

Afstudeerrapportage

**Mustafa Karagoz
Xander Bernaards**

De verjonging van een ouderenhuisvesting

Voorwoord

In het kader van de afstudeerfase van onze opleiding HBO- Bouwkunde aan de Hogeschool van Utrecht (HvU), hebben wij deze scriptie geschreven. De aanzet voor de onderwerpskeuze(s) is gegeven door een combinatie van het door het bureau aangewezen project en de input vanuit onze begeleiders van de HvU.

De scriptie is tot stand gekomen door middel van literatuurstudie. Daarnaast zijn tijdschriften, verslagen en is Internet geraadpleegd.

In overleg met de begeleiders van de HvU en het bureau Van der Vlist (Vdvz) is het uitgangspunt geweest dat ieder van ons een gelijke bijdrage zou leveren aan het eindproduct. Naar onze mening zijn we hier in geslaagd, alhoewel een exacte taakverdeling niet is weer te geven. We hebben deels gezamenlijk en deels ieder voor zich per onderdeel onderwerpen uitgezocht, uitgewerkt en op papier gezet.

Tenslotte willen wij iedereen bedanken die het voor ons mogelijk gemaakt hebben dit project uit te voeren.

Allereerst gaat onze dank uit naar de medewerkers van **Vdvz** architecten voor alle hulp en de prettige samenwerking: John Kuik (bouwkundig advies), Ton Roovers (advies in de kosten) en in het bijzonder onze begeleider Aart v.d. Vlist (architect).

Ook willen we onze interne begeleiders op de HvU, dhr. Ivo Mattens en dhr. Sebastian Fischerbaling bedanken voor hun begeleiding en getoonde interesse.

Tevens zijn wij onze dank verschuldigd aan ing. Leo Snijders (Adviesburo Snijders), Rob Luggens (Luggens&Partners), Arjen Velthuis en Rob Kerssies (Helebrekers Technieken) voor de externe - professionele en vakgerichte – advisering.

Verder gaat onze dank uit naar: De Turkse vrouwen- en mannengroep en de cliëntenraad van de Liendert, die tijd voor ons hebben vrijgemaakt om een interview af te nemen; DP6 Architectuurstudio voor enkele presentatietekeningen en telefonische consultaties.

Ten slotte willen we onze familie en vrienden bedanken voor hun steun en hulp, de overige stagiaires bij Vdvz die van tijd tot tijd voor een leuke periode gezorgd hebben en uiteraard iedereen die we zijn vergeten

Mustafa Karagoz
Xander Bernaards

Juli 2005

Inhoudsopgave

1.	Vdvv architecten	3
1.1	Bureau omschrijving	3
1.2	De aanleiding tot het initiatief	3
1.3	Benadering van Vdvv	3
1.4	Onderzoekspunten	3
2.	Ten geleide	4
3.	De vergrijzing	5
3.1	Wat zijn de belangrijkste verwachtingen voor de toekomst?	5
3.2	Veranderingen in huishoudenpositie	5
3.3	Stijging ouderen kan ook andere problemen geven	6
3.4	Verdunning familienetwerk van ouderen	6
3.5	De woonsituatie van ouderen	7
3.6	Lichamelijke beperkingen en geschikte woningen	7
3.7	Fysieke en sociale woonomgeving	7
3.8	Verhuishwensen, verhuizingen en slaagkansen	7
3.9	Allochtone ouderen	8
3.10	Belangrijkste punten wat betreft ouderenhuisvesting	8
4.	Het project	9
4.1	De wijk	9
4.2	Het gebouw	9
4.3	Model huidig	10
4.4	Model nieuw	10
5.	De sloop	11
5.1	Historische ontwikkelingen	11
5.2	Keuzebepaling	11
5.3	Veiligheidsaspecten	11
5.4	Analyse van het gebouw	11
5.4.1	Waarom zal er gesloopt worden	11
5.4.2	Wat <i>kan</i> er gesloopt worden? Constructieanalyse	11
5.4.3	Afspraak met constructeur	12
5.4.4	Wat <i>zal</i> er gesloopt worden?	12
5.5	Sloopvergunning	13
5.6	Asbestsaneringsdraaiboek	13
5.7	Selectief slopen	13
5.8	Slooptechniek	13
6.	Woningen	14
6.1	Zelfstandig	14
6.2	Verzorging	14
6.3	Verpleging	14
7.	Keuze bouwsysteem	15
8.	De torens	16
8.1	De uitgangspunten	16
8.2	Optie 1	17
8.3	Optie 2	18
8.4	Dagmaat woningen	18
8.5	Hoogte woningen	18
8.6	Keuze	18
9.	De plattegronden	19
9.1	Balkons	19
9.2	Gevels	19
9.3	Indeling	19
9.3.1	Toegang woning	19
9.3.2	Verkeersruimte	19
9.3.3	Verblijfsruimte	20
9.3.4	Slaapfunctie	20
9.3.5	Kookfunctie	20
9.3.6	Badkamer	20
9.3.7	Plattegrond	20
10.	De balkons, galerij en verbindingsbrug	21
10.1	Balkons	21
10.2	Galerij	21
10.3	Verbindingsbrug	21
11.	Brandveiligheid	22
11.1	Brandcompartimentering	22
11.2	De deuren	22
11.3	Vluchten	22
11.4	Brandhaspel	22
11.5	Sterkte van de constructie bij brand	22

12.	Constructie	23
12.1	Betonwanden	23
12.2	Vloeren	23
12.3	Kokerfunctie	23
12.4	Koppeling aan bestaande gebouw	23
13.	Bouwfysica en installaties	24
13.1	Binnenmilieu	24
13.1.1	Thermisch binnenmilieu	24
13.1.2	Luchtverversing	24
13.1.3	Bevochtiging	24
13.1.4	Verlichting	24
13.1.5	Geluid	24
13.2	Hellebrekers technieken	24
14.	De prefab elementen	25
14.1	Sparingen	25
14.2	De gevel- vloerverbinding	25
14.3	Transport	25
14.4	Uitvoering	25
14.5	De verschillende elementen	26
14.6	Overzicht elementen	26
14.7	Kosten	26
15.	Afweging renovatie/ nieuwbouw	27
15.1	Gesprek met de cliëntenraad van De Liendert	27
15.2	Renovatie, referentieprojecten	28
15.3	De renovatie van de bestaande woningen	30
16.	Kosten renovatie, Kosten nieuwbouw	31
17.	De allochtone ouderen	33
17.1	Opleiding en werk	33
17.2	Gezondheid	33
17.3	Woonvoorziening	33
17.4	Ouderenzorg voor allochtonen	34
17.5	Hoe kunnen deze (groepen) ouderen bereikt worden	34
17.5.1	Drie cirkels	34
17.5.2	Actieve ouderen	34
17.5.3	Multicultureel personeel	34
18.	Turkse ouderen	35
18.1	Rol van de ouderen	35
18.2	Religie	35
18.3	Inkomen	35
18.4	Huisvesting	35
18.5	Het terugkeren bij de Turkse ouderen	35
18.6	De zorg van Turkse ouderen	36
18.7	Kinderen minder loyaal	36
18.8	De zorg in Turkije	36
18.9	De gesprekken	37
18.9.1	De vrouwengroep	37
18.9.2	De mannengroep	37
18.9.3	Tot slot (over deze groepen)	37
18.9.4	Dhr. en mevr. Köse	38
18.9.5	Mevr. Sepetci	38
18.9.6	Dhr. en mevr. Karagöz	38
18.9.7	Eigen ideeën	39
19.	Huisvesting Turkse ouderen de Liendert	40
20.	Conclusie	42
21.	Literatuur	43
22.	Bijlagen	

1. Vdvz architecten

1.1 Bureau omschrijving

VDVZ Architecten is opgericht in 1997 en heeft op dit moment een vaste personeelsbezetting van 4 personen. Er wordt al jarenlang in opdracht van en samen met een tal van instellingen en bedrijven gewerkt. Een van de instellingen waarvoor al meerdere malen is gewerkt, betreft het Zorgcentrum Gooiers Erf te Hilversum. VDVZ is met name werkzaam op het terrein van gezondheidszorg, verpleegzorg en seniorenwoningen. Daarnaast worden er ook woningen en aanbouw aan woningen gerealiseerd. VDVZ wil altijd de opdrachtgever, maar ook de overige betrokken partijen in een zo vroeg mogelijk stadium erbij betrekken

De bureaufilosofie van Vdvz architecten luidt als volgt:

"Architectuur is toegepaste kunst. Het creatieve moment staat in dienst van de functionele oplossing. Wij begeleiden onze opdrachtgevers door het stellen van de juiste vragen om de opdracht te definiëren en gaan dan pas over tot het aanbieden van een creatieve oplossing.

Bij de creatieve momenten in het ontwerpproces komen alle disciplines van de bouwplanontwikkeling bij elkaar. Het met creatieve momenten bij elkaar brengen van alle disciplines is de kracht van ons bureau.

Wij dagen onze opdrachtgevers uit om uitspraken te doen over het programma van eisen. Dit betekent dat in een vroeg stadium het ambitieniveau wordt bepaald. Voor ons is het belangrijk dat wij duidelijk krijgen wat de opdrachtgever verlangt van het uiteindelijke ontwerpresultaat"

Aart van der Vlist

1.2 De aanleiding tot het initiatief

Met betrekking tot de toekomst van De Liendert, een woonzorgcentrum in Amersfoort, zijn in overleg met Portaal Eemland - de eigenaar van het gebouw- gesprekken gestart over de ontwikkeling van een woonzorg-zone in de gelijknamige wijk. Bovendien is met de afdeling Leefomgeving van Portaal Eemland over verbouw van de begane grond van het gebouw gesproken. Ook werd, vanwege de beleidsvisie van Eemhoven in het complex, met de Afdeling Onderhoud gefilosofeerd over de toekomst.

De gedachte om een woonzorg-zone te ontwikkelen in dit deel van de stad vloeit voort uit de strategische herpositionering van de zorggroep, waar accent behalve op intramuraal ook op thuiszorg is komen te liggen.

Om de discussie over de toekomst van het pand te structureren worden de varianten op een rij gezet. Deze zijn;

- Niets doen, alleen beperkte investeringen op de collectieve voorzieningen die nog 10 jaar meegaan.
- Bestaand concept continueren maar met ingrijpende renovatie van de begane grond
- Bestaand concept continueren maar met aanpassingen aan het gebouw. Huidige aula op de kop van het gebouw afbreken en daar seniorenwoningen bouwen.
- Op een andere plek in de wijk een tweede Liendert bouwen.; het verzorgingstehuis over vijf jaar afbreken en daar dan nieuwbouw neerzetten.
- De Liendert op een andere plek in Amersfoort herbouwen in de vorm van wonen en zorg.

1.3 Benadering van Vdvz

VDVZ architecten is benaderd om hun visie te geven op De Liendert. Uit de visie van VDVZ is onze afstudeer opdracht voortgekomen.

Het plan van VDVZ houdt in, om het complex te behouden en er een soort facelift (verjonging) aan te geven. Het idee van VDVZ is, de helft van het complex te slopen. Het complex overlans doorsnijden, met behoud van de hal en daar tegenaan nieuwe toren met seniorenwoningen te plaatsen.

1.4 Onderzoekspunten

De helft zal dus volgens het plan gesloopt worden, de andere helft blijft behouden. Een van de vragen die hieruit voortvloeit is; Hoe kan deze sloop gerealiseerd worden en wat wordt en kan er gesloopt? In ieder geval de dingen die bij een sloop komen kijken en waar Vdvz rekening mee moet houden alvorens zij het gebouw kunnen slopen. De architect heeft een (impressie) schetsontwerp gemaakt. Hierbij is de keuze gemaakt om nieuwbouw dat er komt, in prefab metsелеlementen uit te voeren. Er is verder niet echt een vaste plattegrond maar wel zijn de hoofdmaten waarbinnen gewerkt zal worden min of meer vastgesteld. Ook is er de vraag of het haalbaar is door middel van renovatiesloop en deels nieuwbouw om 100 euro p/m² goedkoper uit te komen dan geheel nieuwbouw. Als het lukt om dit bedrag te besparen, dan kan dit gestopt worden voor bijvoorbeeld een luxere gevel of voor de renovatie van de begane grond.

Tijdens het onderzoek zullen er meerdere aspecten zijn waar wij op inspelen;

- Sociaal / maatschappelijke probleem
- Bouwtechnische aspecten
- Kosten
- Tekeningen DO+

Dit afstudeerverslag zal ook dienen om de zorginstantie over te halen om het eens te worden met dit plan. In ieder geval om groen licht te geven met het voortzetten van dit plan.

Hieronder een korte omschrijving van wat we per bovengenoemde punt zullen onderzoeken:

Sociaal / maatschappelijke probleem

De vergrijzing die er verwacht wordt en de effecten die dit heeft op de ouderenhuisvesting en verzorgingssector.

Bouwtechnische aspecten

Sloopplan met een analyse van de constructie van het gebouw waaruit volgt wat er gesloopt kan worden en een programma voor de nieuwe woningen met prefab gevelement bouw met daarbij een onderzoek naar de gevelementen.

Kosten

Een onderzoek of het haalbaar is om €100,- p/m² te besparen wanneer er geen totaalsloop (met vervolgens een nieuwbouwproject) maar renovatiesloop (met deels nieuwbouw) zal plaatsvinden.

Tekeningen DO+

Plattegronden; bestaand + nieuw	1:200
2 Doorsneden; bestaand + nieuw	1:200
Principe details aansluitingen (oud – nieuw) en gevels	1:5

Er is ten slotte een laatste punt waar wij onderzoek naar zullen doen, maar wat niet per se vanuit het bedrijf hoeft. Wel is het interessant om hier het een en ander over te weten voor Vdvz en de zorginstelling. Dit is hoe de etnische groepering op hun oude dag wonen, waarbij wij in het bijzonder inspelen op de Turkse ouderen. Het komt zelden voor, dat zij naar een verzorgingstehuis gaan. Wat de oorzaak hiervan is en welke wensen/ eisen er vanuit deze groepering komen.

2. Ten geleide

De problematiek van de ouderenhuisvesting heeft een duidelijke achtergrond. In het blad Plus van januari 1998 nr.1 jaargang 9 staat een tekst van Ingborg van Teeseling die op een duidelijke manier uiteenzet hoe wij in Nederland omgaan met ouderen en hun huisvesting. De tekst hieronder is dan ook overgenomen ter inleiding.

Toen Gerben van Zetten (76) drie jaar geleden reuma kreeg, had hij er behalve wat pijn en stijfheid in zijn gewrichten nauwelijks last van. Maar in de loop van de tijd werd het erger, en vorig jaar merkte hij dat hij zich vooral 's ochtends nauwelijks nog kon bewegen. Zijn huisarts schreef hem medicijnen en bewegingstherapie voor" en raadde hem aan dagelijks nog voor het ontbijt een warm bad te nemen. En hoewel dat zeker hielp, was het tegelijk ook het lastigste advies om op te volgen. Want de badkamer van de Van Zettens lag een verdieping hoger dan de slaapkamer, en met die stijve benen en armen was het elke keer een bezoeking om de twaalf treden te nemen.

Toen de remedie erger werd dan de kwaal, greep Van Zettens oudste zoon in en belde de woningbouwvereniging. Hij wilde weten of zijn ouders een ander huis konden krijgen, één dat geen trappen had en wellicht ook een badkamer waar zijn vader wat makkelijker uit de voeten zou kunnen. En nee, hij wilde hen niet inschrijven voor een bejaardentehuis, want zijn ouders zagen er niets in om hun zelfstandigheid op te geven. Zeker kon dat, zei de vriendelijke dame aan de telefoon, haar organisatie had maar liefst 126 van dat soort woningen in de aanbieding. En ze zou met liefde de Van Zettens op de wachtlijst zetten. Met een beetje goede wil moest er dan binnen een jaar of zes een geschikt huis vrijkomen.

Eisen en wensen

Gerben van Zetten is niet de enige oudere in Nederland die een probleem heeft met zijn woonruimte. Een schrikbarend aantal mensen is hem voorgegaan en als we de cijfers mogen geloven, wordt dat er in de toekomst niet veel beter op. Om te beginnen wordt geschat dat het aantal mensen dat ouder is dan 55 jaar tot 2010 zal stijgen met 1,2 miljoen. Dat betekent dat in datzelfde jaar de helft van alle huizen in Nederland bewoond zal worden door ouderen. Omdat mensen ook steeds ouder worden, wordt verwacht dat grofweg een derde van hen last zal hebben van 'beperkingen'. Wat een net woord is voor een heel scala aan problemen, van moeilijk (trap)lopen tot allerlei fysieke handicaps als gevolg van ziektes.

Duidelijk is dus dat we veel woningen nodig hebben die zijn toegesneden op de wensen en eisen van ouderen. Een paar jaar geleden ontwikkelde de overheid de 'seniorenscore', een meetsysteem waarmee die voorwaarden te toetsen zijn. Dan gaat het bijvoorbeeld om bereikbaarheid binnen en buiten het huis, de aanwezigheid van centrale verwarming en kamers die groot genoeg zijn voor een rolstoel, de nabijheid van winkels en openbaar vervoer en een goede veiligheid. Als je alle zes miljoen huizen in Nederland vervolgens onder de loep neemt, is het resultaat zorgwekkend. Niet meer dan 20% is goed toegankelijk, een percentage dat zelfs zakt naar 5,4% als de woningen aan alle eisen van de seniorenscore moeten voldoen.

Hoezo naar een tehuis?

Toch is de overheid niet van plan haar beleid te wijzigen. Ze blijft vinden dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten wonen. Eerste reden daarvoor is natuurlijk geld. Een plaats in een verzorgingshuis kost € 20.000* per jaar per persoon. Terwijl iemand die thuisblijft niet meer dan € 5.000* per jaar kost, zelfs als hij of zij extra zorg nodig heeft.

Daarom is er momenteel een tendens zichtbaar waarbij steeds meer tehuizen worden gesloten, of verbouwd voor minder bewoners. De overheid volgt met dit beleid ook de veranderingen in de maatschappij. Naarmate de individualisering voortschrijdt, willen ouderen zelf ook steeds minder vaak naar een tehuis. Ze moeten er niet aan denken om" tussen de bejaarden achter de geraniums gekwakt te worden," zoals een 70-jarige man laatst in het tv-programma Nova zei. Het schrikbeeld van een klein kamertje met maar een paar eigen spullen, nauwelijks privacy en sjoelbakken in de recreatieruimte zit er blijkbaar diep in. Dus stijgt het aantal zelfstandig wonende ouderen in Nederland in rap tempo. In 1985 woonde 67% van de 80-plussers nog thuis, nu is dat al 73%. En omdat er steeds meer ouderen komen, is de absolute stijging nog veel groter.

Aanmodderen in je eentje.

Toen mevrouw Van Gendt na de dood van haar man een beroep deed op die organisatie en om uitbreiding van de hulp vroeg, kreeg ze te horen dat er helaas een te grote wachtlijst was om haar te geven wat ze wilde. Sindsdien moddert mevrouw Van Gendt zelf maar wat aan en af en toe springen de burens of de kinderen in, maar ideaal is het zeker niet. Naar een verpleegtehuis kan ze niet, want die zitten vol, en eerlijk gezegd heeft ze daar ook absoluut geen zin in. "Met mijn lijf is wel iets mis, maar tussen de oren is het nog prima in orde. Ik moet er niet aan denken om tussen al die oudjes terecht te komen." En zo is mevrouw Van Gendt dus één van de tienduizenden geworden met hetzelfde probleem. Eigenlijk wil ze niet verhuizen, maar als haar situatie niet verandert, zal ze uiteindelijk wel móeten. En dan nog: waarheen?

De kwestie is nog veel gecompliceerder: er zijn niet alleen te weinig goed aangepaste huizen, wonen is bij veel ouderen ook onlosmakelijk gekoppeld aan zorg. Want als er geen zorg is, is het voor veel mensen niet mogelijk om zelfstandig te blijven wonen. En die zorg is in onze verzorgingsmaatschappij allang niet meer foutloos georganiseerd. Tot 1993 was het in ieder geval nog simpel. De overheid zorgde dat je hulp kreeg als je die nodig had. Daarvoor was de Thuiszorg, waarop je, je kon abonneren en die alles regelde, van kraamhulp tot ouderenzorg. Het enige probleem was dat er steeds vaker een beroep op die organisatie gedaan werd, wat in 1997 betekend dat er 2,1 miljoen cliënten per jaar worden geholpen. Hiervan waren driekwart ouderen. Per jaar kost dat de overheid 3,7 miljard euro en men schat dat de kosten van de totale gezondheidszorg de eerste vijftig jaar met 28% zullen stijgen.

Oorzaak één: de vergrijzing. Oorzaak twee: het feit dat steeds meer ouderen langer thuis blijven wonen, iets wat de overheid een 'universele en fundamentele behoefte van de mens' noemt. Mooie woorden, maar het heeft geleid tot wat in het jargon met een gruwelijke term 'stopwatchhulp' wordt genoemd. Dat betekent in de dagelijkse praktijk dat mensen niet de hulp en zeker niet de aandacht krijgen die ze nodig hebben en verdienen.

Een probleem is wel dat een groot gedeelte van de particuliere thuiszorg zelf betaald moet worden en daardoor alleen bereikbaar is voor de rijkere. Waarmee de bal weer terug is bij de ouderen zelf. Wachten of betalen? En dat terwijl zij net als iedereen in Nederland recht hebben op hulp. Per slot van rekening hebben ze daar AWBZ-premie voor betaald. "En je zou," zoals F. Clevers van de Landelijke Vereniging van Thuiszorg (de 'oude' dus) zegt, "toch ook raar staan te kijken als je jaren je brandverzekering betaalt en de maatschappij na een fikse brand niet met geld over de brug komt."

* In het artikel zijn de prijzen in guldens, omdat het een artikel uit 1998 betreft. De prijzen die hier staan weergegeven zijn omgerekend naar de euro.

3. De vergrijzing

Zoals in de inleiding staat, is de vergrijzing één van de oorzaken voor de groeiende financiële en maatschappelijke problematiek wat betreft de ouderen. De HR-rapportenservice meldt in een rapport op haar website, dat vrijwel iedereen wel gehoord heeft van het probleem van de vergrijzing; 45 procent heeft er vaak over gehoord en 51 procent wel eens.

Vergrijzing wil zeggen dat het bevolkingsaandeel van de ouderen in de samenleving groter wordt. Dit is voornamelijk een gevolg van een talrijke generatie - geboren net na de Tweede Wereldoorlog - die nu op pensioengerechtigde leeftijd komt. Ook het lagere geboortecijfer en de toegenomen levensverwachting spelen een rol.

Het is voor het eerst in de geschiedenis dat zoveel mensen zo – “gezond” - oud zullen worden.

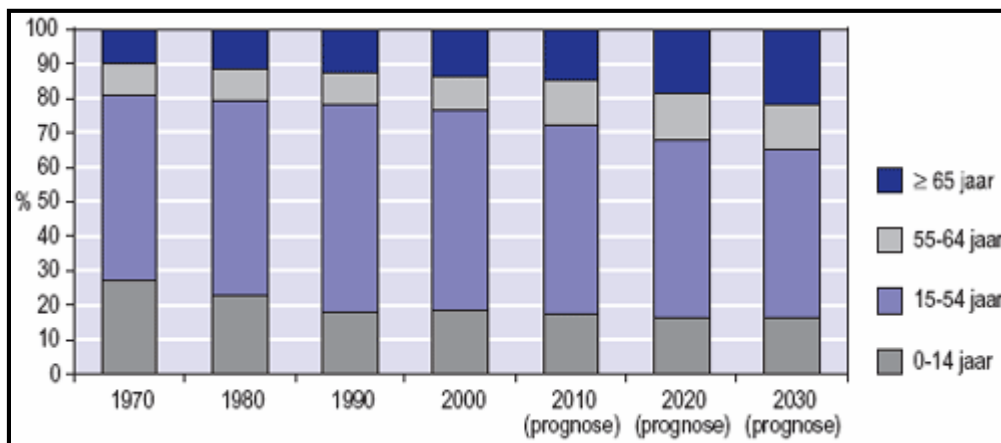
3.1 Wat zijn de belangrijkste verwachtingen voor de toekomst?

Het aantal ouderen zal de komende decennia sterk blijven toenemen, vanaf 2010 zelfs in versnelde mate. Op 1 januari 2000 waren er 3,7 miljoen mensen van 55 jaar of ouder in Nederland; dat is circa 23% van de bevolking. Ter vergelijking: in 1970 waren er 2,5 miljoen en in 2030 zullen er, naar verwachting, circa 6 miljoen mensen van 55 jaar of ouder zijn. Dit betekent dat het aantal 55-plussers de komende dertig jaar, naar verwachting, met circa 63% zal toenemen.

De factoren die in het verleden hebben gewerkt (sterftedaling, algemene bevolkingsgroei) blijven ook in de toekomst hun werk doen, hoewel het niet zo sterk is als in de afgelopen eeuw.

Echter, een belangrijke oorzaak voor de sterk toenemende vergrijzing van de bevolking ligt aan de geboortontwikkelingen in het verleden: de 'baby boom' van 1946-1970 begint vanaf 2011 de leeftijd van 65 jaar te passeren, en dat leidt tot een sterke toename van het aantal ouderen.

Figuur 1: Procentuele verdeling bevolking Nederland



3.2 Veranderingen in huishoudenpositie

Er zijn twee belangrijke verschuivingen in de verdeling van de oudere bevolking naar leeftijd en huishoudenposities voor de jaren 2000 en 2050:

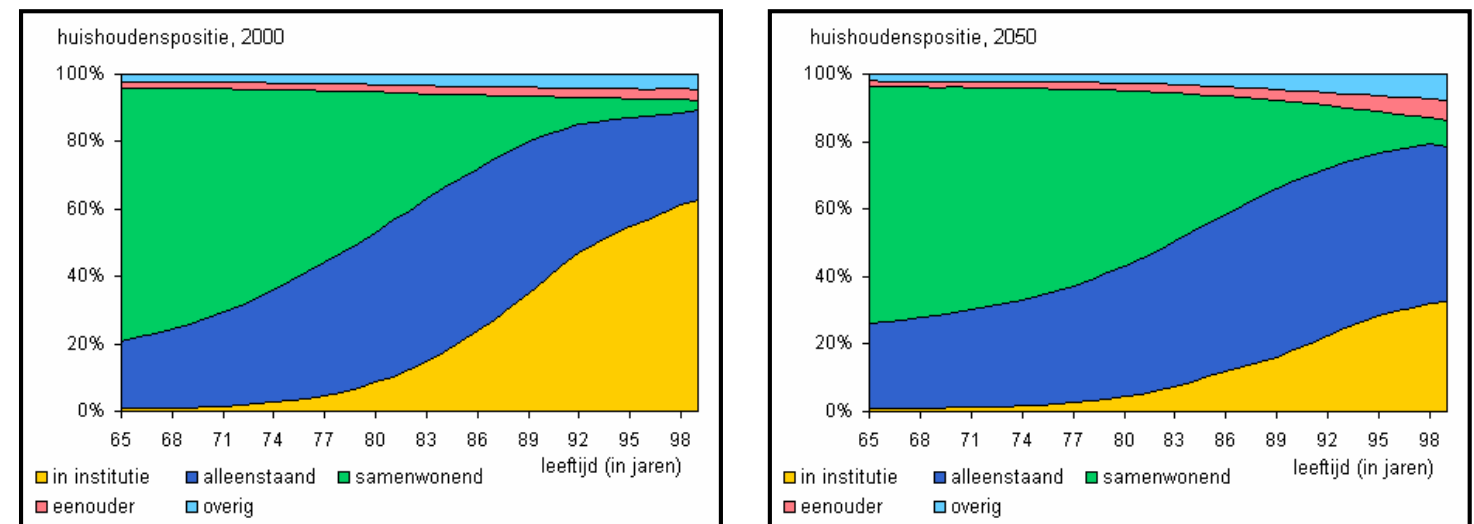
- in de toekomst zijn ouderen iets vaker alleenstaand en minder vaak samenwonend met een partner
- zij zijn in de toekomst vaker zelfstandig wonend en minder vaak opgenomen in een institutioneel huishouden (zie figuur 2).

De eerste verschuiving wordt veroorzaakt door toenemende relatie- ontbinding en afnemende hertrouw; zij wordt echter voor een belangrijk deel tenietgedaan doordat de levensverwachting van voornamelijk mannen verder zal toenemen, waardoor samenwonende paren tot op hogere leeftijd in leven blijven. De individualisering is een bekend fenomeen. Dat wil zeggen dat relatief steeds meer personen in kleiner gezinsverband of als alleenstaande door het leven gaan. De individualisering is bij ouderen vooral in de eerste helft van de 20ste eeuw en vlak na de Tweede Wereldoorlog te zien. In de tweede helft van de 20ste eeuw zien we vooral individualisering van jongeren. Men gaat eerder het huis uit, gaat later trouwen en ook weer eerder uit elkaar.

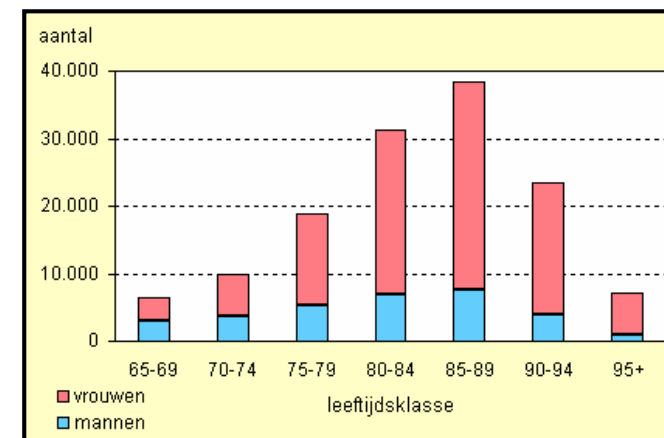
Het aandeel alleenstaanden onder de ouderen is maar heel licht gegroeid, van 55% in 1995 tot 56% in 2003. Van de totale groei van de huishoudens 65+ in de periode 1995-2003, 140 duizend bedroeg het aandeel alleenstaanden 60%.

De tweede verschuiving hangt samen met de stijgende levensverwachting, toenemende gezondheid en daardoor afnemende hulpbehoefte van ouderen. Ondanks het sterk dalende percentage ouderen dat in een tehuis zal wonen, blijft de totale vraag naar plaatsen in verzorging- en verpleegtehuizen overigens ongeveer constant, omdat tegelijkertijd het absolute aantal ouderen sterk toeneemt.

Figuur 2: Procentuele verdeling van de oudere bevolking over huishoudenposities, naar leeftijd



Verhouding aantal mannen / vrouwen naar leeftijd (2004)



3.3 Stijging ouderen kan ook andere problemen geven

De sterke groei van het aantal ouderen stelt de samenleving voor een groot aantal uitdagingen. Bijvoorbeeld zaken als pensioenen, gezondheidszorg, ouderenzorg, en dergelijke. Belangrijke vragen daarbij zijn niet alleen hoeveel ouderen er in de toekomst zullen zijn, maar wellicht nog belangrijker hoe zij zich zullen gedragen: zijn de ouderen van de toekomst meer of minder gezond dan de ouderen van nu? Doen zij een groter of kleiner beroep op de gezondheidszorg? Zal hun welvaartspositie gemiddeld beter of slechter zijn? Dit soort vragen zijn in het algemeen lastig te beantwoorden, mede omdat overheidsbeleid tussen nu en 2050 aanzienlijk zou kunnen veranderen. De demografie kan daar slechts weinig over zeggen.

Onderzoek heeft herhaaldelijk aangetoond dat verwanten een belangrijke bron van steun zijn. Verwanten zijn bij uitstek geschikt voor het vervullen van hulptaken die een langdurige inzet vereisen, zoals de verzorging bij ziekte (bijvoorbeeld mantelzorg). Als het aantal beschikbare verwanten afneemt, zal dat het beroep dat ouderen doen op de formele zorgvoorzieningen toenemen.

3.4 Verdunning familienetwerk van ouderen

Op grond van de demografische ontwikkelingen in het recente verleden ligt het voor de hand dat het gemiddelde aantal verwanten per oudere sterk zal teruglopen. Weliswaar stijgt de levensverwachting, waardoor verwanten langer in leven blijven. Maar daar staan twee ingrijpende ontwikkelingen tegenover:

- de daling van het gemiddelde kindertal, vooral het verdwijnen van de grote gezinnen; en
- de stijging van de gemiddelde leeftijd waarop men kinderen krijgt, waardoor binnen families de generaties een stuk verder 'uit elkaar' zijn komen te liggen.

De veranderingen in sterfte- en geboortepatronen hebben geleid tot veranderingen in de samenstelling van families. Als gevolg van het afgenomen kindertal zijn er binnen families minder relaties tussen generatiegenoten zoals broers en zusters, nichten en neven.

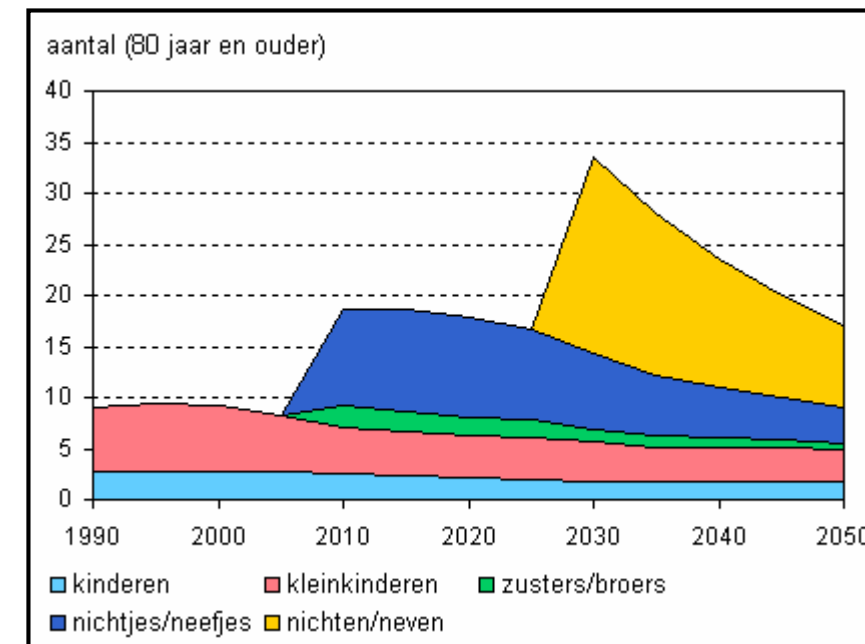
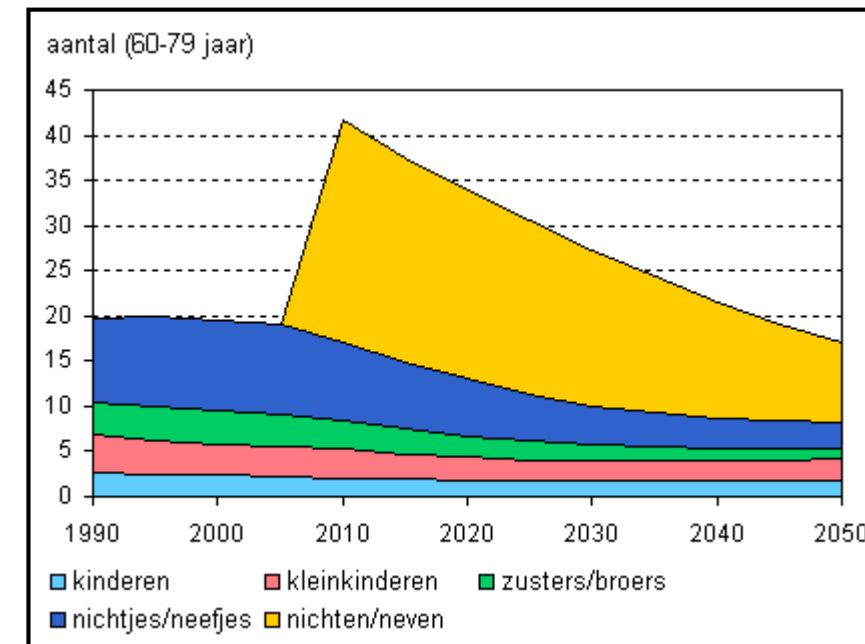
Uit een modelberekening blijkt dat het gemiddelde aantal verwanten per oudere inderdaad zeer sterk zal teruglopen in de komende decennia. Figuur 3 toont voor twee leeftijdsgroepen (60-79 jaar en 80+) het aantal verwanten, onderscheiden in vijf soorten:

- kinderen,
- kleinkinderen,
- broers/zusters,
- neefjes/nichtjes (kinderen van broers/zusters) en,
- neven/nichten (kinderen van ooms/tantes).

Een vergelijking van beide figuren laat zien dat voor beide leeftijdsgroepen de omvang van het verwantschapsnetwerk vergelijkbaar is, maar de samenstelling verschilt: voor de 60-79 jarigen zijn de broers/zusters belangrijker dan voor de 80-plussers, terwijl het voor kleinkinderen andersom ligt.

