

# Buurtverjonging en vervangende nieuwbouw voor ouderen

## Inhoud

Inleiding.....	1
Uitbreiden aan stadsranden is niet zaligmakend .....	1
Woning voldoet lang niet altijd aan leeftijdsgebonden behoefte .....	2
Slim inbreiden met selectieve sloop biedt vele kansen .....	2
Parkeerdruk.....	4
Een bijzondere oplossing die zich in de praktijk bewezen heeft.....	5
Aantrekkelijke woonruimte voor iedereen haalbaar? .....	6

### Inleiding

**De vraag naar nieuwe betaalbare woonruimte is groot. Om aan die vraag te voldoen is onontkoombaar nieuwbouw nodig. Maar nieuwe woningen bouwen, die voldoen aan allerlei eisen op het gebied van alleen licht, lucht, energie en watergebruik, is niet voldoende. Voor echte aantrekkelijke woonruimte zijn allerlei voorzieningen in de directe omgeving noodzakelijk. Uiteraard zijn de routes naar die voorzieningen kort, direct, veilig en goed begaanbaar.**

### Uitbreiden aan stadsranden is niet zaligmakend

Om snel aan de vraag te voldoen worden grote projecten gepland in nieuwbouwwijken in weilanden aan de rand van steden. Dit gebeurt onder het mom van efficiëntie, snelheid en kwantiteit.

Vanuit meer fundamentele inzichten (beperken van energie, drinkwater en grondstoffen om te komen tot een circulaire economie) is het verder uitbreiden aan de stadsranden zeker niet zaligmakend.

Het uitdijen van de stad door nieuwe verafgelegen woonwijken vereist extra ruimte, materiaal en investeringen voor de aanleg van wegen, infrastructuur, openbaar groen, gemeenschappelijke gebouwen (sport/onderwijs/zorg) en retail-locaties. Dergelijke woonwijken leiden immers tot lange transportleidingen, (incl. voorzieningen als pompen), voor water, elektra, riolering en data. En dat vereist nog meer materiaalgebruik, hogere vervangingsinvesteringen en forsere onderhoudskosten. Bovendien gaat dat gepaard met een hoger energiegebruik dat alleen al nodig is om de (leiding-)(infrastructuur sowieso te kunnen gebruiken..

Na oplevering van dergelijke nieuwbouwwoningen zijn de bewoners permanent aangewezen op lange transportlijnen en dus hoge kosten voor mobiliteit naar werk, school, winkels en andere voorzieningen (zorg/cultuur/sport/recreatie).

## **Woning voldoet lang niet altijd aan leeftijdsgebonden behoefte**

Zoals overal bestaat, zeker in de stedelijke gebieden, een groter wordend deel van de bevolking uit mensen in de pensioengerechtigde leeftijd. Veel van deze bewoners bewonen, vaak met geringe kosten voor de restant hypotheek, een eengezinswoning met meerdere slaapkamers en een eigen tuin. Door maatschappelijke ontwikkelingen en politieke keuzes zijn zij genoodzaakt zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning te blijven en daar oud te worden.

Natuurlijk weet iedereen, de gemeentelijke politici inclusief, dat ouder worden bij velen gepaard gaat met toenemende fysieke problemen. Dan is het nodig om de obstakels, die een lang en veilig verblijf in de weg staan, weg te nemen. Hoe futiel die obstakels, in de ogen van iemand zonder beperking, ook zijn. De bereidheid bij gemeenten en corporaties, om de kosten voor aanpassingen van die woningen (mee) mogelijk te maken, blijkt beperkt te zijn en is bovendien slechts moeizaam af te dwingen.

Helaas zijn het juist ook die vaak oudere bewoners die na een valpartij met botbreuken (heup en pols) en hersenletsel op de spoedeisende hulp terecht komen. In 2018 waren dat 75.000 mensen. Voor 4396 personen bleek de val zelfs fataal. Struikelen over drempels, uitglijden in de badkamer, maar vooral een val van de trap zijn de belangrijkste oorzaken. Na een valpartij konden zo'n 10.000 mensen niet meer naar hun woning terug en moesten zij in een verpleeghuis worden opgenomen.

Vooraf ouderen, die zich bewust zijn van hun fysieke beperkingen en chronische klachten, willen best overwegen om te verhuizen. Een praktisch ingedeelde woning, alles gelijkvloers en iets kleiner, met een minimum aan onderhoud, zicht op gebruiks- en kijkgroen maar zonder eigen tuin scoort dan hoog.

