

### Betreft ■ **Kantoortransformatie: kansen voor zorg en wonen**

De almaar stijgende kantorenleegstand van nu al bijna 8 miljoen m<sup>2</sup> biedt nog veel onontdekte kansen voor de zorgsector.

Dat blijkt bij de ervaring die het TransformatieTeam nu opdoet bij de plannen die zij maakt voor de leegstaande kantoren in het hele land.

Daar waar velen belemmeringen zien, ziet het TransformatieTeam juist extra kansen. Door de combinatie van inzet van honderdduizenden m<sup>2</sup> praktijkervaring met transformatie, de kennis en de betrokkenheid bij de ontwikkeling van regelgeving en een andere aanpak worden deze kansen realiteit.

Het gaat dan om de realisatie van verblijfruimten voor alle vormen van zorg en combinaties daarbinnen. Woningen voor 50+ met vrijblijvende vormen van zorgaanbod en werkruimten, maar ook met intensieve zorg/verpleging en bijvoorbeeld jeugdzorg.

Een aantal voorbeelden van die mogelijke meerwaarde van transformatie /herontwikkeling voor de zorg:

#### **Flexibele plattegronden:**

Kantoor/onderwijsgebouwen hebben een grotere verdiepinghoogte (veelal min. 3,25 m1.netto); ook ontbreken dragende binnenwanden en beperkt de draagstructuur zich tot kolommen. Bij veel kantoren uit de jaren '80 en '90 zijn de gevels dragend en de vloeren daardoor zelfs geheel vrij indeelbaar. Zorgconcepten zullen sneller verouderd zijn dan de gebouwen; er zal dus noodzaak zijn om tijdens de exploitatieperiode de indeling, en mogelijk ook het gebruik, aan te passen. Daar is dus "letterlijk" ruimte voor in getransformeerde kantoren.

#### **Veel gewenste extra's al aanwezig:**

Zorg vraagt veel extra ruimte en voorzieningen naast de verblijfsruimten van de bewoners/cliënten. Een wens met veelal een (te) hoge financiële last. Liftten, ruime trappenhuizen, ontmoeting- en serviceruimten, een atrium, inpandige parkeervoorzieningen en (top) koeling, veel is er vaak al in het kantoor aanwezig.

#### **Locatie nabij voorzieningen en openbaar vervoer.**

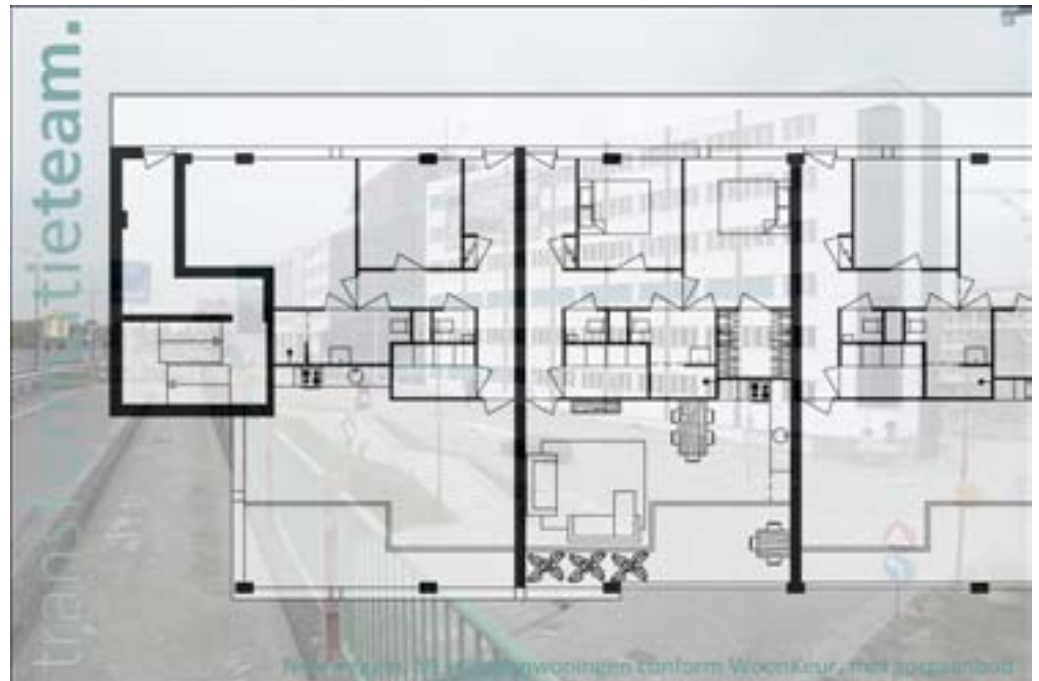
Kantoren zijn of gelegen in kantoorparken of langs de ontsluitingswegen van stedelijke gebieden. Met name de laatste locatie is veelal uitermate interessant voor de huisvesting van alle vormen van zorg en wonen met zorgvoorzieningen (in de nabijheid). Dit is omdat het aanwezige voorzieningenniveau vaak hoog is, met goed openbaarvervoer op korte afstand. De bedrijvigheid van deze locaties voorkomt ook de isolatie van de bewoners. Denkbaar zijnde toevoeging van werkruimten met een MeetingPoint voor de bewoners en externen die als ZZP-er nog willen of moeten (tot hun 67 jaar) deelnemen aan het arbeidsproces.