Deze verdunning van het familienetwerk, wat mede veroorzaakt wordt door de individualisering van de jongere mensen, leidt inderdaad tot het afnemen van het aantal verwanten waar de ouderen hulp van kunnen krijgen. Steeds meer familieleden wonen verder weg van elkaar vandaan waardoor het contact minder wordt. Ook het feit dat velen een vol dagprogramma hebben, heeft tot gevolg dat er minder sociale contacten (vooral binnen de familie) zijn.

Figuur 3: Gemiddelde omvang verwantschapsnetwerk, 60-79 jarigen en 80-plussers, in de periode 1990-2050



3.5 De woonsituatie van ouderen

De woningkwaliteit van zelfstandig wonende ouderen is in de afgelopen 15 jaar toegenomen. Dit komt vooral doordat men ruimer ging wonen (minder verhuisde naar kleinere woningen) en door de toename van de bouw van specifieke woningen voor ouderen. De wens om naar zelfstandige woonruimten die de label 'ouderenwoning' dragen te verhuizen is aanzienlijk toegenomen in de jaren negentig. De laatste jaren groeide de vraag alleen nog onder de oudsten (75-plus).

3.6 Lichamelijke beperkingen en geschikte woningen

Ouderdom komt dikwijls met lichamelijke beperkingen. Van de 75-plussers heeft de meerderheid beperkingen, van wie minstens een vijfde ernstige beperkingen. Denkend aan toekomstige ouderen, komen er ouderen aan met een hoger opleidingsniveau en een minder belastend arbeidsverleden. Hun gezondheid zal beter zijn dan die van de overwegend laaggeschoolde 75-plussers van nu, want lichamelijke beperkingen hangen nauw samen met opleiding en arbeidsverleden.

Er zijn verschillende voor ouderen geschikte woningsoorten. Een meerderheid van de ouderen woont niettemin in een 'gewone' woning. De belangrijkste punt voor het wonen in een voor ouderen geschikte woning is de leeftijd. 'Oudere' ouderen wonen vaker in een geschikte woning dan jongere ouderen, vooral in woningen waarbij zorg of diensten geleverd worden. Bovendien verlaten eenmaal verhuisde ouderen niet snel de geschikte woning, dus de kans dat ze in een dergelijke woning wonen, stijgt met de leeftijd. Een tweede factor vormen lichamelijke beperkingen. Die wegen het zwaarst bij de aangepaste woningen, waar aanpassingen immers in reactie op gebreken van de bewoner worden aangebracht. Alleenstaanden maken meer kans om in een geschikte woonvorm te wonen dan (echt)paren.

3.7 Fysieke en sociale woonomgeving

Ontevreden met de woning of woonomgeving zijn ouderen verhoudingsgewijs weinig, maar diegenen die ontevreden zijn, zijn dat vooral vanwege de sociale kwaliteit van de directe woonomgeving. Ze hebben geen prettig contact met buurtgenoten en missen saamhorigheid in de buurt. Ze ondervinden dikwijls concrete overlast van omwonenden en ook oordelen ze vaker negatief over de bevolkingssamenstelling van de buurt. Ouderen die al lang in dezelfde woning wonen, zijn meer ontevreden over hun buurt, maar juist meer tevreden met hun woning. De prettige woning heeft hen er waarschijnlijk van weerhouden om te verhuizen, terwijl ze de buurt wellicht beoordelen naar de kwaliteiten die ze er vroeger meenden te zien. Voor velen was vroeger alles beter, in elk geval de buurt. Fysieke kenmerken zijn voor ouderen veel minder belangrijk dan de sociale, maar vooral verkeersveiligheid en de beschikbaarheid van winkels en openbaar vervoer in de buurt dragen toch bij aan een hogere waardering. Ouderen in voor hen geschikte woningen zijn het meest tevreden met de woning, vooral als het gaat om woningen met zorg, met diensten en ingrijpend aangepaste woningen. Grote ontevredenheid is er met oude woningen (van voor 1970), vermoedelijk vanwege de technische kwaliteit, terwijl grotere woningen meer gewaardeerd worden dan kleine.

3.8 Verhuishwensen, verhuizingen en slaagkansen

De meeste ouderen (meer dan 90%) zijn tevreden tot zeer tevreden met hun woning en verhuizen liever niet. Het is vooral hun gezondheid of angst voor een dalende gezondheid die hen tot verhuizen brengt; 70% verhuisden dan ook naar een voor ouderen geschikte woning. Onder de ouderen met matige of ernstige lichamelijke beperkingen was dit 85%. Onder de jongere huishoudens met matige of ernstige lichamelijke beperkingen verhuisden er juist veel naar een slecht toegankelijke woning. Voor een deel kan dit op toeval berusten en traden de beperkingen pas na de verhuizing op, maar een kwart van de ouderen geeft aan juist om gezondheidsredenen verhuisd te zijn. Mogelijk kon men niets beters vinden en heeft volledige toegankelijkheid van de woning toch niet de hoogste prioriteit gehad. Ouderen willen vooral verhuizen vanwege hun lichamelijke beperkingen.

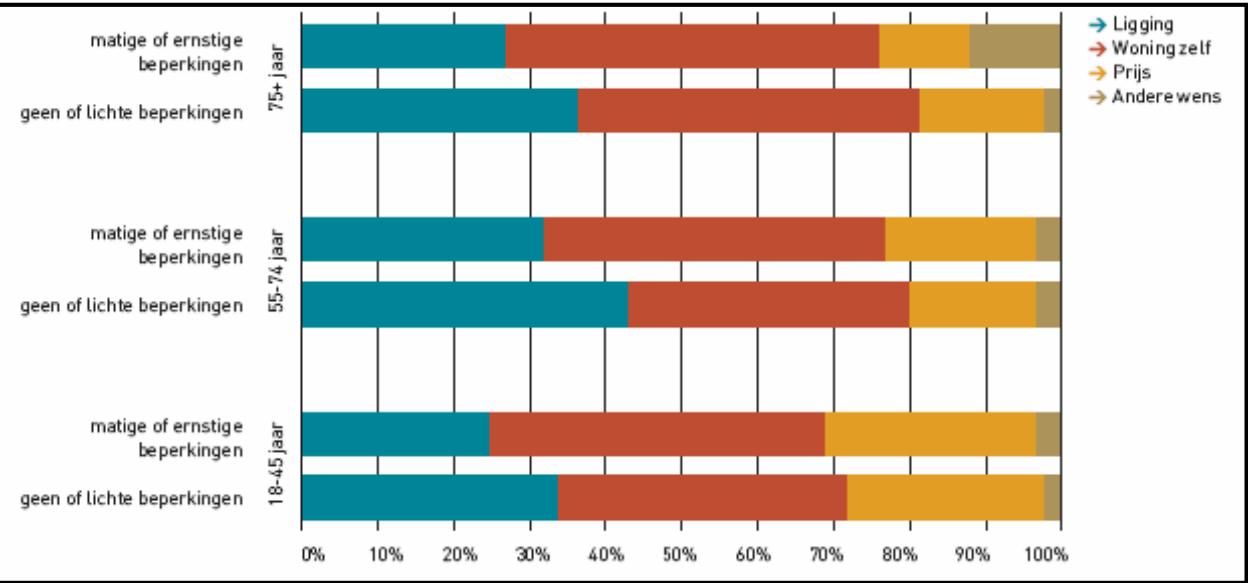
De ouderen hechten grote waarde aan een plezierige buurt. Van de ouderen die overwegen om te verhuizen of zich daartoe genoodzaakt zien, wil meer dan de helft naar een woning die speciaal bestemd is voor ouderen. Verreweg de belangrijkste punt voor een dergelijke wens is de leeftijd; van de 75plussers wil 86% naar een speciale woning of een ouderentehuis. De meeste oudere woningzoekenden willen een huurwoning. Op de vraag naar de prioriteiten bij het zoeken naar een woning, geven verhuiscandidate ouderen de ligging en de woning zelf aan. Jaarlijks verhuizen ongeveer 200.000 ouderen. Meer dan de helft van de ouderen beseft pas na de verhuizing hoe sterk ze waren gehecht aan hun vorige woning. De dierbare herinneringen doen pijn.

Naarmate mensen ouder worden neemt de bereidheid om te verhuizen verder af. Daarom leveren mobiliteit en voorzieningen in de woonomgeving een belangrijke bijdrage aan levensloopbestendig wonen. De herinrichting van zorg, welzijn en wonen komt pas aan de orde als het nodige is gedaan aan de leefbaarheid van woningen en woonomgevingen. Juist voor ouderen.

Belangrijkste oorzaken voor onvrede met de buurt onder 55-plussers

Aandeel 55-plussers voor wie dit het geval is (%)	
soms of vaak hinder van omwonenden	20
matige tot zeer slechte omgang met omwonenden	43
niet tevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt	14
verkeerssituatie in de buurt onveilig of zeer onveilig	16
tamelijk of zeer bang om lastig gevallen te worden in de buurt	11
niet zo tevreden met de woning	7
geen openbaar vervoer in de buurt	5
geen winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt	10
Bron: WBO 2002	

Eerste prioriteit van verhuiscandidate bij het zoeken naar een woning, naar leeftijd en lichamelijke beperkingen



3.9 Allochtone ouderen

Tegen deze algemene trend in dient zich ook een nieuwe, meer specifieke groep ouderen aan: de allochtone ouderen. Verderop in dit verslag (hoofdstuk 17) zal hierop dieper worden ingegaan.

3.10 Belangrijkste punten wat betreft ouderenhuisvesting

In deze vergrijzende samenleving neemt het belang van goede ouderenhuisvesting dus toe. Ouderen hechten zich aan hun zelfstandigheid en hun vertrouwde omgeving, daarom stellen zij de verhuizing naar een 'speciale woonvorm' zo lang mogelijk uit. Om die reden zal een belangrijk deel van hen in 'gewone' woningen blijven wonen.

Ouderencomplexen zullen dus ook aantrekkelijk moeten zijn voor vitale ouderen. Wanneer de gemiddelde leeftijd stijgt naar 80 jaar zal het 'gewone' complex alsnog de trekken aannemen van een zorgcomplex. Jongere ouderen zullen een dergelijke omgeving mijden omdat ze daar 'nog niet aan toe zijn'.

Omdat niet alle ouderenwoningen aantrekkelijk worden gevonden, kan een schaarste aan geschikte woningen gepaard gaan met leegstand bij ouderencomplexen. Dat laatste komt zowel voor in de huur- als in de koopsector.

Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen de eisen van ouderen van vroeger en die van tegenwoordig, dan is er een wereld van verschil te zien. Nederland krijgt langzamerhand een nieuw type burger en dat stelt andere eisen aan de zorg die deze burger ontvangt. Mensen zijn gaandeweg mondiger geworden. Ze hebben meer geld, ze beschouwen zorg minder als een gunst en meer als een recht en ze stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun leven. Als ouderen niet meer thuis kunnen wonen, kiezen ze voor een vorm van zelfstandige huisvesting in combinatie met zorg.

Mensen willen dit niet alleen, ze kunnen het ook in toenemende mate afdwingen. Als onderhandelaar zijn ze sterker geworden, omdat ze beter in staat zijn hun verlangens te uiten, maar ook omdat ze de financiële middelen hebben deze verlangens desnoods buiten het bestaande aanbod om te realiseren. Zij zoeken gewoon een woning die past bij hun eigen stijl en ze zijn gewend geraakt aan grotere woningen met meer comfort. Hoewel veel ouderen auto rijden, hebben zij graag winkels en andere voorzieningen op loopafstand. Bestaande woningen kunnen vaak niet voldoen aan hun wensenlijst, omdat ze dateren uit een periode waarin de lat minder hoog lag.

- Om wooncomplexen geschikter te maken voor senioren, moet rekening worden gehouden met de lichamelijke kant van veroudering. Een ander aandachtspunt is de verandering in de wooncultuur.

Dat de wooncultuur en opvattingen over kwaliteit in enkele decennia veranderden is het duidelijkst te zien aan bejaardenoord en aan als bejaardenflat gebouwde sociale huurwoningen. Maar ook appartementen die destijds 'als de betere' werden gezien, voldoen lang niet altijd aan de huidige maatstaven. Ze zijn vaak aan de krappe kant, onvoldoende geoutilleerd en in de algemene ruimten is de stijl en de materiaalkeuze van dertig jaar geleden herkenbaar. Woningzoekenden die in een dergelijk complex gaan kijken en geen haast hebben besluiten om zich elders verder te oriënteren

Al meer dan 10 jaar bestaat er aandacht voor de ergonomische kant van ouderenhuisvesting en voor het afstemmen van woningen op de lichamelijke gevolgen van veroudering.

Daarnaast wordt geschiktheid echter ook beïnvloed door maatschappelijk en culturele factoren. De zogeheten servicecomplexen laten dit zien. Zij stammen vooral uit de jaren zeventig en vormen een bijzonder belangrijk onderdeel binnen de te moderniseren ouderenwoningen. Destijds was het bijvoorbeeld een teken van luxe en comfort als een dergelijk wooncomplex een eigen keuken kreeg. Inmiddels is zoiets bij de over het algemeen kleinere complexen eerder een nadeel dan een pluspunt. De keuken en de kok leiden tot hoge lasten die alleen op te brengen zijn als alle bewoners maaltijden afnemen. Maar in de 21e eeuw willen senioren zich daartoe niet verplichten. Zij hechten aan keuzevrijheid en individualiteit.

Tegenwoordig is er dus minder aanleiding om al kort na de pensionering naar een specifiek ouderencomplex te verhuizen, terwijl ook de trend bestaat dat ouderencomplexen vol zitten met hoogbejaarden. De overstap naar een specifiek ouderencomplex komt vaak pas op zeer hoge leeftijd aan orde, wanneer men zichzelf minder goed kan redden en wanneer men het gevoel begint te krijgen dat er ieder moment 'iets kan gebeuren'. Toch lukt het nog om ouderen van een lager leeftijd aan te trekken. Dat stelt echter wel hoge eisen aan de sfeer, de woningkwaliteit en aan het servicepakket. Behalve de woning zelf blijkt ook de omgeving zeer belangrijk te zijn,

zowel onder de 'jonge' ouderen als de 'oude' ouderen. Een winkel of iets dergelijks in de buurt hebben, wordt zeer op prijs gesteld.

Hoe kan de overheid en de opdrachtgevers rekening houden met dergelijke ontwikkelingen? Het is vooral van belang om al in een vroeg stadium te bepalen welke doelgroep men wil bereiken. 'De oudere' bestaat niet, omdat ook binnen deze groep inmiddels een groot aantal leefstijlen te onderscheiden zijn. Ondanks deze diversiteit kan een simpele driedeling gemaakt worden; enerzijds de grote groep vitale ouderen die zonder problemen het eigen huishouden verzorgt. Anderzijds is er een groep die wel voor zichzelf kunnen zorgen en deels gebruik maken van de diensten (bijvoorbeeld maaltijd). Een laatste groep, is een kwetsbare minderheid die haast constant ondersteuning nodig heeft.

Steeds meer jonge ouderen voelen zich niet thuis in het huidige leefklimaat van de ouderen. Dit komt door eerder vermelde redenen dat de eisen en wensen van de ouderen veranderen.

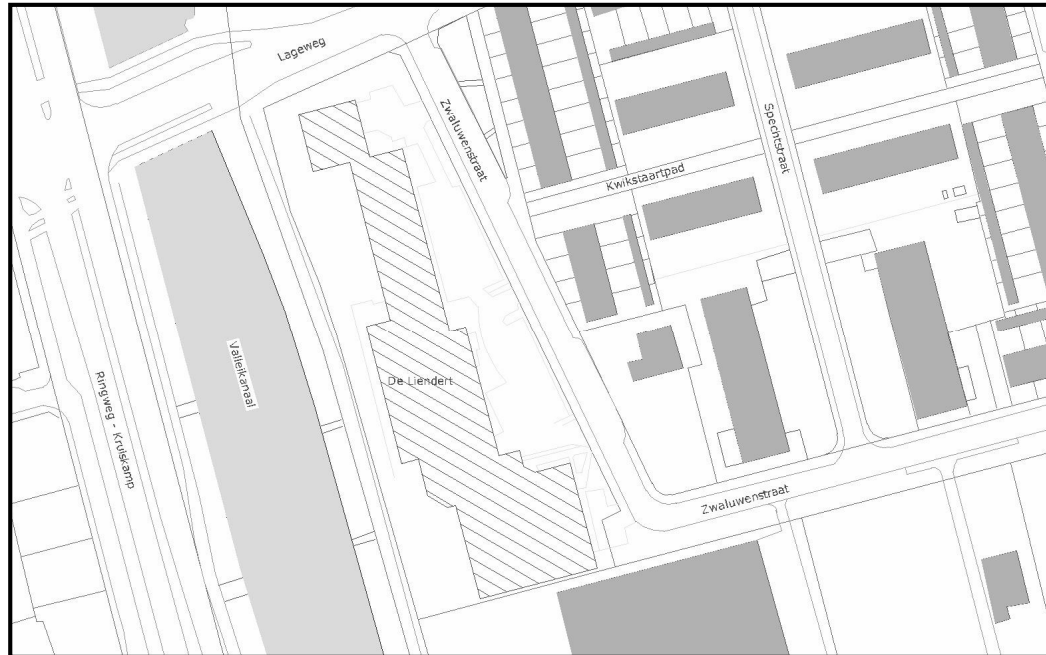
Er zijn dan grofweg twee strategieën; er kan gekozen worden voor een **tweede jeugd** waarbij door aanpassingen en verbeteringen geprobeerd wordt om de "jongere" senioren terug te winnen (renovatie). De andere is **nieuwbouw** waar al rekening wordt gehouden met de nieuwe wensen en eisen die gesteld worden aan deze woningen.

4. Het project

4.1 De wijk

Verzorgingstehuis De Liendert ligt aan de westrand van de gelijknamige wijk Liendert te Amersfoort. Hieronder is te zien waar het complex staat. Het gaat om de met strepen gearceerde gebouw.

De wijk Liendert stamt uit midden jaren '60 en kenmerkt zich vooral door een hoog aandeel (huur) flats. De woningvoorraad is weinig gevarieerd. De wijk telt naar verhouding veel twee- persoonshuishoudens en één-oudergezinnen. Verder wonen er relatief veel allochtonen. In 2004 telde de wijk 7479 bewoners waarvan ca. 38,6 % allochtoon is. Het percentage 65 jaar en ouder bedraagt 16,2 %.



4.2 Het gebouw

Verzorgingshuis De Liendert, is onderdeel van de Zorggroep Eemhoven.

De Liendert heeft een capaciteit van 85 bewoners. Het gebouw is gebouwd in 1969 en is gerenoveerd in 1990.

Op de begane grond waren de ziekenafdeling, ruimten voor medische diensten, andere dienst ruimten.

Op de eerste tot en met de zesde verdieping waren twintig éénkamerwoningen voor alleenstaanden en twee woonruimtes voor echtparen. Op elke verdieping is een recreatieruimte, een hal van 7 x 4,5 meter voor verschillende doeleinden. Op elke etage waren verder twee douchegelegenheden en een badkamer.

Op de zevende verdiepingen waren de woonruimten voor het personeel, veertien zitslaapkamers, een centrale woonkamer, een woonhal voor conversatie en recreatie, doucheruimtes en een open dakterras.

Aan het hoofdgebouw is een aanbouw met erin een recreatiezaal van 37x10 meter, keukens, rouwkamer en een bezoeker ruimte.

Door bezuinigingen van de regering blijkt in 1987 dat de Liendert voorkomt in het rijtje mogelijk te sluiten verzorgingstehuizen; kleine kamers, geen eigen douchegelegenheden en dergelijke. In die tijd stonden er 12 kamers leeg. Om verdere leegstand tegen te gaan wordt er actie ondernomen. Van twee één- kamer appartementen zonder eigen douche wordt één wooneenheid gemaakt met een aparte woonkamer, slaapkamer, een eigen doucheruimte en een kleine pantry (keukengelegenheden). Op de eerste verdieping worden tweepersoonskamers gecreëerd met een uitbouw om meer ruimte te verkrijgen. Het aantal verzorgingsplaatsen wordt teruggebracht van 144 naar 80.

Naast het gebouw zijn 38 aanleunwoningen (De Zwaluw), gebouwd met de renovatie half jaren negentig. Deze woningen zijn door middel van een gang op de begane grond verbonden met het verzorgingshuis.

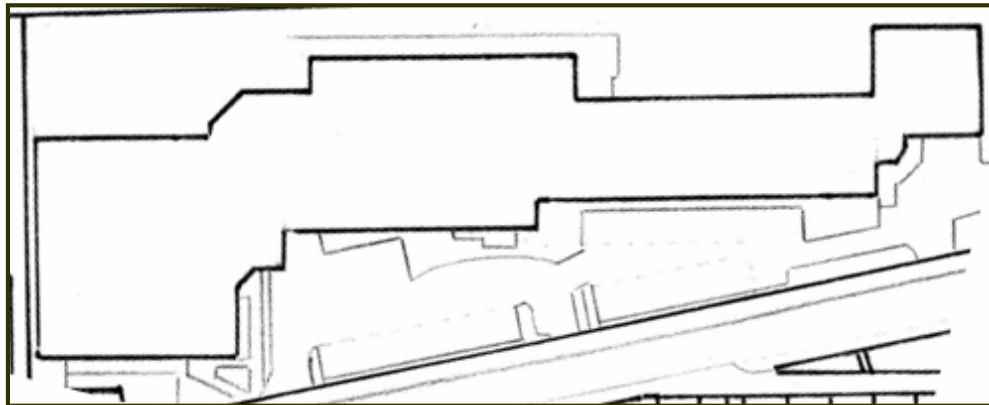
Ook komen en na de renovatie zogenoemde inleunbewoners op de zevende etage, mensen die daartoe geëigende woning zelfstandig verblijven.

In de nabije omgeving staan nog 34 grondgebonden seniorenwoningen.



4.3 Model huidig

Hieronder is de huidige toestand te zien van het gebouw.

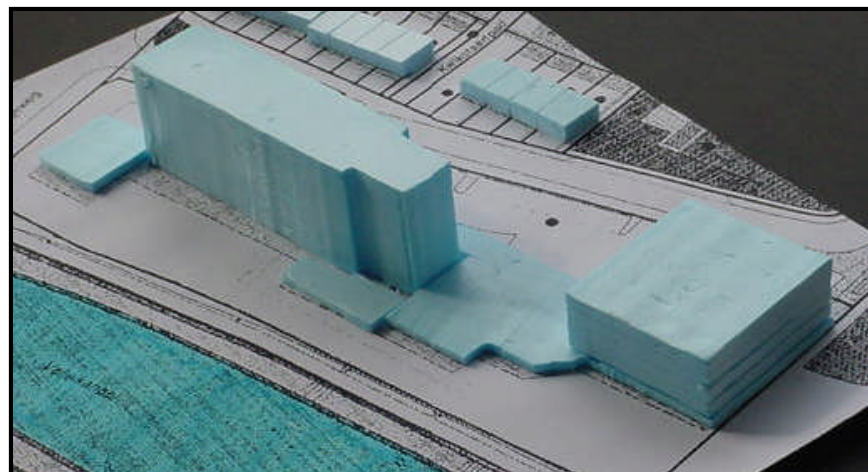


Aan de linkerkant zijn de aanleunwoningen in het rood weergegeven, dit gebouw is 5 bouwlagen hoog. De rechterkant (in donkerblauw) is de kapel op de begane grond. Het oranje gedeelte is verzorgingstehuis De Liendert en is 7 bouwlagen hoog. Het witte deel is het verbindingsstuk tussen De Liendert en De Zwaluw en gaat alleen over de begane grond.

De Liendert
Kapel
Aanleunwoningen



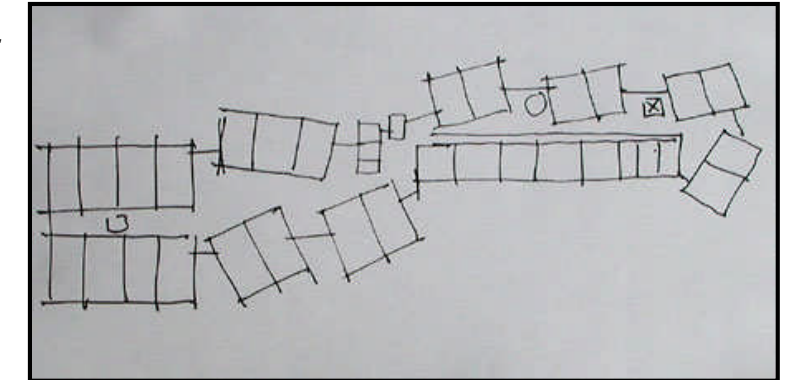
Een schetsmaquette van het gebouw om een indruk te geven van de huidige toestand.



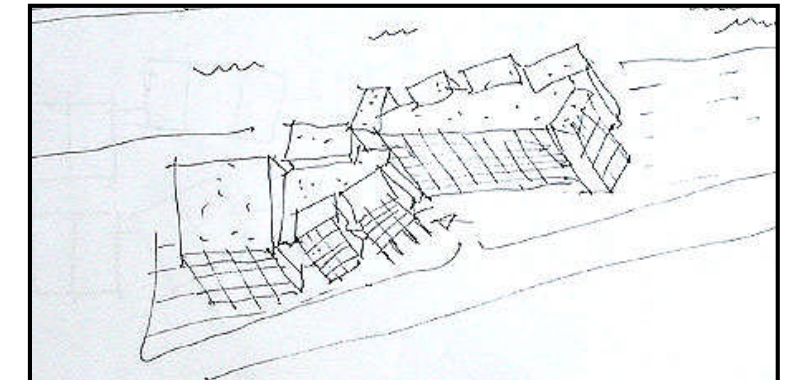
4.4 Model nieuw

Zoals in hoofdstuk 1.3 onderzoek verteld is, zal de helft van het gebouw gesloopt worden. Er zullen nieuwe torens komen die in verbinding zullen staan met de andere helft. In het nieuwe plan zal ook de kapel verdwijnen. De Zwaluw zal in zijn geheel behouden blijven. Waarschijnlijk zal ook het verbindingsstuk tussen De Zwaluw en De Liendert veranderen, waarbij ook hier torens zullen komen. Wij zullen ons echter alleen bezig gaan houden met het rechtergedeelte, dus niet met het verbindingsstuk en De Zwaluw.

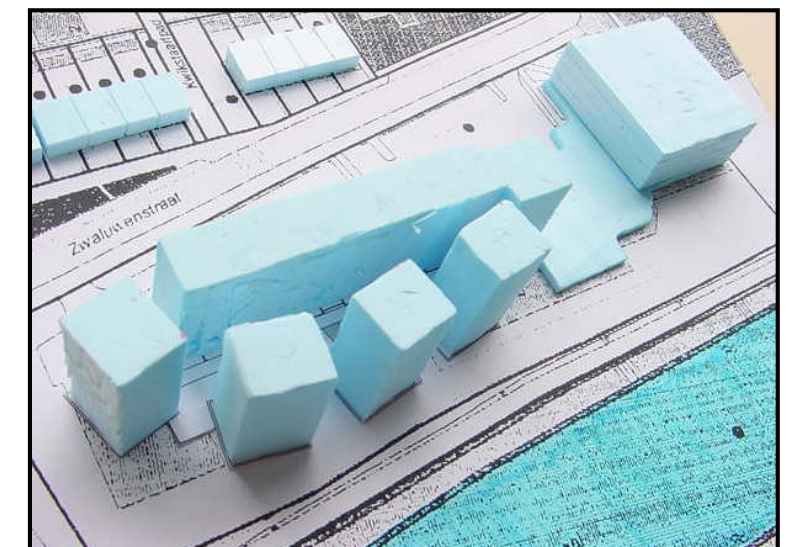
Schetsmatige plattegrond van het nieuwe plan.



Een 3-d schets van het nieuwe plan om een indruk te krijgen.



Een schetsmaquette van het nieuwe plan



5. De sloop

Het werkwoord slopen spreekt al snel tot de verbeelding. Kilo's dynamiet blazen een gebouw op, een enorme betonnen sloopbal werkt verpauperde woningen tegen de grond en dit alles door sterke kerels met grote mokerhamers. Echter er is meer!

5.1 Historische ontwikkelingen

Het maken van sparingen en het slopen gebeurden tot aan de vijftiger jaren hoofdzakelijk met handgereedschap. Mede door de snelle stijging van de loonkosten en het tekort aan arbeidskrachten heeft vervolgens de mechanisatie een grote vlucht genomen. De thans meest toegepaste methoden zijn: boren, breken, frezen, hakken, snijden, splijten, springen en zagen. Iedere methode heeft voor- en nadelen, maar ook beperkingen.

In de loop der jaren zijn bepaalde methoden meer of minder in zwang gekomen naarmate de bijbehorende apparatuur verbeterde, dan wel nieuwe apparatuur op de markt verscheen. Zo is zich bijvoorbeeld naast de pneumatische hamer, geleidelijk hydraulische hak- en splijtapparatuur gaan ontwikkelen. Deze laatste apparatuur geeft minder stofhinder. Wil men weinig stof doen ontstaan, dan komt diamantboren of- zagen in aanmerking. Bij het slopen zal, waar mogelijk, vaak de voorkeur gegeven worden aan het springen, vanwege de snelle werkwijze en de relatief lage kosten.

De technische ontwikkelingen staan echter niet stil. Tot de methoden die zich in ontwikkeling bevinden en wellicht in de nabije toekomst meer gebruikt zullen worden behoren de hoogdrukwaterstraal en de hole lading. Van de laserstraal en de microgolven zijn de resultaten tot nu toe niet zo hoopgevend.

5.2 Keuzebepaling

Welke methode voor het slopen uiteindelijk gekozen wordt, is van veel factoren afhankelijk.

Op de eerste plaats dient nagegaan te worden uit welke materialen de constructie is opgebouwd, zoals natuursteen, beton, kalkzandsteen, gips e.d. om de hardheid van materialen te kennen. Bij betonconstructies is het tevens van groot belang te weten of er sprake is van voorgespannen, gewapend of ongewapend beton.

Het deels slopen of het maken van sparingen in voorgespannen beton is over het algemeen zeer riskant, omdat daarbij de spanning in de voorspankabel al dan niet plotseling kan uitvallen met ernstig gevaar van bezwijken van een gedeelte van de constructie. Hierbij is een grote mate van voorzichtigheid zeer belangrijk.

Bij gewapend beton is het noodzakelijk de plaats van de wapening te weten. Hiertoe moeten de tekeningen worden geraadpleegd en zal voor het lokaliseren van de wapening in het werk gebruik gemaakt moeten worden van wapeningsdetectoren.

Ook hinder voor personeel en omgeving is een aspect dat meer aandacht heeft gekregen. Apparatuur worden voorzien van geluid- en terugslagdemping. Voor het personeel zijn er persoonlijke beschermingsmiddelen. Teneinde lawaai, trillingen, stof etc. voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken, verdient het aanbeveling bij het slopen, waar mogelijk, gebruik te maken van explosieven. De hinder beperkt zich tot het moment van de explosie, terwijl de kosten laag zijn.

Tot slot hebben de kosten een grote invloed op de keuzebepaling. De kosten van een methode zijn o.a. afhankelijk van de grootte van het werk, de snelheid van de methode, de gebruikte apparatuur, het aantal bedieningsmensen en de eisen van nauwkeurigheid die aan het eindresultaat gesteld worden. Voor zover bij de methoden kosten genoemd worden, moet opgemerkt worden dat het onmogelijk is exacte bedragen te noemen.

5.3 Veiligheidsaspecten

Zoals in het voorgaande is aangegeven, kunnen zich bij het slopen diverse risico's voordoen ten aanzien van de gezondheid en de veiligheid van de daarbij werkzame personen, maar ook voor de in de nabijheid aanwezige personen. Deze risico's houden onder meer in de aanwezigheid van stof, rook, schadelijke gassen, lawaai, trillingen, de mogelijkheid van ontijdig bezwijken of vallen van constructies of constructiedelen, wegspringende voorwerpen, splinter, bekneld raken, snijden, blootstaan aan te hoge temperaturen etc.

5.4 De analyse van het gebouw

5.4.1 Waarom zal er gesloopt worden

Zoals reeds vermeld, is VdVz gevraagd om een visie te geven over de verjonging van verzorgingshuis De Liendert. Maar waarom de optie tot het slopen van de ene helft en geen totaalsloop met daarna een nieuwbouwproject op dezelfde plaats?

Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen en is zo'n 22 meter hoog en is gesitueerd tussen een kanaal (Valei kanaal) en een rij eengezinswoningen. Ir. A. van der Vlist verwacht dat wanneer je het gebouw in zijn geheel sloopt de buurt zal protesteren tegen een hoogbouwproject. De buurt, met name de bewoners van de huizen direct tegenover De Liendert, krijgen namelijk na de sloop van De Liendert vrij uitzicht over het kanaal en hebben sowieso dan niet meer zo'n hoog gebouw tegenover hun huis. In de verwachtingen van ir. van der Vlist zal de buurt dit prettig vinden en zal protesteren tegen een hoog gebouw op dezelfde plaats. Hierdoor krijg je de hoogte die het gebouw nu heeft, niet meer terug. Dit terwijl het ook bij een nieuwbouwproject nodig is om in de hoogte te bouwen, omdat je de hoeveelheid ruimte weer terug moet zien te krijgen.

Ir. A. van der Vlist heeft daarom besloten om het gebouw aan de zijde van het kanaal te slopen. Hierdoor blijft de zicht aan de zijde van de woonblok behouden, terwijl je aan de zijde van het Valei kanaal van alles kunt doen met het gebouw.

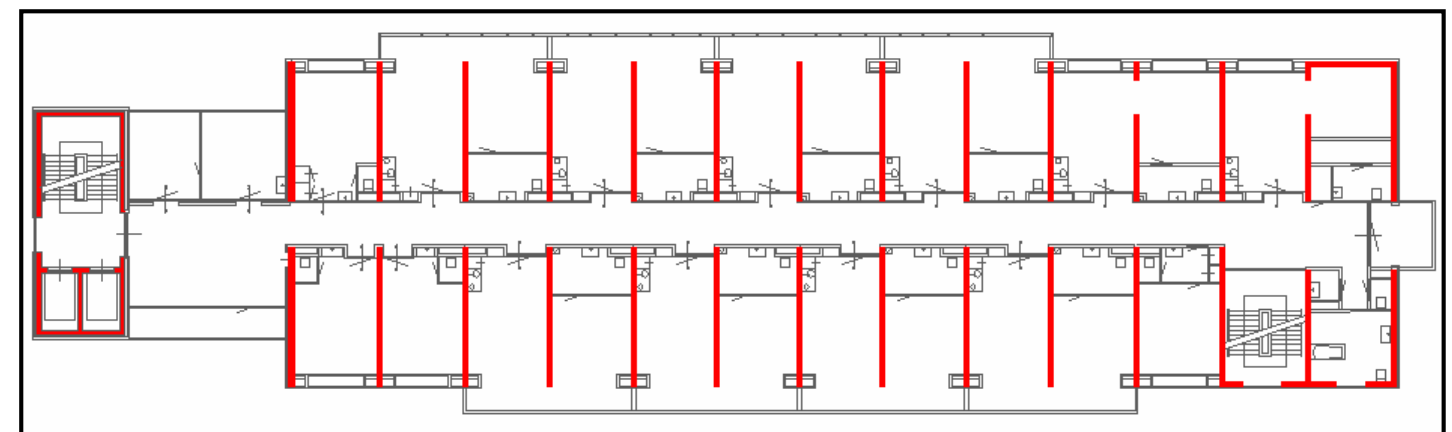
5.4.2 Wat kan er gesloopt worden? Constructieanalyse

Om het gebouw te kunnen slopen moet de constructie eerst geanalyseerd worden. Dit is om te kijken wat er gesloopt kan worden zonder dat het gebouw instort of gaat scheuren.

Er geen constructietekeningen met daarbij de eventuele wapeningstekeningen. Wij kunnen om deze reden niet zien op welke plekken er gezaagd kan worden zonder de wapening te verslappen.

Wij hebben zelf een analyse gemaakt hoe deze constructie mogelijk in elkaar zit. De wanden (beton) zijn 200 mm dik en staan h.o.h. 3600 mm. In het figuur hieronder is in het rood te zien wat de constructieve betonwanden zijn. De stabiliteit wordt gehaald uit de wanden met daarop een gestorte vloer van zo'n 150 mm dik. Het geheel krijgt hierdoor een schijfwerking. Ons voorstel was, om het gebouw door te zagen waarbij je stukken van de betonwanden laat staan (ca. 500 mm). Dit, omdat wij denken dat de gang de belasting niet aankan en zal gaan doorbuigen. De delen van de betonmuren krijgen zo als het ware een kolomfunctie, zodat er geen extra opvangconstructie hoeft te komen als je de hele muur weg haalt.

Om er zeker van te zijn, dat de beredenering van ons ook klopt, hebben wij een afspraak gemaakt met een constructeur welk gespecialiseerd is in betonwerken, namelijk dhr. Leo Snijders van Snijders constructiewerken.



