen in de innovatie te vinden in Rotterdam (Tordoir, 2011) Dit proces heeft vooral invloed gehad op de wijken op zuid waar veel havenarbeiders woonden zoals Oud Charlois, Feyenoord, Bloemwijk en de Afrikaanderbuurt. IJsselmonde heeft hierin een speciale functie te vervullen als tuinstad uitbreiding.

Het Deetman en Mans rapport 'kwaliteitssprong Zuid (2011) ontwikkeling vanuit kracht' is een toonaangevend onderzoek in opdracht van het rijk gemaakt waar de gemeente zich op dit moment conformeert. Het rapport stipt een aantal zaken aan waarvan de volgende punten het meeste aandacht verdienen; Het tekort aan banen in de regio, het mobiliteitsvraagstuk, de verouderendewoningvoorraad, de groeiende behoefte naar zorg en de schooluitval onder

de jongere groepen van de samenleving. De genoemde oplossingen hiervoor zijn talentontwikkeling en economische versterking en fysieke kwaliteitsverbeteringen. Dit zijn behoorlijk abstracte begrippen, tijd om hier een concrete oplossing van te maken.

Het creëren van werkgelegenheid is een complexe zaak. Het is een taak die in eerste instantie niet is weggelegd voor een architect. Planologen en politici buigen zich de laatste maanden maar al te graag over dit vraagstuk. Het is een thema dat de gewone burger na aan het hart ligt. Het hebben van werk wordt (vooral) in veel noord Europese culturen gezien als een deel van de identiteit van een goede burger. De verkleving van de werkman met zijn werk is een interessant begrip. De identiteit van een werkeloze zal uit een heel andere doelgeving bestaan dan de identiteit van een slager of bakker. De Zwitserse filosoof Alain de Botton schrijft hier in zijn boek ode aan de arbeid (2009) een stuk over. Wanneer er in een informeel gesprek aan een Nederlander wordt gevraagd 'wie ben jij?' Zal hij na zijn naam te noemen als tweede zijn beroep of werk beschrijven. In andere culturen is dit niet altijd zo vanzelfsprekend.

Het begrip persoonlijke identiteit is een ingewikkeld filosofisch begrip. Ik ga hier niet te diep op in maar wat van belang is om te realiseren dat goed en leuk werk een onderdeel is van doelgeving. Voor veel mensen is werk een noodzakelijk kwaad om geld te kunnen verdienen om ervan te leven. Legaal werk voor mensen zonder opleiding of diploma is lastig te vinden op Rotterdam zuid (H. Oosterling, 2012). Het werk dat zonder een auto te bereiken is voor de inwoners van Rotterdam zuid is een stuk lager dan de inwoners van Rotterdam noord. Het genereren van werkgelegenheid kan voor een deel van de werkloze bevolking een nieuwe doelgeving worden maar waar kan deze

werkgelegenheid gegenereerd worden? Vele politici en beleidsmakers breken het hoofd op banen creëren in de bestaande structuur.

Een opmerkelijke vorm van wijk economie kan gevonden worden in de wiet-teelt. In de teledocumentaire 'Nederwiet' wordt een helder beeld geschept van de staat van de Nederlandse wiet teelt. Deze vorm van geld verdienen is in buurten met weinig economische mogelijkheden op dit moment onderhevig aan een grote opmars. Alleen al in uitbreidingswijken van steden als Venlo en Geleen wordt op dit moment het aantal 'wiet zolders' geschat op 8000 zolders. Deze vorm van misdaad is vaak het eerste opstapje naar georganiseerde criminaliteit volgens de taskforce hennep-teelt van het ministerie van veiligheid en justitie (2013). Wanneer ik de IJsselmondse rapformatie 'Ijssie boy's' moet geloven hebben zij na een hennep 'oogst een ton in dezelfde week' (Zonamo underground, youtube, 09-2013).

Dit zijn vormen van geld verdienen waar met legale banen nooit tegenaan valt te concurreren. Waarom deze jongeren vervallen in dit soort vormen van misdaad is te verklaren. Als eerste is het voor jongens van de straat aantrekkelijk om zich te begeven in de voor hun interessante

onderwereld vol uitdagingen en spanning. Ten tweede; deze mensen zijn eigenlijk ondernemers waarin ze de door de Nederlandse morele en ethische waarden als waardeloos beschouwen. Het gaat om geld verdienen en wanneer dit op een snelle manier kan is dit te verkiezen boven een niet goed betaalde baan bij een dienstverlener. Diverse rapteksten van rapgroepen uit 'streetknowledge' uit Hoogvliet en IJsselmonde (afb. X) leren ons in wat voor situatie ze geld moeten verdienen en rondkomen. Dit is eigenlijk een vorm van kwalitatief onderzoek waar ik zelf geen geforceerde vragenlijsten voor heb hoeven opstellen, ze geven je de informatie in hun rapteksten.

Op de twee hiervoor genoemde aspecten kan een alternatief worden gevonden. De uitdagende en spannende omgeving kan door middel van een eigen bedrijf worden als alternatief worden geboden voor de onderwereld. Het koppelen van een maatschappelijk vraagstuk aan ondernemerschap kan een synergie opleveren die vooraf als 'niet mogelijk' kan worden ervaren door beleidsmakers.

Even een stukje geschiedenis dat met de werkgelegenheid te maken heeft, Rotterdam en de haven.



Afb. 72. Rapformatie Ijssieboy's in Zonamo Underground studio

De Rotterdamse haven en de ontwikkeling van werkgelegenheid.

In de loop van de jaren is Rotterdam zuid en de positie die het inneemt binnen de stad Rotterdam vele malen van positie veranderd. IJsselmonde heeft binnen deze ontwikkelingen weer zijn eigen geschiedenis doorgemaakt. Op kaarten van voor 1850 is te zien dat IJsselmonde een autonoom dijkdorp is.

Rotterdam zuid is aanvankelijk gebouwd als expansie van de stad Rotterdam die op de rechteroever van de Maas is ontstaan. Binnen dit discours zijn er een aantal momenten in de historie opgenomen die voor het positioneren van mijn onderzoeksvraag van belang zijn.

Ten eerste, de ontwikkeling van de Rotterdamse haven. De haven van Rotterdam is van 1600 - 1850 een entrepot haven, van 1850 - 1945 een transit haven, van 1950 - 1980 een industriële haven en van 1980 tot nu een distributie haven (Meyer, 1999).

Entrepot haven en Rotterdam.

De Rotterdamse entrepot haven heeft zich binnen de stadskern ontwikkeld. De haven heeft een directe uitwerking op de stad en de stad op de haven. Havenactiviteit, beurs en wonen vinden op dezelfde plek plaats. De functies en netwerken van de haven en de stad waren verweven en hebben invloed op elkaar.

De transit haven en Rotterdam zuid.

Het belangrijkste verschil tussen de entrepot haven en de transit haven is dat de transit haven grotendeels is losgekomen van de stad. Dit wil zeggen dat de bewoners van Rotterdam niet direct meer een havenbedrijf hadden of betrokken moesten zijn bij havenactiviteiten. Het 17e eeuwse concept pakhuis, handelshuis, wonen werd losgelaten. De eigenaren van de in de haven gevestigde bedrijven waren verantwoordelijk voor het vervoeren van goederen van punt A naar punt B. De eigenaren bestonden vaak uit grote nationale of internationale bedrijven die niet per se direct aan Rotterdam gelieerd waren. Door

de ontwikkelingen van het achterland (o.a. Ruhrgebied) werd de haven van Rotterdam steeds meer een doorgeefluik. In de eerste stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt zijn voor Rotterdam zuid is er getracht haven en stad te combineren. Stadsarchitect Rose heet rond 1860 een aantal ontwerpen gemaakt voor stadsuitbreiding. De keuze voor de Noord, West, Zuid of Oost richting stonden hierbij nog niet vast. Zijn plannen op zuid trachten het conventionele havenconcept uit de 17e eeuw nieuw leven in te blazen.

Geen van zijn plannen wordt gerealiseerd. Door drie ontwikkelingen worden andere plannen voor Rotterdam zuid gerealiseerd:

1 Door de komst van nieuwe spoorwegen en waterwegen komt Rotterdam op een knooppunt van infrastructuur te liggen.

2 De spoorweg op zuid wordt door de Rotterdamse Handels Vereniging gebruikt als nieuwe vorm van overslag. Deze schaalvergroting gaat niet samen met het 17e eeuwse havenconcept van geïntegreerd overslaan, handelen en wonen.

3 Het achterland industrialiseert en zorgt voor een toenemende vrachtvraag.

De plannen van Rose werden dus tijdelijk aan de kant geschoven. Door de ontwikkelingen op het spoorwegennetwerk dat in Nederland werd aangelegd werd het na een lange tijd stegeren duidelijk voor Rotterdam dat ook zij een spoorweg zouden moeten aanleggen. In 1868 werd er door hoofd Dienst Ruimtelijke Werken van der Tak een plan ontwikkeld in samenwerking met spooringenieur Michaelis om het spoor en haven te combineren op Feijenoord.

Het doel van de gemeente is om de haven en de stad een mutualistische relatie te laten vervullen. De komst van de Rotterdamse Handels Vereniging lijkt hier echter een cruciale bres te slaan tussen haven en stad. Het terrein van de RHV zal uiteindelijk een uitwerking hebben op het huidige IJsselmonde. Doordat de gemeente geen geld had voor het uitbreiden van de

haven op Feijenoord was de zet aan een private investeerden. Gemeenteraadslid en koopman dhr. Pincoff besloot om het terrein op Feijenoord te ontwikkelen. Omdat de gemeente nu geen zeggenschap meer had over de te ontwikkelen gebieden werd er een door de Rotterdamse Handels Vereniging zelf een ontwerp gemaakt waarbij spoorwegen, waterwegen en de haven naadloos met elkaar vervlochten werden tot een ware overslagmachine. De privatisering en eigen zeggenschap over dit terrein stippen de eerst ontwikkelingen van een autonome haven aan.

Rotterdam beleeft onder de dertig jaar zittende directeur gemeentewerken de Jongh zijn grootste groei. De stad schiet van 150.000 inwoners in 1880 naar 400.000 inwoners in 1910. Deze groei vraagt om een aantal draconische maatregelen. Door de woningwet van 1901 heeft de gemeente Rotterdam meer invloed op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het eerste Rotterdamse tuindorp Vreewijk wordt ontworpen door de architecten Grandpre Moliere en Verhagen. De tuindorpen wonnen aan populariteit omdat ze werden gezien als de oplossing voor het verheffen van de arbeidersstand boven de armoedegrens. Grandpre Moliere en Verhagen werden na Vreewijk gevraagd om een plan te ontwerpen voor een grotere stadsuitbreiding op zuid. Het woningbestand op zuid is bedoeld om havenarbeiders te huisvesten. Witteveen zou uiteindelijk deze plannen gebruiken als grondlegger voor de uitbreidingen op zuid.

