

Herbestemming De Aarhof

Onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van verzorgingshuis De Aarhof, gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp

Ivo Hendrik Donker



COLOFON

Titel:	Herbestemming De Aarhof
Ondertitel:	Onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van verzorgingshuis De Aarhof, gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp
Type document:	Bachelorscriptie definitief
Auteur:	Ivo Hendrik Donker Student 0850750 Vastgoed & Makelaardij T: 06 – 11 15 78 12 E: ivo.donker.mhbo@gmail.com
Opdrachtgevers:	WoonCompas Ien Daleshof 83-84 3066 KJ Rotterdam T: 010 - 741 00 40 Hogeschool Rotterdam – Instituut voor de Gebouwde Omgeving Opleiding Vastgoed & Makelaardij G.J. de Jonghweg 4 – 6 3015 GG Rotterdam T: 010 – 794 81 56
Afstudeercommissie:	Dhr. E. Schopman (WoonCompas) Dhr. O. Klein (Hogeschool Rotterdam)
Plaats:	Rotterdam
Datum	8 juni 2015

INHOUD

Colofon	I
Samenvatting	IV
Voorwoord	VI
Inleiding	1
Hoofdstuk 1. Onderzoeksopzet	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Probleemstelling	2
1.3. Doelstelling	3
1.4. Onderzoeksvraag	3
1.5. Deelvragen	3
1.6. Onderzoeksmethodiek	4
Hoofdstuk 2. Organisatieanalyse	5
2.1. WoonCompas	5
2.2. Projectbeheersing De Aarhof	6
2.3. Conclusie	6
Hoofdstuk 3. Objectanalyse	7
3.1. Kenmerken	7
3.2. Ruimtelijke aspecten	7
3.3. Functionele aspecten	7
3.4. Technische aspecten	7
3.5. Juridisch-wettelijke aspecten	8
3.6. Conclusie	8
Hoofdstuk 4. Locatie-Omgevingsanalyse	9
4.1. Locatieanalyse	9
4.1.1. Geografisch	9
4.1.2. Ruimtelijke indicatoren	9
4.1.3. Voorzieningenniveau	10
4.1.4. Visie stadskwartier	10
4.1.5. Bestemming & Ontwikkeling	10
4.1.6. Conclusie	10
4.2. Stakeholdersanalyse	11
4.2.1. Rollen, belangen en invloeden	11
4.2.2. Conclusie	12
4.3. Gebiedsanalyse	13
4.3.1. Demografische ontwikkeling	13
4.3.2. Economische ontwikkeling	13
4.3.3. Sociaal-Culturele ontwikkeling	13
4.3.4. Technologische ontwikkeling	14
4.3.5. Ecologische ontwikkeling	14
4.3.6. Politieke ontwikkeling	14
4.3.7. Conclusie	14
Hoofdstuk 5. Marktanalyse	15
5.1. Marktcontext	15
5.2. Marktaanbod	15

5.3. Marktvraag	15
5.3.1. Kwantitatieve vraag	15
5.3.2. Kwalitatieve vraag	16
5.4. Conclusie.....	16
Hoofdstuk 6. Doelgroepanalyse.....	17
6.1. Doelgroepsegmentatie.....	17
6.2. Financiële middelen	17
6.3. Conclusie.....	17
Hoofdstuk 7. SWOT analyse & Confrontatiematrix.....	18
7.1. SWOT analyse	18
7.2. Confrontatie matrix	19
7.3. Conclusie.....	20
Hoofdstuk 8. Conceptstudie	21
8.1. Concept Budget wonen	21
8.2. Concept Comfortabel wonen.....	22
8.3. Concept Ruim wonen.....	23
8.4. Algemene ruimte	24
Hoofdstuk 9. Haalbaarheidsanalyse	25
9.1. Financiële haalbaarheid.....	25
9.2. Markttechnische haalbaarheid.....	26
9.3. Bouwtechnische haalbaarheid	27
9.4. Juridische haalbaarheid	28
9.5. Maatschappelijke haalbaarheid	29
9.6. Conclusie.....	30
Hoofdstuk 10. Conclusies.....	31
Hoofdstuk 11. Aanbevelingen.....	33
Hoofdstuk 12. Implementatieplan.....	35
12.1 Risico's	35
12.2 Implementatie en beheersing.....	36
12.3. Conclusie.....	36
Literatuur.....	37
Bijlagenboek	Separaat
Bijlage 1 Plan van aanpak	Separaat
Bijlage 2 Organisatieanalyse	Separaat
Bijlage 3 Objectanalyse	Separaat
Bijlage 4 Locatieanalyse	Separaat
Bijlage 5 Gebiedsanalyse	Separaat
Bijlage 6 Stakeholdersanalyse.....	Separaat
Bijlage 7 Marktanalyse	Separaat
Bijlage 8 Interviews marktpartijen	Separaat
Bijlage 9 Doelgroepanalyse	Separaat
Bijlage 10 Conceptstudie	Separaat
Bijlage 11 Implementatie en risico's.....	Separaat
Bijlage 12 Financiële analyse.....	Separaat

SAMENVATTING

In dit onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden om verzorgingshuis De Aarhof, gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp, na 2017 te exploiteren tot het jaar 2032. De eigenaar van het verzorgingshuis is WoonCompas, een kleine corporatie die actief is in regio Rotterdam en zich richt op het huisvesten 55-plussers en kwetsbare groepen.

Het doel van het onderzoek is het leveren van een herbestemmingsadvies aan WoonCompas, voor een passend toekomstig gebruik van De Aarhof en het behalen van het gewenste rendement. Hier is invulling aan gegeven door antwoord te geven op de volgende onderzoeksvraag:

Wat is binnen de strategie van WoonCompas de meest passende herbestemming om het gewenste rendement te behalen voor de locatie De Aarhof?

Om hier een breed gedragen antwoord op te geven is er onderzoek gedaan naar de organisatie WoonCompas, het object De Aarhof, de locatie, de stakeholders, ontwikkelingen in het gebied, de markt en de doelgroepen. Vanuit deze informatie is er middels een SWOT-analyse en een confrontatie matrix een strategie ontwikkeld waaruit drie concepten zijn opgesteld. Deze concepten zijn getoetst op integrale haalbaarheid waarna conclusies zijn getrokken en aanbevelingen zijn gedaan.

Om De Aarhof zodanig te herbestemmen dat de toekomstige exploitatie past binnen de strategie en het beleid van WoonCompas, zal de herbestemming zich moeten richten op de huisvestingsbehoefte van ouderen. De investeringscapaciteit hiervoor is beperkt, waardoor er kritisch gekeken is naar de noodzaak van investeringen en naar de kwaliteiten van het gebouw. De bedrijfswaarde van het verzorgingshuis is relatief laag, waardoor dit niet te zwaar drukt op de investeringsbegroting.

De Aarhof bestaat uit drie fysiek verbonden bouwdelen, het middelste bouwdeel is het te herbestemmen verzorgingshuis, bestaande uit 71 verzorgingskamers en verschillende gemeenschappelijke ruimten. De twee zijvleugels bestaan uit 121 serviceappartementen en een gezondheidscentrum. Door de ‘in het werk gestorte betonnen constructie’, is het verzorgingshuis niet ‘vrij indeelbaar’ maar is een nieuwe invulling gebonden aan het vaste stramien. De fundering en de cascodraagstructuur zijn in goede staat.

De Aarhof heeft een centrale ligging in de jaren '80 woonwijk Zevenkamp. Winkel-, horeca- en recreatievoorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar. Ook het openbaarvervoer en de ontsluiting van het autoverkeer zijn goed. Echter mist Zevenkamp een aantrekkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten, waardoor de woonwijk een eentonige uitstraling heeft.

De belangrijkste stakeholders van een toekomstige ontwikkeling in De Aarhof zijn de huidige bewoners in de servicewoningen en het gevestigde gezondheidscentrum. Daarnaast zijn er verschillende belangenorganisaties en partijen uit de regio met een adviserende rol. Opvallend is het grote aantal gelijke belangen tussen de stakeholders, dit biedt mogelijkheden tot een versterking van het eindresultaat. Een belangrijk aandachtspunt is het belang en de invloed van de huidige bewoners van de servicewoningen waar rekening mee gehouden dient te worden.

In Zevenkamp en Rotterdam is tot het jaar 2030 een bevolkingstoename geprognostiseerd, ook krijgen deze gebieden te maken met een dubbele vergrijzing. Deze vergrijzing zorgt voor veranderingen in het economische en sociale domein. Van de ouderen in Rotterdam heeft 21% moeite met rondkomen en is er sprake van vereenzaming. In Zevenkamp is de werkzame beroepsbevolking klein en zijn er relatief

veel inwoners met lage inkomens. Het sociale klimaat vraagt om aandacht en er is behoefte aan een ontmoetingscentrum.

Uit onderzoek naar ‘ouderhuisvesting in de sociale huurmarkt’ in het gebied Prins Alexander en Zevenkamp, is een opvallend klein aanbod woningen met een lage huur geconstateerd ten opzichte van Rotterdam. De kwalitatieve woningbehoefte hangt sterk samen met de leeftijdsverdeling, het inkomen en de samenstelling van het huishouden. De vergrijzing leidt tot een toenemende vraag naar goedkope woningen geschikt voor één of twee personen. Daarbij zijn voorzieningen als winkels, een gezondheidscentrum en het openbaarvervoer in de buurt belangrijk.

De doelgroepen hebben over het algemeen een lage opleiding, een laag inkomen en zijn vaak alleenstaand. Lagere woonlasten voor deze groepen zorgt voor een verhoging van het vrij besteedbaar inkomen, waardoor er in de latere levensfase vrij keuzes gemaakt kunnen worden.

De gebiedsontwikkelingen, het vraag en aanbod van de markt en de kenmerken van de doelgroepen hebben geleid tot het opstellen van drie concepten die zich richten op het realiseren van zelfstandige woonruimte voor ouderen. Het concept Budget wonen heeft als uitgangspunt, woonruimte aanbieden voor een zo laag mogelijke huurprijs. Er is hierbij uitgegaan van het gebouw in de huidige ruimtelijke staat. Het concept Comfortabel wonen heeft als uitgangspunt het aanbieden van tweekamer-appartementen, door het samenvoegen van twee verzorgingskamers. Het concept Ruim wonen heeft als uitgangspunt het aanbieden van ruime senioren appartementen, door het samenvoegen van drie verzorgingskamers. Voor de algemene ruimte is het beschikbaar stellen aan de gemeenschap de beste optie, door het aanbieden van een sociaal-welzijnsprogramma voor bewoners en buurtgenoten.

Er zijn twee concepten integraal haalbaar, het concept Ruim wonen blijkt door een te hoge investering en lagere huuropbrengsten niet te voldoen aan de rendementseis van 5% IRR. Ook zijn er kritische faalfactoren te benoemen op de markttechnische en maatschappelijke haalbaarheid. De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen zijn beiden integraal haalbaar. Budget wonen haalt met een 8,64% intern rendement een beter financieel resultaat dan Comfortabel wonen met een intern rendement van 6,82%, maar beide voldoen aan de eis van 5% IRR. Markttechnisch lijkt Comfortabel wonen vanuit een netto huur voor de huurder aantrekkelijker te zijn dan Budget wonen, echter toekomstige veranderingen in de huurtoeslag, gepland in 2017, kunnen hier verandering in brengen. Beide concepten passen binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WoonCompas en vormen op bouwtechnische en juridische aspect geen cruciale belemmeringen.

De aanbeveling voor WoonCompas is om een gefaseerde implementatie te starten met het transformeren van verzorgingskamers naar eenkamerappartementen vanuit het concept Budget wonen. Hierdoor kan er tussentijds geanticipeerd worden op de marktreactie. Na iedere fase kan er worden overgegaan tot het samenvoegen van verzorgingskamers naar tweekamerappartementen volgens het concept Comfortabel wonen. Daarnaast is de aanbeveling om de herbestemming te richten op de groeiende groep kwetsbare ouderen, de investeringen per wooneenheid laag te houden en de rendementsoverschotten in te zetten om de ‘maximale huur’ te verlagen naar een ‘veilige markthuur’. Ook wordt WoonCompas aanbevolen om in een vroeg stadium stakeholders te betrekken bij de ontwikkeling en om de bewoners van De Aarhof hierover te informeren.

VOORWOORD

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie met de titel ‘Herbestemming De Aarhof’. Hiermee refereer ik aan de uitkomsten van mijn onderzoek om verzorgingshuis De Aarhof door te exploiteren in een nieuwe functie.

In het kader van de afronding van mijn opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam, heb ik van februari 2015 tot en met juni 2015 onderzoek gedaan voor WoonCompas. In deze periode ben ik grondig te werk gegaan door de onderzoeksvraag vanuit verschillende invalshoeken breed op te pakken. Ik hoop hiermee WoonCompas te voorzien van een rapport dat ondersteunend is en doorslaggevend zal zijn bij beslissingen omtrent de toekomst van De Aarhof.

Bij deze wil ik graag mijn bedrijfsbegeleider Dhr. Schopman bedanken voor zijn waardevolle begeleiding tijdens mijn afstudeerproject. Daarnaast wil ik mijn begeleider Dhr. Klein van de Hogeschool Rotterdam bedanken voor zijn ondersteuning tijdens mijn afstudeerperiode. Ook wil ik, alle collega’s van WoonCompas en de respondenten van het onderzoek, bedanken voor de ondersteuning en enthousiaste medewerking.

Tot slot, mijn waardering voor het functioneren van de organisatie WoonCompas. Vanuit hun sociaal-maatschappelijk doel weten zij, vanuit mijn perceptie, op een zeer ambitieuze en professionele manier invulling te geven aan hun maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Ivo Donker
Rotterdam, 8 juni 2015

Door de vergrijzing en de stijgende kosten van de zorgverlening, was het onvermijdelijk dat de overheid ging bezuinigen op de zorgkosten. Het resultaat is het regeerakkoord uit 2012, waarin staat dat mensen met een lage zorgvraag ZZP1 en ZZP2 (ZorgZwaartePakket) geen indicatie meer krijgen voor een verblijf in een verzorgingshuis. In 2014 werd dit beleid doorgezet waardoor ook mensen met de hogere zorg indicatie ZZP3 geen indicatie meer krijgen. Vanaf 2016 worden er tevens minder indicaties afgegeven voor ZZP4. Dit betekent dat de mensen met een zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen, zelf huur betalen en gebruik maken van thuiszorg.

Deze hervormingen betekenen een grote vermindering van de intramurale zorg in de verzorgingshuizen, wonen en zorg worden gescheiden waardoor er sprake is van extramuralisering. Dit heeft grote gevolgen voor de bestaande verzorgingshuizen, die moeten sluiten doordat er geen nieuwe toestroom is van patiënten. Het zorgvastgoed komt leeg te staan en de vastgoedeigenaren, in veel gevallen zorgorganisaties of corporaties, moeten op zoek gaan naar nieuwe functies voor de verzorgingshuizen.

Dit raakt ook WoonCompas, een kleine corporatie uit Rotterdam die zich richt op het huisvesten van 55-plussers. WoonCompas is de eigenaar en beheerder van het verzorgingshuis De Aarhof, en verhuurd deze al jaren aan zorgorganisatie Laurens. Laurens is echter, mede door de landelijke veranderingen in de zorg, genoodzaakt om de huur per 1 januari 2017 op te zeggen. Maar door de functionele staat en de technische veroudering van het gebouw is er weinig perspectief om een nieuwe passende huurder te krijgen die het gehele gebouw exploiteert op de lange termijn.

Hierdoor zal WoonCompas op zoek moeten gaan naar een nieuwe invulling en nieuwe gebruikers van het gebouw om geen huurinkomsten mis te lopen en het gebouw maatschappelijk te laten renderen. WoonCompas wil De Aarhof na 1 januari 2017 in zijn geheel exploiteren voor een termijn van 15 jaar tot het jaar 2032. Een herontwikkelingsplan zal moeten leiden tot de oplossing voor De Aarhof, waarmee het gestelde exploitatietermijn afgemaakt kan worden, passend binnen de strategie van WoonCompas.

Dit rapport beschrijft het onderzoek dat is uitgevoerd naar een passend toekomstig gebruik van De Aarhof. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de onderzoeksopzet. Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de organisatie WoonCompas en de projectbeheersing rondom De Aarhof. Hoofdstuk 3 beschrijft de objectanalyse, gevolgd door hoofdstuk 4 waarin er onderzoek is gedaan naar de locatie, de stakeholders en de ontwikkelingen in het gebied. Hoofdstuk 5 gaat in op de vraag en het aanbod in de markt, gevolgd door hoofdstuk 6 waarin de doelgroepen zijn benoemd. Hoofdstuk 7 is een tussenconclusie vanuit een SWOT-analyse en een Confrontatiematrix. Hoofdstuk 8 beschrijft de drie concepten die zijn uitgewerkt aan de hand van de conclusies uit de analyses, waarna in hoofdstuk 9 op basis van een haalbaarheidsstudie wordt bepaald welk concept het meest haalbaar is. In hoofdstuk 10 en 11 zijn respectievelijk de conclusies en de aanbevelingen beschreven. Hoofdstuk 12 beschrijft de implementatie en de daaraan verbonden risico's. Ten slotte is er een literatuurverantwoording toegevoegd en een separaat bijlagenboek met de uitwerkingen van de uitgevoerde analyses.

HOOFDSTUK 1. ONDERZOEKSOPZET

De onderzoeksopzet geeft een toelichting op de aanleiding, de probleemstelling, de doelstelling, de onderzoeksvraag en de daarop aansluitende deelvragen en ten slotte op de methoden en technieken.

1.1. AANLEIDING

Versillende corporaties hebben inmiddels ervaring met het verbouwen van een kantoor of verzorgingshuis tot sociale huurwoningen. Er is veel veranderd rond bouwen en wonen in de corporatiesector. De focus op doelgroepen in het sociale domein is versterkt. Ook de bouwopgave zelf is verschoven: van stadsuitbreiding naar de aanpak van lege panden en locaties binnen de bebouwde kom. Deze nieuwe situatie vraagt om een nieuwe benadering. (Expertteam Transformatie, 2014)

De Aarhof is gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp en bestaat uit drie bouwdelen, waarvan het middelste bouwdeel het verzorgingshuis betreft. De twee buitenste vleugels worden verhuurd door WoonCompas als zelfstandige serviceflats en een gezondheidscentrum. Zorgorganisatie Laurens exploiteert het middelste bouwdeel van De Aarhof als verzorgingstehuis met onzelfstandige woonruimten waarin intramurale zorg wordt verleend, maar zal per 1 januari 2017 vertrekken.

WoonCompas wil De Aarhof in zijn geheel na 1 januari 2017 doorexploiteren. Hiervoor is het noodzakelijk om een herontwikkelingsplan op te stellen dat een oplossing biedt voor het middelste bouwdeel, rekening houdend met de fysiek verbonden zijvleugels. Het middelste bouwdeel is in de huidige staat kansarm om voor een lange periode, in zijn geheel verhuurd te worden aan een zorginstelling doordat het gebouw gedateerd is en de indeling en interne voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige eisen en wensen.

De zijvleugels van De Aarhof zullen te maken krijgen met negatieve invloeden als het tussenliggende fysiek verbonden bouwdeel leeg staat. Dit zou kunnen leiden tot een waardedaling van het complex. Ook voor bewoners in de zijvleugels van De Aarhof is het van belang dat het middelste bouwdeel herbestemd wordt naar een passende functie. Door het gebouw te herontwikkelen wordt leegstand en achteruitgang van de leefbaarheid voorkomen en krijgt het complex een positieve aanvulling op het geheel. Een passende functionele transformatie van het gebouw, kan bijdragen aan een positieve impuls voor buurt.

1.2. PROBLEEMSTELLING

De onderzoeksresultaten moeten leiden tot een oplossing van de geformuleerde probleemstelling, deze luidt als volgt:

Op welke wijze kan woon-zorgcomplex De Aarhof als geheel, na het vertrekken van de huidige huurder uit het middelste bouwdeel per januari 2017, rendabel geëxploiteerd worden?

Met ‘De Aarhof als geheel’ wordt bedoeld, De Aarhof bestaande uit drie fysiek verbonden bouwdelen. WoonCompas wil De Aarhof als geheel tot het jaar 2032 rendabel exploiteren. Met ‘rendabel’ wordt bedoeld dat het project totaal meer baten dan kosten moet opleveren.

1.3. DOELSTELLING

De doelstelling beschrijft concreet het eindresultaat van dit onderzoek, en geeft daarmee precies aan wat het onderzoek op gaat leveren. De volgende doelstelling is geformuleerd:

Het leveren van een helder, relevant en bruikbaar herbestemmingsadvies aan WoonCompas, dat inzicht geeft in een passend toekomstig gebruik van De Aarhof en het behalen van het gewenste rendement door herbestemming van het gebouw.

Het gewenste eindresultaat van het onderzoek is een beslissingsondersteunend advies dat WoonCompas inzicht kan geven in een passende herontwikkeling voor De Aarhof. Door de kenmerken van de locatie en de gebouwkwaliteiten te laten matchen met de marktvraag, zullen er herontwikkelingsconcepten opgesteld worden. Het meest aantrekkelijke en haalbare concept voor de toekomst van De Aarhof zal worden onderbouwd en aanbevolen aan WoonCompas.

1.4. ONDERZOEKSVRAAG

De onderzoeksvraag is de centrale vraag in dit onderzoek waarop na het uitvoeren van het onderzoek antwoord gegeven wordt door middel van een adviesrapport. De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Wat is binnen de strategie van WoonCompas de meest passende herbestemming om het gewenste rendement te behalen voor de locatie De Aarhof?

Het begrip ‘meest passende herbestemming’ gaat uit van de meest passende functie en ontwikkeling van De Aarhof binnen de gestelde randvoorwaarden en afbakening. Dit zal zich vertalen in een concept waarin synergie ontstaat tussen de kwaliteiten van het gebouw, de bestaande omgeving en relevante trends en ontwikkelingen uit de markt.

Met het ‘gewenste rendement’ wordt bedoeld het door WoonCompas vastgestelde rendement op het geïnvesteerd vermogen. De IRR is vastgesteld op 5%, dit is het netto rendement van de investering in het project. Aan het indirecte rendement is als eis gesteld dat dit niet negatief mag zijn voor De Aarhof als geheel (de drie gebonden bouwdelen)

1.5. DEELVRAGEN

1. Wat is de strategie van WoonCompas en hoe zijn de toekomstplannen en ambities ingericht?
2. Wat zijn de kenmerken, specificaties en kwaliteiten van het huidige gebouw?
3. Wat zijn de kenmerken en ontwikkelingen in de locatie en omgeving waarin De Aarhof zich bevindt?
4. Wat zijn de kenmerken, ontwikkelingen en trends van de markt?
5. Welke doelgroepen zijn geschikt voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas?
6. Welke drie concepten zijn voor De Aarhof het meest realistisch en haalbaar?
7. Welk ontwikkelingsconcept is vanuit verschillende aspecten haalbaar en uitvoerbaar?
8. Hoe kan het herbestemmingsplan geïmplementeerd worden en welke risico's zijn hieraan verbonden?