5.4.3 Afspraak met constructeur.

De constructeur heeft in eerste instantie gekeken naar de betonmuren, of deze zullen omkiepen er van uitgaande dat er geen staal in zit. Uit de berekening van de constructeur bleek echter dat er een kleine hoeveelheid staal in de wanden zou moeten zitten om dit te voorkomen.

Er is een geringe belasting op de muren, maar er staat net te veel op. Dit kan verholpen worden met wapeningsstaal (122 rond 16). Er zit dus waarschijnlijk een kleine hoeveelheid wapening in de betonnen wanden, welk zich aan de uiteinden van de wanden bevindt.

Het wapeningsstaal van de gangvloer is op de betonwanden opgelegd. Het is dus sowieso constructief niet handig om een wand in zijn geheel weg te halen. Dit is ook het geen wat wij dus hadden voorgesteld. Indien de architect dit wel wil, dan is deze mogelijkheid dus wel aanwezig, alleen zou deze kant dan ondersteund moeten worden door een (staal)constructie om doorbuiging van deze vloer te voorkomen. Het geeft echter wel problemen met zich mee. Ons plan om een gedeelte van de muur te laten staan is een goede oplossing zo komt er geen extra constructie aan te pas. De 500 mm wat wij voorstellen is volgens de constructeur wel een goede maat. Dit omdat je zo zekerheid hebt, dat je niet zaagt door het wapeningsstaal t.p.v. de oplegging van de vloer.

Wanneer je de ene helft sloopt, dan heeft dit verder geen consequenties voor de stabiliteit. De stabiliteit van het gebouw blijft namelijk nog steeds gewaarborgd. Dit door het feit dat de windbelasting met de helft afneemt en de betonkern in de hoek vormt een extra stevigheid in samenwerking met de andere betonmuren.

Het gebouw zou gewoon door de helft gezaagd kunnen worden zonder dat hier extra voorzieningen getroffen moeten worden zoals bijv. tijdelijk kruisverbanden e.d.

5.4.4 Wat za/er gesloopt worden?

Nadat geanalyseerd is wat de constructieve mogelijkheden zijn voor te slopen, kan er beslist worden wat je wilt gaan slopen. Wat wil je precies laten staan en wat haal je weg? Past dit in het nieuwe ontwerp of zal er dan aanpassingen plaatsvinden in het ontwerp.

Hieronder in het kort de indeling van het gebouw;

- De verdiepingen 2 t/m 6 zijn gelijk aan elkaar. De indeling van de ruimten en gebruiksfuncties zijn op al deze verdiepingen gelijk. Er loopt een gang in het midden van de verdiepingen met aan beide kanten zorgwoningen.

- Verdieping 1 in principe gelijk aan de verdiepingen 2 t/m 6, het enige verschil is dat de gebruiksfuncties van sommige ruimten verschillen. Dus ook op de eerste verdieping is er een gang met aan beide kanten (o.a.) zorgwoningen. De woningen zijn ook dieper dan de woningen op de andere verdiepingen.

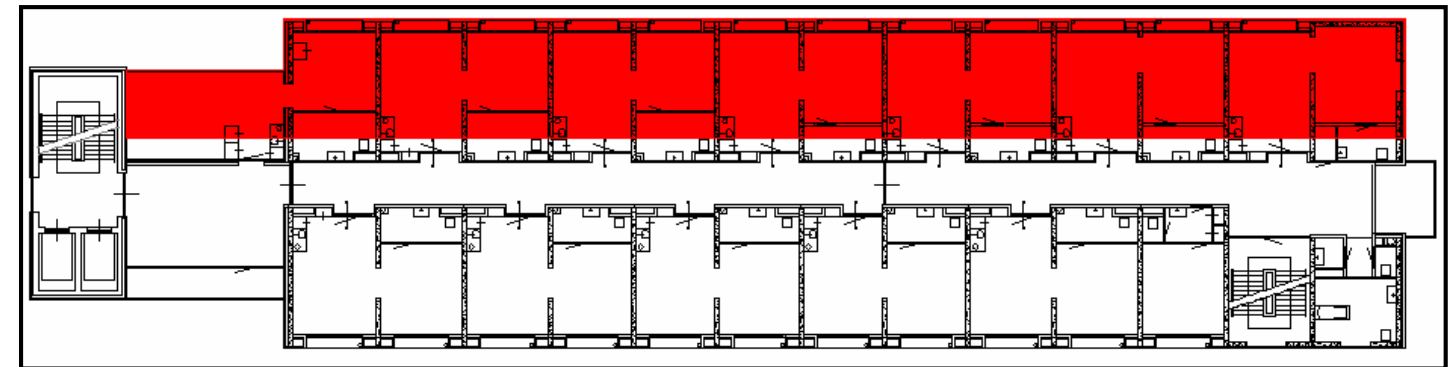
- Verdieping 7 is echter totaal anders dan deze verdiepingen. Het ligt ca. 1800 mm terug vanaf de dakranden. De woningen op de zevende verdieping zijn groter dan de woningen op de overige verdiepingen. Anders dan de verdiepingen 1 t/m 6, is er geen gang met aan beide kanten woningen maar een gang met aan één kant de woningen.

Wanneer je het gebouw over de lengte sloopt krijg je op de zevende verdieping te maken met woningdiepten waarmee je niets kunt.

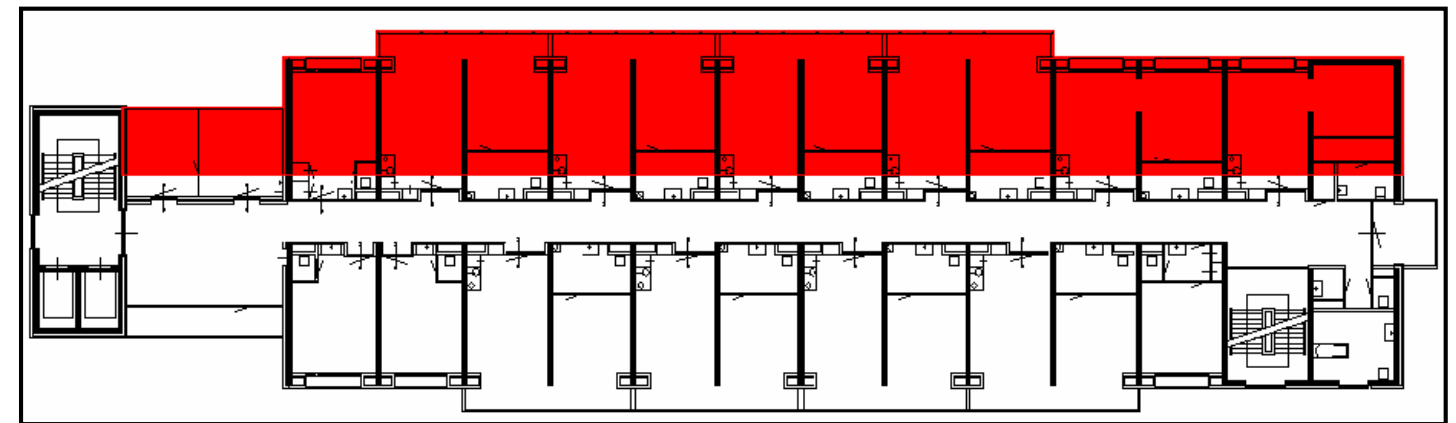
Wij hebben voorgesteld om de zevende verdieping in zijn geheel weg te halen en hier met de nieuwbouw eventueel een verdieping bovenop te bouwen. Dit is afhankelijk van wat de architect wil.

Uit de constructie is dus gebleken dat het makkelijkste is, wanneer je delen van de betonnen wanden laat staan. Dit hebben wij voorgelegd bij de architect. Hij heeft dit vervolgens meegenomen in zijn ontwerp. Verderop in het verslag is te lezen wat ermee zal gebeuren

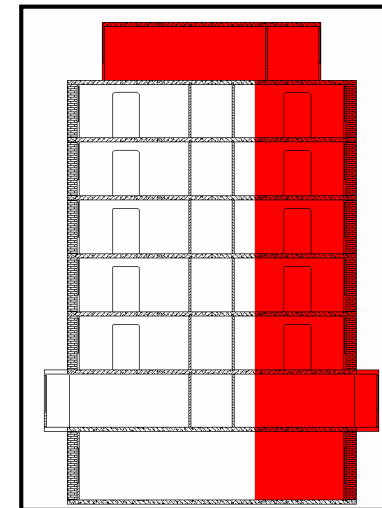
De plaats van het slopen (hoeveelheid te behouden betonwand), hangt dus wel af van de keuze van de architect. Zoals het er nu naar uitziet, zal er zo'n 1000 mm aan betonwand blijven staan. In ieder geval is de meest goedkope en voor de hand liggende manier het gebouw dusdanig zo slopen, dat er minimaal ca. 500 mm aan betonwand blijft bestaan. De zevende verdieping zoals eerder vermeld in zijn geheel slopen.



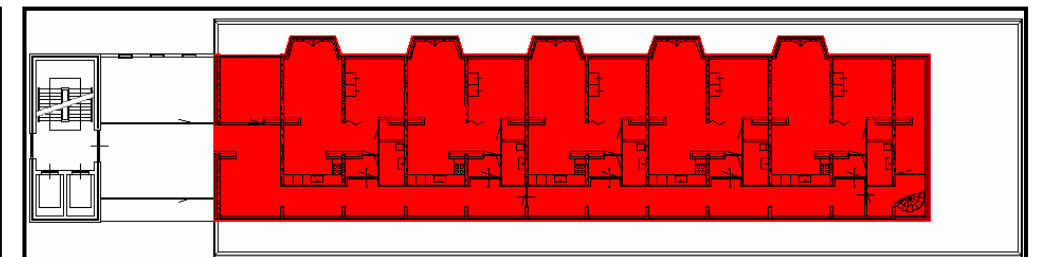
Verdieping 1; in rood weergegeven wat gesloopt zal worden



Verdieping 2t/m6; in rood weergegeven wat gesloopt zal worden



Doorsnede van de sloop



Verdieping 7; Voordat de overige verdiepingen gezaagd worden zal allereerst deze verdieping in zijn geheel gesloopt worden.

5.5 Sloopvergunning

Net als voor het oprichten, is ook voor het slopen van bouwwerken een vergunning nodig bij meer dan 10m3 afval. Dit is de eerste stap dat genomen moet worden. De gemeente kan nadere voorwaarden stellen aan de veiligheid en het afvoeren van het slooppuin. Selectief slopen en het gescheiden afvoeren van puin is verplicht. Het verwijderen van het gevaarlijk asbest is altijd melding- of vergunningplichtig, want daaraan worden op grond van het Asbestverwijderingsbesluit speciale eisen gesteld. Wanneer er asbesthoudende vloerbedekking, vloertegels of geschroefde of hechtgebonden asbesthoudende bouwmaterialen gesloopt gaat worden is een melding voldoende. In alle andere gevallen is een vergunning nodig.

5.6 Asbestsaneringsdraaiboek

Het verwijderen van asbest vergt een goede werkvoorbereiding. Alvorens aanvang wordt genomen met de werkzaamheden wordt een asbestsaneringsdraaiboek opgesteld, waarin onder meer de volgende zaken aan de orde komen;

- inventarisatie en analyse van het te verwijderen materiaal
- maatregelen ten behoeve van de arbeidshygiëne en- veiligheid
- afzetten en isoleren van de werkplek
- wijze van verwijdering en/of ontmanteling
- wijze van verpakken en afvoeren asbesthoudend materiaal

Pas nadat al deze zaken zijn vastgelegd en het werk schriftelijk gemeld is aan de arbeidsinspectie, de Certificerende instantie, evenals de gemeente, wordt een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.

Voor het project de Liendert is in 2002 een asbestinventarisatie opgesteld. Deze hebben wij opgevraagd en bevind zich nu tussen de stukken van het project De Liendert.

5.7 Selectief slopen

De afgelopen jaren heeft de sloopbranche, mede vanwege de steeds strenger wordende wet en regelgeving, een kenmerkende professionalisering ondergaan. De essentie van het slopen is verschoven naar een milieuvriendelijk proces, wat het sorteren van afkomende materialen reeds bij de bron geschiedt. In eerste instantie zal aan de hand van de asbestsaneringsrapportage de asbesthoudende materialen worden verwijderd. Hierna zal het gebouw, waar deze gesloopt wordt, zogenaamd 'gestript' worden. Hier wordt alles wat niet constructief is, weggehaald zodat er alleen een casco overblijft. Hierbij moet gedacht worden aan systeemplafonds, vloerbedekking maar ook aan bijvoorbeeld keukenblokken en toiletputten. Het is echter wel zo, dat het gedeelte dat behouden blijft, ook een uitbreiding zal ondergaan. Hierdoor is het makkelijker om het "strippen" niet uitsluitend voor de sloopgedeelte te verrichten, maar voor het hele gebouw. Nadat het strippen is gebeurd zal de gevel gesloopt worden. Het metselwerk en de kozijnen zullen in een keer gesloopt worden. Hierbij de vraag of de kozijnen zullen worden hergebruikt of dat deze ook bij de afval belandt. Over het algemeen worden de kozijnen niet hergebruikt. Vaak wordt deze keuze gemaakt uit financiële overwegingen. Wanneer je alle kozijnen voorzichtig één voor één moet demonteren en vervolgens zal moeten opslaan, gaat hier een grote aantal aan manuren gepaard. De eventuele winst die je kunt behalen uit het hergebruik van kozijnen is miniem. De kozijnen in De Liendert verkeren in goede staat en kunnen in principe wel worden gesloopt voor hebgebruik. Dit is een keuze die gemaakt zal moeten worden door de opdrachtgever.

Waar gaat alles naartoe? Hieronder een overzicht.

Asbesthoudend materiaal	Stortdepot
Beton- en metselpuin	Puinbreekinstallatie
Hout	Houtversnipperinstallatie
Brandbaar bouw- en sloopafval	Afval-verbrandingsinstallatie
Daklaar teerhoudend	Stortdepot
Ferro / non-ferro	Verschottingsinstallatie
Gips	Gips-verbrandingsinstallatie
Onbrandbaar/residu bouw- en sloopafval	Stortdepot
Sorteerbaar bouw- en sloopafval	Sorteerinrichting
Tuin- en plantsoenafval	Composteerinstallatie

5.8 Slooptechniek

Wij hebben voor de slooptechnieken contact opgenomen met meerdere sloopbedrijven om hun ideeën en adviezen mee te nemen in dit plan. De bedrijven Beelen Sloopwerken en C.A. De Groot & ZN Bv. waren bereid om ons te adviseren en te helpen bij vragen die we hadden.

Zoals eerder vermeld, zal de zevende verdieping van het gebouw in zijn totaal gesloopt worden. Dit zal dan ook de eerste stap zijn tijdens deze sloop. Het kan door middel van een 15 tons machine dat op het gebouw geplaatst wordt en deze verdieping totaal sloopt. Een andere mogelijkheid is, om gebruik te maken van een 24 meter lange sloopgiek die vanaf staatsniveau deze verdieping sloopt.

Wat ook eerder in het verslag is weergegeven, zal het gebouw (i.v.m. selectief slopen) eerst gestript (dus alle niet constructieve onderdelen verwijderen) worden zodat alleen het casco van het gebouw overblijft. Er zijn meerdere mogelijkheden om het casco van beton te slopen;

- Slopen d.m.v. een sloopbal
- Slopen d.m.v. een betonschaar
- Slopen door middel van dynamiet
- Slopen door middel van zagen
- Slopen door middel van hogedrukwaterstraal



Vloerzaag (beton)



Betonschaar

Het slopen door middel van een sloopbal en dynamiet valt voor dit project al af, omdat het niet om totaalsloop gaat. Deze middelen zijn niet erg nauwkeurig en er zal ook veel geluidsoverlast zijn door deze methodes.

Het idee om met een hogedrukwaterstraal het beton weg te spuiten valt af door de hoge kosten en de tijd die het zal innemen om de klus te klaren.

De beste methode is een combinatie van zagen en gebruik maken van een betonschaar op een 100tons kraan met een giek van 44 meter.

De wanden en vloeren worden gezaagd door middel van een diamantzaag. De wandzaag wordt met een geleiderail aan de wand, vloer of plafond bevestigd en wordt pneumatisch of hydraulisch aangedreven. De montage van de rail is echter vaak tijdrovend. Een zaagdiepte tot 380 mm is mogelijk. Het zagen van de vloer kan gebeuren met een vloerzaag. Deze zaag is op een wagen gemonteerd, die naar voren wordt gerold met het voortschrijden van het zaagwerk. Een voordeel van het zagen met een diamantzaag is een vlak snijvlak met goede nauwkeurigheid. Een nadeel van deze methode is de grote hoeveelheid koelwater voor de zaagbladen die afgezogen of weggepompt moet worden. Je krijgt dus door het zagen een goed afgewerkte rand waaraan je weer kunt verder bouwen zonder enige aanpassingen. Daarna komt de kraan die de betonconstructie weg kauwt tot de gezaagde rand. Dit gebeurt van stramien tot stramien.

Voordelen:

- Minder geluidsoverlast
- Materialen kunnen gesorteerd worden op de bouwplaats.
- Zagen kan al gebeuren tijdens het strippen van het gebouw.
- Per stramien zagen en daarna afknabbelen met de betonschaar.
- Nette afwerking
- Minder stof door watersproeier bij betonschaar

6. Woningen

In De Liendert wonen drie verschillende groepen senioren; een groep zelfstandig wonende senioren, een groep senioren die gebruik maken van enkele services van De Liendert (verzorging) en een groep senioren die constant hulp nodig heeft en van alle services gebruikt maakt (verpleging).

De eisen die gesteld worden aan de woningen binnen deze driedeling van senioren verschillen ook weer. Hieruit volgen de verschillende woningtypen.

6.1 Zelfstandig

Er is een groep ouderen die alles nog zelf kunnen en hierdoor graag zelfstandig willen wonen. Deze groep zal met de vergrijzing in aantal gaan groeien en vraagt extra aandacht. Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen en doen dus steeds later een beroep op de verblijfsvoorzieningen in de ouderenzorg. Dit heeft tot gevolg dat de zorgvragen binnen de locaties complexer zijn dan vroeger het geval was. De senioren hoeven niet perse in een groot huis te wonen, maar leven liever in een veilige leefomgeving voorzien van alle gemakken binnen het complex en indien later behoefte aan is, gebruik kan worden gemaakt van de zorg die het zorgcomplex kan bieden.

Individueel wonen in de sector verpleging en verzorging is bedoeld voor een huishouden met één of twee personen.

De oppervlakte van een zelfstandige woning ligt tussen de 75 m². en 80 m².

In de woning moet ruimte aanwezig zijn voor de functies slapen, eten, hobby's/ activiteiten uitvoer, bezoek ontvangen, koken (opwarmen), verschoenen en opbergen.

Een individueel appartement bestaat uit:

- Sanitaire ruimte met douche, toilet en wastafel
- Keukenblok met kooktoestel
- Slaapkamer
- Woonkamer
- Berging
- (eventueel) 2^{de} slaapkamer of werkkamer

Aan al deze ruimte zouden de nodige aanpassingen gemaakt kunnen worden om het de bewoner makkelijker te maken. Hierbij kun je denken aan bijvoorbeeld een houvast (beugel) in de toiletruimte.



6.2 Verzorging

De groep senioren die niet meer zelfstandig kunnen wonen/ niet meer in staat zijn om geheel voor zich zelf te zorgen. Deze senioren maken gebruik van bepaalde diensten van het verzorgingstehuis. Bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging zoals ramen lappen, toilet schoonmaken, stofzuigen opruimen maar ook persoonlijke verzorging zoals het helpen met aan- uitkleden, wassen, eten.

De zorgappartementen zijn kleiner dan de woningen van de zelfstandigen. De mogelijkheid om zelf te koken is hier niet meer. Voor deze mensen worden de maaltijden in het restaurant geserveerd.

De oppervlakte van een woning voor zorgbehoevende is minimaal 45 m².
Wat zit er allemaal in een zorg woning:

- WC / Douche
- Keukenblok zonder kooktoestel
- Slaapkamer
- Woonkamer
- Inbouw kast



6.3 Verpleging

De laatste groep is de meest kwetsbare groep senioren. Deze groep senioren zijn volledig afhankelijk van de dienstenverlening die aangeboden wordt door het verzorgingstehuis. Bijvoorbeeld de verpleeg-technische handelingen als medicijnen geven, injecties geven maar ook ondersteunende begeleiding, zoals nachtopvang, dagverzorging, gesprekken over de dagindeling. Deze groep kan niet meer voor zich zelf zorgen, zijn meestal ziek of hebben een fysieke aandoening. Deze senioren zijn haast niet aanwezig in hun woning.

De oppervlakte van een woning voor deze groep senioren is minimaal 22 m² waarbij een zit- slaapkamer met een douche- toilet ruimte voldoet



7. Keuze bouwsysteem

De meeste bewoners verblijven voor langere tijd in de instelling. Reden om veel aandacht te besteden aan een goed woon- en leefklimaat. Een woonklimaat waar privacy gewaarborgd is, waar de bewoner voor zover mogelijk zelf de inrichting van de kamer of woning bepaalt en waar veel wordt gedaan aan de huiselijkheid van gezamenlijke ruimtes

Belangrijk voor de nieuwe woningen (in de torens) is dat het vrij indeelbaar is. Met andere woorden; geen dragende binnenmuren of kolommen. Eerder hebben we al aangegeven, dat de bewoners, ook wanneer zij bijvoorbeeld ouder worden of lichamelijke klachten krijgen en hierdoor een andere leefstijl krijgen in hun eigen woonomgeving willen verblijven.

Om deze veranderde golf te kunnen bijhouden moet er gebruik worden gemaakt van een bouwsysteem wat zich makkelijk laat aanpassen of waar een grote vrije indeelbaarheid mee te behalen is.

De bureaufilosofie van Vdvz is om de bouwwerken volgens de prefab- en IFD-gedachte te bouwen. Het IFD-bouwen wordt ook sinds een aantal jaren door de overheid gestimuleerd.

Er zijn al verschillende projecten binnen het bedrijf gerealiseerd met deze uitgangspunten. Hierbij is regelmatig gebruik gemaakt van **prefab gevelelementen**.

Met als uitgangspunt dat het om sociale woningbouw gaat en dit zo onderhoudsarm moet zijn, volgt al snel baksteen als materiaal voor de gevel. Baksteen is namelijk het meest onderhoudsarme materiaal dat er bestaat. Door dit te combineren met prefab betonbouw volgt het systeem van de prefab metsелеlementen. In een eerder (afstudeer) onderzoek zijn verschillende prefab metsелеlementen onderling vergeleken. Dit heeft er toe geleid dat ir. A van der Vlist voor dit project de keuze maakt om het Bestcon 60 systeem toe te passen.

Bestcon 60 is zeer geschikt voor zowel laagbouw woningen als voor gestapelde woningbouw. De gestapelde woningbouw wordt volledig uitgevoerd in prefab beton. Het systeem omvat gevelelementen, vloeren, alle binnenwanden (die constructief noodzakelijk zijn), kolommen en indien nodig balken.

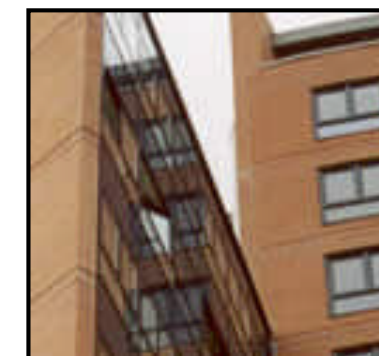
Voordelen van de Bestcon 60:

- Niet afhankelijk van het weer
 - Snel bouwen (1 tot 1,5 woning per dag)
 - Mogelijkheid voor het fabrieksmatig instorten van installaties
 - Besparing in bouwplaatskosten
 - Verzekerd van een hoge constante bouwkwiteit
 - Overspanningen mogelijk tot meer dan 8 meter (vloer)
 - Maximale ontwerpvrijheid
 - Gladde wanden en vloeren die direct kunnen worden bespoten en behangen
 - Optimale geluidsisolatie
- De standaard prefab gevelelementen bestaan uit;
 - Binnenblad : 100-250 mm vloebeton
 - Isolatie : 80 mm isolatie
 - Buitenblad : 100 mm bakstenen met zandcement.
 - De vloeren zijn betonnen vloeren waarin leidingen voor water, elektra, ventilatie en alle andere installaties zijn opgenomen. Dit is voor zowel aanvoer als afvoer. Deze vloeren maken het gebruik van verlaagde plafonds onnodig. Het is mogelijk om enkele extra 'tappunten' aan te brengen, bijvoorbeeld zodat je op meerdere plekken naar keuze een toilet, douche, bad of wasbak kunt aanbrengen.

Hieronder enkele afbeeldingen van het Bestcon 60 element



Hieronder enkele gerealiseerde projecten met het Bestcon 60 systeem



8. De torens

8.1 De uitgangspunten

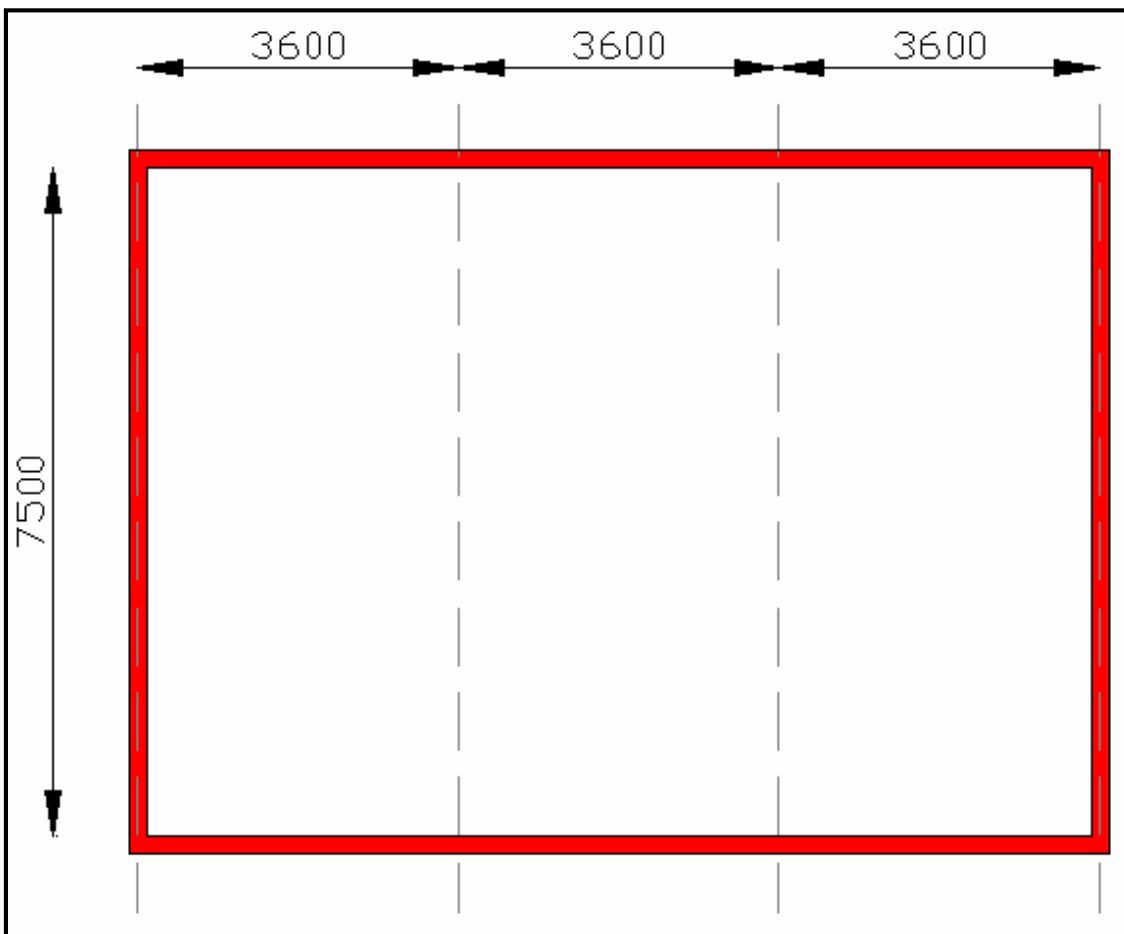
Volgens het plan zijn de woningen die in de nieuwe torens zullen komen in eerste instantie bedoeld als woning voor zelfstandigen. Echter de eerder genoemde 3 woningtypen (zorg, verpleging en zelfstandig) zullen ook binnen deze torens moeten passen; dit met kijk op de doorstroming of verandering van zorgbehoefte, waarbij een zelfstandig wonende bewoner niet hoeft te verhuizen als het slechter met hem/ haar gaat, maar dat de woning kan worden aangepast naar een 'zorgwoning' en daarna zelfs naar een 'verpleegwoning'.

Daarom gaan we uit van een blok welk bestaat uit **3** beuken h.o.h. 3600mm. Deze stramienmaat van 3600mm is een standaardmaat dat met name in de zorgsector veelal toegepast wordt. Hieronder is dit weergegeven. De dieptemaat van 7500 mm is een maat waar we op zijn gekomen na overleg met de architect. Hiermee behaal je de m² voor elk woningtype.

Zo past in dit blok namelijk:

- een woning voor zelfstandigen (minimaal **80 m²**) → 3 beuken
- een combinatie van;
 - een zorgwoning (minimaal **45 m²**) → 2 beuken
 - een verpleegwoning (minimaal **22 m²**) → 1 beuk
- drie afzonderlijke verpleegwoningen (ieder ca. **22 m²**) → 3 maal 1 beuk

De vrije indeelbaarheid komt tot stand door de overspanning van de vloeren van gevel naar gevel. Door deze overspanningrichting hoeven er geen dragende muren te komen waardoor er een vrij indeelbare ruimte ontstaat en dit hierdoor optimaal benut kan worden. Het is als het ware een schoenendoos waarbinnen van alles kan gebeuren.

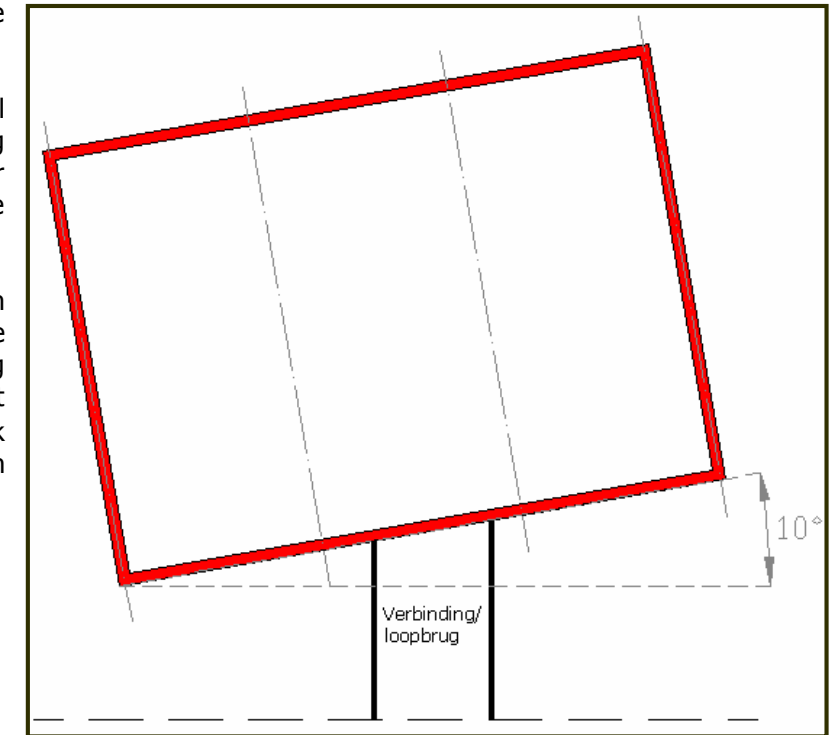


Volgens het schetsontwerp staan de torens onder een hoek van 10 graden t.o.v. het bestaande deel. De verbinding van de torens met het bestaande deel zal door middel van een "verbindingsbrug" plaats moeten vinden. Deze brug is direct gekoppeld aan de toren.

Hiernaast is schetsmatig weergegeven hoe het er uit zal zien.

Wanneer er een 'zelfstandige woning' in zal komen, dan kan de toegang tot de woning gemakkelijk gerealiseerd worden door eenvoudig een deur te plaatsen ter plaatse van de loopbrug.

Echter na de transformatie van een 'zelfstandige woning' naar drie verpleegwoningen of naar een zorgwoning in combinatie met een verpleegwoning moet ieder woning uiteraard afzonderlijk toegankelijk kunnen zijn en volstaat één deur niet meer.



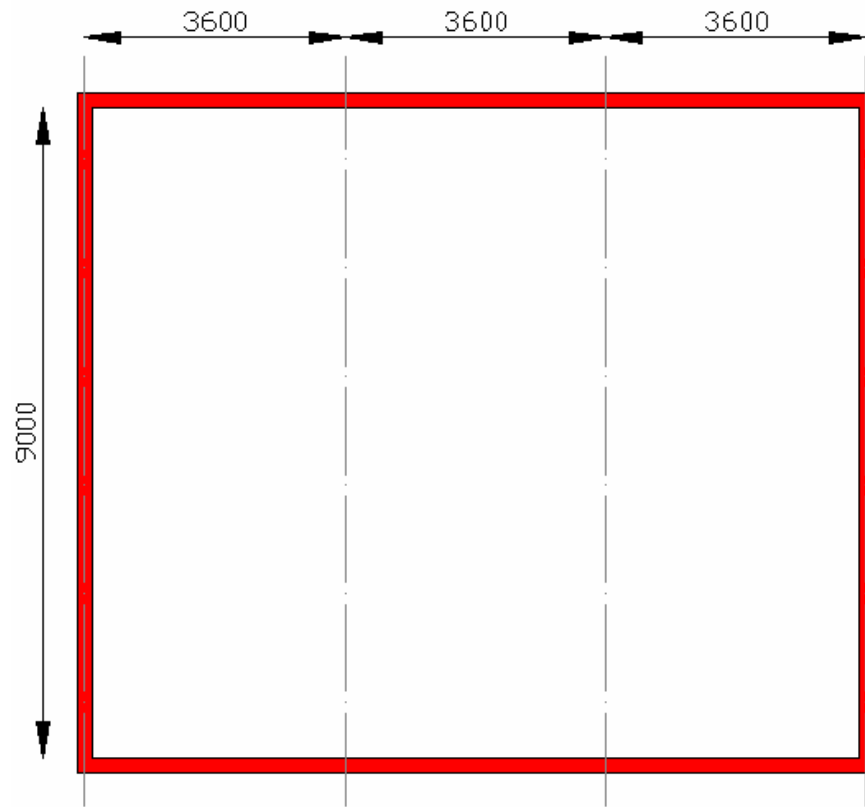
Er dient dus een verkeersruimte aanwezig te zijn, wil het mogelijk zijn om deze woningen na de transformatie te kunnen betreden.

De vrije breedte van een verkeersruimte bedraagt op plaatsen waar rekening gehouden moet worden met bedden- en rolstoelverkeer ten minste 2000mm.

We stellen voor om deze minimale breedte voor de verkeersruimte al in het blok te verwerken. Dit heeft tot gevolg dat de diepte van dit blok groter zal worden. In overleg met de architect nemen we een maat van 2100 mm voor de verkeersruimte. Op de volgende bladzijde is te zien welke gevolgen dit heeft.

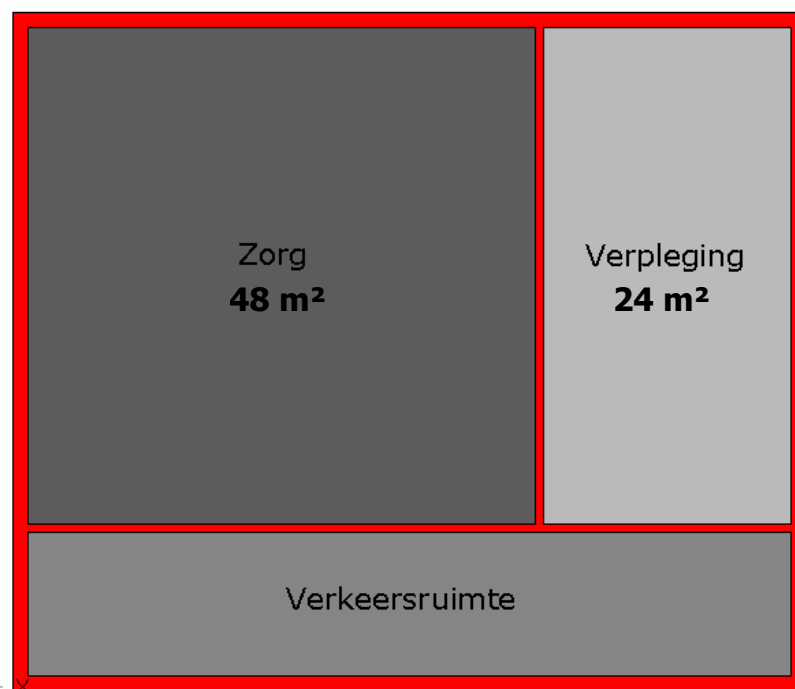
8.2 Optie 1

De totale binnenmaat van de diepte van het blok wordt vergroot van 7500 mm naar 9000 mm. Dit is hieronder weergegeven.

