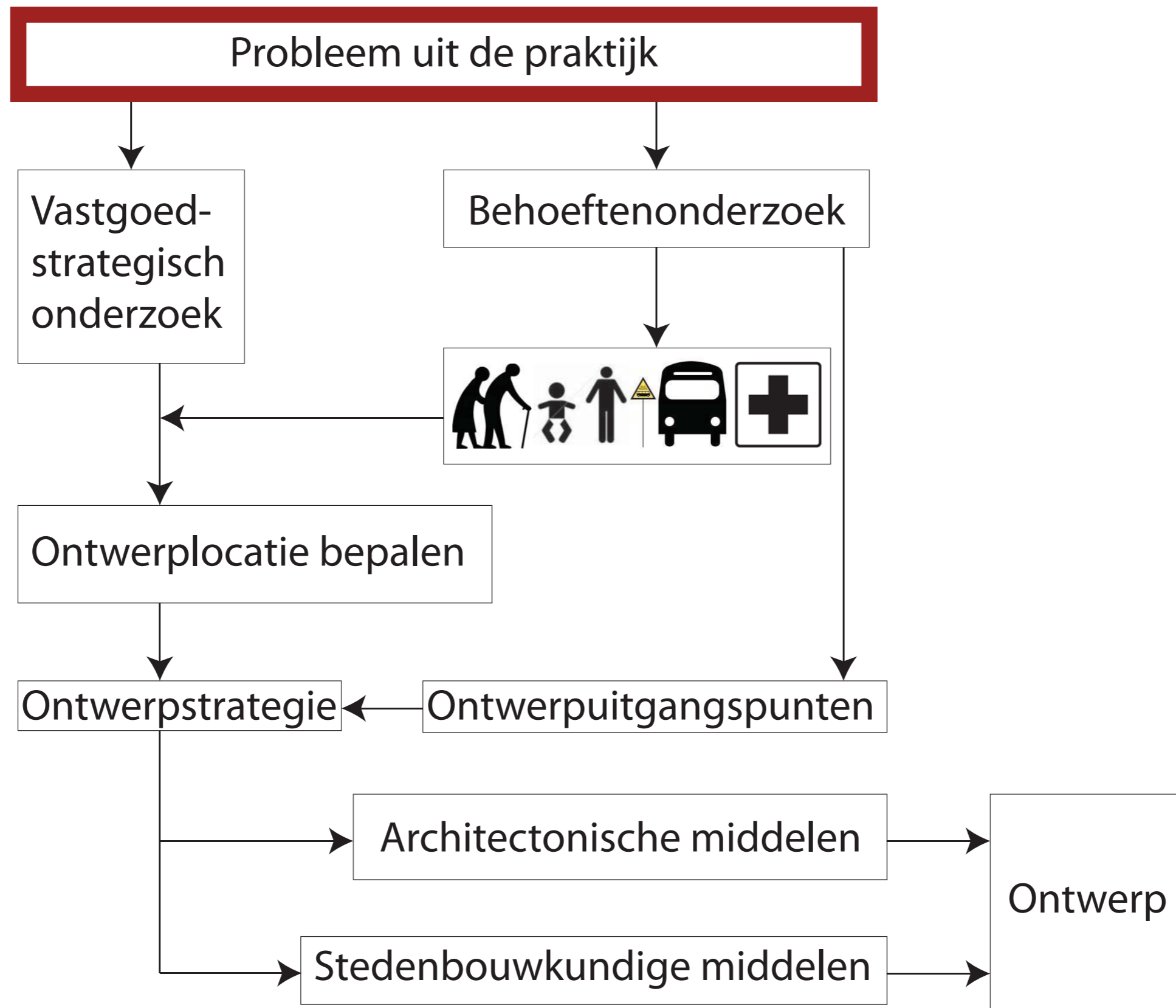




Een woonomgeving voor het leven

Middels de transformatie van een voormalige serviceflat in Groot-IJsselmonde



Context



De verzorgingsstaat is dood,
leve de participatiesamenleving¹

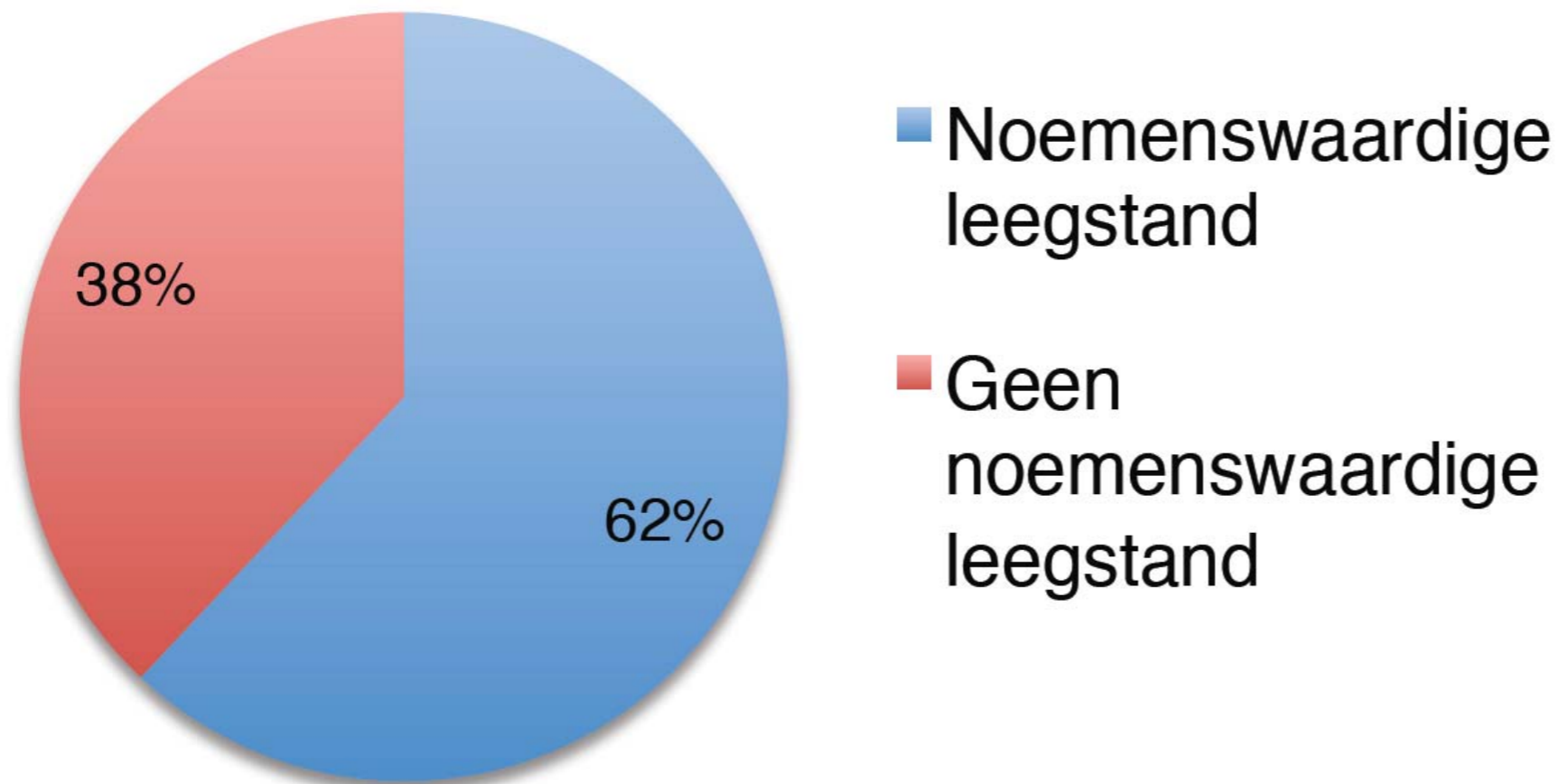


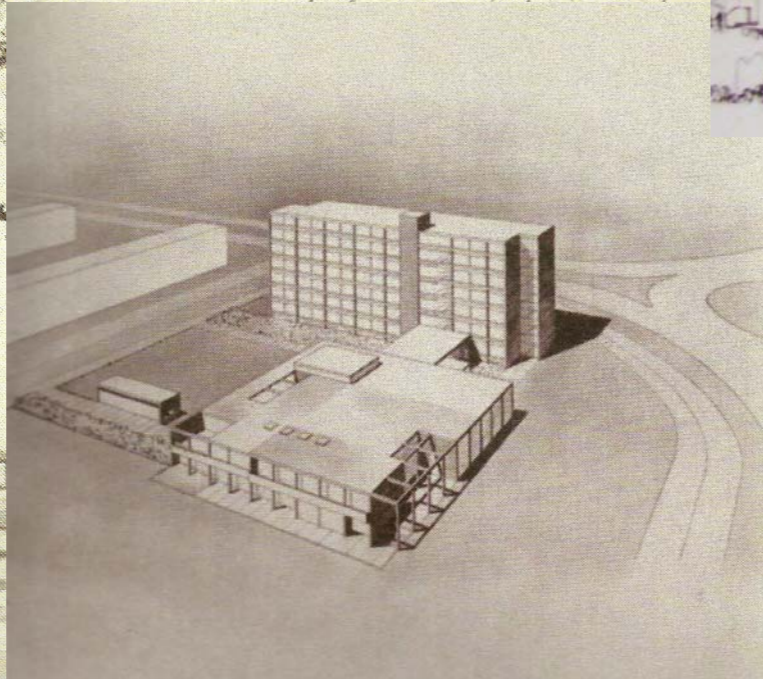
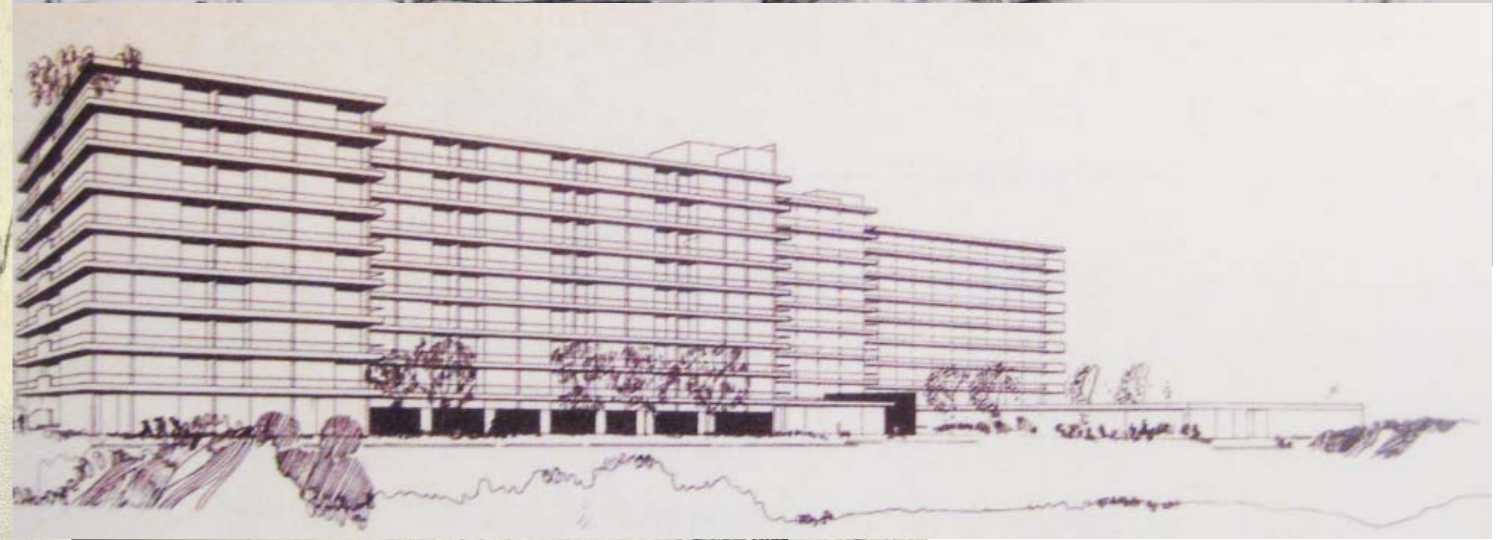
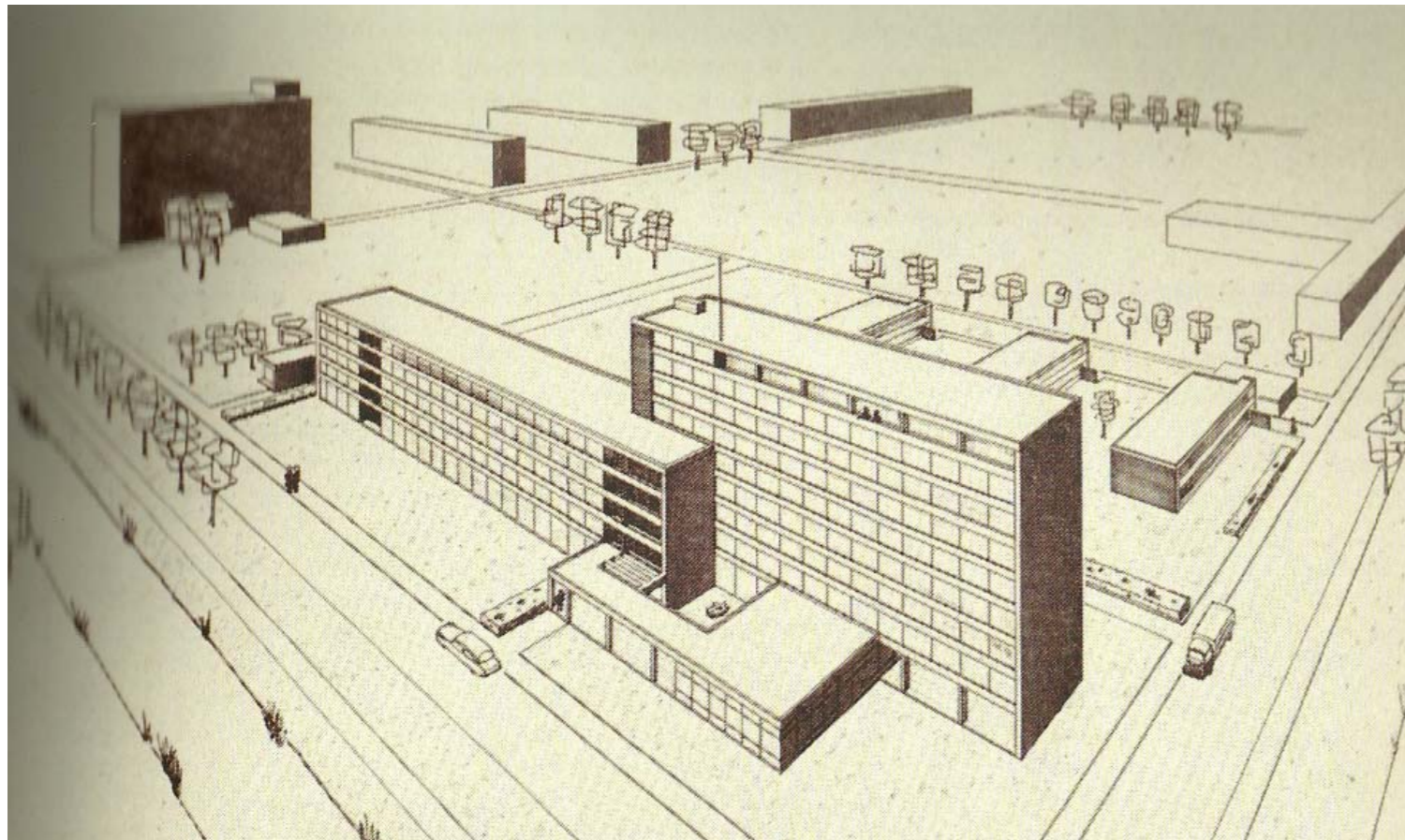
Zoektocht naar passende huisvesting voor nieuw woon-/zorgbeleid

■ Probleemstelling

- 360 serviceflats in Nederland = ca. 42.000 appartementen
- Leegstand soms > 20% van capaciteit

Leegstand





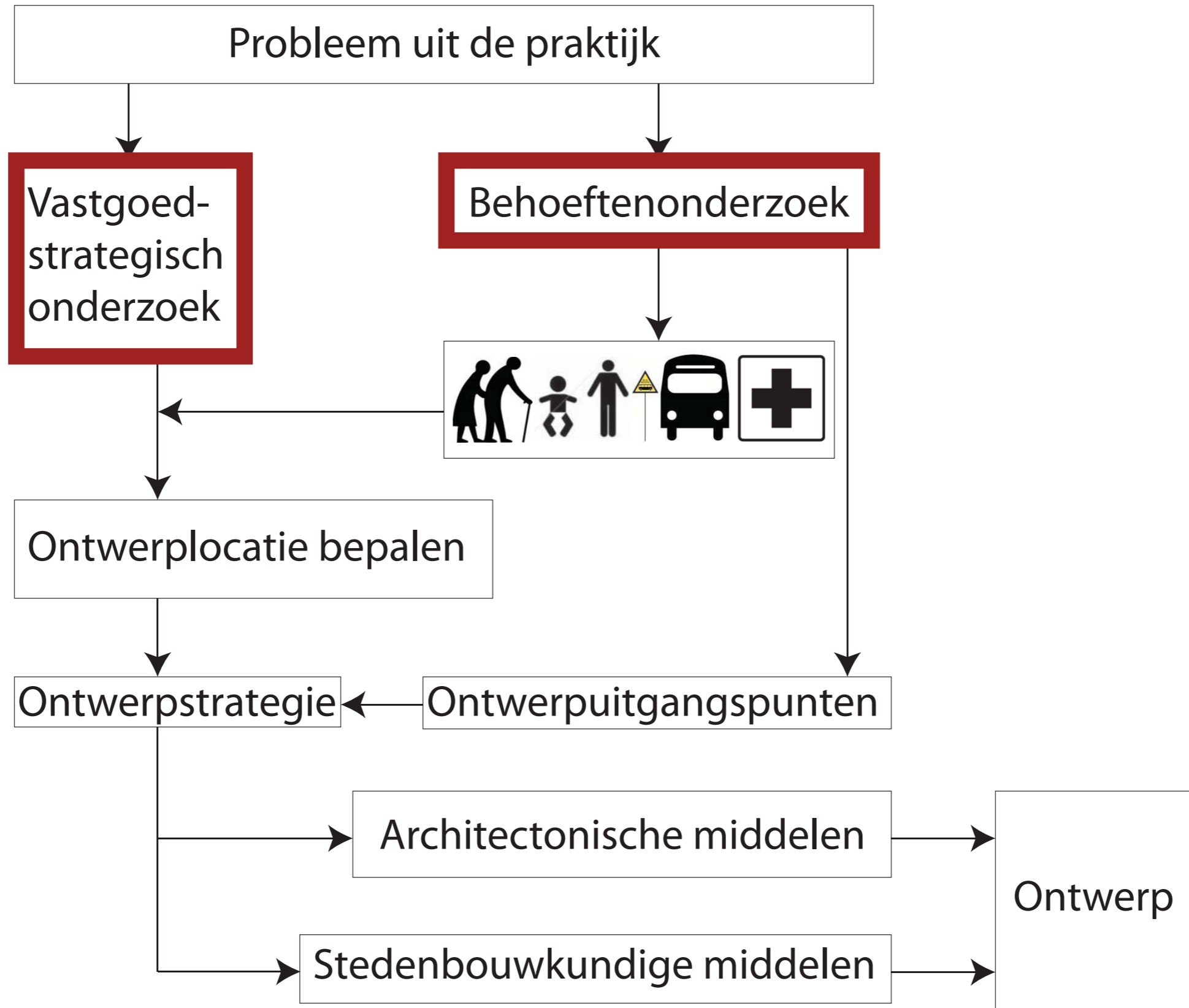
Uit: Mens, N. & C. Wagenaar (2009) *De architectuur van de ouderenhuisvesting*

■ Onderzoeksvraag

“In Groot-IJsselmonde doen grote ‘oude’ 55+ complexen het al langer moeilijker op de markt (hoge mutatiegraad, lage reactiegraad). Gevreesd wordt voor blijvend vraaguitval.”¹



Hoe kan architectuur van de woonomgeving
– middels de renovatie van een voormalige serviceflat in Groot-IJsselmonde –
in de behoeften van (kwetsbare) ouderen voorzien?



Onderzoeksopzet

Vastgoed



Doelgroep



■ Methodiek brochure

- Locatiebezoeken: gesprekken met eigenaar en complexbeheerders
- Leefveldenanalyse
- Kennis van trends van verschillende doelgroepen
- Opstellen van scenario's en strategieën

Toegepast op 4 gebouwen!

Schuilburgh



WGB De Kreek



Beverburgh



Tuynenburghflat

■ Lessen uit gesprekken en locatiebezoeken:

1. Probleemstelling

- Mutatiegraad 2012 9,60%-15,92%
- Energielabel E/F

2. Beheer

- 3 complexbeheerders zijn in dienst van de corporatie
- Rol van complexbeheerders verschilt van 'burgemeester' tot 'klusjesman'

3. Technische staat

- Achterstallig onderhoud
- Houtrot

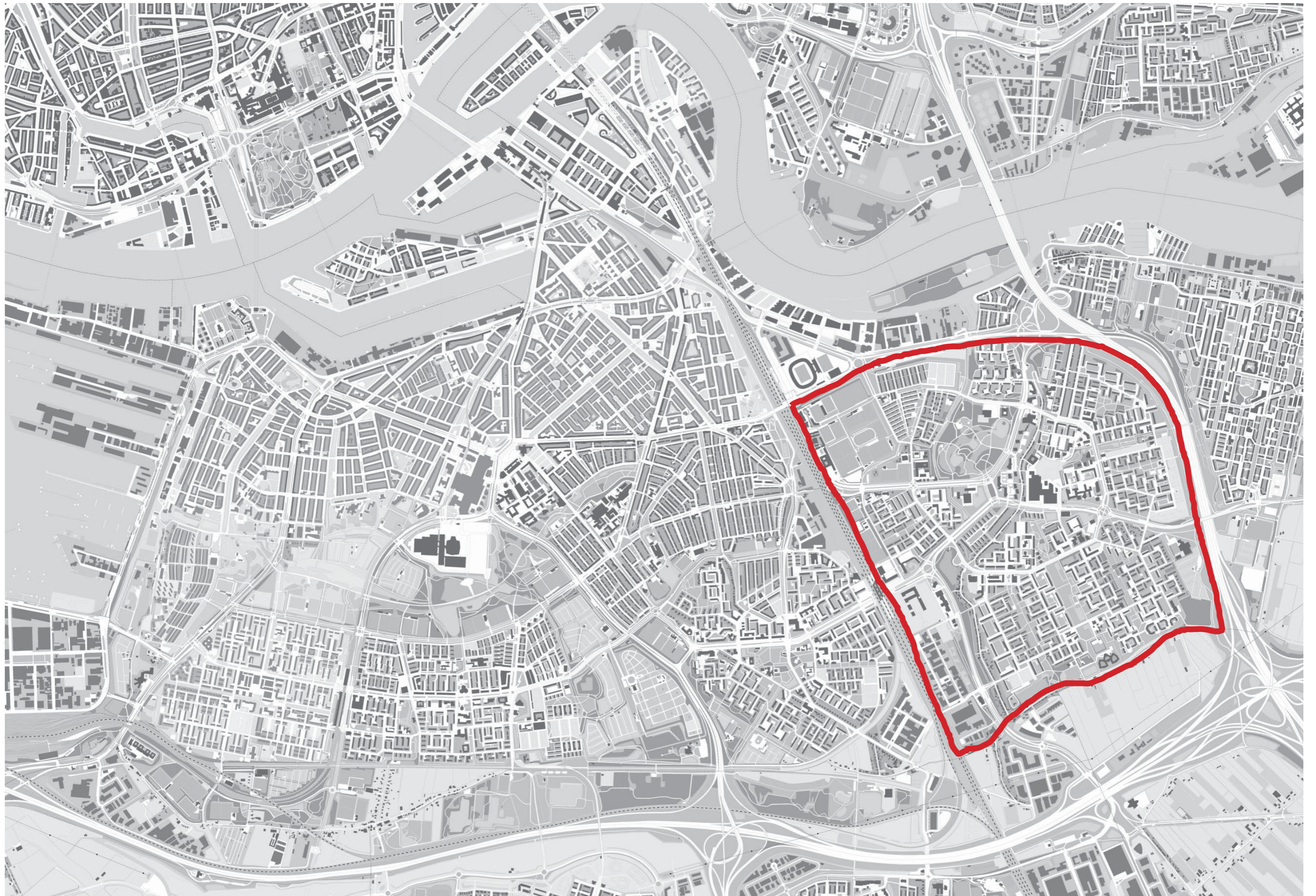
■ Lessen uit gesprekken en locatiebezoeken:

3. Bewoners

- Meer dan de helft woont alleen
- Veel bewoners ontvangen thuiszorg
- Steeds meer werkzame bewoners
- Enkele groepen bewoners wonen onder begeleiding (Midin)

4. Gebruik

- Verenigingsleven neemt af
- Moeizame mix tussen bewoners









■ Algemene trends



Individualisering en zelfredzaamheid



Kritische en mondige burgers



Toegenomen mobiliteit

Trends geprojecteerd op locatie

Sterke economie

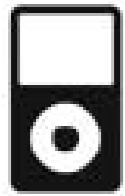
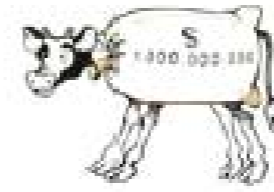
Zwakke economie

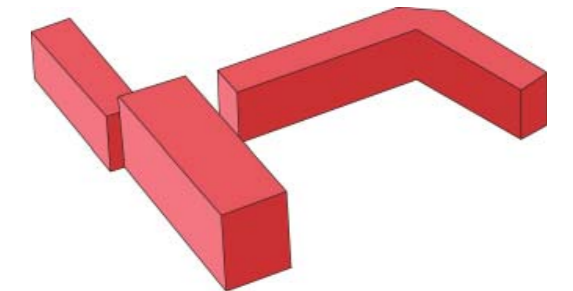
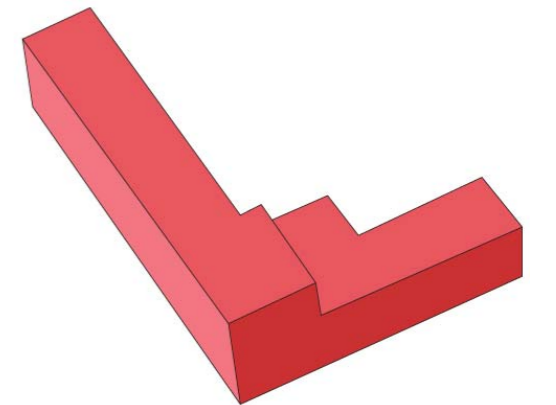
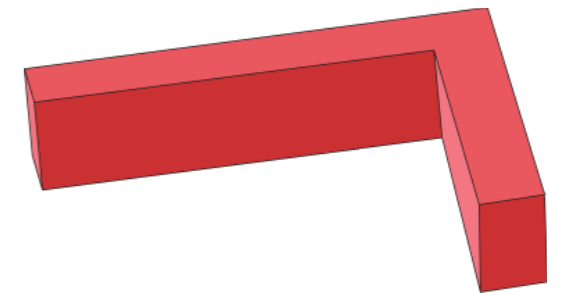
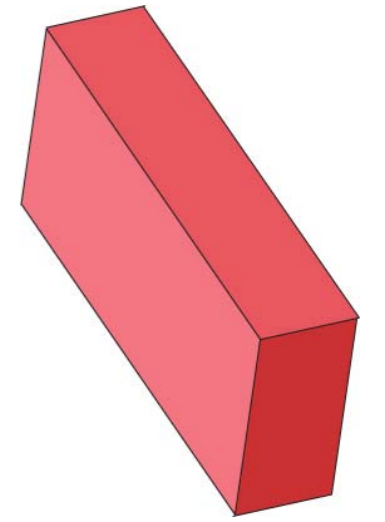