1.6. ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. Er zal grotendeels kwantitatief onderzoek worden uitgevoerd door het uitvoeren van analyses op gebieden die invloed hebben op de toekomstige herontwikkeling. Er zullen keuzes gemaakt worden op basis van kwantitatieve gegevens die inzicht geven in de meest optimale toekomstige situatie. Daarnaast zal er kwalitatief getoetst gaan worden om inzicht te krijgen in mogelijkheden en scenario's.

1. Wat is de strategie van WoonCompas en hoe zijn de toekomst plannen en ambities ingericht?

- Deskresearch: Om inzicht te krijgen in de organisatie en strategie van WoonCompas wordt er aan de hand van het 7S-model een organisatieanalyse uitgevoerd. Om verder inzicht te krijgen in de projectbeheersing en besluitvorming rondom De Aarhof wordt de GOTIK-methode toegevoegd.

2. Wat zijn de kenmerken, specificaties en kwaliteiten van het huidige gebouw?

- Deskresearch: Onderzoek naar bestaande informatie, tekeningen in het archief van WoonCompas om zicht te krijgen in de technische, juridische en ruimtelijke mogelijkheden.

- Field research: Het complex zal meerdere malen bezocht worden. Hiermee wordt een beeld, gevoel en sfeer waargenomen die inzicht kunnen geven in een passende, toekomstige ontwikkelingen.

3. Wat zijn de kenmerken, specificaties en ontwikkelingen in de locatie en omgeving waarin De Aarhof zich bevindt?

- Deskresearch: De locatie-analyse wordt uitgevoerd door het verzamelen van kwantitatieve gegevens in ruimtelijke zin. Inzicht in het gebied wordt geanalyseerd aan de hand van een DESTEP-analyse.

- Field research: De locatie en omgeving zullen ook een aantal keer bezocht en geanalyseerd worden om inzicht te krijgen in de ruimtelijk/geografische mogelijkheden. Ook worden er kwalitatieve interviews afgelegd met belanghebbende om hun invloeden en belangen vast te leggen.

4. Wat zijn de kenmerken, ontwikkelingen en trends van de markt?

- Deskresearch: Onderzoek naar concrete marktontwikkelingen en trends in het werkgebied van WoonCompas om de vastgoedbehoefte te bepalen op basis van vraag en aanbod.

- Field research: Een markttoets onder marktpartijen die ervaring hebben met de gevolgen voor verzorgingshuizen door de veranderingen in de zorg, middels kwalitatieve interviews.

5. Welke doelgroepen zijn geschikt voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas?

- Deskresearch: Wie zijn de mogelijke gebruikers van De Aarhof, onder welke doelgroepen vallen deze beoogde gebruikers en welke kenmerken en eisen typeren deze doelgroepen.

6. Welke drie concepten zijn voor De Aarhof het meest realistisch en haalbaar?

- Uitvoerend: uitwerking van drie concepten met onderbouwing en een functioneel programma.

7. Welk ontwikkelingsconcept is vanuit verschillende aspecten haalbaar en uitvoerbaar?

- Deskresearch: onderzoek naar de integrale haalbaarheid op de haalbaarheidsaspecten: Het bevat een financiële, markttechnische, bouwtechnische, juridische, maatschappelijke paragraaf.

8. Hoe kan het herbestemmingsplan geïmplementeerd worden en welke risico's zijn hieraan verbonden?

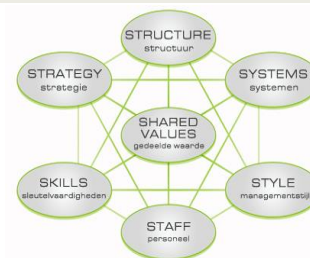
- Deskresearch: vaststellen van de risico's middels de Risman-methode en onderzoek naar de implementatie mogelijkheden binnen WoonCompas om risico's te beheersen.

HOOFDSTUK 2. ORGANISATIEANALYSE

Het doel van de organisatieanalyse is het inzicht krijgen in de strategie van de organisatie WoonCompas. Wat is de strategie, doelstellingen, visie en missie, en hoe wordt hier invulling aan gegeven. Inzicht in het beleid en de beheerskaders van WoonCompas zal de basis zijn voor de oplossing betreffende De Aarhof.

2.1. WOONCOMPAS

Om inzicht te geven in de organisatie WoonCompas is een organisatieanalyse uitgevoerd aan de hand van het 7S-model. (McKinsey 1981) De factoren die worden doorlopen zijn strategie, systemen, structuur, significante waarden, stijl, staf en sleutelvaardigheden. Hierin is de koppeling gemaakt met relevante informatie voor de herbestemming van De Aarhof.



Figuur 1: 7s-model bron: McKinsey (1981)

- *Strategie:* De kerndoelstelling van WoonCompas is het huisvesten van ouderen en kwetsbaren in een veilige en sociale omgeving door het inspelen op specifieke kansen op de woon- en zorgmarkt. WoonCompas ziet elk complex als een proces in ontwikkeling en overlegt met stakeholders om te komen tot nieuwe projecten. WoonCompas streeft er naar om komende jaren binnen gezonde kaders maximaal te groeien. Door de toenemende vergrijzing, vitalere ouderen, de extramuralisering en door de veranderende landelijke wetgeving is de opgave in Rotterdam en omgeving groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

- *Systemen:* WoonCompas onderschrijft de Aedes Code en de bijbehorende Governance Code. Om 'goed bestuur' ook in de praktijk te waarborgen, werkt WoonCompas volgens: Reglement Raad van Commissarissen, integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

- *Structuur:* Er is sprake van een tweelagenstructuur, de directeur-bestuurder is de aansturende managementlaag, ondersteund door het managementteam samengesteld uit de directeur-bestuurder, manager projectontwikkeling en projectmanager vastgoed en strategie. Zie bijlage 2, paragraaf 1.3.

- *Significante waarden:* WoonCompas is een kleine corporatie met een christelijke identiteit en huisvest senioren en kwetsbare groepen in de regio Rotterdam. Dat doet WoonCompas samen met diverse partners met hun eigen specialisme binnen wonen, zorg en welzijn. In de complexen stimuleert WoonCompas ontmoetingen tussen mensen. Uitsluiting van groepen staat WoonCompas tegen, wederzijds begrip en medemenselijkheid zijn kernwaarden.

- *Stijl:* WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen. WoonCompas wordt daarbij vaak getypeerd als een actieve corporatie die 'scherp aan de wind vaart'.

- *Staf:* WoonCompas is een corporatie die een relatief kleine portefeuille van circa 1.500 verhuurbare wooneenheden beheert, waarvan 1.000 eenheden in bezit. Deze portefeuille wordt beheerd door een kleine organisatie. WoonCompas opereert met circa 15 fte.

- *Sleutelvaardigheden:* WoonCompas is een kleine, sociale, dynamische en bevlogen corporatie met veel ambitie. WoonCompas is onderscheidend door de kleinschaligheid en de maatschappelijke opgave waar ze zich voor inzet. Hoewel klein van omvang, wel een krachtige speler.

2.2. PROJECTBEHEERSING DE AARHOF

Om op projectniveau De Aarhof inzicht te krijgen in de randvoorwaarden en uitgangspunten, wordt er een analyse uitgevoerd volgens de GOTIK-elementen. Dit zijn geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit waaraan Doel is toegevoegd. In projectontwikkeling van het vastgoed spelen fasering, besluitvorming en beheersing van deze aspecten een belangrijke rol. De input vanuit deze aspecten zorgen voor een juiste sturing van het project binnen de kaders van de organisatie WoonCompas.

- *Doel*: Ultimo 2015 een herontwikkelingsplan gereed te hebben voor de verdere exploitatie van De Aarhof tot het jaar 2032, passend binnen het profiel van WoonCompas. (Korthorst M., 2014)

- *Geld*: Er is geen investeringsbudget vrijgegeven. WoonCompas beschikt over beperkte financiële buffers, nieuwe projecten dienen door de aangescherpte normen en controles vooraf te zijn afgestemd met de externe toezichthouders. Dit beperkt WoonCompas in het uitvoeren van projecten en het financieren hiervan. Het gewenste rendement is vastgesteld op een 5% IRR. (Korthorst M., 2014)

- *Organisatie*: De ontwikkelmanager is redelijk flexibel inzetbaar. Projectondersteuning voor nieuwe projecten is in beperkte mate aanwezig, maar kan flexibel worden uitgebreid. (Korthorst M., 2014)

- *Tijd*: WoonCompas wil De Aarhof in zijn geheel na 1 januari 2017 exploiteren voor een termijn van 15 jaar. De exploitatietermijn is gelijkgesteld met de zijvleugels. (Korthorst M., 2014)

- *Informatie*: In de begroting is vanaf 2017 rekening gehouden met een huuropbrengst van €175, - p/mnd per verzorgingskamer (71 stuks) met voortzetting van het huidige niveau van onderhoud en overige lasten. De bedrijfswaarde van het middelste bouwdeel is 1.4 miljoen per 2017. (WoonCompas^B, 2014)

- *Kwaliteit*: Kwaliteitsaandachtspunten die zijn te herleiden uit het beleidskader van WoonCompas, dit zijn flexibiliteit, verduurzaming, verlevendiging en betaalbaarheid. (WoonCompas^C, 2014)

2.3. CONCLUSIE

Het doel van de organisatieanalyse is het inzicht krijgen in de strategie en het beleid van WoonCompas, dat invloed heeft op het project De Aarhof.

WoonCompas is een kleine dynamische corporatie die zich richt op het huisvesten van ouderen met een kleine beurs. Om dit te bewerkstelligen wordt er projectgewijs ontwikkeld om in te spelen op de veranderde vraag in de woon- en zorgmarkt. Belangrijke veranderingen zijn vergrijzing, veranderende wetgeving, vitalere ouderen en extramuralisering. De focus ligt hierbij op zelfstandig wonen met ondersteunende voorzieningen en het creëren van een sociaal-netwerk.

Om De Aarhof zodanig te herbestemmen dat de toekomstige exploitatie tot 2032 past binnen de strategie en het beleid van WoonCompas, zal de herbestemming zich moeten richten op de huisvestingsbehoefte van kwetsbare ouderen. Maar ook flexibiliteit, verduurzaming, verlevendiging en betaalbaarheid gelden hierbij als belangrijke beleidsuitgangspunten. De investeringscapaciteit hiervoor is beperkt, waardoor er kritisch gekeken moet worden naar de noodzaak van investeringen en er moet maximaal gebruik gemaakt gaan worden van de huidige gebouwkwaliteiten. De bedrijfswaarde van het verzorgingshuis is met 1.4 miljoen relatief laag, dat betekent dat de huuropbrengsten vanaf 2017 zijn begroot op €175, - p/mnd per verzorgingskamer (71stuks). Dit kan beschouwd worden als gunstig omdat dit niet te zwaar drukt op de investeringsbegroting.

HOOFDSTUK 3. OBJECTANALYSE

In de objectanalyse wordt gezien welke mogelijkheden het middelste bouwdeel biedt voor een herontwikkeling, rekening houdend met de zijvleugels. Wat zijn de kenmerken van het object en wat maakt het object geschikt voor een herontwikkeling. Er wordt gekeken naar de ruimtelijke, functionele, technische en de wettelijke/juridische aspecten.

3.1. KENMERKEN

De Aarhof dateert uit 1983 en heeft daarna een aantal technische aanpassingen en verbeteringen ondergaan. De buitenkant van het complex heeft een degelijke maar gedateerde uitstraling, de binnenkant van het gebouw is ook gedateerd en heeft hierdoor een donkere en grauwe uitstraling. ^{Zie bijlage 3, paragraaf 3.1.} Het complex is opgebouwd uit gemetselde gevels met spouw en gevelopeningen van hout. Het opstal staat op een balkenfundering en is drie en vier verdiepingen hoog met een plat dak.

3.2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

De Aarhof bestaat uit drie fysiek verbonden bouwdelen. De buitenste twee bouwdelen bieden 60 en 61 zelfstandige wooneenheden à 61m² nvo (netto vloeroppervlakte). Het middelste bouwdeel heeft 71 onzelfstandige wooneenheden à 25m² nvo. (BOAG, 2003) Verder heeft het gebouw diverse



Figuur 2: Plattegrond De Aarhof, bron: WoonCompas

gemeenschappelijke, facilitaire en technische ruimten in de begane grond van het gebouw, waaronder een restaurant, een recreatie ruimte, een centrale keuken en buitenruimte bestaande uit tuin met een terras. Het gehele complex heeft een totaal oppervlakte van 16.706m² bvo (bruto vloeroppervlakte) en 12.919m² nvo, dit is een verhouding van 1,3. (BOAG, 2003) Deze verhouding is positief, afgemeten tegen de gemiddelde verhouding voor verzorgingshuizen van 1,5. (Berenschot, 2015)

3.3. FUNCTIONELE ASPECTEN

De corridorontsluiting die toegang geeft tot de zelfstandige servicewoningen zijn recent aangepast en voldoen aan de eisen van rolstoeltoegankelijkheid. Echter, de verzorgingskamers in het middelste bouwdeel voldoen hier niet aan. Zowel de servicewoningen als de verzorgingskamers voldoen qua oppervlakte aan de minimale eisen bouwbesluit 2012. (BRISbouwbesluit, 2015) Verder is het verzorgingshuis opgebouwd uit een vast stramien van 3900mm. Deze structuur legt beperkingen op voor een herindeling, door de 'in het werk gestorte constructie' waardoor er sprake is voor een beperkte interne flexibiliteit. De verdiepingshoogte is 2400mm. (Architectenburo de raad, 1980)

3.4. TECHNISCHE ASPECTEN

De algemene technische staat van De Aarhof is redelijk tot goed, rekening houdend met de normale technische veroudering. De fundering en de cascodraagstructuur zijn in goede staat en vertonen geen technische problemen. De schil van het gebouw toont technische achteruitgang maar staat volgens de meer-jaren onderhoudsbegroting onder beheer van het planmatig onderhoud. Echter de dakbedekking van het middelste bouwdeel dient vervangen te worden en ook de verbindende tussenruimten tussen de bouwdelen zijn in een slechte staat. In het middelste bouwdeel is de vervanging van de tweede lift uitgesteld met oog op een toekomstige herontwikkeling. (WoonCompas^A, 2014)

3.5. JURIDISCH-WETTELIJKE ASPECTEN

- *Eigendom*: WoonCompas is de eigenaar van de gehele opstal De Aarhof en de bijhorende gronden. In gebruik ten behoeve van: “Onroerende zaken die in corporatieverband gericht zijn op wonen, zorg en ondersteunende dienstverlening in de woningprijscategorie van uitsluitend de sociale tot maximaal de middel dure woningbouw.” (BOAG, 2003)

- *Huurders en contracten*: Het middelste bouwdeel wordt verhuurd aan de zorginstelling Laurens die per 1 januari 2017 de huur heeft opgezegd. De begane grond van de rechterzijvleugel wordt gehuurd door het Gezondheidscentrum Zevenkamp, voor een huurtermijn tot minimaal halverwege 2029. De rest van de zijvleugels wordt verhuurd als zelfstandige servicewoningen aan bewoners volgens de standaard huurcontracten voor woningen. Hier wonen 128 ouderen met een gemiddelde leeftijd van 77 jaar met een standaarddeviatie van 11 jaar. (WoonCompas^D, 2015)

- *Bestemming*: Op de gehele De Aarhof rust de bestemming ‘Wonen – Bijzonder woongebouw’. Dit betekent dat De Aarhof met de huidige bestemming ten behoeve staat van: Bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (maximaal 75 m² per gebouw), sociale werkplaats en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden. (Ruimtelijkeplannen.nl, 2015)

3.6. CONCLUSIE

Het doel van de objectanalyse is het in kaart brengen van de eigenschappen, specificaties en kwaliteiten van De Aarhof om zicht te krijgen op de mogelijkheden en belemmeringen met betrekking tot herbestemmen.

Het middelste bouwdeel van De Aarhof bestaat uit 71 verzorgingskamers à 25m² nvo en verschillende gemeenschappelijke ruimten in de plint. De twee zijvleugels bestaan uit 121 serviceappartementen à 61m² nvo en een gezondheidscentrum. De servicewoningen hebben 128 bewoners met een gemiddelde leeftijd van 77 jaar met een standaarddeviatie van 11 jaar. Bij herbestemming van het verzorgingshuis dient rekening gehouden te worden met deze huidige huurders en contracten, het nieuwe gebruik kan hier dan op aansluiten of een versterkende werking hebben.

Bouwkundig is het verzorgingshuis opgebouwd vanuit een vast stramien van 3900mm en een verdiepingshoogte van 2400mm. Door de ‘in het werk gestorte betonnen constructie’, is het gebouw niet ‘vrij indeelbaar’ maar is een nieuwe invulling gebonden aan het vaste stramien. Dit zorgt voor een beperking van een nieuwe ruimtelijke indeling, maar kan ook beschouwd worden als een uitgangspunt voor het bouwkundig ontwerp door gebruik van de huidige indeling van de constructie. De fundering en de cascodraagstructuur zijn in goede technische staat. Er is achterstallig onderhoud aan de liftinstallatie en het dak, echter is dit voorzien in de onderhoudsbegroting waardoor dit geen belemmering oplevert.

WoonCompas heeft het volledig eigendom van de opstallen en bijbehorende gronden van De Aarhof, waardoor het eigendom geen beperkingen oplegt voor de herbestemming. De planologische bestemming is ‘Wonen-bijzonder woongebouw’, bij verandering van het gebruik kan er een bestemmingswijziging nodig zijn, echter kan de verandering van het gebruik ook passen binnen de huidige bestemming.

HOOFDSTUK 4. LOCATIE-OMGEVINGSANALYSE

Dit hoofdstuk richt zich op de locatie, de stakeholders en de ontwikkelingen in het gebied van De Aarhof. Ten eerste wordt er gekeken naar de ruimtelijke aspecten van de locatie, ten tweede wordt er inzicht gegeven in de stakeholders met hun rol, belang en invloed op de toekomst van De Aarhof en ten slotte wordt de analyse van de ontwikkelingen in het gebied toegelicht.

4.1. LOCATIEANALYSE

De locatieanalyse richt zich op de ruimtelijke aspecten in de directe omgeving van De Aarhof in de wijk Zevenkamp. De omgeving van De Aarhof zal van directe invloed zijn op de veranderingen die in de toekomst doorgevoerd kunnen en mogen worden, zowel functioneel, esthetisch als ruimtelijk.

4.1.1. GEOGRAFISCH

De Aarhof ligt in de Rotterdamse wijk Zevenkamp en behoort tot het stadskwartier Prins Alexander. Zevenkamp is opgebouwd uit vier wijken, waarin De Aarhof een centrale ligging heeft, tegen het winkelcentrum aan. Hiermee zijn de winkelvoorzieningen op loopafstand. Ook ligt De Aarhof dicht bij twee openbare groenvoorzieningen die mogelijkheden bieden voor bescheiden recreatie.

Zevenkamp is een typische jaren '80 wijk, fungeert als woonwijk en heeft een gevarieerd woningaanbod van ongeveer 7000 woningen. Het is een stadswijk met een naar binnen gekeerd karakter en heeft te maken met een saai imago. De wijk heeft te maken met vandalisme en graffiti door jongeren. Zevenkamp mist een aantrekkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten, zoals levendige straten en pleinen. (7up, 2014)



Figuur 3: Ligging De Aarhof, bron: 7up, 2014

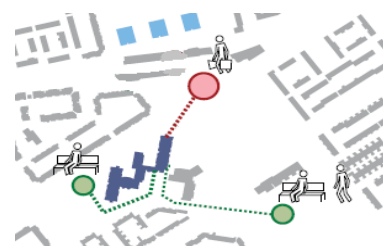
4.1.2. RUIMTELIJKE INDICATOREN

Er zijn verschillende woningtypen in Zevenkamp, de meest voorkomende zijn eengezinswoningen, appartementen en maisonnettes. De appartementen en maisonnettes bevinden zich grotendeels in gestapelde bouw van 3 tot 5 verdiepingen en zijn voornamelijk langs de Zevenkampse-ring gelegen en rondom het centraal gelegen winkelcentrum. ^{Zie bijlage 4, paragraaf 3.1} De openbare ruimte in de wijk Zevenkamp is vooral bestraat ingericht, er is genoeg groen aanwezig maar weinig gebruiksgroen. Verder loopt er een aantal singels door de wijk, die belangrijk zijn voor de groenkwaliteit. ^{Zie bijlage 4, hoofdstuk 5}

Zevenkamp is redelijk ontsloten en heeft drie wijkentrees voor het autoverkeer, de belangrijkste is de toegangsweg vanaf de A20, echter heeft deze afrit gemiddeld 4km file per dag. (Autorijden.nl, 2015) Ook staat Zevenkamp in een goede openbaarvervoerverbinding met het centrum van Rotterdam door het metro netwerk. ^{Zie bijlage 4, Hoofdstuk 8} In Zevenkamp geldt een gratis parkeerbeleid. Er is sprake van een hoge parkeerdruk in de wijk, echter merken de bewoners van De Aarhof hier weinig van, door het lage autobezit onder de bewoners, bestaande uit overwegend 65-plussers. (Gemeente Rotterdam, 2014)

4.1.3. VOORZIENINGENNIVEAU

Er is een centraal gelegen winkelcentrum in Zevenkamp dat in het aanbod van primaire en secundaire levensmiddelen voor de buurt voorziet. NSI is eigenaar van het winkelcentrum en richt zich komende jaren op consolidatie van het huidige aanbod. (Dol v.d., 2015) De omgeving van De Aarhof heeft een beperkt aanbod horecavoorzieningen. In het centrum van Zevenkamp is een aantal recreatieve voorzieningen gevestigd, zoals een zwembad, sporthal en wellness faciliteiten. Verder heeft Zevenkamp een aantal omringende natuurgebieden die recreatiemogelijkheden bieden.



Figuur 4: Voorzieningenniveau, bron: 7up

4.1.4. VISIE STADSKWARTIER

De visie van Stadskwartier Prins Alexander richt zich op vraagstukken betreffende het snippergroen, parkeertekorten en de inrichting van de buitenruimte. Naast deze visie bestaat de ambitie dat het Winkelcentrum Zevenkamp wordt gemoderniseerd, er wordt meegewerkt aan verbouwplannen en aan het verbeteren van de openbare ruimte. De aantrekkelijkheid en levendigheid van het winkelcentrum is gebaat bij meer detailhandel en gerelateerde horeca zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant. In de woonwijken, aangeduid als woongebieden in Zevenkamp, is de gewenste ontwikkeling gericht op consolidatie. (Gemeente Rotterdam, 2014)

4.1.5. BESTEMMING & ONTWIKKELING

Het bebouwde deel van het kadastrale perceel van De Aarhof heeft de bestemming ‘Wonen Bijzonder –woongebouw’, het onbebouwde deel van het kadastrale perceel heeft de bestemming Tuin. In de directe omgeving van De Aarhof is er vooral sprake van Wonen en de bestemming Gemengd, dit betreft het winkelcentrum met verschillende functies zoals horeca en detailhandel. Het links naast De Aarhof gelegen open grasveld is aangewezen als een bouwvlak met de bestemming Wonen, met een maximum van 30 woningen. ^{zie bijlage 4, paragraaf 7.2.} (Ruimtelijkeplannen.nl, 2015)

4.1.6. CONCLUSIE

Het doel van de locatieanalyse is het inzicht geven in kenmerken van de locatie van De Aarhof in ruimtelijke zin. De nadruk ligt op de directe omgeving van De Aarhof in de wijk Zevenkamp.