Het zijn locaties waar commerciële bestemmingen het veelal winnen bij de gronduitgifte voor nieuwbouw.

De kantoorparken, veelal met goede OV ontsluiting, geven bij een integrale gebiedstransformatie vaak onverwachte mogelijkheden en kwaliteiten voor de zorgfuncties, variërend van groen en beslotenheid tot gewenste isolatie.

- Maatvoering en omvang geeft kansen voor bewoners met beperkte bestedingsmogelijkheden:

Met de toevoeging van een (beschutte) galerijontsluiting blijkt de maatvoering van veel kantoren geschikt om op een economische wijze 3-kamerwoningen te realiseren die voldoen aan Woonkeur® voor ouderenwoningen. Veelal zijn ze nog verhuurbaar zijn binnen de liberalisatiegrens, zodat de bewoners in aanmerking komen voor huurtoeslag. Een goed aanbod ter bevordering van de doorstroming van de empty nesters uit hun betaalbare eengezinshuizen. Het aantal te realiseren woonruimten (veelal) tussen de 40 en de 80 geeft ook de mogelijkheid om op een kostenefficiënte wijze een zorgaanbod voor de bewoners te organiseren. Daarbij vormt het samenbrengen van deze bewoners in een gebouw een gemeenschap, die zelf veel kan organiseren zonder kosten van derden.



### Snelheid realisatie:

Met de juiste kennis van de mogelijkheden in de bouwregelgeving en ruimtelijke ordening is het mogelijk gebleken om met een voorbereidingstijd van een jaar de plannen tot realisatie te brengen. Dit temeer daar gemeenten, bij een juiste aanpak graag medewerking willen verlenen aan dit alternatief, in gebieden met alsmear groeiende leegstand, waardoor de leefbaarheid achteruitgaat.

### Aankoopwaarde bestaand gebouw:

In een kantorenmarkt met een overaanbod en op plekken waar geen uitbreiding van de vraag te verwachten is, zijn eigenaren steeds meer bereid, de leegstaande gebouwen te verkopen voor prijzen die passen binnen de gewenste bouwkostenbegroting van de zorgvoorzieningen.

# transformatieteam.

- Welke ervaring en kennis kan het TransformatieTeam inzetten om deze kansen tot realiteit te maken?