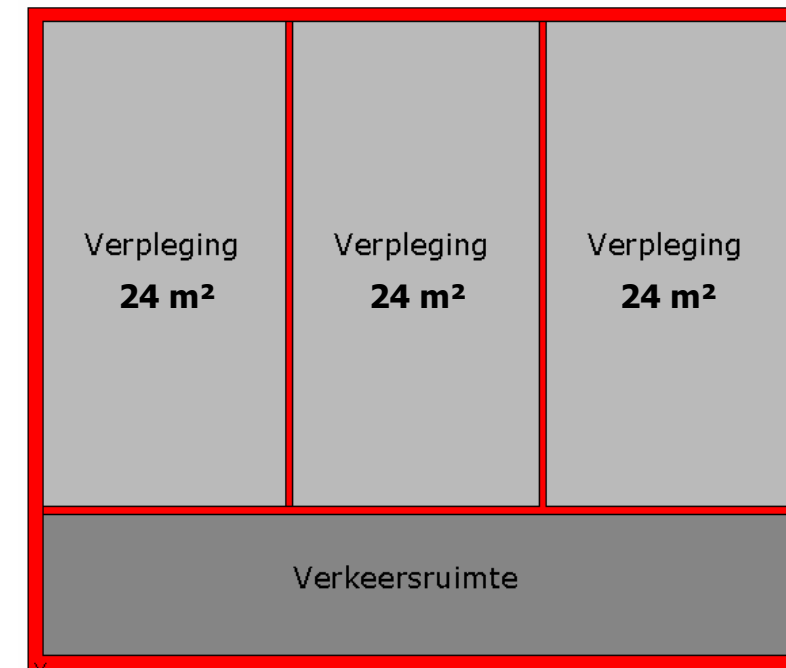


Zoals aangegeven, zal er wanneer er een transformatie plaatsvindt, verkeersruimte nodig zijn voor de afzonderlijke woningen. Dit verkeersruimte zal binnen dit blok moeten komen. De diepte van de woningen worden zo 6900mm (i.p.v. 7500mm in de beginsituatie). De minimale m² voor deze woningen worden wel behaald.

Hieronder is de combinatie van een zorgwoning met verpleegwoning te zien.



De verpleegwoningen worden ook ingekort met 600 mm, maar voldoen nog steeds aan de minimale m². Ook hierbij is er vanuit de verkeersruimte toegang tot de woningen.



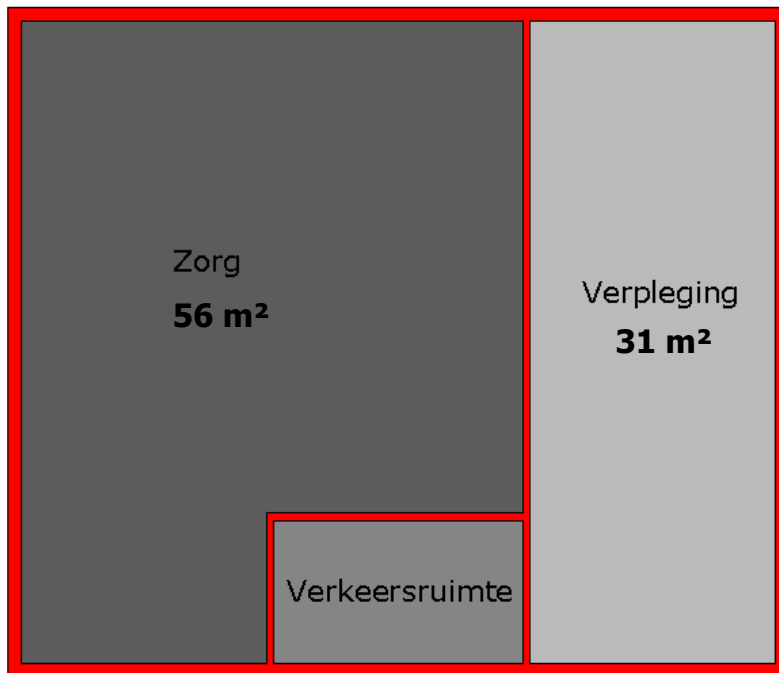
Voor de zelfstandige woningen betekent het, dat deze woningen groter worden omdat de verkeersruimte hier niet nodig is maar deze ruimte dus betrokken kan worden bij de woning.



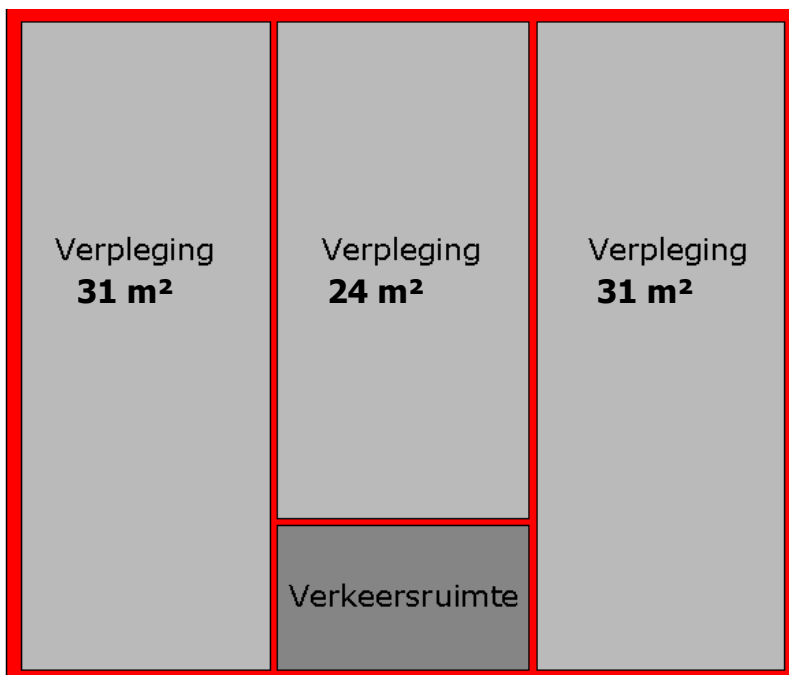
8.3 Optie 2

Een andere optie is, om bij de transformatie de middelste beuk in te korten (t.p.v. de verbindingspunt met de brug) en zo een ruimte te creëren waaruit de woningen ieder apart te betreden zijn. Hierdoor wordt de ruimte binnen de 'schil' efficiënter benut.

Hieronder is een variant van de combinatie zorg- verpleging te zien. Voor beide woningen is zo ca. 7 m² extra ruimte erbij gekomen.



Bij de verpleegwoningen krijg je zo twee woningen van gelijke omvang en één (t.o.v. deze verpleegwoningen) kleinere woning. De omvang van deze 'kleine' woning is wel gelijk aan de eerder genoemde variant.



8.4 Dagmaat woningen

De woningen in de torens bestaande uit het 3 beukensysteem, hebben een dagmaat van 9000 mm x 10500 mm. Dit is de netto maat van binnenblad naar binnenblad van de gevels.

8.5 Hoogte woningen

Volgens het bouwbesluit moet de vrije hoogte van deze woningen minimaal 2600 mm bedragen. De vloeren in de torens krijgen een dikte van 300 mm (incl. dekvloer). Dit is geadviseerd door de constructeur (Leo Sniijders). Wanneer je de vrije hoogte aanhoudt van 2600 mm met een vloer van 300 mm, krijg je van bk. vloer tot bk. vloer een maat van 2900mm.

Het bestaande gebouw heeft op de begane grond een vrije hoogte van 3300 mm en op de verdiepingen bedraagt dit 2600 mm (met een vloer van 200 mm. De maat van bk. vloer naar bk. vloer is hier 2800mm

Bij het verbinden van de torens met het bestaande deel krijg je hierdoor te maken met een niveauverschil dat zou moeten worden overbrugd middels een hellingbaan.

Op de eerste verdieping is er geen niveauverschil, omdat de vloeren op gelijke hoogte zouden kunnen. Op de tweede verdieping is dit niveauverschil tussen bestaand en nieuwbouw 'maar' 100 mm, echter hoe hoger je komt, des te groter dit verschil wordt. Uitgaande dat de torens 6 verdiepingen hoog worden, krijg je op de zesde verdieping te maken met een niveauverschil van maar liefst 500 mm. Volgens het 'Handboek voor Toegankelijkheid' zou je in dit geval een hellingbaan moeten aanleggen, met een helling van 1:25. De horizontale afstand tussen de torens zou hierdoor maar liefst 12,5 meter bedragen.

Dit is echter niet gewenst, dus zal ook voor de nieuwbouw een bruto verdiepingshoogte van 2800 mm moeten worden aangehouden (2500 vrije hoogte + 300 vloer). De optie op een minder dikke vloer toe te passen valt af, daar het onmogelijk is om een vloer van 200 mm toe te passen. Echter om toch een vrije hoogte van 2500 te mogen aanhouden zal een vrijstelling van het bouwbesluit ingediend moeten worden.

8.6 Keuze

Wij stellen voor om optie 1 toe te passen. Bij het toepassen van optie 2 gebruik je de ruimte die je hebt wel efficiënter dan bij optie 1. Echter het toepassen van optie 2 brengt problemen met zich mee bijvoorbeeld met het beddentransport. Ook zou de ingang van de woningen niet echt op een optimale positie zijn. Bij het toepassen van optie 1, heb je een ruime verkeersruimte en kunnen de ingangen van de woningen ook aan dezelfde kant zijn. Je hebt zo ook een ruimte om indien dit gewenst is, een scooter hier te 'parkeren'. Hierdoor hoeft je niet met je scooter je woning in. Dit blijkt namelijk uit het gesprek met de cliëntenraad (Hoofdstuk 15.1) bij veel bewoners niet echt gewenst.

9. De plattegronden

9.1 Balkons

Uit ervaring met andere projecten binnen het bureau blijkt dat een balkon gewenst is onder de ouderen. De ouderen kunnen hierdoor zonder dat ze de straat ophoeven toch lekker genieten van de buitenlucht. De woningen in de torens zullen daarom ook een balkon krijgen. (Zie ook hoofdstuk 10, De balkons, galerij en verbingsbrug)

9.2 Gevels

De kopse gevels zullen volledig in baksteen uitgevoerd worden. Er komen verder ook geen ramen en/ of glasvlakken in voor.

De balkons komen aan de langs gevel (kanaalzijde) en in de gevel zijn verdiepingshoge raamkozijnen aanwezig. In de andere langs gevel, wat in principe 'binnen' is, komt een toegangsdeur. Deze toegangsdeur is via de loop/ verbingsbrug toegankelijk.

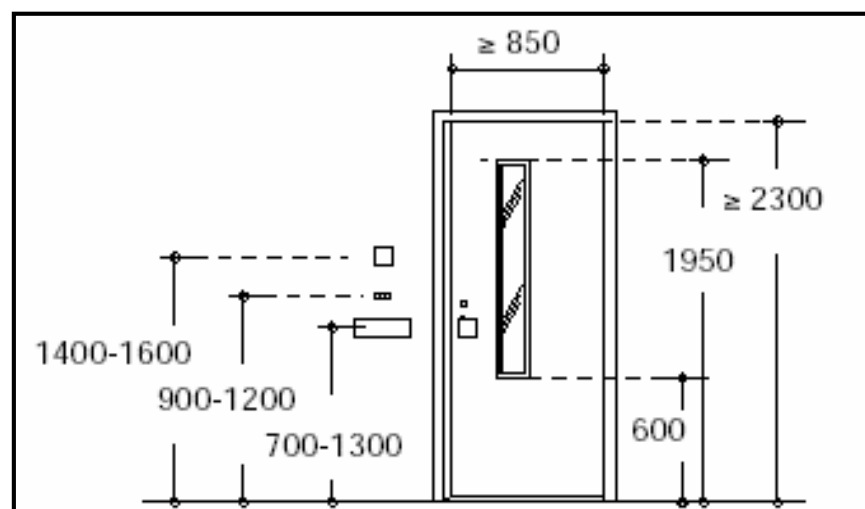
9.3 Indeling en de eisen

De eisen die er zijn voor een woning qua toegankelijkheid zijn erg belangrijk als het om ouderen gaat. We hebben de belangrijkste eisen voor het maken van een plattegrond hieronder weergegeven.

9.3.1 Toegang woning

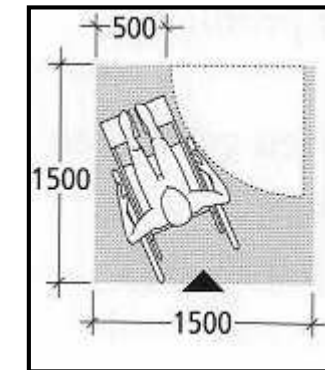
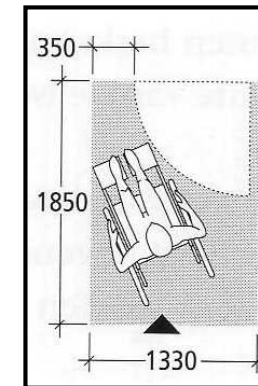
Bij de toegang van de torens moet er rekening gehouden met de volgende punten:

- Vrije doorgang > 900 x 2300 mm
- Deur moet > 90° open kunnen
- Niveauverschil < 20 mm rondom onderdorpel
- Doorkijkmogelijkheid in of naast de voordeur tussen 1050 mm en 1950 mm boven vloerniveau.
- Bovenkant handgreep > 1050 mm boven vloerniveau
- Sleutelgat boven handgreep



Vrije gebruikruimte binnen, achter de voordeur:

- Of > 350 x 1850 mm, de 350 mm aan de slotzijde in het verlengde van de gesloten deur en de 1850 mm loodrecht daarop; dit opstellvlak is onderdeel van een vrij gebruiksvlak voor de deur groot 1330 x 1850 mm. (fig. 2)
- Of > 500 x 1500 mm, de 500 mm aan de slotzijde in het verlengde van de gesloten deur en de 1500 mm loodrecht daarop; dit opstellvlak is onderdeel van een vrij gebruiksvlak voor de deur groot 1500 x 1500 mm. (fig. 3)

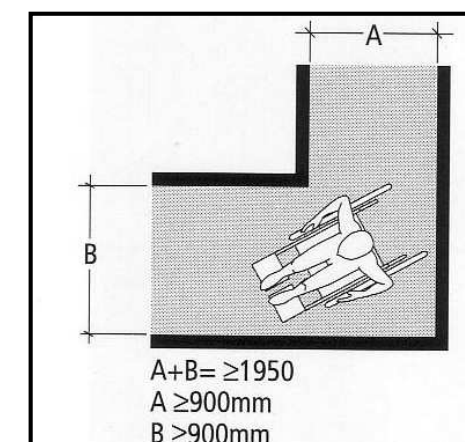
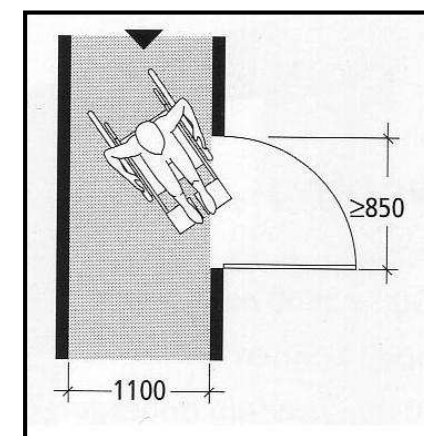


9.3.2 Verkeersruimte

De verkeersruimten in een woning zijn toegankelijk en bruikbaar.

Iedereen moet zich door de galerij en de bruggetjes kunnen bewegen en van daaruit de deuren kunnen passeren. Daarvoor is een voldoende vrije doorgang nodig en moeten de bedieningselementen gemakkelijk te gebruiken zijn

- Vrije breedte verkeersstroken > 900 mm
- Obstaclevrije ruimte tussen deurvlaak en tegenoverliggende wand is > 1100 mm
- De som van verkeersstroken voor en na een haakse bocht is > 1950 mm



9.3.3 Verblijfsruimte

Verblijfsruimten zijn toegankelijk, bruikbaar en dienen rechtstreeks, m.u.v. de keuken, vanaf de voordeur of via verkeersruimte ontsloten te worden

- Elke verblijfsruimte dient (mede) rechtstreeks vanaf de voordeur via verkeersruimte te worden ontsloten. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de slaapkamer die zowel via woonkamer als via de badkamer en/of de verkeersruimte bereikbaar is.
- De draairichting van deuren naar verblijfsruimte is naar binnen
- Breedte verblijfsruimten > 2400 mm. (uitzondering > 2100 mm voor verblijfsruimte met kookfunctie)
- De woonkamer moet aan bewoners en bezoekers voldoende ruimte bieden om gezamenlijk te zitten. De oppervlakte van de woonfunctie bedraagt tenminste 20 m²
- De gebruiksruimte voor de zitfunctie is > 3400 x 3000 mm, waarbij de maat 3400 mm evenwijdig aan de uitzichtzijde van de gevel.

Eisen aan minimaal 1 privé buitenruimte (balkon):

- Minimaal 1500 x 2500 mm met een minimale zitplek voor rolstoel van 1500 x 1500 mm.
- Daar waar balkon grenst aan woonkamer: balkondeur vanuit woonkamer

9.3.4 Slaapfunctie

Iedere bewoner moet de slaapkamer kunnen bereiken en gebruiken. Daartoe moet de slaapkamer voldoende ruimte bieden voor het slaapkamermeubilair en het gebruik ervan.

- De oppervlakte van een tweepersoons slaapkamer is tenminste 13.2 m² en de breedte tenminste 3000 mm.
- De oppervlakte van een eenpersoonsslaapkamer is tenminste 6.2 m² en de breedte tenminste 1800 mm

De hoofdsleep functie dient voldoende ruimte te bieden voor:

- plaatsings- en gebruiksruimte tweepersoonsbed van 3600 x 3000 mm.
- plaatsings- en gebruiksruimte linnenkast: 1200 x 1600 mm.
- draaierolstoel diameter 1500 mm
- de optelling van de vrije verkeersruimte nabij een hoek van een bed bedraagt 1900 mm
- radiatorstrook 200 mm, plaatsingsruimte onder raamkozijn (bij vloerverwarming als hoofdverwarming mag de radiatorstrook vervallen)

De overige slaapfuncties dienen voldoende ruimte te bieden voor:

- plaatsings- en gebruiksruimte eenpersoonsbed van 2100 x 1800 mm.
- plaatsings- en gebruiksruimte linnenkast: 800 x 1200 mm
- draaierolstoel diameter 1500 mm
- radiatorstrook 200 mm, plaatsingsruimte onder raamkozijn (bij vloerverwarming als hoofdverwarming mag de radiatorstrook vervallen)

Een slaapruijnte en een badkamer moeten direct naast elkaar liggen, zodat het maken van een directe deurverbinding, niet gehinderd door leidingen, mogelijk is.

Voor alle slaapruijnte geldt:

- Plaatsingsruimte bed niet onder raam.
- Plaatsingsruimte bed niet tegen een radiatorvlak
- ruimte tussen bed en toegangsdeur > 1000 mm

9.3.5 Kookfunctie

Bewoners moeten de keuken goed kunnen gebruiken. Daarnaast moet de keuken voldoende vrije gebruiksruimte bieden en plaatsingsruimte aanwezig zijn voor voldoende apparatuur. Ook dat het verstelbaar is voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers.

De oppervlakte van de keukenruimte bedraagt tenminste 5.6 m² en is direct toegankelijk vanuit woonkamer.

De kookfunctie dient voldoende ruimte te bieden voor:

- plaatsingsruimte vooraanrecht en kooktoestel, totale lengte 2700 mm, diepte 600 mm
- Gebruiksruimte strook van 1200 mm breed.
- Lengte hoofdwerkvlak aan een zijde naast spoelbak 900 mm: werkvlak aan andere zijde spoelbak 600 mm.
- Plaats kooktoestel: aansluitend aan werkblad met aan beide zijden afzetvlak 300 mm

Koelkast:

- plaatsingsruimte 600 x 600 mm
- gebruiksruimte strook van 1200 mm breed

9.3.6 Badkamer

Iedere bewoner moet de ruimte voor baden, douchen gemakkelijk kunnen bereiken en gebruiken.

De badkamer dient voldoende ruimte te bieden voor:

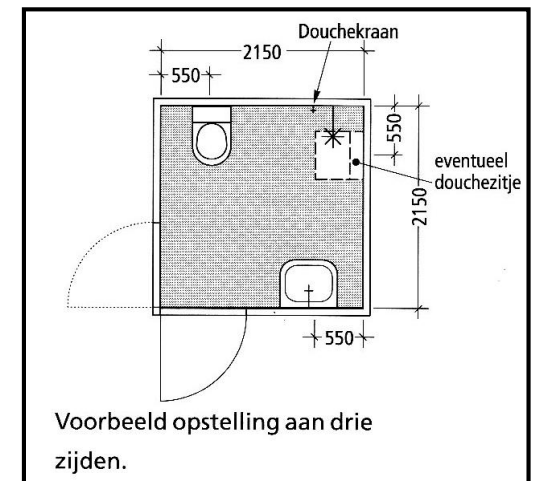
- plaatsings- en gebruiksruimte voor de douchefunctie 1050 x 1350 mm
- plaatsings- en gebruiksruimte voor de closetfunctie 1100 x 1700 mm
- gebruiksruimte closetfunctie uit te bereiden met gebruiksvlak 550 x 1100 mm
- plaatsings- en gebruiksruimte voor wastafel 1100 x 1600 mm

Toiletpot in badkamer op haakse manier te benaderen/ ruimte tussen voorkant toiletpot en muur of andere obstakel > 1100 mm

Bij toepassing van een badkamer: toegang ook bereikbaar via verkeersruimte.

Plaatsing voorzieningen badkamer:

- Kraan buiten de waterstraal van de douche plaatsen; afstand circa 300 mm
- kraan minimaal 500 mm uit inwendige hoek
- kraan op 900 tot 1200 mm boven vloerniveau
- douchekop op glijstang van 1200 – 2100 mm boven vloerniveau
- thermostatische mengkraan bij douche



Verder;

- Drempel bij toegangsdeur < 20 mm en afgerond
- Vloerafwerking: waterdicht en antislip
- Vlakke douchevloer met gelijkmatig afschot voor afwatering naar doucheplug
- Deur naar buiten laten draaien en vrije gebruiksruimte deur aan beide zijden > 900 x 900 mm
- Indien mechanische ventilatie: overbruggingschakelaar op 900 mm – 1200 mm dan wel overbruggingschakeling via een vochtsensor die de ingestelde stand overbrugt totdat het vochtigheidspercentage is gedaald tot de ingestelde waarden.

9.3.7 Plattegronden

In bijlage 5 zijn de plattegronden weergegeven van de nieuwe woningen, voor alle 3 typen woningen die er kunnen komen. Met de indeling ervan is dus rekening gehouden met de eerder genoemde eisen.

10. De balkons, galerij en verbindingsbrug

We zullen hieronder het een en ander vertellen over de balkons, de galerij en de verbindingsbrug in het gebouw.

10.1 Balkons

Momenteel is VdV met een project bezig (rechts) waarbij de balkons als losse ‘torens’ aan het gebouw zijn gekoppeld. Voor dit project zullen we uitgaan van hetzelfde principe waarbij een betonnen portaal vóór de torens geplaatst wordt. De architect heeft hiervoor een schets gemaakt en na overleg is er uiteindelijk een opzet voor de balkons gekomen. Deze betonnen portalen zijn in z’n geheel zelfdragend en zijn opgebouwd uit betonnen wand- en kolomelementen. De balkonplaten zijn opgelegd op deze betonnen wanden en kolommen. Op deze wijze kunnen de prefab elementen volledig los gehouden worden van de verdiepingsvloer van de woning en kan de ruimte tussen balkon of galerij worden voorzien van isolatie. Hierdoor kan er geen of nauwelijks koudebrugwerking optreden en kan voldaan worden aan de eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden met betrekking tot isolatie, energieprestatie, normering en gezondheid. De loopvlakken van zowel het balkon als de galerijplaten zijn strak en glad afgewerkt. Doordat deze balkonplaten uiteraard in aanraking komt met de buitenlucht, zal er een anti-slip profilering in het loopvlak aangebracht worden, om uitglijden van de oudere te voorkomen. Bij een grove afwerking is de kans op vervuiling groot en daardoor wordt aanbevolen een anti-slip profilering toe te passen met een fijne structuur.

De balkonplaten zullen worden voorzien van opstaande randen, waar een hekwerk op bevestigd zal worden. Regenwater wordt afgevoerd door in de platen opgenomen afschot in combinatie met openingen voor hemelwaterafvoeren. Het is in zijn geheel prefab. In bijlage 8 zijn deze balkons uitgetekend en hiernaast een 3-d model ter verduidelijking.

10.2 Galerij

De galerij die er zal moeten komen zal de verkeersfunctie in het gebouw vervullen. Het vormt de verbinding tussen de trappenhuizen, liften en woningen van zowel de torens als het bestaande gedeelte. De galerij zal volgens dezelfde principe gebouwd worden als de balkons, namelijk; prefab elementen. Je kunt ervoor kiezen om de galerij in z’n geheel zelfdragend uit te voeren óf te koppelen aan het bestaande gebouw.

Voor het bestaande gebouw zullen betonnen kolommen van 200mm x 200 mm geplaatst worden (h.o.h. 7200mm) met daarop betonnen vloerplaten die je verticaal stevig doorkoppelt d.m.v. stekken. Net zoals bij de balkons zal er een opstaande rand aanwezig zijn, waarbij een “hekwerk” van glas komt. Als afwerking zal er vloerbedekking (tapijt) worden gebruikt.

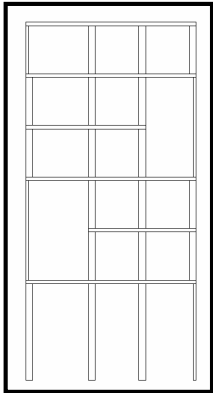
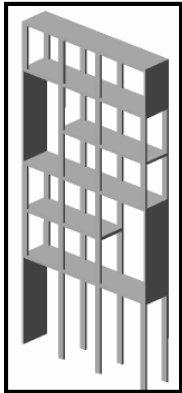
10.3 Verbindingsbrug

De torens zijn verbonden met het bestaande gebouw door een verbindingsbrug. Deze verbindingsbrug zorgt voor de verkeersroute van en naar het bestaande gebouw en naar de lift- en trappenhuizen. Ze sluiten aan op de galerij en zullen ook uitgevoerd worden in prefab. Het zijn betonnen vloerplaten die worden vastgemaakt volgens het detail V02 en V03 (zie bijlage 7 details). Ze variëren uiteraard in lengte omdat de ene toren verder van het gebouw staat dan de ander.

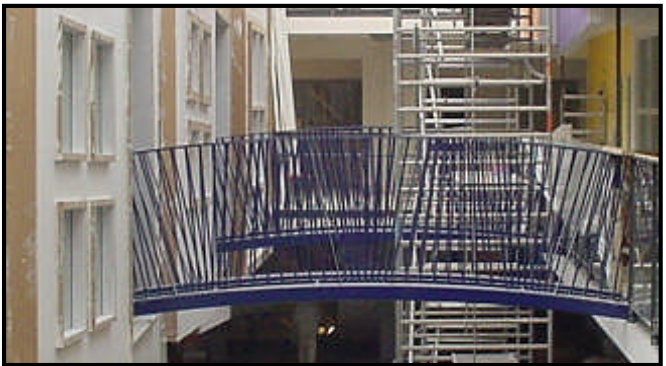
Verzorgingstehuis Oudergaard te Kortenhoef waarbij de balkons als portalen voor het gebouw staan



3-d model van de balkons (portaal) en daarnaast een vooraanzicht ervan. Te zien is dat er betonnen wanden op de koppen aanwezig zijn. Deze betonwanden verspringen per 2 verdiepingen. De balkonplaten gaan op de ene verdieping over de hele lengte door, maar op een verdieping erboven maar tot 2 stramienen.



Een indruk van de verbindingsbrug. Hier zijn de bruggen iets gebogen. In de Liendert zullen ze recht zijn.



Indruk van de galerij



11. Brandveiligheid

Uiteraard moet er ook rekening gehouden worden met de brandveiligheid van het gebouw. De ouderenhuisvesting is niet apart opgenomen in het bouwbesluit. Wanneer het getoetst moet worden aan het bouwbesluit, dan valt dit ouderenencomplex onder de woningbouw. We hebben onderzocht of het gebouw zal voldoen aan de brandveiligheid, of dat er extra voorzieningen moeten worden getroffen.

11.1 Brandcompartementering

De belangrijkste punten zijn;

- In een brandcompartiment van een woninggebouw liggen uitsluitend woonfuncties.
 - In een brandcompartiment liggen ten hoogste een woonfunctie en nevenfunctie van die woonfunctie.
 - Een brandcompartiment heeft een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 1000 m² als grenswaarde.
- De woningen zijn elk een apart brandcompartiment. De muren grenzend aan de vluchtroute zijn 30 min wbdbo (in het groen weergegeven). De muren tussen de woningen zijn 60 min. wbdbo (in het rood weergegeven). De 60 minuten wbdbo kan behaald worden door het 200 mm dikke beton.
- Wanneer de torens omgebouwd zullen worden van een "zelfstandige" naar aparte, kleinere woningen, dan dient de scheidingsmuur tussen deze woningen weer uitgevoerd te worden als 60 min. wbdbo. In de bijlage waarin deze plattegronden zijn opgenomen, is dit te zien. De 60 min. wbdbo tussen de woningen in de torens kan in principe behaald worden met een metalstudwand van 100mm dik met een speciale isolatie.
- De trappenhuizen zijn aparte brandcompartimenten. Ook hier wordt de 60 min. wbdbo behaald door 200 mm betonnen wanden.
- De vide is in zijn geheel een verticale brandcompartiment. De vliesgevel die er komt zal worden voorzien van rookkappen die open gaan in geval van rookvorming.

11.2 De deuren

De deuren die liggen aan de vluchtroute zijn **30** min wbdbo. Dit zijn de toegangsdeuren van de woningen en zullen uitgevoerd worden als zelfsluitende deuren.

Wanneer een verdieping van een toren omgebouwd zal worden, dan zullen de voordeuren van ieder woning ook weer 30 min. wbdbo zullen worden uitgevoerd. De deur die er in eerste instantie dus is (bedoeld als ingang voor de 'zelfstandige woningen', kan bij de transformatie wel of niet verwijderd worden. Deze keuze zal later moeten worden gemaakt. In bijlage 5 is meer te lezen over deze brandwerende schuifdeuren (uitleg bij de woningen).

De deuren van de trappenhuizen zijn ook zelfsluitend alleen deze zijn **60** min. wbdbo.

11.3 Vluchten

De afstand van een woningtoegang naar vluchtrappenhuis mag niet meer dan 45 m zijn. Er zijn twee vluchtwegen, deze zijn; het trappenhuis links en trappenhuis recht. Dit zijn de bestaande trappenhuizen. De afstand vanuit elke woning naar een vluchtrappenhuis is kleiner dan 45 m. Met het vluchten voldoet het gebouw aan het bouwbesluit.

De vluchtroute moet goed aangeven zijn met verlichte bordjes. In de woning moet één rookmelder geplaatst worden in de slaapkamer en één in de slaapkamer en één in de woonkamer die bij brand of sterke rookontwikkeling alarm slaat.

11.4 Brandhaspel

Het aantal brandslanghaspels is zodanig dat de loopafstand tussen een brandslanghaspel en elk punt van de vloer van een gebruiksfunctie niet groter is dan de lengte van de brandslang, vermeerderd met 5 m. De lengte een brandhaspel zelf is niet meer dan 30 m. Hierbij komt nog een spuitbereik van meter. Bij gebruik van 3 brandhaspels van 30 m op de punten die te zien zijn in de bijlage 4 (brandcompartimentering) voldoe je aan deze eis.

Verder dient er t.p.v. de trappenhuis droge busleidingen aanwezig te zijn.

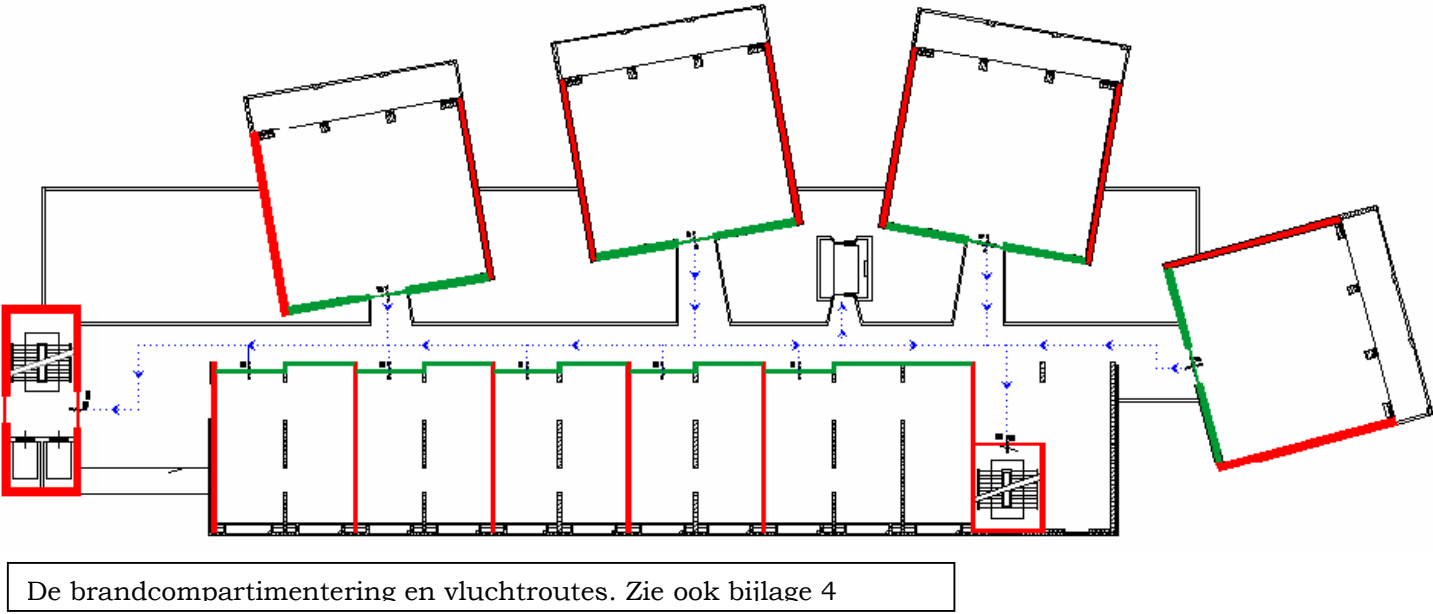
11.5 Sterkte van de constructie bij brand

De sterkte van de constructie van het gebouw is uiteraard zeer belangrijk. Hieronder in tabel 2.9.1 uit het bouwbesluit staat weergegeven hoelang een bouwwerk niet mag bezwijken in geval van brand.

Tabel 2.9.1

Hoofddraagconstructie	Tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten
indien geen vloer van een verblijfsgebied van de woonfunctie hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau	60
indien een vloer van een verblijfsgebied van de woonfunctie hoger ligt dan 7 m en niet hoger dan 13 m boven het meetniveau	90
indien een vloer van een verblijfsgebied van de woonfunctie hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	120

De hoogste vloerpeil van het gebouw ligt op 20300 m, dus de brandwerendheid van de constructie mag gedurende 120 minuten niet bezwijken. Zoals eerder aangegeven bestaat de hoofddraagconstructie uit 200 mm gewapend betonnen wanden. Deze dikte is goed voor 60 min. brandwerendheid, dus zullen er extra voorzieningen moeten worden getroffen om deze brandwerendheid op te waarderen naar 120 minuten. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van brandwerende bekleding op cement- of gipsbasis of door het beton te spuiten.



12. Constructie

Hoewel het onderdeel constructie niet een onderdeel is waar wij onderzoek naar doen, is het wel belangrijk dat hier tijdig rekening mee gehouden wordt. Daarom hebben wij voor het project ook gekeken naar de constructie van het gebouw. Dit is niet gedaan door middel van exacte berekeningen maar meer een globale analyse van de stabiliteit van het gebouw. We willen hiermee de problematiek wat betreft de constructie van het gebouw in kaart te brengen voor VdVz.