De Aarhof heeft een centrale ligging in de jaren '80 woonwijk Zevenkamp. Deze centrale ligging heeft als voordeel dat de voorzieningen in de wijk dichtbij zijn en het profiteert van de levendigheid die dit met zich meebrengt. Zo zijn winkel-, horeca- en recreatievoorzieningen op loopafstand bereikbaar. Ook de OV-verbinding met de metro naar het centrum van Rotterdam en de ontsluiting van het autoverkeer zijn goed. Verder zijn er op korte afstand natuurgebieden en recreatiemogelijkheden. Deze punten kunnen beschouwd worden als positief en aantrekkelijk voor nieuwe ontwikkelingen.

Zevenkamp mist een aantrekkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten, waardoor de woonwijk een eentonige uitstraling heeft. Toch zorgen kwaliteiten als het goede voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid van Zevenkamp voor een aantrekkelijke woonomgeving. Daarnaast werkt Stadskwartier Prins Alexander aan oplossingen voor het snippergroen, de parkeertekorten, het vandalisme en de inrichting van de buitenruimte.

4.2. STAKEHOLDERSANALYSE

Het doel van de stakeholdersanalyse is het inzicht geven in de verschillende partijen die belang en/of invloed hebben op de mogelijke herbestemming van De Aarhof. Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende partijen als onderdeel van het kwalitatief onderzoek. De stakeholders zijn met hun rol, invloed en belang in kaart gebracht, waarna de belangen zijn geconfronteerd.

4.2.1. ROLLEN, BELANGEN EN INVLOEDEN

De stakeholdersanalyse maakt onderscheid in interne en externe stakeholders. De interne stakeholders zijn partijen die gebruik maken van het gebouw, de externe stakeholders zijn partijen die geen gebruik maken van het gebouw maar wel belang hebben bij de toekomstige functie van De Aarhof.

Tabel 1: Overzicht stakeholders, bron: I.Donker

Interne stakeholders	Mate van belang 1-5	Mate van invloed 1-5
<i>WoonCompas</i> Rol: Eigenaar & Beheerder	Vervullen marktvraag & gezonde exploitatie	5 Beslissing ontwikkeling & beheer complex 5
<i>Bewoners servicewoningen</i> Rol: Blijvende bewoners	Passende functie	4 Bepalend voor de leefbaarheid 4
<i>Bewonerscommissie</i> Rol: Blijvende organisatie	Passende functie & behoud voorzieningen	3 Advies & bepalend voor de leefbaarheid 2
<i>Gezondheidscentrum Zevenkamp</i> Rol: Blijvend gebruiker	Passende functie	2 Advies 1
Externe stakeholders	Mate van belang 1-5	Mate van invloed 1-5
<i>Buro MA.AN & Foresti</i> Rol: Onderzoek & initiatiefnemer	Uitvoeren onderzoeksresultaten	2 Advies / kennis 2
<i>Senioren Advies Raad PA</i> Rol: Advies orgaan	Aandacht voor wensen en belangen senioren	2 Advies / kennis 2
<i>Stadskwartier Prins Alexander</i> Rol: Wet & regelgeving	Project in eigen gemeente / goede naam	2 Verstrekken vergunningen / bestemmingsplan 3
<i>Buurtgerichte Samenwerking</i> Rol: Onderzoek & initiatiefnemer	Verbeteringen in wonen, zorg en welzijn	3 Advies / kennis 2
<i>Winkelcentrum Zevenkamp</i> Rol: Buur	Niet concurrerend	3 Invloed bestemmingsplan / omgevingsvergunning 3
<i>Omwonende De Aarhof</i> Rol: Buur	Passende functie	3 Invloed bestemmingsplan / omgevingsvergunning 3
<i>Sleutelfunctionarissen Zevenkamp</i> Rol: Maatschappelijk betrokken	Centrale ontmoetingsplek	3 Advies 2

Legenda

Mate van belang: De mate van belang voor de stakeholder in de toekomstige ontwikkeling van De Aarhof:

- 1 = Geen
- 2 = Klein
- 3 = Gemiddeld
- 4 = Groot
- 5 = Prioriteit

Mate van invloed: De invloed die de stakeholder kan uitoefenen op de toekomstige ontwikkelingen van De Aarhof:

- 1 = Nihil
- 2 = Adviserend
- 3 = Belemmerend
- 4 = Afhankelijk
- 5 = Dominant

4.2.2. CONCLUSIE

In de stakeholdersanalyse zijn de belangen tussen de stakeholders geconfronteerd in een matrix.^{Zie bijlage 6, Hoofdstuk 3.} Deze confrontatie heeft geleid tot de volgende conclusies.

- *Tegenstijdige belangen:* Uit de stakeholdersanalyse zijn geen volledig tegenstrijdigheden in de belangen ontdekt, partijen hebben over het algemeen gelijke belangen. Echter zijn er wel belangen in beeld gekomen die deels tegenstrijdig zijn of kunnen zijn. Zicht op deze belangen zorgt voor transparantie en kan leiden tot compromis als oplossing.

Bewoners De Aarhof - WoonCompas

De bewonerscommissie van De Aarhof en de bewoners van servicewoningen in De Aarhof hebben belang bij het behouden van de voorzieningen die nu worden geboden door het verzorgingshuis. WoonCompas wil als eigenaar van De Aarhof graag een passende functie implementeren en de gemeenschappelijke ruimten hierin betrekken. Dit kan echter ten koste gaan van de huidige activiteiten en voorzieningen van de bewonerscommissie voor de bewoners van de servicewoningen.

Winkelcentrum - Concurrerende functies

Winkelcentrum Zevenkamp heeft als buur van De Aarhof belang bij een positieve ontwikkeling van De Aarhof. Als deze functies op elkaar aansluiten, wordt het totale gebied aantrekkelijker voor de omgeving, bewoners en bezoekers. Echter is er ook een keerzijde, nieuwe ontwikkelingen in De Aarhof kunnen ook concurrerend zijn aan het winkelcentrum.

Buurtfunctie - Bewoners De Aarhof

De bewonerscommissie van De Aarhof heeft uitgesproken dat het voor de bewoners van De Aarhof van belang is dat de huidige activiteiten die georganiseerd worden, ook in de toekomst zonder hinder in stand kunnen blijven. Initiatieven vanuit verschillende stakeholders om een ontmoetingscentrum te vestigen in De Aarhof kunnen echter leiden tot tegenstijdige belangen, omdat dit vraagt om aanpassingen van het activiteitenprogramma van de bewonerscommissie.

- *Gelijke belangen:* Uit de stakeholdersanalyse is een groot aantal gelijke belangen naar voren gekomen tussen de verschillende stakeholders. Deze partijen hebben overeenstemmende belangen en ideeën over de toekomstige invulling en functie van De Aarhof. Alle partijen hebben belang bij een ontwikkeling binnen De Aarhof die van positieve invloed heeft op de omgeving. WoonCompas wil een passende functie vinden voor het voormalige verzorgingshuis die aansluit op het gezondheidscentrum, de bewoners van De Aarhof en de omgeving. Hier hebben ook de Senioren Advies Raad Prins Alexander, het Stadskwartier Prins Alexander en Sleutelfunctionarissen uit de wijk baat bij.

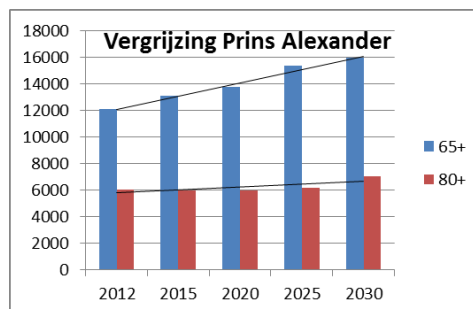
- *Versterkende belangen:* Uit de stakeholdersanalyse is een groot aantal versterkende belangen naar voren gekomen. Buro MA.AN&Foresti doet onderzoek naar het laten participeren van mensen met een beperking door diensten aan te bieden voor de bewoners van De Aarhof en de buurt. Hiermee kunnen bijvoorbeeld ouderen worden voorzien van voorzieningen en diensten. Dit kan ook leiden tot een haalbare exploitatie van een ontmoetingscentrum, waardoor ook de belangen van de Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp en de Sleutelfunctionarissen in Zevenkamp vervuld worden. WoonCompas kan als eigenaar van De Aarhof beslissingen nemen, die er voor zorgen dat de verschillende belangen van de verschillende stakeholders leiden tot de haalbaarheid van één product.

4.3. GEBIEDSANALYSE

Het doel van de gebiedsanalyse is inzicht krijgen in de demografische-, economische-, sociale-, technologische-, ecologische- en politieke aspecten en ontwikkelingen die invloed (kunnen) hebben op de toekomstige ontwikkeling van De Aarhof op lokaal- (Zevenkamp/Prins Alexander) en regionaal- (Rotterdam) niveau met koppeling van landelijke ontwikkelingen die hier invloed op hebben.

4.3.1. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

In de wijk Zevenkamp is het inwoneraantal vanaf het jaar 2000 t/m 2013 teruggelopen van 17.545 naar 16.305 inwoners. (Rhee v., 2013) Toch zal er volgens COS een bevolkingstoename van 2300+ plaatsvinden tussen 2012 en 2030 in Prins Alexander. Deze groei zal volledig plaatsvinden in de leeftijdsklasse 65-plus, waardoor sprake is van een stijging van 65-plussers van 3.850 en een stijging van 80-plussers van 1.000 tot het jaar 2030. Verder valt het hoge aantal eenpersoonshuishoudens



Figuur 5: Vergrijzing Prins Alexander, bron: COS, 2012

(36,3%) op in Zevenkamp, waarin het mee gaat in de landelijke stijgende trend van de toename in eenpersoonshuishoudens. De verwachte gemiddelde jaarlijkse groei voor Rotterdam bedraagt 2.400+. Ook neemt de vergrijzing toe in Rotterdam, maar minder dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel 65-plussers stijgt van 14% in 2012 naar 18% in 2030, dit betekent dat Rotterdam in 2030 32% meer 65-plussers en 28% meer 80-plussers heeft dan in 2012. (Hoppesteijn, M. 2012)

4.3.2. ECONOMISCHE ONTWIKKELING

In Zevenkamp bedraagt het gestandaardiseerde huishoudeninkomen gemiddeld €21.900, tegenover een Rotterdams gemiddelde van €21.700 en een landelijk gemiddelde van €23.900. In Zevenkamp zijn dan ook relatief veel huishoudens met een laag inkomen, 46% van de huishoudens in Zevenkamp behoort tot de landelijke 40%-klasse laagste inkomens. Zevenkamp telde in 2014 ruim 4.000 werkzame personen (24%) tegenover een landelijk gemiddelde van 43%, en een hoog aantal werkzoekenden zonder baan van bijna 1.500 inwoners. (Hoppesteijn M. 2012)

Van de ouderen in Rotterdam zegt 21% moeite te hebben om rond te komen. Deze groep heeft kans om onder de armoede grens te komen (inkomen tot maximaal 120 procent van het sociaal minimum). De gemiddelde 65-plusser met een minimuminkomen is financieel en sociaal minder kwetsbaar dan andere huishoudentypen, dit komt door het sociaal minimum aow. (GGD Rotterdam-Rijnmond, 2015) Echter hebben niet alle ouderen recht op een volledig aow omdat ze niet voldoende jaren in Nederland wonen. Het aantal mensen met een onvolledig aow neemt toe, eind 2012 had 10% van de aow-ontvangers in Nederland (280.000 mensen) een onvolledige aow. (Ministerie van Financiën, 2013)

4.3.3. SOCIAAL-CULTURELE ONTWIKKELING

Zevenkamp is een wijk waar relatief veel uitkeringsgerechtigden en lager opgeleiden wonen en waar de nodige sociale kwetsbaarheid heerst. Volgens sleutelfunctionarissen in de wijk is de sociale samenhang in Zevenkamp erg beperkt en is er behoefte aan een ontmoetingscentrum om het onderlinge contact en de sociale cohesie te bevorderen. In Zevenkamp wonen relatief veel mensen met een minimum inkomen en is er vereenzaming onder ouderen. Ondanks deze sociale status hebben Zevenkampers een sterke binding met de wijk en stad. (Concilia, 2015)

4.3.4. TECHNOLOGISCHE ONTWIKKELING

Uit de destop-analyse blijkt dat er geen noemenswaardige technologische factoren zijn op lokaal- en regionaal niveau die invloed hebben op de ontwikkelingen omtrent De Aarhof. Wel valt er rekening te houden met landelijke trends onder ouderen in de vorm van digitalisering en het toepassen van domotica in ouderen huisvesting om extramurale zorg mogelijk te maken. Steeds meer 65-plussers gebruiken een smartphone, tablet of computer. (Dijck v. S. Sijbers N., Cleton I., 2012)

4.3.5. ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Ten noorden van Zevenkamp liggen de natuurgebieden de Rotte, Rottemeren, Zevenhuizerplas en het Lage en Hoge Bergse Bos. Zevenkamp heeft binnen de wijk een grote hoeveelheid groen, maar dit zijn vaak monotone grasvlaktes. Er loopt ook een aantal singels door Zevenkamp die belangrijk zijn voor de groenkwaliteit. Rotterdam heeft een eigen klimaatprogramma ontwikkeld, de pijlers duurzame stad en duurzame mobiliteit zijn van belang voor Prins Alexander. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

4.3.6. POLITIEKE ONTWIKKELING

Politieke invloeden die van invloed zijn op Zevenkamp, worden aangestuurd vanuit de Gemeente Rotterdam en het Stadsdistrict Prins Alexander. De opgestelde uitvoeringsplannen van de Gemeente Rotterdam voor 2014-2018 geven de volgende aandachtspunten aan voor Zevenkamp: verbetering leefbaarheid, terugdringen vuil in de buitenruimte, aanpakken jeugdoverlast en drugsproblematiek en het vooruit helpen van gezinnen met een multi-problematiek. (Gemeente Rotterdam, 2014)

4.3.7. CONCLUSIE

Het doel van de gebiedsanalyse is het inzicht krijgen in ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het herbestemmen van De Aarhof, of aanleiding kunnen zijn voor het nemen van beslissingen, de volgende ontwikkelingen worden als waardevolle aanknopingspunten beschouwd:

Zevenkamp

- Verwachte bevolkingstoename tot 2030
- Bevolkingstoename in de 65+ categorie
- Dubbele vergrijzing
- Aantal eenpersoonshuishoudens 36,3%
- Relatief veel lage inkomens 46%
- Kleine werkzame beroepsbevolking 24%
- Sociale kwetsbaarheid
- Behoeftte aan een ontmoetingscentrum
- Aanpak winkelcentrum Zevenkamp

Rotterdam

- Verwachte bevolkingstoename tot 2030
- Dubbele vergrijzing, tot 2030:
 - 32% meer 65-plussers
 - 28% meer 80-plussers
- Gemiddeld laag inkomen
- 21% ouderen heeft moeite met rondkomen
- 65+ minder kwetsbaar dan andere groepen
- Toename ouderen met een onvolledig aow
- Digitalisering ouderen

De verwachte bevolkingstoename tot 2030, de dubbele vergrijzing en de verandering in de huishoudensamenstelling zijn ontwikkelingen die de huisvestingsvraag in kwalitatieve en kwantitatieve vraag doen veranderen, dit biedt kansen voor een herbestemming naar woonruimte. Maar ook kunnen ontwikkelingen als het grote aandeel lage inkomens, de kleine werkzame beroepsbevolking, de kans op armoede onder ouderen en de sociale onrust in Zevenkamp beschouwd worden als ontwikkelingen waarop ingespeeld kan worden met een herbestemming.

HOOFDSTUK 5. MARKTANALYSE

Het doel van de marktanalyse is inzicht krijgen in de vraag en het aanbod van ‘ouderenhuisvesting in de sociale huurmarkt’. Deze marktanalyse is afgebakend vanuit de strategie van WoonCompas en wordt op verschillende schaalniveaus uitgevoerd.

5.1. MARKTCONTEXT

Door de vergrijzing en de extramuralisering in Nederland zijn er veel veranderingen in de sector ouderenhuisvesting. Extramuralisering betekent dat er minder mensen in een zorginstelling wonen, waarmee wonen en zorg worden gescheiden. Het gevolg hiervan is dat het aantal zorgbehoevende ouderen dat op de woningmarkt blijft, toeneemt. Maar ook de woonwensen veranderen door de mate van vitaliteit ten aanzien van de woningbehoefte. (Lijzenga J. & Waals van der T., 2014)

5.2. MARKTAANBOD

- *Rotterdam*: Het aanbod van sociale huurwoningen in stadsregio Rotterdam is vanaf 2008 duidelijk ontwikkeld. De woningen zijn duurder geworden, vooral het segment vanaf de hoge aftoppingsgrens van €618, - is toegenomen, waardoor het aanbod goedkopere woningen is afgenomen. Dit betreft de huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €403, - tot de lage aftoppingsgrens van €577, -. (Til v., Vogelzang, 2013)

Tabel 2: bron: Ministerie Binnenlandse Zaken

Huurgrenzen	2015
Maximale huurgrens	€ 711
Aftoppingsgrens hoog	€ 618
Aftoppingsgrens laag	€ 577
Kwaliteitsgrens	€ 403

- *Prins Alexander*: Opvallend is het lage aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €403,- in Prins Alexander. Dit aandeel bedraagt circa 7% terwijl het gemiddelde aandeel in andere gebieden van Rotterdam 20% bedraagt. Ook heeft Prins Alexander een bovengemiddeld woningbestand boven de huurprijsgrens van €711, - en woningen tussen de huurprijs van €618, - en de €711, -. (Woonnet-Rijnmond, 2015)

- *Zevenkamp*: Het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen fluctueert, aangeboden woningen worden snel weer verhuurd waardoor er enkel sprake is van frictie- en kort durende leegstand. Dit tijdelijke aanbod geeft een indicatief beeld van de sociale huurmarkt in Zevenkamp. De huurprijzen van het aanbod liggen tussen de €391, - en de €698, - met een gemiddelde huurprijs van €579, -. (Woonnet-Rijnmond, 2015)

5.3. MARKTVRAAG

5.3.1. KWANTITATIEVE VRAAG

De kwantitatieve woningvraag wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, daarom een toelichting in de drie schaalgebieden Rotterdam, Prins Alexander en Zevenkamp.

- *Rotterdam*: De verwachte gemiddelde jaarlijkse groei bedraagt 2.400 personen. Ook neemt de vergrijzing toe in Rotterdam, maar minder dan het landelijk gemiddelde. (Hoppesteijn, M. 2012)

- *Prins Alexander*: Er is een bevolkingstoename van 2300+ geprognoseerd tussen 2012 en 2030. Deze bevolkingstoename vindt volledig plaats in de leeftijdscategorie 65+. (Hoppesteijn, M. 2012)

- *Zevenkamp*: Krijgt tot 2030 te maken met een dubbele vergrijzing, wegtrekkende jongeren en een stijgend aantal 80-plussers. (Hoppesteijn, M. 2012)

5.3.2. KWALITATIEVE VRAAG

- *Woningwensen*: De meeste verhuis-geneigde ouderen willen geen kleine woning met 1 of 2 kamers. Echter naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de vraag naar het aantal kamers af. Maar de wens van de grootte van de woning is niet alleen afhankelijk van leeftijd maar ook van:

- Huishoudensamenstelling: Hoe meer personen, hoe meer kamers gewenst.
- Inkomen: Hoe hoger het inkomen, hoe meer kamers gewenst, andersom geldt dit ook.
- Gezondheid: Bij een matige of slechte gezondheid wil men relatief vaak minder kamers.

(Lijzenga J., Waals.v.d.T., 2014)

- *Woonwensen*: Door de lage mobiliteit van ouderen wordt er veel waarde gehecht aan de woonomgeving waardoor voorzieningen in de buurt zoals winkels, zorgvoorzieningen als een gezondheidscentrum en het openbaarvervoer belangrijk zijn. ^{Zie bijlage 7, Subparagraaf 1.3.4/5.} De belangrijkste woonwensen zijn privacy, winkels in de buurt, zelf kunnen koken, natuur in de buurt en aanwezigheid van een tuin. (McDougal F., Veen v.d.M., 2013)

- *Verhuisgeneigdheid*: De wens om in de eigen woning te blijven wonen neemt toe naar mate men ouder wordt. Echter bij ouderen met een huurwoning en/of een laag inkomen neemt deze verhuisgeneigdheid minder snel af. Als deze groep ouderen verhuist, wil 85% verhuizen naar een woning waar ze zelfstandig kunnen wonen, met in de buurt een zorgcentrum of zorgvoorzieningen. Als ouderen verhuizen doen ze dit vaak over een korte afstand, bij voorkeur binnen de vertrouwde woonomgeving. (CBS, 2013)

5.4. CONCLUSIE

- *Aanbod*: Opvallend in het aanbod sociale huurwoningen is de daling van het aanbod woningen onder de kwaliteitskortingsgrens die samenhangt met de stijging van de gemiddelde huurprijzen. Ook opvallend is het lage aanbod woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in het gebied Prins Alexander en de wijk Zevenkamp ten opzichte van Rotterdam. Dit kan enerzijds wijzen op een afnemende marktvraag maar anderzijds op ‘marktfalen’, dit lijkt aannemelijker door het aandeel lage inkomens in Zevenkamp en kans op armoede onder ouderen in Rotterdam.

- *Kwantitatieve vraag*: In de kwantitatieve vraag prognose is een toenemende woningbehoefte te zien, de vergrijzing zal hier ook effect op hebben. De vergrijzing heeft ook effect op de gemiddelde besteedbare inkomens. Onder ouderen komen veel minder hoge inkomens voor en ze zijn vaker alleen, waardoor er per definitie sprake is van een lager gemiddeld inkomen. Met het toenemen van de leeftijd neemt het aandeel alleenstaanden sterk toe. De vraag naar ouderenwoningen zal enerzijds toe gaan nemen, maar er moet anderzijds rekening gehouden worden met de daling van de verhuisgeneigdheid naar mate de leeftijd stijgt waardoor de stijgende vraag deels stagneert.

- *Kwalitatieve vraag*: De woningbehoefte in kwalitatieve zin hangt sterk samen met de leeftijdsverdeling, de samenstelling en de inkomens van de huishoudens waardoor de vergrijzing zal zorgen voor een vraag naar goedkope woningen geschikt voor ouderen in een een- of tweepersoonshuishouden. Daarbij zijn voorzieningen als winkels, een gezondheidscentrum en het openbaarvervoer in de buurt belangrijk.

HOOFDSTUK 6. DOELGROEPANALYSE

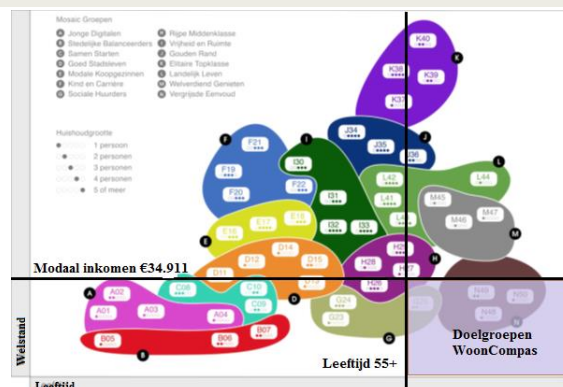
De doelgroepanalyse geeft een segmentering van mogelijke toekomstige gebruikers van De Aarhof. Deze segmentering geeft aan op welke eisen en wensen de invulling van De Aarhof moet aansluiten.