Er bestaat bij het TransformatieTeam veel en langjarige ervaring met de realisatie van woonvormen met collectieve voorzieningen en een daarbij passende vorm van intensief beheer/begeleiding. Dit brengt ook de ervaring mee met de ontwikkeling van efficiënte plattegronden, en de daarbij behorende toepassing van de bouwreggeving. Hieronder geven wij een overzicht van de bij zorgprojecten relevante ervaring alsmede een aantal concrete zorgprojecten:

- Transformatieplannen kantoren uit de jaren '80 en '90 naar bijna 200 seniorenwoningen rond liberalisatiegrens met aanbod van zorg in de gemeente Nieuwegein tussen CityCentrum en Antonius Ziekenhuis en in zgn. transformatie experimenteerwijken. Deel ook uitgewerkt in alternatieven voor buitenlands ziekenhuis personeel en jeugdzorg.

- Via transformatie realisatie 4000 eenheden voor jongeren met diverse vormen van collectieve voorzieningen en werkruimten; van zelfstandig wonen tot shortstay en begeleide woonvormen; daarnaast recent ontwikkelde transformatieplannen voor 650 soortgelijke eenheden.

- Monumenten en kenmerkende gebouwen zoals kerken en kloosters kunnen door de aanpassing voor de zorgfunctie vaak behouden worden; het TransformatieTeam heeft een ervaring van de realisatie van 2200 appartementen en 43.000m<sup>2</sup> kleinschalige bedrijfsruimte in gemeentelijke- en rijksmonumenten.

- Projecten voor tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed tot een totaal van 1800 eenheden, met veel collectieve voorzieningen in combinatie met werkplekken/broedplaatsen; zowel in plattegrondontwikkeling als opzet en begeleiding exploitatie en beheer.

- De partners van het TransformatieTeam hebben ervaring met de ontwikkeling, toepassing en beheer van domotica-systemen, die het mogelijk maken langer zelfstandig te blijven wonen. Dit kan gecombineerd worden met inzet voor energiebesparing/-betering/ afrekening en bewakingsfunctie. Hierdoor is kostenbesparing door integratie tijdens het ontwerpproces haalbaar.

- Partners participeren in overleg en sturing op het gebied van (ontwikkeling en toepassing) regel- en wetgeving bij transformatie en zorg. (o.a. H-team, SBR, provinciaal en gemeentelijk overleg bevordering transformatie).

- Het TransformatieTeam werkt als een keten van zelfstandige specialisten. Allen met ervaring met transformatie en herontwikkeling, die samen het hele proces kunnen begeleiden van eerste initiatief tot en met de oplevering en opzet van het beheer. Door de fasegewijze aanpak met steeds de juiste specialist hoeven er niet meer kosten gemaakt te worden, als nodig voor het volgende besluit.



Hierna volgt een overzicht van projecten met diverse vormen van zorg.

# transformatieteam.

- Overzicht van ervaring met diverse soorten van zorg.

