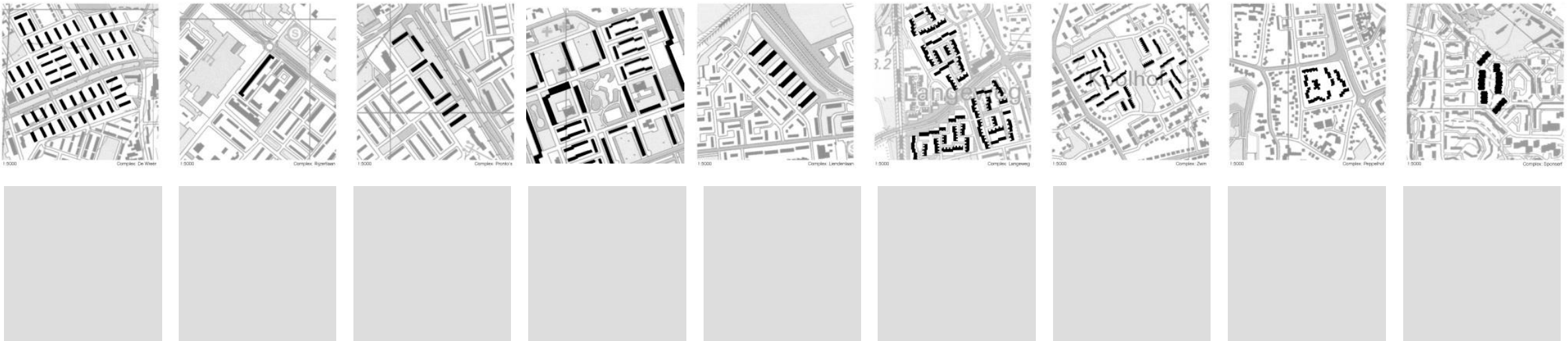


Routekaart voor verduurzaming

Stimular – Onderzoek naar de toekomstwaarde van woonzorggebouwen

8 december 2023 | Sandra Arts



BouwhulpGroep

Renoveren sinds 1978

In 1978 ontstaan vanuit de TU/e als bewoners-ondersteuner aan de keukentafel tijdens de stadsvernieuwing.

En sinds 2017 Lectoraat Duurzame Renovatie aan de Hogeschool Rotterdam.

Bijna 45 jaar werkzaam in de volkshuisvesting, architectuur en industrialisatie binnen de bestaande stad, en meer dan 40 jaar (huis-) adviseur voor gemeenten, bewonersorganisaties en meer dan 30 procent van de Nederlandse woningcorporaties en vastgoedeigenaren.

In totaal ruim een half miljoen woningen van de Nederlandse woningvoorraad onderzocht als architect adviseur - van buurtplan tot nokdetail en van nieuwbouw tot schilderbeurt.

Actief betrokken bij duurzame renovaties samen met vastgoedeigenaren in buurten, wijken en steden inclusief de financiering en optimalisatie door herhaling.



Aanleiding onderzoek naar toekomstwaarde van woonzorggebouwen



In hoeverre zijn bestaande woongebouwen 1970 - 1990 aanpasbaar



Bernissestein
(Zuidland, 1989)



Vredestein
(Zuidlaren, 1931)



Sint Martinus
(Zevenbergschen Hoek, 1987)



Het Reef
(Goor, 1991)



De Donk (Ulvenhout, 1968)