6.1. DOELGROEPSEGMENTATIE

Voor het bepalen van de doelgroepen is het Mosaic segmentatiesysteem gebruikt die groepen verdeelt op grond van demografische, psychologische en lifestyle kenmerken. Op basis van de leeftijd in samenhang met het welstandniveau waaraan het inkomen is verbonden, zijn er een viertal doelgroepen te benoemen die geschikt zijn voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas:

- *Samen oud:* Gemiddeld zijn ze tussen de 65 en 75 jaar oud. Samen Oud heeft een beneden modaal inkomen. Daarnaast hebben ze een lage opleiding genoten en vaak een klein pensioen naast hun aow.
- *Gepensioneerde alleenstaande:* De Gepensioneerde Alleenstaande is veelal tussen de 65 en 75 jaar. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- *Bejaarde aanleuners:* De Bejaarde Aanleuners zijn voor het overgrote deel 75-plussers die alleen wonen. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- *Karig pensioen:* Het Karig Prepensioen is tussen de 55 en 65 jaar oud, ze zijn vaak alleenstaand. Ze hebben een lage opleiding genoten en hebben altijd een laag inkomen gehad. (Experian, 2012)

* Zie bijlage 9 voor de volledige uitwerking van de doelgroepen



Figuur 6: Doelgroepen WoonCompas, bron: Experian 2012

6.2. FINANCIËLE MIDDELEN

Het inkomen van de gesegmenteerde doelgroepen is beneden modaal. Dit komt niet alleen omdat de groepen met pensioen zijn, maar dit komt ook omdat zij in het verleden een lage opleiding hebben genoten. Het zijn ouderen die vaak rond moeten komen van een aow-uitkering en daarnaast in veel gevallen alleenstaand zijn. In de tabel 3 hiernaast, is het netto

Tabel 3: Inkomen senior met aow bron: R.Middelkoop

Inkomen senior met aow per maand	
Totaal netto inkomen	€ 1.175
Totale reguliere vaste lasten	- € 167
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.008

een senior met een aow, prijspeil 2014.^{Zie bijlage 10, sub paragraaf 3.2.1.} Het netto besteedbaar inkomen is €1.008 per maand waar de primaire levensbehoeftes van betaald moeten worden. (Middelkoop R., 2014)

6.3. CONCLUSIE

De doelgroepen hebben over het algemeen een laag inkomen vanuit een aow uitkering, hebben een lage opleiding genoten en zijn vaak alleenstaand. Lagere woonlasten zorgen voor deze groepen voor een verhoging van het vrij besteedbaar inkomen, waardoor er in de latere levensfase van de ouderen nog steeds vrij keuzes gemaakt kunnen worden. Daarom is vanuit het perspectief van betaalbaarheid het bieden van kleine goedkope appartementen een passende keus. Hiermee wordt er rekening gehouden met de bestedingsruimte van de vastgestelde doelgroepen.

HOOFDSTUK 7. SWOT ANALYSE & CONFRONTATIEMATRIX

Vanuit de informatie uit de voorgaande analyses wordt er aan de hand van de SWOT-analyse en de Confrontatiematrix een vastgoedstrategie bepaald voor het opstellen van de concepten.

7.1. SWOT ANALYSE

De SWOT-analyse wordt uitgewerkt aan de hand van de vier kwadranten sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Vanuit de informatie uit de voorgaande analyses wordt er per kwadrant uitgegaan van de vijf belangrijkste punten. De interne aspecten vertaalt in sterktes en zwaktes komen voort uit de organisatie-, object-, locatie- en stakeholdersanalyse. De externe aspecten vertaalt in kansen en bedreigingen komen voort uit de gebieds-, markt- en de doelgroepanalyse.

Tabel 4: SWOT-analyse, bron: I.Donker

SWOT-analyse			
Sterktes		Zwaktes	
1. Locatie	Centrale ligging in Zevenkamp	1. Organisatie	Beperkt investeringsbudget WoonCompas
2. Locatie	Voorzieningenniveau Zevenkamp	2. Object	De Aarhof niet vrij indeelbaar
3. Organisatie	Lage bedrijfswaarde De Aarhof	3. Object	Gedateerde uitstraling De Aarhof
4. Object	Technische staat casco De Aarhof	4. Locatie	Saai imago Zevenkamp
5. Stakeholders	Aansluitende belangen stakeholders	5. Stakeholders	Tegenstrijdige belangen stakeholders
Kansen		Bedreigingen	
1. Markt	Aandeel goedkopere huurwoningen	1. Doelgroep	Kans op armoede ouderen
2. Gebied	Stijging eenpersoonshuishoudens	2. Gebied	Sociale kwetsbaarheid in Zevenkamp
3. Markt	Stijgende vraag ouderenwoningen	3. Gebied	Relatief veel lage inkomens
4. Gebied	Bevolkingsontwikkeling	4. Markt	Lage verhuiscgenigheidheid ouderen
5. Markt	Woningwensen ouderen	5. Gebied	Ontbreken ontmoetingscentrum

- Sterktes

1. De Aarhof heeft een centrale ligging in Zevenkamp en staat hiermee in het middelpunt van de beweging van de wijk en is goed bereikbaar per auto of met het openbaar vervoer.
2. Aanbod dagelijkse, niet-dagelijkse boodschappen en horecavoorzieningen zijn op drie minuten loopafstand van De Aarhof, verder zijn er verschillende groen- en recreatievoorzieningen in de buurt.
3. De lage bedrijfswaarde van De Aarhof drukt niet te zwaar op de investeringsbegroting.
4. De fundering en de cascodraagstructuur zijn in goede technische staat.
5. Er zijn een groot aantal gelijke belangen naar voren gekomen tussen de stakeholders. De partijen hebben overeenstemmende belangen voor de toekomstige invulling en functie van De Aarhof

- Zwaktes

1. Er is een beperkte investeringscapaciteit, nieuwe investeringen worden voor toestemming voorgelegd aan de externe toezichthouders en dienen een positief financieel rendement te behalen.
2. Door de 'in het werk gestorte betonnen constructie', is het gebouw niet vrij indeelbaar maar is een nieuwe invulling gebonden aan het vaste stramien.
3. De buitenkant van het complex heeft een degelijke maar gedateerde uitstraling, de binnenkant van het gebouw is ook gedateerd en geeft hiermee een donkere en grauwe uitstraling.
4. Zevenkamp heeft een saai imago, de wijk mist aantrekkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten en levendige straten.
5. Uit de stakeholdersanalyse zijn geen volledig tegenstrijdigheden naar voren gekomen, echter zijn er wel belangen in beeld gekomen die deels tegenstrijdig zijn of kunnen zijn.

- Kansen

1. De sociale huurwoningen zijn duurder geworden, vooral het segment vanaf de hoogste aftoppingsgrens is toegenomen, waardoor het aanbod goedkopere woningen is afgenomen.
2. Door de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens verandert de huisvestingsbehoefte.
3. Het woningaanbod heeft nog niet voldoende geanticipeerd op de huidige vergrijzing, waardoor er een groeiende vraag is naar geschikte woningen voor ouderen.
4. De bevolkingsgroei in Rotterdam en Zevenkamp tot 2030 zorgt voor een stijgende huisvestingsbehoefte, ook zorgt de dubbele vergrijzing voor een veranderde invulling daarvan.
5. De belangrijkste voorzieningen van ouderen zijn het openbaarvervoer, een gezondheidscentrum dichtbij, natuur om de hoek en een buurt waarin mensen van alle leeftijden wonen.

- Bedreigingen

1. 21% van de ouderen in Rotterdam heeft moeite om rond te komen.
2. Zevenkamp is een wijk waar relatief veel uitkeringsgerechtigden en lager opgeleiden wonen en waar de nodige sociale kwetsbaarheid heerst.
3. In Zevenkamp wonen veel mensen met een minimum inkomen en uitkeringsgerechtigden, waardoor er sprake is van een sociale kwetsbaarheid.
4. Naarmate men ouder wordt neemt de verhuisgeneigdheid af.
5. De sociale samenhang in Zevenkamp is erg beperkt en er is behoefte aan een ontmoetingscentrum in de wijk om het onderlinge contact en de sociale cohesie te bevorderen.

7.2. CONFRONTATIE MATRIX

Om de kansen, zwaktes en bedreigingen te confronteren om tot een ontwikkelstrategie te komen wordt er gebruik gemaakt van de Confrontatiematrix.

		Sterktes					Zwaktes			
Legenda										
+	Kansen om te benutten									
	geen direct verband									
-	Bedreigingen afweren/ op inspelen									
Kansen	Aandeel goedkopere huurwoningen			+			+			
	Stijging eenpersoonshuishoudens									
	Stijgende vraag ouderenwoningen	+					-			
	Bevolkingsontwikkeling									
	Woningwensen ouderen	+	+						-	
Bedreigingen	Kans op armoede ouderen			+			-	+		
	Sociale kwetsbaarheid Zevenkamp						-			
	Relatief veel lage inkomens			+				+		
	Lage verhuisgeneigtheid ouderen									
	Ontbreken ontmoetingscentrum	+		+		+	-			-

Figuur 7: Confrontatiematrix, bron: I.Donker

- *Groeistrategie*: Hoe gebruik te maken van sterkte x om in te spelen op kans y?

Een sterkte is de lage bedrijfswaarde van De Aarhof waardoor dit niet te zwaar op de investeringsbegroting drukt. Het biedt de mogelijkheid om woningen met een lage huur aan te bieden en zo in te spelen op het dalende aandeel goedkopere huurwoningen. Deze strategie valt samen met de stijgende vraag naar ouderenwoningen en de woningwensen die aansluiten op omgeving van De Aarhof.

- *Verdedigingsstrategie*: Hoe gebruik te maken van sterkte x om bedreiging y af te weren?

De lage bedrijfswaarde van De Aarhof kan gebruikt worden om in te spelen op de bedreigingen zoals de lage inkomens in Zevenkamp, de kans op armoede onder ouderen en het vervullen van de behoefte van een ontmoetingscentrum in de wijk. Ook maakt de centrale ligging De Aarhof geschikt voor het fungeren als ontmoetingscentrum.

- *Verbeterstrategie*: Hoe zwakte x ombuigen om in te spelen op kans y?

Een zwakte is de beperkte investeringsmogelijkheid van WoonCompas, waardoor het niet alle vrijheid heeft om in te spelen op de stijgende behoefte aan geschikte ouderenwoningen. Echter kan de zwakte wel omgebogen worden door met een kleine investering eenvoudige woonruimte te realiseren en hiermee in te spelen op de daling van het aanbod goedkope huurwoningen.

- *Probleemstrategie*: Hoe zwakte x ombuigen om bedreiging y af te weren?

Het beperkte investeringsbudget van WoonCompas zorgt ervoor dat er niet vrij geïnvesteerd kan worden in bedreigingen zoals de kans op armoede onder ouderen en de sociale kwetsbaarheid in Zevenkamp. Dit vraagt om het gebruik van de aanwezige middelen en bestaande kwaliteiten. Binnen de beperkingen van De Aarhof en WoonCompas, moet er gezocht worden naar mogelijkheden om bedreigingen als armoede onder ouderen en lage inkomens in de wijk af te weren.

7.3. CONCLUSIE

Op basis van de bevolkingsgroei in Rotterdam en Zevenkamp, de dubbele vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens wordt er gesteld dat de huisvestingsbehoefte niet alleen kwantitatief toeneemt maar ook kwalitatief verandert. Dit biedt herbestemmingsmogelijkheden voor De Aarhof naar geschikte ouderenwoningen.

Beperkingen om in te spelen op deze toekomstige vraag, zijn de beperkte investeringsmogelijkheden van WoonCompas en de 'niet vrije indeelbaarheid' van De Aarhof. Echter kan de huidige indeling ook beschouwd worden als een mogelijkheid om te kosten laag te houden, er zal dan gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande kwaliteiten van het gebouw. Ook de omgevingskwaliteiten kunnen beschouwd worden als kansrijk om in te spelen op de marktvraag. De locatie eigenschappen van De Aarhof voldoen aan de woonwensen van ouderen met het winkelcentrum, het openbaarvervoer, de natuur en het gezondheidscentrum in de buurt.

De verzorgingskamers in De Aarhof hebben een oppervlakte van 25m² nvo. Vanuit het perspectief van betaalbaarheid, bieden goedkope appartementen het meeste perspectief. Hierdoor wordt het samenvoegen van verzorgingskamers (maximaal drie) tot één woning als kansrijk beschouwd. Daarmee wordt er ingespeeld op de toenemende armoede onder ouderen en het gemiddeld lage inkomen in de Zevenkamp. Maar ook het benutten van de algemene ruimte in De Aarhof kan ingevuld worden door het inspelen op de behoefte aan een centrale ontmoetingsruimte in Zevenkamp. Ook kunnen deze ruimten in samenhang met deze behoefte inspelen op de belangen van de stakeholders en de sociale kwetsbaarheid door het aanbieden van gemeenschappelijke woon-zorg voorzieningen.

HOOFDSTUK 8. CONCEPTSTUDIE

In de conceptstudie, worden drie concepten toegelicht die zijn opgesteld op basis van de uitkomsten van de voorgaande analyses en het uitsluiten van scenario's ^{Zie bijlage 11, hoofdstuk 1}. Elk concept wordt toegelicht door een toelichting op de visie, het concept, de woonruimte en een functioneel programma.

8.1. CONCEPT BUDGET WONEN

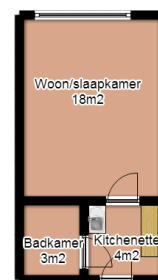
- **Visie:** Het concept Budget wonen heeft als uitgangspunt, woonruimte aanbieden voor een zo laag mogelijke huurprijs voor de doelgroep ouderen met een laag inkomen. Een lage huur kan alleen gerealiseerd worden door een kleine investering te doen in het gebouw. Elke aanpassing brengt kosten met zich mee die leiden tot een hogere huurprijs. Er wordt uitgegaan van het gebouw in huidige functionele en ruimtelijke staat. Inspelend op de onderstaande ontwikkelingen/trends:

- Stijgend aantal eenpersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing
- Kans op armoede onder ouderen in Rotterdam en het gemiddeld lage inkomen in Zevenkamp
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Vereenzaming onder ouderen
- Extramularisering

- **Concept:** Het concept Budget wonen richt zich op ouderen die sociaal en financieel kwetsbaar zijn. Door eenvoudige woonruimte aan te bieden voor een lage huurprijs met een aanvullend sociaal programma, wordt er ingespeeld op de groeiende behoefte naar goedkope woonruimte binnen een sociaal-welzijnsprogramma. “Het is belangrijk om voorzieningen en activiteiten aan te kunnen bieden voor de huidige en nieuwe bewoners om verlevendiging te realiseren.” (Haan, 2015) Verlevendiging in het complex zorgt voor een meerwaarde voor het geheel en houdt het complex aantrekkelijk.

De Aarhof lijkt geschikt voor budget wonen, niet alleen zijn de verzorgingskamers van een oppervlakte (25m²) die het mogelijk maakt om ze tegen een lage huur aan te bieden, maar ook de bedrijfswaarde (€19.200) is niet te hoog in verhouding tot de beoogde exploitatietermijn.

- **Woonruimte:** Het concept Budget wonen richt zich op het allerlaagste segment in de sociale huurwoningmarkt, de woningen komen onder de huur ‘kwaliteitskortingsgrens’ van €403, -. Hiervoor wordt een eenvoudige woonruimte aangeboden met een woon/slaapkamer van 18m². Een kleine keuken bestaande uit pantry met spoelbak, zoals bestaand aanwezig en daar tegenover een keukenblad waarop een kookplaat geplaatst kan worden. De badkamer, zoals bestaand aanwezig, is 3m² met douche, wc en wasbak.



Figuur 8: bron: I.Donker

Tabel 5: Appartementen Budget wonen, bron: Huurcommissie^A, 2015 & Belastingdienst, 2015

Wooneenheid	Aantal ¹	Markthuur ²	Maximale huur obv puntentelling ³	Huurtoeslag	Netto kale huur
Eenkamerappartement	61	€ 296	€ 297	€ 115	€ 182
Tweekamerappartement	8	€ 449	€ 453	€ 237	€ 216

1. Zie bijlage 10, sub paragraaf 2.1.5. voor de ruimtelijke uitwerking van het concept Budget wonen.

2. Zie bijlage 12, hoofdstuk 2 voor berekening markthuur.

3. Zie bijlage 12, hoofdstuk 3 voor berekening maximale huur.

8.2. CONCEPT COMFORTABEL WONEN

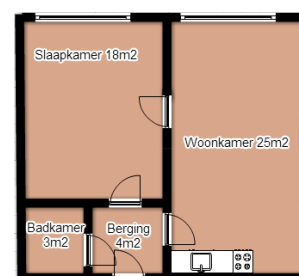
- *Visie:* Het uitgangspunt van het concept Comfortabel wonen is het aanbieden van tweekamerappartementen voor één of twee personen. De appartementen worden gerealiseerd door waar mogelijk het samenvoegen van twee verzorgingskamers. De investeringen die gedaan worden in het gebouw zullen leiden tot ruimere wooneenheden, maar ook tot een hogere huurprijs door de grotere investering en dubbele bedrijfswaarde. Bij de samenstelling van de woonruimte is er binnen de beperkte indeelbaarheid van het complex, uitgegaan van het maximaal creëren van tweekamerappartementen. Inspelend op de onderstaande ontwikkelingen/trends:

- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar twee/drie kamer appartementen
- Vraag naar geschikte seniorenwoningen
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Bevolkingsgroei in Prins Alexander
- Extramuralisering

- *Concept:* Het concept Comfortabel wonen richt zich op ouderen met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Deze ouderen zijn alleenstaand of nog samen en maken de stap naar de laatste woonruimte van hun leven. Door comfortabele woonruimte van 50m² nvo aan te bieden wordt er ingespeeld op de gemiddelde vraag naar een twee- of driekamerwoning met de mogelijkheid tot aanvullende zorgdiensten in de buurt en een sociaal-welzijnsprogramma.

“Verzorgingskamers samenvoegen en renoveren lijkt alleen kansrijk indien het verzorgingshuis op een mooie plek ligt, met veel lokale vraag en een gunstige business case.” (Nouws H., Sanders L., 2014) De Aarhof lijkt hierdoor vanuit de basis geschikt voor het samenvoegen en renoveren van het voormalig verzorgingshuis. De Aarhof is centraal gelegen in Zevenkamp naast het winkelcentrum en het metrostation, ook is er een gezondheidscentrum gevestigd in De Aarhof.

- *Woonruimte:* Het concept Comfortabel wonen richt zich op het midden segment in de sociale huurwoningmarkt, de huurprijzen van de woningen liggen onder de lage aftoppingsgrens voor één- of tweepersoonshuishoudens van €577,-. Hiervoor wordt een woonruimte aangeboden met een woonkamer van 25m² met daarin een nieuwe keuken. De slaapkamer is 18m² met daarop aansluitend een bergruimte van 4m². De badkamer is, zoals bestaand aanwezig, 3m² met douche, wc en een wasbak.



Figuur 9: bron: I.Donker

Tabel 6: Appartementen Comfortabel wonen, bron: Huurcommissie^A, 2015 & Belastingdienst, 2015

Wooneenheid	Aantal ¹	Markthuur ²	Maximale huur obv puntentelling ³	Huurtoeslag	Netto kale huur
Eenkamerappartement	2	€ 296	€ 297	€ 115	€ 182
Tweekamerappartement	39	€ 449	€ 453	€ 237	€ 216
Driekamerappartement	3	€ 581	€ 571	€ 303	€ 286

1. Zie bijlage 10, sub paragraaf 2.2.5. voor de ruimtelijke uitwerking van het concept Comfortabel wonen.

2. Zie bijlage 12, hoofdstuk 2 voor berekening markthuur.

3. Zie bijlage 12, hoofdstuk 3 voor berekening maximale huur.

8.3. CONCEPT RUIM WONEN

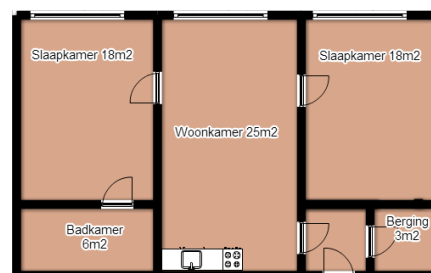
- *Visie:* Het uitgangspunt van het concept Ruim wonen is het aanbieden van ruime senioren appartementen in het hoge segment van de sociale huurmarkt. De ruime appartementen voorzien in de wens van ouderen om in een driekamerappartement te wonen. Door de fysieke aanpassingen in het gebouw en het samenvoegen van verzorgingskamers zal de huurprijs, op basis van de bedrijfswaarde en de investering, hoger komen te liggen dan de begrote €175, - per verzorgingskamer. Inspelend op de onderstaande ontwikkelingen/trends:

- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar ruime seniorenappartementen
- Vraag naar geschikte rolstoeltoegankelijke seniorenwoningen
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Bevolkingsgroei in Prins Alexander
- Extramuralisering

- *Concept:* Het concept Ruim wonen richt zich op ouderen in een tweepersoonshuishouden met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De driekamerappartementen à 74m² nvo en tweekamerappartementen à 50m² nvo zijn geschikt voor oudere stellen maar kunnen ook door eenpersoonshuishoudens bewoond worden.

“Verzorgingskamers samenvoegen en renoveren lijkt alleen kansrijk indien het verzorgingshuis op een mooie plek ligt, met veel lokale vraag, en een gunstige business case.” (Nouws H., Sanders L., 2014) De Aarhof lijkt hierdoor vanuit de basis geschikt voor het samenvoegen en renoveren van het verzorgingshuis. De Aarhof ligt centraal gelegen in Zevenkamp naast het winkelcentrum en het metrostation, ook is er een gezondheidscentrum gevestigd in het complex De Aarhof. Verder is er sprake van een dubbele vergrijzing en een stijging in het aandeel en aantal ouderen in de omgeving waardoor een stijgende marktvraag in het verschiet ligt.

- *Woonruimte:* Het concept Ruim wonen richt zich op het hoge segment van de sociale huurmarkt, de appartementen hebben een huurprijsniveau onder de €711, -. Hiervoor wordt een woonruimte aangeboden van 74m². De woonkamer met keuken is 25m², met daarop aansluitend twee slaapkamers van 18m² met een nieuwe badkamer van 6m². Verder beschikt de woning over een bergruimte van circa 3m².