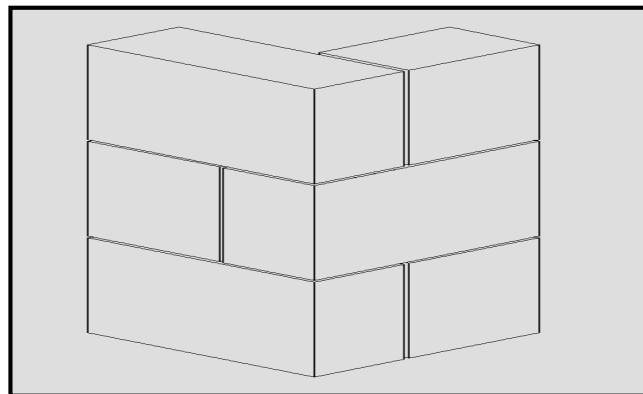
Ook dit hebben we in overleg met ing. L.Snijders (constructeur) gedaan.

12.1 Betonwanden

De constructieve betonnen binnenbladen zijn hier 150 mm dik. Omdat het om een relatief "smalle toren" gaat, adviseert dhr. L.Snijders om de betonnen binnenbladen een dikte te geven van 200mm.

Wij wilden in eerste instantie in de kopse gevels, U-vormige betonnen wanden plaatsen, zodat deze eventueel voor de zijwaartse stabiliteit zouden kunnen zorgen.

Echter omdat het volgens het Bestcon-60 systeem gebouwd zal worden, is dit niet mogelijk. De betonnen binnenbladen dienen namelijk een recht vlak te zijn, dus zonder dat het beton een hoek maakt. De elementen moeten in de hoeken stabiel met elkaar verbonden zijn om torsie te voorkomen. Wanneer je ze traditioneel op elkaar aansluit zal dit problemen met zich meebrengen. We stellen voor om (na overleg met dhr. Snijders) de elementen door een 'vertanding' op elkaar aan te sluiten. Je krijgt hierdoor het idee van een **halfsteens verband**. De hoekverbinding tussen 2 elementen wordt hierdoor verstevigd omdat een element op de verdieping erboven, over deze verbinding heengaat. (zie plaatje hieronder)



Door de elementen volgens het idee hiernaast te plaatsen, krijg je een stevige hoekverbinding. Het is een soort halfsteens- verband metselwerk dat de hoek omgaat.

12.2 Vloeren

De vloeroverspanning is de kortste overspanning van langs gevel naar langs gevel. De vloeren kunnen 3600 mm breed worden uitgevoerd. De oplegging op de ene gevel kan gewoon op het binnenblad van de gevel. De vloeren zijn aan de andere kant opgelegd op penanten. In deze schil is uitgegaan van 2 penanten van 150 bij 400 mm breed. Echter na overleg met de constructeur is gebleken dat dit niet voldoende zou zijn, omdat ze anders zouden bezwijken. Een penant van ca. 800 mm breed zou voldoende zijn om dit bezwijken te voorkomen. Een penant van 800 mm breed is echter architectonisch niet gewenst. In plaats van deze penanten zullen er nu als het ware betonnen kolommen van 400x 400 mm komen, uiteraard ook in prefab metsелеlementen uitgevoerd.

12.3 Kokerfunctie

De torens zouden in principe op zich zelf wel stabiel kunnen zijn, het probleem zit hem echter in het feit dat het nodig is dat de torens als 'koker' worden uitgevoerd om de nodige stabiliteit te verkrijgen. Hierbij moet gedacht worden aan een soort betonnen liftschacht; een stevige betonnen koker. Wanneer je (zoals het er nu voor staat) aan de ene langse gevel, verdiepingshoge raamkozijnen plaatst en aan de andere langse gevel een verdiepingshoge deur, dan verliest het de vorm van een koker. De gevelelementen dienen namelijk zonder geheel onderbroken te worden met elkaar gekoppeld te zijn. Dit is bij de torens niet het geval; in de langs gevels zijn verdiepingshoge kozijnen aanwezig, waardoor er geen bovenregel aanwezig is. Er zijn hierdoor te veel losse gevelelementen.

12.4 Koppeling aan bestaand gebouw

Voor de stabiliteit van de torens moet dus een oplossing gezocht worden. Zij kunnen niet geheel zelfstandig staan. Door de torens te verbinden met het bestaande gebouw kun je ervoor zorgen dat deze stabiliteit aanwezig is.

Optie 1 Je kunt de torens schoren aan het beton van het bestaande gebouw met stalen liggers/ staven. Dhr. L. Snijders geeft aan dat het schoren van de torens aan het gebouw in principe wel mogelijk moet zijn. Hierdoor maak je gebruik van de stabiliteit van het bestaande gebouw.

Hieronder 2 plaatjes van een project (Artez faculteit voor Dans & Theater te Arnhem van Henket architecten) waarbij stalen liggers zijn toegepast die tussen 2 wanden zijn geplaatst en het geheel stabiel bij elkaar houdt. Je zou in dit project ook zoiets kunnen toepassen, waarbij je de zijgevels van de torens schoort aan het gebouw.



Optie 2 De galerij en de verbindingsbrug die er zullen komen voor de verkeersroute tussen bestaand en nieuwbouw zouden in principe ook een constructieve waarde kunnen hebben. De betonnen galerij moet eerst stevig verankerd worden aan het gebouw. Vervolgens kun je door middel van 2 stalen liggers de torens, ter plaatse van de vloer, met de galerij en dus meteen met het bestaande gebouw kunnen koppelen. Tussen deze stalen liggers in kun je vervolgens een betonnen plaat leggen, waardoor je de verbindingsbruggen krijgt.

Deze extra voorzieningen om de stabiliteit te verkrijgen zijn echter niet nodig wanneer je gebruik maakt van gevelelementen die zonder geheel onderbroken te worden met elkaar verbonden zijn. Aan de ene langs gevel zou je dus bijvoorbeeld een borstwering kunnen plaatsen zodat deze gevel uit 1 element bestaat. Echter omdat er een balkon aanwezig is (hierdoor is een deur naar de balkon nodig) is dit onmogelijk (namelijk door de vrije hoogte van de deur). Wel zou je kunnen denken aan het weglaten van de balkon en alleen maar ramen te plaatsen in deze gevel, echter dit is niet gewenst. Ook in de andere langs gevel, ter plaatse van de toegangsdeur, moet er gebruik gemaakt worden van losse elementen. Je kunt er dus eigenlijk niet omheen om extra voorzieningen te treffen wat betreft de stabiliteit van het gebouw.

Dhr. Snijders laat de optie, dat de torens op zich zelf stabiel kunnen zijn zeker niet uit. Hier moet wel een exacte constructieberekening voor gemaakt worden, wat betreft de stabiliteit en stijfheid. Met een simpele analyse van het gebouw, of door middel van vuistregels kan dit niet bepaald worden. Na deze exacte berekening kan dan gekeken worden of het wel of niet voldoet. Wellicht dat de betonnen binnenbladen nog een stuk dikker moeten worden uitgevoerd. Hij adviseert ons, om ervan uit te gaan dat het mogelijk is om de torens stabiel te krijgen **zonder** het te schoren aan het gebouw. Het schoren van de torens brengt namelijk ook voor het uiterlijk van het ontwerp gevolgen met zich mee.

Wij zullen ons verder niet verdiepen in de constructie van het gebouw. Uitgangspunten zullen zijn;

- 200 mm dik betonnen binnenblad
- penanten van 400mm x 400 mm beton i.p.v. 400x 150 mm/ 800x 150 mm
- hoekverbinding van de elementen in 'halfsteens verband'.
- stabiliteit van de torens kan verkregen worden zonder het te schoren

13. Bouwfysica en installaties

13.1 Binnenmilieu

De verschillende onderdelen die het binnenmilieu bepalen zijn het thermische binnenklimaat, het daglicht en het uitzicht, de kunstverlichting en het geluid.

13.1.1 Thermisch binnenmilieu

Er bestaan geen wettelijke eisen wat betreffende het thermisch binnenklimaat in gebouwen, behalve dan dat het klimaat geen schade mag veroorzaken aan de gezondheid van werknemers en de bewoners. Binnen een zorggebouw is een gelijkmatig binnenklimaat belangrijk. Dit laatste stelt eisen aan het gehele klimaatinstallatiesysteem en de algemene drukhiërarchieën. Er moeten zorgvuldige afwegingen gemaakt worden bij het ontwerp ten aanzien van de gevelopeningen om risico's van luchtonbalans en tochtverschijnselen te voorkomen.

13.1.2 Luchtverversing

In het bouwbesluit zijn de wettelijke minimumeisen vastgelegd die gelden voor niet tot woning bestemde gebouwen, waaronder gezondheidszorggebouwen. Hierbij worden verschillende waarden gegeven, afhankelijk van de bezettingsgraad. Dit zijn minimumwaarden in de vorm van een ventilatiestroom, dat wil zeggen de hoeveelheid verse lucht die per tijdseenheid aan de ruimte wordt toegevoerd. In de praktijk worden deze eisen meestal vertaald in het ventilatievoud, dat wil zeggen de verhouding tussen de hoeveelheid verse lucht die per tijdseenheid aan het vertrek wordt toegevoerd en het volume van de ruimte. Naast de toevoer van verse lucht is het namelijk noodzakelijk dat de lucht voldoende in beweging is om zekere doorspoeling te krijgen. In een zorggebouw is de kans namelijk op geuroverlast namelijk hoger dan in andere soorten gebouwen.

13.1.3 Bevochtiging

Bij een lage luchtvochtigheid van 30-40% is sprake van klachten van neus, keel en oog. De laatste vooral bij personen met contactlenzen. Vanuit de praktijk word een relatieve vochtigheid aanbevolen van 45% en verblijfsruimten. Gezien de lichamelijke gesteldheid van de bewoners, met hun behoefte aan hogere binnenluchttemperaturen, zal bevochtiging mogelijk moeten blijven. In medisch gebruikte ruimten is bevochtiging verplicht. Bevochtiging heeft het risico in zich van microbiële groei in filters en luchttoevoerkanalen (waaronder legionella besmetting). Ter minimalisering van de kans op legionella besmetting moet de bevochtiging van de lucht geschieden met stoom.

13.1.4 Verlichting

Er zijn geen specifieke wettelijke eisen buiten de eis dat er voldoende en doelmatig dag- en/of kunstlicht moet zijn. Dit zijn de eisen die gesteld en beschreven worden in het bouwbesluit. In het programma van eisen van specifieke ruimten, zoals behandelkamers, zal aangegeven moeten worden of een bepaalde lichtkleur en lichtintensiteit gewenst is.

13.1.5 Geluid

Ten aanzien van streefwaarden van de maximumgeluidsniveaus, luchtgeluidsisolatie en de karakteristieke geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies wordt uitgegaan van de in het bouwbesluit gestelde eisen. In ruimten waar privacy gevoelige gesprekken plaatsvinden, zoals spreek- onderzoek- en behandelkamers is aanvullende geluidsisolatie noodzakelijk.

13.2 Hellebrekers Technieken

We hebben een gesprek gehad met Hellebrekers Technieken te Nunspeet. Dit om professioneel ondersteund te worden wat betreft de installatie (in het bijzonder de ventilatie) van het gebouw. Doordat er een vide aanwezig is, zal de ventilatie goed geregeld moeten worden hierbinnen.

Tijdens het gesprek is al verteld dat het wellicht beter is om de vliesgevel niet zo hoog te trekken als dat het nu is. Je zou bijvoorbeeld de vliesgevel tot aan de tweede verdieping kunnen maken.

Hieronder de belangrijke punten die Hellebrekers Technieken in dit stadium van het ontwerp aan ons heeft gegeven:

Voor wat betreft ventilatie is een mechanisch toe- en afvoersysteem voor dergelijke projecten altijd een goede keuze. Echter om budgettaire redenen wordt dit in verpleeg- en zorghuizen (m.u.v. algemene ruimten) vaak toch niet gerealiseerd. Een voordeel van volledige klimatisering (mechanisch toe- en afvoer) is de regelbaarheid en het comfort voor de bewoners. Veelal wordt voor dergelijke gebouwen gekozen voor alleen mechanische afzuiging en luchttoevoer middels bouwkundige voorzieningen in de gevel; dauerluftung (dit zijn ventilatieroosters die veelal in het raamkozijn opgenomen zijn. Middels deze roosters wordt verse buitenlucht toegevoerd aan de ruimten).

Hierbij zijn enkele aandachtspunten van belang:

- tochtklachten nabij gevel dienen voorkomen te worden door bijvoorbeeld het plaatsen van radiatoren direct tegen de gevel (Bij vliesgevels eventueel middels miniconnectoren al dan niet in vloer weggewerkt). Wij hebben echter geen radiatoren in de woningen, maar vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is het risico op tochtklachten wat groter dan bij het plaatsen van radiatoren / convectoren nabij de gevel. Vanuit architectonisch oogpunt is de keuze voor vloerverwarming genomen. Hier liggen dan ook wat tegenstrijdige belangen tussen de uitstraling van het gebouw met desbetreffende ruimten en het comfort t.g.v. de technische installaties. Dergelijke problemen zijn prima te ondervangen door toch een mechanisch luchttoe- en luchtafvoersysteem toe te passen. De dauerluftung kan dan komen te vervallen.
- afzuiging dient plaats te vinden in de sanitaire ruimte en eventueel nabij pantry o.i.d.;
- met selectie radiatoren o.i.d. dient rekening gehouden te worden met extra capaciteit i.v.m. aangezogen lucht rechtstreeks van buiten;
- door toepassing mechanische afzuiging en natuurlijke luchttoevoer hogere kosten voor energiegebruik (let ook op EPN).

Voor wat betreft verwarming nog de volgende aandachtspunten:

- let op keuze temperatuurtraject i.v.m. mogelijke verbranding (geen harde eis)
- let op vormgeving radiatoren e.d. (geen scherpe hoeken e.d. i.v.m. blessures, ouderen zijn nou eenmaal kwetsbaarder) Er zijn radiatoren op de markt met een seniorenlabel!
- Veelal wordt een hogere ruimtetemperatuur aangehouden. (min. 22 gr C. maar regelmatig komt ook wel 24 gr C voor omdat ouderen het snel koud hebben)

Sanitaire ruimten:

- Veelal worden de sanitaire ruimten (inclusief selectie sanitaire toestellen) ingericht conform het Handboek Toegankelijkheid.

14. De prefab elementen

In dit hoofdstuk richten we ons op de afmetingen van de prefab metsелеlementen.

De standaard afmetingen van de elementen van het Bestcon 60 systeem zijn 4000 x 8000 mm. De breedte kan worden vergroot tot 12 meter en het element kan uitgevoerd tot een maximaal gewicht van 20 ton.

Binnen deze grenswaarden moet er een keuze gemaakt worden voor de hoeveelheid en afmetingen van de elementen.

De omvang van het casco van de torens zijn allemaal gelijk aan elkaar, binnenmaten: 9000 mm x 10650.

De gevelelementen kunnen zowel dragend als niet-dragend worden uitgevoerd. Dit hangt af van de overspanningrichting van de vloeren. Het ligt in dit geval voor de hand (zie hoofdstuk 8.5) dat de kortste overspanning gekozen wordt, wat in principe zou kunnen betekenen dat de elementen in de 'langs gevel' dragend zullen worden uitgevoerd en de elementen in de 'kops gevel' als niet-dragend. Echter constructief gezien moeten alle gevelelementen een dragende functie krijgen, dus het betonnen binnenblad krijgt overal een dikte van **200 mm**. (voor nadere uitleg zie; hoofdstuk 11.Constructie)

14.1 Sparingen

Zoals in hoofdstuk 'De plattegronden' verteld is, zullen er in de kopse gevels geen sparings komen. Deze gevels worden volledig in baksteen uitgevoerd.

In de langs gevels komt aan de ene gevel een toegangsdeur en aan de andere gevel komen er ramen.

- Toegangsdeur; de vrije hoogte van een toegangsdeur bedraagt minimaal 2300. De deur die er in zal komen te zitten is waarschijnlijk een aluminium deur met een kozijnhoogte van 70 mm. De hoogtemaat van de sparing in het beton bedraagt dan **2370 mm**. Voor de breedte van deze sparing zal 2000 mm aangehouden worden
- De grootte van de ramen zullen uiteindelijk moeten worden bepaald door de architect, afhankelijk van welk gevelbeeld hij wil. Nu zijn deze ramen verdiepingshoog.

De Bestcon 60- elementen kunnen in principe zo worden uitgevoerd dat de kozijnen al in de elementen zijn opgenomen. Een gevelelement kan zo kant-en-klaar worden gemonteerd zonder achteraf nog kozijnen te hoeven plaatsen. De (elementen)gevelverdeling hangt af van de positie en omvang van de kozijnen. Zitten de kozijnen laag, of juist hoog. Zijn ze breed, of juist niet. Dit zijn punten die belangrijk zijn voor de prefab elementen.

Voor de toegangsdeur is een beton sparing van 2370 mm nodig. Het beton in de elementen heeft een hoogte van 2500mm (zie 8.5). Wanneer je deze sparing zou aanbrengen, dat zou dit betekenen dat de regel boven deze sparing zo'n 230 mm (2500-2370) zou bedragen. Dit is te weinig (min. vereiste 300mm), dus zal er een ook t.p.v. de toegangsdeur een verdiepingshoge kozijn moeten worden toegepast. De elementen in dit project zijn hierdoor geen elementen waar het kozijn al in zit. Het zijn uitsluitend elementen die bestaan uit beton/isolatie/baksteen. Op plaatsen waar een kozijn zal komen, dient in het element wel een stellat te worden opgenomen.

14.2 De gevel- vloer verbinding

De hoogte van de gevelelementen wordt ook bepaald door hoe de verbinding met de vloeren gemaakt zal worden. De gevel- vloer verbinding kan op 3 manieren plaatsvinden (zie ook bijlage 7)

1. De eerste manier is het gebruik van nokken. Hierbij rusten de vloeren op de nokken.
 2. De tweede manier is door de vloer op de wand te leggen, verbinden door middel van stekken en vervolgens doorkoppelen naar de volgende wand die erop geplaatst wordt.
 3. Een derde manier is het gebruik van staalprofielen waar deze vloeren op worden gelegd.
- (voor optie 1+3 zijn schetstekeningen te vinden in bijlage 7)

De vloerdikte is eerder vastgelegd op 300 mm.

Bij de tweede optie krijg je zo elementen waar het binnenblad ca. 2500 mm en het buitenblad ca. 2800 mm hoog is. Dit komt omdat de vloer op het binnenblad ligt waardoor deze dus lager moet zijn. Bij de opties 1 en 3 is de hoogte van zowel het binnenblad als het buitenblad gelijk omdat de oplegging kan plaatsvinden 'voor' deze

wanden. De elementen die je hierdoor krijgt zijn elementen waar zowel het binnen- als het buitenblad een hoogte krijgt van ca.2800 mm.

Optie 3 valt in principe al meteen af omdat deze verbinding voor de stabiliteit totaal geen waarde heeft. Optie 2 ook, omdat de vloer op een nok rust. Hierbij komt ook kijken dat deze nokken in het zicht zullen blijven omdat er geen verlaagd plafond toegepast zal worden en dit is niet gewenst. Optie 1 is constructief gezien de meest voor de hand liggende manier, omdat je hierdoor een goed vloer/wand/vloer verbinding kunt realiseren.

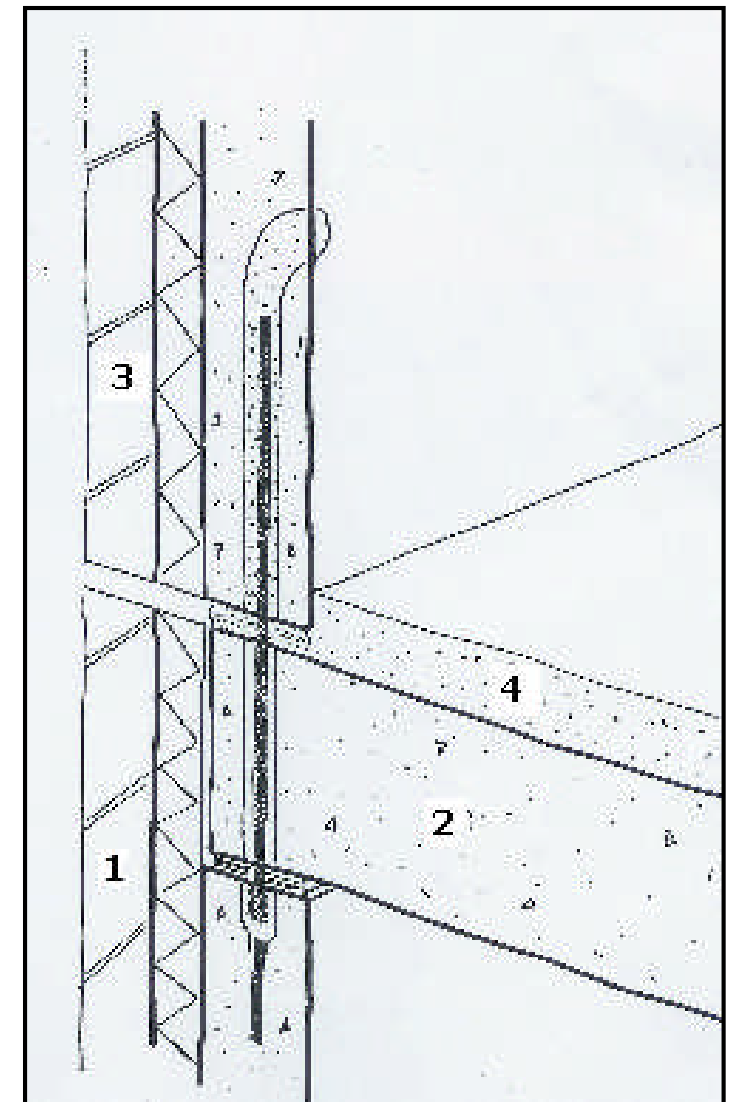
14.3 Transport

Zoals eerder aangegeven kan een Bestcon 60 systeem uitgevoerd worden tot een breedte van 12 meter en een maximaal gewicht van 20 ton. De maximale transportafmetingen zijn 4 x 14 meter.

De Liendert ligt aan de ringweg en qua locatie voor transport is dit in principe perfect. Vanuit de ringweg is het eenvoudig te bereiken, zonder over smalle wegen en zwakke bruggetjes te hoeven rijden. Wat betreft transport zijn er dus verder geen beperkingen. Je zou in principe zelfs de elementen met de maximale afmeting probleemloos kunnen transporteren.

14.4 Uitvoering

Op de bouwplaats aangekomen wordt de 1^e laag wandelementen geplaatst, gesteld, gemonteerd en geschoord op de onderconstructie (1). Zodra deze handelingen volbracht zijn draait men stekken in de ankers in de bovenzijde van de elementen. Tevens wordt er te plaatse van de oplegging van de vloerplaten een oplegvilt aangebracht. Met het oplegvilt kan een zo gelijkmatig mogelijke krachtsafdracht plaatsvinden. Na het aanbrengen van de stekken en oplegvilt kunnen de systeemvloeren worden gelegd (2). De vloeren worden niet op nokken maar rechtstreeks op de betonwand geplaatst. De gaines in de vloerplaten worden over de wandstekken geschoven, en aangegoten met een mortel. Ten behoeve van deze gainverbinding worden zowel de holle pijpen als de ankers tijdens de stort in de fabriek in de elementen opgenomen. Na het volgieten van de gaines en verharding van deze mortel, kunnen de volgende laag gevelelementen worden geplaatst (3). De elementen worden, net als de vloeren, doorgekoppeld aan de onderstaande wandelementen door middel van gainverbindingen. Alvorens de volgende laag vloerplaten te kunnen leggen, wordt er over de al aangebrachte vloerplaten een druklaag aangebracht(4).



14.5 De verschillende elementen

Belangrijk is dat het zo snel mogelijk gebouwd zal worden. Dit omdat de huidige bewoners tijdelijk zullen moeten verhuizen en zo dus sneller terug in de Liendert kunnen. Met dit als uitgangspunt zou je kunnen concluderen dat het gebruik van de elementen met de grootste afmeting het minste tijd in beslag zal nemen. Er hoeven immers minder elementen gehesen/ geplaatst en gesteld te worden.

Je kunt uiteraard alle kanten op qua afmeting. Bij het verdelen van gevels in prefab gevelelementen is de repeterende factor van groot belang. Dit om zo economisch mogelijk te kunnen werken.

Eerder in het verslag hebben we al weergegeven dat de elementen in verband met de constructie in een soort 'halfsteens verband' zullen worden geplaatst (in de hoeken). Dit heeft tot gevolg dat wanneer bijvoorbeeld op de ene verdieping de elementen in de kopse gevel tot en met de hoek doorlopen, deze elementen op de verdieping hoger als 'sluitstukken' zullen fungeren.

In bijlage 7 zijn deze 2 varianten voor de hoekdetails weergegeven. Hier is te zien dat de ene element als sluitstuk fungeert, maar in de tekening ernaast dit element tot en met de hoek doorloopt. Dit heeft ook weer voor de esthetica gevolgen, omdat de naad tussen de elementen in de gevelvlakken dan verspringt.

We maken aan de hand van de gevels onderverdeling van de elementen (zie bijlage 6). De hoogte van de elementen zijn allemaal gelijk, namelijk 2790 mm buitenblad en 2535 binnenblad (behalve de elementen op de begane grond en de dakelementen).

14.6 Begane grond elementen

De elementen op de begane grond hebben een andere hoogte dan de elementen op de overige verdiepingen. Dit doordat het vloerniveau op de eerste verdieping gelijk moet zijn aan het vloerniveau van het bestaande gebouw. Dit geeft voor het binnenblad een hoogtemaat van 3185mm en voor het buitenblad een hoogtemaat van 3645 mm. Om op de begane grond gevel niet geheel gesloten te houden, nemen we ook in deze gevel zogenaamde kolommen(welke ook aanwezig zijn in gevel 4). Zie hiervoor ook de plattegronden.

Gevel 1

De elementen in deze gevel kunnen in de maximale breedte worden uitgevoerd. Er zijn 2 verschillende elementen in deze gevel, namelijk een element als 'sluitstuk' en een element die tot de hoek doorloopt. De breedte van de sluitstukken is voor het binnenblad 8980 mm en het buitenblad 9080mm. Het element dat tot de hoek doorloopt heeft een binnenblad van 9400mm en het buitenblad is 9760mm waarbij het metselwerk de hoek omgaat.

Gevel 2

De elementen in deze gevel zijn identiek aan de elementen in gevel 1.

Gevel 3

In deze gevel komt zoals eerder gezegd de toegangsdeur tot de woningen. Deze deur is verdiepingshoog. Gevel 3 zal hierdoor opgebouwd moeten worden uit 2 verschillende elementen. Ook deze elementen gaan bij de ene verdieping tot in de hoek door en op een verdieping hoger als sluitstuk. De elementen zijn haast identiek aan elkaar, echter zijn in spiegelbeeld. De breedte van een sluitstuk in deze gevel is 4365mm buitenblad/4315mm binnenblad en element die tot de hoek doorloopt 4705mm buitenblad/4525mm binnenblad.

Gevel 4

De kozijnen in gevel 4 zijn ook verdiepingshoog, er is dus geen borstwering aanwezig. Ook deze gevel moet hierdoor opgebouwd worden uit kleinere elementen, in totaal 5 stuks. Er zijn 3 elementen (h.o.h. 3600mm) die een soort kolomfunctie hebben. Hierbij is het binnenblad 400x400 mm en ook het buitenblad 400mm breed. Voor de andere 2 elementen geldt weer hetzelfde als de elementen in gevel 1,2 en 3 namelijk; om en om als sluitstuk of als hoekelement. De breedte van een sluitstuk in deze gevel is 865mm buitenblad/815mm binnenblad en element die tot de hoek doorloopt 1205mm buitenblad/1025mm binnenblad.

Dakelementen

Los van de elementen in de gevels, zijn ook de dakranden opgebouwd uit prefab metsелеlementen. De hoogte zal de architect moeten bepalen, omdat het invloed heeft op het gevelbeeld dat ontstaat. De dakrandelementen in gevel 1 en 2 zijn identiek aan elkaar en ook de elementen van gevel 3 en 4 zijn identiek aan elkaar. In verband met de minimale dakrandopstand (120mm) en het afschot (16mm/m, met de uiterste afstand 1065mm → 170 mm) krijg je een dakelement van minimaal 290 mm hoog. Wij nemen nu een hoogte aan van 500 mm voor de dakrand, omdat de architect een wat hogere dakrand wil hebben.

Stelruimte

Hoewel de elementen zeer exact kunnen worden geprefabriceerd, dient er hoe dan ook een stelruimte aangehouden te worden. De stelruimte die aangehouden wordt voor de breedte is; binnenblad 10mm/buitenblad 15 mm en voor de hoogte binnenblad 15mm/buitenblad 10 mm. Met het uittekenen van de elementen dient hier uiteraard rekening mee gehouden te worden.

14.6 Overzicht elementen

Er zijn per toren 15 verschillende elementen. In de tabel hieronder zijn deze elementen weergegeven met de daarbij behorende afmetingen.

Elementnr.	Hoogte binnenblad (in mm)	Hoogte buitenblad (in mm)	Breedte binnenblad (in mm)	Breedte buitenblad (in mm)	Aantal per toren	Aantal totaal	In de gevel(s)
1	2535	2790	815	865	4	16	4
2	2535	2790	400	400	14	56	4
3	2535	2790	815	865	4	16	4
4	2535	2790	9400	9760	8	32	1 + 2
5	2535	2790	4315	4365	4	16	3
6	2535	2790	4315	4365	4	16	3
7	2535	2790	1025	1205	3	12	4
8	2535	2790	1025	1205	3	12	4
9	2535	2790	8980	9080	6	24	1 + 2
10	2535	2790	4525	4705	3	12	3
11	2535	2790	4525	4705	3	12	3
12 (dak)	500	595	11050	11410	2	8	3 + 4
13 (dak)	500	595	8980	9080	2	8	1 + 2
14 (beg.grond)	3185	3645	1025	1205	2	8	3 + 4
15 (beg.grond)	3185	3645	1025	1205	2	8	3 + 4
16 (beg.grond)	3185	3645	8980	9080	2	8	1 + 2
17 (beg.grond)	3185	3645	400	400	4	16	3

14.7 Kosten

De kosten van de Bestcon-60 elementen hangt van veel dingen af; aantal, repetitie, grootte van de elementen, vorm van het metselwerk, type voeg, type steen. Grof gezegd beginnen de kosten van een element bij ca. 125 euro per m² (voor een geïsoleerd sandwichblad), en kan oplopen tot 200 euro per m².

De opslagkosten zijn ook in de prijs inbegrepen. Mocht de bouw door omstandigheden stil komen te staan dan worden er hoogstwaarschijnlijk extra opslagkosten in rekening gebracht.

15. Renovatie / nieuwbouw

Renovatie en nieuwbouw zijn geen opties die elkaar uitsluiten. Vaak ontstaat een nieuw toekomstperspectief juist door een combinatie van beide. Ingrijpende vernieuwing heeft vooral zin als binnen het bestaande gebouw de gewenste kwaliteit te bereiken is én als te verwachten is dat de kosten lager uitvallen dan bij sloop en nieuwbouw. Dit moet van geval tot geval bekeken worden. Financiële overwegingen zijn belangrijk, maar niet altijd beslissend. Ook subjectieve en cultuurhistorische waarderingen tellen mee.

Uit oogpunt van woonlasten is voor bewoners renovatie aantrekkelijker dan verhuizen naar een nieuwe woning (zeker bij garantie van gelijkblijvende huur). Daar staat wel het bezwaar tegenover van een dubbele verhuizing.

De sfeer van woongebouwen voor ouderen is een belangrijk element van de kwaliteit. Dat geldt om te beginnen voor de bewoners, maar ook voor het personeel. De architectuur van de jaren zestig en zeventig (in die tijd is de Liendert ook gebouwd) ervaart men nu vaak als monotoon en grootschalig. Daar hebben wooncomplexen en zorggebouwen ook mee te maken. De vorm is echter aan te passen, sloop is niet de enige oplossing

De vraagstelling om renovatie te laten plaatsvinden of juist nieuwbouw komt ook bij verzorgingstehuis De Liendert aan de orde. De woningen voldoen niet meer aan de huidige normen en de begane grond met entree voldoet niet aan de wensen van zowel de bewoners als de eigenaar van het complex; Zorggroep Eemhoven.

Er moet wat gebeuren, want wanneer er geen veranderingen komen, dan zal na verwachting de voorkeur om te huisvesten in dit complex gaan teruglopen met als gevolg leegstaande woningen. Renoveren of totaal nieuwbouw? Dat is de vraag.

De Liendert totaal slopen en op dezelfde plek een nieuw senioren/ verzorgingscomplex te bouwen is een mogelijkheid. Echter vaak klaagt men erover dat het lastig is om nieuwe woningen te bouwen met betaalbare huren. Die klacht is in sterke mate te horen als het gaat om ouderenhuisvesting. Daar zijn immers allerlei extra voorzieningen wenselijk. Qua uiterlijk is de Liendert een saai bakstenen gebouw, maar ook het interieur is aan de wensen over te laten. Tegenwoordig wordt een institutioneel karakter niet op prijs gesteld; zorginstellingen streven naar een huiselijk klimaat. Een ander streefbeeld vormt de ambiance van een hotel, als uiting van luxe en comfort.

Renovaties vragen om draagvlak bij bewoners. De architect kan een belangrijke rol spelen in het gesprek met de bewoners en het bereiken van tweerichtingsverkeer. Er zijn echter grenzen aan wat men van bewoners kan vragen, vooral omdat zij slechts een deel van de beoogde toekomst zullen meemaken. Soms blijkt het mogelijk om in bewoonde staat te renoveren, de overlast moet echter niet worden onderschat.

De toekomstige vraag naar ouderenhuisvesting zal voor een belangrijk deel in de bestaande voorraad moeten worden opgevangen. Voorbeelden van transformatiemogelijkheden volgen verder in het verslag. Zij maken duidelijk dat in veel gevallen een tweede jeugd als wooncomplex voor senioren mogelijk is. Natuurlijk zijn er ook 'mitsen en maren'. Er moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de vorm en voor de financiën en tevredenheid bij alle betrokken partijen. Als het gebouw zich ervoor leent, is het gewenste resultaat binnen handbereik: een passend aanbod voor de ouderen van nu, dat ook komende generaties kan aanspreken.

Belangrijkste aan een verzorgingscomplex is uiteraard dat de bewoners zo tevreden mogelijk zijn over hun woning en het complex. Dit stimuleert de ouderen om te huisvesten in het complex en daar dan ook blijven wonen. We hebben met de cliëntenraad van De Liendert een gesprek gehouden over het complex. We wilden in eerste instantie individueel met hen een enquête te houden echter het leek ons tijdens het gesprek interessanter om ze allen tegelijk over een bepaalde vraag te laten meedenken/ discussiëren. Dit gesprek hebben we aan de hand van de enquête in bijlage 12 gehouden. Bij deze vergadering waren aanwezig: Mevr. Stangenberger- Wouters, Mevr. Bakkenes- van Vendeloo en Mevr. Versteeg- Smink alle drie bewoners van de Liendert. Verder Mevr. Flameling- Schekman, bewoner van de aanleunflat en Dhr Wilbers, oud bestuurslid van de Liendert en nu secretaris van de cliëntenraad. Hiernaast is een korte verslaglegging van deze vergadering.

15.1 Gesprek met de cliëntenraad van de Liendert

Wat vindt u van het verzorgingstehuis? Wat zou u graag anders willen?

Het gebouw vinden ze te somber, met name door alle zonneschermen (door de ochtendzon). Het eerste wat de bewoners aangeven is dat de hellingbaan te stijl is en een leuning gewenst is. Ook willen ze dat het loodrecht naar de ingang toe gaat en niet parallel aan het gebouw. Eventueel een plateau. Een balkon is heel belangrijk, gewoon om buiten te kunnen zitten maar ook voor het licht. De receptie willen ze meer in het zicht, deze zou te verborgen bij de entree zijn. De cocon zou lichter moeten zijn en de supermarkt die aanwezig is, is volgens hen te klein. Er is een familiekamer in het gebouw aanwezig, echter deze wordt haast nooit gebruikt omdat het te ongezellig is. Hier mag wel wat aan gedaan worden. De kanaalzijde vinden ze warm (middagzon). Wat betreft de bewoners en de locatiemanager zouden ze de hele begane grond nu al verbouwen. Ze geven aan dat de oude keuken toch niet gebruikt wordt, dus of daar een 'grand café' of iets dergelijks in kan komen.

Wat vindt u van uw woning? Wat zou u graag anders willen?

Bij de helft van de woningen zit de deur van de badkamer onhandig (namelijk in het midden). De omvang van de woningen vinden ze voldoende. Ze vinden de afvoer slecht, van de toiletten en badkamer. De wc moet in de hoek zitten maar wel zo, dat de hulpverlener erbij kan om te helpen. Een verstelbare keuken is zeer gewenst. Ze willen elektrische deuren, maar met een noodaggregaat in het geval van een stroomstoring. Een belsysteem voor het geval er iets mis is met de bewoners. Ruimte voor de rolstoel, deze is nu gewoon in de woning en dat is onhandig. Een bergruimte, kastenwand om daar spullen in te kunnen plaatsen. Er is gewoon te weinig opslagplaats. Bij het uitleggen van de nieuwe plannen geven ze aan, dat er ook ouderen zijn die het juist prettig vinden in een niet al te grote woning te wonen. Dus een grote woning is niet per definitie gewenst. Vooral de jonge ouderen willen ook mogelijkheden tot het aansluiten van Internet. Ook was er een opmerking van 'ik hoef toch niet in een toren te wonen!'.