Individualisme



Collectiviteit





Kwalificaties volgens terminologie van Boston Consultancy Group

Onderzoeksopzet

Vastgoed

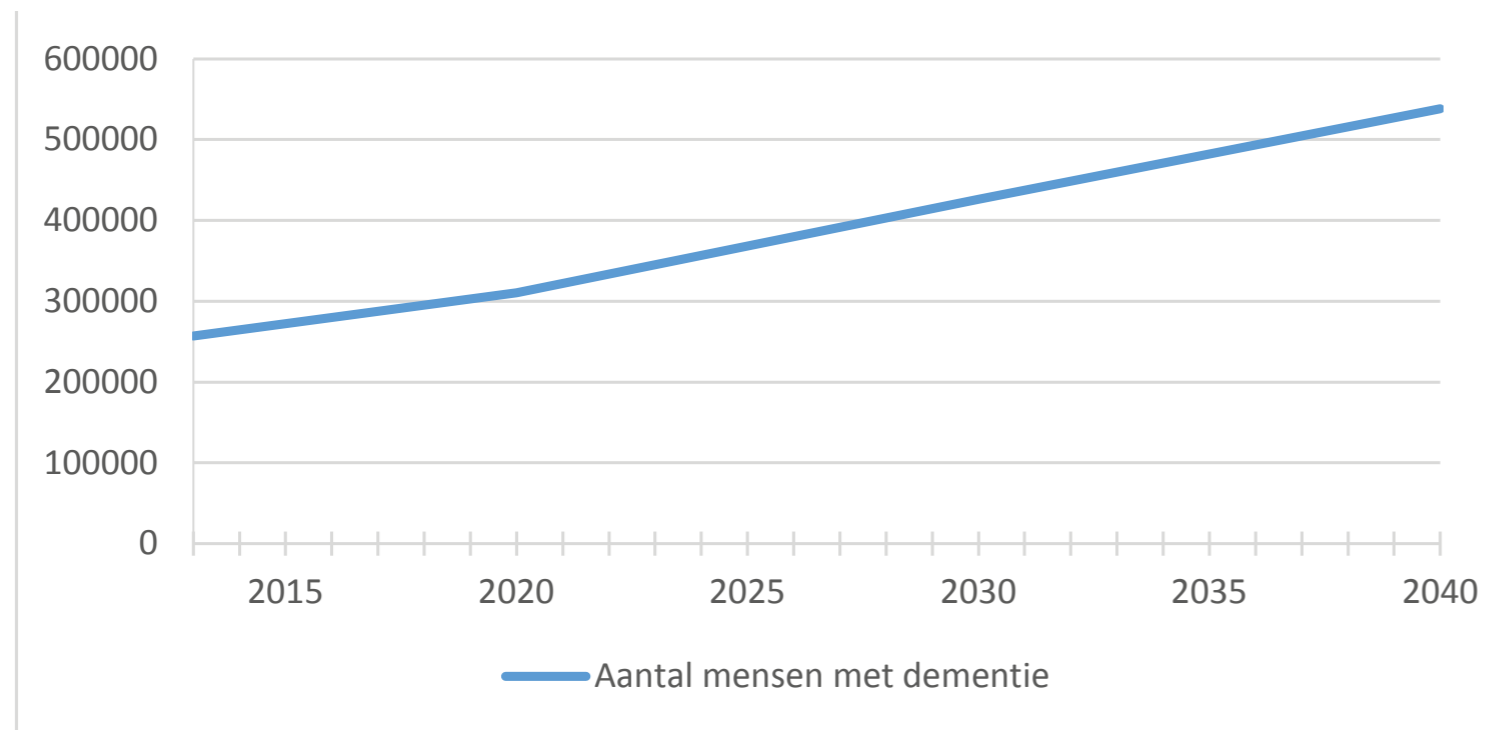


Doelgroep



■ Situatie dementie en eenzaamheid

- Vergrijzing: in 2050 is een kwart van de bevolking 65+ ¹
- 30% van de ouderen heeft gevoelens van eenzaamheid ²
- Toename aantal mensen met dementie ³



1. Nationaal Kompas Volksgezondheid (2013)

2. TNS/NIPO (2008) Samenvatting eenzaamheidsonderzoek Coalitie Erbij

3. Alzheimer Nederland (2013)

■ Belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen omtrent **ouderenzorg** en **ouderenhuisvesting**

- ZZP 1 t/m 4 niet meer in verpleegtehuizen
- Nadruk meer en meer op zelfstandigheid



Bron: *Volkscrant* (2013)

Dus kennis over dementie en eenzaamheid noodzakelijk voor het ontwerp van de woonomgeving voor ouderen



Architectonische middelen opstellen middels onderzoek naar de behoeftes van (kwetsbare) ouderen

■ Bronnen

- Congres 'Dementievriendelijke Architectuur en Inrichting'
- Gesprek met Birgit Hendriks van Stichting Thuis in Welzijn
- Locatiebezoeken projecten 'gezamenlijk wonen'
- Literatuur, krantenartikelen



■ Een dementerend persoon...

- Heeft een verminderd geheugen ¹
 - Heeft verminderde cognitieve capaciteiten ¹
 - Verliest de 'eigen ik' en dat van naasten ¹
- ↓
- Ervaart de gebouwde omgeving anders en reageert hier anders op ²
 - Verliest langzamerhand het contact met de omgeving ²

1. Westendorp, R. & P. Scheltens (2013) Wij strijden samen tegen dementie. In: *Volkscrant*

2. Heylighen, A. (2013) *Spatial clues for orientation: architectural design meets people with dementia*

■ Belangrijke omgevingskenmerken zijn:



Stressreductie ¹



Mogelijkheden voor verpersoonlijking ¹



Huiselijkheid ²



Herkenbaarheid ²



Leven in kleine groepen ²

1. M. Marshall (2013) *Principles of designing for people with dementia*. University of Stirling

2. Stroobants, P. & E. Verhaest (2012) *Architectonica. Een thuis voor mensen met dementie*

■ Eenzaamheid kan worden verminderd door...



Zelf actief te blijven (vrijwilligerswerk of deelname aan activiteiten) ¹



In een contactrijke omgeving te leven ²

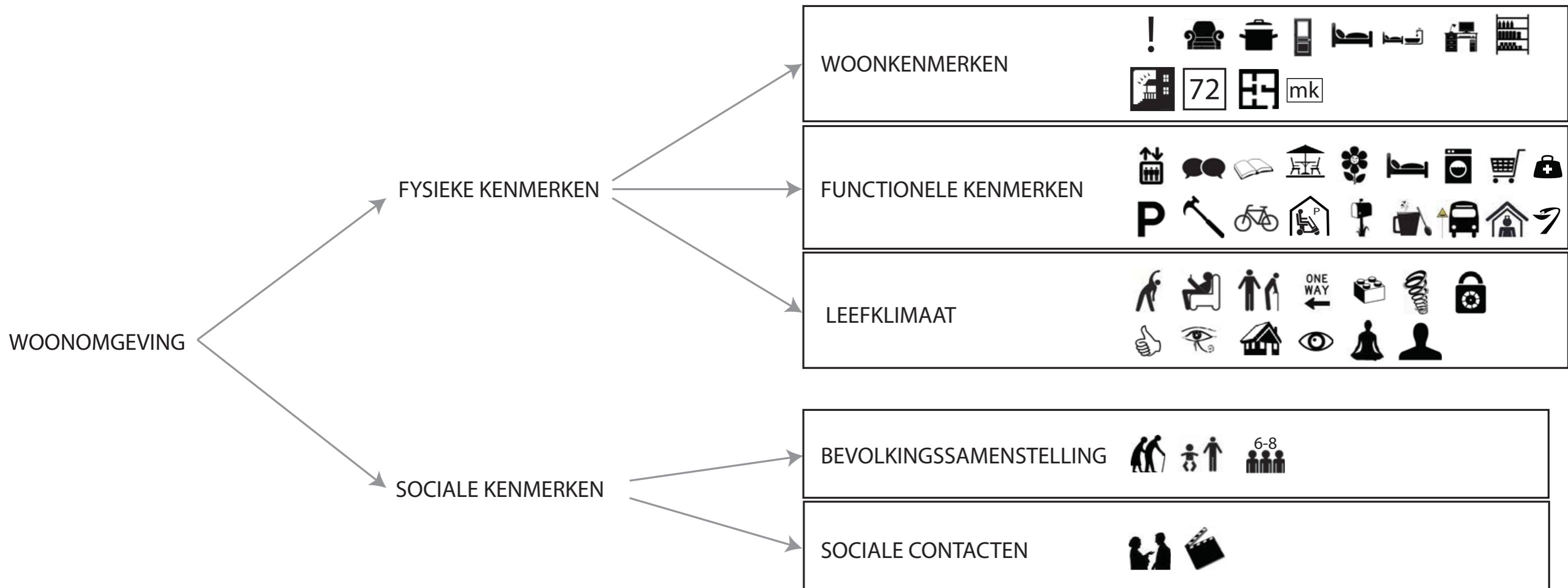


Intergenerationele contacten ³

1. TOY Project Consortium (2013) *Intergenerational learning involving young children and older people*

2. Fokkema, T. (2006) *Aanpak van eenzaamheid: helpt het?* Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut

Belangrijke kenmerken van de woonomgeving zijn...



■ Wenselijke woonlocatie



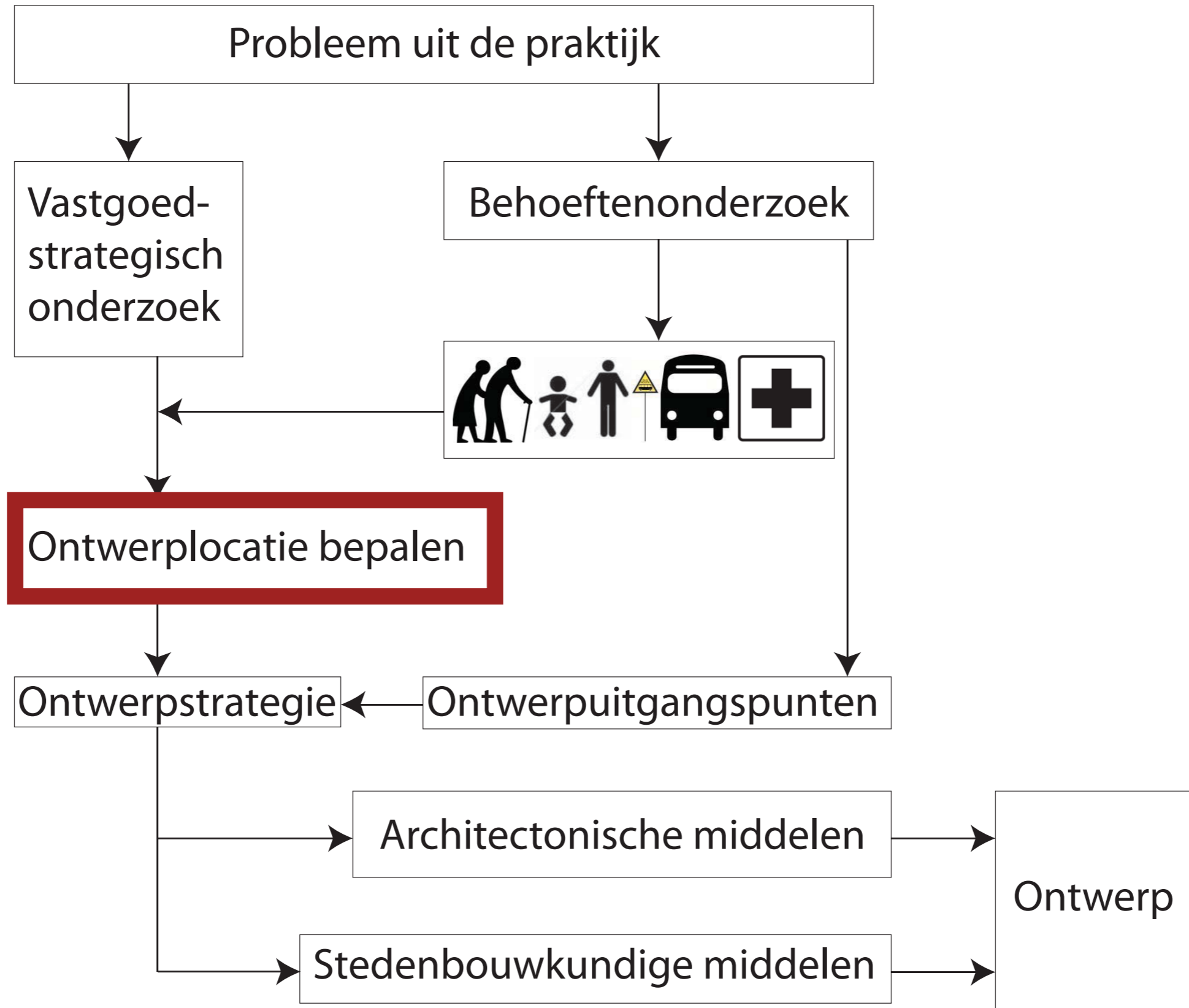
Wonen met gelijkgestemden in de buurt van jongeren



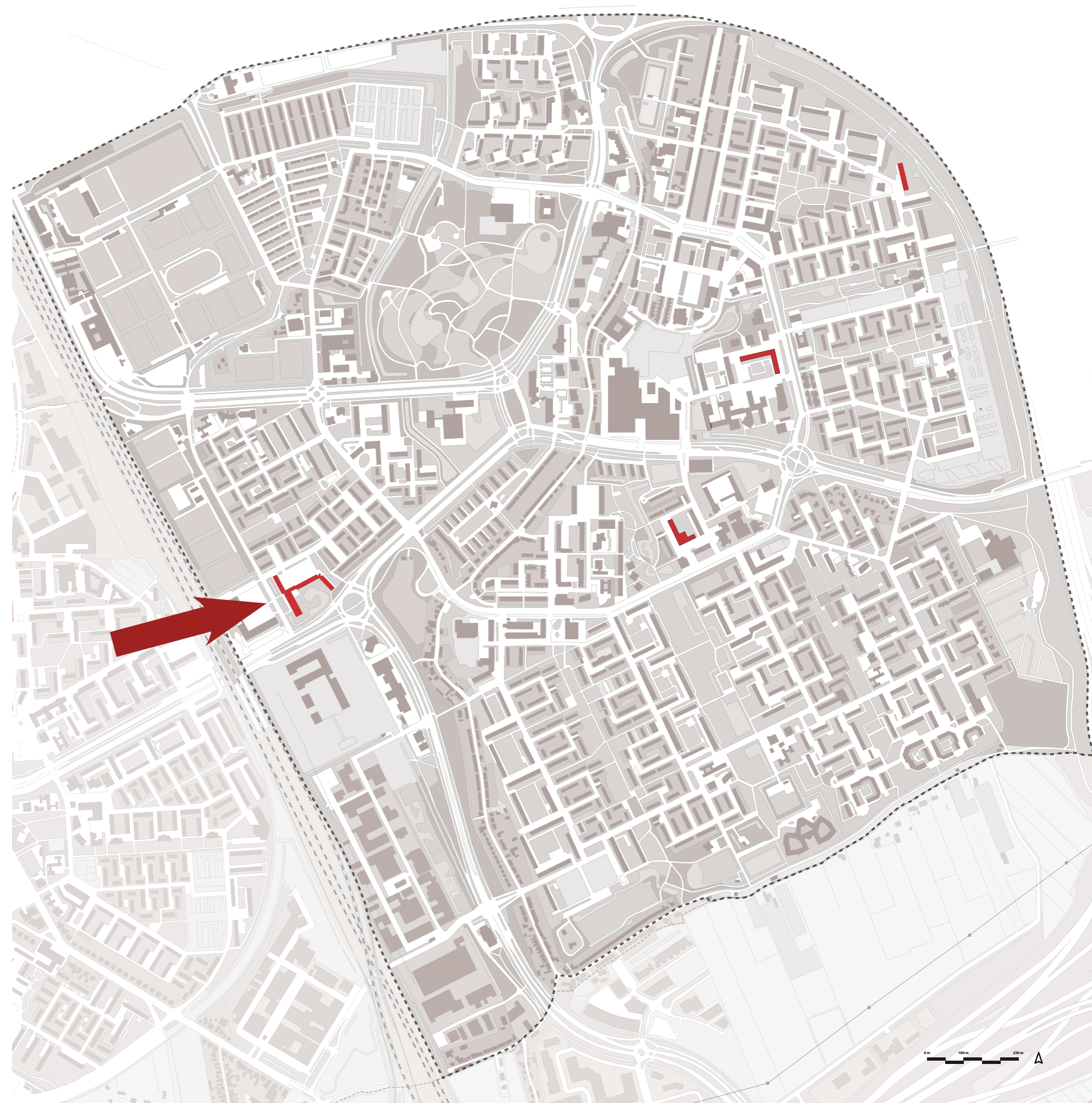
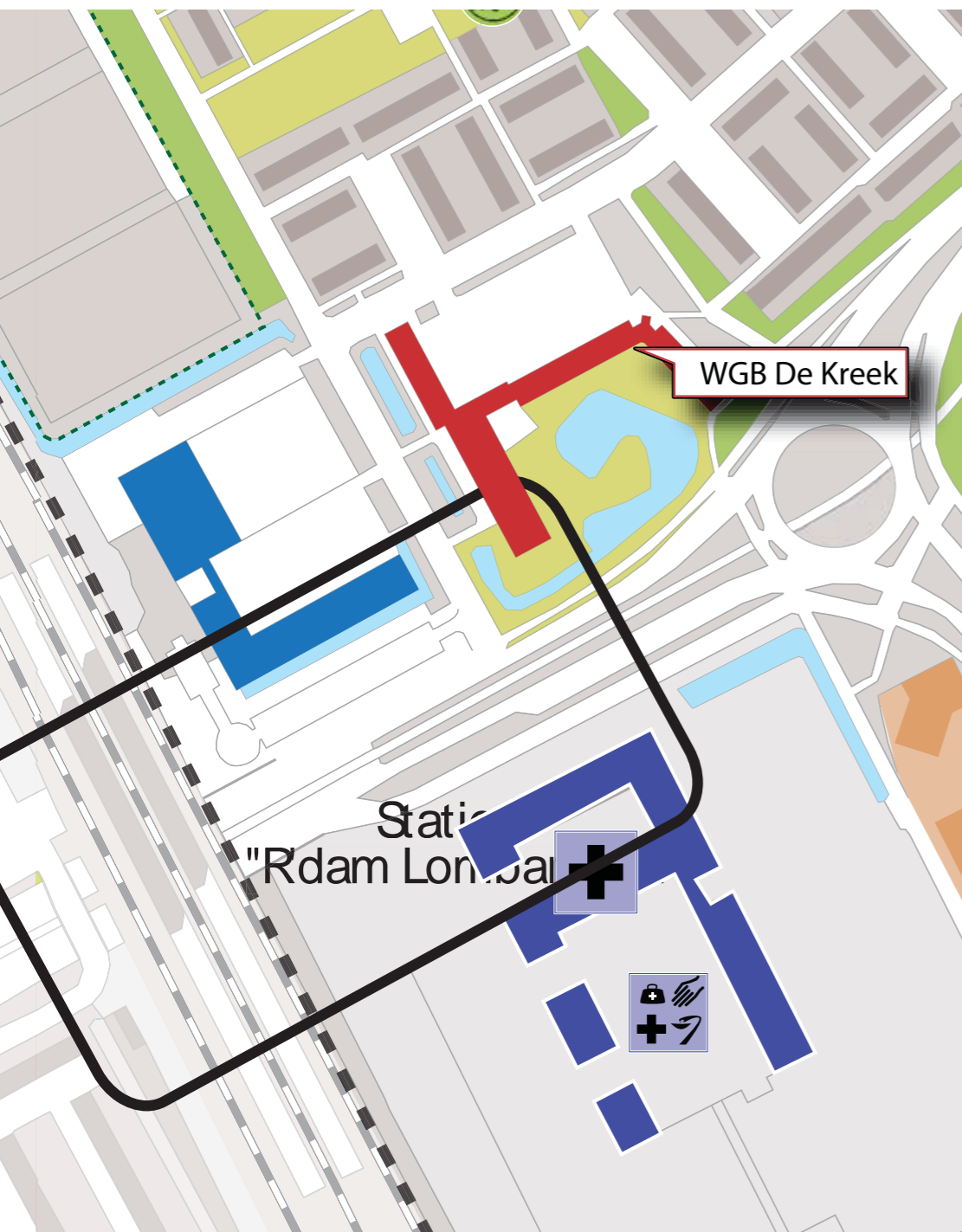
Wonen dichtbij OV en medische voorzieningen



Locatie en bevolkingssamenstelling zijn bepalend!



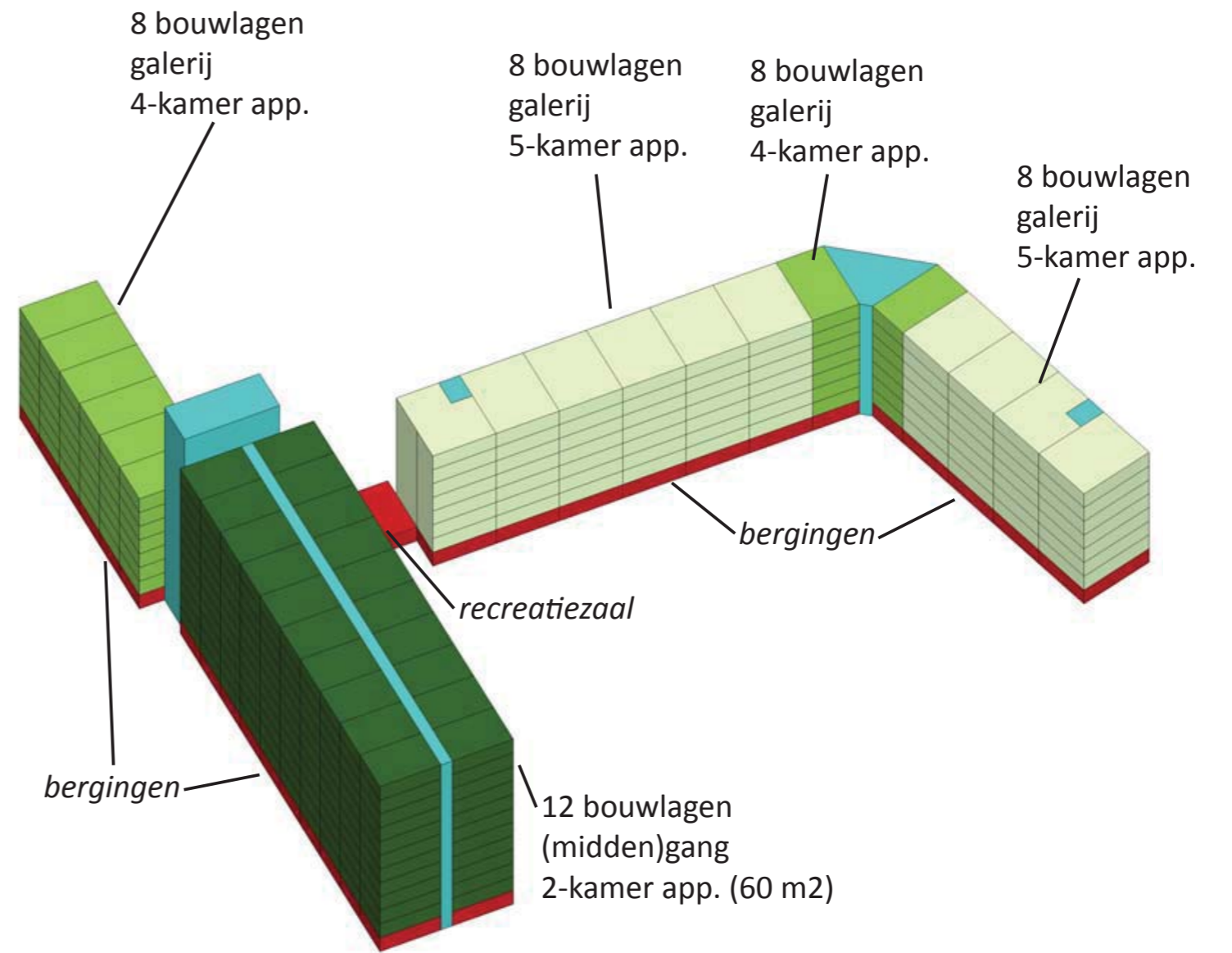
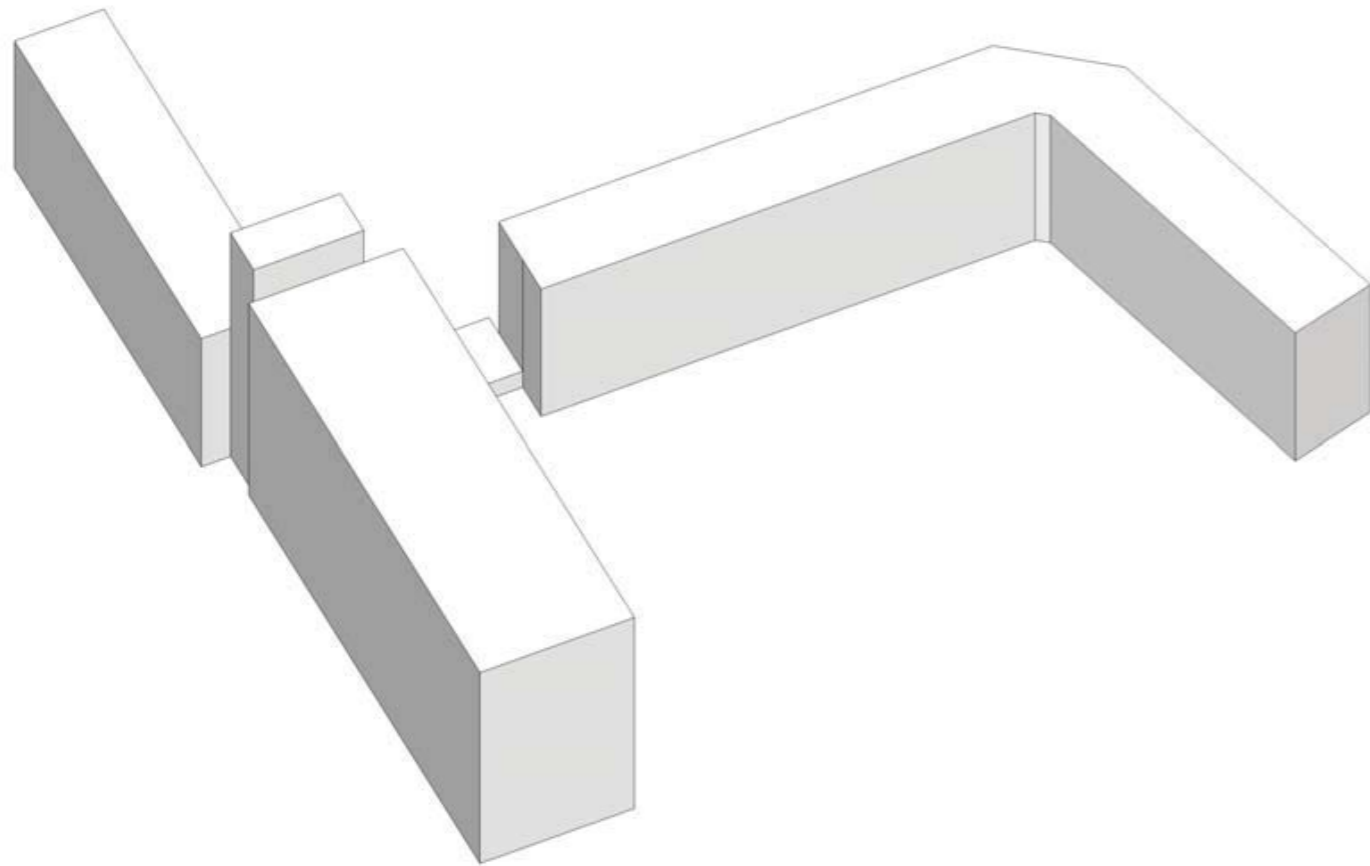
■ Ontwerplocatie