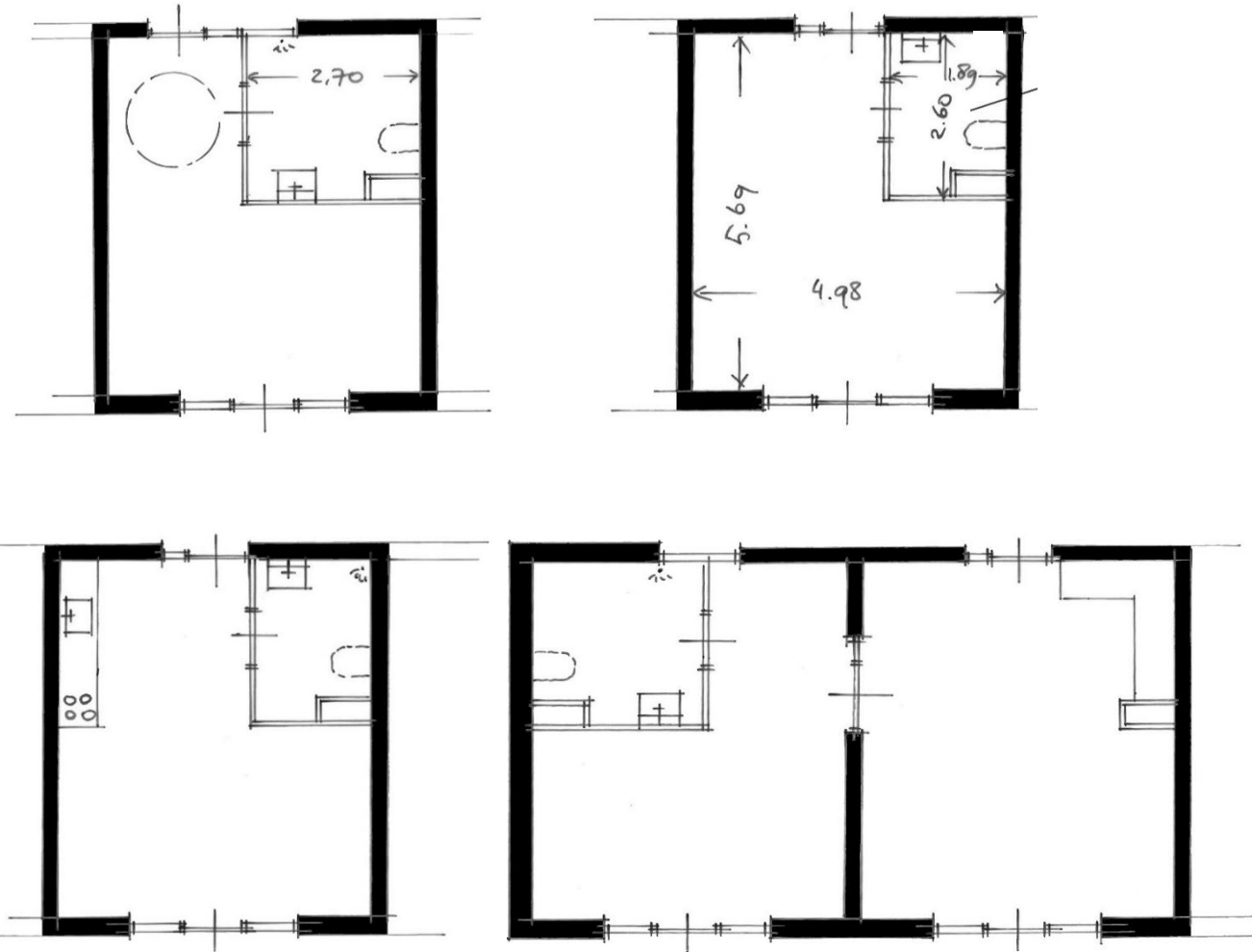
Inhoud

- Methode
- Resultaten onderzoek
- Praktijkvoorbeeld

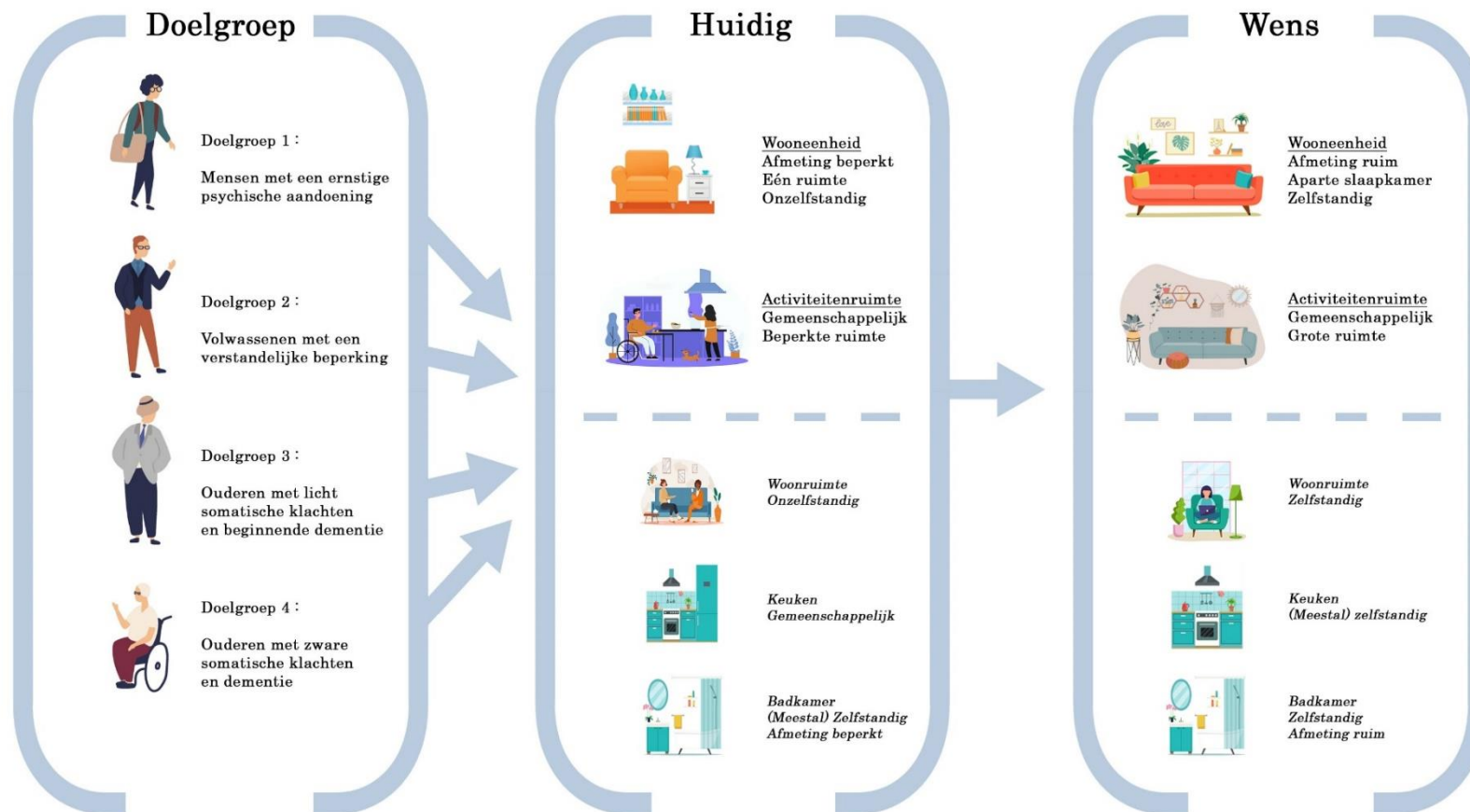
Methode

Vier typen wooneenheden als basis

1. Onzelfstandige wooneenheid met ruime individuele badkamer
2. Onzelfstandige wooneenheid met individueel toilet (i.c.m. collectieve badkamer)