1

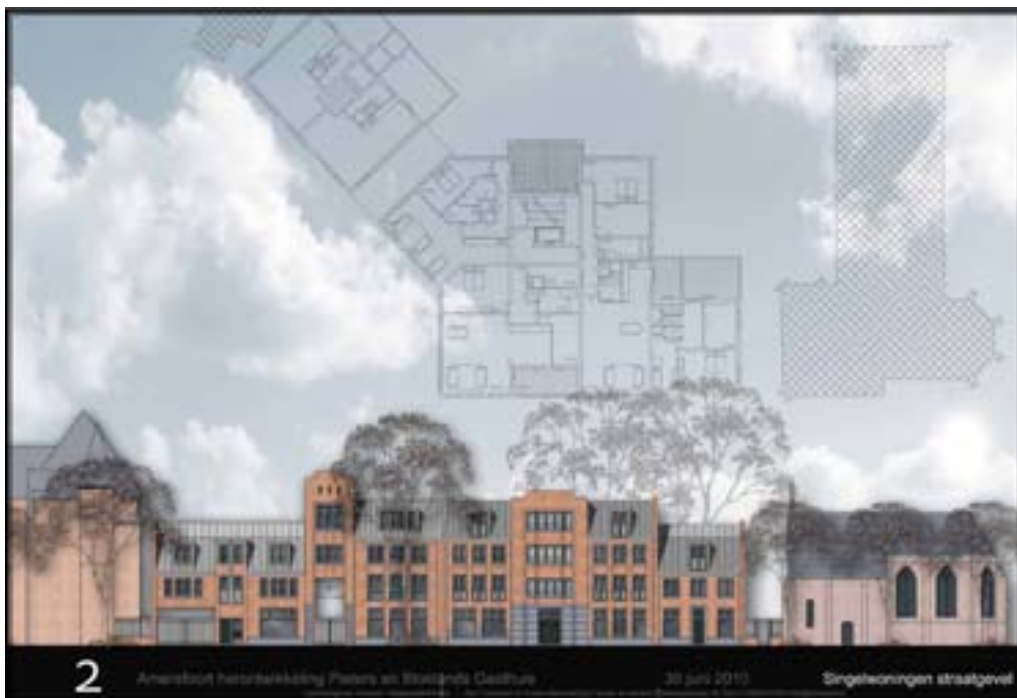
Arnhem Schuytgraaf, veld 10.

een combinatie van huur- en koopwoningen. Op de koppen van de eengezinshuurwoningen, die gebouwd zijn i.o.v. Omnia Wonen zijn 4 woongroepen gerealiseerd met 26 2-kamerwoningen voor klanten van Phildelphia. In één van de woongroepen is een gemeenschappelijke ruimte opgenomen, van waaruit de nodige ondersteuning bij het zelfstandig wonen wordt geleverd en dat dient als ontmoetingspunt.



2

Pieters en Bloklandsgasthuis, 46 seniorenwoningen. Herontwikkeling locatie i.o.v. het bestuur van het Pieters en Bloklands Gasthuis op de binnenstedelijke locatie te Amersfoort waar het oude verzorgingshuis verhuist en de vrijgekomen locatie met behoud van de beeldbepalende gebouwen wordt herontwikkeld. Alle plattegronden zijn gebaseerd op WoonKeur. Het zijn woningen voor senioren in de binnenstad, vlak bij het NS station op een plek met historie.





- 3  
'Residentie Veldzicht', 15 seniorenappartementen direct gelegen aan het Loetheveld te Zoeterwoude. De dorpsvoorzieningen bevinden zich letterlijk 'om de hoek'. Aan de overkant van de weg ligt een verzorgingshuis van waaruit zorg verleend kan worden en waar men gebruik kan maken van de maaltijdvoorziening. De ruime appartementen zijn vrij indeelbaar.



- 4  
'Villa de Loethe', 14 luxe seniorenappartementen aan de Dr. Kortmannstraat te Zoeterwoude i.o.v. Timpaan. De villa is gesitueerd vlak tegen de dorpskern met haar voorzieningen aan. Aan de overkant van de weg ligt een verzorgingshuis van waaruit zorg verleend kan worden en waar men gebruik kan maken van de maaltijdvoorziening. De plattegronden zijn conform WoonKeur.



5

- 'De Terp', 71 appartementen en penthouses voor senioren in een viertal villa's in het Bergkwartier te Amersfoort. Herontwikkeling plattegronden (woonlagen en parkeer-souterrain) i.o.v. BAM Woningbouw.

Bij de woningen wordt een comfortpakket geleverd wat inhoudt dat thuiszorg binnen 24 uur geleverd wordt. In het complex is elke werkdag gedurende een halve dag een woonmanager aanwezig. In één van de villa's bevinden zich: gemeenschappelijke woonkamer, diningroom, bibliotheek, een tweetal gastenverblijven, spa en wellness.

6

'Het Plantsoen' te Woerden, 49 seniorenwoningen aan de rand van de binnenstad i.o.v. BAM Woningbouw.