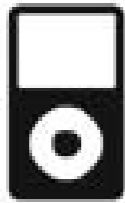
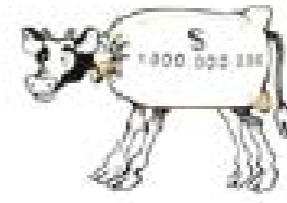


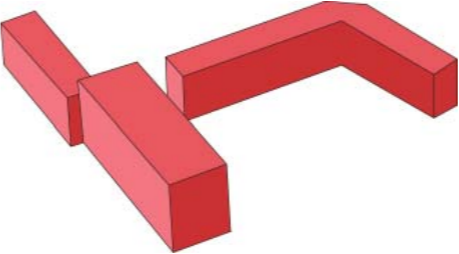
De Kreek

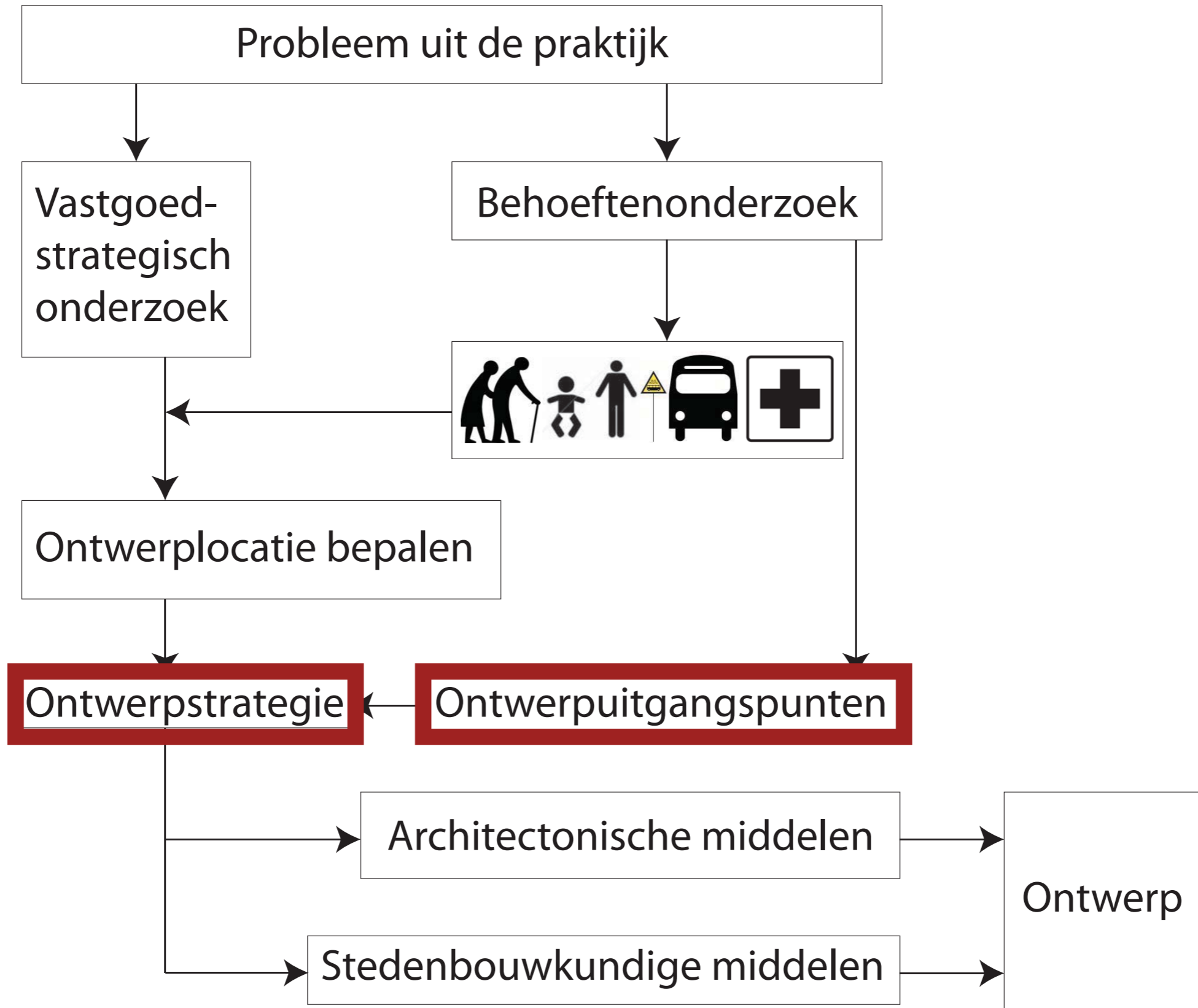
opgeleverd in 1973

218 woningen; 3 typen appartementen







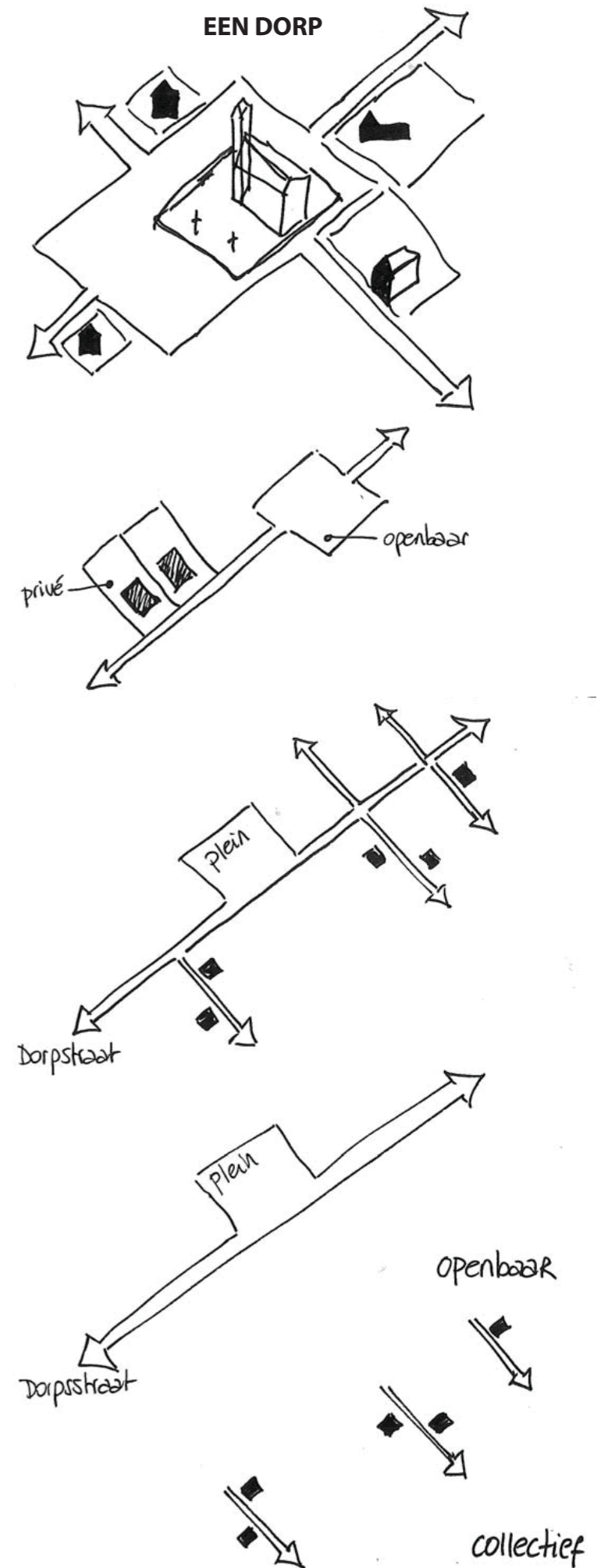
■ Ontwerpdoel

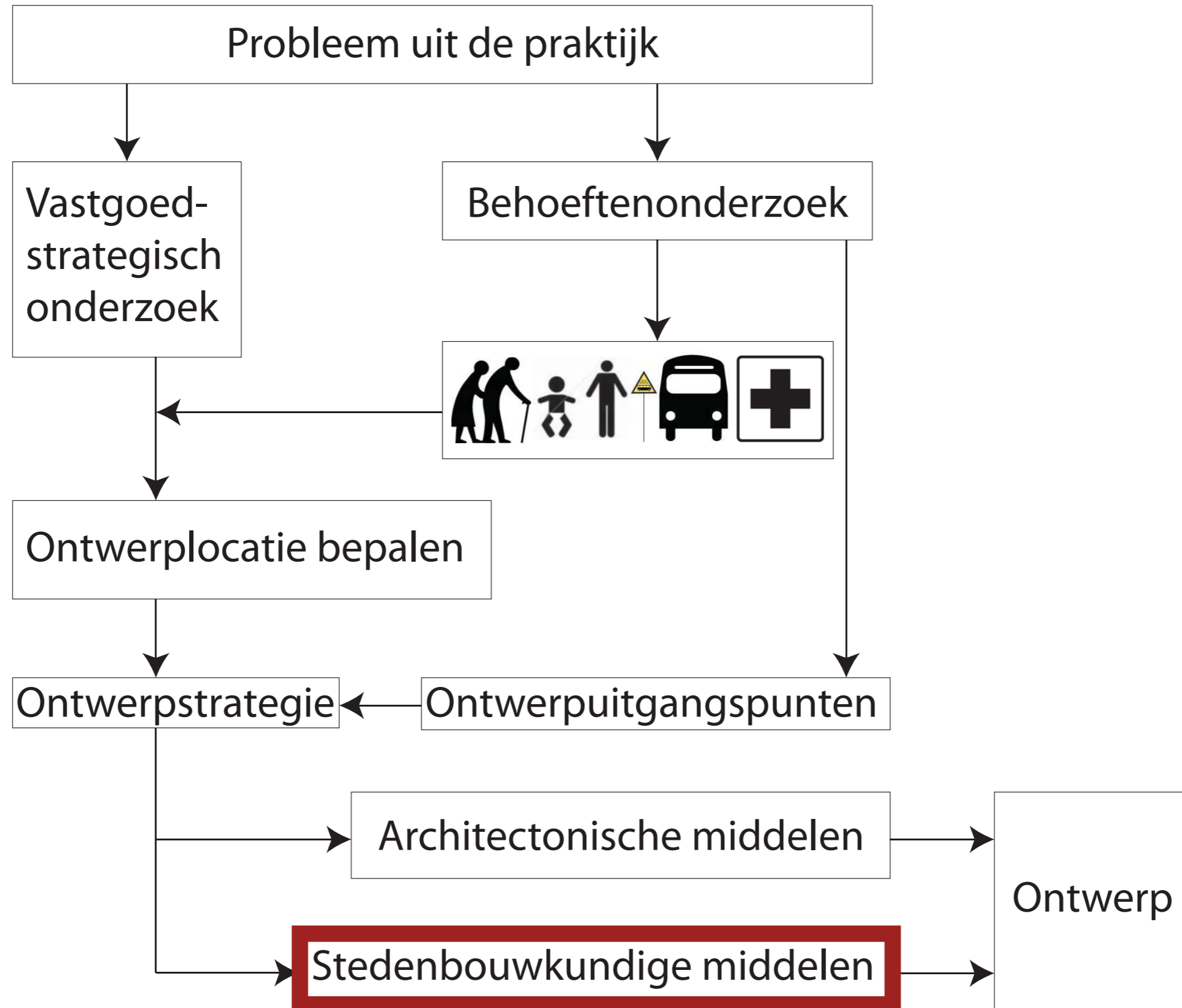
Expertise over architectuur voor zwakste doelgroep draagt bij aan een betere woonomgeving voor iedereen.

De nieuwe omgeving heeft die extra kwaliteiten waar de zwakste doelgroep vooral baat bij heeft.

Ontwerpstrategie

- Het wooncomplex (gedeeltelijk) **openbaar** maken!
- Informele ontmoetingsruimtes
- Diversiteit





■ Stedenbouwkundige strategie



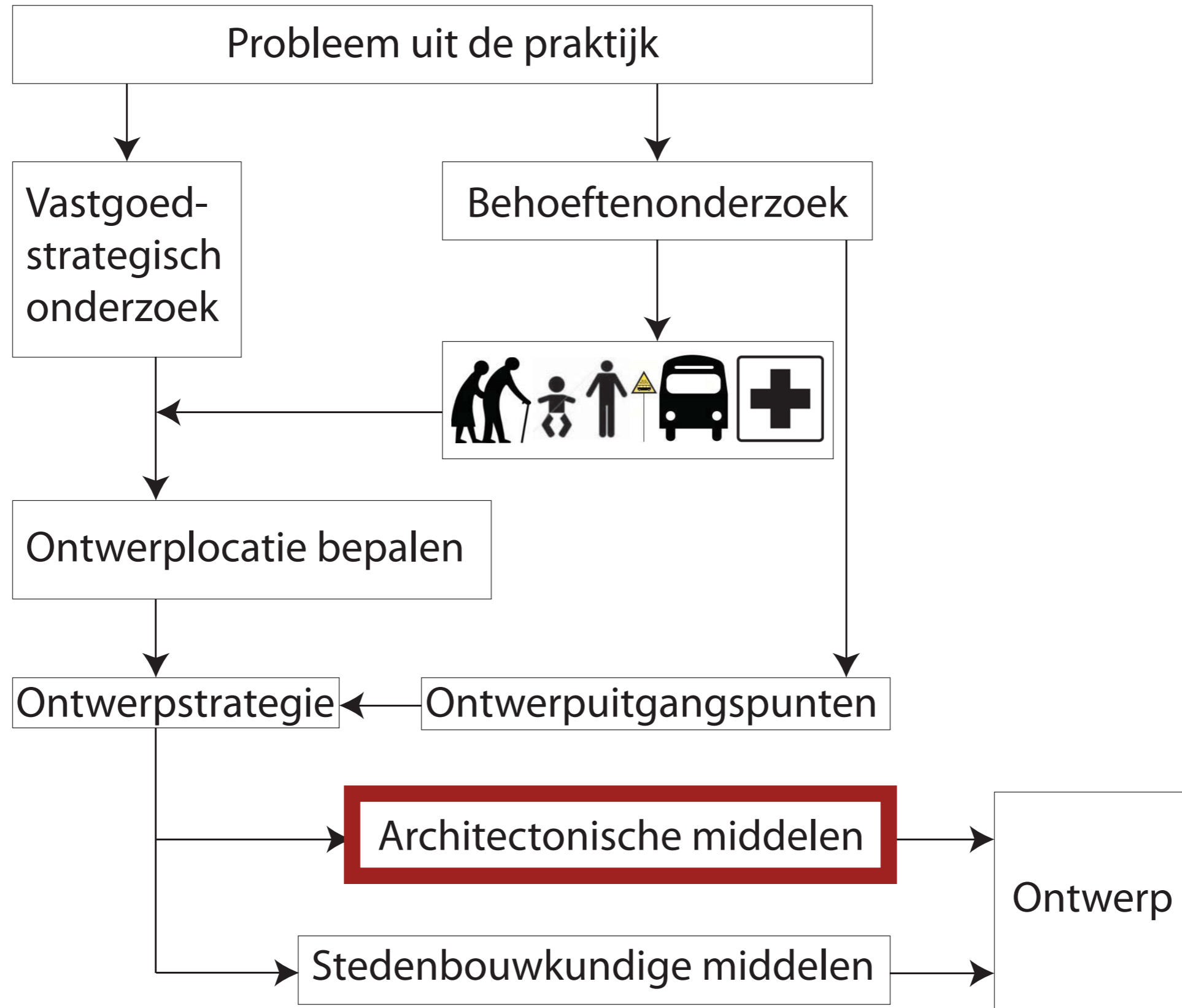
Van prive ruimte, **publieke ruimte** maken



Publieke voorzieningen opnemen in het complex



Bereikbaarheid verbeteren



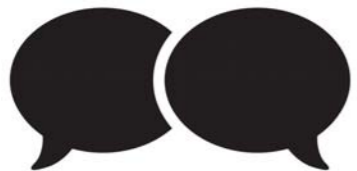
■ Architectonische strategie



Kwaliteit priveruimten vergroten



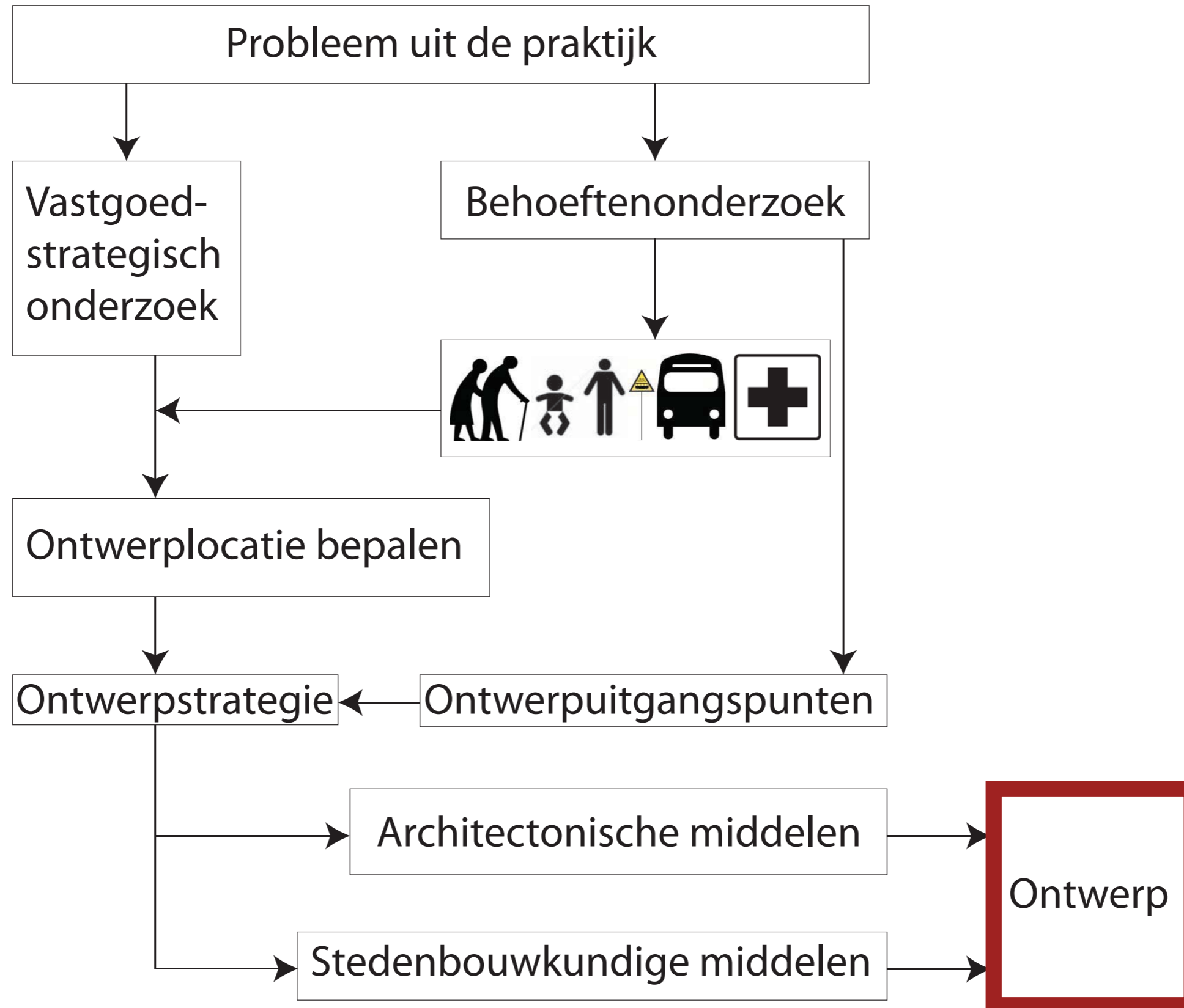
Mogelijkheden tot **verpersoonlijking**



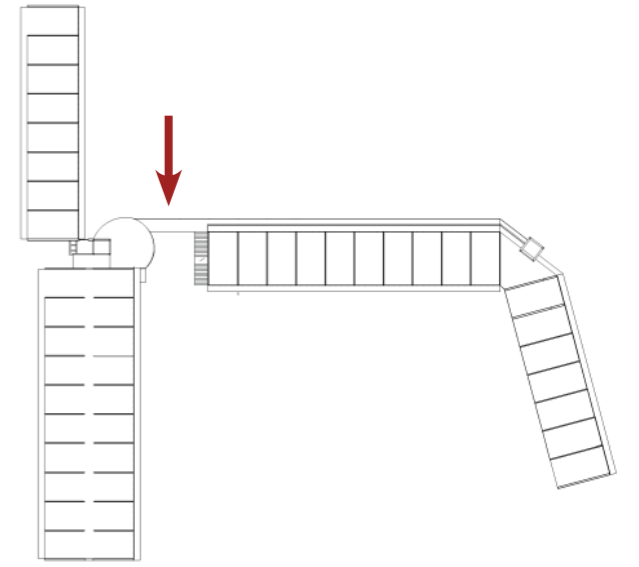
Geleidelijke overgang in **gebruik** tussen publieke en private domein



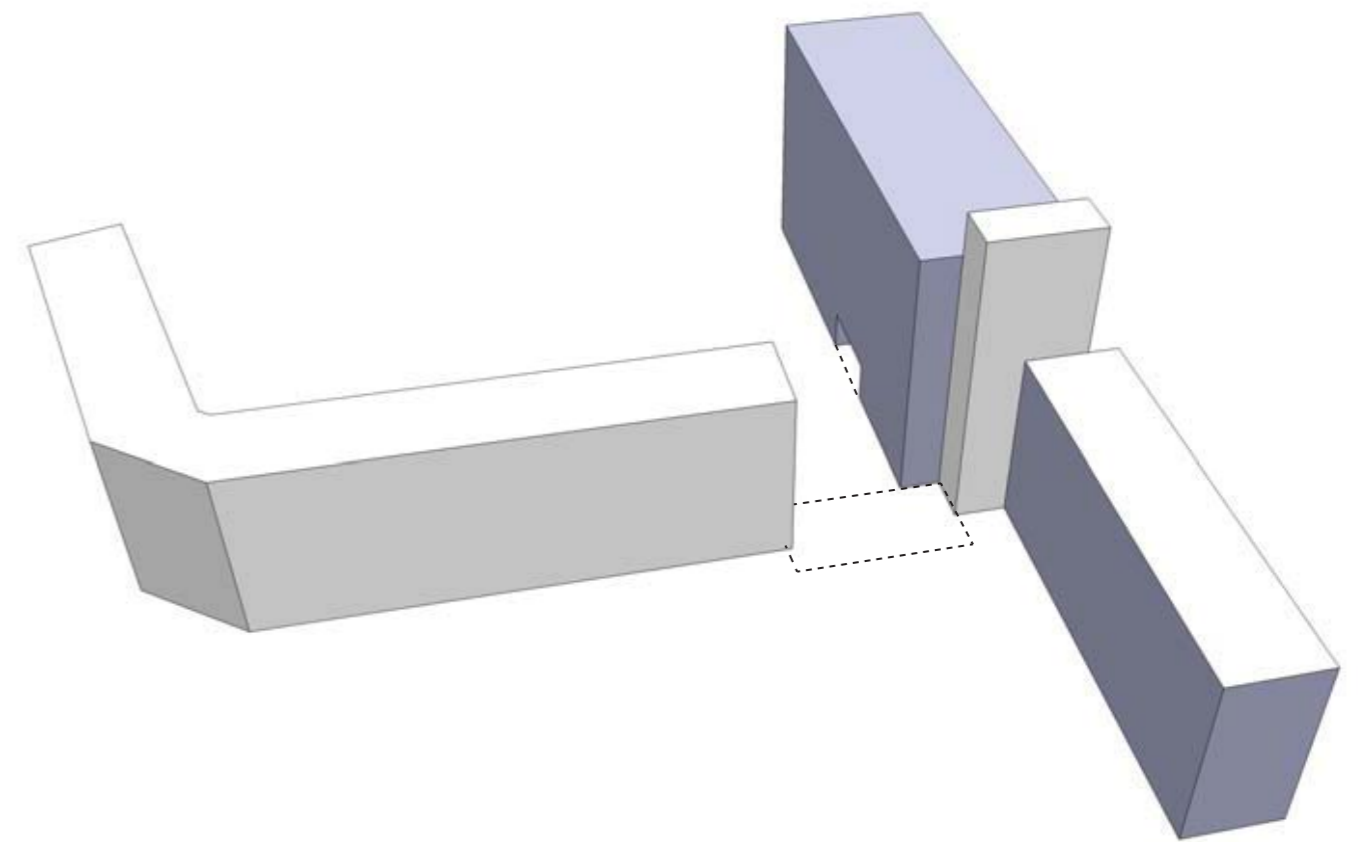
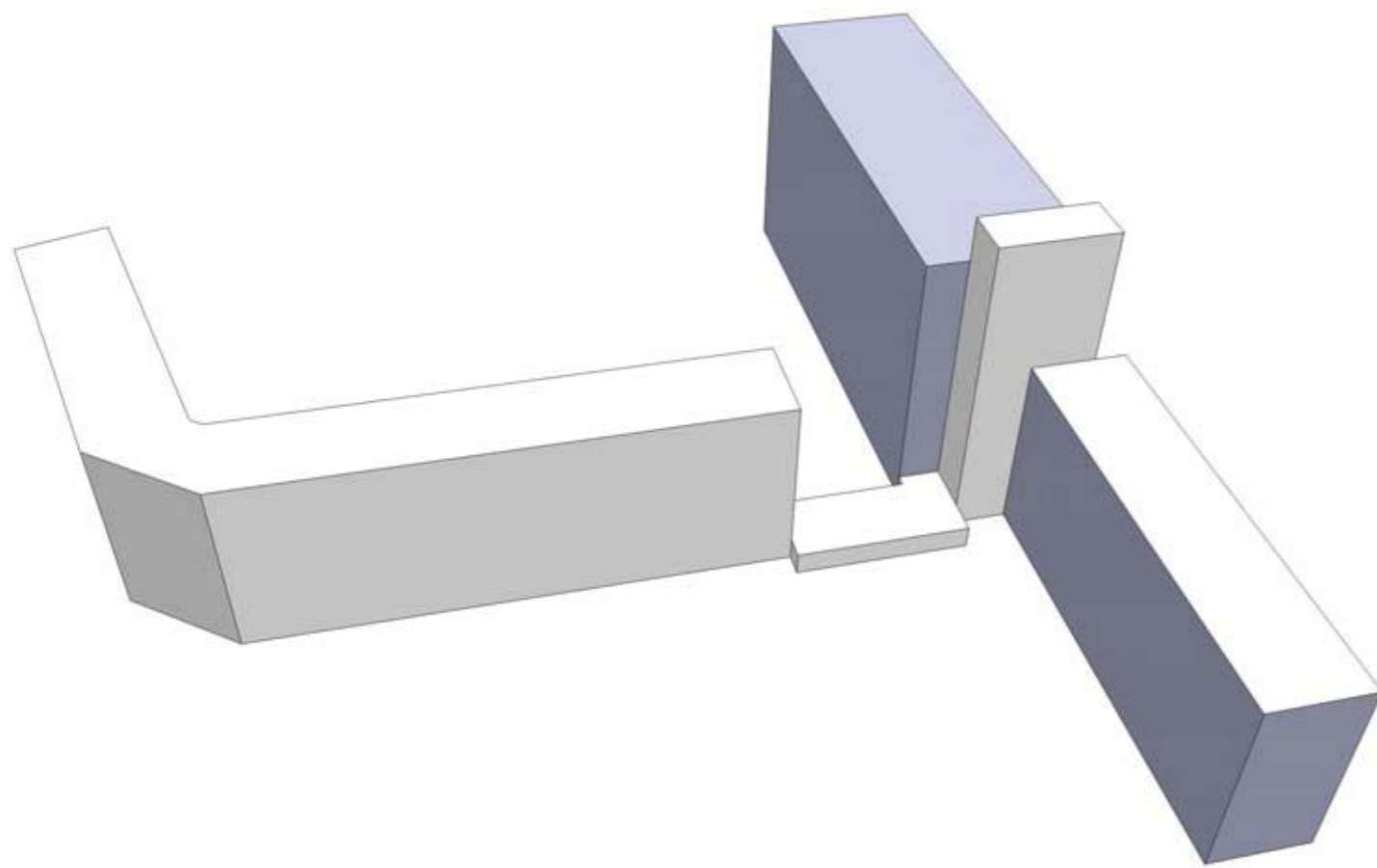
Duidelijk onderscheid in **aanzicht** tussen publieke en private domein