3. Zelfstandige wooneenheid zonder aparte slaapkamer (studio rond 25 m²)
4. Zelfstandige wooneenheid met aparte slaapkamer (appartement rond 50 m²)



Methode



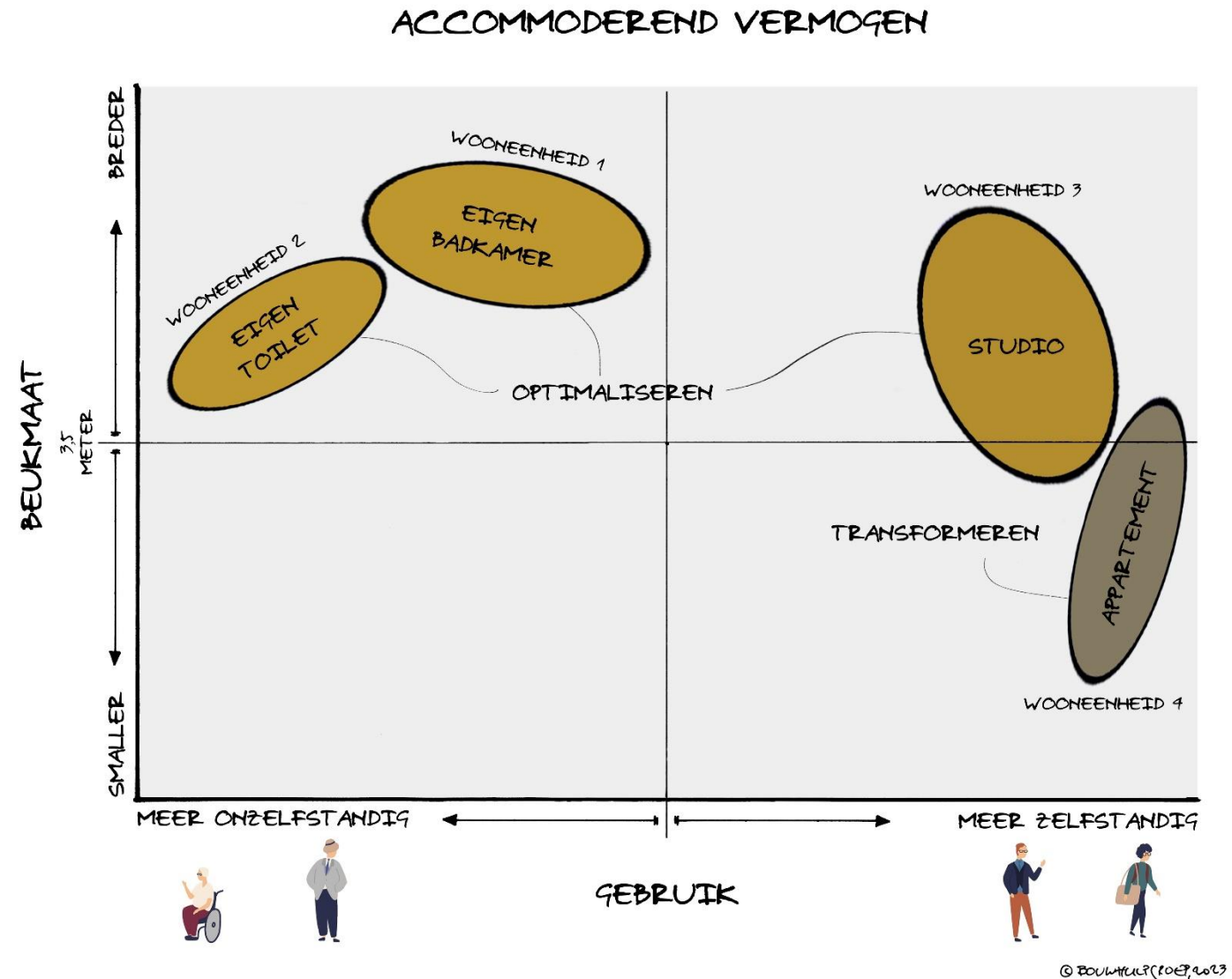
Wensen vanuit de huidige praktijk

- Grotere badkamer
- Aparte slaapkamer
- Ruimere wooneenheden
- Zelfstandige wooneenheden
- Studio's