De industriële haven

Rotterdam heeft in de tijd na de oorlog gekozen voor een uitbreiding van de haven naar de monding van de zee toe. Dit heeft vooral samenhang met het opkomen van de tankervloot binnen de mondiale nautische wereld. Het gebied bij Pernis was rond 1934 al de eerste dependance van de Rotterdamse haven maar het gebied eromheen werd ondanks weerstand van vele partijen verkozen tot brandpunt van de oliehandel. Rond 1950 begon de ontwikkeling van het gebied dat nu het Botlek-gebied heet. De tweede schaalvergroting die met deze stap gemaakt is enorm. In het Botlek-gebied is de parallel met de menselijke



Afb. 73 Rotterdamse entrepot haven.



Afb 74 Bij de schaalvergroting van de Rotterdamse haven hoort een Westwaartse beweging



Afb. 75 Noeste arbeid in de Rotterdamse havens

maat moeilijk te trekken en is de connectie met de stad Rotterdam niet aanwezig. De industriële machine zorgt voor het ontwikkelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Spijkenisse, Hoogvliet en Maassluis krijgen een groeiimpuls. Door de zware industrie neemt de milieulast op het gebied toe, de luchtkwaliteit neemt af en er worden meer astma gevallen in de dorpen rond het Botlek gebied gerapporteerd. Ondanks protest van bewoners blijkt dat het economisch belang prevaleert boven humane factoren. In 1960 ontwikkeld Europoort zich en in 1970 wordt de Maasvlakte ontwikkeld. Door deze ontwikkelingen kon Rotterdam zich in 1962 de grootste overslaghaven van de wereld noemen. Naast de eerder opgetreden bestuurlijke en ruimtelijke scheiding is er nu ook sprake van een duidelijke infrastructurele scheiding. Er is op dit moment geen connectie meer tussen de woonstad Rotterdam en de industriële haven. De haven heeft Rotterdam definitief achter zich gelaten.

In deze periode ontwikkelen op Rotterdam zuid een aantal op idealistische concepten voor wijkuitbreidingen. Pendrecht en Zuidwijk zijn hier voorbeelden van. Deze stadsuitbreidingen focussen op het vormen van het leven van de bewoner. Woningen worden ontwikkeld op basis van de verzuiling die rond de jaren 50 plaats vind. De connectie met de ontwikkelingen in de haven zijn niet langer parallel maar totaal losgekinpt. Door de industrialisering van de haven zijn er ook steeds minder havenarbeiders nodig. Rotterdam raakt vervreemd van zijn havenactiviteiten.

De transit haven.

Na 1980 ontwikkeld de Rotterdamse haven zich verder als container haven. De arbeidsmogelijkheden voor laagopgeleiden nemen af.

Mobiliteitsontwikkeling en de aanleg van de ring. Het kader voor IJsselmonde.

Het van Traa-plan bestempelde de auto als het vervoersmiddel van de moderne beschaving. In en om Rotterdam werden veel wegen en snelwegen aangelegd om de mobiliteit van

de auto te bevorderen. De ringweg werd gerealiseerd. De Willemsbrug en de Maastunnel zorgden niet langer voor een adequate verbinding tussen Rotterdam zuid en noord. De ringweg moest aan de oost en de westzijde de Maas doorkruisen, het resultaat hiervan waren de Beneluxtunnel en de Van Brienoordbrug. De Beneluxtunnel, tussen Schiedam en Pernis, was in 1967 gereed voor gebruik. De van Brienoordbrug was al voor de oorlog gepland maar werd in 1965 in gebruik genomen. De ringstructuur van Rotterdam is heden ten dagen een van de drukste knooppunten van Nederland.

Het in de jaren 60 en 70 door de gemeente gestimuleerde autogebruik krijgt in het mobiliteitsvraagstuk van Rotterdam zuid uitwerking op het dagelijks leven van de bewoners. De mogelijkheden voor een werk zoekende bewoner van Rotterdam zuid die geen auto heeft zijn zeer klein. Van groot IJsselmonde naar Charlois met het openbaar vervoer kost 58 minuten en is ongeveer 9 kilometer. Dit resulteert in een isolatie van de kwetsbaarste groepen in de samenleving.

De eerste metro van Nederland werd in 1968 in gebruik genomen, de Noord-Zuid lijn van Rotterdam. Op deze manier werden Rotterdam noord en zuid op een nieuwe manier verbonden. In 2002 werd het netwerk doorgetrokken naar Hoogvliet, Spijkenisse en later in 2009 de Randstadrail naar Den Haag centraal die ook op het metro trace rijdt. In 1981 is de Willemsbrug, die 103 jaar dienst had gedaan, vervangen door de nieuwe brug. De eerste concepten voor het ondertunnelde spoor werden in deze periode gevormd. Uiteindelijk is deze in 1994 gerealiseerd in de vorm van een spoortunnel onder het hart van de stad door. Het spoor en het water kruisten elkaar niet meer bovengronds en de connecties die de haven van Rotterdam groot hebben worden niet meer visueel beleefd in het stadsbeeld rond de Maas.

De positie van IJsselmonde binnen deze ontwikkelingen.

IJsselmonde is pas in 1941 door Rotterdam Geannexeerd. Voor deze tijd bestond het gebied uit het dorp Oud IJsselmonde en het omliggende

dijkenlandschap.

In het huidige IJsselmonde zien we hier een duidelijke trend. Door de sociale index wordt IJsselmonde niet als sociaal zeer zwak aangeduid maar in het volgende figuur is te zien dat IJsselmonde zwak scoort op het gebied van inkomen. Werkgelegenheid is dus gerelateerd aan de kwetsbare status van IJsselmonde. Ook het aspect gezondheid is in IJsselmonde aangewezen als een aandachtspunt.

We kunnen binnen IJsselmonde ook een

belangrijke statistiek waarnemen. Hieronder is een diagram te zien van werkloze,

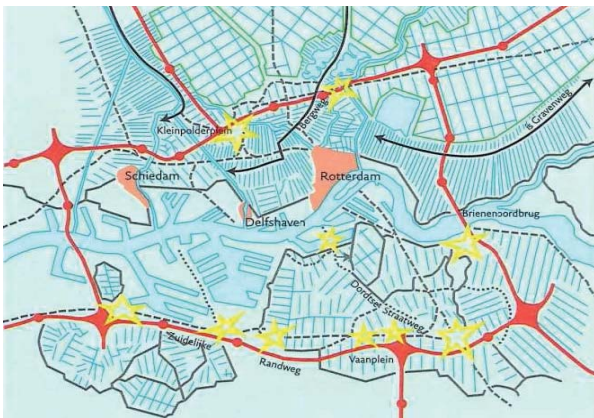
Percentage niet werkende werkzoekende, in Groot en Oud-IJsselmonde (2007).

Tabel 4.4.1	%	Autochtoon	Suriname	Antillen	Turkije	Marokko	Overig-EU	Overig niet-westers
Groot-IJssel	8	12	20	14	16	9	14	
De Veranda	3	8	11	5	6	8	-	
Tuinhoven	10	15	19	19	19	14	21	
Centrum	6	15	18	17	32	8	27	
Sportdorp	6	7	18	7	9	4	7	
Hardijkerveld	10	14	23	22	21	12	22	
Kreekhuisen	8	22	30	8	31	11	20	
Reijenoord	4	6	24	10	15	4	12	
Oud-IJssel	5	8	16	14	7	5	16	

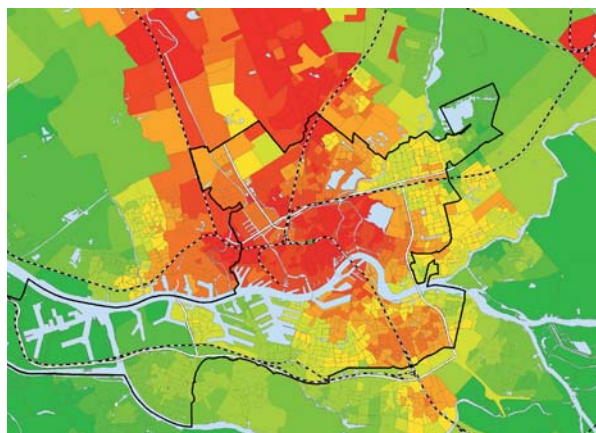
Afb. 76 Werkzoekenden in IJsselmonde



Afb. 77 Rotterdam als geautomatiseerde haven



Afb. 78 De nieuwe ring van Rotterdam sluit IJsselmonde in



Afb. 79 Hoeveelheid bereikbare banen met het OV op een tijdschaal, rood is hoge dichtheid groen lage baan dichtheid

werkzoekenden. De ontwikkelen die de laatste 100 jaar hebben plaatsgevonden hebben sluipend geleid tot een probleem.

In IJsselmonde kunnen we de volgende resultaten uit een SWOT analyse van de Kamer van Koophandel destilleren;

Sterktes

1. Er zijn en komen veel financiële middelen voor Rotterdam-Zuid beschikbaar
2. Binnen de deelgemeente IJsselmonde bevindt zich veel latent ondernemerschap.
3. Lage huren bedrijfspanden.
4. Deelgemeente is onderdeel van het Pact op Zuid.
5. Gemeente bereidheid samen te werken met de overige twee deelgemeenten op Zuid.
6. Jonge bevolking.

Zwaktes

1. Er is een overschot aan detailhandel.
2. Het merendeel van de bewoners heeft een laag opleidingsniveau en is van allochtone afkomst.
3. Het woningaanbod in de deelgemeente is eenzijdig van aard.
4. Er is sprake van een lage organisatiegraad van ondernemers.
5. Weinig economische groeisectoren.
6. Hoge werkloosheid
7. Weinig koopkracht door laag gemiddeld inkomen van de bevolking.

Vakmanschap in de wijk en Jeugdwerkloosheid op Rotterdam Zuid.

Vakmaschap in Rotterdam

Rotterdam is een stad die van origine als arbeidersstad wordt getypeerd door Nederlanders. Er wordt in Rotterdam met de handen gewerkt. Niet lullen maar poetsen. Recht voor z'n raap. Dat zijn typische clichés die je hoort over de Rotterdammer.

Deze identiteit heeft voor een groot deel met de haven te maken maar wat als deze haven minder arbeidsplaatsen bied door de automatisering?

Dingen maken en tegen een managers cultuur. De 'Leefbaar' partijen zijn niet voor niets in Rotterdam begonnen. Wanneer je een tijdje in Rotterdam begeeft voel je iets van deze cultuur op de straat. Voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad lijkt Rotterdam me dan ook een goed startlocatie. De wederopbouw bij uitstek zal zich weer van zijn beste kant kunnen laten zien. Arbeid koppelen aan een maarschappelijk probleem, vanuit corporaties en de overheid kunnen initiatieven die de bestaande woningvoorraad verduurzamen gestimuleerd worden.

In Rotterdam bestaat er een initiatief dat vakmanstad heet. Het is een initiatief dat zich richt op het herintroduceren van vakmanschap in Rotterdam. Voor de implementatie van de resultaten van mijn ontwerp. 'Vakmanstad draait om educatie, participatie en communicatie. Zo worden leerlingen, scholieren en studenten al in hun opleiding met de samenleving verbonden' (Vakmanstad 2012).

Het koppelen van de opgave verduurzamen bestaande woningvoorraad aan werkgelegenheid zorgt er voor dat jongen moeten worden omgeschoold. Dit leidt uiteindelijk tot een conclusie van dit deelonderzoek.