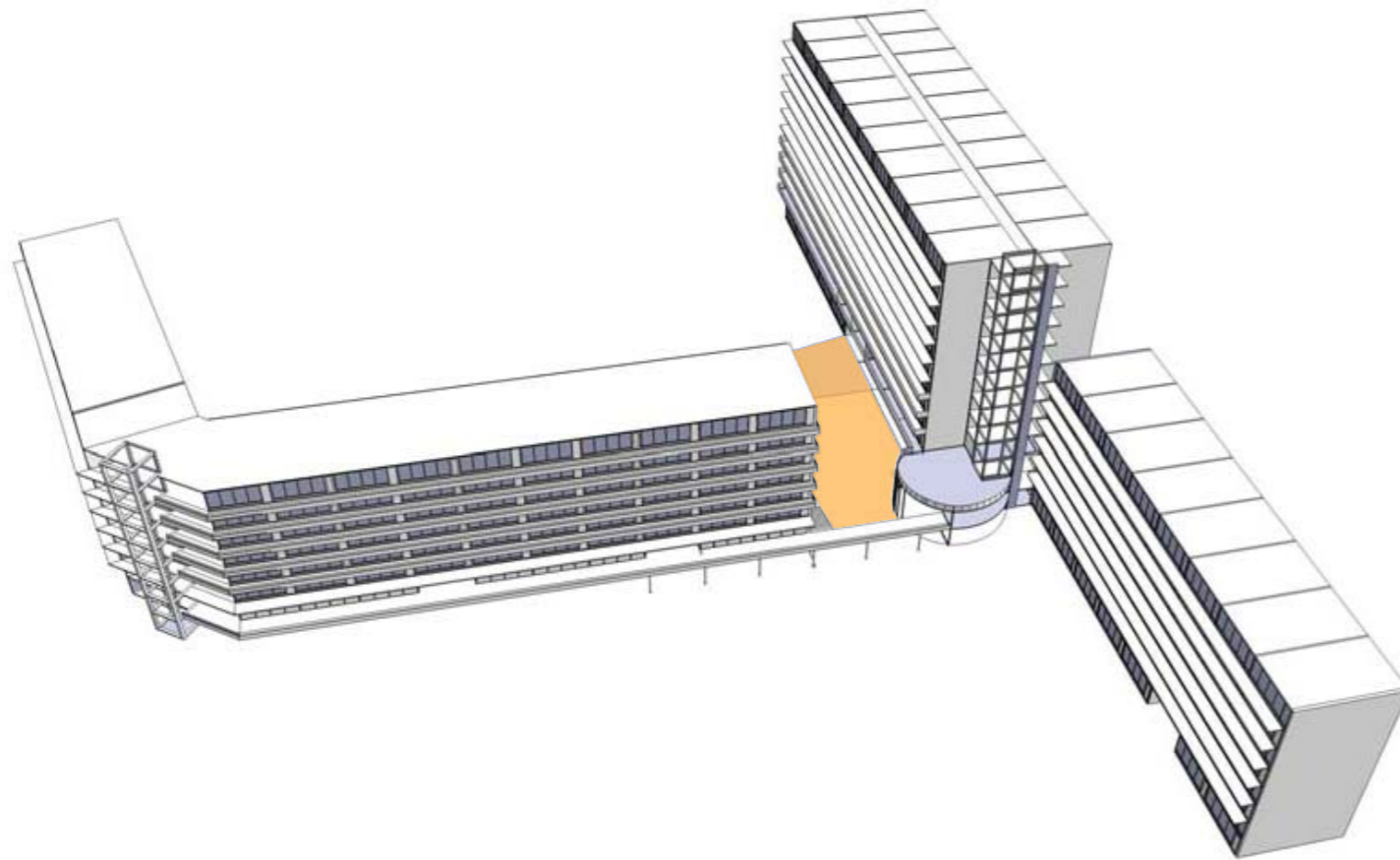


■ Gedeeltelijke sloop van het bouwvolume

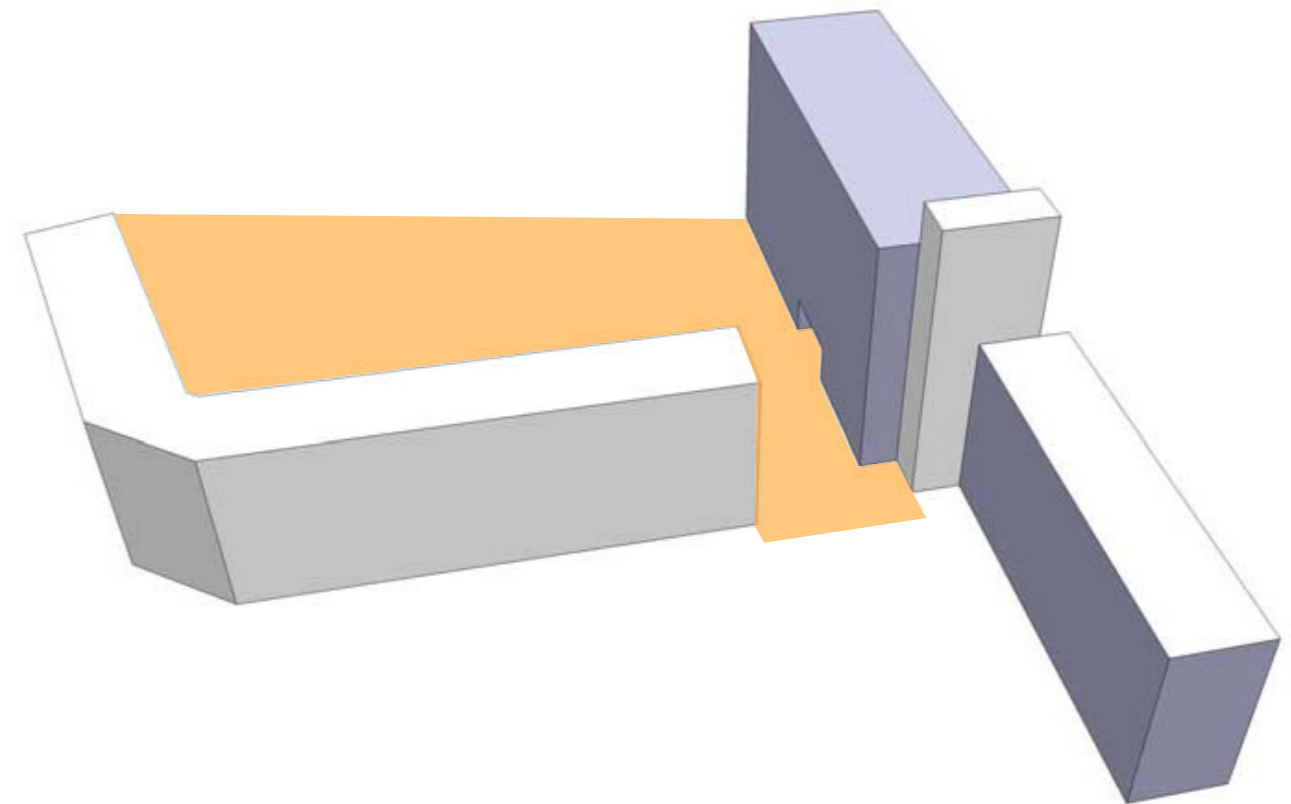


Na gedeeltelijke sloop

■ Vergroting openbaar terrein

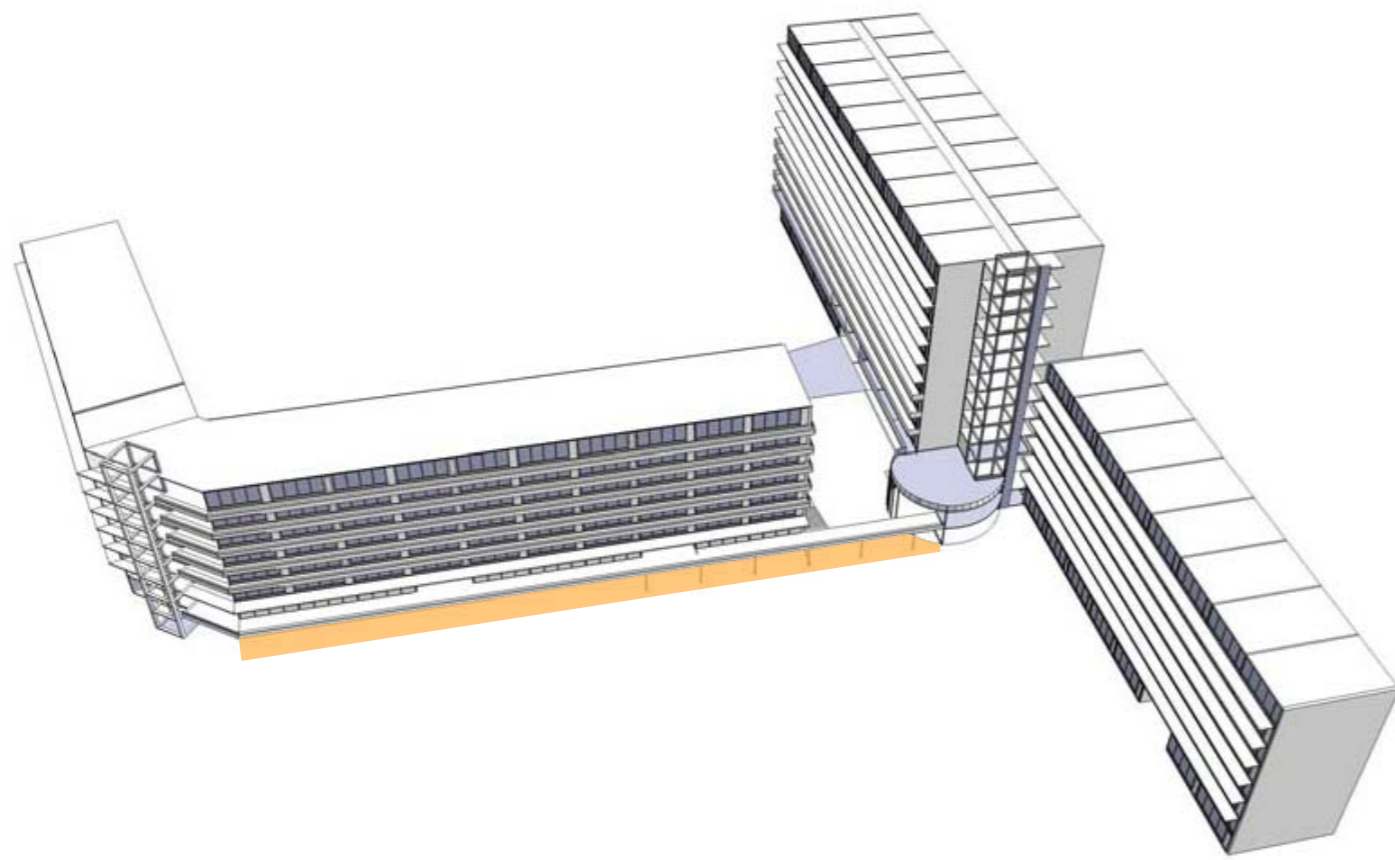


Openbaar plein op maaiveld niveau

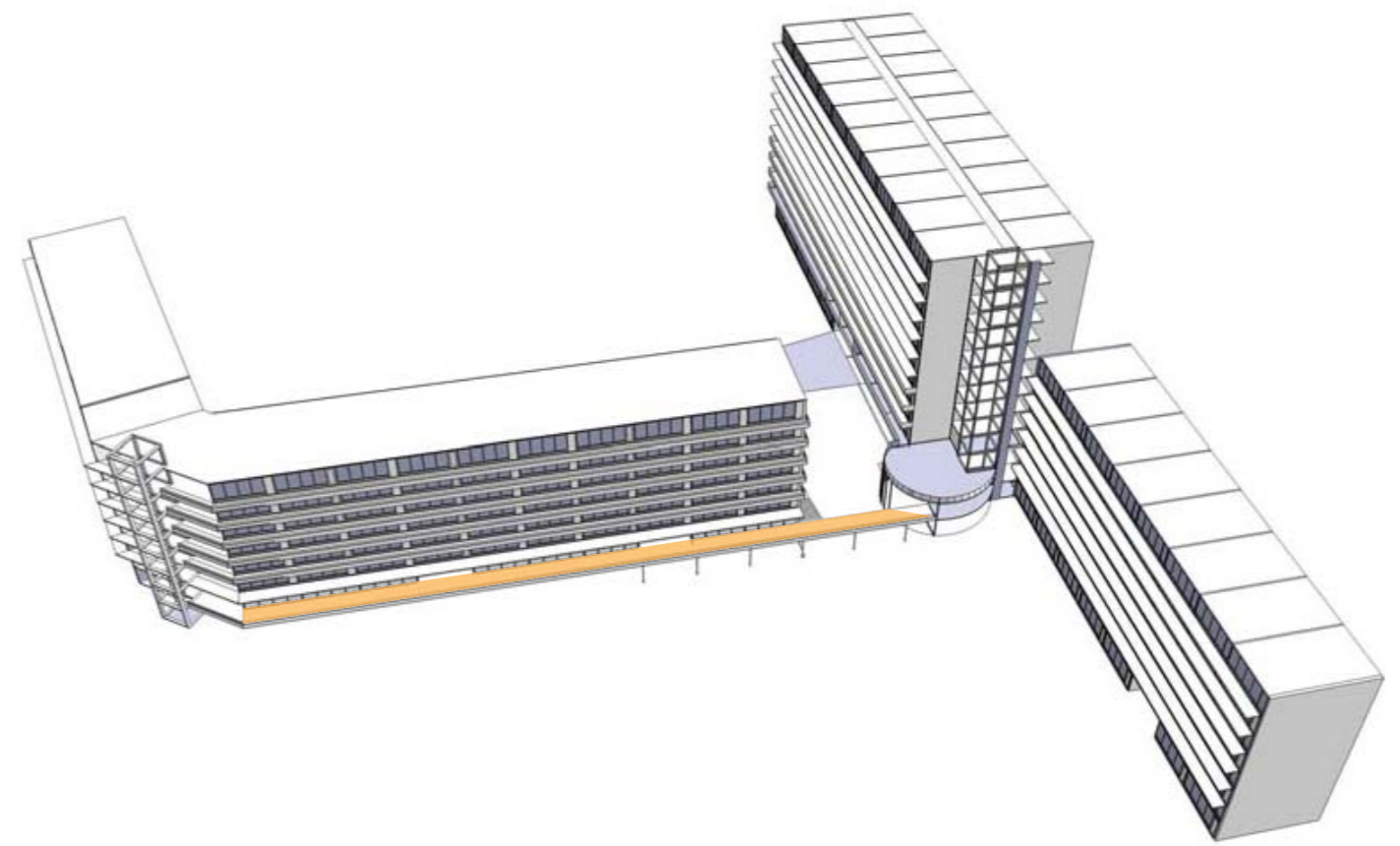


Vergroting openbare ruimte

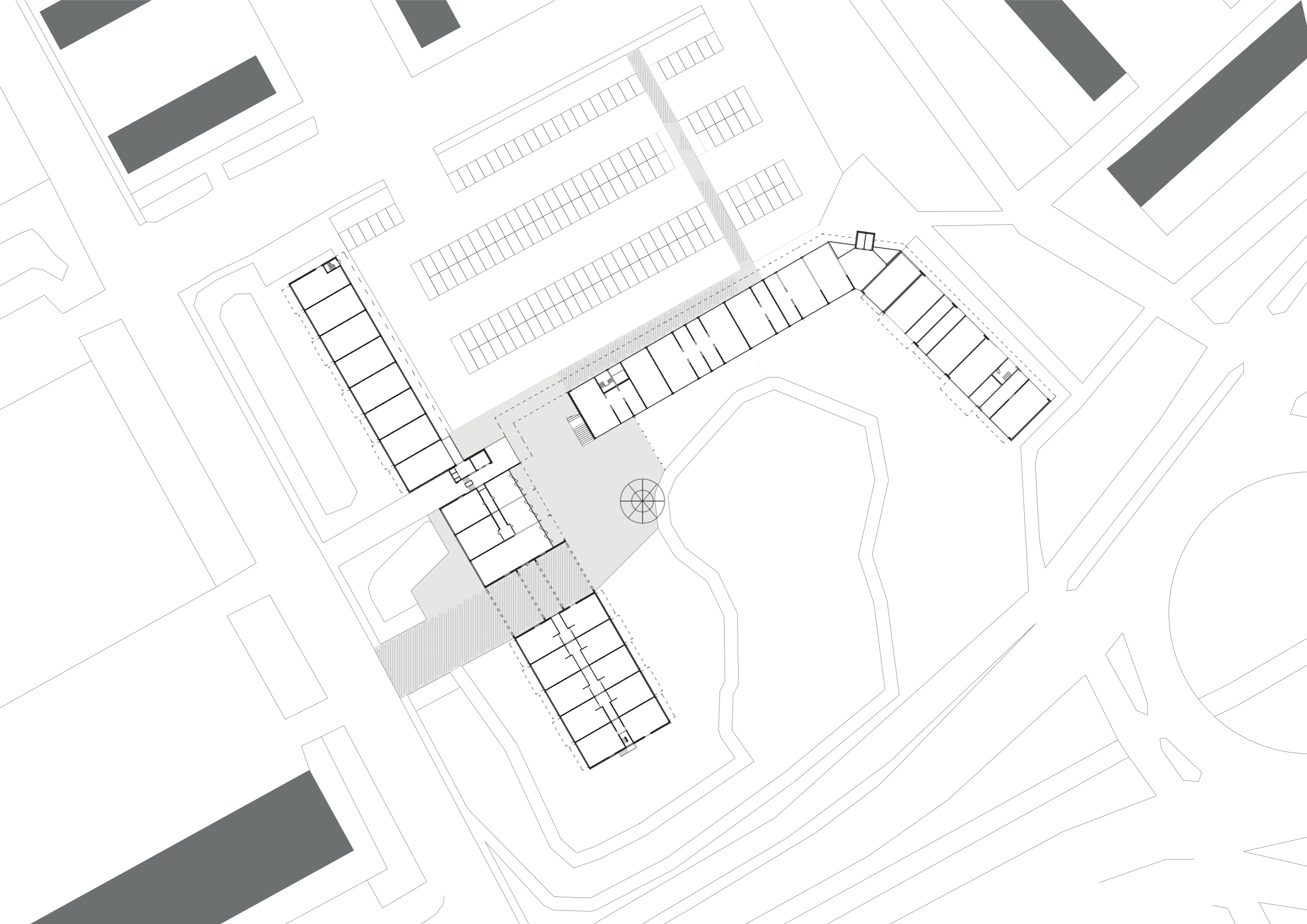
■ Introductie van een hoofdstraat

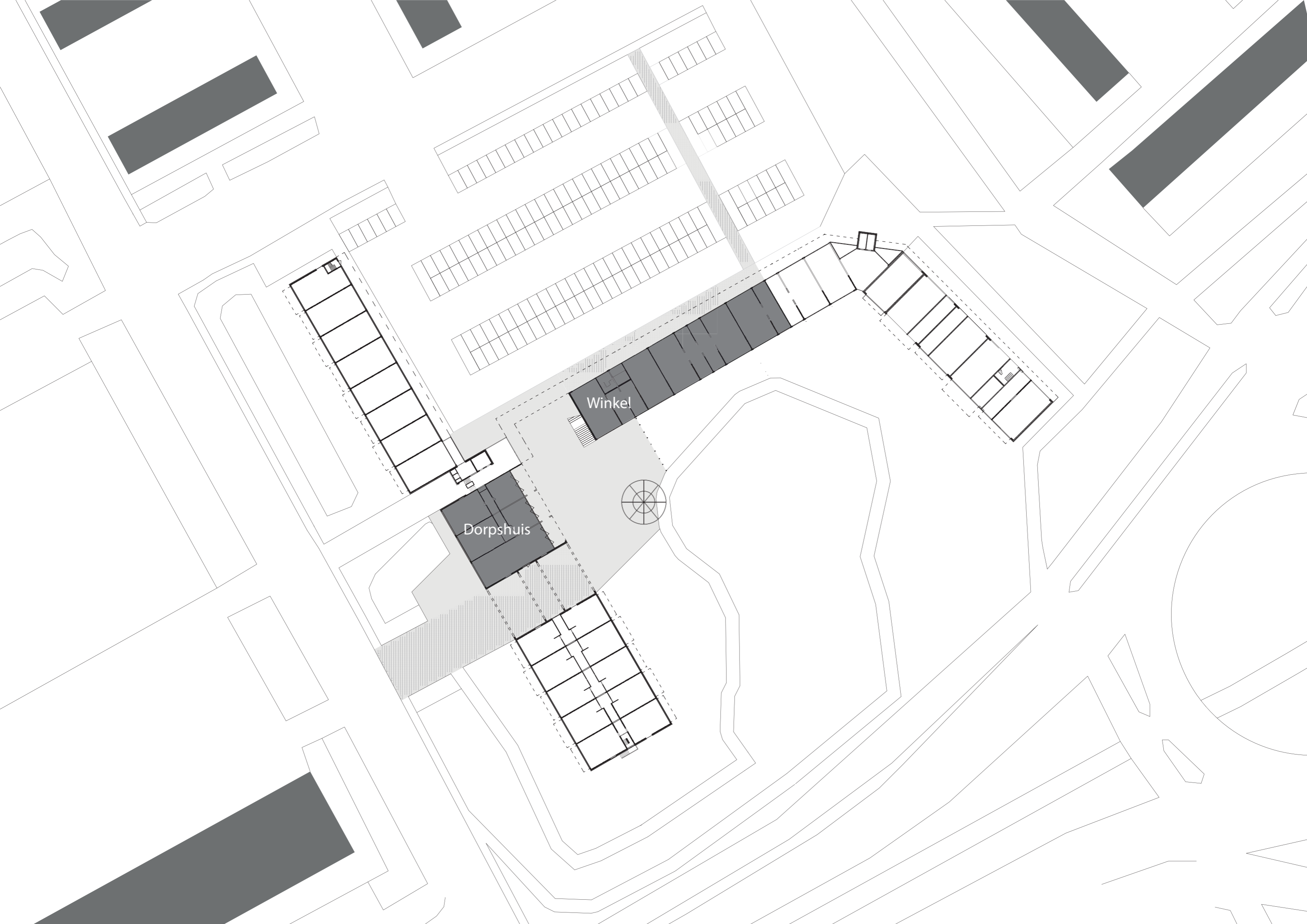


Straat met publieke voorzieningen



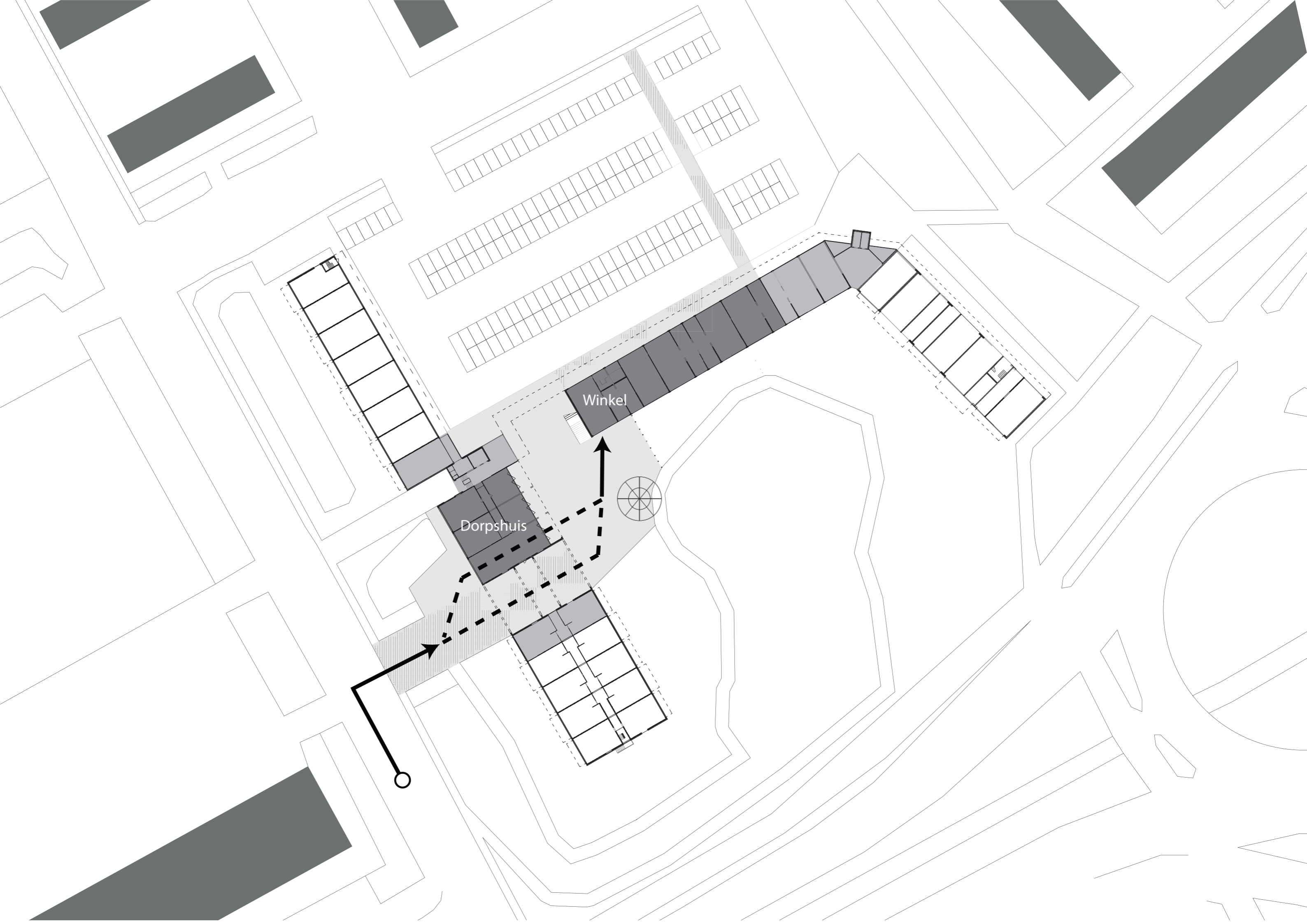
Straat op niveau met publieke voorzieningen