Wat zou u graag aan extra 's willen hebben in het complex?

In eerste instantie komen ze zelf niet echt op dingen, veel verder dan een kapsalon komen ze niet. Wij geven aan of ze een zwembad, ruimere fitness – sportruimte, een café of een kleine supermarkt zouden willen in het gebouw. Ze zijn zeer enthousiast over een zwembad; dhr. Wilbers geeft al aan dat de oude keuken hier de perfecte plaats voor is. Het zou heerlijk zijn om te kunnen zwemmen, maar ook een fitnessruimte zou perfect zijn, uiteraard moeten de apparaten voor ouderen geschikt zijn. Een café waar je na het eten nog even een kopje koffie kunt drinken, wat niet alleen voor bewoners van de Liendert toegankelijk is, maar ook voor omwonenden. Wel vinden ze dat ze daarvoor een pas nodig moeten hebben, omdat het anders te druk zou worden. Een kleine supermarkt, net zoals die er al aanwezig is, alleen deze vinden ze veel te klein. Het mag ook wel wat mooier, nu lijkt het net op een winkeltje in een ziekenhuis.

Zou u het erg vinden om tijdelijk te verhuizen bij een eventuele verbouwing/ nieuwbouw en dan terugkeren?

Het liefst willen ze niet verhuizen. Er komt zelf een opmerking van mevr. Stangenberger- Wouters, of de plannen niet zo kunnen worden uitgevoerd dat zij gewoon in haar woning kan blijven wonen. Ze zien niets voor de sloop, of voor een verhuizing, vooral niet op zo'n leeftijd. Als de woningen (woningunits) waarin ze tijdelijk komen te wonen niet tekort doen, dan zouden ze het eventueel wel willen.

15.2 Renovatie, referentieprojecten

Het renoveren van verzorgingstehuizen bleek de afgelopen jaren noodzakelijk te zijn. Dit door het eerder genoemde feit dat de woningen niet meer voldeden aan zowel de huidige normen als aan de woonwensen van de ouderen. Dit laatste vooral als het gaat om de 'jongere' senioren. Vaak zijn bewoners fel gekant tegen renovaties omdat ze vrezen voor hogere huren. Wanneer verzekerd kan worden dat de huren gelijk zullen blijven, dan zijn de bewoners veelal tevreden, echter de bewoners die na de renovatie willen terugkeren moeten wel twee keer verhuizen.

Enkele voorbeelden waarbij ouderenhuisvesting door renovatie een 'vernieuwing' heeft ondergaan:

- Zorgcentrum Agnes, Egmond aan Zee
- Gooioord, Amsterdam Zuidoost
- Zorgcentrum De Zandstee 't Zand, gemeente Zijpe
- Osdorperhof Amsterdam Osdorp

Zorgcentrum Agnes, Egmond aan Zee

Het benodigde geld: AWBZ

Zorgcentrum Agnes heeft een ingrijpende verbouwing achter de rug waarbij 97 kleine wooneenheden zijn omgevormd en uitgebreid tot 67 grote appartementen. Aan twee zijden is het gebouw met nieuwe elementen uitgebreid. Er is een verticale hoek aangebouwd bestaande uit 7 woningen. Op de begane grond is een dagbehandelingsruimte gerealiseerd die buiten het oorspronkelijke gebouw steekt, maar er inpandig mee is verbonden. De noodzaak om te verbouwen of te slopen kwam volgens directeur Bouman voort uit het simpele feit dat de wooneenheden te krap zijn geworden. Niet alleen om in te wonen, maar ook het leveren van zorg.

Agnes is in bouwkundige zin gemoderniseerd, maar heeft de vorm van verzorgingstehuis behouden. Een belangrijk minpunt van de oude verzorgingstehuizen vormen de eindeloos lange gangen met de lage plafonds. In Agnes is er voor gekozen om de gangen te compartimenteren, waardoor ze minder lang lijken. Daarnaast heeft elk gang per verdieping een eigen kleur en zijn er wandhoge afbeeldingen om de monotonie te doorbreken.

Het vernieuwde Agnes is een levendig complex waar bewoners en medewerkers trots op zijn.



Gooioord, Amsterdam Zuidoost

Het benodigde geld: O.a. subsidie van VROM uit Opplusregeling; onrendabele investeringen van corporatie bleef nodig.

Bij de herstructurering van de Bijlmermeer werden veel soortgelijke flats gesloopt, Gooioord kon echter behouden blijven, omdat er door de bewoners zorgvuldig mee was omgegaan. Hierdoor was Gooioord in een betere staat dan andere flats en was het zinvol om het gebouw mee te laten gaan met de stroom van de vergrijzing. Gooioord werd aangepast om beter aan te sluiten bij de behoeften van oudere bewoners. Dat betekende, dat er bouwkundige ingrepen noodzakelijk waren en dat de dienstverlening moest worden uitgebreid.. Ook kreeg de architectuur een vriendelijker karakter en werden er maatregelen genomen om het gevoel van veiligheid te vergroten.

Nog steeds is Gooioord vooral een gebouw om in te wonen. Inmiddels hebben 55-plussers voorrang bij de toewijzing. Een karakteristieke Bijlmerflat heeft zo een tweede jeugd als ouderencomplex.

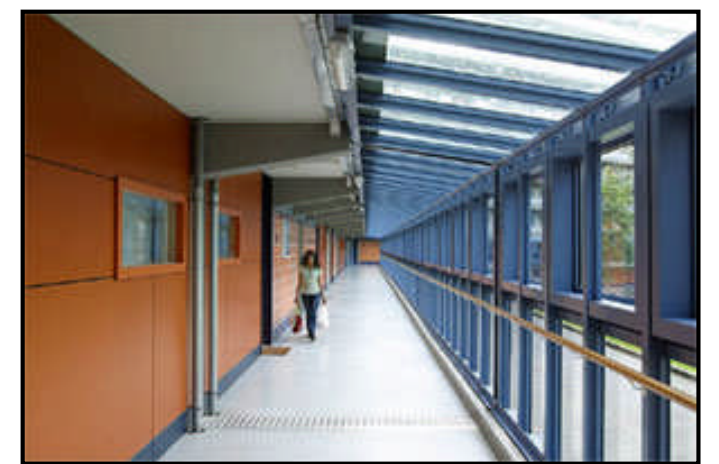
De eerste ideeën over de renovatie ontstonden bij Nieuw Amsterdam, destijds de woningcorporatie in de Bijlmermeer. De opdrachtgevers wilden de constructief nog in goede staat verkerende flat geschikt maken voor senioren. Daarbij moest een prettiger en veiliger woonomgeving ontstaan. Monotone gevels, slecht herkenbare entrees, teveel én onveilige onderdoorgangen vroegen om vernieuwing van het casco. Met het oog op de huidige normen voor ouderenhuisvesting en inbraakpreventie kwam er een wensenlijst met onder meer de volgende punten:

- Ophogen galerij- en/of balkonvloeren
- Aanbrengen antislipvloeren
- Verwijderen drempels
- Degelijk hang- en sluitwerk
- Deugdelijke inbraakbeveiliging
- Goede bewegwijzering en verlichting

De renovatie is zo georganiseerd dat de bewoners tijdens de bouw in hun woning konden blijven wonen.

Gangen, liften en galerijen zijn verbeterd. De galerijvloeren zijn opgehoogd om het niveauverschil met de woningentrees weg te werken. De bestaande vier liften zijn gerenoveerd en twee brandcardliften zijn bijgeplaatst.

De binnenstraat op de eerste verdieping is transparanter gemaakt om meer sociale controle te verkrijgen op de activiteiten op maaiveldniveau.



Zorgcentrum De Zandstee: 't Zand, gemeente Zijpe

Het benodigde geld:

AWBZ voor zorgdeel en financiering door de corporatie van de zelfstandige woningen.

Het zorgcentrum is in 2000 ingrijpend verbouwd en uitgebreid. De kleine bejaardenwoningen zijn gesloopt en vervangen door een nieuwe vleugel aan het zorgcentrum met 21 appartementen voor zelfstandige huisvesting en 17 zorgappartementen. Na de renovatie en uitbreiding beschikt het eigenlijke zorgcentrum over 45 zorgappartementen van verschillende grootte en met verschillende functies. Twee appartementen zijn beschikbaar voor tijdelijke opnames en tien eenheden zijn in gebruik als verpleegunits (26 vierkante meter).

De appartementen in het oude verzorgingshuis waren te klein. Ze konden samengevoegd worden. Hierdoor kon het woonoppervlak worden verdubbeld van 26 vierkante meter naar 52 vierkante meter. Op deze wijze kan in het zorgcomplex op relatief eenvoudige wijze een transformatie plaatsvinden van verpleegeenheden voor psychogeriatric naar intramurale zorgeenheden en, indien wenselijk, weer terug. Om echter het verlies aan voormalige verzorgingsplaatsen te compenseren was uitbreiding noodzakelijk. Deze uitbreiding was vervolgens alleen mogelijk, indien de bestaande aanleunwoningen zouden worden gesloopt. Tenminste hetzelfde aantal diende te worden teruggebouwd om aan de plaatselijke behoefte te kunnen voldoen. Op deze wijze kwam van het een het ander. De opgave was niet alleen gericht op een verbetering van de woonkwaliteit, maar ook op de kwaliteit van het zorgcomplex als werkplek.

Het bijzondere van De Zandstee is dat zo'n klein zorgcentrum zo veel functies vervult. Het traditionele verzorgingshuis, dat is opgebouwd uit gelijkvormige eenheden, heeft zich ontwikkeld tot een centrum voor ouderenzorg in velerlei vorm. De Zandstee bestrijkt de integrale zorgketen en maakt het mogelijk dat ouderen ook als ze van zorgafhankelijk zijn in het dorp kunnen blijven wonen.



Osdorperhof, Amsterdam Osdorp

Het benodigde geld:

Ondanks diverse subsidies en een exploitatietermijn van 50 jaar moest de corporatie ook onrendabel investeren.

De vernieuwing van de Osdorperhof hoort bij de bredere aanpak van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam. Al was de oorspronkelijke architectuur niet bijzonder geliefd, de toren van de Osdorperhof vormde wel steeds een herkenningspunt temidden van de omringende laagbouw. Dat was een argument om het gebouw te handhaven. Bovendien wilde de eigenaar met de renovatie bewijzen dat in een bestaand gebouw woningen van hoge kwaliteit te maken zijn.

Door de vergroting van het woonoppervlak per woning, daalde het aantal bewoners.. Van de 245 oorspronkelijke eenheden bleven er 50 woningen over van ongeveer 75 vierkante meter. Zo bleef de Osdorperhof een markant gebouw, zij het dat het karakter ingrijpend veranderde.

Er moest een scheiding komen tussen wonen en zorg. Dit leidde tot een scheiding in twee deelopgave. De opgave was om zowel woningen te bouwen als kantoor- en bedrijfsruimte voor de zorg.

De brandweer eiste dat de woningen ruimtelijk gescheiden zouden worden van het kantoorgedeelte. De kantoren bevinden zich op de eerste drie verdiepingen.

Er zijn verschillende woningtype gekomen: diepe doorzonwoningen met uitzicht aan twee kanten, eenzijdig georiënteerde woningen die door hun breedte toch licht zijn en ten slotte kopwoningen met een keuken/woonkamer.

De gevels zijn compleet vernieuwd, net als de indeling van de woningen en de kantoorruimte. Dit alles was in bewoonde staat niet mogelijk. Bewoners zijn in overlag met de familie uitgeplaatst naar andere verpleeg- en verzorgingshuizen.

Het dienstencentrum in de Osdorperhof werkt niet allen voor deze huurders, maar ook voor andere ouderen in de buurt. Deze kunnen in het centrum terecht voor maaltijden, culturele activiteiten, dagverzorging etc. Daarnaast worden vanuit Osdorperhof zorgpakketten geleverd aan ouderen in wooncomplexen in de buurt.

De Osdorperhof kreeg een nominatie voor de Nationale Renovatieprijs 2003.



15.3 De renovatie van de bestaande woningen

De woningen in De Liendert zijn momenteel ca. 40 m². Omdat ir. A van der Vlist de ene helft wil slopen, hebben we onderzocht wat de mogelijkheden voor de sloop zijn. We hebben de bevindingen uit dit onderzoek voorgelegd bij de architect en hieruit volgde dat de woningen aan de zijde dat niet gesloopt wordt, vergroot kunnen worden (zie figuur hiernaast)

Door de gang en deel van de betonwanden (wat na het zagen blijft staan) bij de huidige woningen te betrekken, wordt de omvang van deze woningen groter. Je behoudt aan deze zijde wel dezelfde hoeveelheid woningen, maar er komt circa 20 m² aan vloeroppervlak bij.

In het hoofdstuk "Slopen" wordt verteld dat bij het slopen het gebouw eerst totaal gestript zal worden. Alles wat niet constructief is, zoals sanitair, keukeninrichting, binnendeuren, maar ook bijvoorbeeld tegels en vloerbedekking zullen worden verwijderd. De metalstud -wanden en gemetselde binnenwanden verdwijnen dus ook. Al met al is het eindresultaat een casco van betonwanden. Met de renovatie van de woningen zullen ook de woningen gestript moeten worden.

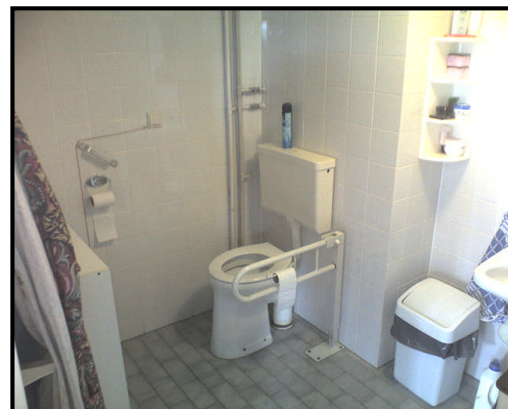
Er moeten bijvoorbeeld compleet nieuwe binnenriolering bestaande uit PE leidingen, vanaf alle badkamers, slaapkamers en overige sanitaire toestellen worden aangelegd. De keuken, toilet en douche zouden in principe aangesloten kunnen worden op de bestaande hoofdaansluiting op het gemeenteriool. (doordat je een deel van de gesloopte woningen behoudt). Echter omdat het gebouw al 35 jaar oud is, is het op termijn goedkoper en beter om geheel nieuwe leidingen aan te leggen. Je hebt sowieso een leidingschat die je kunt gebruiken voor de nieuwe leidingen.

We hebben enkele foto's gemaakt van de woningen en de rest van het gebouw om o.a. de kosten te kunnen berekenen voor de renovatie van de woningen.

De gang; deze gang wordt bij de renovatie van de woningen betrokken bij deze woningen, waardoor de woningen hierdoor dieper worden.



Het toilet en doucheruimte van een woning. Al het tegelwerk moet van de wanden en vloer worden verwijderd maar ook het sanitair. Het toilet staat hier te dicht tegen de zijwand aan. In dit geval kan iemand maar van één kant geholpen worden.



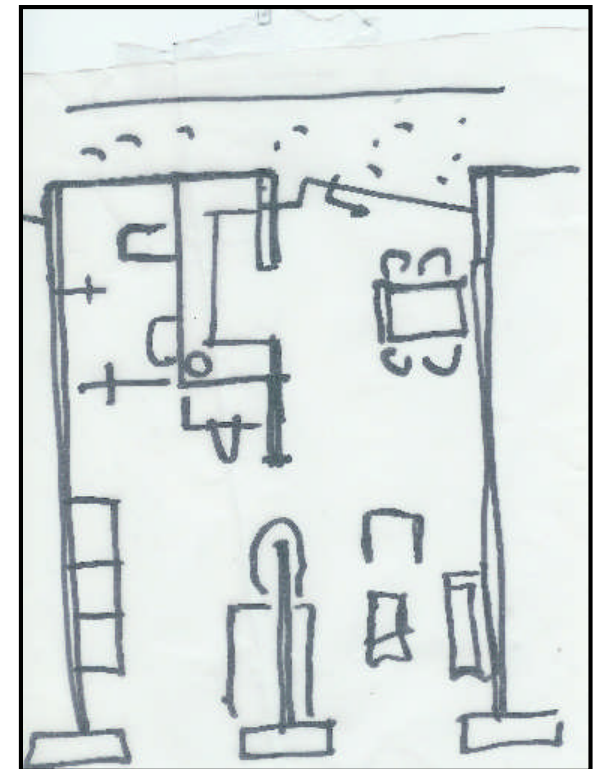
De slaapruijnte van een woning. Tapijt en vloerbekleding maar ook plinten e.d. zullen verwijderd moeten worden. Veel hebben hier ook hun rollator of scootmobiel in staan. Dit blijkt uit een gesprek echter niet gewenst, omdat ze hierdoor minder ruimte overhouden.



Het keukenblok, welke in de zitkamer aanwezig is. De meeste mogen niet zelf koken. De keuken wordt hoewel ze er niet koken wat te klein gevonden. Het hele keukenblok en de leidingen e.d. moeten eruit. Ook de inbouwkast zal worden verwijderd. Met wil het liefst een keuken dat wat meer afgesloten is.



Hier een schetstekening van de vergroting en renovatie van een zo'n woning. Gestippeld is de nieuwe galerij/ gang. De keuken zal wat meer afgesloten zijn. De douche/ toilet ruimte wordt aangesloten t.p.v. de leidingschacht die al aanwezig is. Zowel de woonkamer als de slaapkamer worden dieper, zodat er meer vrijheid in indeling van bijvoorbeeld meubilair is. Ook is er zo meer ruimte om probleemloos je scootmobiell of rollator ergens te laten staan



16. Kosten renovatie, Kosten nieuwbouw

Kosten is een belangrijk aspect in de sociale woonsector. Zoals eerder in het onderzoek naar vergrijzing zullen er in de komende jaren veel nieuw huisvesting nodig zijn.

Wie financieert het project?

Bij de nieuwbouw van het gebouw is natuurlijk een budget nodig. Het project kan op verschillende wijzen gefinancierd worden. Er kan onder andere een beroep gedaan worden op de gemeentelijke subsidies. Deze subsidies worden gegeven door de ministeries van VROM en VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) Het ministerie van VROM gaat over het wonen en de woningvoorraad in Nederland, VWS gaat over de zorg, de Wet voorziening gehandicapten en het welzijn.

De kosten

Om uit oogpunt van kosten een keuze te maken tussen geheel nieuwbouw of deels nieuwbouw en deels renovatie willen we onderzoeken of het mogelijk is om €100,- per m² te besparen wanneer er deels renovatie/ nieuwbouw zal plaatsvinden.

Kosten van nieuwbouw/renovatie zullen bestaan uit:

- Boekwaarde
- Renovatiesloop
- Nieuwbouw
- Renovatie woningen

Kosten van totale nieuwbouw zullen bestaan uit:

- Boekwaarde
- Totaal sloop
- Nieuwbouw

Het gebouw heeft in de huidige staat nog een boekwaarde van ca. 6 miljoen euro. Financieel is het gebouw nog lang niet afgeschreven. Hierdoor zul je bij de berekening van de kosten ook rekening moeten houden met deze boekwaarde.

Bij het totaal slopen van het gebouw zal dus een boekwaarde van 6 miljoen verloren gaan en bij deels sloop zullen we 3 miljoen euro aanhouden.

De kosten voor de nieuwbouw zullen berekend moeten worden aan de hand van een ontwerp. Omdat er niet een geheel nieuw ontwerp klaarligt, moeten we uitgaan van het gebouw waar we nu mee bezig zijn (nieuwe ontwerp met de torens), maar dan dit in zijn geheel als nieuwbouw.

Het verschil qua kosten zit hem in het gedeelte dat behouden blijft. De kosten voor de torens blijven namelijk in beide gevallen gelijk. Zo kun je concluderen dat je in principe alleen dit gedeelte hoeft te vergelijken. Al snel komen we erachter dat de kosten voor renovatie met nieuwbouw stukken goedkoper is dan geheel nieuwbouw. Het gaat er dan om, om ca. 400 duizend euro goedkoper uit te moeten komen met renovatie/ nieuwbouw. Dit zou gemakkelijk haalbaar zijn. We stellen daarom voor om de totale kosten voor deels nieuwbouw/ deels renovatie te berekenen, omdat dit interessanter is voor Vdvz en voor zorggroep Eemhoven.

Bij het berekenen van de kosten voor de torens is uitgegaan van een woning voor een zelfstandige.

Hiernaast een overzicht van de punten waar we aan de hand van de kosten voor de nieuwbouw en renovatie hebben berekend.

Op de volgende bladzijde is een kostenoverzicht te zien voor de kosten van het project. In bijlage 9 zijn de uittrekstaten te vinden, hoe we op de hoeveelheden zijn gekomen.

De kosten zijn berekend met ondersteuning van de interne kostendeskundige (Ton Roovers) en zijn vervolgens ook ter controle bij hem voorgelegd.

Stabunum.	Omschrijving
00	Algemeen
01	Voor het werk werk geldende voorwaarde
05	Bouwplaatsvoorzieningen
10	Stut- en Sloopwerk
12	Grondwerk
14	Buitenriolering en drainage
15	Terreinverharding
16	Beplanting
17	Terreininrichting
20	Funderingspalen en damwanden
21	Betonwerk
22	Metselwerk
23	Vooraf vervaardigde steenachtige elementen
24	Ruwbouwtimmerwerk1
25	Metaalconstructiewerk
26	Bouwkundige kanaalelementen
30	Kozijnen, ramen en deuren
31	Systeembekleding
32	Trappen Balustraden
33	Dakbedekking
34	Beglazing
35	Natuur- en kunststeen
36	Voegvulling
37	Na-isolatie
38	Gevelschermen
40	Stukadoorwerk
41	Tegelwerk
42	Dekvloeren en vloersystemen
43	Metaal- en kunststofwerk
44	Plafond- en wandsystemen
45	Afbouwtimmerwerk
46	Schilderwerk
47	Binneninrichting
48	Behangwerk, vloerbedekking en stoffering
50	Dakgoten en hemelwaterafvoer
51	Binnenriolering
52	Waterinstallaties
53	Sanitair
54	Brandbestrijdingsinstallaties
55	Gasinstallaties
56	Perslucht- en vacuuminstallaties
57	Technische inrichting
60	Verwarmingsinstallaties
61	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
62	Koelinstallaties
68	Regelingsinstallaties
70	Elektrotechnische installaties
75	Communicatie- en beveiligingsinstallaties
80	Liftinstallaties

17. De allochtone ouderen

Zoals eerder in het verslag is aangegeven, is er ‘nieuwe’ groep ouderen die de nodige aandacht vraagt; namelijk de allochtone ouderen

Het aantal allochtone ouderen (vanaf 55 jaar) stijgt. Volgens de prognose van het CBS zijn er in 2005 ongeveer 125.000 niet-westerse allochtone ouderen in Nederland; in 2015 ligt het aantal rond de 228.000. De behoefte aan kennis over deze groep wordt dan ook steeds groter.

Verreweg de meeste allochtonen die momenteel tot de ouderen worden gerekend, maken deel uit van de eerste groep van migranten die na de oorlog in Nederland kwamen. Zij waren toen meestal jong en diegenen die zijn gebleven, hebben hun bestaan in Nederland doorgebracht.

Prognose aantal allochtone ouderen

	absolute aantallen			als % in de totale ouderenbevolking		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Turken	29.394	36.226	46.017	0,7	0,8	0,9
Marokkanen	25.530	32.342	40.666	0,6	0,7	0,8
Surinamers	37.118	51.870	70.316	0,9	1,1	1,4
Antillianen	11.141	16.598	22.925	0,3	0,4	0,5
totaal niet-westerse allochtonen	136.320	191.315	261.995	3,2	4,1	5,2
totale ouderenbevolking	4.229.909	4.644.826	5.073.268			

Voor al deze oude ‘gastarbeiders’ dragen de kenmerken van eerdere generaties autochtone ouderen: vroege slijtage van het lichaam dat zich regelmatig al voor de 55-jarige leeftijd laat merken. Het gaat om een klein maar groeiend aandeel van de ouderen (circa 4% van de huishoudens van wie het oudste lid tussen 55-64 jaar is, is van Turkse, Marokkaanse, Surinaamse of Antilliaanse afkomst), maar de hoofden van de huishoudens uit deze groepen hebben in deze leeftijdsklasse ongeveer zeven keer vaker last van ernstige lichamelijke beperkingen.

17.1 Opleiding en werk

Het opleidingsniveau van Turkse en Marokkaanse ouderen zeer laag. Van de Marokkaanse mannen heeft meer dan 80% geen opleiding gevolgd, van de vrouwen heeft vrijwel niemand een opleiding gevolgd. Dit zal tevens betekenen dat velen grotendeels analfabeet zijn. De Turkse ouderen hebben iets vaker een opleiding gevolgd, met name de mannen. Dit betreft dan lager onderwijs of lager beroepsonderwijs. De meeste Turkse en Marokkaanse ouderen zijn afkomstig van plattelandsgebieden in Turkije en Marokko, waar de mogelijkheden om onderwijs te volgen beperkt waren. Onderwijs aan vrouwen werd als minder belangrijk beschouwd.

Turkse en Marokkaanse ouderen zijn vaak niet of zeer laag opgeleid (met name de vrouwen). Van de vrouwen heeft het merendeel niet in Nederland gewerkt. De mannen hebben met name gewerkt in elementaire of lagere beroepen en zijn vaak gestopt met werken wegens arbeidsongeschiktheid. Het inkomen van deze groepen ouderen is laag. De financiële positie van veel allochtone ouderen is hierdoor relatief slecht. Van de Turkse ouderen heeft 67%, van de Marokkaanse 86%, van de Surinaamse 31% en van de Antilliaanse ouderen 42% een laag inkomen, van de autochtone ouderen is dat 11%. Oorzaken hiervan zijn het lage beroepsniveau, het ontbreken van een aanvullend pensioen, een onvolledige AOW opbouw en de aanwezigheid van maar één inkomen in een huishouden.

17.2 Gezondheid

Allochtone ouderen verkeren vaker in omstandigheden die samenhangen met een slechtere gezondheid. Turkse, Marokkaanse en Surinaamse ouderen hebben vaak een slechtere gezondheid dan Antilliaanse, Molukse en autochtone ouderen. Zo heeft 46% van de Turkse, 57% van de Marokkaanse en 25% van de Surinaamse ouderen ernstige fysieke beperkingen. Bij de Antilliaanse, Molukse en autochtone ouderen is dit respectievelijk 12%, 11% en 15%. De oorzaken van deze slechtere gezondheid hangen veelal samen met de lagere sociaal-economische status en waarschijnlijk ook met leefgewoonten. Denk hierbij aan een ongunstige sociaal-economische positie, het

grote aantal arbeidsongeschikten, en de spanningen en onzekerheden die gepaard gaan met migratie. Daarnaast zijn er ook aspecten van de leefwijzen van minderheidsgroeperingen die gezondheidsrisico’s met zich mee kunnen brengen, zoals overmatige consumptie van vet en zoetigheid.

17.3 Woonvoorzieningen

Ook de ouderen uit de minderheden zullen er uiteindelijk niet onderuit kunnen de woonsituatie aan te passen aan de lichamelijke beperkingen die de oude dag onvermijdelijk met zich meebrengt.

Wat is de woonsituatie van allochtone ouderen op dit moment en hoe zouden ze het liefst willen wonen indien ze om gezondheidsredenen zouden moeten verhuizen?

Allochtone ouderen wonen vooral in wijken die gekenmerkt worden als achterstandswijken. In deze wijken ontbreken woningen die geschikt zijn voor ouderen, zoals seniorenwoningen. Hoewel niet geboren, maar wel getogen in de wijk, hebben allochtone ouderen een binding met hun wijk. De familie en vrienden wonen er en er zijn soms specifieke voorzieningen en diensten die zij erg waarderen. Met het ouder worden treden lichamelijke beperkingen op en zij zullen ook meer een beroep op de zorg gaan doen.

Allochtone ouderen zijn, aanmerkelijk vaker ontevreden. De kwaliteit van hun woningen kan slechter zijn dan naar voren komt, maar het is ook mogelijk dat andere eisen aan de woning gesteld worden. Dit verdient nadere aandacht, gelet op de te verwachten snelle groei van deze groepen

Turkse, Marokkaanse en Molukse ouderen hebben veel minder vaak een woning speciaal voor ouderen dan de Surinamers, Antillianen en autochtonen. Voor de Turken en Marokkanen kan meespelen dat het hier relatief jonge groepen betreft, die nog geen behoefte hebben aan speciale woningen. Verder geldt voor de Turken en Marokkanen dat de huishoudens vaak groot zijn (bijvoorbeeld door inwonende kinderen), terwijl speciale ouderenwoningen juist vaak klein zijn en hierdoor minder geschikt.

Wat ook mee kan spelen is dat Turkse en Marokkaanse oudere mannen geregeld jongere vrouwen hebben die voor hen kunnen zorgen, of dat er meer hulp geboden wordt door kinderen, waardoor deze ouderen langer in een ‘gewone’ woning kunnen blijven wonen.

Behalve de Surinamers wonen allochtone ouderen niet vaak in een verzorgingshuis. Verzorgingshuizen hebben onder allochtone ouderen vaak een slechte naam en sluiten niet aan bij hun zorgopvattingen, waarbij kinderen voor de ouders zorgen.

Tabel 5.2 Bekendheid met verzorgingshuizen, gewenste woonvorm als de gezondheid achteruit gaat en overleg met kinderen/familie over inwoning (horizontaal gepercenteerd)									
	heeft van verz.h. gehoord	is bekend met verz.h. ^a	gewenste woonvorm als gezondheid achteruit gaat ^b				(n)	heeft met fam./ kindrn. gesproken over inwoning ^c	(n)
			kinderen in NL	familie in NL	verz.h.	terug naar lvh			
Turken									
totaal	95	18	56	1	30	12	(300)	61	(171)
55-64 jaar	96	19	57	1	32	10	(215)	60	(125)
65+	92	13	55	1	26	18	(85)	63	(46)
Marokkanen									
totaal	89	13	70	2	6	22	(277)	38	(191)
55-64 jaar	90	14	70	2	6	22	(195)	36	(135)
65+	88	11	69	1	7	23	(82)	43	(56)
Surinamers									
totaal	94	59	11	2	72	15	(285)	52	(42)
55-64 jaar	96	60	10	3	72	15	(176)	46	(26)
65+	92	59	13	2	72	13	(109)	-	(16)
Antillianen									
totaal	90	44	18	2	59	21	(295)	51	(57)
55-64 jaar	90	43	18	2	59	21	(210)	43	(40)
65+	91	48	19	1	58	23	(85)	71	(17)
Molukkers									
totaal	100	78	32	2	59	6	(307)	56	(104)
55-64 jaar	99	77	24	4	63	9	(141)	53	(38)
65+	100	78	38	1	56	4	(166)	58	(66)
autochtonen									
totaal	97	82	7	2	91		(285)	41	(27)
55-64 jaar	97	83	6	4	91		(130)	-	(10)
65+	97	80	8	0	92		(155)	-	(17)

a Gevraagd werd: Kent mensen die in een verzorgingshuis wonen of is zelf wel eens in een verzorgingshuis geweest.
b Is gevraagd aan alle respondenten die niet in een verpleeghuis wonen.
c Is gevraagd aan respondenten die niet in een verpleeghuis wonen en die als de gezondheid achteruit zou gaan bij kinderen of familie in Nederland in zouden willen wonen.

Turkse, Marokkaanse en Molukse ouderen wonen minder vaak in een zelfstandige woning speciaal voor ouderen dan Surinamers, Antillianen en autochtonen. Het wonen in een verzorgingshuis komt onder de minderheden, met uitzondering van de Surinamers, nauwelijks voor.

Autochtone ouderen gaan er van uit dat ze in een verzorgingshuis gaan wonen indien zij gedwongen zouden zijn om te verhuizen in verband met gezondheid. De meeste Surinaamse, Molukse en Antilliaanse ouderen gaan er ook vanuit in een verzorgingshuis te gaan wonen, hoewel deze verwachting minder uitgesproken is dan bij de autochtonen.

Turkse en Marokkaanse ouderen zouden het liefst bij de kinderen in gaan wonen. De tweede keus voor de Turkse ouderen is het verzorgingshuis, voor de Marokkanen is het terugkeer naar het land van herkomst.

17.4 Ouderenzorg voor allochtonen

Autochtone en Surinaamse ouderen maken het meeste gebruik van de thuiszorg, Turkse en Marokkaanse ouderen het minst. Voor zover er bij de Turkse ouderen sprake was van een hulpbehoefte, maakte men toch geen gebruik van de thuiszorg omdat men onbekend was met de thuiszorg of omdat de familie hulp gaf. Voor de Marokkaanse ouderen speelt in de eerste plaats mee dat er hulp werd gegeven door de familie en in de tweede plaats dat men niet wist hoe of waar thuiszorg aan te vragen.

Allochtone ouderen zijn beduidend minder goed op de hoogte van bestaande intramurale voorzieningen zoals het verzorging- en verpleeghuis, en velen spreken de voorkeur uit om bij hun kinderen te gaan wonen. Hun woningen zijn, bij gelijke lichamelijke beperkingen, veel minder vaak toegankelijk, ingrijpend aangepast of speciaal bestemd of geschikt voor ouderen dan die van autochtonen.

Er zijn, op de Surinamers na, bijna geen allochtone ouderen te vinden in verzorgingshuizen. Dit komt voor een deel doordat de groep relatief jong is, vaak samenwoont of een beroep op de kinderen doet. Voor een deel komt dit door een negatieve houding ten opzichte van verzorgingshuizen: men wil daar liever niet wonen. Turkse, Marokkaanse en Molukse ouderen stellen verder specifieke eisen

Veel oudere migranten zouden, als ze dan toch naar een verzorgingshuis moeten, de voorkeur hebben voor een apart verzorgingshuis voor hun eigen etnische groep of een islamitisch verzorgingshuis. Dit heeft te maken met de angst om in een isolement te raken vanwege communicatieproblemen.

De vraag naar woonzorgvoorzieningen door allochtone ouderen neemt de komende jaren toe. Op dit moment bestaat nog weinig zicht op de specifieke wensen en eisen van deze groep. Van gemeenten en woningcorporaties wordt verwacht dat zij de behoeften van de allochtone ouderen nauwkeurig in kaart brengen en over de aanpak concrete afspraken maken. Die dienen niet alleen te gaan over het aanbieden van geschikte voorzieningen, maar ook over de informatievoorziening aan deze groep. Allochtone ouderen zijn in de regel slecht op de hoogte van de voor hen geldende regelingen.

17.5 Hoe kunnen deze (groepen) ouderen bereikt worden?

Volgens Henny Nelissen, een deskundige op het gebied van werken met allochtone ouderen, is het geheim van succesvolle werken met allochtone ouderen niet een kwestie van kennis. Het belangrijkste is de relatie die de beroepskracht legt met de ouderen. In die relatie staat vertrouwen centraal. Dus de eerste stap in het bereiken van de allochtone ouderen is om als professioneel deze grondhouding aan te nemen.

17.5.1 Drie cirkels

Er zijn drie cirkels van sociale netwerken of structuren die van belang zijn voor de allochtone ouderen.

1e cirkel: de familie

Allochtone ouderen zijn vaak afkomstig uit samenlevingen waar familie de hulp en zorg bood die nodig waren, dus ook als zij oud zijn. Daar hechten veel allochtone ouderen erg aan. (Ook voor Nederlandse ouderen geldt dit overigens.)

2e cirkel: groep van herkomst-, religie- of politieke verwanten

De tweede sociale structuur waarop veel allochtone ouderen zich oriënteren, is de groep waarmee men zich verwant voelt op grond van herkomst, religie of politieke overtuiging. Zelforganisaties zijn deel van deze tweede cirkel om ouderen heen.

3e cirkel: organisaties van welzijn, zorg en wonen

Het systeem van organisaties in Nederland op de terreinen welzijn, zorg en wonen is ook voor de allochtone ouderen van belang.

In het land van herkomst waren de eerste twee cirkels meestal voldoende om te voorzien in de zorg die ouderen nodig hebben. In Nederland lukt dat niet altijd meer helemaal. Er zijn gaten in de cirkels. Niet de hele familie is in de buurt, kinderen kiezen andere wegen, niet iedereen kan een vereniging of groep vinden die een rol van belang in het eigen leven speelt. Daarom is voor ouderen de derde cirkel van belang: organisaties in Nederland op de terreinen welzijn, zorg en wonen. Hiermee is meteen de positie van een beroepskracht aangegeven: in de buitenste cirkel.

Om de allochtone ouderen te bereiken zal de beroepskracht het meeste resultaat boeken door te werken in de cirkels rondom de ouderen. Dus in de cirkels van het familiesysteem, van de zelforganisaties en van de gemeenschap. De beroepskracht zal merken dat wanneer hij of zij zich direct richt tot de allochtone oudere als individu dit minder effectief is.