Conclusie

Door de evolutie van de haven is de relatie Rotterdammers versus haven veranderd. Zowel ruimtelijk als functioneel. De automatisering zorgt voor minder werkgelegenheid. De aansluiting van jonge MBO en VMBO opgeleide jongeren is moeizaam. Het koppelen van een urgente vraag aan werk lijkt nog niet gemaakt.

Ontwerp uitdaging

Het koppelen van werk aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.



Afb. 80 Gedecentraliseerde energie cooperaties kunnen de sociale cohesie van een wijk versterken.



Afb. 81 Ja-klipper in de wijk IJsselmonde. De olie is van de NAM, de wijk profiteert niet direct.



Afb. 82&83 Het is panelenweer zegt Pien! (tegenlicht uitzending power to the people 08-10-2012)

SAMENVATTING

Eindige energie

Naast de zorg behoort energievoorziening in de toekomst tot een van de grote vraagstukken van onze tijd. Door verschillende onafhankelijke instellingen is gesteld dat de vraag naar olie rond 2009-2010 groter is dan er gewonnen kan worden. Dit leidt onherroepelijk tot een verhoging van prijzen voor olie. Andersoortige eindige energie zijn fossiele brandstoffen en nucleaire energie.

Hernieuwbare energie

Naast mijn eigen afstuderen zijn er twee opdrachten geformuleerd die parallel lopen aan mijn eigen opdracht. De samenwerking met de Vancouver University of Technology uit Canada en een aanpak voor vier woningbouwcomplexen in IJsselmonde ontwikkelen voor woningbouwcorporatie Woonbron. Deze twee projecten hebben invloed gehad op mijn afstudeeronderzoek.

Ik ben met een centrale vraag naar de Veldacademie gekomen: wat is er mogelijk met de kwetsbare woningvoorraad op Rotterdam zuid?

Mijn fascinatie voor de recente ontwikkeling op de vastgoedmarkt met betrekking tot leegstand en de nood om gebouwen te kunnen herontwikkelen is de aanleiding geweest om naar de Veldacademie te komen. Na het lezen van 'de kwaliteitsprong op zuid' van het onderzoeksteam Deetman&Mans, diverse bronnen en presentaties van afstudeerders van de Veldacademie is me in grote lijnen duidelijk geworden wat de problematiek op zuid is. De lezing van Peter Tordoer heeft over het gebrek aan werkgelegenheid heeft hier een grote rol in gespeeld. Een groot deel van deze problemen spelen zich af in zeven aangemerkte prachtwijken. Aangezien de Veldacademie in

de zeven gemerkte prachtwijken al een grote hoeveelheid projecten heeft lopen ben ik mijn horizon gaan verbreden naar andere wijken op Zuid. Hierbij viel de deelgemeente IJsselmonde direct op. Omdat ik dit maal de kans heb om zelf mijn opdracht vorm te geven is het van belang geweest om met de voelsprietten uit de deegemeente IJsselmonde te bekijken.

De eerste onderzoeksmethodologie in mijn afstudeeronderzoek is het hanteren van de leefveldanalyse van Groot en Oud-IJsselmonde. Deze analyse heeft geleid tot een inventarisatie van het gebied Groot-IJsselmonde. Hierbij heb ik een bestaande methodologie van de Veldacademie gehanteerd. Het indelen van alle aanwezige functies in leefvelden leidt niet alleen tot een overzicht van de aanwezige faciliteiten maar ook tot het lokaliseren van ankerpunten. Deze ankerpunten vervullen een belangrijke functie in de wijk op socio-economisch vlak.

Het presenteren van de leefveldanalyse en een bondige geschiedenis van Rotterdam zuid aan de Canadese studenten via een video conferentie heeft geleid tot een snel begrip wat er speelt op Rotterdam zuid en wat de leefveldanalyse inhoud. Na het ontwikkelen van dit begrip ben ik gaan speuren naar een actueel vraagstuk in groot-IJsselmonde.

In groot-IJsselmonde is een hoog aantal woningbouwcomplexen te vinden. Vanuit woningbouwcorporatie Woonbron is er bij de Veldacademie een vraag neergelegd over wat er in de toekomst idealiter zou moeten gebeuren met een tal van deze woningbouwcomplexen. De complexen voldoen niet meer aan de huidige standaarden en kunnen dus niet verkocht worden tegen een aannemelijke prijs. De strategie tegenover deze woningcomplexen en de te nemen maatregelen zijn dus al in een vroeg stadium bij het onderzoek betrokken. Het feit dat Woonbron aan de bel trekt vind ik



belangrijk gegeven. Vanuit het bedrijfsleven is er een duidelijk signaal dat er een houding ontwikkeld dient te worden met betrekking tot deze woningbouwcomplexen. Een interview met de vier complexbeheerders heeft geleid tot belangrijke inzichten met betrekking tot de complexen.

Naast het hoge percentage ouderen in Groot IJsselmonde zijn er ook veel jeugdige aanwezig. Op dit moment zijn er geen hogescholen of faculteiten van een universiteit of bedrijfsgestuurd onderwijs gevestigd op zuid. Met betrekking op het vergroten van de kansen van jongeren in de wijk en het verkleinen van de schooluitval lopen er in dit geval een aantal projecten zoals 'vakscholen' en het bedrijfsgestuurd onderwijs in de RDM loods.

Het onderzoek naar de geschiedenis van groot IJsselmonde leidde tot een aantal opmerkelijke bevindingen.

1. De stedenbouwkundige inpassing van de vier te onderzoeken woningbouwcomplexen binnen de structuur van de stadsplattegrond van groot-IJsselmonde is een bijzondere. Een aantal van deze complexen functioneert als 'poort' voor het achterliggende woonveld.

2. Al voor de planning van groot-IJsselmonde zijn er boorlocaties van de NAM (Nederlandse Aardolie Maatschappij) aanwezig. Deze boorlocaties zijn aanwezig gebleven tot ze uiteindelijk 1994 werden opgeheven. Er is dus gedurende +- 35jaar sprake geweest van energiewinning in de wijk.

Huidige status van groot IJsselmonde. Op dit moment is groot IJsselmonde geen aantrekkelijke vestigingsplaats voor hoog opgeleiden of kapitaal krachtige mensen. Er is weinig werk in de innovatieve branche in de omgeving van groot IJsselmonde. Er is veel schooluitval

en de bestaande functies met betrekking tot economie werk en onderwijs zorgen niet voor veel werkgelegenheid.

Het analyseren van de complexen op een bouwkundig niveau is voor de Kreek uitgebreid gedaan. Voor de andere complexen heb ik geen uitgewerkte tekeningen gemaakt.

Het onderzoek naar de vier wooncomplexen krijgt nadere invulling. Bij dit onderzoek is de houding tegenover de complexen van belang. Hierdoor is het belangrijk om wenselijk ingrepen te onderzoeken met betrekking tot de complexen. Hierbij hebben Milou en ik een matrix ontwikkeld om verschillende ingrepen te kunnen bekijken. Bij het opstellen van verschillende ingrepen hebben we in hoge mate rekening gehouden met de aandachtspunten die de complexbeheerders hebben gemeld.

Naast de wenselijke ingrepen is er een voor en nadelen inventarisatie gemaakt van de complexen. Veel van de oplossingen die we bedachten hebben we op architectonische wijze benaderd. Voor het vormen van een set maatregelen is het echter van belang dat er trends en ontwikkelingen binnen verschillende doelgroepen worden onderzocht om te kunnen bepalen waar de toekomst van de vier woningbouwcomplexen liggen. Na het ontwikkelen van trends hebben we een viertal scenario's ontwikkeld. Elk scenario heeft zijn eigen toekomst visie. Hierbij horen een aantal aannames die aan de trends gekoppeld zijn. Hierna zijn er sets maatregelen ontwikkeld die leiden tot een benaderings strategie met betrekking tot de vier complexen. Hierbij is de BCG-matrix gebruikt als gereedschap.

Een onderwerp dat in elk scenario terugkwam is het verlagen van de energierekening en het verhogen van het verduurzamen van het bouwblok. Hierbij speelt coöperatief ondernemen een belangrijke rol. In veel media waaronder een interessante tegenlichtaflevering (24-09-2012) wordt genoemd dat de 'energiewende' in Duitsland 380.000 nieuwe banen heeft gecreëerd. Het is mogelijk om banen te creëren met het verduurzamen van de woningvoorraad. De mensen die iets afweten

van duurzame techniek en vooral het installeren ervan zijn op dit moment niet aanwezig en moeten ook nog opgeleid worden. Dit is een mogelijkheid voor een deel van de functies die de complexen interessanter kan maken voor de buurt.

Schetsenonderzoek van de vier wooncomplexen van Woonbron

Waarom de Kreek gebouw?

1. De stedenbouwkundige inpassing. Poort en woonveld.
2. Het corporatief bezit, kans om joint venture te sluiten met energie bedrijf voor herontwikkeling.
3. Interessante locatie door ligging ten opzicht van openbaar vervoer. Doelgroep wijziging mogelijk.
4. Mogelijkheid tot energiecentrale voor de wijk door de afmeting en liggen ten opzichte van de zon en type gebouw.

Hoeveel woningen liggen er achter dit gebouw? Energiebehoefte in KJ. Onder te verdelen in verschillende soorten energie zoals warmte, elektriciteit. Hoeveel geld kan hiermee verdiend worden?

Inventarisatie van mogelijke ingrepen, optopping, uitbouw, aanbouw, doorsnijden.

Relevantie energievraag en oplossing op lange termijn

Relevantie van PVE vraag (Tijdsgeest)

BCG-matrix (Bedrijfskundige strategie van woningbouwcorporaties met betrekking tot deze gebouwen)



REFLECTIE

- Relatie thema Veldacademie en onderwerp

Ik heb gekozen om bij de Veldacademie af te studeren omdat ik sociale en economische factoren van belang vindt bij het herdefiniëren van de rol van de architect in de huidige maatschappij. De Veldacademie heeft praktisch gewortelde kennis over de vraagstukken die momenteel worden gesteld in een van de gebieden waar de actuele problematiek gevoeld wordt; Rotterdam zuid. Het vormen van een relevante opgave die antwoord geeft op vragen waar de samenleving op dit moment geen antwoord op heeft vraagt om creatieve en praktische denkers. Hierin denk ik een rol te kunnen vervullen met architectuur die verankerd ligt in zowel de economische als sociale actuele vraagstukken. Hoe ontwikkelen we werkgelegenheid voor zowel jongeren als ouderen in IJsselmonde? Hoe kunnen we het huidige vastgoed herontwikkelen en een belangrijke rol geven in het functioneren van de buurt Kreekhuisen in IJsselmonde? Door middel van het transformeren van een door woningbouwcomplex De Kreek tot een duurzame energie centrum voor de wijk Kreekhuisen te ontwikkelen kan de buurt zich sociaal en financieel ontwikkelen. Het ontwerp voor energie centrum de Kreek zal de ontwerpopgave vormen. Het programma van eisen bestaat uit woningen voor ouderen, jongeren, hoogopgeleiden, een integraal energie systeem en een vakschool die de duurzame energie technologieën aanlegt en beheert. Ieder vervuld zijn rol in de ontwikkeling van de duurzame energie centrale voor Kreekhuisen.