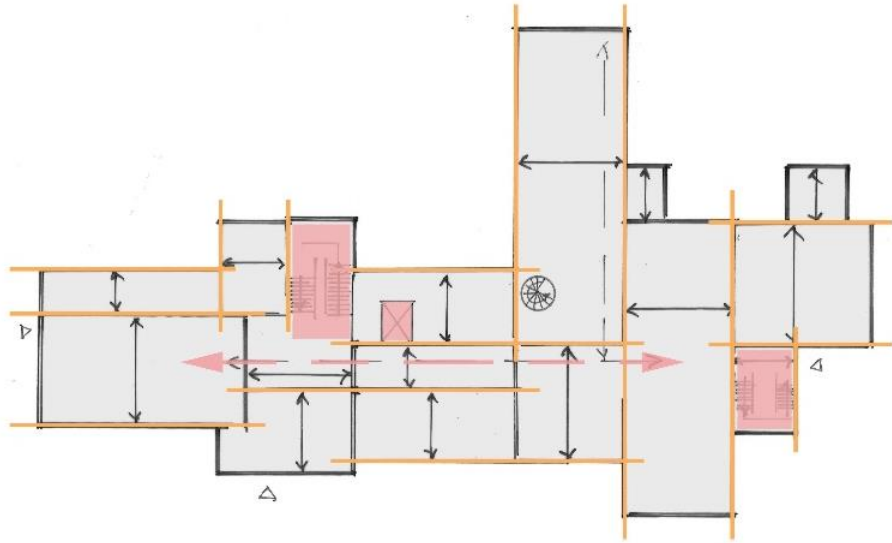
Careyn: "Ik zie dat langzaam wel bewustzijn ontstaat dat alleen samenvoegen van kamers tot grotere kamers geen invulling geeft aan de maatschappelijke opgave van toenemende zorgvraag in combinatie met een toenemend aantal ouderen."

Methode

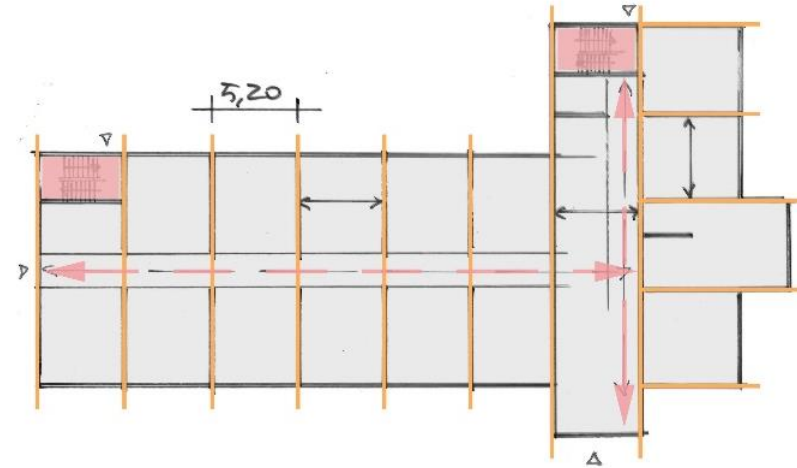
- Omslagpunt bij beukmaat van circa 3,5m zichtbaar (met ondergrens van 3,0m)
- Smaller (<3,5m): niet geschikt voor zorgbehoevende bewoners (minder valide)
- Breder (>3,5m): meest flexibele indelingsmogelijkheden binnen bestaand casco
- Samenvoegen zinvol voor eenheden tot beukmaat van 4,0m



Conclusie onderzoek



Vredestein
1931



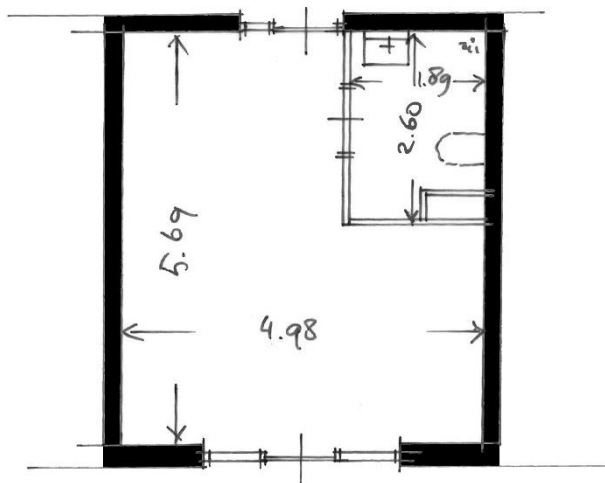
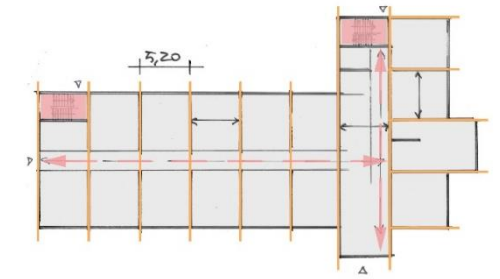
Sint Martinus
1987