Dit betekent concreet dat de zorgsector contact zoekt met de allochtone ouderen via intermediairs (bezoekvrouwen bijvoorbeeld), sleutelfiguren binnen een gemeenschap, of zelforganisaties zoals internationale vrouwencentra en vrouwenverenigingen.

17.5.2 Actieve ouderen

Makkelijker is natuurlijk de groep ouderen die in een buurt- of dienstencentrum komt. Deze ouderen kunnen gestimuleerd worden om andere ouderen mee te nemen naar activiteiten. Of de informatie verspreiden via deze ouderen. Ook is het mogelijk om contact te leggen via ouderen die actief zijn binnen (zelf)organisaties.

17.5.3 Multicultureel personeel

Een methode die erg effectief is, maar niet altijd snel haalbaar is, is het inzetten van allochtone medewerkers. In de praktijk blijkt dat buitenlandse medewerkers vaak gemakkelijker geaccepteerd worden door allochtone groepen. Veel beroepskrachten weten niet wat allochtone ouderen belangrijk vinden. Echt luisteren naar de doelgroep is dan ook een noodzaak om een beeld te krijgen van eisen en wensen van ouderen. Schriftelijke communicatie is geen goede manier om ouderen of zelforganisaties te bereiken, want slechts een beperkt aantal mensen kan Nederlands lezen. Langskomen, praten, persoonlijk contact en gezamenlijk ergens gaan kijken zijn de meest geschikte manieren om samen iets te bereiken. Het inzetten van een tolk of intermediair is daarbij vaak onmisbaar.

18 Turkse ouderen

Er is een specifieke groep allochtone ouderen waar we wat meer aandacht voor willen geven, namelijk de Turkse ouderen in Nederland.

Voor veel Turkse ouderen wordt het meer en meer duidelijk dat zij waarschijnlijk permanent in Nederland zullen blijven.

Slechts een minderheid van de allochtone ouderen wil terugkeren naar het land van herkomst. Dit geldt voor 11% van de Turkse ouderen, 13% van de Marokkaanse, 16% van de Surinaamse, 24% van de Antilliaanse en 35% van de Molukse ouderen. Veel allochtone ouderen wonen langer in Nederland dan in het land van herkomst. Bovendien wonen de kinderen en kleinkinderen in Nederland.

Een uitzondering vormen de Turkse ouderen. Twee derde van hen zou willen pendelen, en één op de tien van degenen die dit wensen doet dit feitelijk al. Zij blijven bijvoorbeeld de helft van het jaar in Turkije en de andere helft gewoon in Nederland.

Veel Turkse migranten die als gastarbeider naar Nederland zijn gekomen, willen hier hun oude dag slijten. Door de zware arbeid hebben de meeste Turkse ouderen van vijftig-plus al veel zorg nodig. Volgens de Turkse traditie zorgen de kinderen voor hun hulpbehoevende ouders. Maar die traditie is in Nederland langzaam aan het veranderen.

18.1 Rol van de ouderen

Binnen de Turkse gemeenschap hebben de Turkse ouderen een volwaardige en gerespecteerde positie. Ze hebben een belangrijke rol in de familiekring en de eigen gemeenschap. Ze hebben een bijdrage in het bewaren van culturele en religieuze elementen, door kinderen en kleinkinderen op te voeden.

Ouderdom is een teken van rijke ervaringen, wijsheid, respect. De zorgplicht ten aanzien van de ouderen wordt door de ouderen gezien als een traditie van de cultuur en religieuze plicht, men ziet het als vanzelfsprekend. Onder Turken (veelal moslims) wordt niet neer gekeken op oude mensen, integendeel zij maken aanspraak op liefde en respect van jongeren vanwege hun wijsheid.

Binnen de Turkse samenleving is een mens volwassen geworden als hij kinderen gekregen heeft, het leven heeft doorgegeven. Kinderen krijgen is een religieuze plicht, die door de meeste mensen als vanzelfsprekend wordt ervaren. Bovendien versterken zij de relatie van de vrouw met haar man en schoonfamilie en vormen zij een verzekering voor de oude dag.

18.2 Religie

Volgens mijn (M.K.) ervaring speelt de moskee en de religie een zeer belangrijke rol in de leefwereld van de Turkse ouderen. De moskee speelt voor de Turkse ouderen een maatschappelijke rol. De ouderen gaan ernaartoe voor vele zaken, niet alleen voor religieuze zaken, niet alleen om te bidden maar ook voor de sociale contacten en zelfs om papieren in te vullen of gewoon om een goed gesprek te hebben.

Zo speelt de islam een belangrijke rol in de ideeën die men heeft over onderlinge ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van mantelzorg

18.3 Inkomen

Allochtone ouderen hebben te kampen met lage pensioenen wegens onvolledige carrières en laaggeschoolde arbeid. Ik (M.K.) deel de ervaring dat de meeste Turkse ouderen, met name mannen, voor hun inkomen afhankelijk zijn van een minimum inkomen. Ze genieten van een gewaarborgd inkomen voor bejaarden. Dit zal waarschijnlijk samenhangen met hun zwaar arbeidsverleden en met gezondheidsproblemen, die daaruit zijn voortgekomen. Van de vrouwen heeft de overgrote meerderheid geen eigen inkomen.

Binnen de Turkse ouderen zijn de inkomensverschillen klein en hun inkomen is gemiddeld laag. Bij Turkse ouderen zijn de huishoudens relatief groter. Allochtone ouderen, en met name Turkse ouderen, beschikken over aanzienlijk minder geld dan autochtone ouderen.

18.4 Huisvesting

Turkse ouderen wonen vaker in grote steden. De woningen zijn relatief oud, en hebben minder vaak voorzieningen zoals centrale verwarming. Ook hebben Turkse ouderen beduidend minder vaak een eigen tuin, wat contrasteert met het grote belang dat men hieraan hecht. Opvallend is het feit dat Turkse ouderen kleiner gehuisvest zijn, vooral als rekening wordt gehouden met de grootte van het huishouden. Dit punt is zeer belangrijk, want 'ruimtegebrek' wordt vaak als knelpunt ervaren bij het verlenen van mantelzorg aan moslim ouderen. Gezien de verschillen qua kwaliteit van de woning hoeft het niet te verbazen dat de Turkse ouderen minder tevreden zijn met hun huisvesting.

De meeste Turkse ouderen zijn op zoek naar een andere woning. In de praktijk blijken zij echter langer te moeten wachten op een nieuwe woning dan Nederlandse ouderen.

Hoewel inwonen bij kinderen de voorkeur heeft, kiest een belangrijke deel van de Turkse ouderen er net als de meeste Nederlanders voor om zelfstandig in Nederland te blijven wonen, met ondersteuning van kinderen. Vooral Turkse vrouwen willen graag zelfstandig blijven wonen, maar dan alleen als al hun kinderen ook in Nederland verblijven. Over deze huisvesting wordt later in het verslag op teruggekomen.

18.5 Het terugkeren bij de Turkse ouderen

De meeste Turkse ouderen zullen in Nederland oud worden. Zowel de Nederlanders als de gastarbeiders van vroeger gingen ervan uit dat men slechts voor een korte periode in Nederland zou verblijven. Als kinderen en kleinkinderen in Nederland wonen dan wordt het erg moeilijk om terug te gaan. Zoals het gezegde zegt: "Kinderen binden". De persoonlijke pijn om hun kinderen en kleinkinderen in Nederland achter te laten is voor de meeste te groot. Bovendien is men vaak een vreemde geworden in eigen land. Velen vertrokken 30, 40 jaar geleden en intussen zijn in het eigen dorp of stad veel dingen veranderd en veel bekenden zijn verdwenen. Ook de zorgen rond de eigen gezondheid spelen vaak een rol in de vraagstelling al dan niet terug te gaan. De voorzieningen in Turkije, zeker buiten de steden, zijn vaak minder dan in Nederland.

Tot nu toe is het aantal Turkse ouderen dat een beroep doet op voorzieningen zeer beperkt. Om dit feit te verklaren moeten inderdaad rekening gehouden worden met dit "terugkeerprobleem" en "zorgprobleem" maar ook met de nog, vaak jonge leeftijd van de oudere migranten. Het terugkeerprobleem en het zorgprobleem zorgden er voor dat heel wat specifieke problemen lange tijd genegeerd werden tot ze hiermee geconfronteerd werden. Men leerde nauwelijks Nederlands, informeerde zich niet over de werking van de diensten voor zorgbehoeftige, men had beperkte sociale contacten met Nederlanders en men had te kampen met onzekerheid over toekomstige hulp en zorg. Door het terugkeerprobleem schuiven zij de problematiek van het ouder worden in een "vreemd" land steeds voor zich uit.

Het probleem is echter ook van de andere zijde merkbaar: bij de zorginstellingen neemt men aan dat de Turkse ouderen door hun kinderen geholpen worden of terugkeren naar hun land van herkomst. Zij kennen deze ouderen als groep niet en zien geen noodzaak waarvoor ze een aangepast aanbod kunnen ontwikkelen. De ouderen krijgen hierdoor niet de juiste informatie en de ondersteuning van de ouderenvoorzieningen en worden geconfronteerd met taal en cultuurverschillen. Wederzijds onbegrip tussen hulpverlener en hulpvrager zorgt voor moeilijkheden bij de hulpverlening.

18.6 De zorg van Turkse ouderen

Turkse ouderen zien de zorgplicht van de kinderen ten aanzien van hun ouders als een belangrijke traditie van de eigen cultuur. Sommigen beschouwen deze zorgplicht als een religieuze plicht.

Binnen de koran zijn er verhalen die het respect voor ouderen illustreren. Een voorbeeld gaat over een oude man die op reis is in de woestijn. Zijn zoon was eten voor hem gaan zoeken, hij kwam bij zijn vader met in de ene hand water en in de andere hand couscous, maar toen hij daarmee aankwam sliep de vader al. De zoon wilde hem niet wakker maken en heeft de hele nacht met zijn beide handen omhoog geheven gezeten, hij waakte over zijn vader en hij zorgde ervoor dat er geen druppel water en geen korrel couscous verloren ging. Tegen de ochtend werd de vader wakker en zei tegen zijn zoon: "Moge Allah je belonen".

De ouderen blijven rekenen op de zorg van de kinderen eerder dan op de bestaande zorgsector. Maar niet alle ouderen zijn er zeker van dat zij alle hulp van hun kinderen mogen verwachten. De kinderen erkennen hun zorgplicht wel, maar door de objectieve situatie waarin zij zich bevinden kunnen zij deze niet altijd nakomen zoals hun ouders deze wensen.

Mochten zij zorgbehoefte worden, dan zouden de meeste Turkse ouderen door hun eigen kinderen verzorgd willen worden. Uit een enquête onder Turkse jongeren blijkt dat ook zij er veel belang aan hechten om zelf voor hun ouders te zorgen.

In een onderzoek van Lamers Van Toorn, naar wensen en behoeften ten aanzien van zorgvoorzieningen bij Turkse ouderen, sprak Van Toorn met 10 volwassen kinderen, 5 zonen en 5 dochters. Acht van de tien kinderen willen hun ouders zelf verzorgen, vanwege de traditie. Ze zouden zich schuldig voelen om hun ouders over te laten aan de ouderenvoorzieningen. Van Toorn stelt vast dat de oudste zoon en diens vrouw, moeten zorgen voor de zorgbehoevende ouderen. Vele ouderen maken zich in dit onderzoek ongerust over hun oude dag en vrezen om alleen te staan. De hulp die zij in de toekomst van hun kinderen denken te krijgen voldoet niet aan hun verwachtingen. Deze onderzoeksresultaten wijzen uit dat de hulp voor Turkse ouderen vanwege de familieleden minder zal zijn dan de ouderen wensen.

Uit het onderzoek blijkt dat veel kinderen hun ouders ondersteunen. Zoals tolken, boodschappen doen. De kinderen en ouderen beschouwen deze hulp vanzelfsprekend. Veel ouderen en de kinderen wonen niet ver van elkaar. Dit is een bewuste keuze.

Van Toorn heeft onderzoek gedaan naar het gebruik van de voorzieningen in Nederland. Zijn conclusies over de Turkse ouderen zijn de volgende:

- men beheerst weinig het Nederlands en hoopt dat de voorzieningen hiermee rekening houden.
- Turkse vrouwen worden liever niet met mannelijke hulpverleners geconfronteerd
- In de residentiële zorg geeft men de voorkeur aan speciale afdelingen met landgenoten. Dit voornamelijk om te kunnen communiceren met landgenoten, rekening houden met gebedsruimte, rekening houden met islamitische voedingsgewoonten.
- Men bezoekt wel de huisarts, maar men heeft weinig zicht op de ouderenvoorzieningen.

18.7 Kinderen minder loyaal

Volgens een antropoloog van het Noord-Hollands Participatie Instituut is de Turkse zorgtraditie in Nederland door de migratie aan het veranderen. Turkse jongeren die hier geboren en opgegroeid zijn, hebben een andere levensstijl dan hun ouders. In Turkije zijn de kinderen economisch meer afhankelijk van hun ouders, in Nederland niet. Ook de schoondochters zijn mondiger geworden. Ze werken, hebben een eigen huis en zijn minder loyaal naar de ouders van hun echtgenoot

Volgens hem spreken Turkse ouderen niet openlijk over hun verwachtingen en de teleurstelling die zij voelen als hun kinderen daar niet aan voldoen. "Het is een verborgen conflict binnen een Turkse familie. Een van mijn respondenten woonde met zijn oudste zoon samen. Hij was zorgafhankelijk. Toen zijn zoon en schoondochter gingen verhuizen, heeft de oude man zelfmoord gepleegd."

18.8 De zorg in Turkije

Zoals eerder aangegeven zijn de zorgvoorzieningen in Turkije, zeker buiten de steden, vaak minder dan in Nederland. Dit komt omdat Turkije een traditie van mantelzorg kent. Kinderen hebben de 'plicht' hun ouders te verzorgen en ouders verwachten die verzorging van hun kinderen. Maar de mantelzorg in Turkije wordt steeds minder. Waar Nederland een jaar of vijftig geleden voorzichtig afscheid nam van de mantelzorg als 'verplichting', is nu ook in Turkije dit te zien. De Turkse cultuur kende eeuwenlang de mantelzorg als haast het enige vorm van zorg. De mantelzorg komt vooral door de godsdienst. De zorgplicht is een traditie en religieuze plicht binnen de islam. Maar onder invloed van verschillende factoren begint de mantelzorg af te brokkelen en is het niet meer vanzelfsprekend dat kinderen de verzorging voor de ouders op zich nemen.



Turkije is een land dat snel 'verwestert'. Gevolg van deze aanpassingen is een economie die in snelle mate verbeterd. Dit betekent, dat ook vrouwen meer en meer werken en dus deelnemen aan deze economie. En zij zijn nu juist degenen die over het algemeen de verzorging van de ouders op zich neemt. Want volgens de traditie neemt de oudste zoon en zijn vrouw de mantelzorg op zich. In de praktijk betekent dat vaak dat de schoondochter alle zorglasten op haar schouders neemt.

Met de ontmanteling van de zorg is het voor de Turkse overheid zaak om de zorg te professionaliseren. Iets waar Turkije nu ook druk mee bezig is. Vooral omdat het een echt 'Europees land' wil worden. Een eeuwenoude traditie van mantelzorg is niet van de ene op de andere dag te veranderen.

Het doen en denken van de huidige generatie veertigers is anders dan de vorige. Zij stappen in meer of mindere mate af van de mantelzorg en zijn zelf voor het grote deel bereid om later af te zien van mantelzorg van hun kinderen. In een tv-uitzending (Ates Hatti), dat onder andere ging over de ouderen in Turkije, zei de premier van Turkije (premier Erdogan) dat hij zich voor zou kunnen stellen dat als hij zelf oud zou kunnen worden in een bejaardentehuis, maar dat dit voor zijn moeder nog ondenkbaar was.

Bejaardentehuizen waren lang een vreemd woord met nare gedachten erbij, maar sinds een jaar of vijf wordt er meer aandacht aan besteed. Dit heeft tot gevolg, de enorme stijging van aanmeldingen bij bejaardentehuizen/verzorgingstehuizen in de laatste jaren.

Turkije heeft drie ontwikkelingen in gang gezet om de mantelzorg te vervangen: bejaardentehuizen worden gestimuleerd, thuiszorg wordt gestimuleerd en er wordt meer bekendheid gegeven aan mogelijkheden van de verschillende soorten zorg.

Vaak heerst er een beeld, met name de Turkse ouderen (zowel in Turkije als bijvoorbeeld in Nederland) en de overheden in andere landen, dat er geen aandacht wordt besteed aan de zorg voor ouderen in Turkije, in de zin van verzorgingstehuizen. Dit klopt ten dele, wanneer gekeken wordt naar het verleden. Want de laatste jaren is hier wel degelijk aandacht voor. Onlangs heeft een Turks architecten bureau namelijk nog een internationale prijsvraag (29 deelnemers) gewonnen voor het ontwerpen van een verzorgingstehuis; "Senior Residence" in opdracht van Nemetschek AG. Het is als het ware een dorp voor ouderen waar de nodige zorg in aangeboden kan worden. Hiernaast een afbeelding ervan te zien.



18.9 De gesprekken

Om een indruk te krijgen wat betreft de gedachten en ideeën als het gaat om de Turkse ouderen in onze directe omgeving, hebben we een gesprek gehad met een groep Turkse vrouwen, een groep oudere Turkse mannen, dhr. en mevr. Kose, mevr. Sepetci en dhr. en mevr. Karagoz.

Wie zijn deze mensen

- **De vrouwengroep:** Vrouwen die bij elkaar komen op 2 dagen in de week en allerlei activiteiten doen. We zijn met ze in contact gekomen door Emine Karagoz (moeder van Mustafa Karagoz) die ook regelmatig aanwezig is op deze dagen en meedoet met de activiteiten.
- **De mannengroep:** Dit zijn bezoekers van het NISBO te Utrecht. Er is regelmatig samengewerkt met het Jongerencentrum Ulu te Utrecht. Mustafa Karagoz is bestuurlid van dit Jongerencentrum en zodoende is dit gesprek tot stand gekomen.
- **Dhr. En mevr. Kose:** Opa en oma van Mustafa Karagoz
- **Mevr. Sepetci:** Buurvrouw van Mustafa Karagoz
- **Dhr. En mevr. Karagoz:** Vader en moeder van Mustafa Karagoz

Hieronder hebben we de belangrijkste punten van deze gesprekken samengevat. De gesprekken zijn voornamelijk in het Turks gehouden, doordat de meeste het Nederlands wel redelijk verstaan maar niet zo goed spreken. De citaten zijn uiteraard ook vertaald naar het Nederlands. Dit is zo letterlijk mogelijk gedaan.

18.9.1 De vrouwengroep

Deze groep Turkse vrouwen komen bijna elke woensdag en zondagmiddag naar de 'dagopvang' voor Turkse (oudere) vrouwen in het oude ROC-gebouw in de wijk Hoograven te Utrecht. Ze spelen bijvoorbeeld een spelletje bingo, leren wat Nederlandse woorden, lezen stukjes uit de Koran. Maar ze zitten er vooral om zich thuis niet eenzaam te voelen. Er komen gemiddeld 25 vrouwen hiernaartoe maar voor ons gesprek hebben zich 8 vrouwen aangeboden om over 'de ouderdom' met ons te praten. Uiteindelijk hebben 7 vrouwen deelgenomen aan het gesprek. De leeftijd van deze vrouwen ligt rond de 50 jaar.

- Hatice is 56 jaar en komt trouw naar de dagopvang. Ze had nooit gedacht in Nederland oud te worden. Inmiddels woont ze al dertig jaar in Nederland en wil ze niet meer terugkeren naar Turkije. Ze zegt: "Ik heb suikerziekte en last van mijn hart. In Nederland is de gezondheidszorg veel beter dan in Turkije en bovendien zijn mijn kinderen hier dichtbij." Als ze hulp nodig heeft, doet Hatice een beroep op haar schoondochter of dochter. Want de vier uur thuishulp die zij in de week krijgt, zijn niet genoeg.
- Selma Ozdogan is coördinator van de 'dagopvang' en zegt: "Het hoort bij de Turkse traditie dat kinderen voor hun ouders zorgen. De Turkse ouderen die hier naar de dagopvang komen, hechten daar sterk aan."
- Sengul Sirin (46), een werkende alleenstaande moeder met drie kinderen neemt ook de zorg voor haar Turkse ouders op zich. Ze verstaat en spreekt de Nederlandse taal vloeiend en zegt letterlijk; "Dat wordt van me verwacht en als je respect voor je ouders hebt, dan doe je dat. Als mijn vader ziek is, ga ik met hem mee naar de dokter. Dan help ik bij het tolken" Sengul vindt de zorg voor haar ouders soms wel zwaar. "Af en toe denk ik, ik word gek, het wordt me teveel: ouders, werk, kinderen. Maar je moet gewoon verder, ik sta er liever niet bij stil. Ik ben ook hun enige dochter die in de buurt woont. Ik kan moeilijk tegen mijn ouders zeggen dat ik niet kan komen. Als ik zou mogen kiezen, dan zou ik heel graag naar Apeldoorn willen verhuizen. Mijn zus woont daar en we hebben een hele goede band. Maar ja, mijn ouders wonen hier in Utrecht, ik kan dus niet weg.
- Fatma Canpolat(52) hoopt dat zij welkom is bij haar kinderen als zij meer zorg nodig heeft. Anders moet ze naar een verzorgingshuis. Fatma: "Als ik niet welkom ben bij de kinderen, ben ik teleurgesteld."
- Gulsen Colak zegt; "Mijn eigen moeder ging toen ik klein was een paar maanden per jaar terug naar Turkije om voor haar schoonmoeder te zorgen. Mijn vader verwachtte dat ook van mij toen hij ziek was. Dat zei hij niet direct, maar ik kreeg het via mijn moeder te horen. Ik zei dat ik niet voor hem kon zorgen: ik werk en ik heb een gezin. Mijn vader was teleurgesteld toen ik voorstelde om thuishulp in te huren. Maar uiteindelijk heeft hij zich daarbij moeten neerleggen. Hij moest accepteren dat ik ook mijn eigen leven heb

Een van de vrouwen doet een uitspraak, dat wanneer de ouders bij je intrekken het voor de vrouw moeilijker is hiermee om te gaan dan voor de man. De vrouw krijgt een grotere taak binnen het huishouden. Dit komt omdat

de manen vaak alleen in de avonduren aanwezig zijn, maar de vrouwen de hele dag door samen met de ouders is en met alles rekening moet houden met hen. Alle vrouwen zijn het hiermee eens.

18.9.2 De mannengroep

De groep mannen waarmee we een gesprek hebben gehad, zijn mannen die deel uit maken van de NISBO. De NISBO (Nederlandse Bond voor Oudere Migrantanten) is een landelijke belangenorganisatie, die zich inzet voor een verbetering van de situatie van oudere migranten in de Nederlandse samenleving. Het heeft meerdere vestigingen, zo ook in Utrecht; op de Damstraat 14 (inmiddels verhuist). De deelnemers aan ons gesprek zijn allemaal mannen die regelmatig de NISBO bezoeken en daar bij elkaar komen.

- Sahin Kaya is 56 jaar en woont ruim 25 jaar in de Kanaalstraat in Utrecht. Hij zegt dat hij momenteel prima voorzichzelf kan zorgen, maar dat dit een probleem zal worden naarmate hij echt oud zal zijn. Hij ziet zichzelf wel in een verzorgingstehuis wonen. Hij zegt; "Als ik kinderen zou hebben dan zouden ze wel voor me kunnen zorgen, maar die heb ik niet". Hij zegt alleen dat hij het niet zo prettig en het eenzaam zou vinden om in een verzorgingstehuis te wonen met allemaal Nederlanders die toch niets van me snappen. Hij denkt er zelfs aan om terug te keren naar Turkije, om daar zoals hij dat zegt, "als een boer op het platteland" te wonen.
- Ekrem Yilmaz (57) gaat verder hierop in en zegt dat hij een keer met 2 vrienden enkele verzorgingstehuizen hebben bezocht om te kijken wat zo'n verzorgingstehuis nou echt inhoudt. Ze voelden zich niet op hun gemak daar, omdat iedereen naar hun staarde. Dit waarschijnlijk omdat er helemaal geen enkele buitenlandse bewoners waren. Hij zegt: "als ik met mijn vrouw in een verzorgingstehuis zal wonen zonder andere Turken, dan weet ik haast zeker dat wij ons niet op ons gemak zullen voelen, bovendien krijgen wij zeer regelmatig bezoek en ik weet niet of dat wel kan in zo'n tehuis". Hij gaat er echter vanuit dat zijn zoon wel voor hen zal zorgen als dat echt nodig zal zijn. Terugkeren naar Turkije is iets wat hij niet eens overweegt te doen, omdat hij zo gewend geraakt is aan Nederland.
- Mehmet Konakci (51) zegt dat zijn zoon 5 jaar geleden getrouwd is en samen met zijn vrouw bij hem in huis wonen. Hij geeft aan dat zijn zoon en schoondochter zeggen dat ze niet perse hoeven te verhuizen. Ze vinden het wel oké om in dezelfde huis te wonen. Hij verwacht echter wel, dat wanneer zij kinderen krijgen, ze wel zullen weggaan, omdat het huis gewoon te klein zal zijn. Hij heeft nog niet echt erover nagedacht over het al dan niet wonen in een verzorgingstehuis. Hij zegt dat wonen in een verzorgingstehuis binnen de Turkse cultuur niet iets vanzelfsprekend is. De Turkse gemeenschap heeft volgens hem toch een bepaald beeld over deze mensen; "alsof ze verwaarloosd zijn door de kinderen". Veel Turken weten überhaupt niet wat zo'n verzorgingstehuis inhoudt.
- Ahmet Colak (57) heeft een zoon van 32 en twee dochters (25 en 21 jaar). Zijn zoon is niet getrouwd en woont nog thuis. Zijn oudste dochter is getrouwd en woont samen met haar man in Utrecht en zijn andere dochter is verloofd. Hij zegt dat hij wel kan vertrouwen dat zijn zoon voor hen zal zorgen, want hij verwacht met zijn toekomstige vrouw gewoon in het ouderlijke huis te blijven. "ik zou niet in een verzorgingstehuis willen wonen omdat ik de contacten met andere zal missen" en gaat verder met "de buurt waarin ik nu woon, wonen haast alleen maar buitenlanders, met name Turken, dat kan ik niet missen".

18.9.3 Tot slot (over deze groepen)

Ik stelde aan zowel de vrouwengroep als aan de mannengroep deze vraag: "Hoe zouden jullie het vinden als jullie met z'n allen in dezelfde verzorgingstehuis zouden kunnen wonen". Ze reageerden allen lachend en vonden het wel interessant. Omdat je, je hierdoor niet buitengesloten hoeft te voelen doordat je gewoon altijd wel iemand kunt vinden met wie je Turks kunt praten.

Een van de vrouwen had een opmerking wat wel interessant was, namelijk dat de Nederlandse overheid het steeds over integreren heeft, dus daarom waarschijnlijk niet zou willen dat er een verzorgingstehuis zal zijn met alleen maar buitenlanders. Hierop kreeg ze een antwoord terug dat je op hoge leeftijd niet eens kunt veranderen, dus dat het onzin is.

Uit deze gesprekken konden we opmerken dat de meeste niet eens hebben nagedacht over het al dan niet wonen in een verzorgingstehuis. De mannen zeggen dat ze gewoon niet genoeg geïnformeerd worden en gestimuleerd worden door de overheid. Er zijn zelden voorlichtingsdagen en als ze er zijn, dat komen er niet zoveel mensen want er is niet veel aandacht en interesse. Wat ook een interessant punt is, dat ze als enige “Turk” sowieso niet in een verzorgingstehuis zouden willen wonen, maar met andere Turksen samen, zou dit wel interessanter zijn wel. Ze zijn namelijk bang om in een isolement te raken.

18.9.4 Dhr. en mevr. Kose.

Dhr. (Himmet) en mevr. (Fadime) Kose zijn 62 en 64 jaar oud. Himmet is in 1966 naar Nederland gekomen als gastarbeider. In 1977 zijn Fadime en de kinderen ook naar Nederland gekomen. Ze wonen sindsdien in Dordrecht. Ze hebben 7 kinderen (2 zonen en 5 dochters). Allen zijn getrouwd, waarvan 1 dochter in Utrecht woont en de rest in Dordrecht. Het huis waarin ze wonen is eigenlijk wel groot voor 2 personen; redelijk grote woonkamer met een toch wel grote tuin, een keuken, 3 slaapkamers en een badkamer.

Ze hebben geen lichamelijk klachten, hoewel Fadime wel enige moeite heeft met het traplopen.

De oudste zoon (Yusuf) heeft nadat hij getrouwd was, 6 bij hen gewoond. Ook hun andere zoon (Ayhan) heeft bij nadat hij trouwde x jaar bij hen in huis gewoond.

Ze zeggen dat hun zonen en schoondochters geen moeite hadden met het wonen bij hen. De enige reden dat Yusuf ging verhuizen was, dat ze nadat het tweede kind geboren werd, het huis gewoon te klein werd. Wat ook een rol heeft gespeeld, is dat Ayhan binnen enkele jaren zou trouwen en verwacht werd dat ook hij met zijn vrouw zou blijven wonen bij Fadime en Himmet. Het zou gewoon te klein zijn dus besloten ze te verhuizen. Het verhuizen van Ayhan met zijn vrouw en 2 kinderen is een bewuste keuze geweest.

Hieronder zijn een aantal vragen, dat ik gesteld heb en de antwoorden.

Wat vinden jullie ervan om in zo'n groot huis te wonen?

Ze geven aan dat het inderdaad een groot huis is, maar ze krijgen erg vaak visite, waarbij zeker enkele keren in de maand iemand blijft slapen. Ze hebben hierdoor zeker een extra slaapkamer nodig. De tuin is wel lekker om te hebben, ze hebben er nu bijvoorbeeld een groentetuin in staan. In Turkije hebben ze ook een grote tuin voor de deur, dus ze geven aan dat ze eigenlijk niet zonder een tuin kunnen. De keuken vinden ze wat aan de kleine kant. Het

Zouden jullie niet willen verhuizen naar een kleinere woning?

Ondanks dat het een groot huis is, zouden ze niet willen verhuizen omdat ze nu al zo lang in dit huis wonen. Het is op loopafstand van het centrum vandaan, dus perfect. De moskee waar Himmet dagelijks naartoe gaat is ook in de buurt, dus ze zien geen enkele reden om te verhuizen. Veel kennissen/ vrienden maar ook de kinderen wonen ook in de buurt. Sowieso omdat het een heel gedoe is om te verhuizen en ten tweede zie maar eens een andere woning te vinden in de buurt. Ze zouden dus zeker niet verhuizen uit eigen keuze.

Zouden jullie in een verzorgingstehuis willen wonen?

Te merken was, dat ze niet echt nagedacht hebben hierover. Na een tijdje te denken, gaven ze beide aan dat ze dit niet zouden willen. Ze vertrouwen op hun kinderen als ze hulp nodig hebben. Voor het schoonmaken van het huis bijvoorbeeld (wat Fadime nu zelf doet) kan ze altijd hulp vragen van haar dochters of schoondochters. In de weekenden is er altijd wel iemand van de kinderen op visite. Ze zeggen dat ze in een verzorgingstehuis in een kleine woning zullen terechtkomen en voor hun is dat gewoon niet reëel. Ook dit weer doordat er heel regelmatig bezoek komt. Ze kennen zelf niemand die in een verzorgingstehuis woont en hebben er nog geen eentje bezocht. Er heerst dus een onwetendheid. Ook hebben ze er nooit met de kinderen over gehad.

Hoe denken jullie te wonen / leven over een aantal jaren?

Ze zijn altijd 5 maanden van het jaar in Turkije en de rest van het jaar in Nederland. Meestal vertrekken ze eind mei en komen begin november weer terug naar Nederland. Het doet hun gewoon goed om daar lekker in het dorp te blijven. Permanent in Turkije blijven zien ze niet echt zitten. Alle kinderen en kleinkinderen wonen in Nederland. De hele familie is ook hier, dus dat zouden ze niet kunnen. Ze hopen natuurlijk zoals iedereen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen, maar als het echt niet anders kan, dat ze bijvoorbeeld constant hulp nodig hebben met alles, dan denken ze dat ze bij hun oudste zoon zouden intrekken. Maar tot die tijd zowel in Turkije als in Nederland enkele maanden doorbrengen.

Stel dat jullie wel in een verzorgingstehuis terecht komen, hoe willen jullie daar dan wonen?

Het liefst willen ze dan in een tehuis komen wat niet al te groot of te druk is. Het liefst ook een tehuis met een ander Turks gezin. Het huis moet niet te klein zijn, maar zoals eerder aangegeven minstens één extra slaapkamer. De woonkamer moet ook ruim zijn, voor als er bezoek komt. De keuken moet net zoals de huidige woning wel vanuit de woonkamer bereikbaar zijn, maar wel met een deur erin. Ze hopen dat het regelmatig ontvangen van bezoek geen bezwaar is. Verder hebben ze graag een tuin, maar omdat dit waarschijnlijk dan niet kan, het liefst een groot balkon. Voor de rest komen ze niet zo op specifieke eisen/ wensen omdat hier niet echt over hebben nagedacht.

Telefonisch contact

Verder heb ik telefonisch contact gehad met Ayhan en Yusuf Kose (zonen van Himmet en Fadime Kose). Ik heb aan beide gevraagd of ze voor hun ouders zouden willen zorgen en hoe hun vrouwen hierover zouden denken.

Beiden geven ze aan dat ze het niet echt bezwaarlijk vinden. Yusuf Kose zegt; “Zij hebben ook jarenlang voor mij gezorgd en mij grootgebracht dus ik zie het als een verplichting”. Ayhan Kose zegt dat hij liever heeft dat ze bij hem wonen dan in een verzorgingstehuis; “Dan weet ik tenminste zeker dat ze goed behandeld worden zoals ze dat willen”. Hun vrouwen zouden het volgens hun niet erg vinden, omdat ze hiervoor ook enkele jaren samen met Fadime en Himmet hebben gewoond. Ze hebben het op mijn verzoek gevraagd aan hun vrouwen maar ook zij geven aan, het niet erg te vinden.

18.9.5 Mevr. Sepetci

Mevrouw Sepetci is 66 jaar oud en woont samen met haar man in een rijtjeshuis. Ze lijdt aan suikerziekte en is zeer slecht ter been. Het huishouden doen en koken kan zij gewoon niet meer. Ook voor het wassen heeft ze hulp nodig. 2 keer per week krijgt ze hulp van de thuiszorg om het huis schoon te maken en haar te wassen. Ze is vorige week ontslagen uit het ziekenhuis, na een hartaanval, dus ze geeft aan dat ze niet een al te lang gesprek wil houden. Het traplopen gaat al lange tijd niet meer, ze heeft daarom ook een traplift. Ze gebruikt ook een rollator om zicht voort te bewegen. Ik vraag haar waarom ze niet in een verzorgingstehuis woont maar gewoon zelfstandig. Ze zegt dat haar man nog gezond is en hij dit niet wil. Ook zelf zou ze dat niet willen, omdat ze zich schaamt naar buiten toe. Ze denkt dat anderen dan gaan denken dat ze verwaarloosd is door haar kinderen. Ze geeft zelf al aan dat haar kinderen niet zouden willen, als zij bij hun in huis zou komen wonen. Haar zoon heeft een keer al voorgesteld om haar in een verzorgingstehuis te plaatsen, maar zij heeft toen aangegeven dat ze er nog niet klaar voor was. Als het aan haar zou liggen dan woont ze liever in een verzorgingstehuis dan zoals ze nu woont. Ze vind het erg dat ze afhankelijk is van andermans hulp.

18.9.6 Dhr. en mevr. Karagoz

Dhr. en mevrouw Karagoz zijn beide 45 jaar oud en hebben 3 kinderen. Ze hebben 2 zonen thuis wonen en een getrouwde dochter. Ze vinden het allebei belangrijk dat de kinderen met hun eigen gezin samen wonen, want ze zouden het niet echt prettig vinden om het tot last te zijn. Ze denken allebei dat hun kinderen het niet erg zouden vinden om eventueel voor ze te zorgen, hoewel het natuurlijk wel prettiger zou zijn zonder de ouders in huis te hebben. Mevr. Karagoz denkt dat haar dochter wel regelmatig langs zal komen om het huis schoon te maken, maar ook haar schoondochters. Uiteraard zullen ze allemaal in de toekomst waarschijnlijk ook een fulltime baan hebben, waardoor het ‘even langsgaan bij de ouders’ haast niet meer kan. Het is allemaal nog zo ver weg, dat ze er echt nog niet over hebben nagedacht. Met de kinderen hebben ze het er niet over gehad en ook de kinderen zullen vast nog niet over dit onderwerp nagedacht hebben.

Zouden jullie in een verzorgingstehuis willen wonen?