- Relatie Methodiek Veldacademie en eigen gekozen methodiek.

Gedurende de tijd dat ik bij de Veldacademie heb gezeten heb ik naast mijn initiële onderzoek voor mijn afstuderen ook meegewerkt aan twee ander projecten. Een publicatie van de Veldacademie

met het Dutch Canadian Building platform en een onderzoek naar transformatie van voormalige verzorgingstehuizen in Rotterdam. Bij het tweede onderzoek hebben we in een team een strategie ontwikkeld in samenwerking met woningcorporatie Woonbron voor deze verzorgingstehuizen.

De samenwerking van de Veldacademie met het Dutch Canadian Building platform bestond uit een serie conference calls met de technische universiteit Vancouver. Tijdens deze conference calls is het van belang geweest om Rotterdam en onze visie op duurzame buurtontwikkeling te presenteren aan de studenten en docenten van de TU Vancouver. Uiteindelijk is hier een publicatie uit voort gekomen in samenwerking met prof. Dr. Ir. Anke van Hal. Deze correspondentie heeft ervoor gezorgd dat er vanuit onze team afstudeerders een diepgaander begrip moest worden ontwikkeld over de problematiek in de gebieden op Rotterdam Zuid. Omdat dit project aan het begin van MSc3 is geweest heeft het geleid tot een beter begrip waar er op Rotterdam Zuid problemen liggen.

Het onderzoek naar de woon-zorgcomplexen voor corporatie Woonbron (hierna te noemen Woonbron onderzoek) heeft uiteindelijk een grote invloed gehad op mijn eigen onderzoek. Door het Woonbron onderzoek heb ik op een aantal vragen antwoord gekregen en heb ik de mogelijkheid gehad om meer en diepgaandere informatie te vergaren over de woon-zorgcomplexen. Zonder de connecties van de Veldacademie en Woonbron had ik deze informatie nooit kunnen vergaren aangezien delen ervan uit private archieven kwamen. Daarnaast is het in het Woonbron onderzoek van belang geweest om samen te werken met portfolio en beleidsmanagers van Woonbron. Door deze samenwerking heb ik een goed beeld van de heersende problematiek binnen corporaties met betrekking tot (voormalig)

zorgvastgoed. Hieronder heb ik twee figuren gemaakt die de wederkerigheid van het proces weergeven. Mijn eigen onderzoek en het afstudeer onderzoek zijn elkaar gaan beïnvloeden en verrijken.

- Relatie project en (sociale) context

Het voormalig woon-zorgcomplex de Kreek heeft op dit moment weinig verankering in de wijk. Het gebouw betekent vrijwel niets voor de wijk Kreekhuisen en woongebouw de Kreek betekend weinig voor de wijk. Een van mijn deel-onderzoeksvragen richt zich op het ontwikkelen van werkgelegenheid in de wijk. Een analyse en literatuuronderzoek heeft me erop gewezen dat er op Rotterdam Zuid weinig werk is voor laag opgeleiden onder andere door het automatiseringsproces in de haven afgelopen decennia. Er is in IJsselmonde en Kreekhuisen een hoog potentieel aan jongeren die kunnen en willen werken. De Kreek neemt door zijn herontwikkeling een belangrijke positie in de wijk in zowel functioneel als ruimtelijk. In het oorspronkelijke masterplan van IJsselmonde door van Drimmelen fungeert de Kreek als poort tot de wijk Kreekhuisen. Deze positie is echter niet functioneel onderbouwd, het is louter een ruimtelijke positie. Door een vakschool in een van de vleugels van de Kreek te positioneren kan de jeugd een grote rol spelen in het verduurzamen van de wijk Kreekhuisen door middel van zonnepanelen en zonneboilers installeren in geïntegreerde systemen (zie ontwerp) op de rijtjes huizen in Kreekhuisen en het stimuleren van energie coöperaties. Door deze middelen kan de sociale cohesie in de wijk Kreekhuisen worden vergroot en de financiële lasten van zijn bewoners worden verlaagd.

- Relatie onderzoek en ontwerp

De strategie die ontwikkeld is voor woningcorporatie Woonbron is gebruikt bij het vormen van een programma van eisen voor mijn ontwerp. De set maatregelen (zie figuur 2) die volgt uit de strategie ontwikkeling zijn directe input voor het ontwerp. Hiernaast zijn vooral de conclusies die in het onderzoek zijn geformuleerd uitgangspunt geweest voor mijn ontwerp beslissingen. De locatie en

woongebouw de Kreek zijn als subject gekozen door het onderzoek. Naar aanleiding van de vraag die er op dit moment door de gemeente, woningcorporaties en de Veldacademie gesteld wordt is er door het ontwerp een mogelijke oplossing gegeven op de hedendaagse problematiek in IJsselmonde.

Ik heb woongebouw de Kreek niet behandeld als een woon-zorgcomplex omdat uit onderzoeken (onder andere de grote woontest) van Woonbron blijkt dat de ouderen van nu liever niet wonen in appartementencomplexen maar in een andere vorm van huisvesting, vaak grondgebonden. In grote delen van woongebouw de Kreek is het label 55+ verwijderd door Woonbron. Ik zie het complex als een woongebouw waar op dit moment veel ouderen wonen op een manier die in deze tijd niet meer de optimale antwoord bied op de wensen en eisen van de oudere bewoner.

- Relatie afstudeerproject en gehele studie

Ik heb gemerkt dat ik tijdens mijn afstuderen met een heel aantal processen trager heb gewerkt dan tijdens de rest van mijn studie. Een goed voorbeeld hiervan is mijn MSc 2 project; van gezet tot meester. Ik heb in dit project elke 2 werken een ontwerp moeten maken van 1:1000 tot 1:5. Ondanks de problemen die dit opleverden is het me wel gelukt om elke twee weken een ontwerp te produceren. Tijdens het afstuderen is het ontwerpproces enorm vertraagd. Goethe heeft ooit gezegd; *doubt grows with knowledge*. Na een uitgebreide analyse en onderzoek leidde veel kennis inderdaad tot een verkramping in mijn ontwerp proces.

De afstudeer periode ervaar ik als een moeilijke periode omdat het project een belichaming is van het einde van een tijd. De studietijd komt ten einde en ik moet een nieuwe stap nemen. Deze emotionele turbulentie leidt tot een verminderde effectiviteit in zowel schrijven als ontwerpen.

REFERENTIES EN BRONNEN

Altes, H.J.K. Tuinsteden, tussen utopie en realiteit, Uitgeverij THOTH, 2004, Bussum

Centraal Bureau voor de Statistiek (2012). <http://www.cbs.nl>. Geraadpleegd op februari 2013.

BNA Onderzoek & TU Delft, Zorg voor leegstand, 2012, Delft

de Boutton, A, Ode aan de arbeid, Uitgeverij atlas, 2009, Amsterdam

Bundesministerium für Umwelt Naturschutz und reactorsicherheit, Tariffs and sample degeneration rates pursuant to the new renewable energy source act (EEG), 2012, reached via Sidereal

CBS, bereikt via <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37281>, 2012

Cristiaansen, C, Rotterdam, uitgeverij 010, 2012, Rotterdam

Deelgemeente IJsselmonde. bereikt via <http://www.historieijsselmonde.nl>. Geraadpleegd oktober 2012

Deetman en Mans, Kwaliteitsprong Zuid, Ontwikkeling vanuit Kracht, 2011, niet gedrukt

van Dorst, M, een duurzame leefomgeving, 2005, Eburon, Delft

ECN, Energietrends 2013, Pdf, bereikt via <https://www.ecn.nl/publications/PdfFetch.aspx?nr=ECN-E--13-056>

Ecofys, The energy report, 2011 bereikt via <http://www.ecofys.com/en/publication/the-energy-report/>

Gemeente Rotterdam, Naslagwerk trefzeker op Zuid, 2011, pdf

Graaff, P onderzoeker Veldacademie geraadpleegd op verschillende onderwerpen, 2012-2013, Delft

Herbestemmen van leegstaande kantoren naar woonzorggebouwen. Imago Printing, 2011, Amsterdam

Hage, K. Van Pendrecht tot Ommoord, Geschiedenis en toekomst van de naoorlogse wijken in Rotterdam, Uitgeverij Thoth, 2005, Bussum

Inleiding Leefbeldanalyse, 2012, Veldacademie

Interviews Complexbeheerders van de Woonzorg complexen. Peter Verwijmeren (Beverburg), Freek van der Leeuwen (woongebouw de Kreek), Richard Aartsen (Schuilburg), Jan Gerritsen (Tuynenburg).

Jonker, W, Collectief particulier opdrachtgeverschap in Carnisse, 2012, niet uitgegeven

Kraaij, A, e.a. Rotterdam Zuid, voorstad tussen droom en daad, Publicatiebureau faculteit bouwkunde, 1990, Delft

Mens, N. & C. Wagenaar, De architectuur van de ouderenhuisvesting, NAI Uitgevers, 2009, Rotterdam

Meyer, H, City and Port, Uitgeverij International books, 1999, Utrecht

Motivaction, Grote woontest, 2012 bereikt via N. van Twillert.

van Neughten, A, Vereniging bewoners commissie IJsselmonde, Rapportage enquête Kreekhuisen, 2011, niet uitgegeven

Nogepa, Nederlandse Olie en Gas Exploratie en Productie Associatie, 2012 bereikt via <http://www.aardgas-in-nederland.nl/nederland-aardgasland/aardgas-en-de-economie/>

Onderzoeksbureau Stedenbouw Planologie en architectuur, 1991, uitgeverij onbekend

Oosterling, H, Vakmanstad, 2012, bereikt via <http://www.vakmanstad.nl/page/organisatie>

Rijksoverheid, Energienota, 2013 bereikt via http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/lokaal_klimaatbeleid/nieuws/content/energiearmoede/

Synaps, Schermer, uitgeverij Meulenhoff, 2000, Amsterdam

Sociale index, Rotterdam sociaal gemeten, 4e meting, Gemeente Rotterdam, 2012, pdf

Thompson, A, de Levenloop van woningen, 2005, pdf

Trienekens, O, onderzoeker Veldacademie geraadpleegd op verschillende onderwerpen, Delft

van Twillert, N, overleg november 2012 inzage in beleidsstructuur Woonbron.

Woonbron archief, Hoogvliet, 2006, bezocht oktober 2012.



VAKOEFENING

Met een groep van vier onderzoekers hebben we voor Woonbron een onderzoek naar zorgvastgoed gedaan vanuit de Veldacademie. Dit onderzoek is gedaan in nauwe samenwerking met de woningcorporatie zelf en in begeleid door de portfoliomanager IJsselmonde van Woonbron Nicol van Twillert.

De projectgroep bestond uit; Wessel Jonker Pieter Graaff, Milou Joosten, Fabian van Aerschot. Samen hebben we het resultaat gepresenteerd voor het management team van Woonbron .