Maar een aantrekkelijke woning alleen is niet voldoende om ouderen tot verhuizen te verleiden. Zo'n nieuwe woning wordt voor hen pas echt aantrekkelijk als er in de directe nabijheid, dus op loopafstand, voldoende voorzieningen aanwezig zijn (winkels, zorg, openbaar vervoer, cultuur). Maar het meest overtuigend is het, wanneer zo'n woning in de eigen vertrouwde buurt staat en de sociale contacten blijven bestaan en men de bekende voorzieningen kan blijven gebruiken.

Naast deze emotionele argumenten en afwegingen zijn er natuurlijk ook financiële aspecten die een rol spelen. Vaak blijkt de hoogte van de woonlasten in de nieuwe woning ten opzichte van de woonlasten in de bestaande woning een doorslaggevende reden om al dan niet te verhuizen. De overgang van een eigen woning - met minimale hypotheeklasten en wat hogere energielasten - naar een woning in de vrije sector huur, is financieel onoverkomelijk. Voor huurders van sociale woningen is die overgang in financieel opzicht vaak makkelijker te maken.

De wens ouderen, ondanks toenemende gezondheidsklachten zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' te laten wonen vraagt ook om een reeks maatregelen die dat mogelijk moeten maken. Een daarvan is om in bestaande wijken specifieke gestapelde nieuwbouw te realiseren voor mensen uit diezelfde wijk die hun grote, onderhoud vergende, onpraktische verdiepingwoning wel willen inruilen.

## **Slim inbreiden met selectieve sloop biedt vele kansen**

Omdat groen en open ruimten in een bestaande wijk, vanwege de gewenste leefbaarheid, niet ongestraft voor nieuwbouw kunnen worden opgeofferd, ligt het voor de hand, ruimte te creëren door groepjes woningen, dicht bij concentraties van voorzieningen, te slopen en op die locaties specifieke en uitgekende gestapelde nieuwbouw te realiseren.

Ten tijde van de wederopbouw zijn er in de toenmalige nieuwbouwwijken, in zogenaamd stempelstramien, in korte tijd talloze, nagenoeg identieke, woningen gebouwd met standaard kenmerken. Dat trok en trekt nog steeds gebruikers/bewoners met grotendeels overeenkomstige kenmerken. En dat terwijl de wensen en kenmerken van de huidige generaties inwoners (bewoner én woningzoekende) veel meer verschillen, wat weer leidt tot een veel gevarieerder programma aan wooneisen. Het slopen van een aantal woningen in een buurt gebeurt al op diverse plaatsen. Bepaalde woningblokken uit de jaren 50 en 60 zijn, door bouwwijze, indeling, ligging of grootte en woningtype, binnen de beschikbare budgetten (sociale huur) in de ogen van de corporaties niet of nauwelijks aan toekomstige wooneisen aan te passen. Dus worden er ook nu blokjes huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor eigentijdse, vervangende, gestapelde nieuwbouw. Het gaat dan vaak om bouwprojecten met koopwoningen of woningen in het hogere huursegment.



Vervangende nieuwbouw wijk De Kruiskamp te 's-Hertogenbosch; aanzicht van deze nieuwbouw aan de Mariniersstraat (Google)

Het vervangen van grondgebonden woningen, door moderne energie neutrale gestapelde nieuwbouw vergroot de variatie in het woningaanbod in een bestaande wijk. Daardoor verbetert de aantrekkingskracht van de buurt of wijk. De duurdere nieuwbouw trekt andere bewoners, met andere kenmerken, wensen en behoeften, dan de oorspronkelijke sociale huurders hadden. De nieuwe, meestal jongere, bewoners geven daarmee bestaande voorzieningen in de buurt op het gebied van bijvoorbeeld zorg, onderwijs, retail, sport, recreatie en openbaar vervoer een nieuwe impuls. Vervangende nieuwbouw in bestaande wijken gebeurt dus wel, maar de invulling is nu vooral gericht op het aantrekken van draagkrachtige woningzoekenden. Een aardige bijkomstigheid is het feit dat de fris ogende nieuwbouw de eigenaren van omringende woningen aan ook aanzet om het uiterlijk en de uitstraling van hun eigendom flink op te poetsen. Men wil niet uit de toon vallen met een woning die zichtbaar onderhoud nodig heeft. Door die vervangende nieuwbouw juist specifiek af te stemmen op het verleiden en aantrekken van oudere 'grootwoners' uit de buurt en hen in hun eigen wijk een veilige, comfortabele en toch betaalbare nieuwe woonruimte te bieden, komt de doorstroming en de verjonging in de wijk op gang.