Figuur 10: bron: I.Donker

Tabel 7: Appartementen Ruim wonen, bron: Huurcommissie^A, 2015 & Belastingdienst, 2015

Wooneenheid	Aantal ¹	Markthuur ²	Maximale huur obv puntentelling ³	Huurtoeslag	Netto kale huur
Tweekamerappartement	12	€ 449	€ 453	€ 237	€ 216
Driekamerappartement	23	€ 581	€ 571	€ 303	€ 286

1. Zie bijlage 10, sub paragraaf 2.3.5. voor de ruimtelijke uitwerking van het concept Ruim wonen.

2. Zie bijlage 12, hoofdstuk 2 voor berekening markthuur.

3. Zie bijlage 12, hoofdstuk 3 voor berekening maximale huur.

8.4. ALGEMENE RUIMTE

Voor het gebruik van de algemene ruimte in De Aarhof zijn er drie mogelijke oplossingen: vercommercialiseren, verbouwen tot appartementen of het beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Het vercommercialiseren van de ruimten is in strijd met het bestemmingsplan en de nieuwe woningwet waarin het werkgebied voor corporaties aan banden is gelegd. Het ombouwen tot appartementen lijkt ook moeilijk, door de ligging en hoogte van de ruimten maar het is vooral een kostbare verbouwing. “Eigenlijk is het sluiten van collectieve ruimten, zoals huiskamers, recreatiezalen en activiteitenruimten geen optie voor corporaties. Dit doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de woonlocatie.” (Nouws H., Sanders L., 2013)

Uit onderzoek van Woonzorg Nederland blijkt, dat meer dan helft van de ouderen (66%) het zeer belangrijk vindt dat er aanvullende diensten bij het wooncomplex worden geleverd. De meeste behoefte is aan huishoudelijke hulp. Maar ook de aanwezigheid van een maaltijdservice, wasserette en een boodschappendienst worden op prijs gesteld. (Woonzorg Nederland, 2015)

De algemene ruimten zoals kantoorruimte en behandelruimte worden maximaal benut door deze te verbouwen tot verhuurbare appartementen. Voor de andere algemene ruimten lijkt het beschikbaar stellen aan de gemeenschap de beste optie. In dit geval kan gekozen worden voor het incidenteel verhuren aan een

Tabel 8: Programma van eisen algemene ruimte, bron: I.Donker

PVE Concepten	Budget	Comfortabel	Ruim
Logeerkamer	2	2	-
Familie/huiskamer	4	-	-
Thuiszorgruimte	2	2	2
Keuken	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>
Restaurant	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Activiteitenruimte	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>
Bibliotheek	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Winkeltje	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Wasserette	<i>Vereist</i>	<i>Vereist</i>	<i>Optioneel</i>
Kapper	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>

gebruiker of permanent verhuren aan een exploitant die een sociaal-welzijnsprogramma aanbiedt. Incidentele verhuur brengt voor de organisatie WoonCompas echter wel een extra belasting en overheadkosten met zich mee, waardoor permanente verhuur aan een organisatie de beste keus lijkt.

- *Exploitatie*: Er zal op basis van het aanbod in de markt en de betrokken partijen gekozen kunnen worden voor één van de vier bestaande bedrijfsmodellen voor de plint ^{Zie bijlage 12, sub paragraaf 2.4.2.} (Leent v., 2014) In al deze modellen fungeert de plint als wijkcentrum en staat tevens ten dienste van de bewoners in de aanleunwoningen.

De modellen ‘All-inclusive’ en ‘Gezond en gemakkelijk’ komen uit de hoek van de zorg. Beide leunen sterk op synergie met intramurale zorg en thuiszorg. (Haan, 2015) Daardoor lijken deze in eerste instantie minder haalbaar, doordat er per januari 2017 geen intramurale zorg meer aanwezig is in De Aarhof. Het model ‘Van en voor de buurt’ is geworteld in het welzijnswerk. Dat model maakt maximaal gebruik van vrijwilligers, aangezien er veel betrokken buurtbewoners in Zevenkamp hebben aangegeven behoefte te hebben aan een wijkcentrum lijkt dit een goede mogelijkheid. Het model ‘Sociale onderneming’ komt uit de hoek van werk(voorziening). Daar wordt sterk gebruik gemaakt van beschikbare middelen voor reactivering en begeleiding naar werk. Door het onderzoek van stakeholder Buro MA.AN&Foresti lijken er zich mogelijkheden voor te doen om het bedrijfsmodel ‘Sociale onderneming’ te operationaliseren in de plint.

HOOFDSTUK 9. HAALBAARHEIDSANALYSE

In de haalbaarheidsanalyse wordt er gekeken naar de mate waarin de concepten integraal haalbaar zijn op haalbaarheidsaspecten: financieel, markttechnisch, juridisch, technisch en maatschappelijk.

9.1. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van het gekozen concept wordt onderbouwd ten aanzien van het functioneel programma, kosten, opbrengsten, stichtingskosten en indexering. In bijlage 12 is de volledige uitwerking van de financiële haalbaarheid weergegeven.

Algemene ruimte: De huuropbrengsten van de ruimten zullen afhangen van de organisatie die de ruimten gaat exploiteren, met welk doel dit gebeurt en welke baten dit oplevert voor de maatschappij. Hierdoor wordt er een aanname gedaan voor de opbrengsten van de algemene ruimte. De minimale maatschappelijke huur ligt op de €60, - m² p/j en de huur voor commerciële functies op de €160, - m² p/j. (Korthorst M., 2014) In de financiële haalbaarheid wordt uitgegaan van de minimale huur van €60, - per m² en een investering ten opzichte van de huuropbrengsten in de exploitatie van 15 jaar, tegen de gewenste 5% IRR. Dit betekent dat de algemene ruimte ‘zichzelf kan bedruipen’ en niet financieel afhankelijk is van de woningen of andersom. Echter kan de invulling van de algemene ruimte een (nog) onbekende waarde hebben voor de woningen, dit zal uit nader onderzoek moeten blijken.

Tabel 9: Financiële haalbaarheid concept Budget wonen, bron: I.Donker

Budget wonen 15 jaar exploitatie		
Investeringskosten		€ 2.183.747
Bedrijfswaarde	€ 1.388.000	
Verbouwkosten	€ 443.534	
Bijkomende kosten	€ 2.218	
Directiekosten	€ 33.265	
BTW	€ 93.142	
Onvoorziene kosten	€ 26.612	
Algemene ruimte	€ 196.977	
Huuropbrengsten		€ 288.192
Huuropbrengsten wonen	€ 260.892	
Huuropbrengsten algemene ruimte	€ 27.300	
IRR 5%	Behaald	8,64%

Tabel 10: Financiële haalbaarheid concept Comfortabel wonen, bron: I.Donker

Comfortabel wonen 15 jaar exploitatie		
Investeringskosten		€ 2.284.090
Bedrijfswaarde	€ 1.388.000	
Verbouwkosten	€ 509.372	
Bijkomende kosten	€ 14.008	
Directiekosten	€ 38.203	
BTW	€ 106.968	
Onvoorziene kosten	€ 30.562	
Algemene ruimte	€ 196.977	
Huuropbrengsten		€ 266.988
Huuropbrengsten wonen	€ 239.688	
Huuropbrengsten algemene ruimte	€ 27.300	
IRR 5%	Behaald	6,82%

Tabel 11: Financiële haalbaarheid concept Ruim wonen, bron: I.Donker

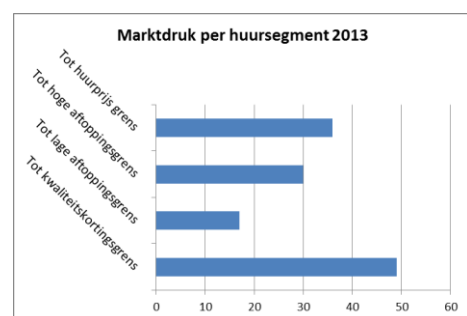
Ruim wonen 15 jaar exploitatie		
Investeringskosten		€ 2.551.213
Bedrijfswaarde	€ 1.388.000	
Verbouwkosten	€ 703.997	
Bijkomende kosten	€ 19.360	
Directiekosten	€ 53.800	
BTW	€ 147.839	
Onvoorziene kosten	€ 42.240	
Algemene ruimte	€ 196.977	
Huuropbrengsten		€ 250.128
Huuropbrengsten wonen	€ 222.828	
Huuropbrengsten algemene ruimte	€ 27.300	
IRR 5%	Niet behaald	4,41%

Bij het concept Budget wonen zijn de huuropbrengsten het hoogst en is de investering het laagst. Gevolgd door het concept Comfortabel wonen waar de huuropbrengsten lager zijn en de investering in de appartementen hoger door de hogere verbouwingskosten om de verzorgingskamers samen te voegen. Het concept Ruim wonen heeft de laagste huuropbrengsten en substantiële hogere verbouwingskosten waardoor de investeringskosten hoger liggen. De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen voldoen aan de IRR van 5% en behalen een rendement van respectievelijk 8,64% en 6,83% over een exploitatie termijn van 15 jaar. Het concept Ruim wonen voldoet niet aan de IRR van 5% en behaalt een rendement van 4,41% over een exploitatie termijn van 15 jaar.

9.2. MARKTTECHNISCHE HAALBAARHEID

De markttechnische haalbaarheid is de basisvoorwaarde voor elk project. Centraal staat daarbij de vraag of het betreffende project voldoende aantrekkingskracht op de woningzoekende zal hebben.

- *Budget wonen*: De maximale huur bedraagt €297, - voor een appartement van 25m² in het budgetconcept. Dit betekent dat het Budget concept zich bevindt in het prijssegment onder de 'kwaliteitskortingsgrens' met een aandeel van 7% van het huuraanbod in Prins Alexander tegenover een gemiddelde van circa 20% in Rotterdam. (Woonnet-rijnmond, 2015) Dit in samenhang met de stijging van alleenstaande ouderen met een laag inkomen in zowel Rotterdam, Prins Alexander als Zevenkamp. Hierdoor is het concept markttechnisch haalbaar.



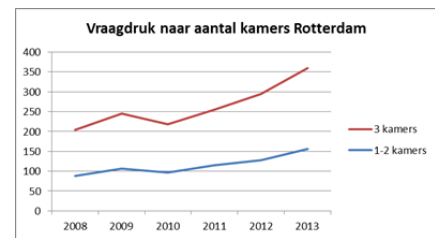
Figuur 11: H. G van der Wilt, 2014

Dit wordt bevestigd door de marktdruk in 2013 in het prijssegment 'onder de kwaliteitskortingsgrens' die aanzienlijk hoger is dan bij de andere prijssegmenten, zie figuur 11. Ook Woonzorg Nederland, de grootste landelijke corporatie in ouderenhuisvesting bevestigt de markttechnische haalbaarheid met het volgende bericht:

“Woonzorg Nederland ziet een groeiende vraag komen naar zeer goedkope woonruimte, de doelgroep die deze vraag veroorzaakt zijn alleenstaande ouderen met een (onvolledige) aow-uitkering. Deze groep heeft een zeer laag inkomen en de markt heeft nog geen antwoord op hun vraag naar goedkope woonruimte. Ook omdat er in de toekomst nog gesleuteld gaat worden aan de zorgtoeslag, zal het vrij besteedbaar inkomen van deze groep nog verder afnemen.” (Ter Braak, 2015)

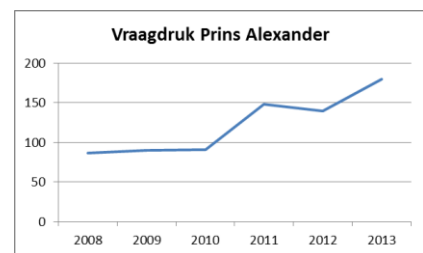
In 2012 bevond bijna een kwart van alle huishoudens met een inkomen onder de lage-inkomensgrens zich in één van de vier grote steden. Vooral in Rotterdam (17,2%) en in Amsterdam (17,0%) was het aandeel huishoudens met een laag inkomen hoog. Van de twintig armste gebieden liggen er negen in Rotterdam. (J.C. Vrooman, P.H. van Mulligen, 2014)

- *Comfortabel wonen*: Het concept Comfortabel wonen richt zich op het aanbieden van comfortabele appartementen. Uitgaande van de maximale kale huur liggen de huurprijzen tussen de €453, - en de €571, -. Hiermee gaat Comfortabel wonen zich richten op een prijsniveau in de sociale huurwoningmarkt die ruim aanwezig is (60% van aanbod). (Woonnet-rijnmond, 2015) Deze kent ook geen langdurige leegstand maar juist een marktdruk waardoor het concept markttechnisch haalbaar is.



Figuur 12: H. G van der Wilt, 2014

- *Ruim wonen*: Het concept Ruim wonen gaat zich richten op het aanbieden van driekamerappartementen voor senioren in een tweepersoonshuishouden. Uitgaande van de maximale kale huur liggen de huurprijzen rond de €571, -. Daarmee richt het concept Ruim wonen zich op het midden en hoge segment in de sociale huurmarkt. Hiermee gaat het concept Ruim wonen zich richten op een prijsniveau in de sociale huurmarkt die ruim aanwezig is maar



Figuur 13: H. G van der Wilt, 2014

wel een vraagdruk kent in Rotterdam, waardoor vanuit de aanname dat de vraagdruk doorzet in de trend zoals aangegeven in figuur 13, het concept markttechnisch haalbaar is. (Wilt v.d. H.G., 2014) Een kanttekening aan deze haalbaarheid is de vraag of ruime woningen met een hoge huurprijs passen in de buurt Zevenkamp met veel lage inkomens.

- *Netto huren*: De maximale kale huurprijs is €297, - voor het Budget wonen, €453, - voor het Comfortabel wonen en €571, - voor het Ruim wonen. De netto huurprijzen zijn door de huurtoeslag voor de huurder respectievelijk €182, -, €216, - en €286, -. Hierdoor worden de verschillen voor de potentiële huurder kleiner en wordt het op basis van de netto huur aantrekkelijker om een groter appartement te huren. Echter kunnen veranderingen in de huurtoeslag, gepland in 2017, hier weer veranderingen in brengen waardoor deze verschillen groter worden. (Dijkhuizen v., 2013)

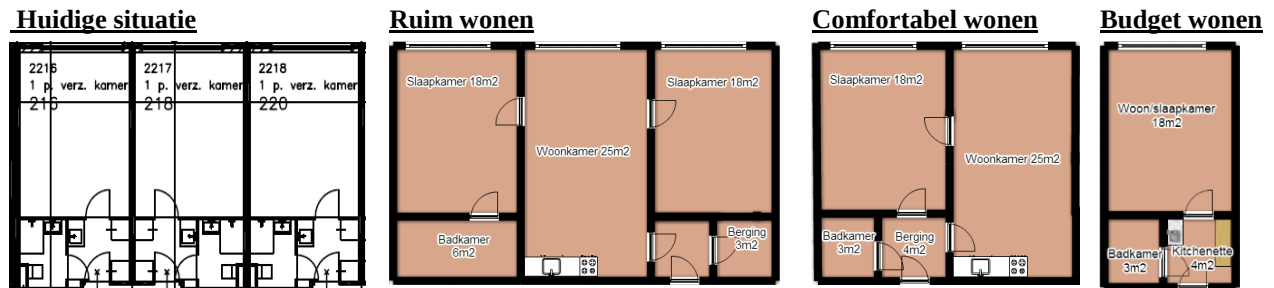
9.3. BOUWTECHNISCHE HAALBAARHEID

De bouwtechnische haalbaarheid richt zich op bouwtechnische aanpassingen in de ruimtelijke zin per concept, de benodigde voorzieningen en de aanpassingen in de algemene ruimte.

- *Ruimtelijke aanpassingen*: In het concept Budget wonen worden de verzorgingskamers in huidige omvang getransformeerd tot zelfstandige woonruimte, waardoor er geen sprake is van bouwkundige ingrepen voor ruimtelijke aanpassingen.

Het concept Comfortabel wonen gaat uit van het samenvoegen van twee verzorgingskamers tot één zelfstandige woonruimte. Het samenvoegen van de verzorgingskamers hoeft per definitie geen grote ingreep te zijn. De scheidingsmuren zijn weliswaar dragend, maar het realiseren van een doorgang voor een deur is technisch uitvoerbaar. Op deze manier fungeert een verzorgingskamer als woonkamer met keuken en leidt de gecreëerde doorgang naar de andere voormalige verzorgingskamer als slaapkamer met badkamer.

Het concept Ruim wonen gaat uit van het samenvoegen van drie verzorgingskamers tot één zelfstandige woonruimte, dit hoeft niet per definitie een grote ingreep te zijn. De scheidingsmuren zijn dragend, maar het realiseren van een doorgang voor een deur is technisch uitvoerbaar. Op deze manier fungeert een verzorgingskamer als woonkamer met keuken en leiden de gecreëerde doorgangen naar de twee slaapkamers en de badkamer.



Figuur 14: Plattegronden wooneenheden, bron: I.Donker

- *Voorzieningen woning:* Na de ruimtelijke aanpassingen hebben de gerealiseerde appartementen ook standaardvoorzieningen nodig die in reguliere woningen aanwezig zijn. Onder andere een eigen water- en elektriciteitsmeter, eigen CAI of internet aansluiting. Deze ingrepen zijn technisch haalbaar en relatief eenvoudig uit te voeren. De volgende ingrepen worden toegepast, maar zijn per concept optioneel: intercom met automatische deuropener, individuele telefonie, individuele meters elektra, brievenbussen, nieuw sleutelsysteem, opknappen van de woning, legionella maatregelen, brandveiligheidsmaatregelen, ontkoppelen BMI, kitchenette / keuken, rolstoeltoegankelijke badkamer en aanpassingen warmtewet. (Woonzorg, 2014)

- *Algemene ruimte:* In de plint van De Aarhof zijn verschillende algemene ruimten. Aanpassingen in deze ruimten, zullen afhangen van de wensen van de nieuwe gebruiker/exploitant. De verkeersruimte in het gebouw hebben een grauwe en gedateerde uitstraling onder andere doordat op verschillende plekken de donkere stenen van het schoonmetselwerk niet bewerkt zijn. Om deze ruimte voor een klein budget te moderniseren is het witten van de muren de beste optie.

9.4. JURIDISCHE HAALBAARHEID

De juridische haalbaarheid doorloopt de juridische transformatie van een verzorgingshuis naar zelfstandig wonen. Omdat de drie concepten op juridisch vlak minimaal afwijken worden deze gezamenlijk doorlopen en worden verschillen waar nodig benoemd.

- *Bestemmingsplan:* De huidige bestemming van De Aarhof is ‘Wonen-Bijzonder woongebouw’. Dit betekent dat De Aarhof met de huidige bestemming ten behoeve staat van: “Bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (maximaal 75 m² per gebouw), sociale werkplaats en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.” (ruimtelijkeplannen.nl, 2015) Dit betekent voor alle drie de concepten dat er geen bestemmingswijziging nodig is.

- *Huisnummering:* Omdat er in alle drie de concepten wordt overgegaan van een verzorgingshuis naar wooneenheden met een zelfstandig karakter, hebben de eenheden een eigen adres nodig. Iedere eenheid krijgt zijn eigen adres in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen waardoor bewoners hieraan gekoppeld kunnen worden in de Gemeentelijke Basis Administratie. (Goes R., 2013) De

concepten verschillen in het aantal wooneenheden en zullen conform de richtlijnen van de wet BAG aangevraagd moeten worden bij de gemeente. (Actiz, 2013) Door deze registratie ontstaat er een risico. De provincie geeft aan hoeveel woningen een gemeente per bepaald aantal jaar mag toevoegen aan de woningvoorraad. Er zal nader onderzocht moeten worden of dit een knelpunt op kan leveren.

- *(On)Zelfstandige woonruimte*: De woonruimten in alle drie de concepten voldoen aan de eisen van zelfstandige woonruimte. (Huurcommissie^B, 2015) Elke woonruimte heeft beschikking over een eigen ingang, een eigen woon(slaap)kamer, badkamer en een kookgelegenheid. Door het realiseren van zelfstandige wooneenheden wordt het voor de bewoners mogelijk om huurtoeslag te verkrijgen.

- *Bouwbesluit*: Voor de verbouwing van de drie concepten geldt het Bouwbesluit 2012. Dit omvat de wettelijke eisen voor het veilig, gezond, bruikbaar, energiezuinig en milieuvriendelijk (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen. Bij de uitvoer van de drie concepten is er sprake van ‘verandering van het gebouw’ waardoor de vuistregel is dat het actuele kwaliteitsniveau er door de verbouwing niet op achteruit mag gaan. Het reeds verkregen niveau mag niet lager zijn dan het niveau bestaande bouw als ondergrens en wordt nooit hoger gesteld dan het niveau nieuwbouw als bovengrens. (Agentschap NL, 2013) Een aanname vanuit de huidige opgestelde concepten is dat het hier gaat om een verbetering van het gebouw waardoor het actuele kwaliteitsniveau er niet op achteruit gaat.

9.5. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

“Een project is maatschappelijk haalbaar, als er maatschappelijk gezien behoefte is aan her te bestemmen vastgoed op een locatie.” (J.W.F. Wamelink, 2010) Er is sprake van een maatschappelijke behoefte aan een positieve ontwikkeling in De Aarhof. De drie concepten spelen in op deze behoefte. Daarom wordt de maatschappelijke haalbaarheid getoetst op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WoonCompas in de beslissing om te komen tot het meest geschikte concept. “Er komen meer alleenstaanden, meer eenpersoonshuishoudens. Met de sluiting van verzorgingshuizen komen meer kwetsbare ouderen thuis te wonen. De kans op vereenzaming neemt toe als hulpbehoevenden langer thuis wonen en vertrouwde ontmoetingsplekken in de buurt sluiten.” (Y. Witter, D.Harkes, 2014)

De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen richten zich op ouderen met lage inkomens en spelen hiermee in op de toename van kwetsbare ouderen, lage inkomens en de kans op armoede onder ouderen in Rotterdam. Echter valt er wel onderscheid te maken in de concepten op basis van het huurprijsniveau en daarmee bereikbaarheid voor de potentiële huurder. Budget wonen richt zich op het allerlaagste segment en speelt in op de behoefte van de allerlaagste inkomens. Comfortabel wonen is weliswaar ook gericht op ouderen met een laag inkomen maar bevindt zich in het lage midden segment. Het concept Ruim Wonen bevindt zich in het hogere segment van de sociale huurmarkt en zal onbereikbaar zijn voor de allerlaagste inkomens. WoonCompas stelt vanuit de strategie het volgende: “WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren. Dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement.” (WoonCompas^C, 2014)

De concepten zijn alle drie maatschappelijk haalbaar. Doordat er behoefte is aan een herbestemming die zich richt op wonen en het behouden van de algemene ruimte voor de bewoners van De Aarhof en de wijk Zevenkamp. Echter op het gebied van maatschappelijke verantwoordelijkheid en de strategie van WoonCompas, is het concept Budget de best mogelijke optie, gevolgd door het concept Comfortabel wonen. Het concept Ruim wonen zal financieel onbereikbaar zijn voor de allerkwetsbaarste mensen waardoor deze het minst maatschappelijk verantwoord is voor WoonCompas.

9.6. CONCLUSIE

In de haalbaarheidsanalyse is onderzocht in welke mate de concepten integraal zijn op de haalbaarheidsaspecten: financieel, markttechnisch, juridisch, technisch en maatschappelijk. De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen zijn allebei integraal haalbaar en uitvoerbaar.