In dit verslag is de brochure die we tijdens deze presentatie hebben uitgedeeld aan Woonbron bijgevoegd.

tuin

Energielabel verbeteren



Bredere galerij

Grotere balkons

Doelgroepwijziging

Maisonnettes met privé tuin

WOONGEBOUW DE "KREEK"

SENIORENCOMPLEXEN ONDER DE LOEP

EEN STRATEGISCH MODEL VOOR VASTGOED



INTRODUCTIE

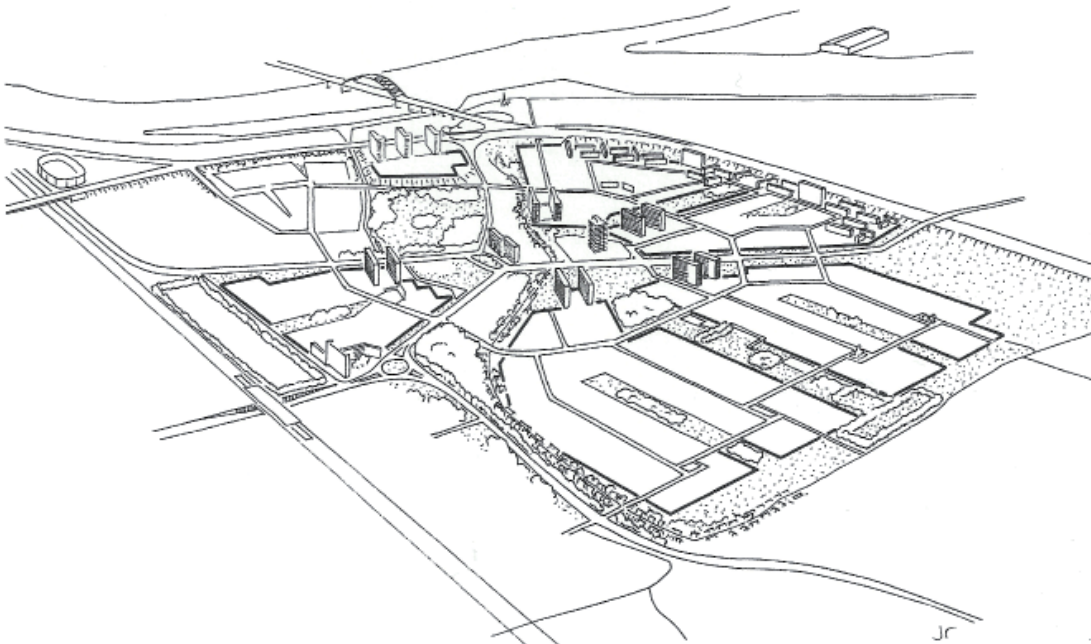
De verzorgingsstaat heeft in de jaren '60 en '70 gezorgd voor de bouw van veel seniorenflats. De wijk IJsselmonde in Rotterdam is een typisch voorbeeld van een wijk waar veel van dergelijke complexen gebouwd zijn. Aan deze woongebouwen lag destijds een moderne opvatting over de samenleving en ouderenhuisvesting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

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

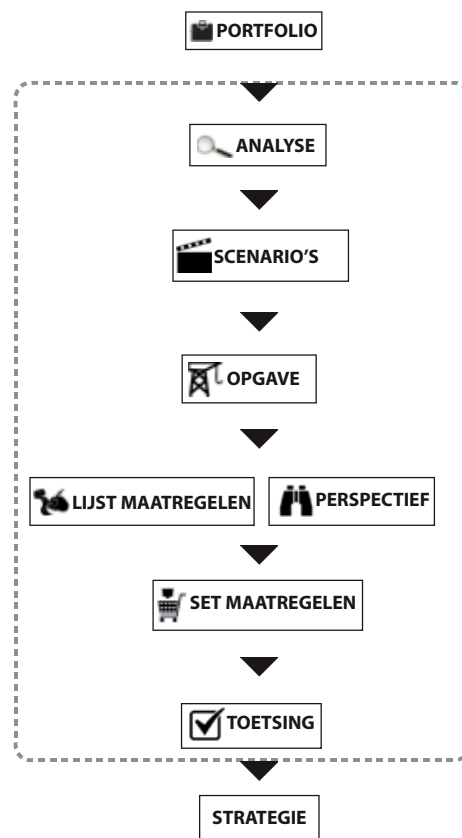
Veldacademie en Woonbron werken samen aan een instrumentarium waar-

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

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



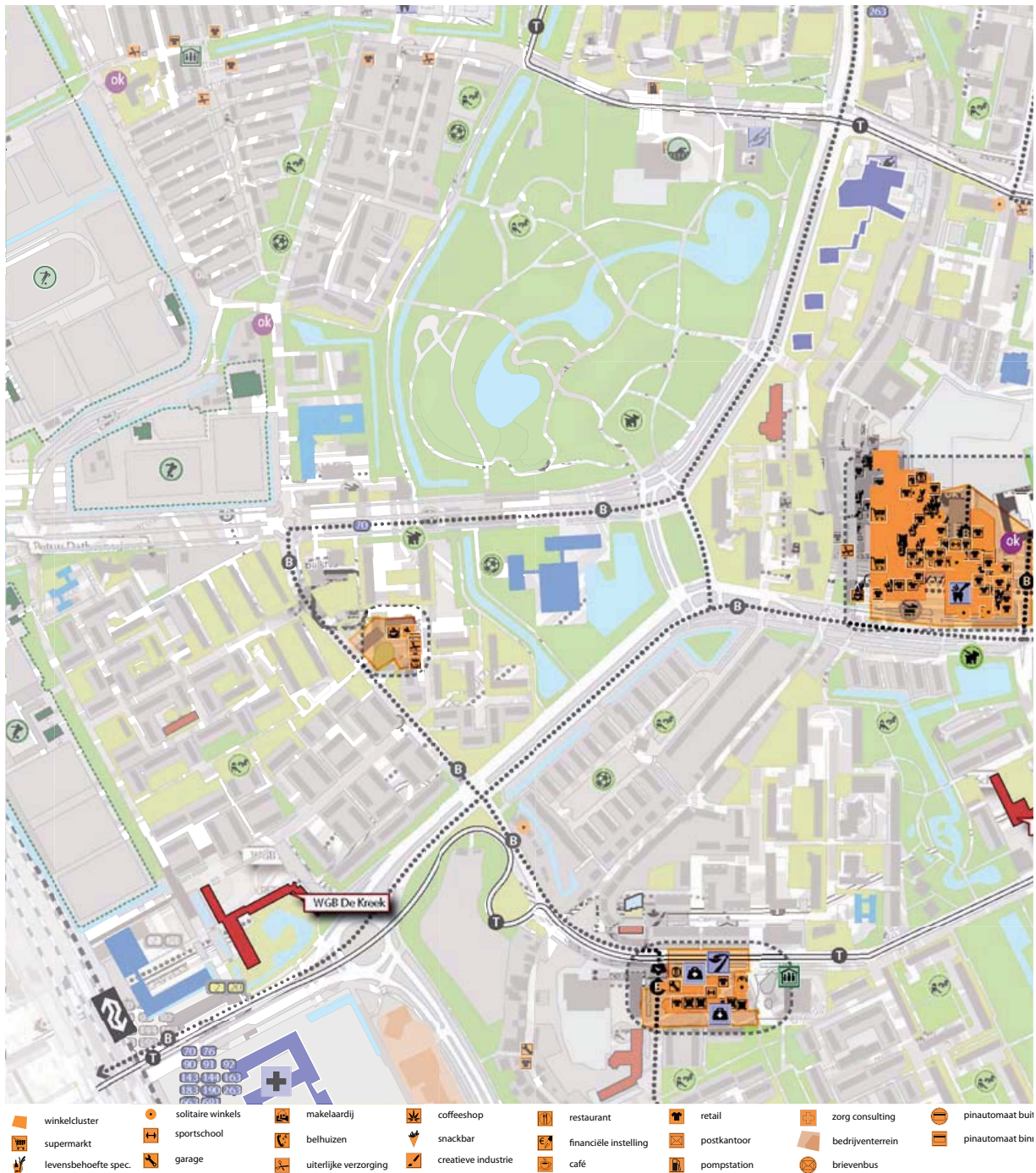
Figuur 0.1: Groot-IJsselmonde (bron: K. Hage, 2005)



Figuur 0.2: Stappenplan



1. ANALYSE



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



ten		OK-punten		apothek		21	tramlijn		wijkgebouw
nen				tandarts		88	buslijn		
				huisarts			spoorlijn		

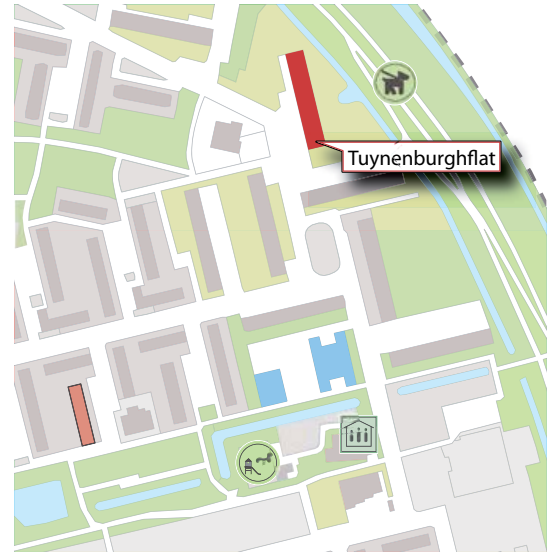
Groot-IJsselmonde vormt het centrum van de deelgemeente IJsselmonde en is tevens de grootste wijk van de deelgemeente. De vier serviceflats zijn te herkennen aan de labels met de namen De Kreek, Schuilburgh, Beverburgh en Tuynenburghflat. De wijk is middels de leefveldenanalyse van Veldacademie geanalyseerd,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



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



Figuur 1.1: De Kreek



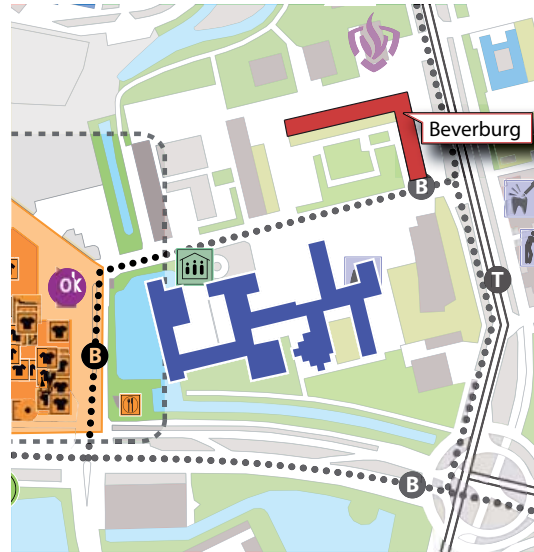
De Tuyenburghflat ligt in de buurt Groenhagen-Tuinenhoven. Het woongebouw is redelijk slecht gesitueerd ten opzichte van voorzieningen: het winkelcentrum Prinsenvlein en de dichtstbijzijnde bushalte liggen op 500 meter afstand.