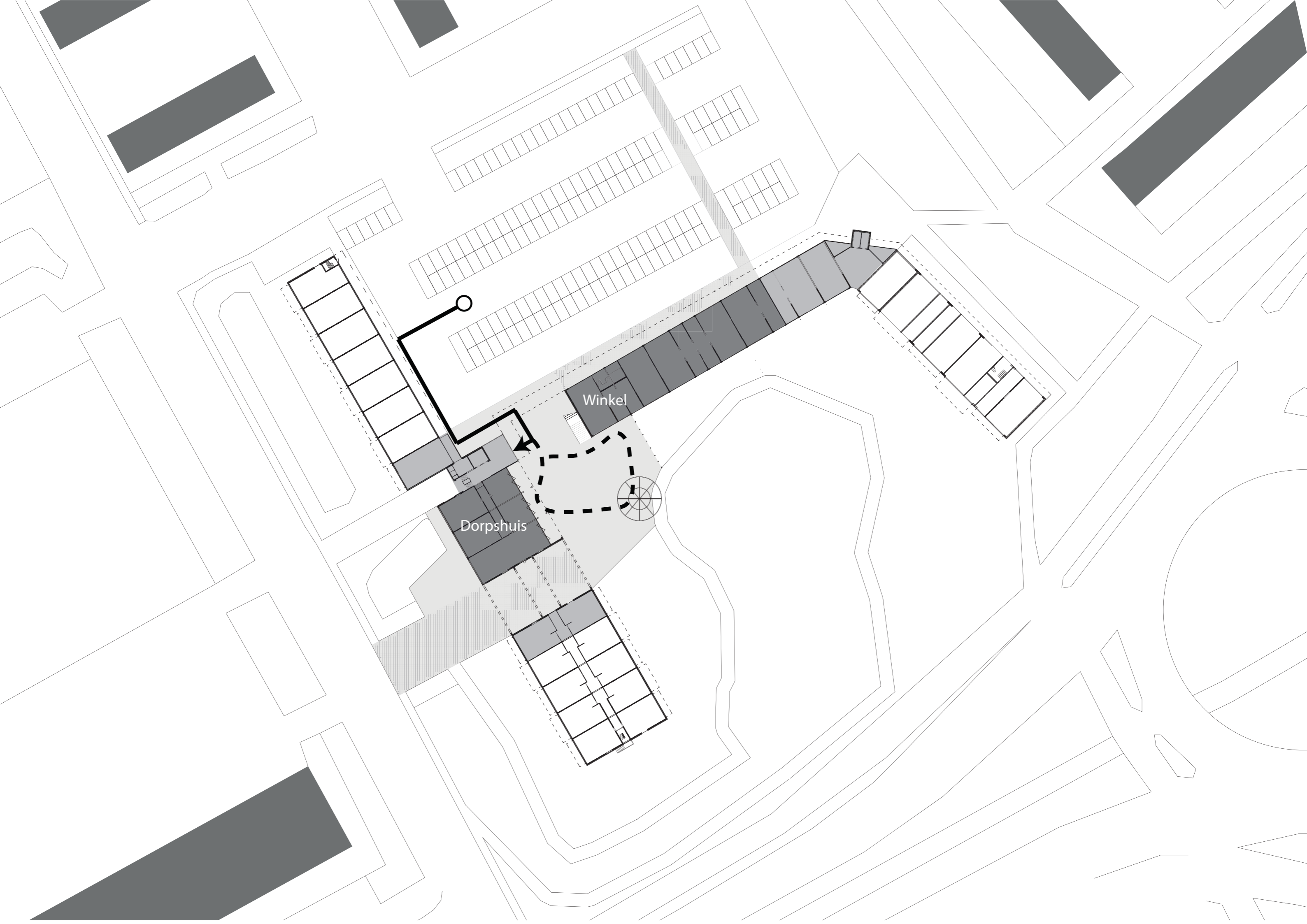
Winkel

Dorpshuis



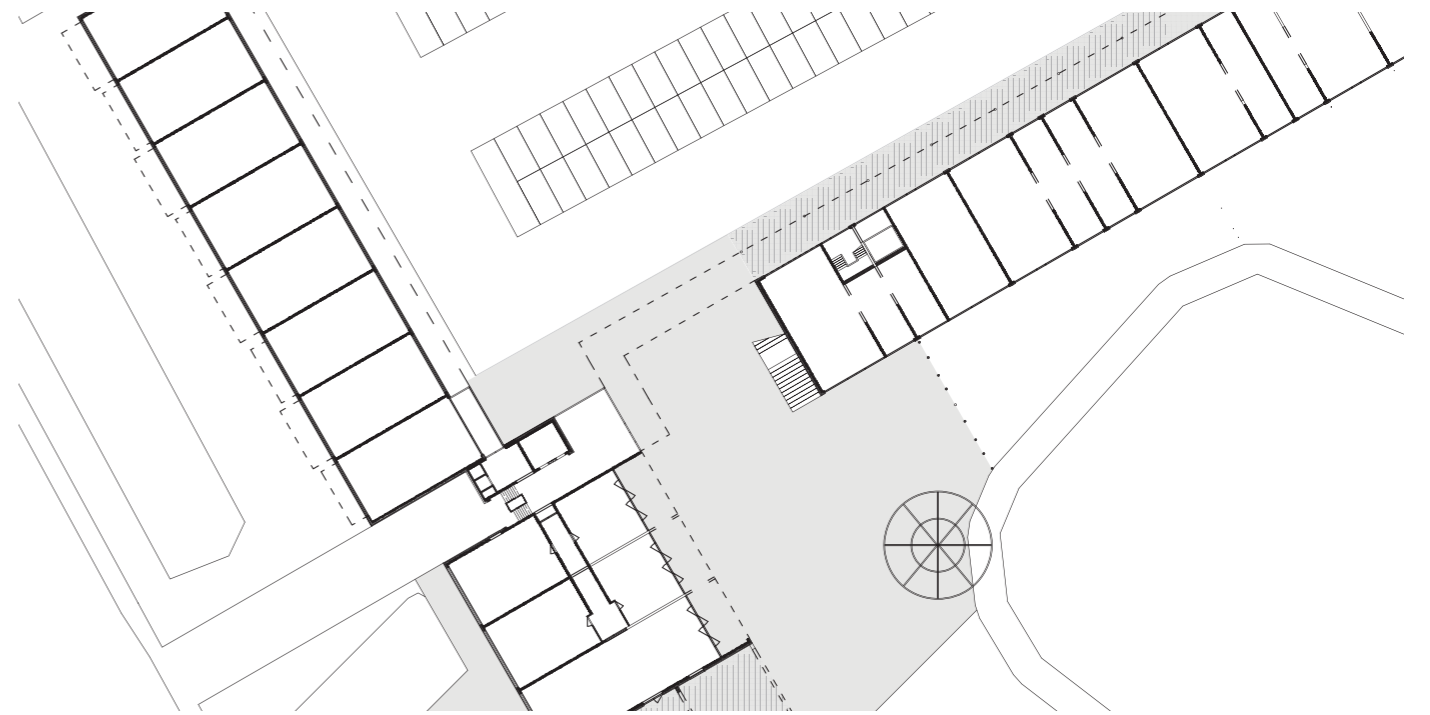
Winkel

Dorpshuis



Winkel

Dorpshuis





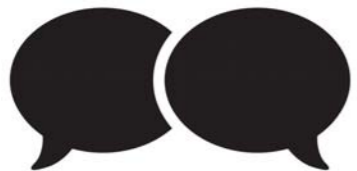
■ Architectonische strategie



Kwaliteit priveruimten vergroten



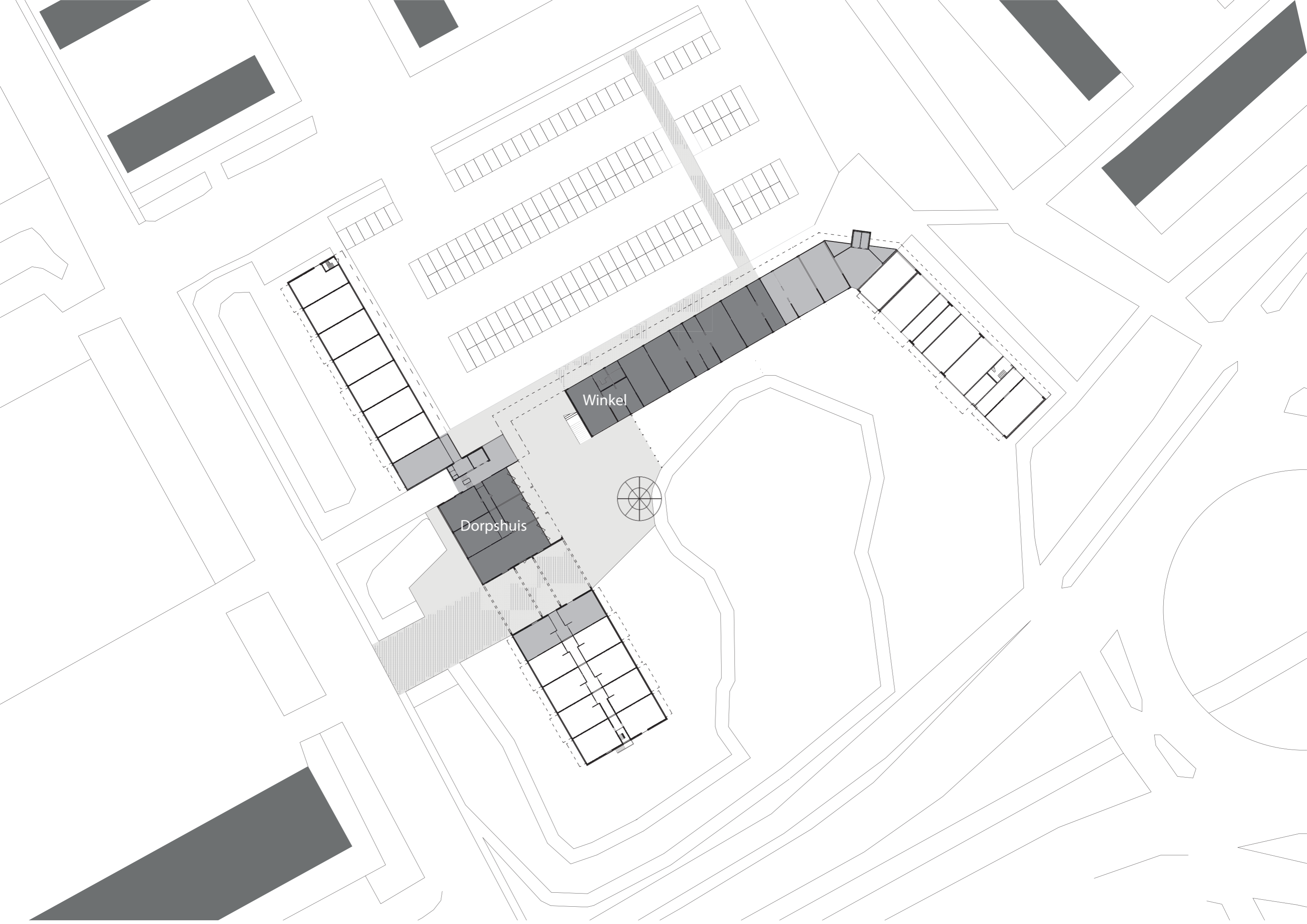
Mogelijkheden tot **verpersoonlijking**



Geleidelijke overgang in **gebruik** tussen publieke en private domein



Duidelijk onderscheid in **aanzicht** tussen publieke en private domein

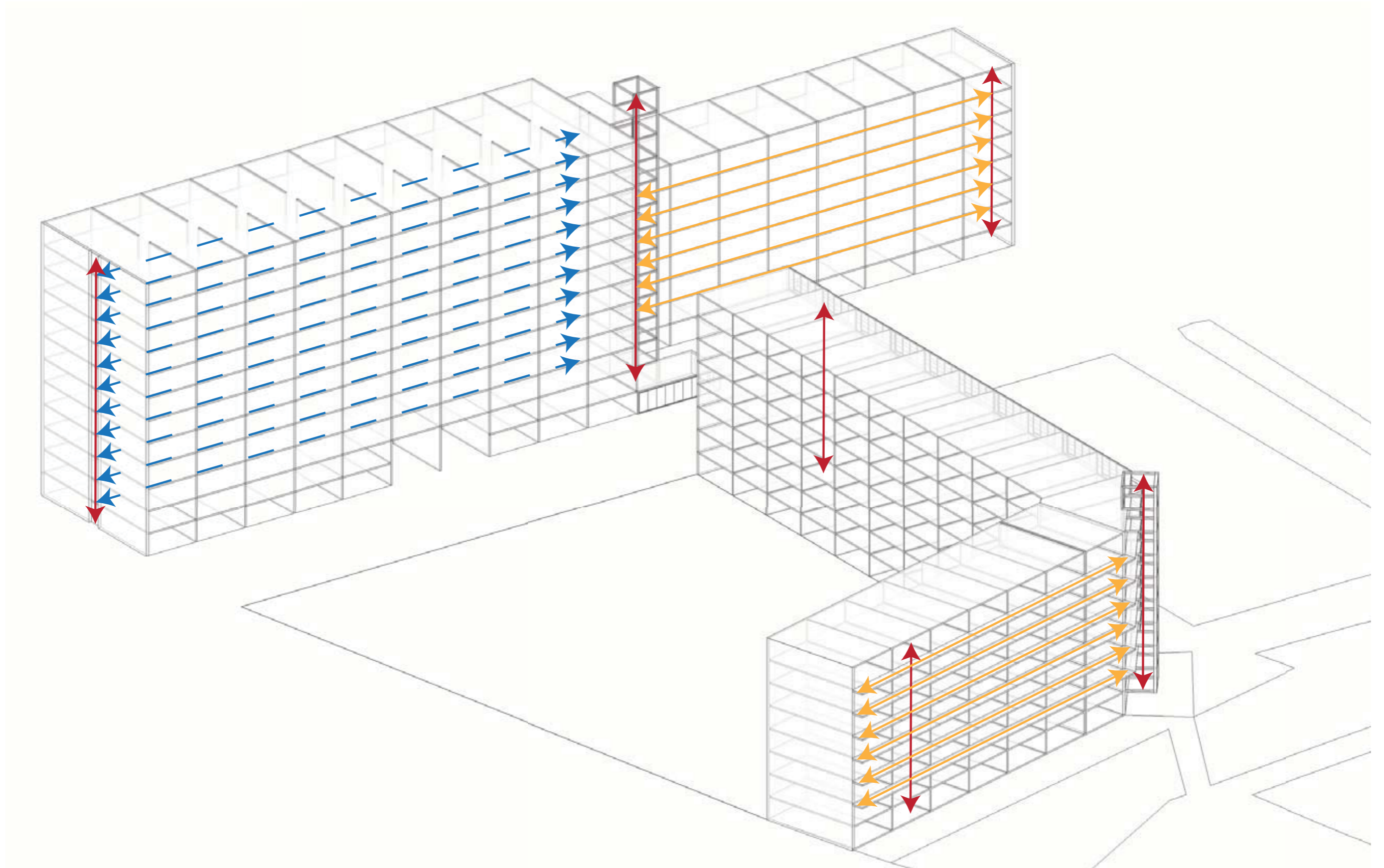


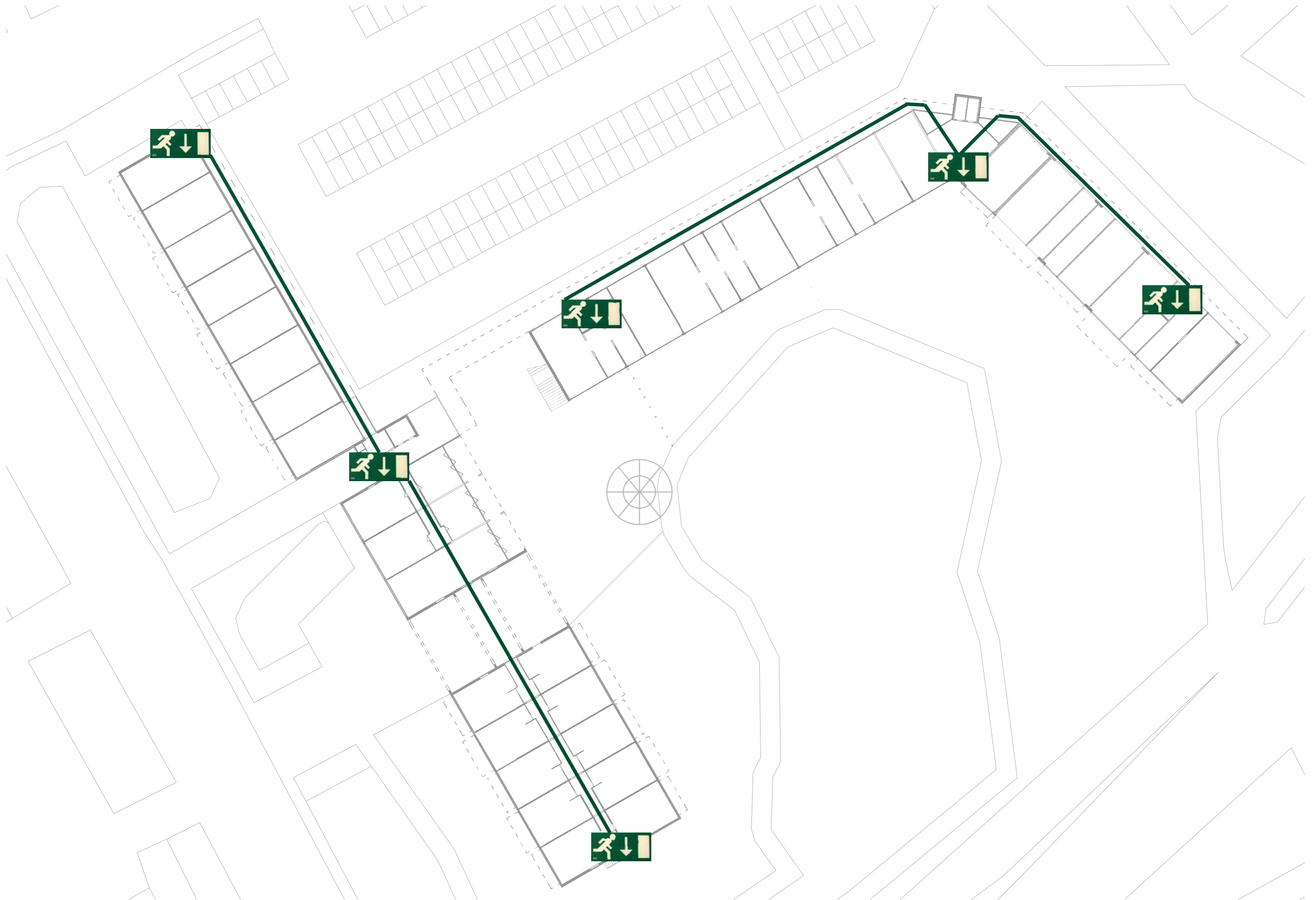
Winkel

Dorpshuis



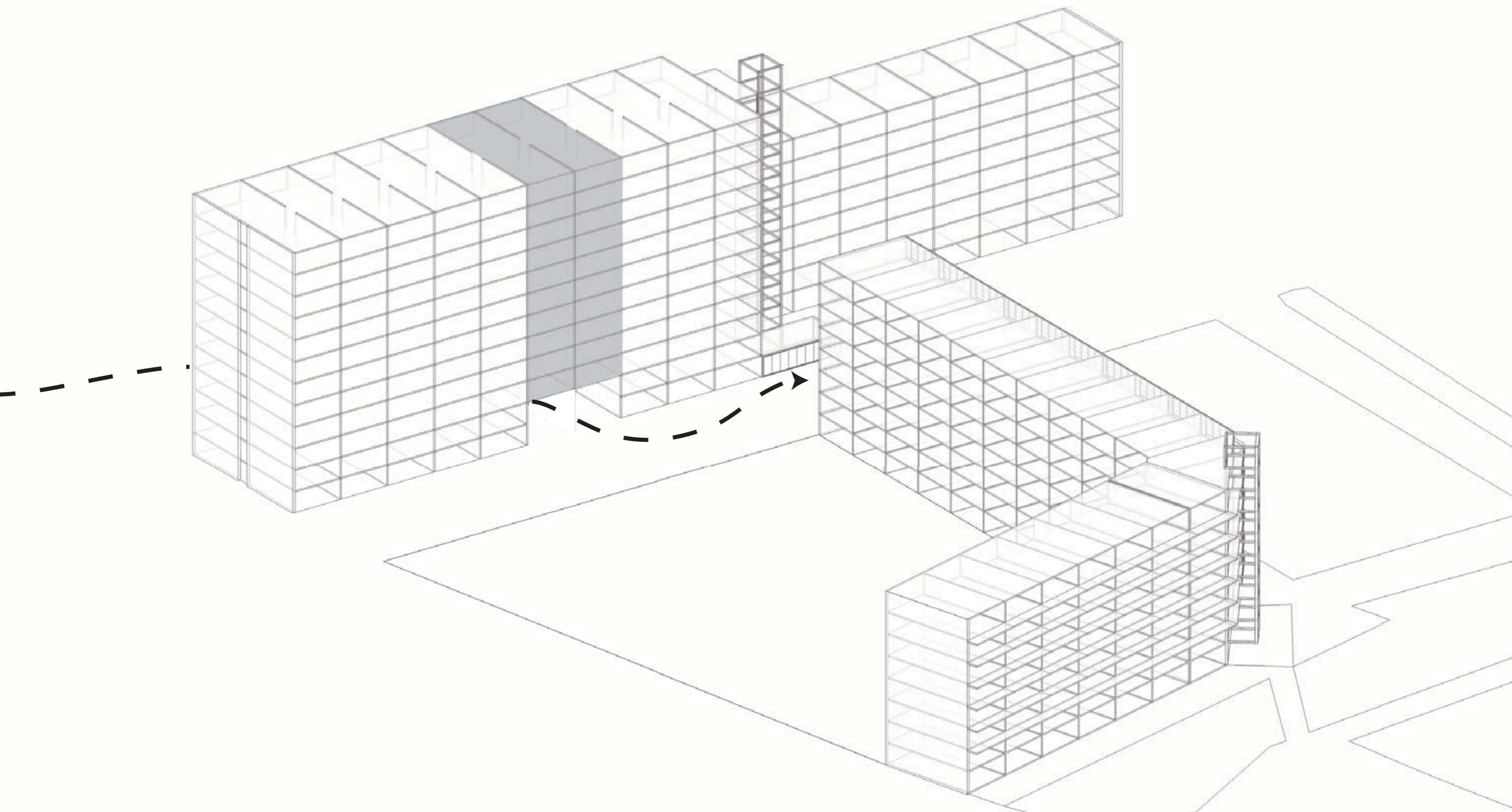
■ Introductie collectieve domein

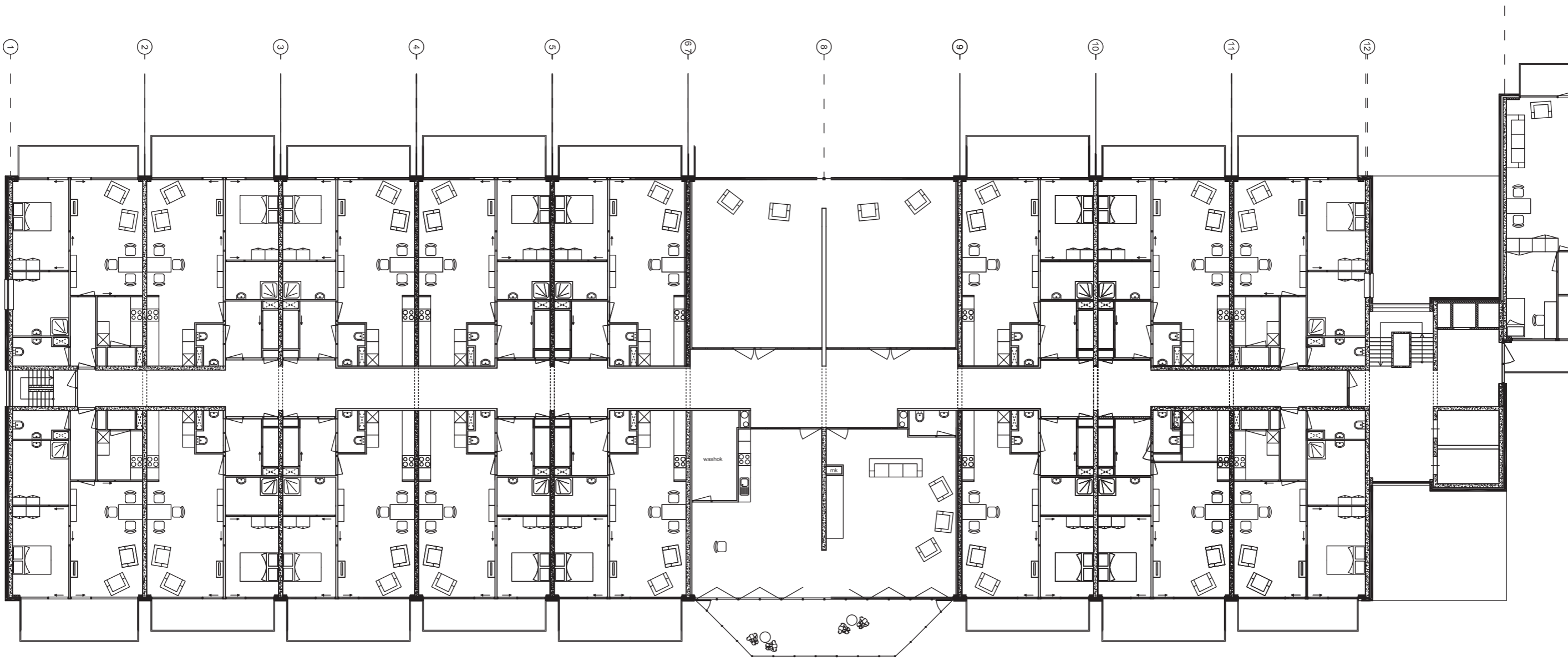
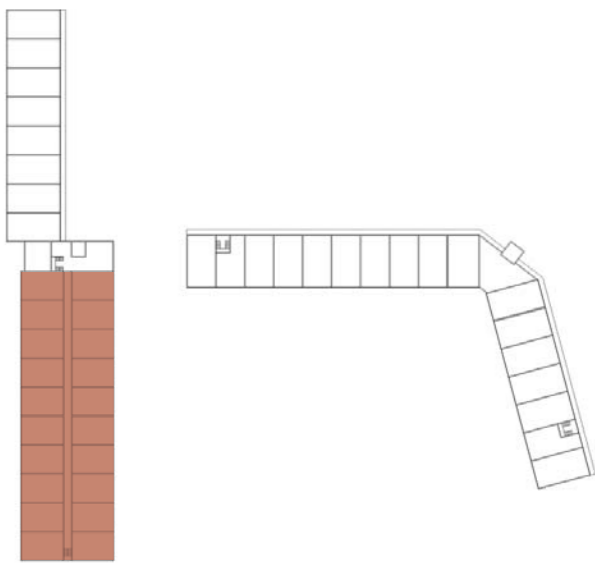