Aanbevelingen onderzoek

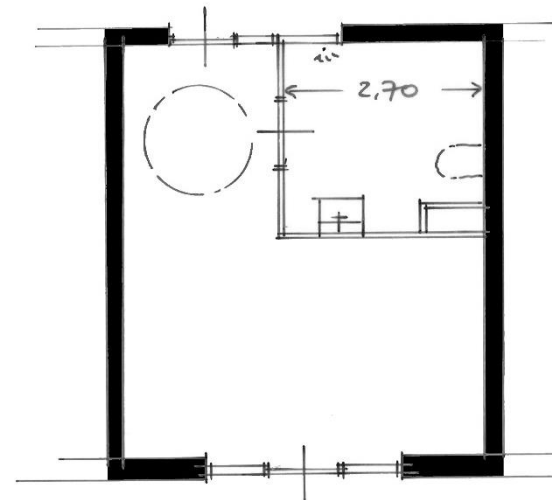
- Focus van het onderzoek lag op de gebruikskwaliteit van de (individuele) wooneenheden
- Ook andere ruimtelijke aspecten spelen een rol in het bepalen van het accommoderend vermogen van een gebouw, denk aan gebouwdiepte, gangbreedte, afmetingen lift, aanwezigheid & grootte van collectieve ruimten en woongroep grootte
- De toekomstwaarde van een gebouw wordt niet alleen bepaald door de gebruikskwaliteit
- Andere kwaliteitsaspecten spelen hierin ook een rol, zoals onderhoudskwaliteit, beeldkwaliteit en verduurzamings- mogelijkheden op het gebied van isolatie en installatie
- Al deze aspecten tezamen vormen de basis voor het ontwikkelen van een integrale visie voor de toekomst van een gebouw

Sint Martinus (Surplus)

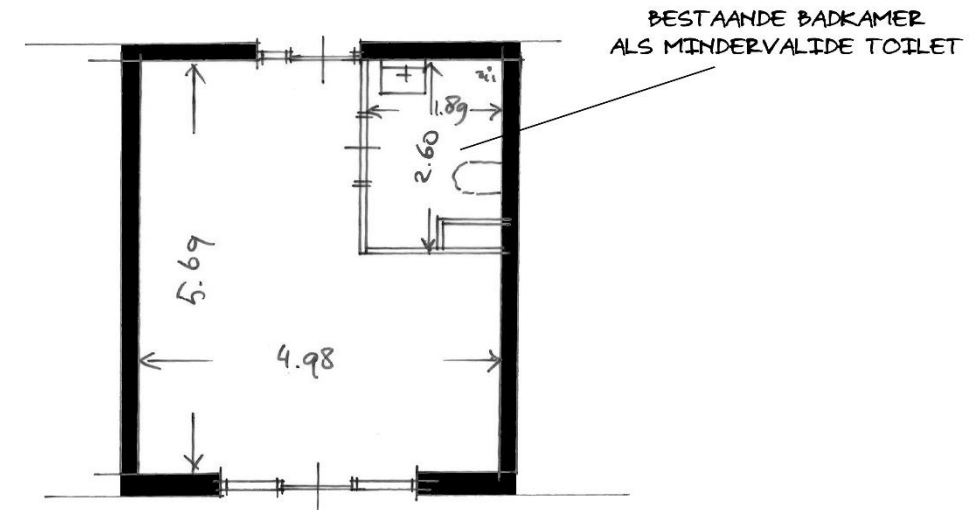
- Zevenbergschen Hoek, bouwjaar 1987
- Huidige doelgroep: 3 (ouderen, licht)
- Onzelfstandige eenheden (25x)
- Huidige grootte circa 28 m² (5,0m x 5,7m), badkamer 4,9m²



bestaand



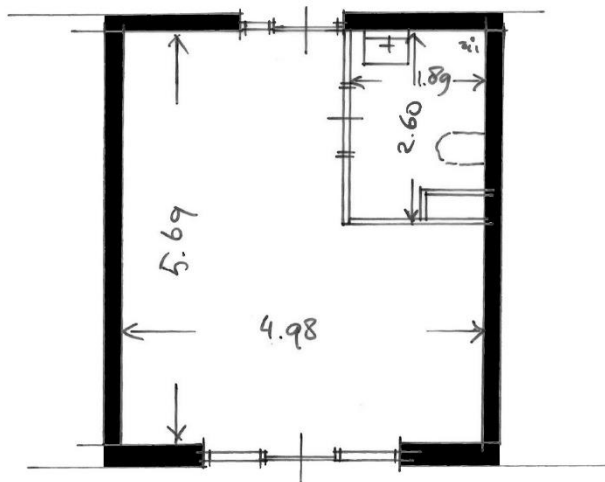
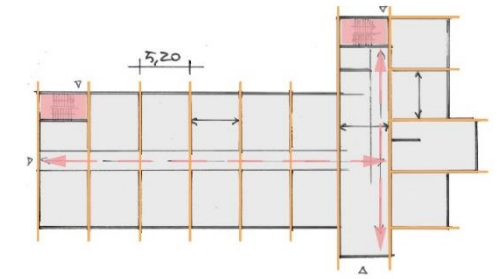
*1. individuele, ruime
badkamer*



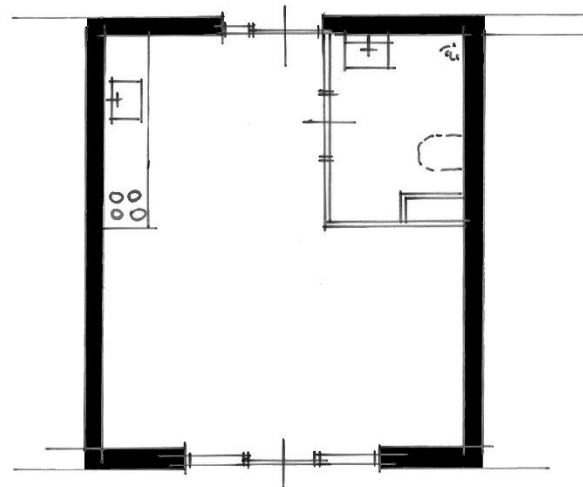
*2. individueel, ruim
toilet*

Sint Martinus (Surplus)