Net als dhr. en mevr. Kose hebben ook zij niet echt nagedacht over hun oude dag. Ze geven aan dat dit komt door hun jonge leeftijd. Mevr. Karagoz weet überhaupt niet wat ze van een verzorgingstehuis kan verwachten. Of het wel voldoet aan haar wensen op latere leeftijd. Dhr. Karagoz is wel op de hoogte van de diensten in zo’n tehuis. Hij zou niet in een verzorgingstehuis willen wonen, omdat het gewoon niet iets is waar hij zich in zou thuis voelen. De sfeer vindt hij zo saai en de ouderen zijn als het ware ‘nummers’. Wij hebben gewoon een ander soort gemeenschap waar de contacten onderling meer zijn.

Hoe denken jullie te wonen / leven over een aantal jaren?

Dhr. Karagoz zegt lachend; ‘aan m’n ene zijde de barbecue en aan m’n andere zijde wat fruit’. Het liefst in een rustige omgeving. Ze sluiten het niet uit om permanent in Turkije te verblijven, echter deze kans is zeer gering. Ze hebben hier al hun contacten, familie en vrienden. Als de mogelijkheid er is, willen ze zo lang mogelijk in Turkije zijn in de vakanties. De laatste jaren zijn ze bijvoorbeeld in de zomervakanties, 7/8 weken in Turkije. Wanneer de kinderen uit huis zijn, dan zouden ze zelf een nog langere periode, bijvoorbeeld 5 maanden per jaar

in Turkije willen doorbrengen. Over een paar jaar zien zij zichzelf dan ook heen en weer ‘pendelen’. Dit het liefst zo lang mogelijk. Ze geven aan dat ze uiteraard een inkomen moeten hebben mits ze permanent in Turkije blijven. Het leven in Turkije vinden ze lekkerder en rustgevender, zonder stress. Als het mogelijk was, dan zouden ze wel graag in Turkije hun oude dag willen doorbrengen. Het is gewoon moeilijk om alles wat je hier hebt opgebouwd in één klap achter te laten

Stel dat jullie wel in een verzorgingstehuis terecht komen, hoe willen jullie daar dan wonen?

Ook zij willen het liefst in een wat kleiner verzorgingstehuis. Ze zouden graag een grote tuin of binnenterrein willen hebben waar ze lekker buiten op het gras onder een boom kunnen zitten. Vooral mevr. Karagoz vindt het erg belangrijk om met andere Turken samen te wonen. Ze praat namelijk gebrekkig Nederlands, waardoor ze het erg moeilijk vindt om een gesprek aan te gaan met Nederlanders. Ze zegt; ‘Als je ouder wordt, heb je juist mensen om je heen nodig waarmee je kunt praten of dingen kunt doen, want anders kom je de dag gewoon niet door’. Ze zou graag eigen huiskamer voor vrouwen’ willen hebben waar de vrouwen kunnen praten, koffie drinken en spelletjes doen. Ze willen graag een grote woning en een ruime balkon moet perse aanwezig zijn. Op de vraag of ze in een traditionele woning zouden willen wonen (we hebben een indeling laten zien) antwoorden ze; Ze hebben jarenlang in een flat gewoond, waar een slaapkamer direct grenst aan de woonkamer, maar dit zouden ze niet erg vinden. Wel vinden ze het belangrijk dat de keuken is afgesloten en dat er geen toilet in de badkamer aanwezig is.

18.9.7 Eigen ideeën

Mustafa Karagoz

Ik heb zelf nog niet echt nagedacht over mijn eigen oude dag. Ook niet over dat van mijn ouders. Mijn vader is zelf werkzaam als maatschappelijk medewerker dus hij is waarschijnlijk wel op de hoogte van zo’n verzorgingstehuis. Ik denk dat mijn ouders zelf het liefst zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Dit maakt mijn moeder me wel duidelijk, omdat ze graag zou willen dat wanneer ik bijvoorbeeld trouw, meteen een eigen huis neem om een eigen leventje te leiden. Het is niet dat ze mij (en mijn toekomstige vrouw) niet in huis wil hebben, maar meer denkend aan wat voor ons het beste zou zijn.

Ik zou het niet erg vinden om voor mijn ouders te moeten zorgen. Dit heeft denk ik te maken met de goede band die ik met ze heb. Ik zou het namelijk erg vinden om ze teleur te stellen. Uiteraard zal mijn vrouw ook invloed hebben om het al dan niet zorgen voor mijn ouders. Er moet goed over worden gepraat met zowel mijn ouders als mijn vrouw. We hebben het er nog nooit met mijn ouders over gehad, waarschijnlijk omdat ze gewoon nog jong zijn (namelijk 45 jaar). Zoals ik er nu tegen kijk is; mocht het echt nodig zijn dat ik zou moeten zorgen voor mijn ouders, dan wil ik dat wel doen.

Eerlijk gezegd zie ik mezelf later ook niet in een verzorgingstehuis wonen. Dit is puur gevoelsmatig. Ik ben ook nog te jong om nu al te zeggen hoe ik over bijvoorbeeld 40 jaar zou willen wonen. Dingen zullen gaan veranderen met de tijd, zo ook de verzorgingstehuizen. Dan kijk ik er waarschijnlijk ook anders tegen aan.

Xander Bernaards

Ik zou zelf graag na mijn pensionering in het buitenland, bijvoorbeeld Spanje willen wonen. Ik zal niet voor mijn ouders willen zorgen en ik denk dat zij dat zelf ook niet willen. Ik denk niet dat ik mijn ouders in huis zal nemen. Uit de gesprekken met mijn ouders merk ik dat hun voorkeur uit gaat naar het wonen in een woongroep met gelijkgestemde ouderen c.q. vrienden. Deze woongroep zal naar hun mening over een eigen woongebouw moeten beschikken, waar ruimte is voor voldoende privacy en gemeenschappelijke ruimten. De eigen woonruimte dient van alle woongemakken te zijn voorzien zoals aansluitingen voor alle media, badkamer en een kleine pantry. Er zullen minstens drie slaapkamers aanwezig moeten zijn die ook als logeerkamer of werkkamer kunnen worden gebruikt. Er zullen geen niveau verschillen aanwezig zijn. De gemeenschappelijke ruimten zal dienen te bestaan uit een woonkamer, biblio- en mediatheek, keuken, wasgelegenheid en berging. Een ruime tuin om gezamenlijk te vertoeven hoort hier uiteraard ook bij. Om dit alles te verwezenlijken zullen de bestaande eigendomswoningen worden verkocht en kan van de opbrengst een architectenbureau in de arm worden genomen om een Programma van Eisen en kostenplaatje te maken. Bij de bouw zal rekening gehouden moeten worden met verminderde mobiliteit en verzorgingsafhankelijkheid. Om nog lang te kunnen genieten van deze optie zal er een individueel zorgplan moeten worden opgesteld wanneer dit aan de orde is. Wanneer nodig kan gebruik gemaakt worden van bestaande regelingen, zoniet kan particuliere hulp worden ingekocht. Alleen bij palliatieve zorg zullen mijn ouders zich genoodzaakt voelen zich te laten opnemen in een verzorgingshuis.

Almir Selimovic

Almir is stagiair bij Vdvz architecten. Hij is van Bosnische afkomst en zegt dat hij wel voor zijn ouders wil zorgen. Hij ziet geen enkele reden om dit niet te doen. Mijn ouders hebben zoveel jaren voor mij gezorgd en bij ons is het heel normaal dat de ouders bij het kind in huis trekt Dat ze alleen ergens wonen, vinden wij niks.

19. Huisvesting Turkse ouderen de Liendert

Momenteel wordt verzorgingstehuis De Liendert niet bewoond door Turkse ouderen. Er zijn überhaupt haast geen allochtone bewoners. De wijk echter bestaat voor 38,6 % uit allochtonen, waarbij de meerderheid (965 bewoners) een Turkse afkomst heeft. Ook de wijken gelegen naast de wijk Liendert, zijn voornamelijk bewoond door Turken (als gekeken wordt naar de allochtonen).

Verzorgingstehuis de Liendert zou een prima locatie kunnen zijn om de Turkse ouderen (met name uit Amersfoort) te huisvesten. Grof gezegd omdat kennissen en familieleden veelal in de omgeving wonen. Er is verder ook een moskee aanwezig in de buurt (op loopafstand) wat het extra aantrekkelijk maakt.

Ouderen met een islamitische achtergrond hebben echter vaak andere woonwensen dan autochtone ouderen, zoals: een afgesloten keuken, keuken of slaapkamer bereikbaar vanuit de hal, een gescheiden douche en toilet, een bidet in de badkamer. Om het voor deze groep ouderen extra aantrekkelijk te maken, zou je de indeling van de woningen kunnen aanpassen aan deze woonwensen.

In het Deventer wijk Driebergenbuurt bouwt Rentré Wonen (locale woningbouwvereniging) aan een appartementencomplex dat speciaal is gericht op 55 - plussers van Turkse afkomst. De appartementen hebben een woonkamer met open of dichte keuken, een badkamer, twee slaapkamers die bereikbaar zijn vanuit de hal, een apart toilet en een bergruimte.

Iets dergelijks is ook het geval in de Europawijk in Haarlem; hier zijn 34 appartementen die zijn bestemd voor Turkse ouderen. De 'Huisvesting Turkse Ouderen' zoals het project heet, is een project van DP6-architecten te Delft. Samen met een aantal Turkse ouderen is er gekeken naar hun levenswijze van vroeger en nu, en hoe zij hun toekomstige woning zien. Uit dit contact met de gebruikers en een aantal onderzoeken met betrekking tot woonwensen onder Turkse ouderen, zijn uiteindelijk de woningen ontstaan zoals die er nu staan. Een indeling die enigszins afwijkt van de gebruikelijk Nederlandse ouderenwoning, maar door een grote mate van flexibiliteit in de plattegrond, is de woning ook voor deze groep in de toekomst bruikbaar. Het meest opmerkelijke is de grote eetkeuken aan de loggia als scheiding tussen het gedeelte waar gasten komen en het meer privé gedeelte in de woning.

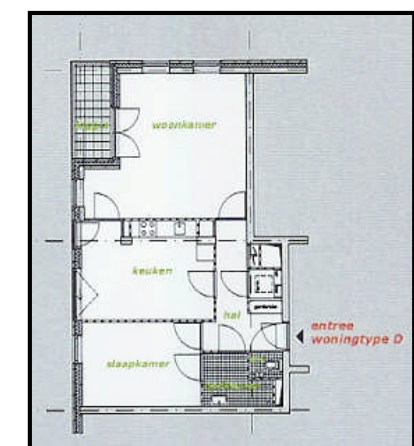
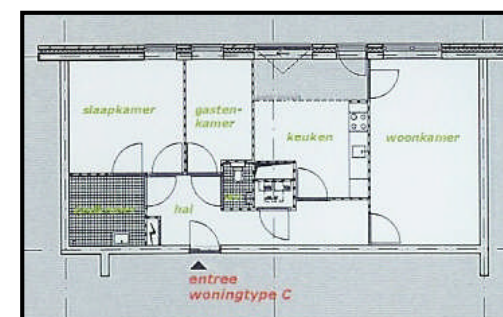
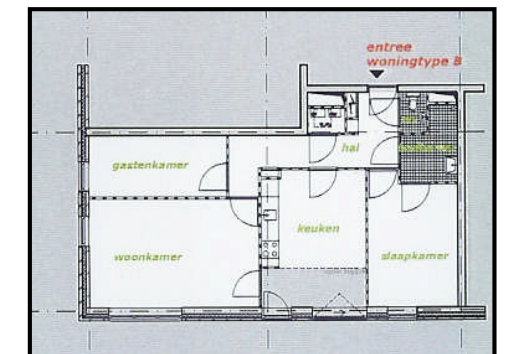
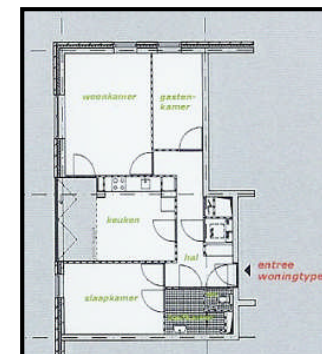
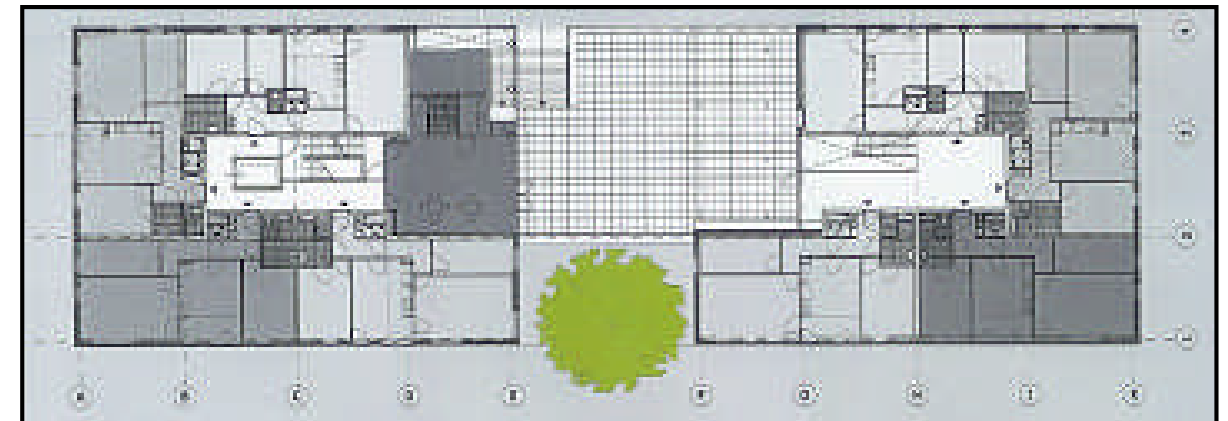
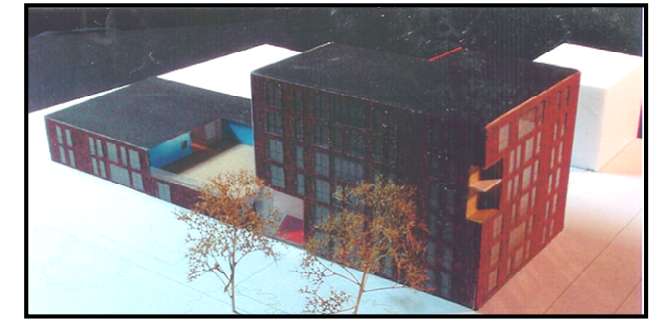
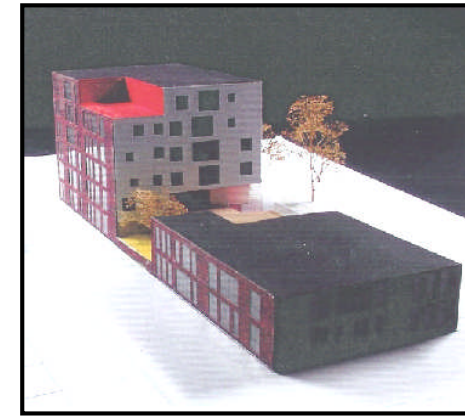
Bij de traditionele Nederlandse ouderenwoning zie je zeer regelmatig dat de slaapkamer direct via de woonkamer toegankelijk is. Opmerkelijk aan de indeling voor de Turkse ouderen is, dat dit bewust niet gedaan is. De slaapkamer is binnen de Turkse cultuur toch iets, wat de gast niet hoort te zien.

De keuken is in alle gevallen groot, net zoals de woonkamer. Er is zoals eerder aangegeven een speciale gastenkamer. Uit mijn ervaring weet ik dat deze kamer in gebruik kan worden genomen als er iemand komt logeren, maar ook wanneer er visite is, en de mannen en vrouwen gescheiden van elkaar gaan zitten en hier hun gesprekken houden. De afzonderlijke bereikbaarheid vanuit zowel de woonkamer als de gastenkamer, naar de keuken toe, is daarom zeer geschikt, zodat bij het serveren van bijvoorbeeld thee aan de gasten, niet door de andere kamer gelopen hoeft te worden.

Vele Turkse ouderen, bidden vijf keer op een dag (als hun gezondheid dit toelaat). Voordat er gebeden kan worden, moet het lichaam gereinigd worden. Het probleem bij velen is, dat wanneer zij de voeten moeten wassen (in een wasbak), dat dit problemen met zich meebrengt. Ze krijgen regelmatig de benen niet meer zo hoog. Je zou bijvoorbeeld in de badkamer de wasbak lager kunnen plaatsen, waardoor de voeten gemakkelijk gewassen kunnen worden.

Er zijn 4 verschillende woningtypen binnen dit project 'Huisvesting Turkse Ouderen' toegepast. Ze verschillen haast niet van elkaar. Bij allen zie je een hal, woonkamer, (evt. gastenkamer), keuken, slaapkamer, doucheruimte en een toilet.

Hiernaast zijn enkele afbeeldingen te zien van dit appartementencomplex.



We willen een plattegrond maken dat aantrekkelijk is voor de Turkse ouderen en dat past in de **nieuwbouwtorens**. We gaan hierbij uit van zelfstandig wonende Turkse ouderen.

Door in te spelen op de eerder aangegeven woonwensen, zullen de keuken, slaapkamer, toilet en badkamer allen apart bereikbaar moeten zijn vanuit de hal. De keuken zal eventueel ook rechtstreeks via de woonkamer bereikbaar moeten zijn (mits er een deur aanwezig is uiteraard). De douche en toilet zullen ook gescheiden moeten. Eerder is al aangegeven, dat de slaapkamer niet rechtstreeks aan de woonkamer ligt. Dit zijn 3 belangrijke verschillen met de traditionele Nederlandse ouderenwoning;

- bij de Nederlandse ouderenwoning zie je vaak dat er een open keuken is, die rechtstreeks en alleen maar via de woonkamer bereikbaar is.
- de slaapkamer is bij de Nederlandse ouderenwoning via de woonkamer bereikbaar, bij de Turkse ouderen is dit bewust niet het geval.
- bij de Nederlandse ouderenwoning bevinden de douche en toilet zich in dezelfde ruimte. Bij de Turkse ouderen zullen de douche en toilet gescheiden moeten zijn.

In de voorbeeldplattegronden zien we steeds dezelfde functie-indeling. Bij de ingang zoals gebruikelijk een algemene hal. In de hoek de douche en toiletruimte (met uitzondering van woningtype C). Aan de toilet/ douche grenst de slaapkamer. De toilet/ douche is zowel via de slaapkamer als de hal bereikbaar. Naast de slaapkamer ligt de keuken, welke ook weer vanuit de gang (en eventueel via de woonkamer) bereikbaar is. Ten slotte de woonkamer waar vanuit tevens het balkon opgegaan kan worden.

Je kunt de scheiding tussen de functies slapen en wonen duidelijk zien, doordat de keuken precies tussen deze ruimten zit en hierdoor als het ware een scheidingsfunctie heeft. Doordat de keuken niet te klein mag zijn, is de verhouding keuken/ slaapkamer nagenoeg gelijk. De omvang van de gastenkamer is ca. de helft van de omvang van de slaapkamer. Wanneer er geen gastenkamer aanwezig is, dan wordt deze ruimte betrokken bij de woonkamer, waardoor je een ruimere woonkamer hebt.

Wij hebben aan de hand van deze gegevens enkele schetsen en indelingen gemaakt. Hiernasast hebben we enkele indelingsmogelijkheden weergegeven. Bij de woningen is tevens een legenda om te verduidelijken wat alles is.

Indeling 1: De douche en toilet zijn beide links gecentreerd. Douche is via de slaapkamer bereikbaar en toilet via de hal. Via deze hal is tevens de woonkamer als de keuken bereikbaar. Naast de berging is eventueel ruimte voor een kapstok/schoenenkast. Er is een ruime woonkamer.

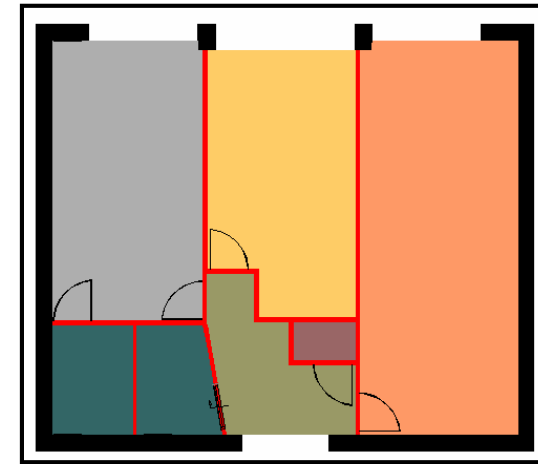
Indeling 2: De douche is weer links gecentreerd en bereikbaar via de slaapkamer. Het toilet ligt nu in het midden en grenst aan de keuken en slaapkamer en is bereikbaar via de hal. Je hebt nu een kleinere keuken maar ook nu is er weer een ruime woonkamer.

Indeling 3: De douche is links gecentreerd en het toilet rechts. De woonkamer wordt hierdoor ingekort. De slaapkamer, keuken en woonkamer hebben nu ongeveer dezelfde m² vloeroppervlak.

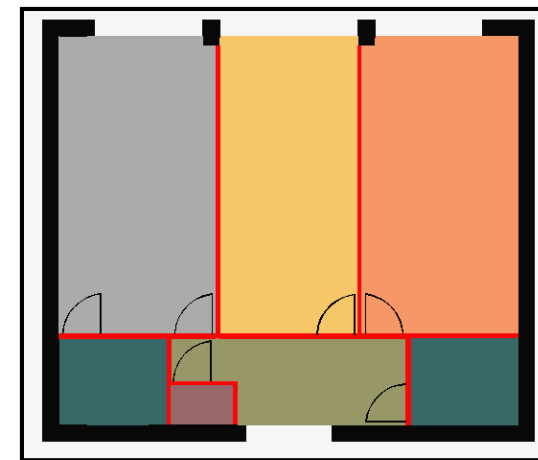
Indeling 4: Deze indeling heeft een extra kamer, namelijk een gastenkamer/ tweede slaapkamer (geel gearceerd). Het probleem hierbij is echter dat deze ruimte geen daglicht krijgt, waardoor het in principe niet mogelijk is. Je kunt bijvoorbeeld in het ontwerp een raam plaatsen t.p.v. deze kamer, zodat het wel kan. Deze indeling is daarom gemaakt met als uitgangspunt dat er een raam aanwezig is en valt hierdoor in principe meteen al af. De douche is weer links gecentreerd en is zowel via de gastenkamer/extra slaapkamer bereikbaar als via de hal (dus niet meer rechtstreeks via de slaapkamer). Het toilet, woonkamer en keuken is gelijk aan indeling 3.

Behalve in indeling 4, zijn in de overige indelingen geen gastenkamer aanwezig. Dit is iets wat veel Turken juist wel zouden willen hebben. In geen enkele indeling is de keuken bereikbaar via de woning. Dit is namelijk niet iets wat perse hoeft, maar een extra deur vanuit de woonkamer naar de keuken toe is wel mogelijk.

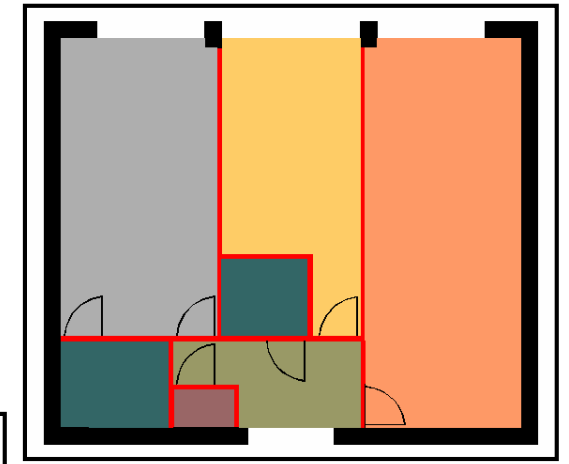
Indeling 1



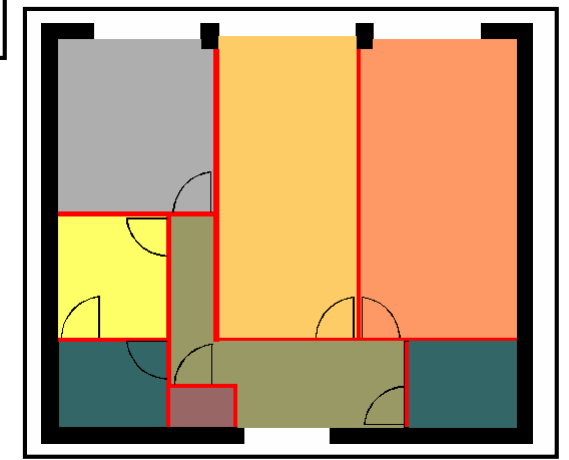
Indeling 3



Indeling 2



Indeling 4



De diepte en de breedte van de zelfstandige woningen zijn ongeveer gelijk, waardoor je een soort vierkanten blok krijgt. Dit geeft voor de Nederlandse ouderenwoning in principe geen problemen met zich mee. Voor de Turkse woningen merken we dat dit onhandig is. Dit komt omdat je juist de breedte nodig hebt om alle functies in het blok te kunnen laten passen. Er is namelijk maar 1 gevel waar vanuit daglicht naar binnen kan, zodat je zowel de woonkamer, slaapkamer(s) maar ook keuken aan deze zijde moet plaatsen. De keuken voor de Nederlandse ouderen krijgt namelijk voldoende zonlicht binnen omdat het een open keuken is, waardoor het licht via de woonkamer in de keuken kan komen, bij de Turken is dit niet het geval, omdat het afgesloten is van de woonkamer. Een gastenkamer/extra slaapkamer is hierdoor niet mogelijk, maar wanneer je een beuk extra neemt en de diepte inkort (zodat je dezelfde hoeveelheid vloeroppervlakte van de blokken houdt), dan kun je wel al deze functies erin kwijt.

We kiezen ervoor om indeling 2 verder uit te werken. Indeling 1 is in verhouding te veel onbruikbare ruimte aanwezig door de hoeveelheid verkeersruimte. Indeling 4 valt sowieso al af zoals eerder aangegeven. Het verschil tussen indeling 2 en 3 is, dat er in indeling 2 een ruimere woonkamer is, in plaats van een grotere keuken in indeling 3 (woonkamer/keuken zijn gelijk). De woonkamer blijkt belangrijker te zijn dan de keuken, dus vandaar dat we indeling 2 kiezen. Ook is een variant van 4 beuken uitgetekend. Beiden zijn te zien in bijlage 10

Om het voor de Turkse ouderen aantrekkelijk te maken, is de eerste stap dus het inspelen op deze woonwensen. Wat niet meteen haalbaar is, maar wanneer je een wooncomplex speciaal voor Turkse ouderen maakt, zal het aantrekkelijker worden indien er voorzieningen zoals Turkse winkels in de buurt zijn. Iets anders wat niet direct met de woningen zelf te maken heeft maar wel een rol kan spelen, is het aanbieden van zorg die speciaal gericht is op Turkse ouderen. Dit houdt onder andere in dat het personeel de Turkse taal spreekt en bekend is met de Turkse gewoontes.

20. Conclusie

Sociaal / maatschappelijk probleem

De vergrijzing- door de nieuwe groep senioren- zal naar onze mening een leegstand van toch een groter aantal woningen in diverse verzorgingstehuizen veroorzaken, dan dat de overheid nu verwacht. Alleen het renoveren van bijvoorbeeld de woningen zal geen oplossing zijn, omdat velen ook naar het uiterlijk (esthetica) van het gebouw kijken. Een totaal nieuwe gevel is iets dat nauwelijks of niet gedaan wordt. Dit kost gewoon te veel. Bij de huidige verzorgingstehuizen krijgt men toch al snel de indruk van een soort gevangenis; een saai donker gebouw met een lange donkere gang en aan weerszijden woningen. Dit is gewoon niet gewenst; het moet voor de nieuwe generatie ouderen aantrekkelijker, moderner zijn. Een verzorgingstehuis dat de indruk geeft van een hotel met in de omgeving winkels en andere voorzieningen.

Opmerkelijk aan de gerenoveerde verzorgingstehuizen die we tijdens het onderzoek zijn tegengekomen was, dat het aantal wooneenheden in de verzorgingstehuizen na de renovatie teruggebracht werd om grotere woningen te ontwikkelen. De woningen in de bestaande verzorgingstehuizen (voornamelijk bouwjaar '70), zijn over het algemeen te klein, wat tot gevolg heeft, dat er een verlies aan het aantal wooneenheden ontstaat, door bijvoorbeeld van 3 kleine wooneenheden, 2 grotere wooneenheden te ontwikkelen.

Er is dan te concluderen dat de overheid te maken krijgt met 2 opmerkelijke problemen; enerzijds dat de verzorgingstehuizen niet meer aantrekkelijk zijn voor de nieuwe generatie ouderen; veelal door de té kleine woningen. Renovatie en vergroten van een wooneenheid, leidt dus tot het verlies aan het aantal wooneenheden. Aan de andere kant zijn er juist méér wooneenheden nodig in verzorgingstehuizen door het groeiende aantal ouderen. Je zou kunnen zeggen dat het haast niet te ontlopen is, om nieuwe verzorgingstehuizen te bouwen in Nederland. Echter als je op nog langere termijn kijkt, dan zal na deze "babyboom" generatie ouderen, het aantal ouderen veel minder zijn, gevolg hiervan is dan juist een teveel aan verzorgingstehuizen. De overheid wil de ouderen juist stimuleren om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in hun huidige woning. Maar tot hoeverre kun je gaan? Als iemand zijn huidige woning wil aanpassen, door bijvoorbeeld drempels weg te halen, of een traplift te plaatsen, dan kost dit ook weer bakken vol geld. Er zullen nog veel mitsen en maren ontstaan, voordat er daadwerkelijk een oplossing zal worden gevonden voor de ouderenhuisvesting over enkele jaren.

Ontwerp/ Kosten

Om er achter te komen of het plan dat er nu staat rendabel is (waar wij benieuwd naar waren), hebben we dit plan voorgelegd aan Drs. Rob Luggens van Luggens en Partners B.V. Dit is een bedrijf dat gespecialiseerd is het bedenken van vernieuwde huisvestingsstrategieën en bouwrealisatie in de gezondheidszorg.

Het plan biedt volgens hem weinig flexibiliteit om gemakkelijk van een verpleegvoorziening, naar een verzorgingshuis en naar een luxe seniorenappartement te kunnen schakelen. Het idee van ons, wat betreft de eventuele transformatie van de woningen in de toekomst, is volgens hem wel een goed plan, maar binnen dit ontwerp haast niet haalbaar. Dit komt doordat drie verpleegkamers op één verdieping ondoenlijk zijn in de exploitatie. Er moet namelijk voortdurend toezicht zijn en dat is op 3 bewoners per verdieping (bij de torens) niet te betalen.

Wat het plan de das om doet is de extreem hoge boekwaarde op het project (ca. 6miljoen euro). Daarnaast zijn de bouwkosten nog eens ruim 6 miljoen voor renovatie, nieuwbouw en sloop. De gegevens van ons heeft hij ingevoerd in een rentabiliteitsmodel, dat Luggens en Partners B.V. vaker hanteert. Daarbij is hij voor de huur uitgegaan van een marktconforme huur van € 100,-, per vierkante meter, per jaar. Dat levert een maandhuur op 510,- euro voor een appartement van gemiddeld 75 bvo.

Als je er dan 63 van verhuurt met een looptijd van 40 jaar en je trekt er alle kosten van af, dan kun je berekenen wat al die opbrengsten aan investeringswaarde opleveren op het moment dat je de beslissing moet nemen of je al of niet dit project gaat realiseren. Het model gaf aan dat bij een investering van €12.000.000,- (boekwaarde + bouwkosten) de netto contante waarde van alle huuropbrengsten op het moment van investeren uitkomt op €4.210.000, -. Het project zou zo een verlies opleveren van bijna 8 miljoen euro.

Zelfs al zou er geen boekwaarde zijn, dan nog is het een zeer duur concept, dat moeilijk winstgevend is te maken. Je stapelt namelijk gewoon woningen op elkaar met heel veel buitengevel en een dure omloop om op de liftkosten te besparen. Dat geeft scheve verhoudingen, die alleen maar zijn op te lossen door naar hogere huren te gaan. Voor luxe appartementen zijn ze echter weer aan de kleine kant (namelijk ca 120 m²).

Verder geeft hij aan, dat wanneer bijvoorbeeld 2 torens aan elkaar gekoppeld kunnen worden, door bijvoorbeeld een soort galerij, het een stuk interessanter zou kunnen zijn. Hierdoor heb je namelijk voor 6 bewoners voortdurend toezicht in plaats van voor 3.

Kortom zoals het nu opgelost is, is het uit investeringsoverwegingen een vrijwel onhaalbaar project. Dat is het belangrijkste leerpunt dat er met dit project is te verdienen. Vanaf het begin moet er al in de gaten gehouden worden of datgene wat je wilt bouwen ook haalbaar is in financiële zin.

Allochtone/ Turkse ouderen

We zijn van mening dat de meeste Turkse ouderen, maar ook meerdere allochtone groeperingen die hulp nodig hebben, zich wenden tot familieleden. Deze verwanten zijn meestal vrouwen: echtgenote, dochter of schoondochter. Echtgenoten en dochters helpen meer dan andere verwanten of burens bij persoonlijke en medische verzorging aan ouderen. De zonen/ mannen nemen geen persoonlijke verzorgende taken op in de zorg aan ouderen. Zij bieden eerder financiële hulp.

Het is de onwetendheid van de Turkse ouderen wat betreft de verzorgingstehuizen en de zorg die aangeboden wordt, wat hen ervan weerhoudt om hier gebruik van te maken. Door gesprekken met Turkse (maar ook Marokkaanse) ouderen aan te gaan, kunnen taboes rond verzorging- en verpleegtehuizen worden doorbroken. Niet alleen moet er gekeken worden hoe de allochtone ouderen op de hoogte kunnen worden gebracht van de verzorgingstehuizen, maar ook andersom; hoe de verzorgingstehuizen kunnen inspelen op deze allochtone ouderen. Want in hoeverre zijn zij bijvoorbeeld voorbereid op de aankomende groep Turkse (en Marokkaanse) ouderen? De angst om in een isolement terecht te komen in een verzorgingstehuis, speelt ook een rol. Maar iemand moet toch de eerste zijn, wil de rest ook volgen? Een oplossing hiervoor zou bijvoorbeeld het 'groepswonen' kunnen zijn. Door er al van te voren voor te zorgen dat deze allochtone ouderen met landgenoten in hetzelfde complex terecht kunnen.

Het aanpassen van de woningen aan de eisen en wensen van deze groep ouderen- in het bijzonder de Moslim ouderen- is ook een belangrijk aandachtspunt, want zij hebben nou eenmaal een andere manier van wonen.

21. Literatuur

Vergrijzing, woonwensen ouderen

- *Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)*
- *Centraal bureau voor Statistieken (CBS)*
- *Gegevens van Ministerie van VROM*
- *Plus, januari 1998 nr.1 jaargang 9*

Algemene informatie De Liendert en de wijk

- *Informatieboekje "35 jaar De Liendert", ter ere van het 35 jarig bestaan*
- *"Amersfoort in cijfers 2004", internetsite gemeente Amersfoort; www.Amersfoort.nl*

Slopen

- *Methoden voor het maken van sparingen en voor slopen, SBR Publicatie*
- *Ing. Leo Snijders, Snijders ingenieurbureau*

Eisen woningen

- *College Bouw ziekenhuisvoorzieningen, Bouwmaatstaven Binnenmilieu en installatietechniek in de zorgsector.*
- *College Bouw ziekenhuisvoorzieningen, Bouwmaatstaven Verpleging en Verzorging.*
- *Drs. E.K. Hoekstra, Verblijven of wonen; zorg voor ouderen.*
- *www.woonkeur.nl*
- *Maarten Wijk, Jaap Drenth, Maarten van Ditmarsch, Handboek voor toegankelijkheid*

Referentieprojecten renovatie woningen

- *Architectuur Lokaal, Een tweede Jeugd*

Kosten

- *www.bouwkostenonline.nl*
- *Voorbeeldbestek, Vdvz Architecten*
- *Voorbeeld kosten raming, Vdvz Architecten*
- *Ing. Ton Roovers, Vdvz Architecten*

Allochtone ouderen en Turkse Ouderen

- *Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)*
- *Centraal bureau voor Statistieken (CBS)*
- *Abraham, E., Oudere mensen zijn als bomen die schaduw geven.*
- *Het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn / NIZW*
- *Martens, E. en Roelandt, TH., Allochtone ouderen in Nederland.*
- *Kurkcu, T. en Kloosterboer, D., De leefsituatie van Moslimouderen in Nederland.*
- *Van Toorn, M., Turkse ouderen in Rotterdam, een onderzoek naar de wensen en behoeften van Turkse ouderen in de Tarwewijk en Afrikaanderwijk ten aanzien van zorgvoorzieningen.*
- *Talloon, D., Turkse ouderen: zorgvraag en zorgaanbod.*
- *Presentatietekeningen DP6 Architecten, Delft*