Het concept Ruim wonen voldoet niet aan de 5% IRR rendementseis van WoonCompas, met een IRR van 4,41%. Daarnaast zijn er kritische faalfactoren te plaatsen op de haalbaarheidsaspecten, markttechnisch en maatschappelijk. De markttechnische opmerking omvat de hoge huurprijs van de wooneenheden ten opzichte van de ligging en de uitstraling van het complex. In de maatschappelijke haalbaarheid is de opmerking geplaatst of het maatschappelijk verantwoord is voor WoonCompas om duurdere appartementen te realiseren op het moment dat de vraag vanuit kwetsbare groepen naar goedkope woonruimte groeit.

Tabel 12: Integrale haalbaarheid concepten, bron: I.Donker

	Financieel	Markttechnisch	Bouwtechnisch	Juridisch	Maatschappelijk
Budget wonen					
Comfortabel wonen					
Ruim wonen					

De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen doen op het bouwtechnisch en het juridisch aspect weinig voor elkaar onder. Beide concepten zijn vanuit deze haalbaarheidsaspecten uitvoerbaar en haalbaar. De maatschappelijke haalbaarheid is getoetst op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WoonCompas om zich te richten op de allerkwetsbaarsten. Echter ontlopen de concepten elkaar op dit aspect niet veel doordat beide concepten inspelen op ouderen met een laag inkomen. Hierdoor lijkt de afweging tussen de concepten af te hangen van de financiële of markttechnische verschillen in haalbaarheid.

Het concept Budget wonen behaalt met een IRR van 8,64% een hoger financieel rendement dan het concept Comfortabel wonen met een IRR 6,82%. Echter voldoen beide concepten aan de 5% rendementseis van WoonCompas en zijn dus financieel haalbaar. Markttechnisch zijn beide concepten haalbaar door in te spelen op de vergrijzing, extramuralisering, de vraag naar ouderenwoningen en de lage inkomens van ouderen in Rotterdam. Budget wonen richt zich specifiek op het marktsegment 'onder de kwaliteitskortingsgrens' waar in Prins Alexander sprake is van een relatief klein aanbod en een vraagdruk en het Comfortabel wonen richt zich op het middelsegment in de sociale huurmarkt waar er ook sprake is van een vraagdruk.

Echter zal de potentiële huurder kijken naar de netto huur, dit is de kale huur in mindering gebracht met de huurtoeslag. Hierdoor kan het concept Comfortabel wonen beschouwd worden als aantrekkelijker dan het concept Budget wonen. Door €34,- meer huur per maand te betalen, krijgt de potentiële huurder hiervoor een twee keer zo groot appartement. Echter kunnen veranderingen in de huurtoeslag, gepland in 2017, hier weer veranderingen in brengen waardoor deze verschillen groter worden. Dit kan beschouwd worden als een onzeker punt dat bepalend kan zijn voor de markttechnische beste keuze tussen de twee concepten, ingegeven door politieke bewegingen.

HOOFDSTUK 10. CONCLUSIES

In de conclusie van het onderzoek wordt er ingegaan op de beantwoording van de onderzoeksvraag door een breed gedragen onderbouwing vanuit de deelvragen.

Wat is binnen de strategie van WoonCompas de meest passende herbestemming om het gewenste rendement te behalen voor de locatie De Aarhof?

Het realiseren van een- en tweekamerappartementen in De Aarhof door transformatie van de verzorgingskamers en kantoor- en behandelruimten is de meest passende herbestemming om het gewenste rendement te behalen binnen de strategie van WoonCompas. Dit in samenhang met een sociaal-welzijnsprogramma in de algemene ruimte voor de bewoners van De Aarhof en de buurt. Daardoor kan geconcludeerd worden dat de concepten Budget wonen en Comfortabel wonen integraal haalbaar en uitvoerbaar zijn voor de herbestemming van De Aarhof.

Passend in het organisatie profiel

Het huisvesten van senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte (in meer of mindere mate) is de kerndoelstelling van WoonCompas. Met deze herbestemming wordt er ingespeeld op de veranderende vraag in de woon- en zorgmarkt, zoals vergrijzing, ouder worden van de mens, vereenzaming en extramuralisering. Ook ligt de focus van deze herbestemming op zelfstandige woningen met ondersteunde voorzieningen en het creëren van een sociaal netwerk voor kwetsbare ouderen.

Gebruikmakend van de objectkwaliteiten

De wooneenheden in de concepten Budget wonen en Comfortabel wonen maken gebruik van de objectkwaliteiten van De Aarhof. De Aarhof heeft een goede fundering en constructie, deze constructie geeft wel beperkingen op de indeelbaarheid door het vaste stramien van 3900mm. De appartementen zijn ingedeeld op basis van dit stramien in een- en tweekamerappartementen. De plint is een geschikte ruimte om een bedrijfsmodel in te richten om te voorzien in een sociaal-welzijnsprogramma voor de bewoners van De Aarhof en de buurt Zevenkamp.

Aansluiting op de locatie eigenschappen

Met betrekking tot de woonomgeving van senioren met een laag inkomen is het belangrijk dat de dagelijkse boodschappen in de buurt te halen zijn, hierin voorziet het Winkelcentrum Zevenkamp dat naast De Aarhof is gelegen. Ook de afstand tot het openbaarvervoer is belangrijk, waarin de metro-halte Ambachtsland voorziet in een directe verbinding met het centrum van Rotterdam. Voor senioren speelt ook de bereikbaarheid per auto een rol, er zijn op dat gebied geen belemmeringen in de wijk.

Rekening houdend met de belangen van stakeholders

Door het sluiten van het verzorgingshuis in De Aarhof vallen er een aantal voorzieningen en activiteiten weg voor de bewoners in de servicewoningen ofwel de aanleunwoningen, in de herontwikkeling wordt ruimte geboden om hier een nieuwe invulling aan te geven. Ook vanuit de wijk Zevenkamp is een heel duidelijk signaal afgegeven, betreffende de behoefte aan een ontmoetingsruimte voor de buurt. Door de algemene ruimte ter beschikking te stellen aan de gemeenschap worden de belangen van deze stakeholders behartigd en blijft het complex aantrekkelijk voor de huidige bewoners. Ook zal het gevestigde gezondheidscentrum geen hinder ondervinden van de ontwikkelingen en zal het zorgen voor een versterkend effect door een grotere toestroom van bezoekers.

Inspelend op lokale, regionale en nationale ontwikkelingen

De twee concepten sluiten aan op verschillende demografische, economische en sociale ontwikkelingen. De concepten spelen in op de landelijke, maar ook de regionale en lokale dubbele vergrijzing, in samenhang met een bevolkingstoename in Prins Alexander en een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ook spelen de concepten in op de economische ontwikkelingen, door met goedkope woonruimte in te spelen op het gemiddeld lage inkomen in Zevenkamp en de kans op armoede onder ouderen in Rotterdam. Een sociale ontwikkeling op lokaal niveau is de grote behoefte aan een ontmoetingscentrum voor de wijk. In beide concepten wordt hierop geanticipeerd door hier invulling aan te geven met de algemene ruimte.

Aansluiting op de marktbehoefte

De concepten sluiten allebei aan op een concrete marktvraag. Budget wonen speelt in op een nieuwe markt met zeer goedkope woonruimte, waarin momenteel sprake is van een aanbodtekort in Prins Alexander. Dit is vooral gericht op alleenstaande ouderen die sociaal en financieel kwetsbaar zijn, deze groep is groeiende en ruim aanwezig in Rotterdam. Comfortabel wonen speelt in op de markt in het midden segment van de sociale huurmarkt, die weliswaar vol bezet is maar die vraagdruk kent. In samenhang met de lokale voorzieningen en stijgende vraag naar ouderen woningen wordt hierin ook een duidelijke marktvraag vervuld.

Passende doelgroepprofielen

De gesegmenteerde doelgroep ‘vergrijsde eenvoud’ wordt gekenmerkt door een hoge leeftijd, een laag inkomen, een eenpersoonshuishouden en een eenvoudige levensstijl. De concepten sluiten aan bij deze profielen door zich duidelijk te focussen op ouderen met een laag inkomen, veelal in een eenpersoonshouden, waardoor ze zich bevinden in een sociaal isolement.

Juiste conceptafweging

Door de scenario’s slopen, nieuwbouw en verkopen uit te sluiten en de nieuwe functies aan te laten sluiten bij de strategie van WoonCompas binnen de nieuwe woningwet, heeft er een juiste conceptafweging plaats gevonden. Door maximaal gebruik te maken van de bestaande kwaliteiten in het gebouw is er een afweging gemaakt tussen één-, twee- of driekamerappartementen, door het transformeren van verzorgingskamers, kantoorruimte en behandelruimte naar verhuurbare appartementen. Voor de algemene ruimte is het beschikbaar stellen aan de gemeenschap de beste optie, zodat een organisatie een sociaal-welzijnsprogramma kan aanbieden voor bewoners en de buurt.

Integraal haalbaar

Er zijn twee concepten integraal haalbaar, het concept Ruim wonen blijkt door een te hoge investering en lagere huuropbrengsten financieel niet te voldoen aan de rendementseis. Ook zijn er kritische faalfactoren te benoemen op de markttechnische en maatschappelijke haalbaarheid. De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen zijn allebei integraal haalbaar en blijken geschikt voor een implementatie in De Aarhof. Budget wonen haalt met een 8,64% intern rendement een beter financieel resultaat dan Comfortabel wonen met een intern rendement van 6,82%, maar beide voldoen aan de eis van 5% IRR. Markttechnisch lijkt Comfortabel wonen vanuit een netto huur voor de huurder aantrekkelijker te zijn dan Budget wonen, echter toekomstige veranderingen in de huurtoeslag kunnen hier verandering in brengen. Beide concepten passen binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WoonCompas en vormen op bouwtechnische en juridische aspect geen cruciale belemmeringen.

Kiest voor een gefaseerde implementatie

Omdat de huidige huurder Laurens nog tot 2017 gebonden is aan het huurcontract, wordt WoonCompas aanbevolen om vroegtijdig in overleg te gaan om leegstand door het langzaam verhuizen van de activiteiten van Laurens, te voorkomen. In overleg met Laurens kan men komen tot een gefaseerde oplevering van het gebouw, zodat het gebouw in delen getransformeerd kan worden naar zelfstandige woonruimte. Hiermee wordt leegstand en achteruitgang van de leefbaarheid in het complex voorkomen. Dit is niet alleen belangrijk voor de nieuwe bewoners die verworven moeten worden, maar ook voor de huidige bewoners in de zijvleugels van De Aarhof. Daarnaast kunnen mogelijke risico's ondervangen worden, door investeringen te spreiden. Daardoor kan tussentijds geanticipeerd worden op de marktreactie, door de opvolgende fases aan te passen.

Transformatie De Aarhof

- *Wonen:* WoonCompas wordt aanbevolen om vanuit een gefaseerde implementatie te starten met het transformeren van verzorgingskamers naar eenkamerappartementen vanuit het concept Budget wonen. Het concept Budget wonen omvat naast 61 eenkamerappartementen ook 8 tweekamerappartementen. Op basis van de marktreactie op de eerste uitgevoerde fase kan er gekozen worden om in de volgende fase meer tweekamerappartementen toe te voegen aan het Budget concept op basis van de positieve uitkomsten van het concept Comfortabel wonen. Vanuit het uitgangspunt dat het concept gaat voor het realiseren van eenkamerappartementen kan er altijd nog gekozen worden voor het samenvoegen van twee kamers om een tweekamerappartement te realiseren.

- *Algemene ruimte:* WoonCompas wordt aanbevolen om de algemene ruimte ter beschikking te stellen aan de gemeenschap, zodat de bewoners van De Aarhof en de buurt gebruik kunnen maken van de ontmoetingsfunctie van deze ruimte. Dit zorgt voor verlevendiging en een meerwaarde voor het gehele complex, waardoor het aantrekkelijk blijft voor de markt. Om dit te realiseren moet WoonCompas vroegtijdig op zoek gaan naar een passende organisatie voor deze ruimte, die naast een gezonde exploitatie in staat is om een sociaal-welzijnsprogramma aan te bieden voor bewoners en de buurt. Een goed programma van voorzieningen, diensten en activiteiten bestrijdt vereenzaming onder ouderen, zorgt voor een verlevendiging en maakt het woonconcept aantrekkelijker voor de markt.

Richt je op kwetsbare groepen ouderen

WoonCompas wordt aanbevolen om zich te richten op de allerlaagste inkomens. Vanuit de strategie en missie wordt ingegeven dat WoonCompas er is voor de allerkwetsbaarsten waardoor goedkope woonruimte hier het beste op aan zal sluiten. In de toekomst wordt een groeiende vraag voorzien naar zeer goedkope woonruimte. De doelgroep die deze vraag veroorzaakt zijn alleenstaande ouderen met een (onvolledige) aow-uitkering. Deze groep heeft een klein, vrij besteedbaar inkomen en de markt heeft nog geen antwoord op hun vraag naar goedkope woonruimte. Ook omdat er in de toekomst nog gesleuteld gaat worden aan de huurtoeslag, zal het vrij besteedbaar inkomen van deze groep nog verder afnemen. De betaalbaarheid van de appartementen is dan de focus en hiermee speel je in op de groeiende behoefte aan goedkope woonruimte voor kwetsbare ouderen. Het aantal alleenstaande ouderen groeit, dit is een groep die door hun lage aow-inkomen opzoek is naar een goedkope huisvesting waardoor zij een hoger vrij besteedbaar inkomen krijgen om keuzevrijheid in het leven te waarborgen.

Lage investering per wooneenheid

De Aarhof lijkt heel geschikt voor low-budget wonen. Niet alleen zijn de verzorgingskamers van een oppervlakte (25m²) die dit mogelijk maakt, ook de bedrijfswaarde per verzorgingskamer(€19.200) is niet te hoog. Om ook echt een lage huur aan te kunnen bieden in De Aarhof wordt WoonCompas aanbevolen om de investeringskosten per wooneenheid zo laag mogelijk te houden. Dit kan gerealiseerd worden door de verbouwingskosten zo laag mogelijk te houden door kritisch te kijken naar de noodzakelijke ingrepen. Daarnaast is het belangrijk om niet te snel over te gaan tot het samenvoegen van de verzorgingskamers. Dit zorgt voor een hogere investering per wooneenheid, door een verdubbeling van de bedrijfswaarde, die terugverdiend moet worden door de huur.

Rendementoverschot

Het concept Budget wonen behaalt een intern rendement van 8,64% en Comfortabel wonen een intern rendement van 6,82% tegenover een IRR eis van 5%. Deze rendementsoverschotten kunnen ingezet worden om elders een onrendabele top op te vangen, echter WoonCompas wordt aanbevolen om deze overschotten in te zetten voor de transformatie en exploitatie van De Aarhof. Vanuit het uitgangspunt ‘het aanbieden van een zo laag mogelijke huur’ van het concept Budget wonen kan het rendementoverschot worden ingezet om de huur te verlagen naar een ‘veilige markthuur’, om hiermee grip te krijgen op de marktrisico’s. Dit in plaats van een ‘maximale huur’. Vanuit het strategisch portefeuillebeleid van WoonCompas kan het rendementoverschot ook worden ingezet om een verduurzamingsslag te realiseren in De Aarhof, hiermee gaat de energiezuinigheid omhoog en dalen de woonlasten van de bewoners.

Los benaderen wonen en algemene ruimte

WoonCompas wordt aanbevolen om de twee componenten ‘wonen’ en ‘algemene ruimte’ van het concept los te benaderen van elkaar. Deze componenten zijn vanuit de basis afhankelijk van elkaar en daarmee in functionaliteit onlosmakelijk verbonden maar vanuit financieel oogpunt zouden deze componenten ‘zichzelf moeten kunnen bedruipen’. Dit maakt het mogelijk om met een nog onbekende en toekomstige partij een ‘partijgebonden huurprijs vast te stellen’ die zich verhoudt tot de investering die nodig is om de exploitatie mogelijk te maken. Er wordt dan ook aanbevolen om niet te investeren in de algemene ruimte zonder dat hier een exploitant voor bekend is.

Betrek stakeholders bij ontwikkeling

WoonCompas wordt aanbevolen om vroegtijdig in gesprek te gaan met betrokken partijen. Voor een succesvol project is het niet alleen van belang om met de gebruikers, maar ook met betrokken partijen samen te werken. Denk hierbij aan buurtverenigingen, omwonenden, belangenorganisaties, de gemeente en adviseurs. Deze partijen beschikken over waardevolle informatie die nodig is om te komen tot een breder gedragen eindresultaat. Door deze samenwerking ontstaat er een positieve sfeer over het project en worden wensen en verwachtingen van betrokkenen omgezet in concrete plannen.

Informeer de bewoners over beslissingen en de voortgang

WoonCompas wordt aanbevolen om meer in gesprek te gaan met de huidige bewoners van De Aarhof. De bewoners maken nu gebruik van verschillende voorzieningen van het verzorgingshuis en veranderingen in de exploitatie zal direct gevolgen hebben voor hun woonbeleving. Uit de stakeholdersanalyse blijkt dat deze bewoners te weinig betrokken en geïnformeerd worden bij de toekomstige ontwikkeling van De Aarhof. Informeren en samenwerken zal leiden tot een breed draagvlak en acceptatie van het project.

HOOFDSTUK 12. IMPLEMENTATIEPLAN

Om het herbestemmingsplan te implementeren in de strategie van WoonCompas wordt er een implementatieplan opgesteld, dit zal inzicht geven in de kansen en risico's en het gekozen concept beheersbaar maken.

12.1 RISICO'S

Om de risico's in kaart te brengen wordt de risicomatrix analyse gehanteerd uit de Risan methode. Deze risicomatrix is een ontwikkelde analysemethode die concreet houvast biedt om de risico's op een systematische manier in kaart te brengen. Het gaat bij deze methode vooral om een globale kwalitatieve inventarisatie van risico's, die in tabelvorm wordt weergegeven. In de initiatieffase en haalbaarheidsfase richt de Risan methode zich op de omgevingsrisico's. (Nozeman, 2010)

Tabel 13: Risicomatrix implementatie Budget wonen, bron: I.Donker

Risico	Beïnvloedbaarheid	Kans	Effect
Politiek-bestuurlijk			
Huisnummering	Reduceren	Mogelijk	Tijd, Geld
Maatschappelijk			
Reactie omgeving	Reduceren	Onwaarschijnlijk	Kwaliteit
Acceptatie bewoners	Reduceren	Mogelijk	Kwaliteit
Markt			
Leegstand door kwaliteit	Vermijden	Mogelijk	Geld Kwaliteit
Leegstand door kwantiteit	Reduceren	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Aanvangsleegstand	Reduceren	Waarschijnlijk	Geld, Kwaliteit
Verhuur algemene ruimte	Reduceren	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Verhuurbaarheid servicewoningen	Vermijden	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Wet en regelgeving			
Bouwbesluit	Reduceren	Onwaarschijnlijk	Tijd
Verandering in de huurtoeslag	Accepteren/Vermijden	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Registratie woningcontingenten	Acceptatie	Mogelijk	Tijd, Geld
Parameters			
Verhuurdersheffing	Accepteren	Mogelijk	Geld
Bouwkosten	Vermijden	Mogelijk	Geld
Samenwerkingsrisico's			
Exploitant algemene ruimte	Vermijden	Mogelijk	Kwaliteit
Bewonerscommissie	Vermijden	Mogelijk	Kwaliteit

- *Beïnvloedbaarheid*: Dit is de invloed die de risicodragers kan uitoefenen op de bron van een risico aan de hand van een aantal beheers mogelijkheden, te weten: vermijden, overdragen, reduceren en accepteren. De grootte van het risico bepaalt de noodzaak tot beheersing en de beïnvloedbaarheid bepaalt de mogelijkheid tot beheersing. (Van Well-Stam, 2013)

- *Kans*: De waarschijnlijkheid van optreden van het risico wordt gekwantificeerd door de kans. De kans wordt gecategoriseerd op basis van de volgende vier kwalitatieve vormen: onwaarschijnlijk, mogelijk, waarschijnlijk en vrijwel zeker. (Van Well-Stam, 2003)

- *Effect*: Het effect geeft weer wat de omvang is van de gevolgen van het optredende risico in termen van tijd, geld en kwaliteit. (Van Well-Stam, 2003)

12.2 IMPLEMENTATIE EN BEHEERSING

De Aarhof heeft per januari 2017 geen nieuwe gebruiker, doordat huurder en exploitant Laurens van het verzorgingshuis volledig vertrekt met zijn cliënten. Momenteel is Laurens haar cliënten (bewoners van De Aarhof) langzaam aan het verhuizen naar andere vestigingen. Hierdoor komt De Aarhof steeds verder leeg te staan. Dit biedt mogelijkheden om in samenwerking vroegtijdig delen van het gebouw op te leveren zodat de nieuwe wooneenheden gefaseerd geïmplementeerd kunnen worden.

“Het zal belangrijk zijn om er voor te zorgen dat het gebouw niet helemaal leeg komt te staan. Het is heel lastig om concepten van de grond te krijgen en een toekomstbeeld te schetsen voor potentiële bewoners. Daarom is het belangrijk om de levendigheid in het complex te houden.” (Haan, 2015)

Hierdoor lijkt een gefaseerde implementatie van de nieuwe wooneenheden in De Aarhof de beste keus. Ook geeft een gefaseerde implementatie verschillende mogelijkheden om risico's te beheersen. Door in stappen te ontwikkelen wordt een project beheersbaar gemaakt. Als een proces mogelijkheden bevat om bij onvoorziene wendingen de plannen te kunnen bijstellen, wordt de realisatie van achterhaalde doelen en daarmee gepaard gaande faalkosten voorkomen. (Bergevoet T. & V. Tuijl M. 2013)

De implementatie in De Aarhof wordt op basis van het huidige gebruik en het aantal verdiepingen opgedeeld in vier fases. De fases zijn opgebouwd om de ontstane leegstand door Laurens in De Aarhof op te vangen door het implementeren van het concept per verdieping. Tussentijds moet er gewerkt worden aan een geleidelijke overgang van de exploitatie van de algemene ruimte om zowel voor de cliënten in het verzorgingshuis, bewoners in de zijvleugels van De Aarhof als de nieuwe bewoners in het voormalige verzorgingshuis, voorzieningen aan te blijven bieden.

- Fase 1: Implementeren concept in de 3^{de} verdieping
- Fase 2: Implementeren geleidelijke exploitatie algemene ruimte
- Fase 3: Implementeren concept in de 2^{de} verdieping
- Fase 4: Implementeren concept in de 1^{ste} verdieping en begane grond

12.3. CONCLUSIE

Uit de basisaspecten van de uitwerkte GOTIK-methode (geld, tijd en kwaliteit) zijn de volgende conclusies te trekken, die zicht geven op de succesfactoren van de implementatie.

- *Geld*: een gefaseerde implementatie heeft gevolgen voor huidige huuropbrengsten vanuit het huurcontract met Laurens. Daar tegenover staan de huuropbrengsten van de wooneenheden, de beheersing van de marktrisico's en de spreiding van de investeringen.

- *Tijd*: door per januari 2016 te beginnen met het gefaseerd implementeren van wooneenheden worden marktrisico's gereduceerd en/of vermeden. Ook kunnen samenwerkingsrisico's worden vermeden door vroegtijdig overleg en een voortijdige uitwerking van de samenwerking met betrekking tot de exploitatie van de algemene ruimte.