De ouderen die in het nieuwe complex gaan wonen komen uit de directe omgeving, uit de dezelfde buurt of wijk waar het complex is gerealiseerd. Het wordt helemaal een doorslaand succes wanneer de vrijkomende woningen, bij voorrang worden verhuurd aan naasten en familie. Voorwaarde is dan wel dat zij verder weg wonen en al aantoonbaar mantelzorg verlenen en graag wat dichterbij willen wonen.



Gesloopte rijtjeswoningen in de Schutskamp te 's-Hertogenbosch, een bouwrijp terrein voor specifieke nieuwbouw

Mijn voorstel is dan ook: sloop in de verschillende stadswijken met 'stempelbouw' een aantal blokjes van 10 tot 20 woningen uit de jaren 50-80, die technisch of financieel, moeilijker aan de huidige woonwensen zijn aan passen. Afhankelijk van het aantal woningen en de diepte van voor- en achtertuin ontstaat dan een leeg bebouwingsoppervlak van ruim 1000 tot 3000 vierkante meter. Met een goede stedenbouwkundige benadering en aantrekkelijke architectuur is het mogelijk op die locatie nieuwe gestapelde woningen te realiseren die van alle gemakken zijn voorzien en die volledig energieneutraal zijn. Bij een bebouwingpercentage van 65 tot 75 procent en 3 tot 4 woonlagen levert dat zo'n 25 of 75 woningen met een woonoppervlak van tenminste 80 m<sup>2</sup> op. Een winst van 15 tot 55 nieuwe woningen in een complex dat, zonder aantasting van het areaal aan openbaar groen binnen de bestaande bebouwing is gerealiseerd.

### **Parkeerdruk**

Ten tijde van de bouw van genoemde 'oude' woningen werd geen rekening gehouden met de omvang van het eigen autobezit zoals we dat nu kennen. In veel straten, buurten en wijken bestaat een nijpend tekort aan parkeerplekken. Het is een opdracht aan het openbaar bestuur en hun stedenbouwkundige architecten om in ontwerpplannen voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners op te nemen en tegelijkertijd extra parkeeraccommodatie voor bewoners uit omliggende straten te realiseren. Openbare gebouwen en bedrijfsgebouwen dienen de eigen parkeervoorziening te verzorgen en niet af te wentelen op de openbare ruimte.

Op vele plaatsen in de wereld worden in dicht bevolkte dorpen en steden ondergrondse parkeerplaatsen gepland én uitgevoerd. Er zijn daar vele oplossingen gevonden en toegepast met een goede prijs-prestatie voor toegankelijke ondergrondse parkeerplaatsen tegen een laag betaalbaar tarief.

Zo kan een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte verkregen worden door stalling van de auto's met een 'mechanisch parkeersysteem'. De auto wordt op straatniveau in een specifieke ruimte op een plateau (of in een shuttle) geplaatst. De auto wordt automatisch getransporteerd naar een garageplaats. Een dergelijke geautomatiseerde autostalling kan ondergronds of bovengronds (bijvoorbeeld tegen een blinde gevel) worden gebouwd, waarbij de gestalde auto's volledig schuil kunnen gaan achter, kleurige, PV-panelen aan de buitenkant van de stalling.

### **Een bijzondere oplossing die zich in de praktijk bewezen heeft**

Vivalib Nederland, voortgekomen uit een partnership met Vivalib Frankrijk, heeft jarenlang onderzoek gedaan naar de wijze waarop mensen prettig wonen en wat er gebeurt als ze, gelet op de bijkomende ongemakken, zeer oud worden.

De resultaten van die onderzoeken hebben geresulteerd in 'Vivalib® evolutieve appartementen' waarbij in het ontwerp, zelfstandigheid en eigen regie uitgangspunt zijn.

Het innovatieve en eigentijdse woonconcept van Vivalib stelt mensen in staat zo lang mogelijk en actief in hun eigen omgeving ouder te worden. De appartementen zijn zo ontworpen dat ze veel comfort bieden en mee kunnen groeien met de behoeften van de ouder wordende mens.