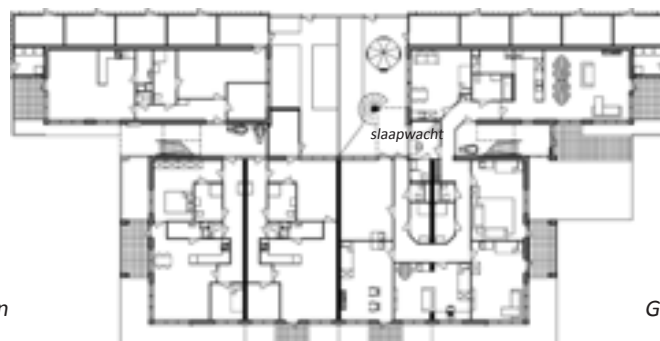
Gezien de locatie heeft de nieuwbouw een historiserend karakter. Alle woningen hebben aan de straatzijde uitzicht op Het Plantsoen en aan de achterzijde bevinden zich de buitenruimtes, een gemeenschappelijke tuin en groen dakterras op het dak van de gemeenschappelijke halfverdiepte parkeerlaag. Vanuit deze parkeerlaag kan men rechtstreeks met de verschillende liften naar de eigen woonlaag. De plattegronden zijn conform WoonKeur.



7

'De Hoven' herontwikkeling van 6 3-kamer-woningen naar twee woongroepen i.o.v. Gemiva-SVG Groep.

Per drie 3-kamer-woningen is een woongroep ontwikkeld met per groep 6 zit/slaapkamers, één gemeenschappelijke woonkamer met open keuken, twee natte cellen met douche, één natte cel met bad en rolstoeltoegankelijk toilet, cv ruimte annex wasmachineruimte, alsmede een ruimte voor de leiding. In één van de groepen is voorzien in een ruimte voor een slaapwacht.



seniorenwoningen

Gemiva-SVG Groep

■ 8

De Hoven' 56 seniorenwoningen aan de Zwetkade te Zoeterwoude.

De woningplattegronden zijn ontwikkeld op basis van WoonKeur. De situering van de woningen rondom afwisselend privé-hoven (gemeenschappelijke tuinen) en semi-openbare-hoven (met parkeerplekken) zorgen dat er op een ontspannen manier een grote gemeenschappelijke betrokkenheid is.

In de woningen is rekening gehouden met een hoge mate van comfort door het toe passen vloerverwarming. Zonnepanelen, warmteterugwinning uit ventilatielucht en de lage temperatuur verwarming zorgen voor relatief lage energielasten.



9

Twee paviljoens voor meervoudig gehandicapten te Den Dolder i.o.v. Psychiatrische inrichting Dennendal.