■ Plein op niveau

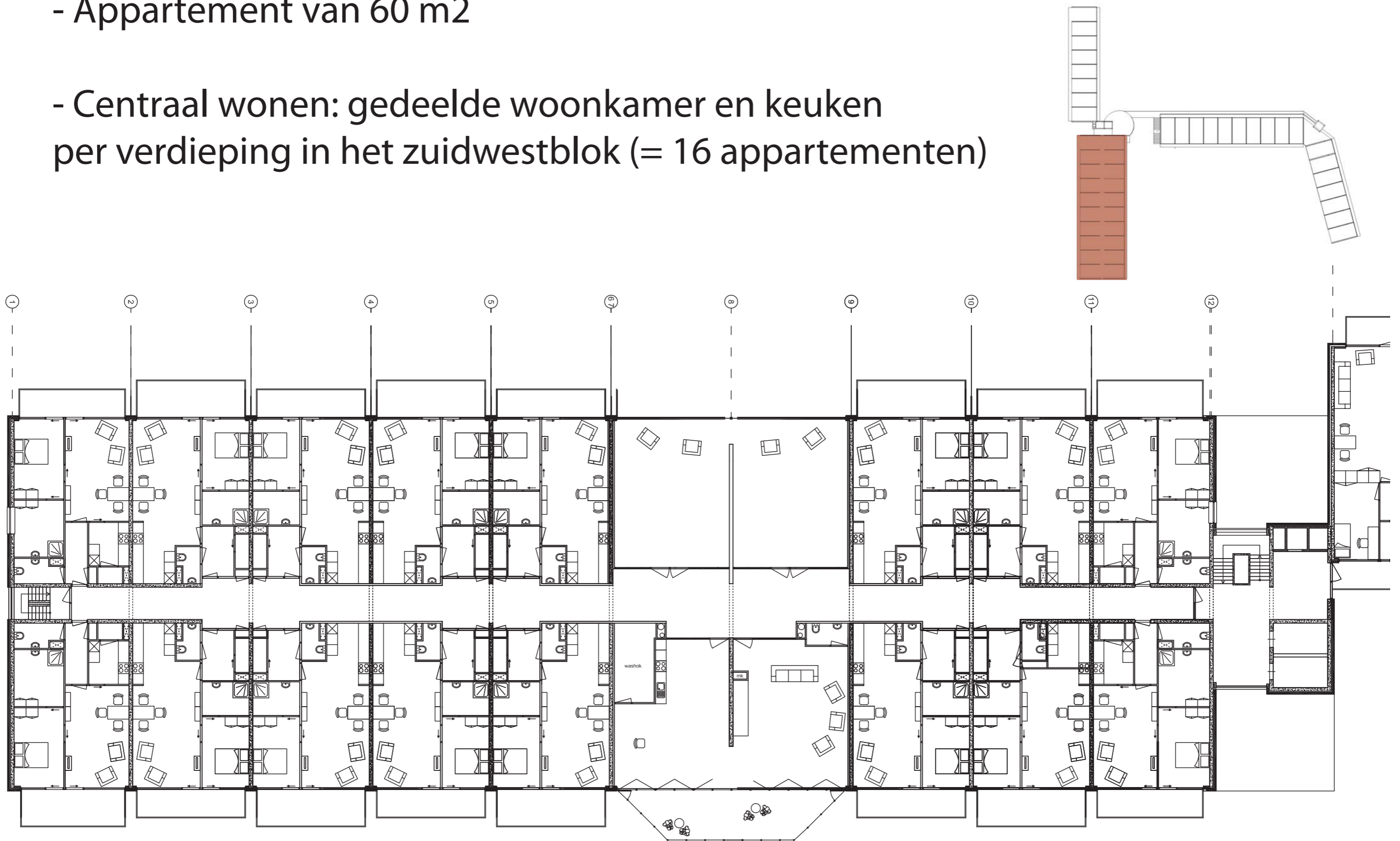


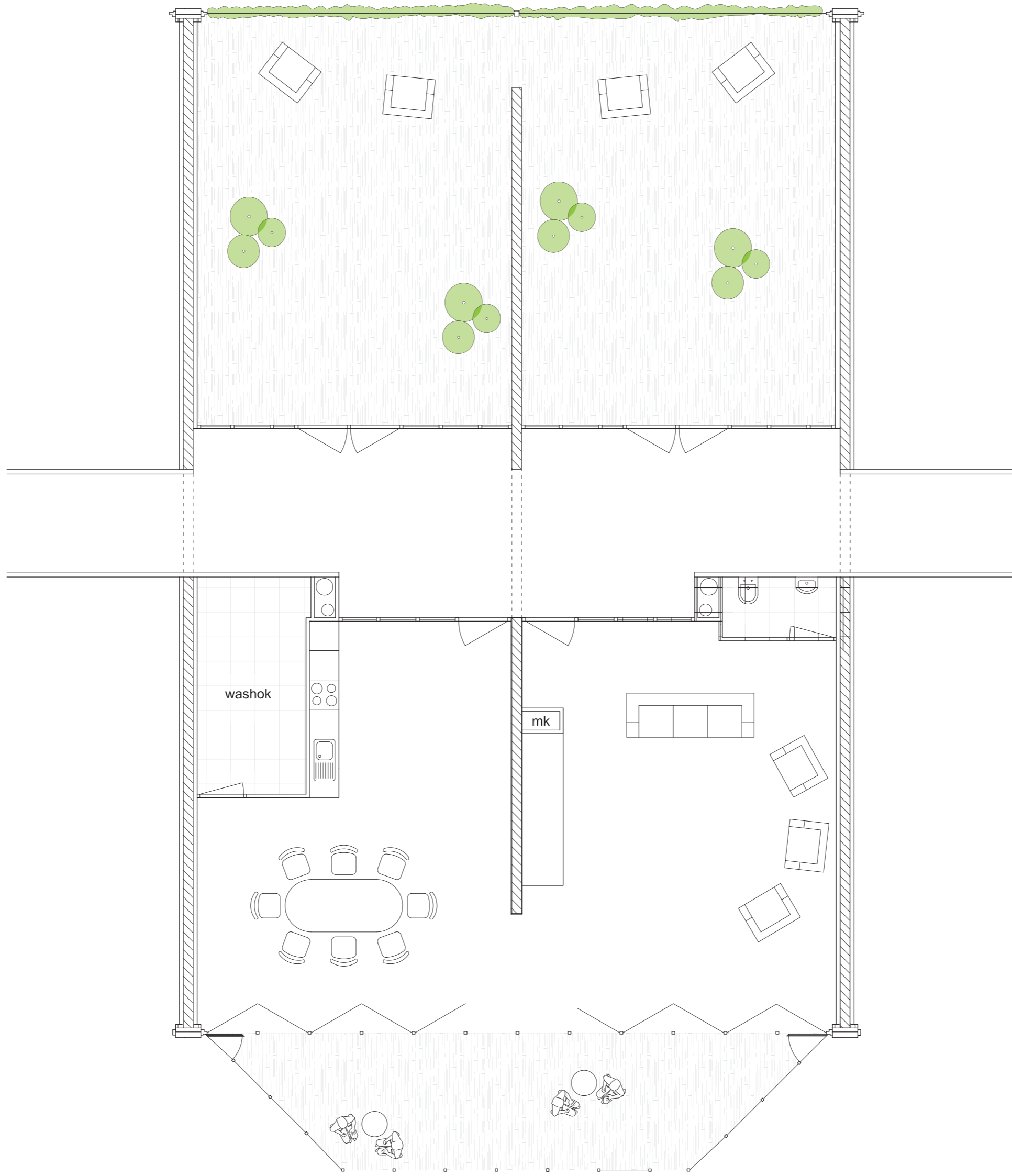


Verschillende woonvormen

■ Zelfstandige woning

- Appartement van 60 m²
- Centraal wonen: gedeelde woonkamer en keuken per verdieping in het zuidwestblok (= 16 appartementen)

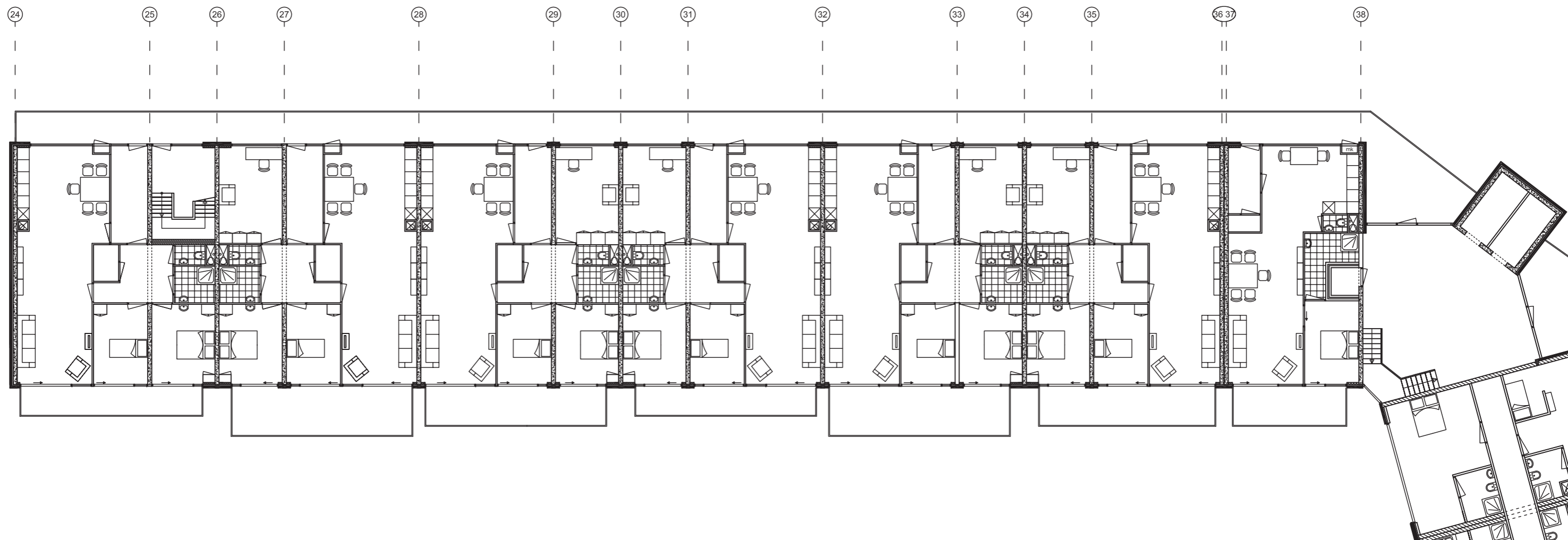
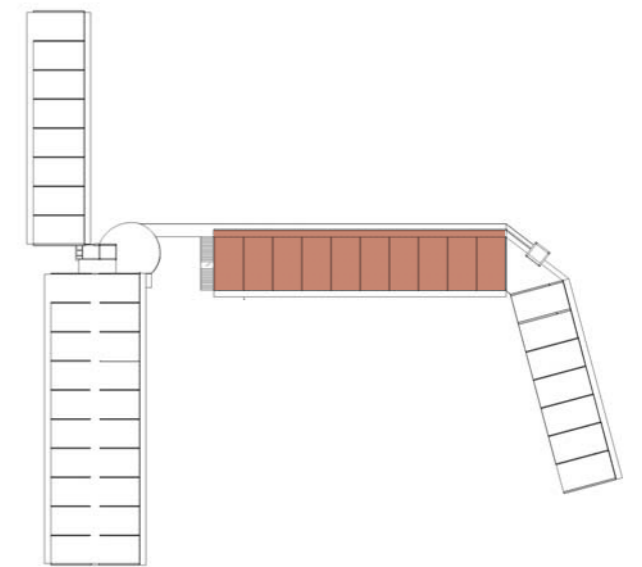


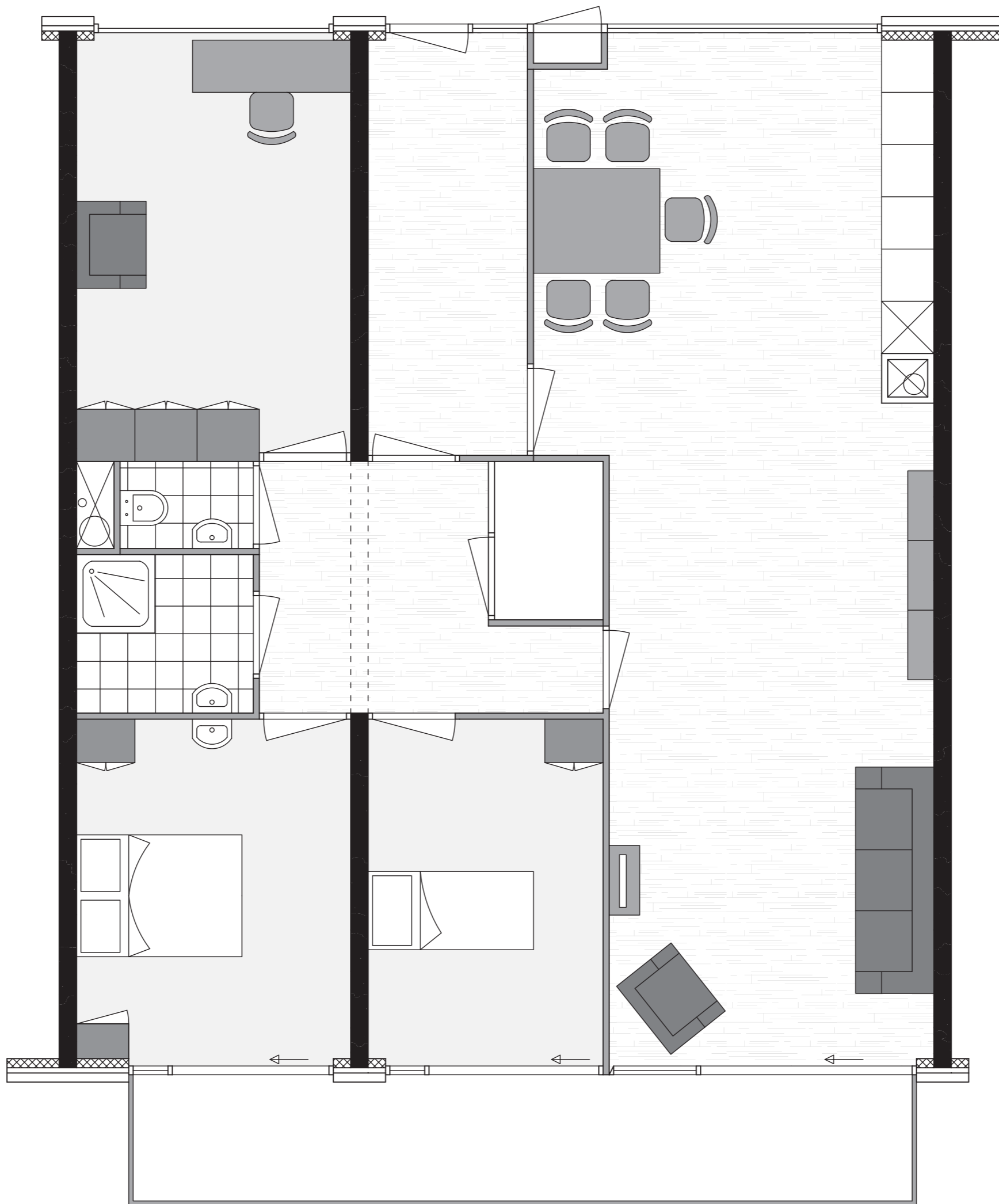




■ Zelfstandige woning

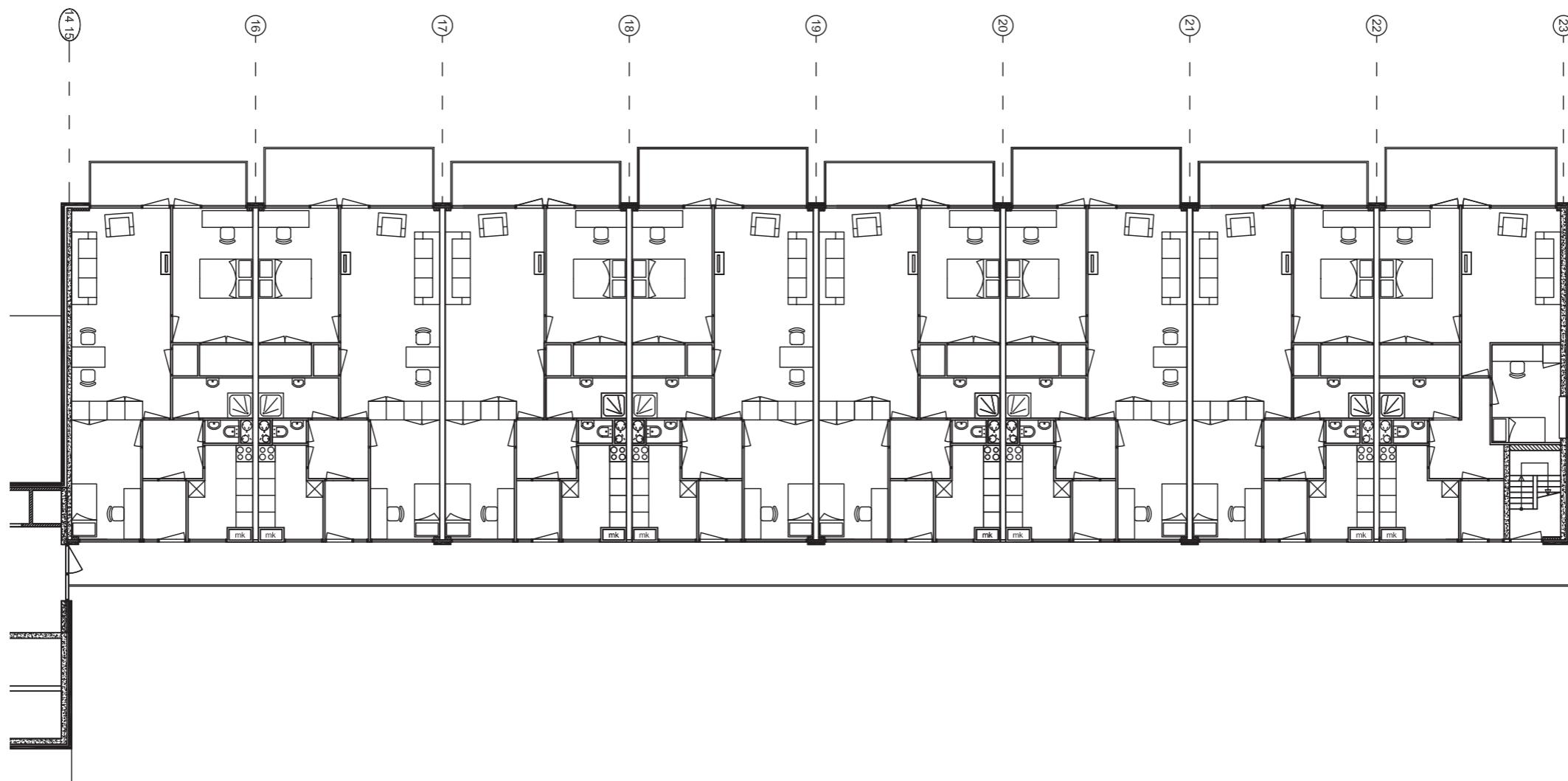
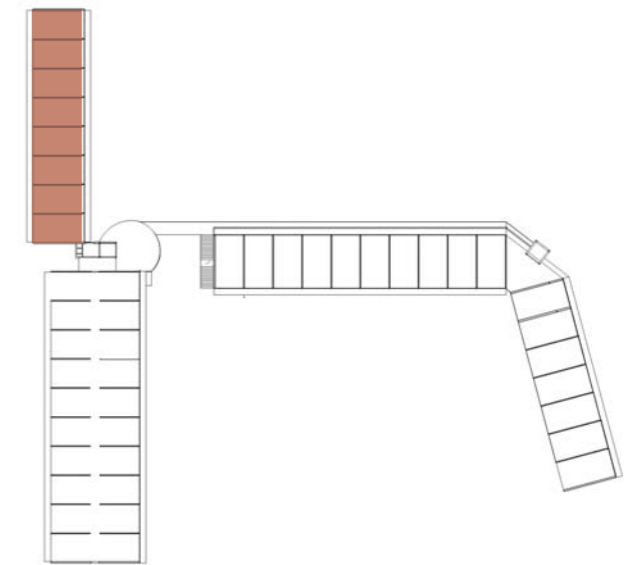
- 4 kamer-appartement van 80 m²
- Ideaal voor gezinnen





■ Zelfstandige woning

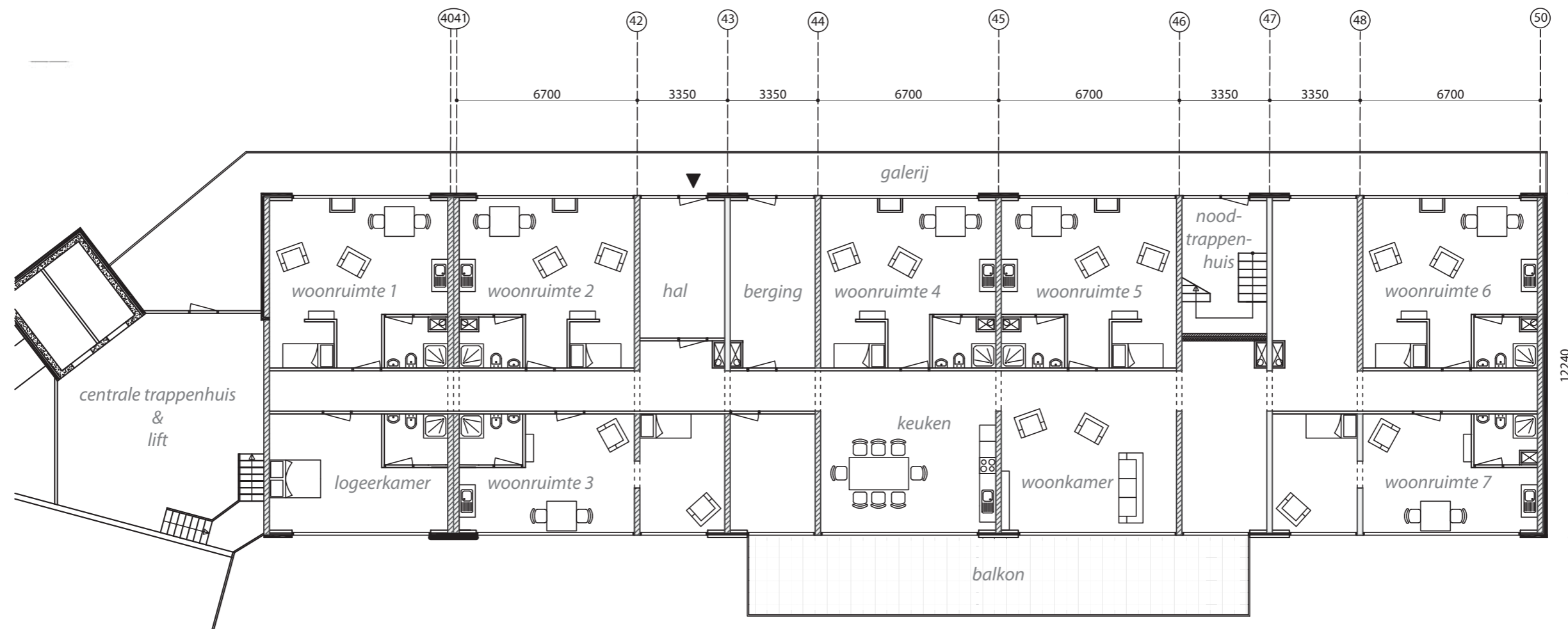
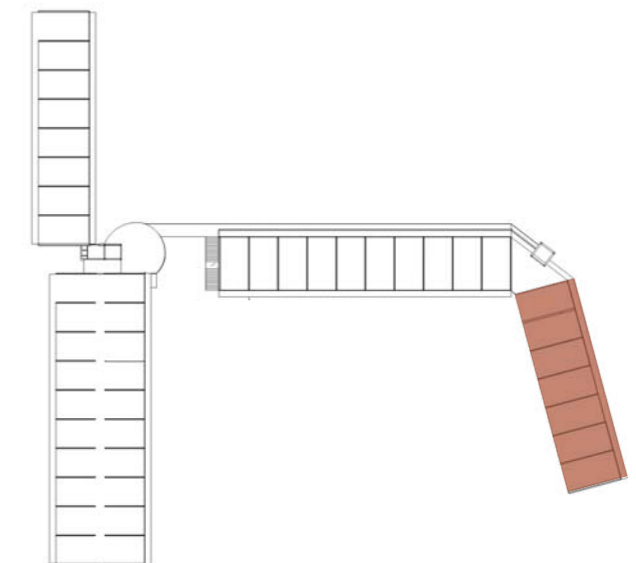
- 3-kamer appartement van 80 m²
- Ideaal voor 2 studenten of een stel



■ Onzelfstandige woning

- Groepswonen

- Thuishuisconcept: 40 m² priveruimte + collectieve ruimten





■ 2 vormen van beheer mogelijk:

1. Woningcorporatie

- Verhuurt bedrijfsruimtes via makelaar
- Verhuurt woningen aan personen
- Verhuurt clusters van woningen aan een vereniging/stichting/etc.
- Onderhoudt liften, trappenhuizen en het park

2. Vereniging van eigenaren (VvE)

- Alle appartementeigenaren zijn lid van de VvE
- Is verantwoordelijk voor al het onderhoud aan het complex
- Onderhoudt het park of besteedt dit uit aan de gemeente

Uiteindelijk bepaalt de markt!