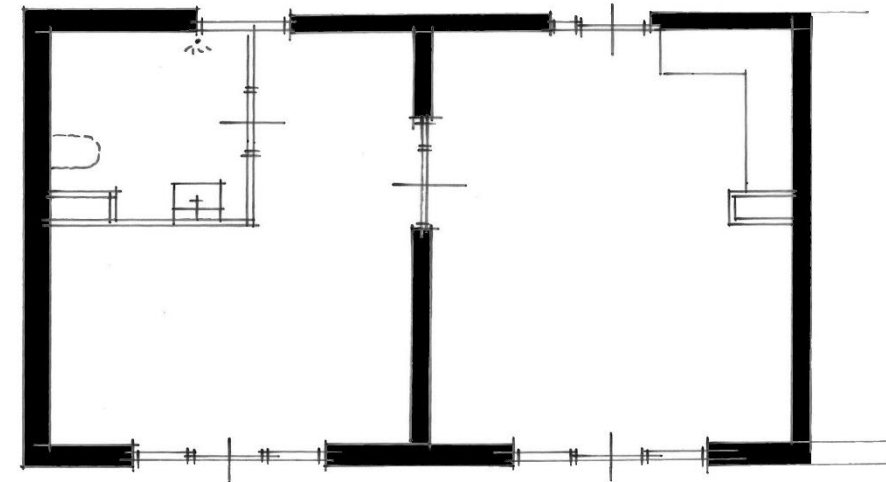
- Zevenbergschen Hoek, bouwjaar 1987
- Huidige doelgroep: 3 (ouderen, licht)
- Onzelfstandige eenheden (25x)
- Huidige grootte circa 28 m² (5,0m x 5,7m), badkamer 4,9 m²