Figuur 1.2: Tuynenburghflat



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



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



Figuur 1.3: Schuilburgh



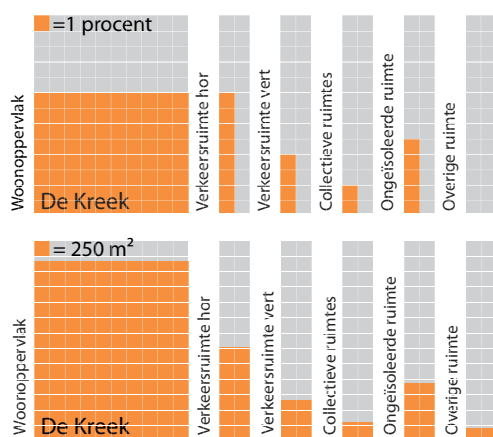
Figuur 1.4: Beverburgh

WOONGEBOUW DE KREEK

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

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

Programmatisch



Bouwkundig

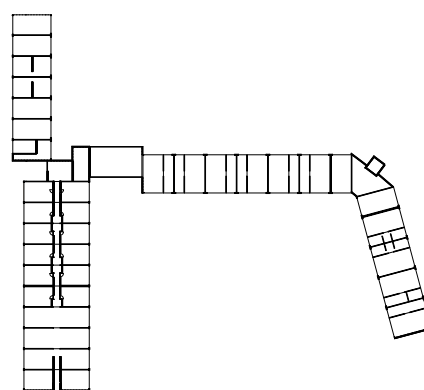
Vanwege de bouwmethode van de flat (middels tunnelbekisting) is er in beperkte vorm mogelijkheid tot aanpassing. Binnen de woningen is heel veel verandering mogelijk, maar doorbraken tussen verschillende woningen zijn juist lastiger.

De huidige gevels zijn gemaakt van houtskeletbouw-elementen die niet

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

Sociale structuur

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



Figuur 1.5: Plattegrond begane grond

SWOT

Pluspunten

- gevarieerd woningaanbod
- gevarieerde recreatieruimtes
- logeerwoning aanwezig
- beveiligingscamera's aanwezig

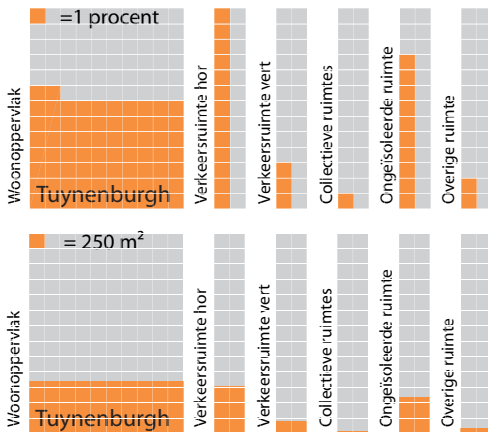
Minpunten

- woningen zijn niet levensloopbestendig
- 2-kamer appartementen zijn erg klein
- niet overal dubbelglas aanwezig
- geen speciale scootmobielstalling
- bergingsruimte ontbreekt

DE TUYNENBURGHFLAT

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

Programmatisch



Bouwkundig

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

Sociale structuur

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

bezoekt. Er is geen huismeester, wel een onderhoudsmedewerker.



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

SWOT

Pluspunten



- kunststof kozijnen met dubbelglas
- berging aanwezig
- schilderwerk

Minpunten

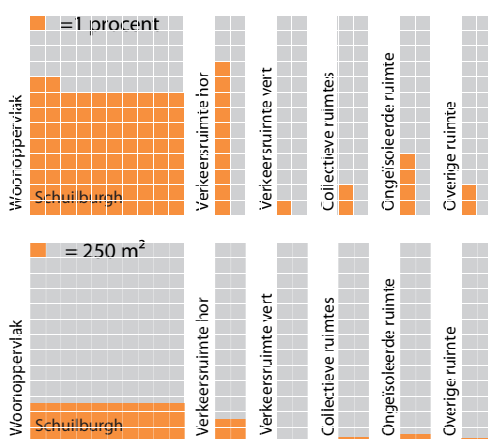


- hoge drempels van keuken naar balkon
- recreatieruimte is klein
- scootmobielstalling ontbreekt
- logerkamer ontbreekt

DE SCHUILBURGH

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

Programmatisch

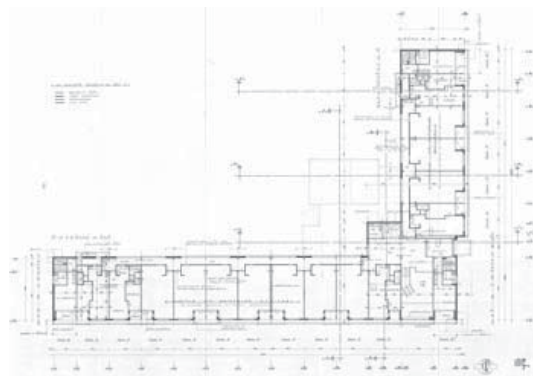


Bouwkundig

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

Sociale structuur





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










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

SWOT

Pluspunten

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

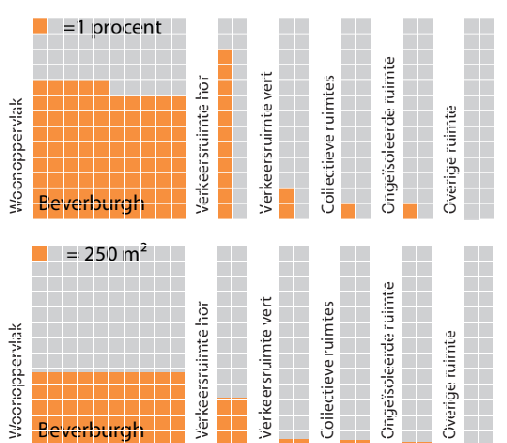
Minpunten

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

DE BEVERBURGH

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

Programmatisch



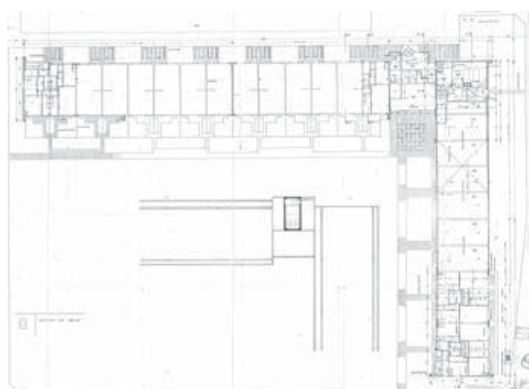
Bouwkundig

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

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

Sociale structuur






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









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

SWOT

Pluspunten

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

Minpunten

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



2. SCENARIO'S

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

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

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

ALGEMENE TRENDS

Individualisering en zelfredzaamheid

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

Zelfbeschikking is belangrijker dan het deel uitmaken van een groep.

Kritische en mondige burgers

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

Toegenomen mobiliteit

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



SENIOREN

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

Leefstijl

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

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

Ouderen van de toekomst hebben andere woonwensen.

Wonen

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



GEZINNEN

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

Verhuisbewegingen

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

Woonwensen

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



STUDENTEN

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

Wonen

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



STARTERS

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

Economie

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

Woonwensen

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

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



**Toekomstbeeld
Consumptiemaatschappij**
(sterke economie, individuele samenleving)

Dit scenario kenmerkt zich door welvaart en een passieve rol van bewoners, waardoor er weinig noodzaak tot verandering is. Veel bestaande systemen zetten zich door, de rol van overheid, zorg- en nutsbedrijven is die van voorzienende dienstverlener. Daarbij zullen de kosten van energie toenemen. IJsselmonde is in dit scenario geen aantrekkelijk gebied. Wie de mogelijkheid heeft woont in het centrum van Rotterdam of in de modernere buitenwijken. De koopkracht van de inwoners van IJsselmonde ligt ver onder het Nederlands gemiddelde.

**We kunnen vier
extreme scenario's
onderscheiden.**

**Toekomstbeeld
Inkomensklassenmaatschappij**
(zwakke economie, individuele samenleving)

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



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

**Toekomstbeeld
Innovatiemaatschappij**
(sterke economie, collectieve samenleving)

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

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



Maatschappij gebaseerd op samenredzaamheid

(zwakke economie, collectieve samenleving)

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



(mantel)zorg, verzekeringen, activiteiten en voedselproductie.

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



Figuur 2.1: Vier toekomstbeelden



3. OPGAVE

Afhankelijk van de geschetste scenario's zal er een groter of kleiner verschil ontstaan tussen de gewenste en de huidige situatie van de panden. Het overbruggen van dit verschil leidt tot een preciezere definitie van de opgave. De werkelijkheid zal zich nooit geheel volgens één van de scenario's ontwikkelen, er zal zich altijd een combinatie voordoen. Voor een deel berust het dus op een keuze van de vastgoedeigenaar binnen welk scenario een pand geplaatst wordt. Door het precies definiëren van de opgave voor de verschillende scenario's kan deze keuze worden vergemakkelijkt en een eerste inzicht worden verkregen in de omvang van de opgave.



CONSUMPTIEMAATSCHAPPIJ

Techniek

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

Woningbezit

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



INKOMENSKLASSEN MAATSCHAPPIJ

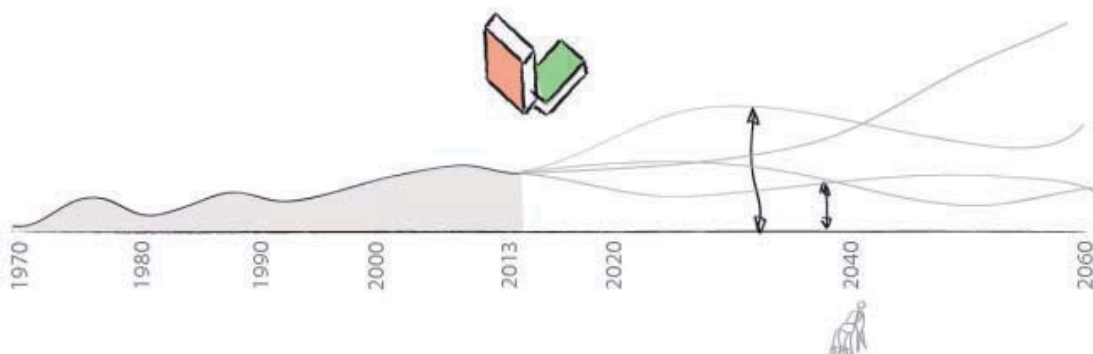
Energie

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

Collectiviteit

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

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



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



INNOVATIEMAATSCHAPPIJ

Verzorging

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

Openbaar vervoer

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

Duurzame energie

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



SAMENREDZAAMHEID- MAATSCHAPPIJ

Informele zorg

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

Mobiliteit

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

Duurzame energie

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



































4. LIJST MAATREGELEN

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

Het gaat zowel om fysieke, sociale als beheersmaatregelen.