Technische uitwerking

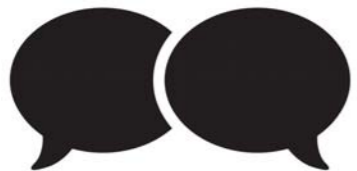
■ Architectonische strategie



Kwaliteit priveruimten vergroten



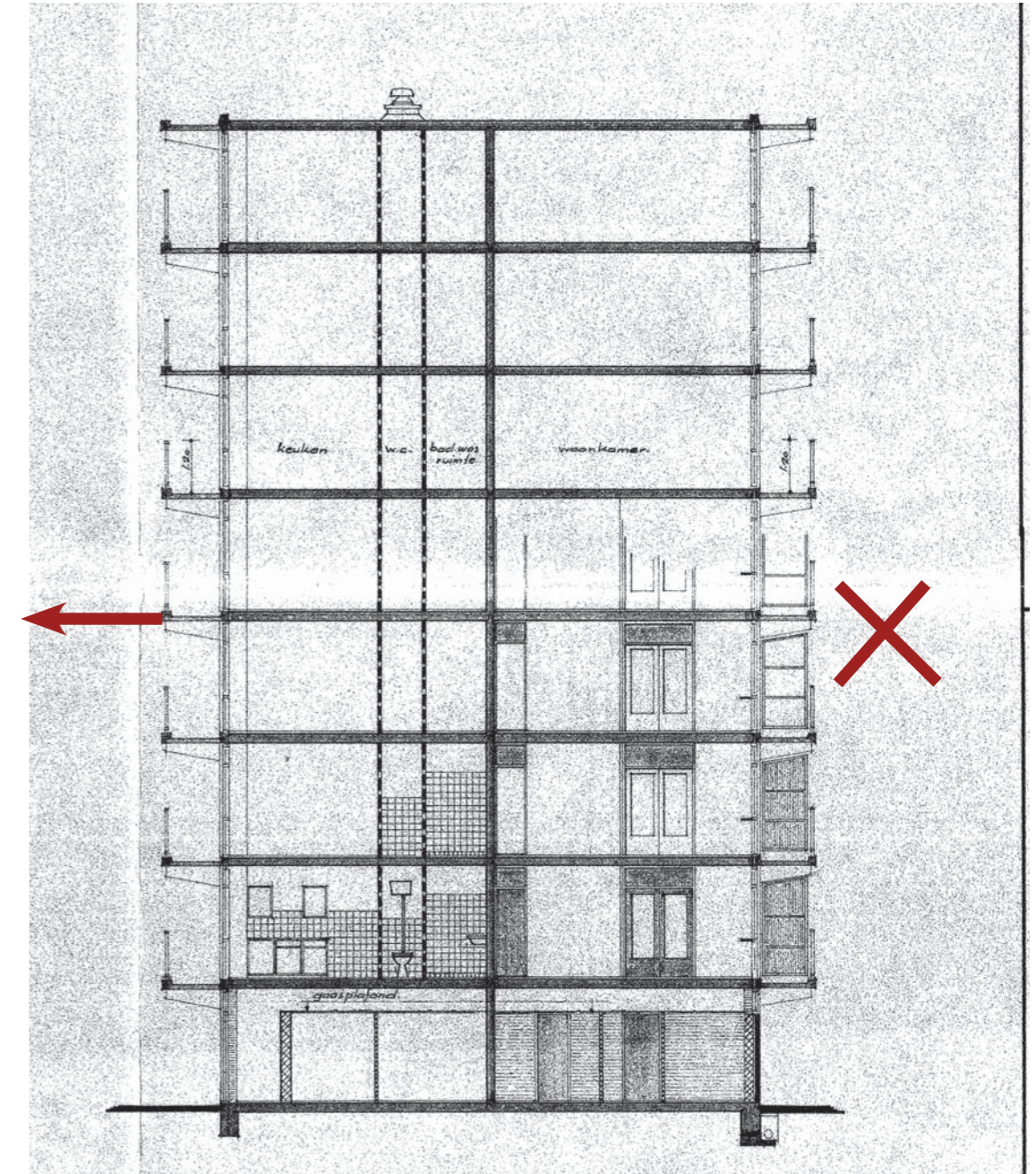
Mogelijkheden tot **verpersoonlijking**

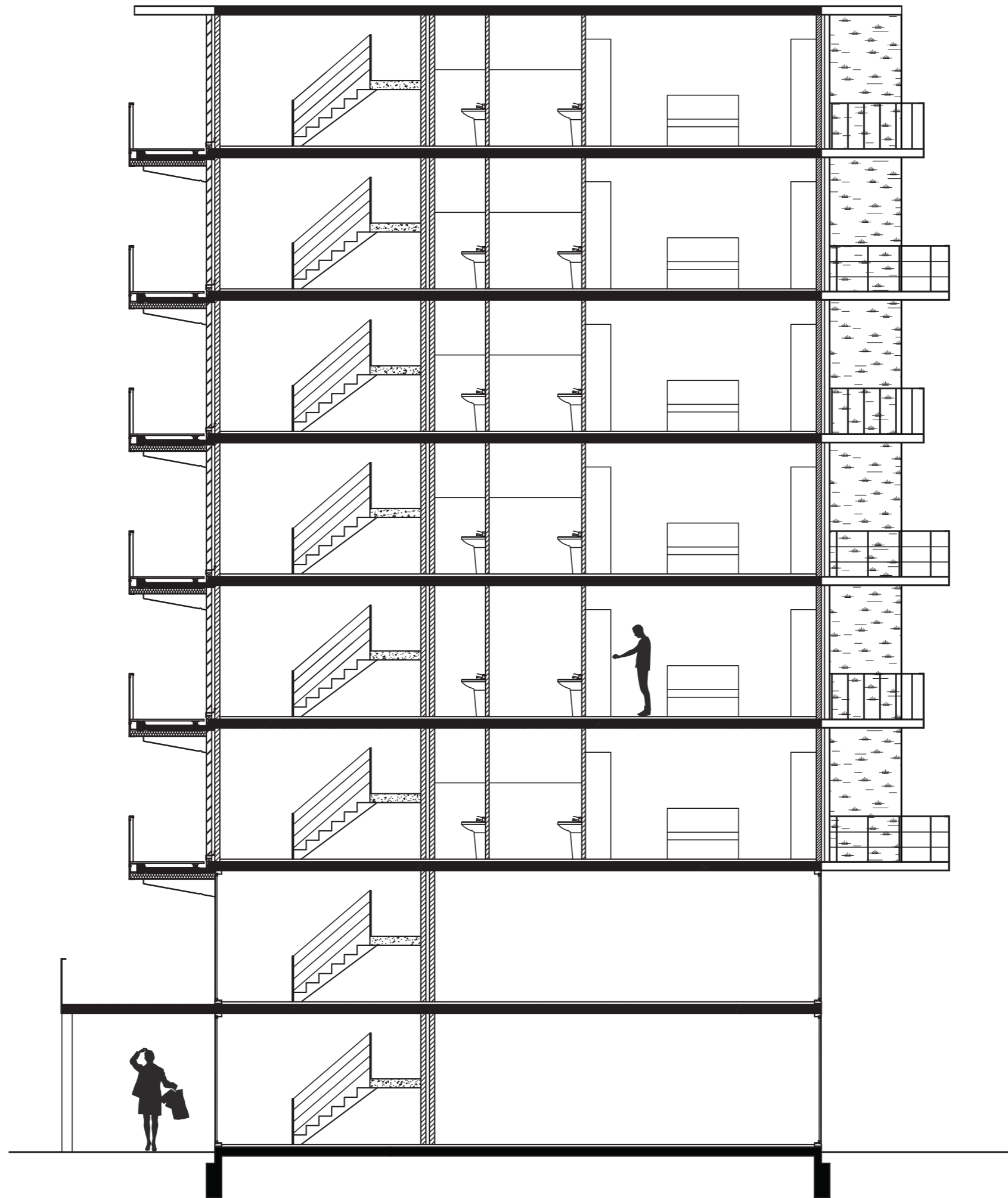


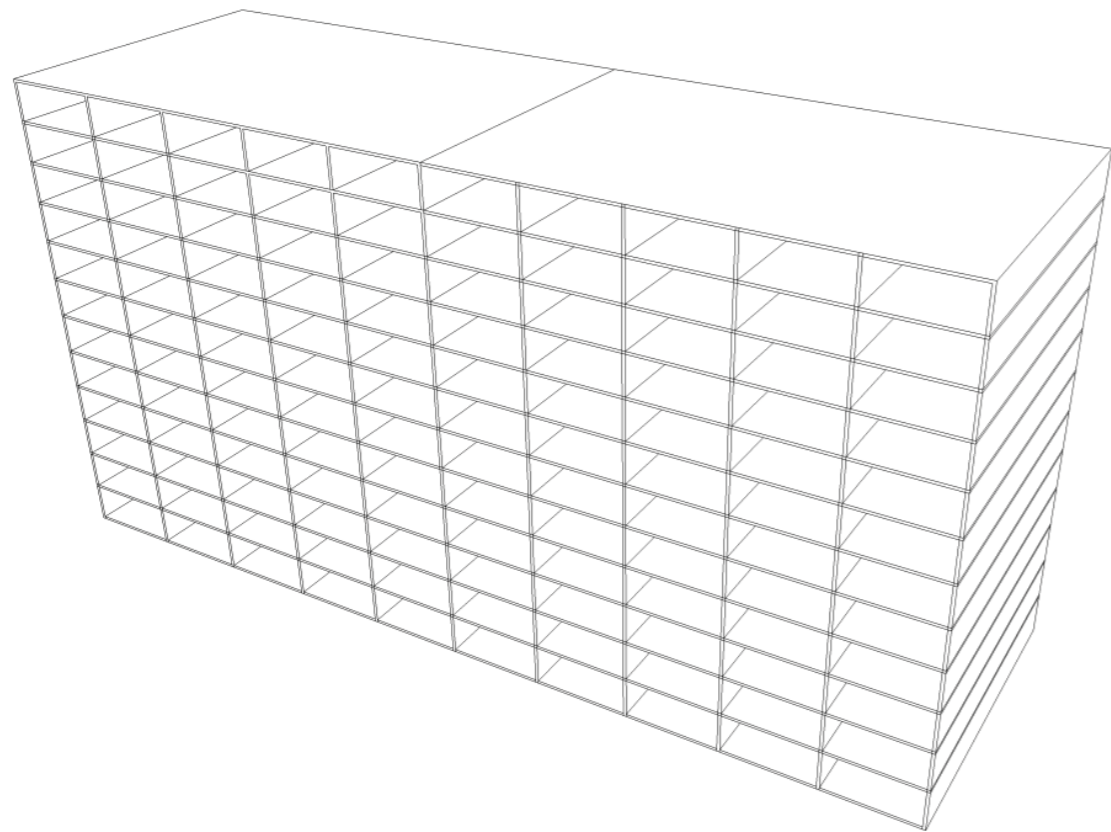
Geleidelijke overgang in **gebruik** tussen publieke en private domein

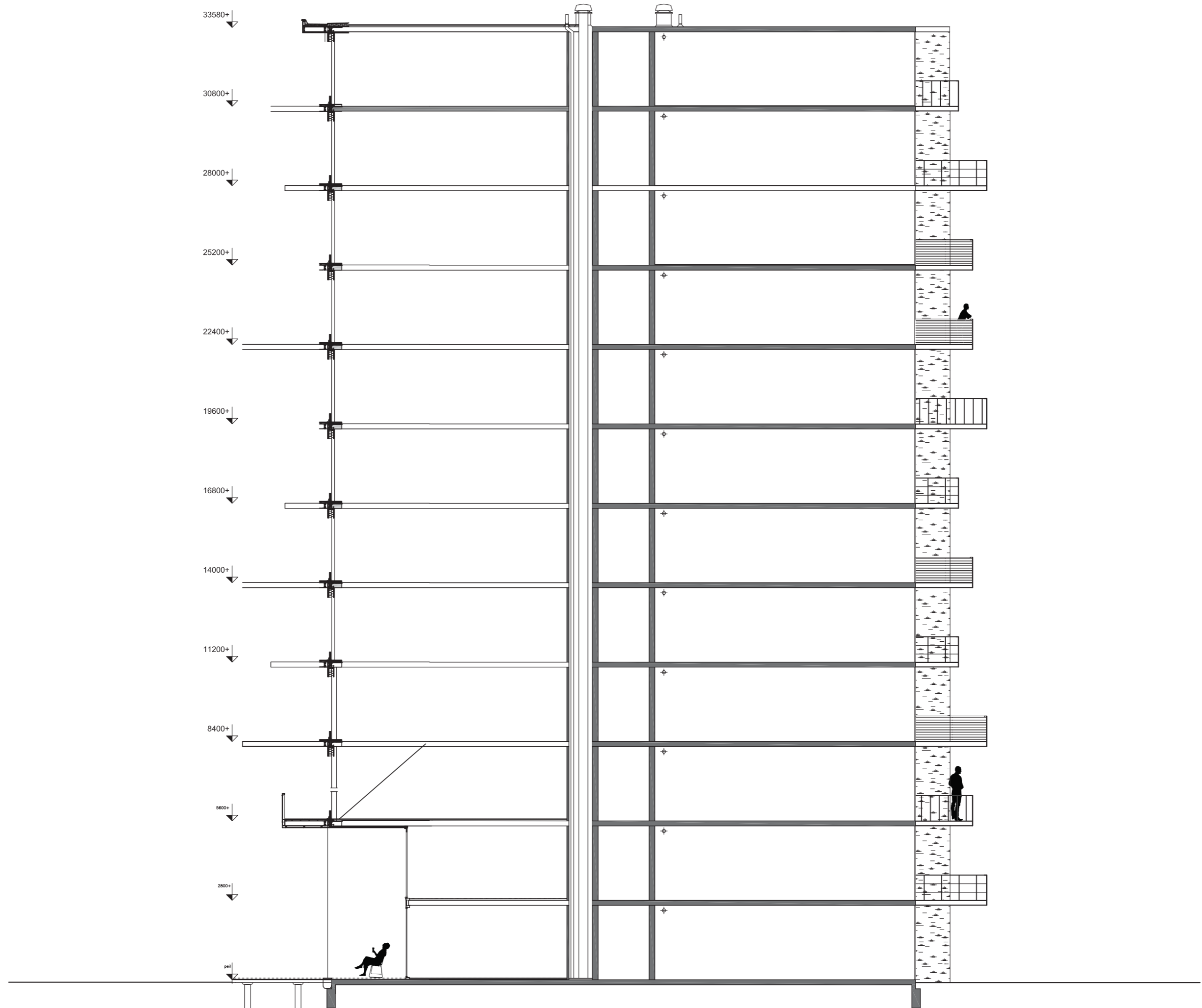


Duidelijk onderscheid in **aanzicht** tussen publieke en private domein

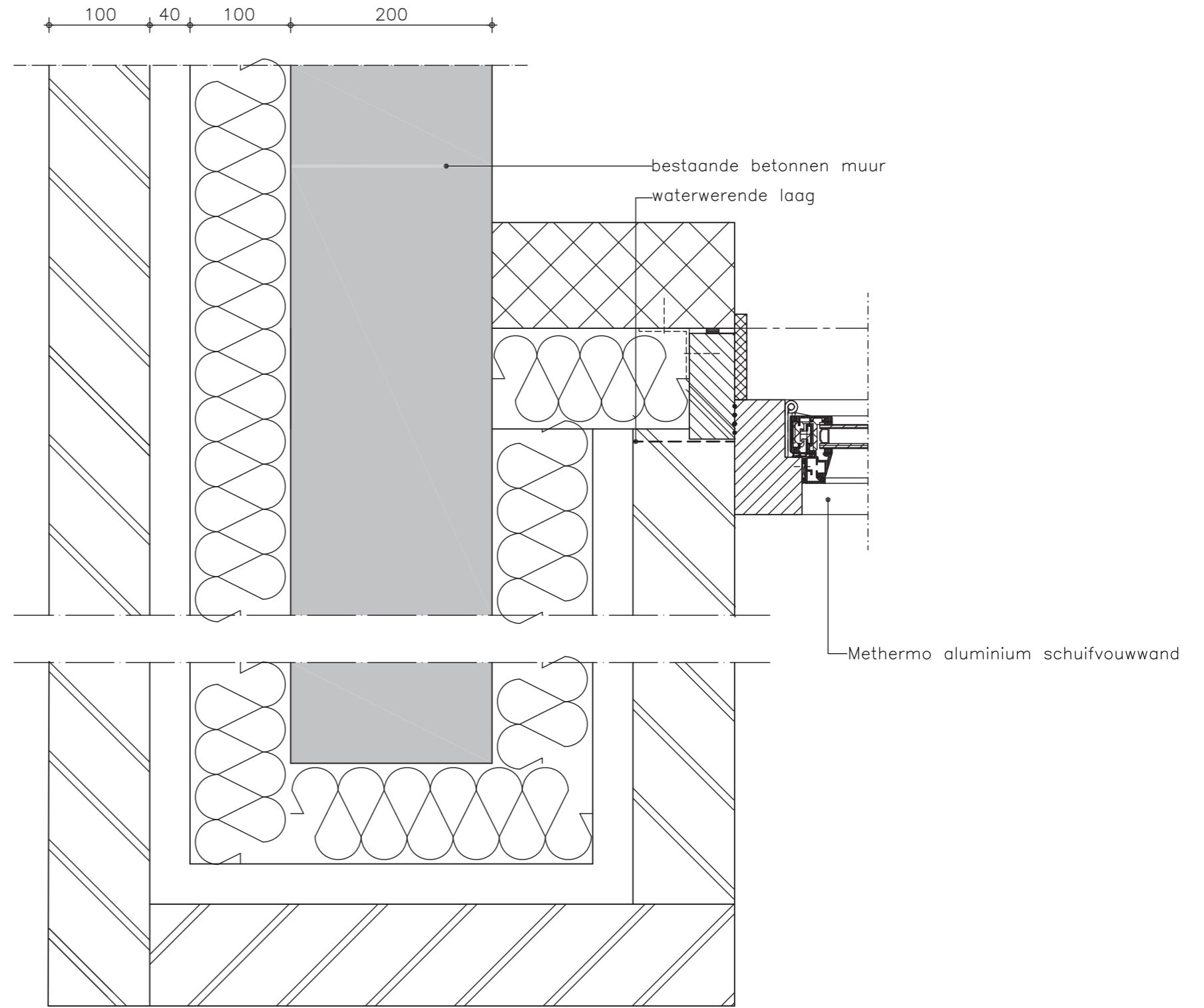


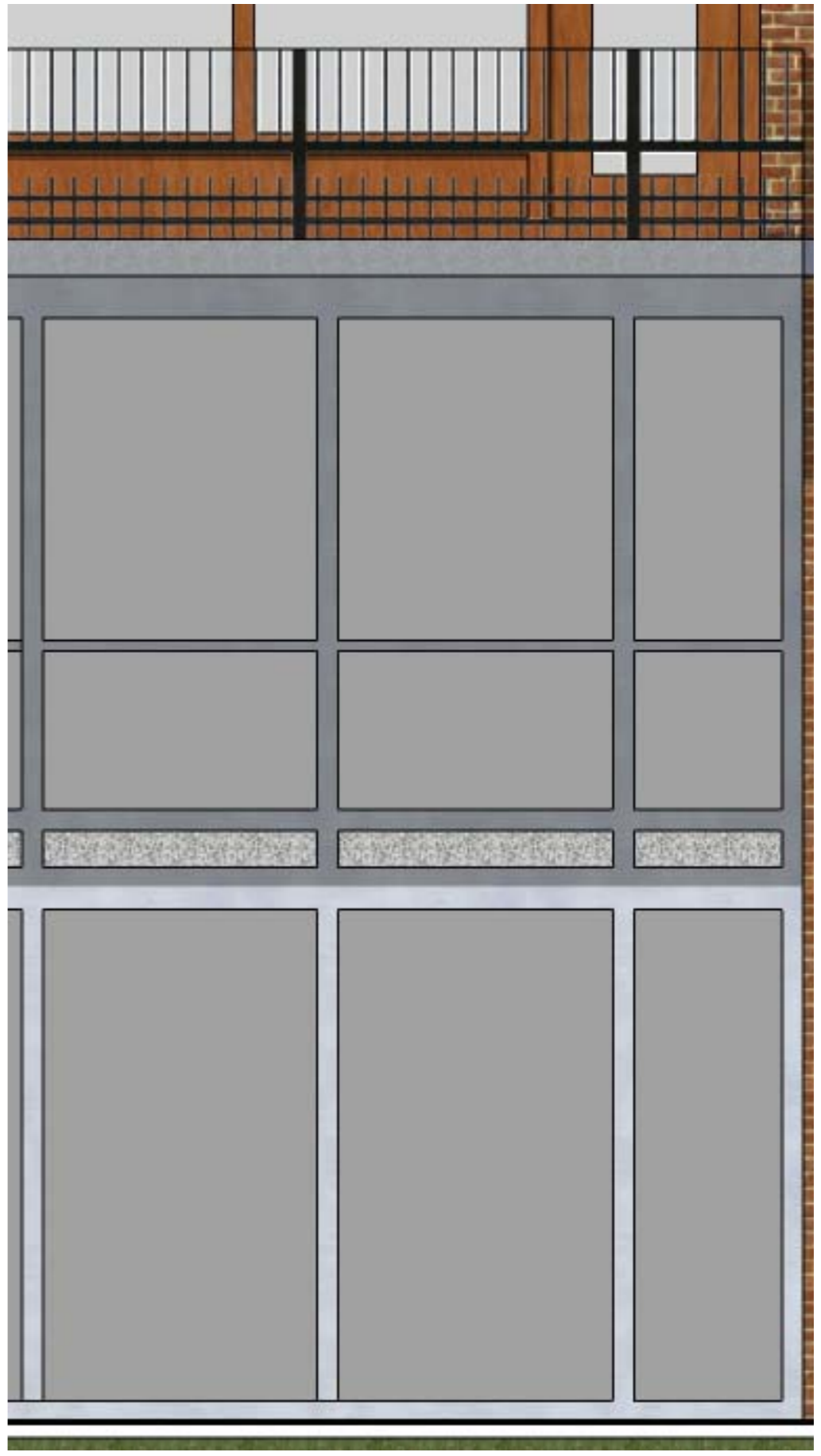
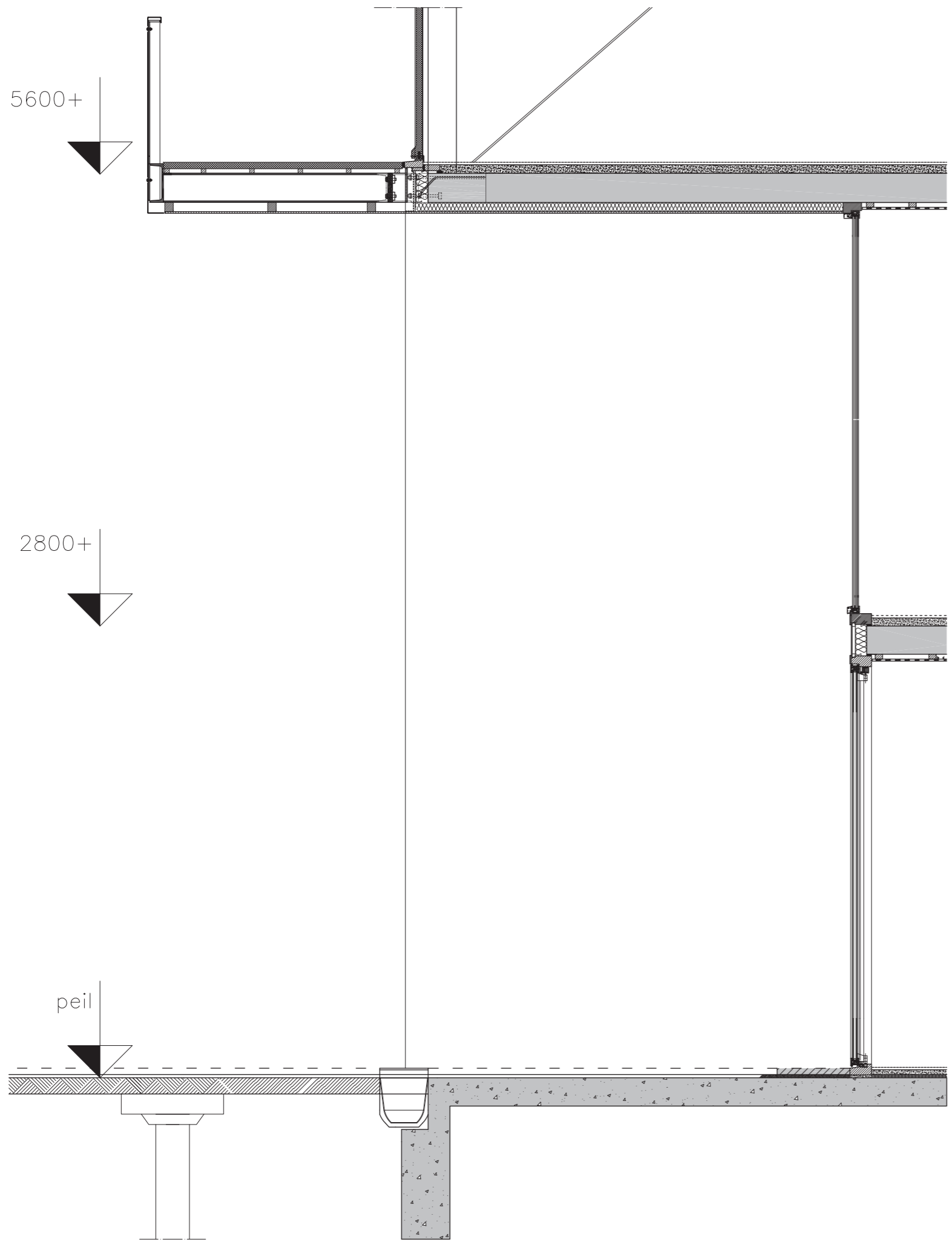