bestaand

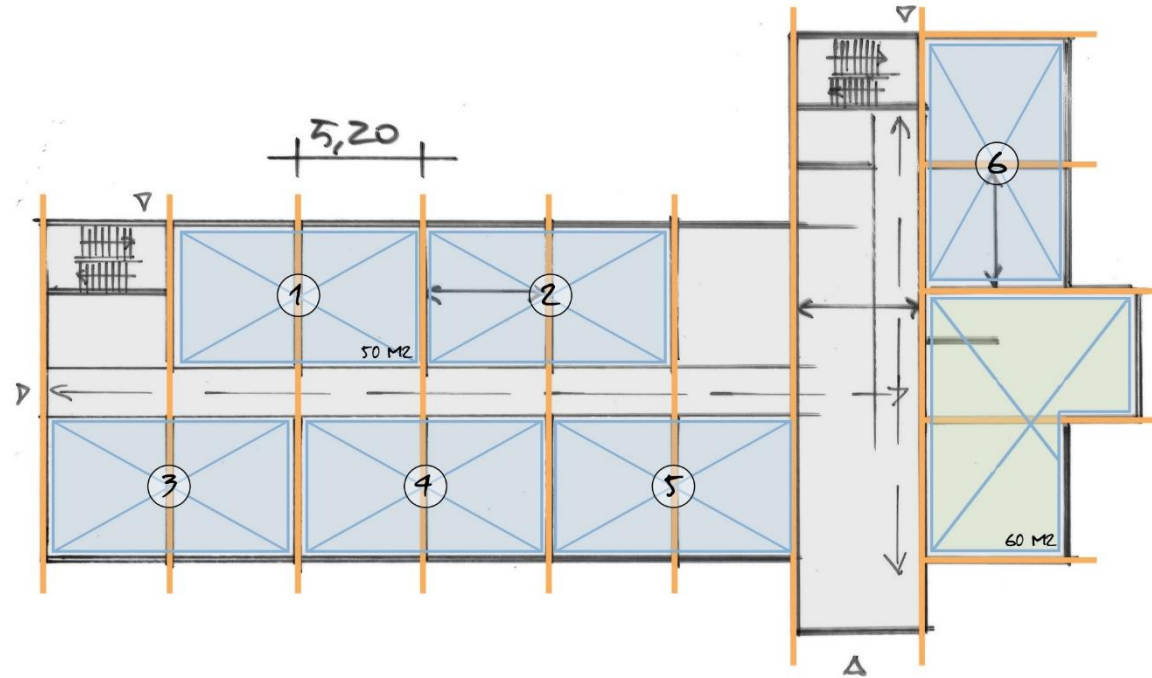


3. studio



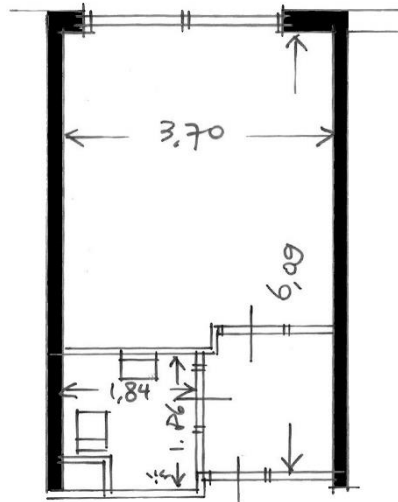
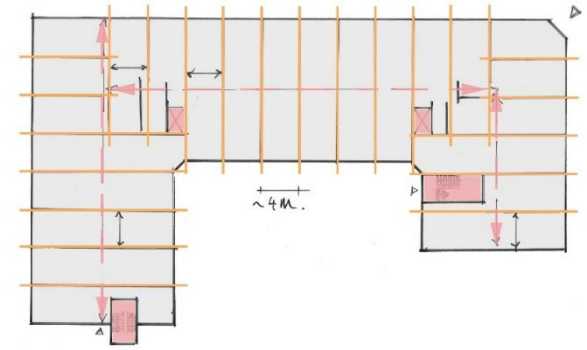
4. appartement

Sint Martinus (Surplus)

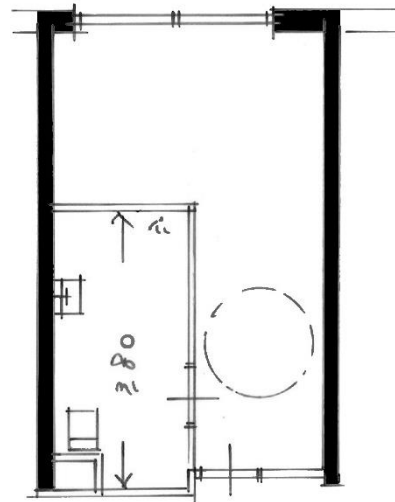


Bernissestein (Careyn)

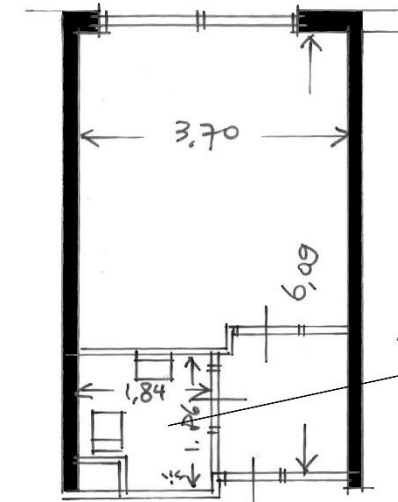
- Zuidland, bouwjaar 1989
- Huidige doelgroep: 3 & 4 (ouderen, licht en zwaar)
- Onzelfstandige eenheden (63x)
- Huidige grootte circa 23 m² (3,7m x 6,1m), badkamer 3,4 m²



bestaand



*1. individuele, ruime
badkamer*

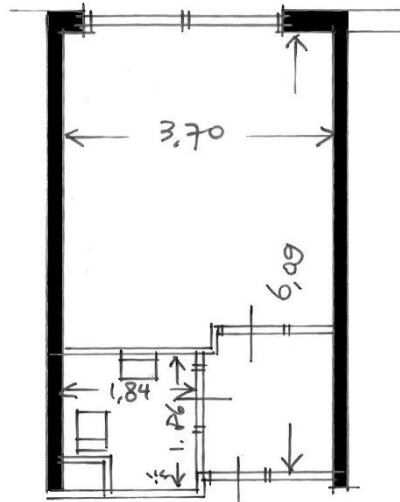
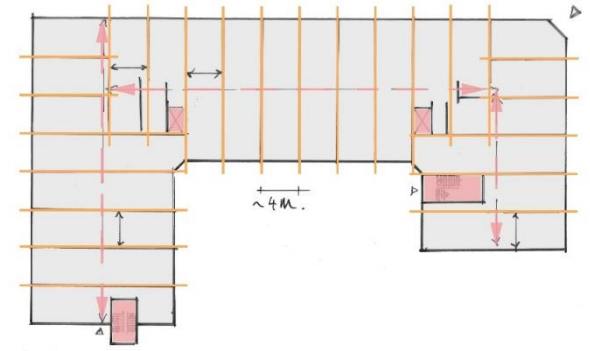


BESTAANDE BADKAMER
ALS MINDERVALIDE TOILET

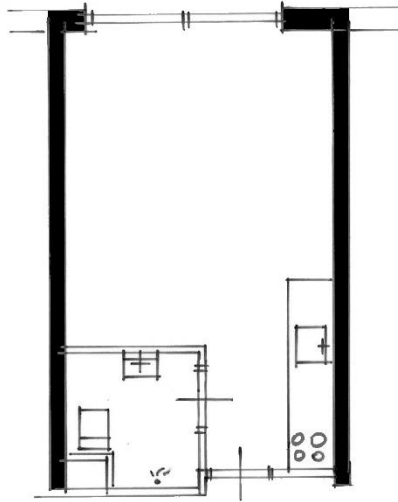
*2. individueel, ruim
toilet*

Bernissestein (Careyn)