- *Kwaliteit*: door een gefaseerde implementatie wordt de kwaliteit gewaarborgd door onder andere het op peil houden van de levendigheid en het reduceren van de kans op achteruitgang in het complex. De levendigheid wordt op de lange termijn belangrijker geacht voor het implementeren van de componenten wonen en de buurtfunctie in de algemene ruimte, dan het behouden van de volledige cashflow uit het huurcontract met Laurens.

LITERATUUR

- 7up, (2014), *7 Up. Zevenkamp als case study voor een duurzame herstructurering van jaren '70 en 80 wijken*, Atelier 7up, Rotterdam
- Actiz (2013), *Eenheden zorggebouwen afzonderlijk in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen*, Actiz, Utrecht
- Aedes, (februari 2015), *Nieuwe woningwet: de hoofdpunten*, Vereniging van woningcorporaties Aedes, Den Haag
- Agentschap NL, (november 2013), *Transformatie en het Bouwbesluit 2012, van het expertteam (kantoor-) transformatie*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag.
- Architectenburo de Raad, (december 1980), *Bestek en voorwaarden*, Architectenburo de raad, Rotterdam
- Autorijden.nl, (2015), *A20 Afrit Prins Alexander Geraadpleegd op 26 februari 2015*, van <http://www.autorijden.nl/file/A20/afrit-prins-alexander/>
- Belastingdienst, (2015), *Proefberekening toeslagen*, Geraadpleegd op 8 mei 2015 van <http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>
- Berenschot, (maart 2015), *Particuliere en reguliere verpleeghuizen*, een vergelijking om van te leren, Berenschot, Utrecht
- Bergevoet T. & V. Tuijl M. (2013) *De flexibele stad, oplossingen voor leegstand en krimp*, Rotterdam, nai010 uitgevers
- Bewonerscommissie, (maart 2015), *interview belangen bewoners De Aarhof*, Bewonerscommissie De Aarhof, Rotterdam, zie bijlage 6
- BOAG BV (oktober 2003), *Huisvestingsplan De Aarhof*, BOAG BV, Rotterdam
- Bosma, (maart 2015), *interview belangen ouderen in Prins Alexander*, Senioren Advies Raad Prins Alexander, Rotterdam, zie bijlage 6
- BRISbouwbesluit, (2015), *Bouwbesluit 2012 Geraadpleegd op 20 februari 2015*, van <http://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012>
- Beukel v.d., (maart 2015), *Bijeenkomst Huis van de wijk Zevenkamp*, Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp, Rotterdam, zie bijlage 6
- Chkalova K., (2009), *Sterke groei onvolledige aow-uitkeringen*, CBS, Den Haag
- CBS, (april 2013), *Wonen in ongewone tijden WoON 2012*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag
- Concilia, (februari 2015), *Rapport Zevenkamp, De uitkomst van een inventarisatierond onder sleutelfunctionarissen in Zevenkamp*, Buurtgerichte samenwerking Prins Alexander, Rotterdam
- COS (2012), *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek, Rotterdam
- Deelgemeente Prins Alexander, (mei 2010), *Toekomstvisie 2020 en gebiedsvisie 2010-2014*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- Dijkhuizen v., (juni 2013), *Naar een activerender belastingstelsel, Eindrapport*, Commissie inkomstenbelasting en toeslagen, Den Haag
- Dijk v.J., Sijbers N., Cleton I., (februari 2012), *Domotica in seniorenhuisvesting in 2020*, Research Methodology for building technology, Nederland
- Dol v.d., (maart 2015), *interview toekomstplannen Winkelcentrum Zevenkamp*, NSI, Rotterdam, zie bijlage 6
- Experian, (2012), *Mosaic Huishouden e-Handboek, Van database naar klantgesegmenteerde communicatie*, Experian, Den Haag
- Expertteam Transformatie, (december 2014), *Handreiking Transformatie en corporaties*, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Den Haag
- Gemeente Rotterdam, (augustus 2014), *Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018 'Kwaliteit is Kwetsbaar'*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam
- GGD Rotterdam-Rijnmond, (2015), *Rotterdam in cijfers Geraadpleegd op 10 maart 2015*, van <http://www.rotterdamrijnmondincijfers.nl/jive/report/?id=bevolking&openinputs=true>
- Goes, R. (2013), *De juridische context van Scheiden Wonen Zorg*, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Utrecht.

- Haan, (maart 2015), *interview leegstaande verzorgingshuizen en zorgconcepten*, Rivas Zorggroep, Gorinchem, zie bijlage 8
- Hoppesteijn M., (oktober 2012), *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- Huurcommissie^A, (2015), *Huurprijscheck*, Geraadpleegd op 8 mei 2015 van <http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>
- Huurcommissie^B, (januari 2015), *Handleiding behorende bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte*, Huurcommissie, Den Haag
- Kadaster, (2015), *Ruimtelijke plannen*, Geraadpleegd op 23 januari 2015, van <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- Kalkman, (maart 2015), *interview belangen bewoners De Aarhof*, Bewonerscommissie De Aarhof, Rotterdam, zie bijlage 6
- Kennisbankherbestemming, (2015), *Tijdelijk gebruik/wet en regelgeving*, Geraadpleegd op 20 februari 2015, van <http://www.kennisbankherbestemming.nu/kennisdossiers/tijdelijk-gebruik/wet-en-regelgeving/omgevingsvergunning>
- Klooster (maart 2015), *interview ruimtelijke aanpassingen De Aarhof*, MK-Architecten, Rotterdam, zie bijlage 8
- Korthorst M., (december 2014), *WoonCompas Jaarplan 2015*, WoonCompas, Rotterdam
- Lijzenga. J, Waals van der. T, (mei 2014), *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Arnhem
- Leent v. M. (december 2014), *Vier bedrijfsmodellen voor de plint, Verkenning financiering van algemene voorzieningen verzorgingshuizen na scheiding wonen/zorg*, Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Den Haag/ Utrecht.
- McDougal F., Veen v.d.M., (2013), *Nationale 50+ Monitor 2013*, Ruigrok NetPanel, Amsterdam
- Ministerie van Financien, (2013), *Inkomen en vermogen van ouderen: analyse en beleidsopties*, Rijksoverheid, Den Haag.
- Nouws, H. & Sanders L. (januari 2014), *Verzorgingshuis vertimmeren niet altijd noodzakelijk*, KCWZ-dossier Scheiden Wonen Zorg, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- Nouws, H. & Sanders L. (Oktober 2013), *Financiële dekking voor algemene ruimten in het verzorgingshuis*, KCWZ-dossier Scheiden Wonen Zorg, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- Nozeman (2013), *Handboek Projectontwikkeling*, Alphen aan de rijn, BIM Media bv NEPROM
- Middelkoop R., (oktober 2014), *Het huishoudboekje van de senior, besteedruimte voor het all-inclusive pension*, BOB Advies, Den Haag
- Rhee v., (juni 2013), *Staat van Rotterdam 2013*, Onderzoek en Business Intelligence, Rotterdam
- Ter Braak, (maart 2015), *interview omgang met leegstaande verzorgingshuizen*, WoonZorg Nederland, Amstelveen, zie bijlage 8
- Til v. R.J., Vogelzang J. (juni 2013), *woningmarktontwikkelingen stadsregio Rotterdam*, Explica, Rotterdam
- Tyvima, T. (2011) *Social and physical environments in senior communities: the Finnish experience*, International Journal of Housing Markets and Analysis, 4(3), 197-209.
- Eijk v.d. & Oosten v., (februari, 2015), *interview toekomstige invulling De Aarhof*, Buro MA.AN, Rotterdam, zie bijlage 6
- Wilt v.d. G.H., (april 2014), *Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013*, Onderzoek en Business Intelligence (OBI), Rotterdam.
- Woude v.d. (maart 2015), *interview business case getransformeerd verzorgingshuis*, Habion, Rotterdam, zie bijlage 8
- Van Rijn, (februari 2014), *Komende acht jaar tekort woningen voor ouderen en gehandicapten*, KCWZ, Den Haag
- Van Well-Stam (2013), *Risicomanagement voor project, de risman methode toegepast*, Het spectrum
- Verhoeven N., (2011), *Wat is onderzoek?*, Den Haag, Boom Lemma uitgevers.
- Vrooman, J.C. & van Mulligen P.H. (2014), *Armoede in 2013 toegenomen, maar piek lijkt bereikt, Armoedesignalement*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.

- Vos W. en Roekx M., (februari 2012), *Maatschappelijke visitatie WoonCompas*, Ecorys, Rotterdam
- Wamelink J.W.F. (2010), *Inleiding Bouwmanagement*, Delft, VSSD.
- Witter Y. & Harkes H. (augustus 2014), *Kansen voor corporaties in wonen, zorg en welzijn?*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- WoonCompas^A, (2014), *Meerjaren onderhoudsbegroting De Aarhof*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas^B, (december 2014), *Begroting 2015-2024*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas^C, (mei 2014), *Jaarverslag 2013 Stichting WoonCompas*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas^D, (2015), *huurdersbestand WoonCompas*, WoonCompas, Rotterdam
- Woonzorg Nederland (2015), *Nieuw woonconcept senioren*, Woonzorg Nederland, Amstelveen.

Bijlagenboek

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker

- Bijlage 1 Plan van aanpak
- Bijlage 2 Organisatieanalyse
- Bijlage 3 Objectanalyse
- Bijlage 4 Locatieanalyse
- Bijlage 5 Gebiedsanalyse
- Bijlage 6 Stakeholdersanalyse
- Bijlage 7 Marktanalyse
- Bijlage 8 Interviews marktpartijen
- Bijlage 9 Doelgroepanalyse
- Bijlage 10 Conceptstudie
- Bijlage 11 Implementatie en risico's
- Bijlage 12 Financiële analyse

Naam student: Ivo Donker
Studentnummer: 0850750

Stage bedrijf: WoonCompas
Bedrijfsbegeleider: Dhr. E.Schopman

Opleiding: Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider: Dhr. O.Klein

Datum: 8 juni 2015
Plaats: Rotterdam

Bijlage 1

Plan van aanpak

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

11 maart 2015
Rotterdam

INLEIDING

Voor u ligt het onderzoeksplan voor het onderzoek naar een mogelijke herbestemming van het woonzorgcomplex De Aarhof, gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp. Dit onderzoeksplan geeft inzicht in de opgave van het onderzoek dat uit wordt gevoerd voor de eigenaar en beheerder van De Aarhof, WoonCompas. Daarnaast geeft dit onderzoek invulling aan het afstudeeronderwerp van Ivo Donker, vierdejaarsstudent Vastgoed en Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam waarmee zijn opleiding wordt afgesloten.

WoonCompas is een woningcorporatie in Rotterdam en realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en doelgroepen die, vanuit een sociale of diaconale vraag, daar een beroep op doen. WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen. De Aarhof bestaat uit drie fysiek verbonden gebouwdelen waarvan de buitenste twee door WoonCompas worden verhuurd als serviceflats en een gezondheidscentrum. Het middelste bouwdeel wordt momenteel gehuurd door Laurens die het exploiteert als verzorgingshuis. Mede door de veranderingen in de zorg is Laurens genooddakt om de huur per januari 2017 op te zeggen.

WoonCompas wil De Aarhof in zijn geheel na 1 januari 2017 door exploiteren. Hiervoor is het noodzakelijk om een herontwikkelingsplan op te stellen die een oplossing biedt voor het middelste bouwdeel, rekening houdend met de fysiek verbonden zijvleugels. Het middelste bouwdeel is in de huidige staat kansarm om volledig verhuurd te worden voor een lange termijn aan een zorginstelling doordat het gebouw gedateerd is en de huidige indeling en interne voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige eisen en wensen. Het herontwikkelingsplan zal moeten leiden tot de oplossing voor De Aarhof, waarmee het gestelde exploitatietermijn afgemaakt kan worden passend binnen de strategie van WoonCompas.

Dit onderzoeksplan bestaat uit de omschrijving van de stage organisatie in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de onderzoeksopdracht met aanleiding, relevantie, doelstelling, probleemstelling en deelvragen, context, afbakening en het concrete resultaat. Verder geeft hoofdstuk 2 inzicht in het type onderzoek, de methode en technieken, de voorlopige literatuurlijst en een toelichting op de validiteit en betrouwbaarheid. Hoofdstuk 3 bestaat uit de planning en hoofdstuk 4 uit het akkoord tussen student Ivo Donker, bedrijfsbegeleider van WoonCompas E. Schopman en de Hogeschool begeleider O. Klein.

INHOUD

INLEIDING	2
HOOFDSTUK 1: DE STAGE ORGANISATIE.....	4
1.1. Opdrachtgever	4
HOOFDSTUK 2: PROJECTOPDRACHT.....	6
2.1. Aanleiding van de opdracht.....	6
2.2. Relevantie van het onderzoek.....	6
2.3. Probleemstelling.....	7
2.4. Doelstelling	7
2.5. Onderzoeksvraag	7
2.5.1. Deelvragen.....	7
2.6. Context van het onderzoek	9
2.7. Afbakening van het onderzoek.....	9
2.8. Concreet resultaat van het onderzoek.....	10
2.9. Type onderzoek	10
2.10. Methoden en technieken.....	10
2.11. Voorlopige literatuurlijst	12
2.12. Toelichting Validiteit	12
2.12.1. Interne validiteit.....	12
2.12.2. Externe validiteit	13
2.13. Toelichting Betrouwbaarheid	13
HOOFDSTUK 3: PLANNING	14
HOOFDSTUK 4: AKKOORD	15

HOOFDSTUK 1: DE STAGE ORGANISATIE

1.1. OPDRACHTGEVER

WoonCompas is een Rotterdamse woningcorporatie met een christelijke identiteit. WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en doelgroepen die, vanuit een sociale of diaconale vraag, daar een beroep op doen. In de praktijk vertaalt dit zich in het ontwikkelen en exploiteren van woningen waar senioren en/of kwetsbare doelgroepen wonen, maar ook het faciliteren van aanvullende voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, recreatieruimte en kleinschalige winkels voor dagelijkse levensbehoefte.

WoonCompas is grotendeels bezig met het ontwikkelen en beheren van zelfstandige woningen voor mensen boven de 55 jaar, maar richt zich daarnaast ook op woningen voor kwetsbare doelgroepen, brede scholen met een woonvorm en intramurale woonvormen voor senioren. WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren. Dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement. Maar dat zijn ook kwetsbare mensen die niet of slechts gedeeltelijk zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Met circa 15 medewerkers beheert WoonCompas 1.435 verhuurbare eenheden waarvan er 1.002 in bezit zijn.

Missie/visie

“WoonCompas huisvest senioren en kwetsbare groepen in de regio Rotterdam. Dat doen wij samen met diverse partners met hun eigen specialisme binnen wonen, zorg en welzijn. In onze complexen stimuleren we ontmoetingen tussen verschillende mensen. Uitsluiting van groepen staat ons tegen. Wederzijds begrip en medemenselijkheid zijn kernwaarden.”

Strategie 2011 – 2016

- We willen groeien door werk met werk te maken. Senioren en kwetsbare doelgroepen staan daarbij centraal vanuit onze diaconale doelstelling.
- Onze meerwaarde creëren we door beheer en ontwikkeling blijvend in de context te plaatsen van maatschappelijke veranderingen en innovatie.
- Wij overleggen met bewoners, maatschappelijke partners en onze achterbannen om kennis te vergaren. Deze kennis en de eigen bundeling van krachten zal leiden tot ideeën voor bestaande en nieuwe projecten. Projecten met betekenis voor onze primaire doelgroepen en voor de directe omgeving.
- Wij zijn en blijven binnen onze branche de komende jaren in omvang een kleine speler. Wij willen autonoom groeien, maar niet groter dan 8.000 eenheden (beheer en bezit samen). Autonoom duurt tientallen jaren.
- Wij groeien door gerealiseerd kapitaal in te zetten voor nieuwe projecten. Enerzijds ter dekking van onrendabele toppen, anderzijds als noodzakelijke compensatie voor negatieve kasstromen. Wij willen groeien op een verantwoorde wijze.
- Verkoop is een optie als het betreffende project niet geschaad wordt en de vrijkomende middelen ingezet kunnen worden om onze doelstelling beter te kunnen realiseren.
- Beheer voor derden zien wij als een groeimarkt. Wij willen daar echter nimmer van afhankelijk zijn. Beheer voor derden mag maximaal 1/3 van de beheeractiviteiten zijn.

Op deze wijze wil WoonCompas in 10 jaren groeien naar een corporatie met een portefeuille van 2.000 eenheden, bezit en beheer opgeteld. Bij de partners bekend om het enthousiasme en het meedenken en binnen de branche bekend als specialist in maatschappelijk vastgoed.

WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen. Enkele projecten die afgelopen jaren zijn gerealiseerd zijn wooncentra Nesselint, Waterkant, Maranathalocatie en de meest recente Musa Katendrecht (nog in oplevering). Het woningbezit van WoonCompas concentreert zich in Rotterdam en regio Rotterdam. WoonCompas streeft er naar om komende jaren binnen gezonde kaders maximaal te groeien. Door de toenemende vergrijzing en de extramuralisering door de veranderende landelijke wetgeving is de opgave in Rotterdam en omgeving groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

Relatie met de gemeente

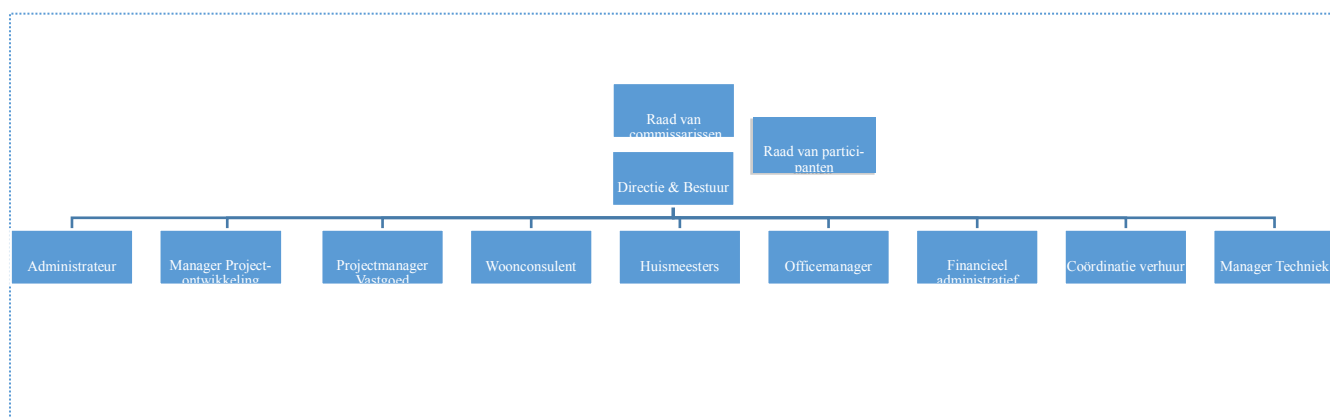
WoonCompas heeft op project- of objectniveau goed contact met de gemeenten in het werkgebied.

- Een goede relatie biedt kansen in onze rol als ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed.
- De gemeente Rotterdam kent een platform voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit sluit aan bij de focus van WoonCompas voor het huisvesten van deze doelgroep.
- De gemeente Rotterdam is een belangrijke samenwerkingspartner die WoonCompas zal ondersteunen bij het uitvoeren van de pilot 'aanpak passende huisvesting voor senioren'. De gemeente speelt ook een belangrijke rol in het 'buurtgerichte samenwerken' dat aansluit op de visie van WoonCompas om ontmoeting te stimuleren.

Organisatie

Gezien de omvang van de corporatie is ook de omvang van de organisatie beperkt. WoonCompas heeft in totaal 15 fte (inclusief huismeesters) en wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder. Daaronder is het MT werkzaam dat bestaat uit de directeur-bestuurder, manager projectontwikkeling en manager vastgoed en strategie.

Woningstichting WoonCompas werkt volgens een tweelagenstructuur, waarin de Raad van Commissarissen bestaande uit 5 tot 7 personen het toezichthoudend orgaan is. Bijzonder aan de organisatie is dat er als extra bestuurlijke laag een Raad van Participanten is. Dit is een orgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van kerken die aan de basis staan van WoonCompas en/of haar werk. Het orgaan heeft als hoofdtaak het bewaken van de ideologische doelstelling en de invulling daarvan.



Contactpersoon

Naam Dhr. Eric Schopman
 Manager projectontwikkeling
 Adres Ien Daleshof 83-84
 3066 KJ Rotterdam
 Telefoon 06 26 79 71 57
 E-mail e.schopman@wooncompas.nl

HOOFDSTUK 2: PROJECTOPDRACHT

2.1. AANLEIDING VAN DE OPDRACHT

Versillende corporaties hebben inmiddels ervaring met het verbouwen van een kantoor of verzorgingstehuis tot sociale huurwoningen. Er is veel veranderd rond bouwen en wonen in de corporatiesector. De focus op doelgroepen in het sociale domein is versterkt. Ook de bouwopgave zelf is verschoven: van stadsuitbreiding naar de aanpak van lege panden en locaties binnen de bebouwde kom. Deze nieuwe situatie vraagt om een nieuwe benadering.

WoonCompas bezit en beheert De Aarhof gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp, bestaande uit drie appartementsvleugels, waarvan de middelste momenteel verhuurd wordt aan de zorgorganisatie Laurens en de twee buitenste vleugels worden verhuurd door WoonCompas als zelfstandige serviceflats en een gezondheidscentrum. Laurens exploiteert momenteel het middelste deel van De Aarhof als verzorgingstehuis met onzelfstandige woonruimten, maar was mede door de landelijke veranderingen in de zorg genooddaakt om de huur per 1 januari 2017 op te zeggen.

De Aarhof is gebouwd in 1983 en heeft een gedateerde uitstraling en verouderde voorzieningen. De buitenste twee vleugels: de linker vleugel bestaat uit circa 60 zelfstandige serviceflats en de rechter vleugel uit een gezondheidscentrum en circa 60 zelfstandige serviceflats. Het middelste bouwdeel bestaat uit circa 70 verzorgingskamers. Dit zijn onzelfstandige woonruimten met een woon-slaapkamer een aparte kitchenette (geen mogelijkheid tot koken) en een aparte douche met toilet. Verder heeft het gebouw verschillende gemeenschappelijke, facilitaire en technische ruimten, waaronder een restaurant, een recreatie ruimte, een centrale keuken en buitenruimte bestaande uit tuin en terras.

WoonCompas wil De Aarhof in zijn geheel na 1 januari 2017 doorexploiteren. Hiervoor is het noodzakelijk om een herontwikkelingsplan op te stellen die een oplossing biedt voor het middelste bouwdeel, rekening houdend met de fysiek verbonden zijvleugels. Het middelste pand is in de huidige staat kansarm om in geheel verhuurd te worden voor een lang termijn aan een zorginstelling doordat het gebouw gedateerd is en de huidige indeling en interne voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige eisen en wensen. Het herontwikkelingsplan zal moeten leiden tot de oplossing voor De Aarhof.