10

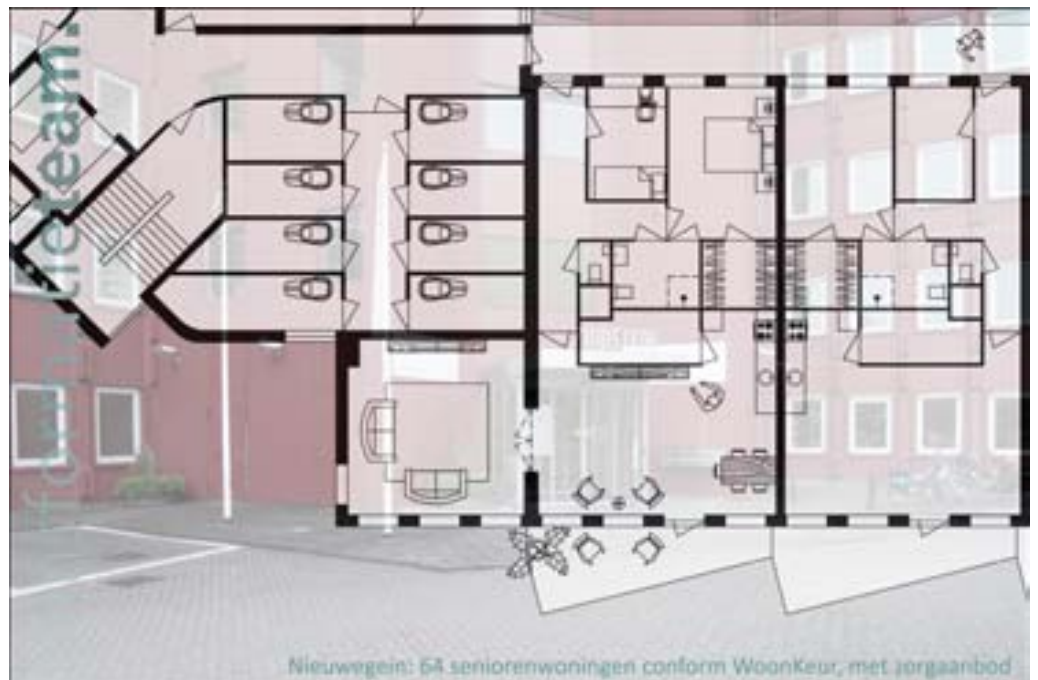
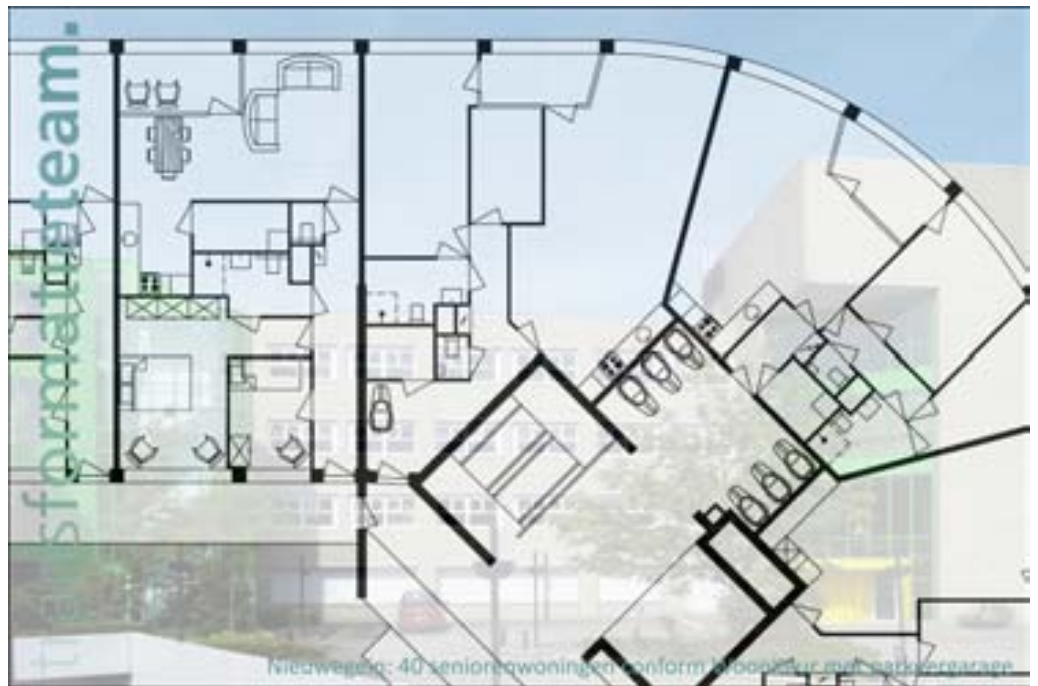
Nieuwbouw revalidatiecentrum De Hoogstraat te Utrecht.





# transformatieteam.

- Een selectie uit de transformatieonderzoeken voor de klantgroep senioren deels met aanbod zorgpakket.





# transformatieteam.