Wonen

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

Economie, werk & inkomen	Veiligheid & Hulpdiensten	Gezondheid & Hulpverlening
<ul style="list-style-type: none">  ruimte voor coöperaties  caféruimte faciliteren  restaurantruimte faciliteren  winkelruimte faciliteren  bedrijfsruimte faciliteren 	<ul style="list-style-type: none">  videofoons installeren  drempels verwijderen 	<ul style="list-style-type: none">  zorgverlener in pandig aanwezig  samenwerking eigenaar - zorgverlener  zorgfunctie voor de wijk faciliteren  praktijkruimte faciliteren  extra entree toevoegen
Onderwijs	Participatie & Welzijn	Woonomgeving
<ul style="list-style-type: none">  ruimte faciliteren voor onderwijs  herindelen  extra entree toevoegen  samenwerkingsverband onderwijsinstelling - bedrijf  bibliotheekruimte/mediatheek  ruimte voor kinderopvang 	<ul style="list-style-type: none">  ruimte voor hobby's faciliteren  sloop  nieuwbouw  herindelen  leefkwaliteit verbeteren  meer daglichtinval  flat met wijkfunctie  entree vernieuwen  ruimte faciliteren voor (vrijwilliger)organisatie  ruimte voor sportvereniging 	<ul style="list-style-type: none">  parkeerplaatsen toevoegen  collectief groen aantrekkelijker maken  bewonersparticipatie stimuleren  smart-grid parkeergarage



5. PERSPECTIEF

MARKTPositionERING

Vanuit de strategievorming voor portfolio analyses is door de Boston Consultancy Group terminologie ontwikkeld voor vier positioneringen van een product. Deze verschillen onderling qua relatief marktaandeel en qua groeipotentieel. Daarmee geven ze een indicatie van de kansen en positie van een product in een bepaalde markt. Het betreft de kwalificaties Dog, Cash Cow, Question Mark en Star.

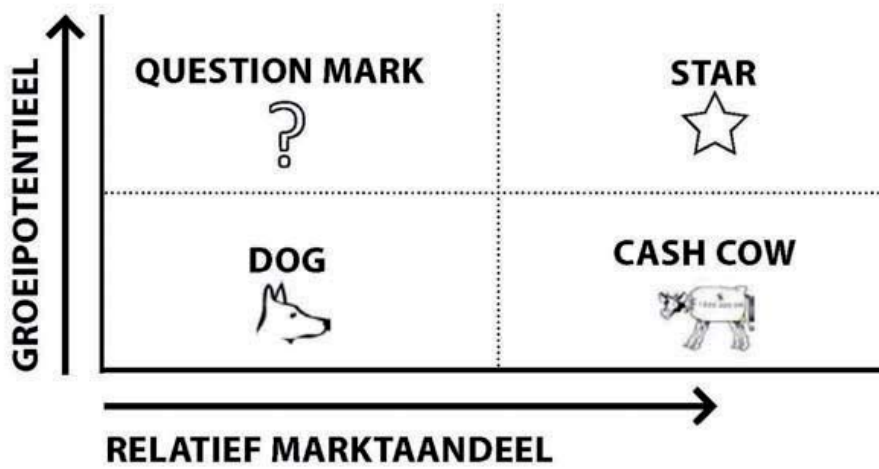
PERSPECTIEVEN

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

POSITIONEREN

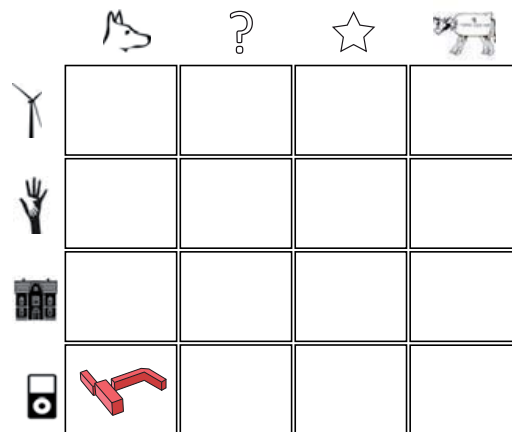
Om te bepalen wat een geschikte strategie voor het betreffende vastgoed is, kan met de gedane analyses in het achterhoofd naar de verschillende perspectieven gekeken worden en een keuze worden gemaakt welke perspectieven het best denkbaar zijn voor het object. In deze keuze zullen de boekwaarde van het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

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

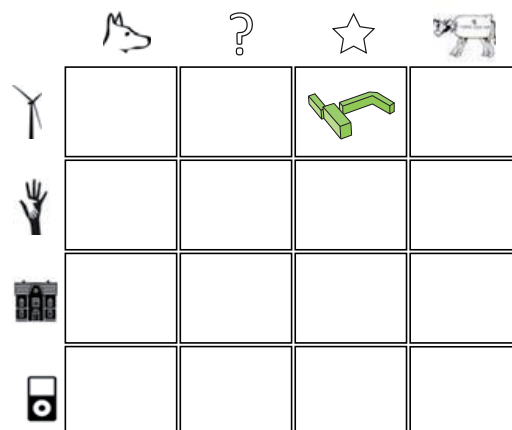


Figuur 5.1: 'Growth-share matrix' (bron: Henderson, 1970)

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



Figuur 5.2: Situatie vastgoed



Figuur 5.3: Perspectief vastgoed

DOG 

INNOVATIE MAATSCHAPPIJ



SAMENREDZAAMHEID MAATSCHAPPIJ



INKOMENSKLASSEN MAATSCHAPPIJ



CONSUMPTIE MAATSCHAPPIJ



QUESTION MARK ?

STAR ☆

CASH COW 🐮



POPTAHOF, DELFT



JUSTUS VAN EFFENCOMPLEX



DE VERFDOOS, AMSTERDAM



DE FLAT, BIJLMER



GESTIPPELD WONEN



RET-REMISE, ROTTERDAM



KONINGSVROUWEN LANDLUST



ROSORUM RESID. ARNHEM



FRISSENSTEIN, BIJLMER



HOGEWY, WEESP



FRANSÖISCHES V. TÜBINGEN



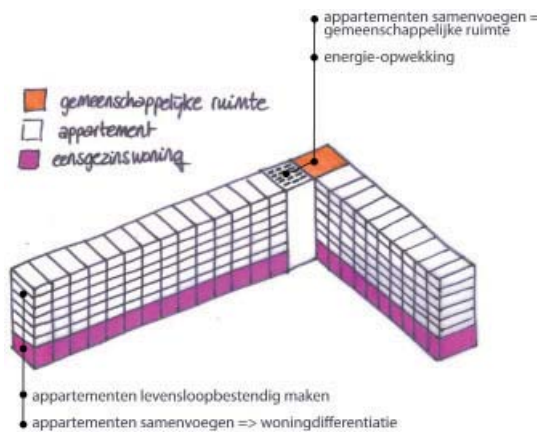
LACATON & VASSAL, PARIJS



6. SETS MAATREGELEN

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

BEVERBURGH



Figuur 6.1: Beverburgh

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

Set maatregelen



Toegankelijkheid verbeteren



Woningdifferentiatie door samenvoegen



Appartementen samenvoegen tot collectieve ruimtes



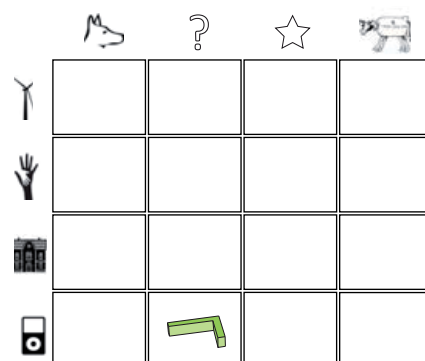
Energielabel verlagen door:

a) verbeteren isolatie gevel

b) duurzame energie opwekken

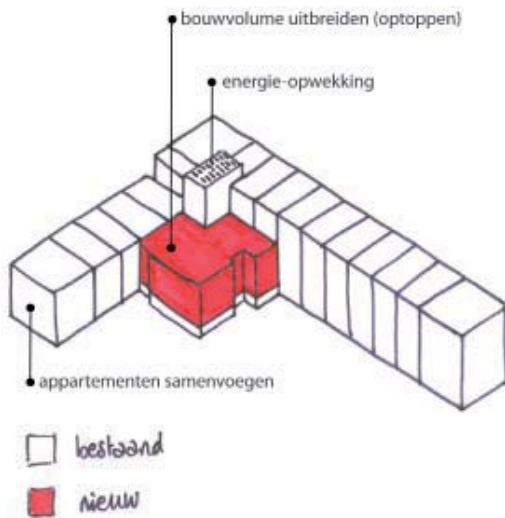
Beargumentatie

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



Figuur 6.2: Perspectief Beverburgh







SCHUILBURGH



Figuur 6.3: Schuilburgh

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

Set maatregelen

-  Extra collectieve ruimten toevoegen door uitbreiden bouwvolume.
-  Energielabel verlagen door:
 - a) verbeteren isolatie gevel
 - b) duurzame energie opwekken
-  Appartementen op de koppen horizontaal samenvoegen
-  Balkons vergroten
-  Scootmobielstalling faciliteren
-  Zorgverlener in pandig huisvesten

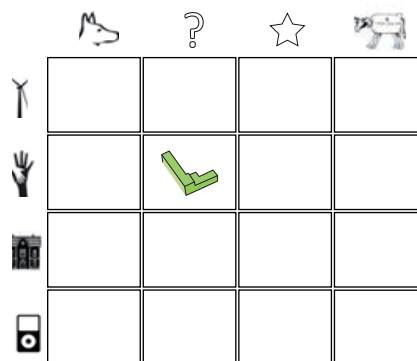
Beargumentatie

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

gemeenschappelijke ruimte gefaciliteerd worden.

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

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



Figuur 6.4: Perspectief Schuilburgh

Vanuit de
opgebouwde
bibliotheek aan
maatregelen worden
logische combinaties
samengesteld.

DE KREEK

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

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

Set maatregelen (optie 1)



- Doelgroepswijziging
- Bouwvolume slopen
- Bouwvolume aanbouwen
- Woningdifferentiatie door samenvoegen appartementen



- Toegankelijkheid verbeteren
- Slopen tot casco
- Nieuwe buitenruimtes (balkons)
- Functies in de plint toevoegen
- Energielabel verlagen door:

- a) verbeteren isolatie gevel
- b) duurzame energie opwekken
- c) besparingsmaatregelen toepassen



- Het dak isoleren.
- Scootmobielstalling faciliteren;
- Gevel ter plaatse van trappenhuizen transparant maken.

Beargumentatie

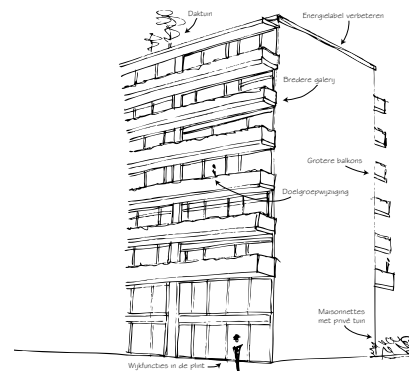
Woongebouw De Kreek ligt op loopafstand van station Lombardijen, het Wartburg college en de Zorgboulevard Rotterdam. Vanwege deze ligging is het wooncomplex aantrekkelijk voor zowel starters, gezinnen met oudere kinderen en zorgbehoevenden. In de directe omgeving missen kleine voorzieningen zoals een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

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

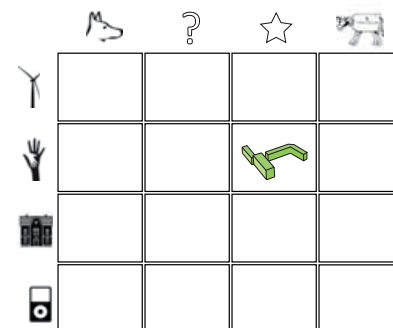
en vervolgens deels horizontaal en verticaal samenvoegen van modules. Vanuit een catalogus van balkons, serres, patio's en dakterrassen kan ook qua buitenruimte differentiatie ontstaan waardoor het gebouw aantrekkelijk wordt voor een zeer diverse groep bewoners.