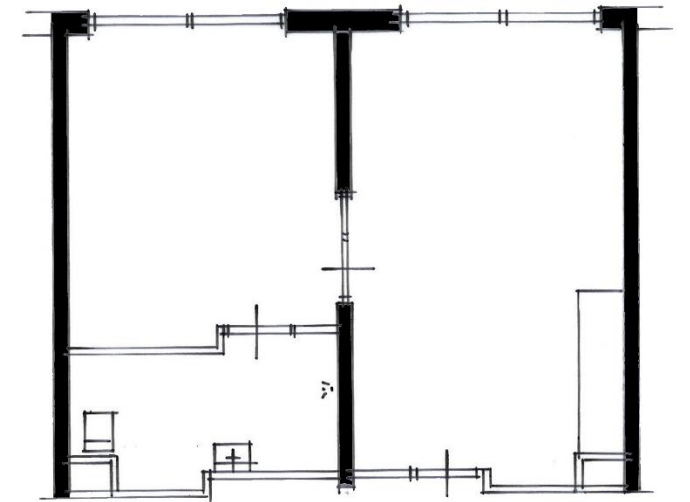
- Zuidland, bouwjaar 1989
- Huidige doelgroep: 3 & 4 (ouderen, licht en zwaar)
- Onzelfstandige eenheden (63x)
- Huidige grootte circa 23 m² (3,7m x 6,1m), badkamer 3,4 m²



bestaand

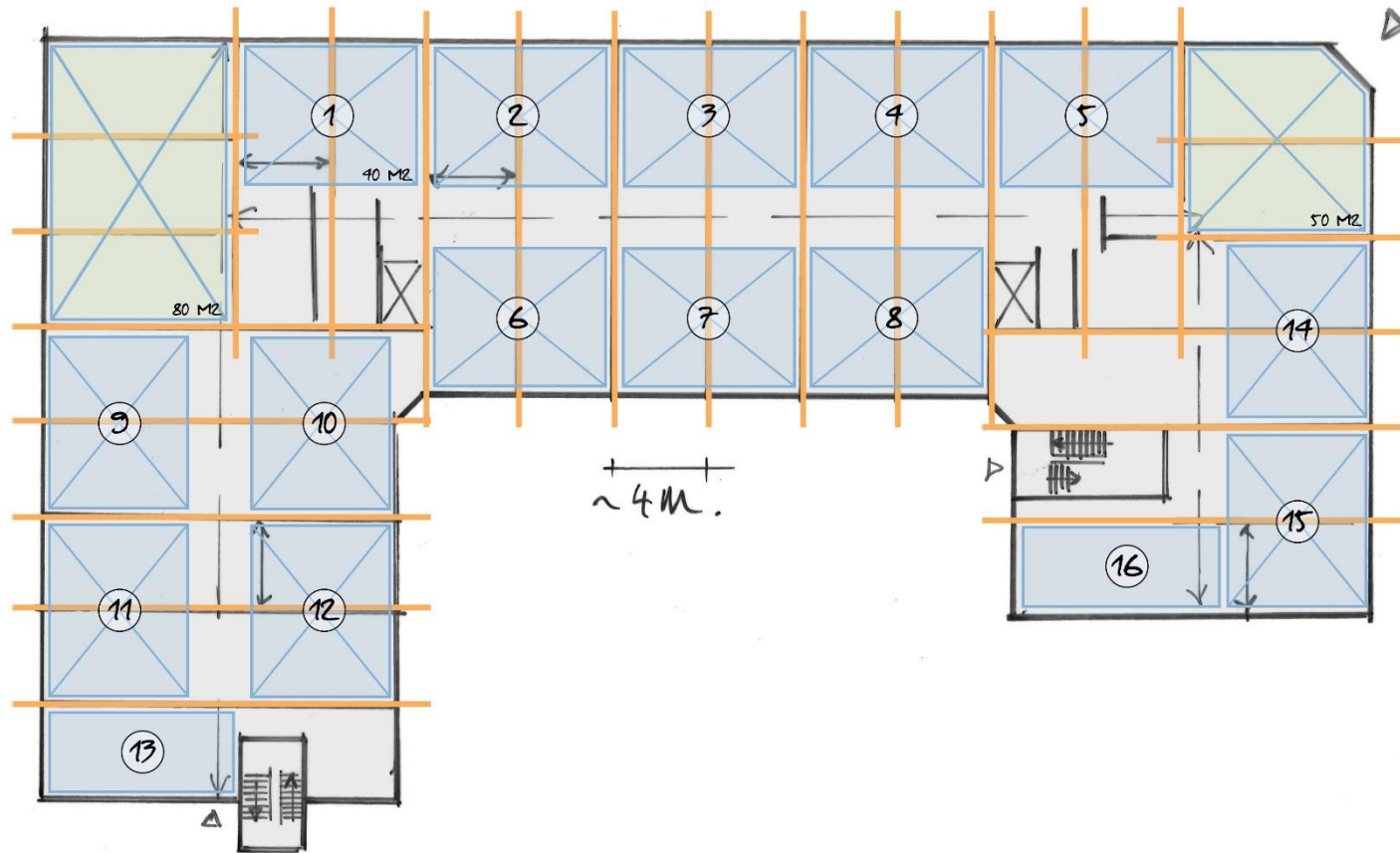


3. studio



4. appartement

Bernissestein (Careyn)



Vraag

Surplus: “De vier opties geven me handvatten om het gesprek aan te gaan over de toekomst van onze gebouwen met vastgoed- en zorgmensen.”

Herkennen jullie het genoemde pve ten aanzien van de gebruikswensen?

- Grotere badkamer
- Aparte slaapkamer
- Ruimere wooneenheden
- Zelfstandige wooneenheden
- Studio's

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT!

WWW.BOUWHULP.NL