Dit wordt evolutief (= zich geleidelijk ontwikkelend) genoemd. Afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden zijn naar behoefte extra services bij te schakelen zonder dat er extra aanpassingen aan de woning nodig zijn.

In het ruime, goed ontworpen en uitgeruste appartement (valpreventiemaatregelen, handige lichtroutes en integrale alarmopvolging) is het sowieso gewoon prettig wonen.

De servicecentrale op afstand met personen alarmering (24/7) maakt het wonen ronduit zorgeloos. Bij medische problemen kan, in overleg, op afstand worden gemonitord (hartslag, e.d.). Bij zwaardere gezondheidsproblemen kan een verpleegkundige of arts zelfs op afstand toezicht houden.

Een slimme installatie en één afstandsbediening waarmee alles is te bedienen maakt dit mogelijk.

Met een tablet is contact mogelijk met internet en services en kan beeldcontact met familie en bekenden en waar nodig professionals, worden onderhouden..

Met andere woorden: motorische, zintuiglijke of cognitieve achteruitgang kan zo, binnen de eigen, vertrouwde, setting worden opgevangen.

Vivalib is zowel voor de sociale woningbouw als voor de vrije sector/particuliere bouw een oplossing en is zowel mogelijk als nieuwbouw als in bestaande bouw. Om te voorkomen dat door leeftijd gestigmatiseerde gebieden ontstaan streeft Vivalib naar eenheden in een omgeving met een gemengde bevolkingssamenstelling en leeftijdsopbouw. Uit ervaring is gebleken dat daardoor 'van nature' contacten ontstaan voor eventuele extra 'mantelzorg'-ondersteuning.

Bij concrete renovatie of nieuwbouwprojecten werkt Vivalib in een samenwerkingsproces met corporaties, gemeente, ontwikkelaars en/of beleggers stapsgewijs naar realisatie toe.

Met een stedenbouwkundige analyse en toets van de fysieke omgeving wordt bepaald of de plek i.v.m. bereikbaarheid van voorzieningen, geschikt is om bewoners oud te laten worden.

Ook worden de woonplattegronden getoetst op geschiktheid voor een Vivalib aanpak.

Als de opdrachtgever de aanbevelingen overneemt worden plattegrond en materiaaltoepassing uitgewerkt en vindt engineering van de automatisering en technische installaties plaats.

Vivalib regelt de overeenkomst met het serviceplatform: “de Zorgcentrale” en biedt ondersteuning bij de prijsonderhandeling op Vivalib onderdelen.

Tijdens de uitvoering ziet Vivalib toe op het bewaken van het afgesproken kwaliteitsniveau en de instructies aan de installateur. Vivalib zorgt voor het testen van het automatiseringspakket in de woning en de verbinding met het serviceplatform.

### **Aantrekkelijke woonruimte voor iedereen haalbaar?**

Technisch blijken alle leeftijdsgebonden woonwensen uitvoerbaar te zijn. Is dat ook financieel haalbaar? Ja, als de politiek én de financiële sector dat echt willen én mogelijk maken. Dat vergt nog een intensieve dialoog en effectieve besluitvorming. Dat lukt wanneer alle partijen bereid zijn hun korte termijn belangen te gaan behartigen vanuit ons aller lange termijn belangen. Daarbij is een integrale kosten-baten afweging onvermijdelijk. Dus alle huidige, maar ook toekomstige kosten worden meegewogen. Toekomstige kosten die bijvoorbeeld te maken zijn voor het omzetten van afval naar bruikbare grondstoffen, energie opwekken (en verbruiken) dat niet vervuult, materialen inzetten uit niet-uitgeputte bronnen. Ook de kosten voor het terugdringen van luchtverontreinigingen en de gevolgen van die luchtverontreiniging zijn serieus toe te rekenen. Bij zo'n gewogen beleid zijn vele huidige kosten voor gezondheid en armoede te beteugelen. Dat betekent voor de toekomst veel beter beheersbare kosten.

De benodigde gelden zijn onder bescherming van overheden eerlijk te verdelen. Voor de financiële sector een taak niet het eigen gewin voorop te zetten, maar transparant constructies mee te bedenken (en aan te bieden) die de woonambities haalbaar en betaalbaar maken.

**Met de geschetste aanpak kunnen gemeenten, corporaties en marktpartijen direct beginnen.**

**Dat levert alleen maar winnaars op.**