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

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














Figuur 6.5: Toepassing set maatregelen De Kreek, optie 1



Figuur 6.6: Perspectief De Kreek optie 1

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

Set maatregelen (optie 2)

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

Beargumentatie

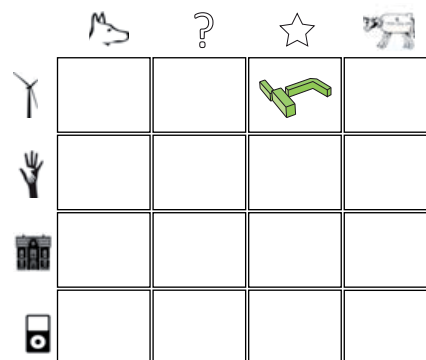
De potenties die de ligging van woongebouw de Kreek met zich meebrengt lenen zich niet in eerste instantie voor senioren. De huidige bewoners hebben niet veel profijt van de nabijheid van het station en het ziekenhuis. Voor mobiele starters en voor studenten die co-schappen lopen of een stage doen in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

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

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



Figuur 6.7: Toepassing set maatregelen De Kreek, optie 2



Figuur 6.8: Perspectief De Kreek optie 2

DE TUYNENBURG

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

Set maatregelen



Doelgroepwijziging



Extra parkeerplaatsen



Verbeteren openbaar groen



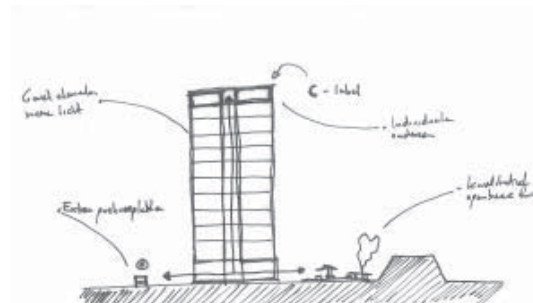
Creëren van gemeenschappelijke ruimten in huidige woningen.



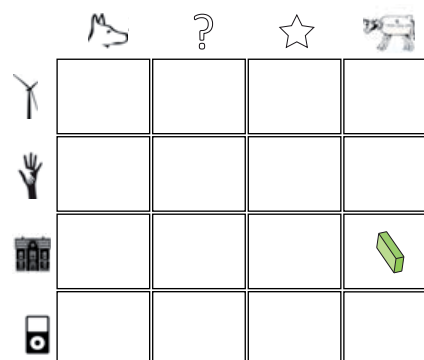
Winkel op begane grond.

Beargumentatie

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



Figuur 6.5: Toepassing set maatregelen Tuynenburgh



Figuur 6.8: Perspectief Tuynenburghflat

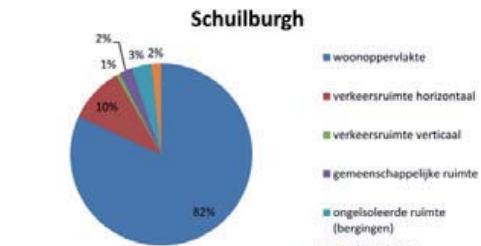
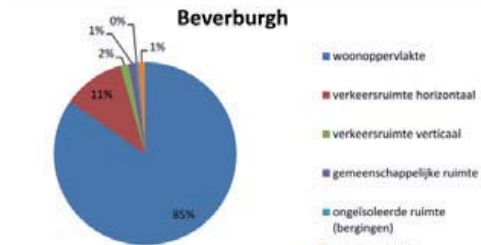
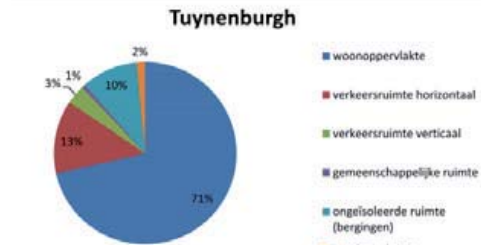
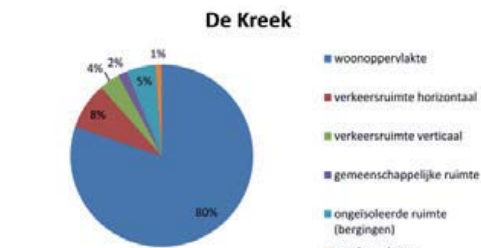


7. TOETSING

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

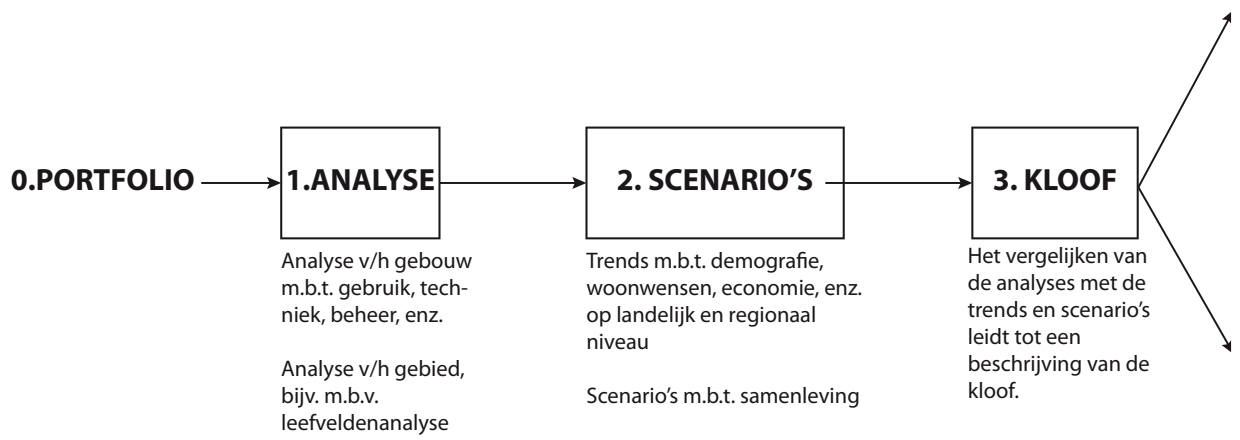
Door de sets maatregelen te benoemen en de situatie voor en na in beeld te brengen kan inzicht worden verkregen in de grootte van de ingreep en een indicatie van de bijbehorende kosten. Maar ook is het van belang te kijken naar de (huur)opbrengsten in beide situaties en naar de beoogde doelen en effecten.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

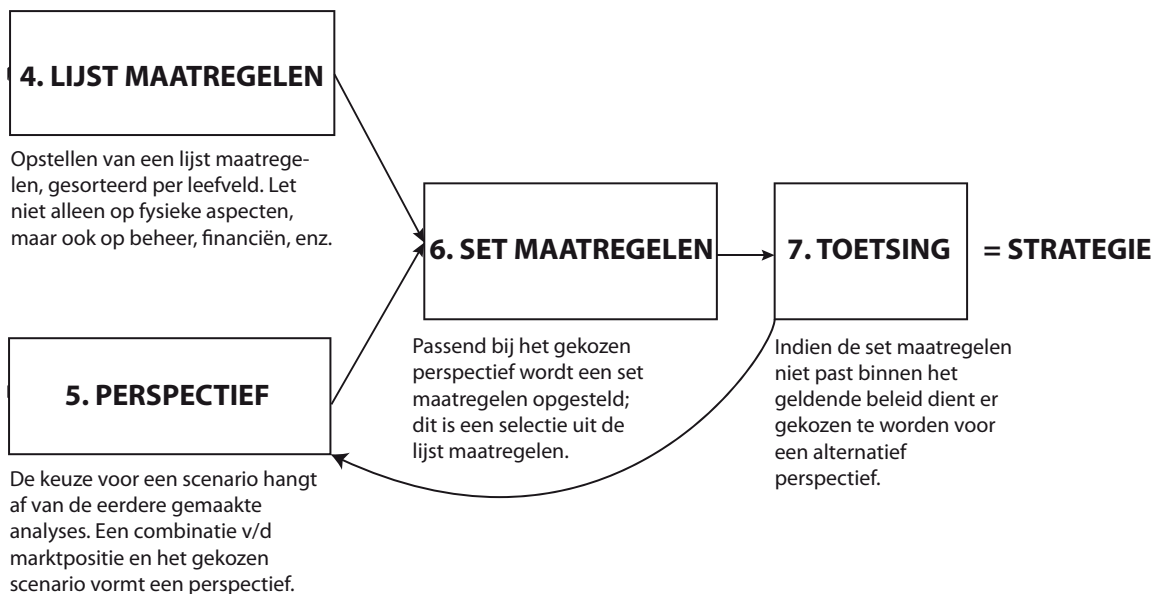
De gekwantificeerde sets maatregelen met bijbehorende indicatie van de kosten vormen een directe en zeer bruikbare input voor een transformatievoorstel van het vastgoed dat door architecten kan worden uitgewerkt. Deze input vormt, samen met de maatregelen op sociaal gebied en in het beheer, de uiteindelijke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



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	Huidige situatie				Nieuwe situatie					verschil	
	WGB De Kreek	Beverburgh	Schuilburgh	Tuynenburgh	WGB De Kreek - energiecentrale	WGB De Kreek - het dorp	Beverburgh	Schuilburgh	Tuynenburgh	WGB De Kreek - energiecentrale	WGB De Kreek - het dorp
Woonoppervlakte	29.230	11.948,58	6.340,90	8.520	24.900,00	28.781,74	10.847,96	5.391,28	7.200	-4.270	-448
Verkeersruimte horizontaal	3.040,73	1.543,96	767,79	1.343,88	1.343,96	3.040,73	1.543,96	767,79	1.343,88	-1.496,77	0,00
Verkeersruimte verticaal	1.204,89	416,06	58,22	406,59	216,04	1.331,39	216,04	132,42	406,93	-1.116,33	0,00
Catégorie ruimtes	600,48	179,69	179,26	74	0	794,56	863,8	1.069,56	1.280	600,48	124,08
Ongesoleerde ruimtes	1.872,11	117,72	270,46	1.180	0	0	117,72	270,46	1.180	-1.872,11	-1.872,11
Overige ruimtes	419,04	0	137,26	186	0	410,04	0	137,26	186	-410,04	0,00
Gemeenschappelijke ruimte	13.911,30	1.293,30	884,34	4.889,20	12.533,00	13.820,22	1.293,30	884,34	4.889,20	-1.261,30	94,08
Gesamoptimaliseerde ongesoleerde	1.636,63	6.117,04	2.301,65	422,69	12,00	1.436,03	6.117,04	2.301,65	422,69	-1.636,63	0,00

Figuur 7.1 t/m 7.5: Toetsingsresultaten





Colofon:

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

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

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

Opdrachtgever Woonbron:
Nicol van Twillert

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