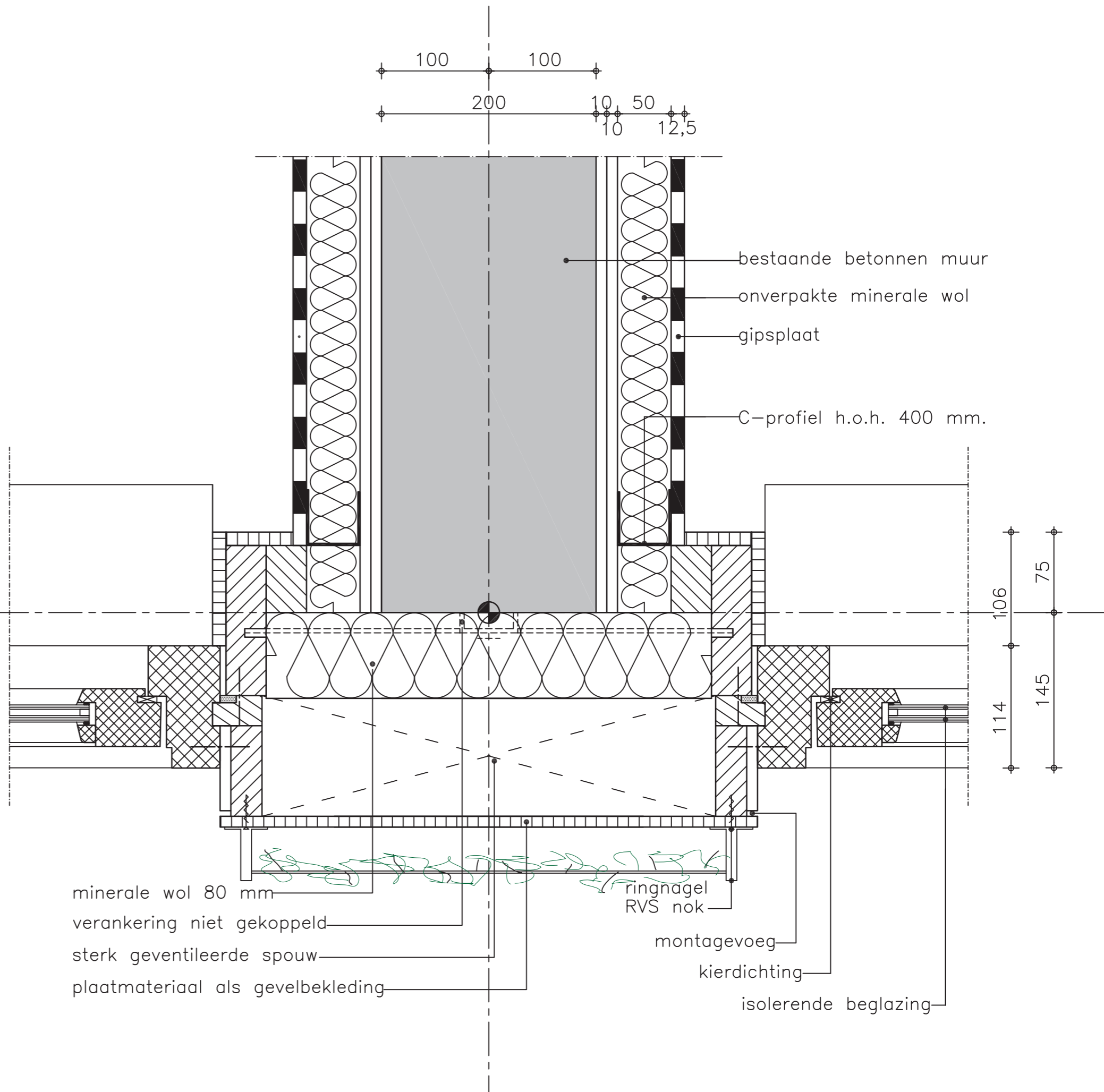


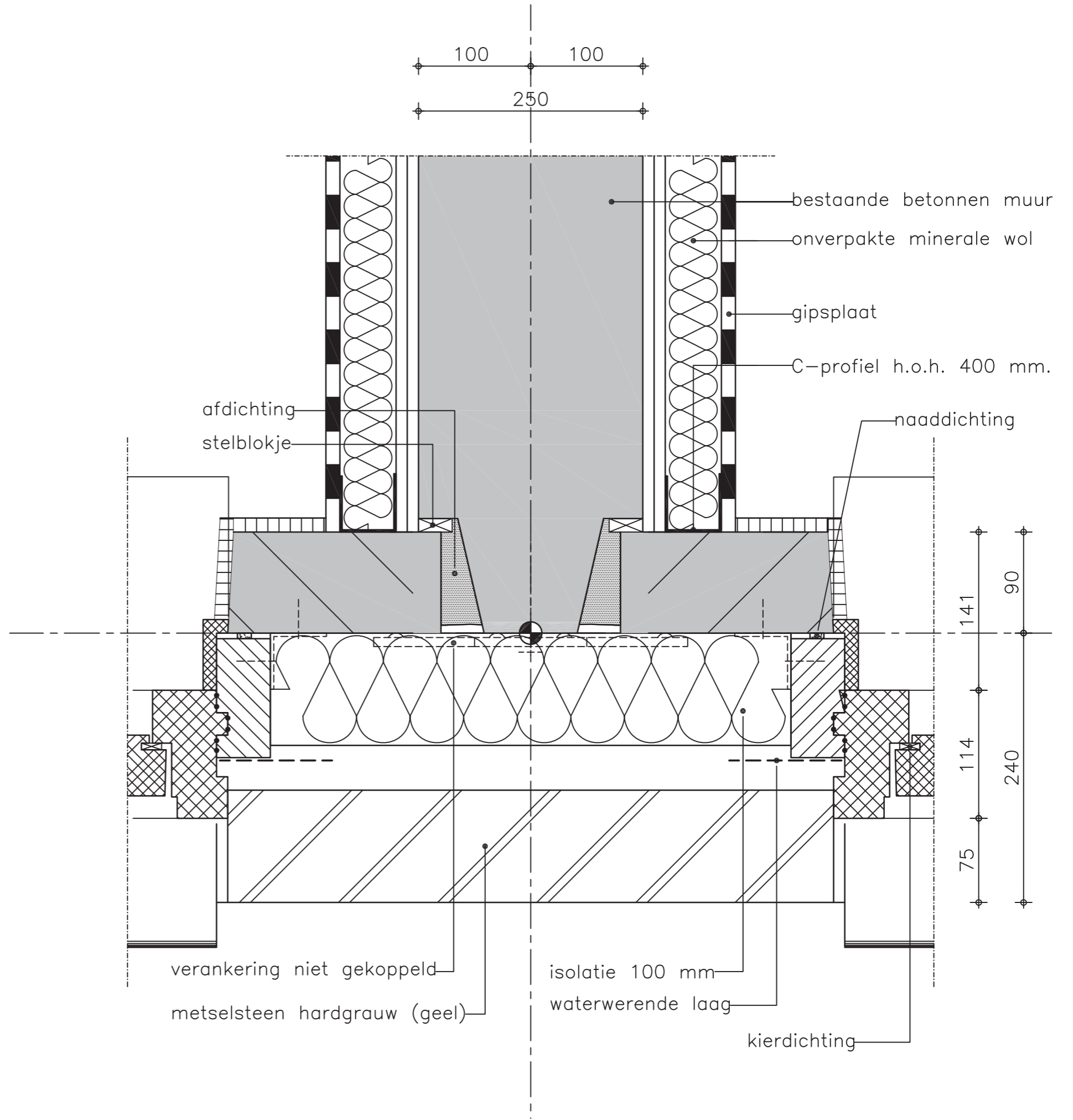


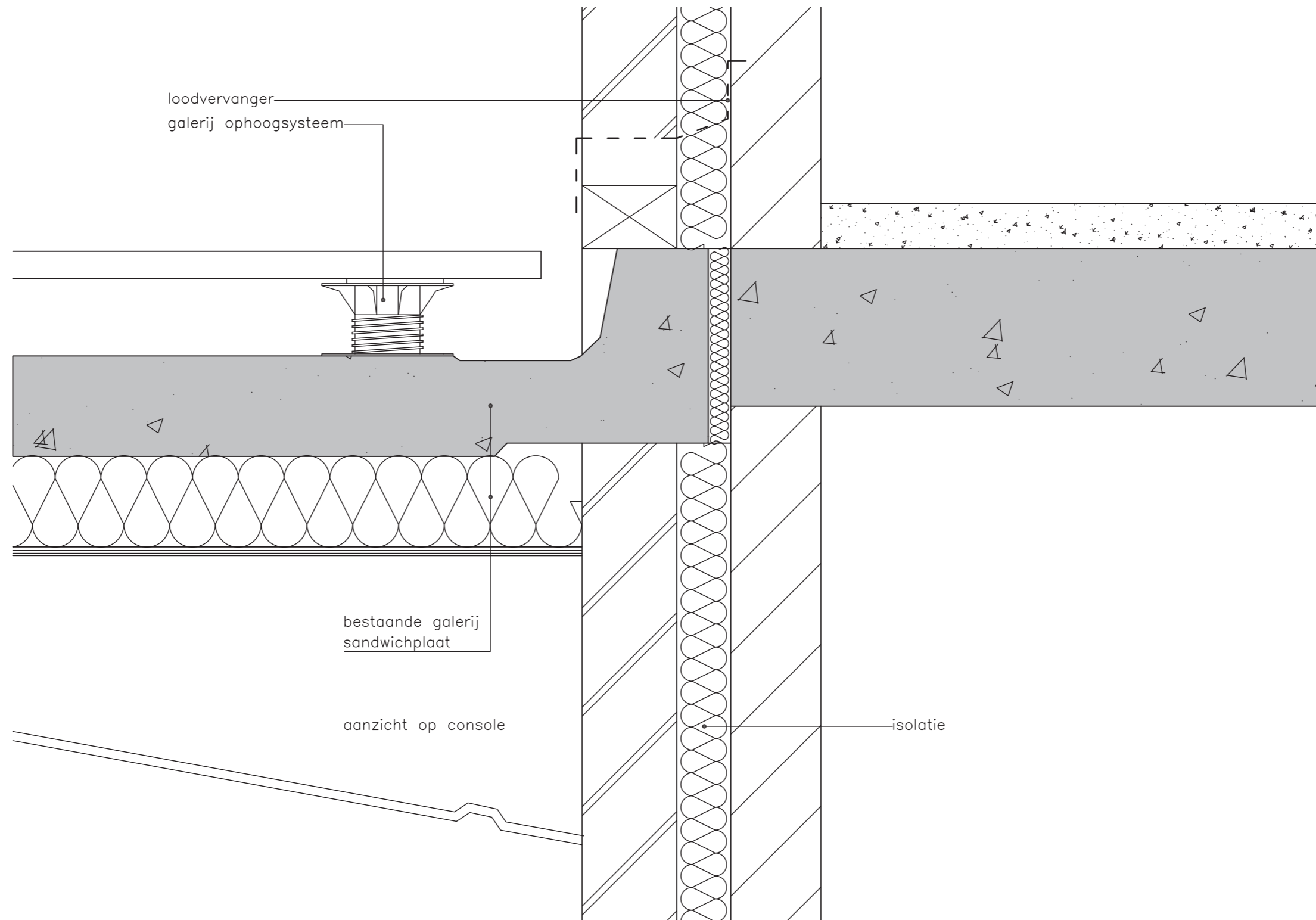


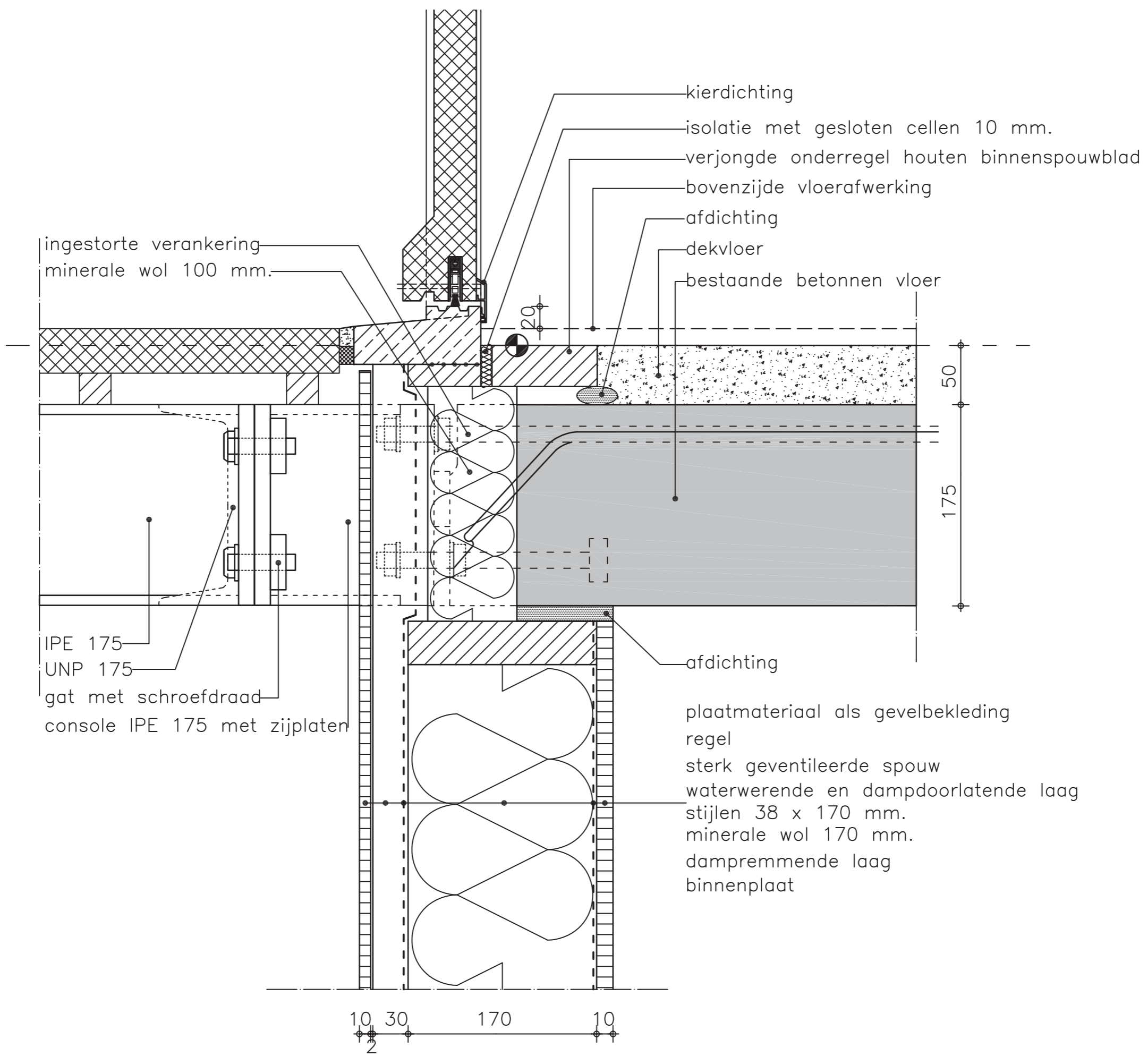


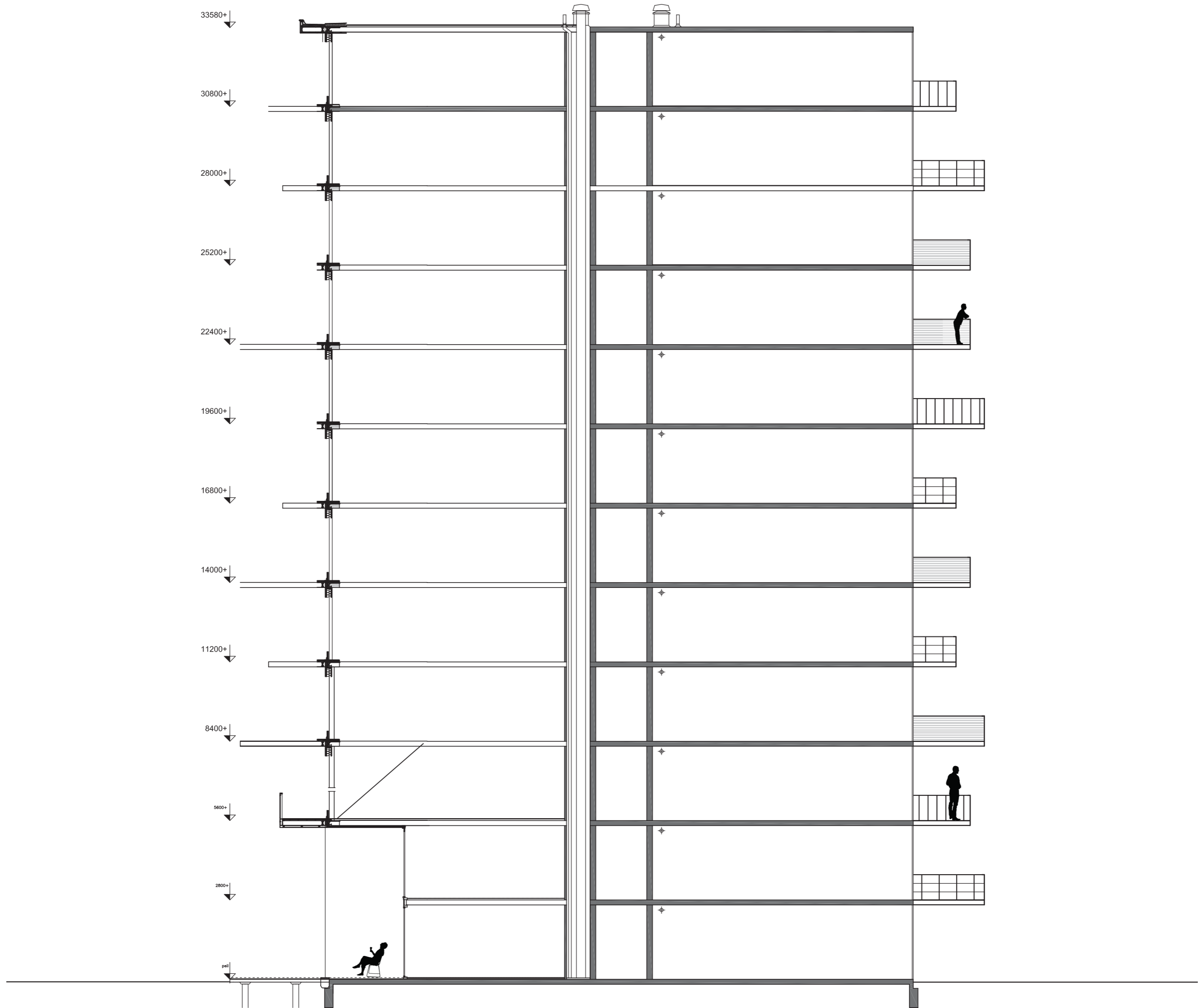




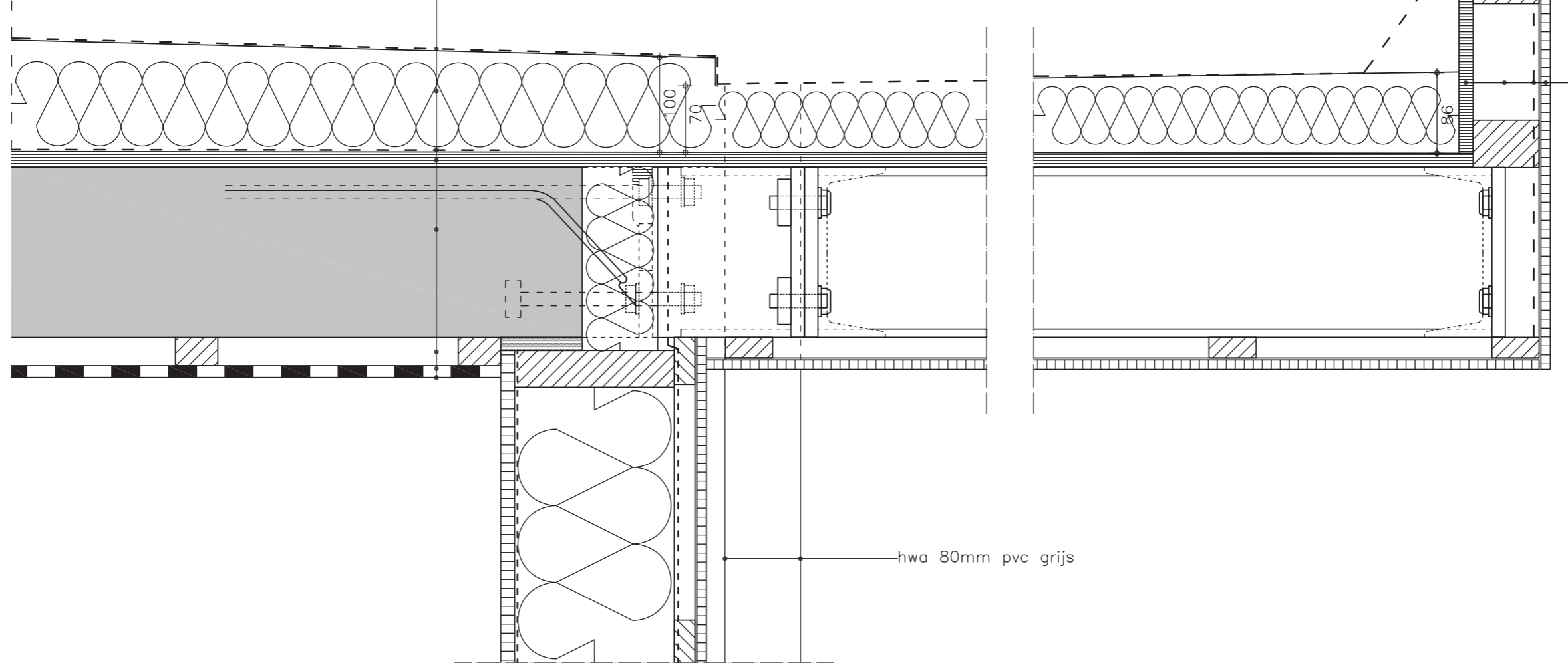








2 lagen bitumineuse dakbedekking
steenwol dakisolatie op afschot 16mm/1m
dampremmende laag
18mm underlayment voor dakbeschoot
bestaande betonnen vloer
houten regels 30x45mm hoh 300mm
gipsplaat 12,5 mm.
stucwerk

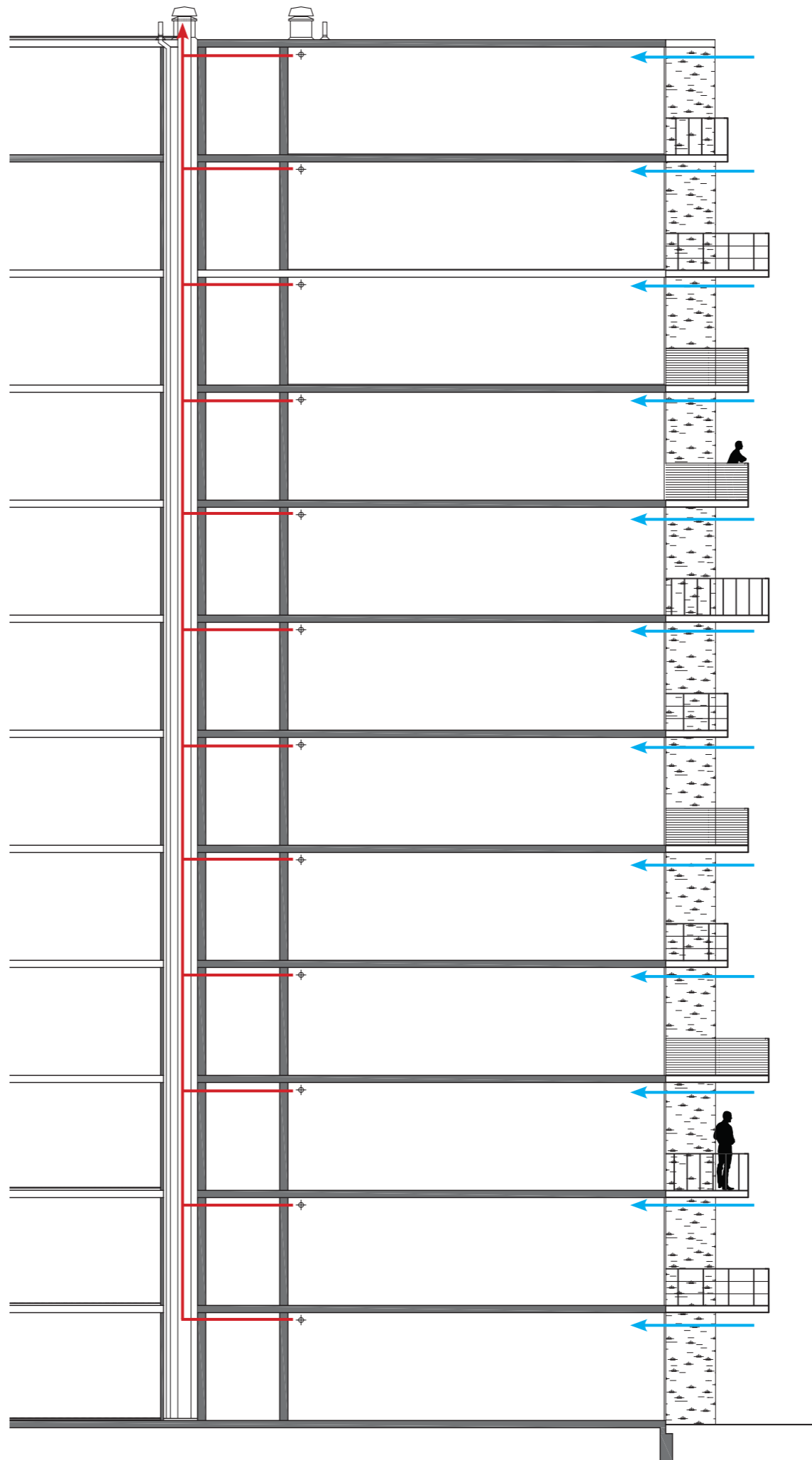


15mm garantieplaat
stijl- en regelwerk 50x70mm
waterwerende folie
10mm plaatmateriaal

hwa 80mm pvc grijs



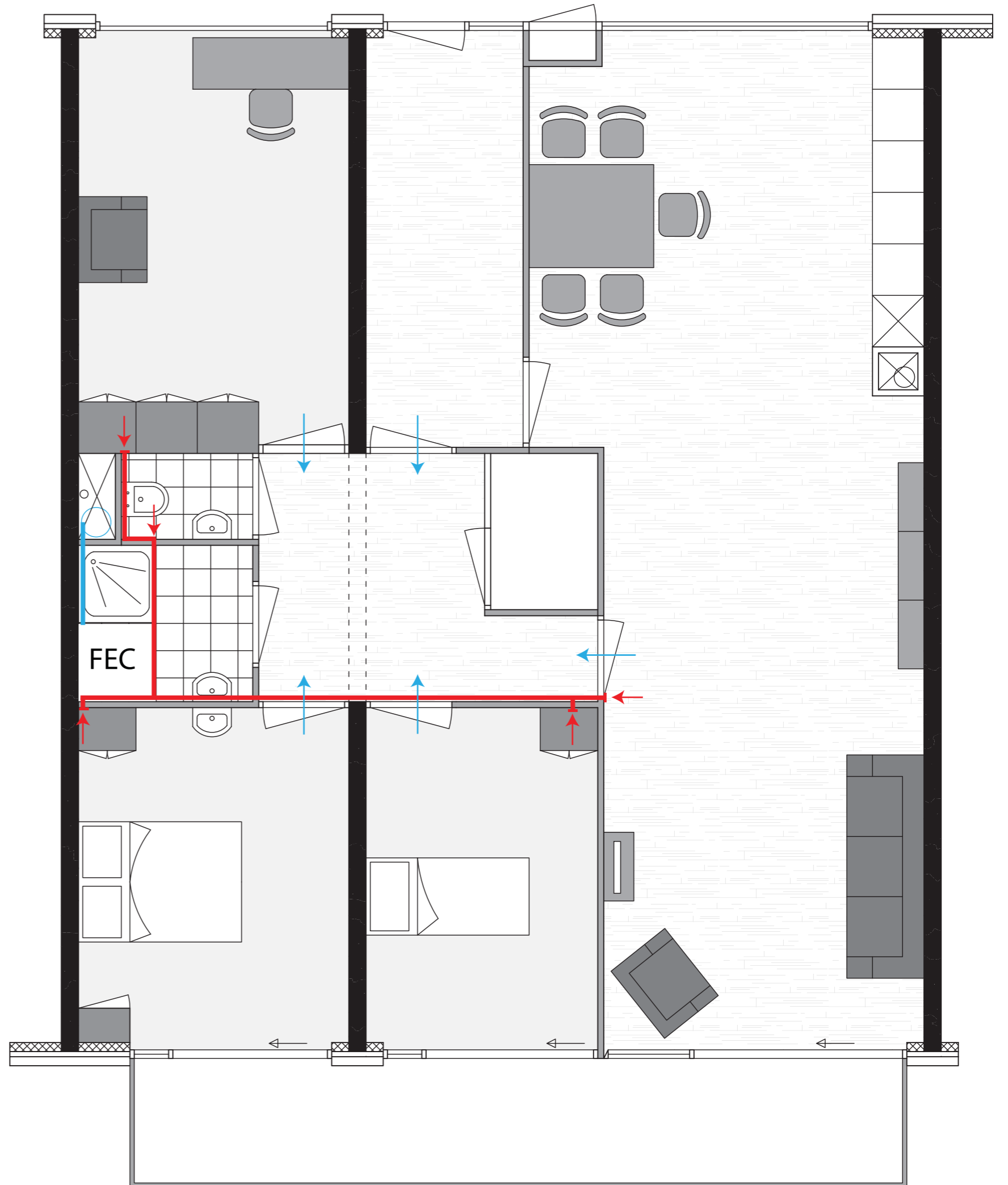
Ventilatieconcept



■ Flat Energy Cube

Prefab klimaatmodule:

- warmtepomp
- boiler
- CO₂-gestuurde ventilatie
- douch- WTW



■ Samenvatting

Leegstandsprobleem
Zoektocht naar passende huisvesting



Zelfredzaamheid
Sociale structuur
Individuele expressie



Informaliteit
Diversiteit in bevolking, functies, architectuur



Een woonomgeving voor het leven