2.2. RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK

WoonCompas is de eigenaar en beheerder van De Aarhof. Door de technische en functionele veroudering van het gebouw heeft het weinig uitzicht op een passende nieuwe huurder die het gehele gebouw exploiteert. Hierdoor zal WoonCompas opzoek moeten gaan naar nieuwe gebruikers om geen huurinkomsten mis te lopen en het gebouw invulling te geven aan haar maatschappelijk rendement. Ook de zijvleugels van De Aarhof zullen te maken krijgen met negatieve invloeden als het fysiek verbonden gebouw leeg staat. Dit zou kunnen leiden tot een waardedaling van het complex.

Ook voor bewoners in de zijvleugels van De Aarhof is het van belang dat het middelste bouwdeel herbestemd wordt naar een passende functie. Door het gebouw te herontwikkelen wordt leegstand en achteruitgang voorkomen en krijgt het complex een positieve aanvulling op het geheel. Ook heeft een herbestemming van De Aarhof een maatschappelijk belang. Door een passende functionele transformatie van het gebouw, kan dit meedragen aan een positieve impuls voor de buurt.

2.3. PROBLEEMSTELLING

De probleemstelling van het onderzoek geeft de aanleiding van het onderzoek aan, de onderzoeksresultaten moeten leiden tot een oplossing van de geformuleerde probleemstelling, deze luidt als volgt:

Op welke wijze kan woon-zorgcomplex De Aarhof als geheel, na het vertrekken van de huidige huurder uit het middelste bouwdeel per januari 2017, rendabel doorgeëxploiteerd worden?

Met ‘De Aarhof als geheel’ wordt bedoeld, De Aarhof bestaande uit drie fysiek verbonden bouwdelen. Het middelste bouwdeel komt per januari 2017 leeg te staan, terwijl de vleugels nog tot 2032 door geëxploiteerd worden. WoonCompas wil De Aarhof als geheel rendabel exploiteren. Met ‘rendabel’ wordt bedoeld dat het project totaal meer baten dan kosten moet opleveren.

2.4. DOELSTELLING

De doelstelling van dit onderzoek beschrijft concreet het eindresultaat van dit onderzoek, en geeft daarmee precies aan wat het onderzoek op gaat leveren. De volgende doelstelling is geformuleerd:

Het leveren van een helder, relevant en bruikbaar herbestemmingsadvies aan WoonCompas, dat inzicht geeft in een passend toekomstig gebruik van ‘De Aarhof’ en het behalen van het gewenste rendement door herbestemming van het gebouw.

Het gewenste eindresultaat van het onderzoek is een beslissingsondersteunend advies dat WoonCompas inzicht kan geven in een passende herontwikkeling voor De Aarhof. Door de kenmerken van de locatie en de gebouwkwaliteiten te laten matchen met de marktvraag, zullen er herontwikkelingsconcepten opgesteld worden. Het meest aantrekkelijke en haalbare concept voor de toekomst van De Aarhof zal worden onderbouwd en aanbevolen aan WoonCompas.

2.5. ONDERZOEKSVRAAG

De onderzoeksvraag is de centrale vraag in dit onderzoek waarop na het uitvoeren van het onderzoek antwoord gegeven wordt door middel van een adviesrapport. De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Wat is binnen de strategie van WoonCompas de meest passende herbestemming om het gewenste rendement te behalen voor de locatie De Aarhof?

Het begrip ‘meest passende herbestemming’ gaat uit van de meest passende functie en ontwikkeling van De Aarhof binnen de gestelde randvoorwaarden en afbakening. Dit zal zich vertalen in een concept waarin synergie ontstaat tussen de kwaliteiten van het gebouw, de bestaande omgeving en relevante trends en ontwikkelingen uit de markt.

Met het ‘gewenste rendement’ wordt bedoeld het door WoonCompas vastgestelde rendement op het geïnvesteerd vermogen. De IRR is vastgesteld op 5%, dit is het netto rendement van de investering in het project. Aan het indirecte rendement is als eis gesteld dat dit niet negatief mag zijn voor De Aarhof als geheel (de drie gebonden bouwdelen)

2.5.1. DEELVRAGEN

Om de probleemstelling direct en eenduidig te beantwoorden is er aanvullende informatie benodigd. Door het opstellen van de volgende deelvragen wordt de probleemstelling geoperationaliseerd. Deze deelvragen zijn afgeleid van aspecten vanuit de onderzoeksvraag en zullen leiden tot een gestructureerd en breed gedragen antwoord. Inzicht in de beoogde literatuur en methoden en technieken per deelvraag staan in paragraaf 2.10.

1. Organisatieanalyse: *Wat is de strategie van WoonCompas en hoe zijn de toekomst plannen en ambities ingericht?*

Inzicht krijgen in de strategie van de organisatie WoonCompas. Wat is de strategie, doelstellingen, visie en missie, en hoe wordt hier invulling aangegeven. Welk beleid voert WoonCompas dat invloed heeft op beslissingen omtrent vastgoedexploitatie.

2. Objectanalyse: *Wat zijn de kenmerken, specificaties en kwaliteiten van het huidige gebouw?*

In de objectanalyse wordt gezien welke mogelijkheden het middelste bouwdeel biedt voor een herontwikkeling, rekening houdend met de fysiek verbonden vleugels. Wat zijn de kenmerken van het object en maken deze het object geschikt voor herontwikkeling? Er wordt gekeken naar de technische mogelijkheden, ruimtelijke mogelijkheden, juridische/wettelijke mogelijkheden, beleidsmatige aspecten.

3. Locatie- omgevingsanalyse: *Wat zijn de kenmerken en ontwikkelingen in de locatie en omgeving waarin De Aarhof zich bevindt?*

Ruimtelijk/geografische mogelijkheden omvatten de courantheid, bestemming, ontsluiting, ligging en locatie. Wat zijn de demografische ontwikkelingen en economische groei op middellange termijn en wat is het beleid van de lokale overheid.

4. Marktanalyse: *Wat zijn de kenmerken, ontwikkelingen en trends van de markt?*

Het plan moet aansluiten op een concrete, onderbouwde, markt- en vastgoedbehoefte. Er moet gezocht worden naar een markt waar het vastgoedconcept in past, en een markt die een concrete vraag toont.

5. Doelgroepanalyse: *Welke doelgroepen zijn geschikt voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas?*

Onderbouwing van mogelijke gebruikers en de verwachte daadwerkelijke invulling van vastgoed. Op welke eisen en wensen van de beoogde gebruikers moet de invulling aansluiten.

6. Conceptstudie: *Welke drie concepten zijn voor De Aarhof het meest realistisch en haalbaar?*

Visie op planontwikkeling en argumenten voor ontwikkeling op deze locatie. Concepten met specifieke doelgroepen en onderbouwing hiervan. Uitwerking en onderbouwing van functioneel programma.

7. Haalbaarheidsanalyse: *Welk ontwikkelingsconcept is vanuit verschillende aspecten haalbaar en uitvoerbaar?*

Mate waarin het project integraal haalbaar is op haalbaarheidsaspecten: financieel, markttechnisch, juridisch, technisch en maatschappelijk.

8. Implementatie & Risico analyse: *Hoe kan het herbestemmingsplan geïmplementeerd worden en welke risico's zijn hieraan verbonden?*

Om het herbestemmingsplan te implementeren in de strategie van WoonCompas zal er een implementatieplan worden opgesteld en zal er inzicht worden gegeven in de risico's van de uitvoering hiervan.

2.6. CONTEXT VAN HET ONDERZOEK

- *Extramuralisering en vergrijzing:* Deze twee ontwikkelingen hebben direct invloed op de doelgroep van WoonCompas. Er zijn veel veranderingen doorgevoerd in de zorg door de nationale overheid in 2015. Hierdoor is er extramuralisering ontstaan en zullen mensen langer op de woningmarkt blijven. Ook de vergrijzing is reeds een aantal jaren onderweg. Het aantal ouderen (65+) blijft tot 2040 gestaag toenemen tot circa 4,7 miljoen in 2040. Het aantal 75-plussers, de leeftijd waarop gemiddeld genomen de beperkingen beginnen, verdubbelt van 1,2 miljoen nu tot 2,6 miljoen in 2040.

- *Situatie WoonCompas:* Door de actieve rol van WoonCompas als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed bezit WoonCompas over beperkte financiële buffers. Nieuwe projecten dienen door de aangescherpte normen en controles vooraf te zijn afgestemd met de externe toezichthouders. Dit beperkt WoonCompas in het uitvoeren van projecten en het financieren hiervan.

- *Situatie De Aarhof:* De huurovereenkomst met Laurens voor verzorgingshuis De Aarhof loopt per 1 januari 2017 af. De verhuurbaarheid op lange termijn van het middelste bouwdeel als geheel aan een zorginstelling wordt hierna als kansarm gezien waardoor er een herbestemmingsplan zal moeten komen dat weer uitzicht zal gaan geven op een nieuw exploitatietermijn. Echter zal er ook gekeken moeten worden naar de fysiek verbonden vleugels die momenteel verhuurd zijn als zelfstandige serviceflats. Er zal gekeken moeten worden naar hoe een nieuwe exploitatie termijn voor het middelste deel zich verhoudt tot de exploitatie van de zijvleugels. Het Complex De Aarhof zal dus als geheel benaderd moeten worden voor het herontwikkelingsplan waarin het accent ligt op het middelste, leeg komen te staande bouwdeel. WoonCompas heeft als doelstelling het herontwikkelingsplan voor De Aarhof uiterlijk voor 31 december 2015 vast te stellen.

2.7. AFBAKENING VAN HET ONDERZOEK

- *Object afbakening:* Onder De Aarhof wordt verstaan het seniorencomplex bestaande uit drie fysiek verbonden gebouwdelen gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp. Het herontwikkelingsplan zal zich gaan richten op het gehele complex waarin de nadruk van het plan ligt op het middelste deel van De Aarhof. De buitenste vleugels worden meegenomen in het plan omdat het complex valt onder één exploitatie, door de fysiek verbonden eigenschap en het onverdeelde eigendom van WoonCompas. Er zal gekeken worden naar de totale toekomstige exploitatie van het complex en de functionele, ruimtelijke en esthetische eigenschappen.

- *Vastgoedcycli afbakening:* Het herontwikkelingsplan voor De Aarhof zal uitgewerkt worden tot een conceptontwikkeling van de initiatieffase tot de haalbaarheidsfase. Dit zal zich vertalen in een onderbouwd en integraal haalbaar, ruimtelijk programma passend binnen de strategie van WoonCompas.

- *Financieel:* Er is geen investeringsbudget vrijgegeven door WoonCompas, de hoogte van de investering zal zich moeten verhouden tot de duur van de exploitatietermijn en herontwikkelingsplan van het middelste bouwdeel ten opzichte van de zijvleugels. Het administratief vastgestelde exploitatietermijn van De Aarhof loopt tot 2032 en zal dus vanaf 2017 nog 15 jaar doorgeëxploiteerd worden. Het gewenste rendement op het geïnvesteerd vermogen is vastgesteld 5% IRR. Het indirecte rendement mag geen negatieve invloed hebben op De Aarhof als geheel.

- *Binnen de strategie van WoonCompas:* WoonCompas wil de vastgestelde exploitatietermijn voor De Aarhof afmaken in verhuurde staat. Binnen de organisatie is de overtuiging aanwezig dat hiervoor technische en fysieke aanpassingen nodig zijn. Of dit betekent dat dit grondige herontwikkeling zal moeten zijn, waardoor het exploitatietermijn van De Aarhof verlengd kan worden, of dat dit een minimale ingreep vraagt om het huidige exploitatie termijn uit te zitten, zal een gedegen onderzoek met een scenario analyse uit moeten wijzen. Functies en doelgroepen worden vooraf niet uitgesloten zolang deze passen binnen de doelgroepen van WoonCompas.

2.8. CONCREET RESULTAAT VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek naar de mogelijke herbestemming van De Aarhof zal een concreet advies moeten opleveren in de vorm van een onderbouwd, integraal haalbaar, ruimtelijk programma van De Aarhof. Op basis van verschillende analyses naar het object, de locatie, het gebied en de markt, gekoppeld aan de doelgroepen, concepten en scenario's, zal dit leiden tot een conceptkeuze waarover een haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd. Daarna kan er inzicht worden verkregen in de meest optimale herbestemming voor De Aarhof.

2.9. TYPE ONDERZOEK

In dit onderzoek wordt er voornamelijk exploratief onderzoek gedaan. Dit betekent dat er gegevens verzameld en geanalyseerd worden om de belangrijkste aspecten in beeld te brengen. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden tot herbestemming van De Aarhof, waarvoor er inhoudelijk wordt gekeken naar de kwaliteiten van het gebouw, de kenmerken van de omgeving en de relevante trends en ontwikkelingen uit de markt binnen de strategie van WoonCompas. Uit deze praktijkgerichte vraag volgt een advies dat fundamenteel van aard dient te zijn. Sommige onderdelen in het onderzoek zijn te typeren als een beschrijvend onderzoek.

2.10. METHODEN EN TECHNIEKEN

Het onderzoek is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. Er zal grotendeels kwantitatief onderzoek worden uitgevoerd door het uitvoeren van analyses op gebieden die invloed hebben op de toekomstige herontwikkeling. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden op basis van kwantitatieve gegevens die inzicht geven in de meest optimale toekomstige situatie. Daarnaast zal er kwalitatief getoetst gaan worden om inzicht te krijgen in mogelijkheden en scenario's. Om een duidelijk overzicht te krijgen wat, wanneer en hoe er informatie wordt verkregen, wordt dit per deelvraag verder toegelicht.

1. *Wat is het bestaansrecht van WoonCompas en hoe is de organisatie ingericht?*

- Deskresearch: Om inzicht te krijgen in de organisatie en strategie WoonCompas zal er gekeken worden naar de organisatie strategie, visie/missie en doelstellingen die bepalend zijn voor het uitwerken van concepten. Ook beleid dat invloed heeft op vastgoedbeslissingen zal meegenomen worden.

*Literatuur: Handboek managementvaardigheden en interne documenten: Jaarverslagen, Begrotingen.

2. *Wat zijn de kenmerken, specificaties en kwaliteiten van het huidige gebouw?*

- Deskresearch: Om inzicht te krijgen in de kwantitatieve gegevens van De Aarhof zal er gekeken worden naar de bestaande informatie van het complex. Tekeningen en technische informatie zullen inzicht geven in de technische en ruimtelijke mogelijkheden van het gebouw.

*Literatuur: Bestemmingsplan, Objectrapporten, Onderhoudsanalyses, Interne documentatie

- Field research: Het complex zal ook meerdere malen bezocht worden. Hiermee wordt een beeld,

gevoel en sfeer waargenomen die inzicht kunnen geven in passende toekomstige ontwikkelingen. Ook kan er een opname gedaan worden van de huidige staat van het gebouw.

3. Wat zijn de kenmerken, specificaties en ontwikkelingen in de locatie en omgeving waarin De Aarhof zich bevindt?

- Deskresearch: Kwantitatieve gegevens zullen verzameld worden over de demografische ontwikkelingen en economische groei op middellange termijn en het beleid van de lokale overheid.

*Literatuur: 7Up onderzoeksrapport, Onderzoeksrapporten Gemeente Rotterdam

- Field research: De locatie en omgeving zullen ook een aantal keer bezocht en geanalyseerd worden om inzicht te krijgen in de ruimtelijk/geografische mogelijkheden, omvattend de courantheid, bestemming, ontsluiting en ligging.

- Interviews: Ook de stakeholders en hun invloeden en belangen worden in kaart gebracht door middel van interviews. Enkele suggesties hiervoor zijn: Senioren Advies Raad, Gemeente Rotterdam, Gezondheidscentrum Zevenkamp, Buurtgerichte Samenwerking PA, Bewonerscommissie De Aarhof.

4. Wat zijn de kenmerken, ontwikkelingen en trends van de markt?

- Deskresearch: Onderzoek naar concrete markt ontwikkelingen en trends om de vastgoedbehoefte in kaart te brengen. De verschillende vastgoedmarkten zullen worden geanalyseerd.

- Interviews: Verschillende partijen hebben zich bezig gehouden met het ontwikkelen of het herontwikkelen van zorgvastgoed, deze partijen kunnen door middel van kwalitatieve interviews inzicht geven in mogelijkheden en suggesties op dit gebied.

*Literatuur: Diverse kennisbanken

5. Welke doelgroepen zijn geschikt voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas?

- Deskresearch: Wat zijn de mogelijke gebruikers van De Aarhof, onder welke doelgroepen vallen deze beoogde gebruikers en welke kenmerken en eisen typeren deze doelgroepen.

*Literatuur: Handboek Projectontwikkeling Nozeman, Mosaic huishouden handboek,

6. Welke drie concepten zijn voor De Aarhof het meest realistisch en haalbaar?

- Uitvoerend: Concepten met specifieke doelgroepen en onderbouwing hiervan. Uitwerking en onderbouwing van een functioneel programma (m²'s en aantallen).

- Toetsing: de verschillende concepten worden getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid, er zal nadrukkelijk getoetst worden op de financiële haalbaarheid van de concepten.

*Literatuur: Handboek Projectontwikkeling Nozeman

7. Welk ontwikkelingsconcept is vanuit verschillende aspecten haalbaar en uitvoerbaar?

- Deskresearch: onderzoek naar de integrale haalbaarheid op de haalbaarheidsaspecten: Het bekijken van de kans van slagen en de mogelijke knelpunten van het herontwikkelingsplan. Het bevat een markttechnische, technische, financiële, juridische en maatschappelijke paragraaf.

- Financiële analyse: De financiële haalbaarheid van het gekozen concept te onderbouwen ten aanzien van het programma, kosten, opbrengsten, stichtingskosten, exploitatie en indexering.

*Literatuur: Handboek Projectontwikkeling Nozeman, Vastgoedrekenen J.C. de Jong, Vastgoed,

8. Hoe kan het herbestemmingsplan geïmplementeerd worden en welke risico's zijn hier aan verbonden?

- Deskresearch: onderzoek naar de implementatie mogelijkheden binnen WoonCompas en het vaststellen van de risico's.

* Literatuur: Risicoanalyse bij projectontwikkeling, Handboek Projectontwikkeling Nozeman

2.11. VOORLOPIGE LITERATUURLIJST

Hieronder een voorlopig literatuurlijst, deze is ontstaan na het uitvoeren van een literatuurstudie en het samenstellen van plan van aanpak. De lijst is globaal van aard en zal zich uitbreiden naarmate het onderzoek vordert. De bronnen zijn geselecteerd op relevantie, actualiteit en betrouwbaarheid.

Interne documenten

- Marcel Korthorst, (december 2014), *WoonCompas Jaarplan 2015*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas, (december 2014), *Begroting 2015-2024*, WoonCompas, Rotterdam

Publicaties:

- Expertteam Transformatie, (december 2014), *Handreiking Transformatie en corporaties*, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Den Haag
- Foresti & Maan, (oktober 2014), *Zelforganisatie in de Zorg*, Foresti & Maan, Rotterdam
- Project Rivier, (augustus 2014), *Zorgvastgoed in Rotterdam*, Projectgroep Rivier, Rotterdam
- D. Bergvelt & H. Rossum, (maart 2009), *Herbestemming voor wonen met zorg*, Amsterdam
- Drs. H.M. (Ellen) Olde Bijvank MRE, (januari 2015), *All-Inclusive*, Platform31, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Actiz, Den Haag
- 7up, (2010), *Duurzame herstructurering van jaren '70 en '80 wijken*, Atelier7UP

Artikelen:

- Eric Bassant, (december 2014), *Hans van Putter start ZorgButler*, Zorgvisie, Amsterdam
- Sander Gelinck, (januari 2015), *Vijf ontwikkelingen die toekomst herbestemmen bepalen*, Herbestemmingacademie.

Boeken:

- N. Verhoeven, (2011), *Wat is onderzoek?*, Den Haag, Boom Lemma uitgevers.
- Prof. Dr. E.F. Nozeman (2013), *Handboek Projectontwikkeling*, Alphen aan de Rijn, BIM Media bv NEPROM

2.12. TOELICHTING VALIDITEIT

Met de validiteit wordt bepaald in welke mate het onderzoek vrij is van systematische fouten. De validiteit van dit onderzoek geeft aan of het onderzoek meet wat het beoogt te meten.

2.12.1. INTERNE VALIDITEIT

De interne validiteit bestaat uit het trekken van de juiste conclusies. Om de interne validiteit van dit onderzoek te waarborgen worden de volgende maatregelen genomen.

- Twee wekelijkse bespreking van de onderzoeksresultaten met de directe opdrachtgever WoonCompas.
- Drie wekelijkse bespreking van de onderzoeksresultaten en voortgang met de indirecte opdrachtgever De Hogeschool Rotterdam.
- Juiste instrumentatie gebruiken om te komen tot conclusies. 7S-model, GOTIK-methode, DESTEP-analyse, SWOT-analyse en de confrontatie matrix zijn belangrijke instrumentatie die gehanteerd wordt. Ook wordt er vastgehouden aan de vaste structuur van de Hogeschool Rotterdam om een locatie, stakeholders en doelgroepen te analyseren.
- Toetsing aan de praktijk door kwalitatieve interviews.

2.12.2. EXTERNE VALIDITEIT

Tijdens het onderzoek zal er in beperkte mate sprake zijn van kwantitatief onderzoek en wordt er meer gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek. Hierdoor komt de externe validiteit niet in gevaar. Wel wordt er vooraf bepaald dat er contact wordt gezocht met maximaal 8 marktpartijen om generaliseerbaarheid in de praktijk te waarborgen.

2.13. TOELICHTING BETROUWBAARHEID

De betrouwbaarheid van een onderzoek geeft aan in hoeverre het onderzoek dezelfde resultaten oplevert bij reproductie. De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt gewaarborgd door conclusies te onderbouwen op basis van kwantitatieve gegevens van gerenommeerde en betrouwbare informatie bronnen. Daarnaast wordt het kwalitatieve deel van het onderzoek betrouwbaar door het toetsen bij verschillende partijen. Ook wordt er een registratie bijgehouden van de onderzoeksmethode en de stappen die hierin gemaakt worden. Ook de afwisseling van het verzamelen van informatie waarborgt de betrouwbaarheid door zowel kwantitatief als kwalitatief informatie te verzamelen.

HOOFDSTUK 3: PLANNING

Hieronder de onderzoek planning waarin wordt aangegeven in welk tijdsbestek de verschillende onderzoeken en analyses worden uitgevoerd. De planning laat globaal zien op welk moment er gestart en geëindigd wordt met de verschillende onderdelen van het onderzoek. Er vindt overlapping plaats op het moment dat analyses in dezelfde periode worden uitgevoerd.

<i>Product/activiteit</i>	<i>Datum</i>	<i>Stageweek</i>
<i>Aanvang afstudeerperiode</i>	3 februari 2015	Week 1
<i>Presentatie Onderzoeksplan</i>	13 februari 2015	Week 2
<i>Interviews afnemen</i>	16 februari - 27 maart 2015	Week 3 t/m 8
<i>Organisatieanalyse</i>	16 februari – 20 februari 2015	Week 3
<i>Objectanalyse</i>	16 februari – 28 februari 2015	Week 3 t/m 4
<i>Locatieanalyse</i>	23 februari – 7 maart 2015	Week 4 t/m 5
<i>Stakeholdersanalyse</i>	16 februari - 27 maart 2015	Week 3 t/m 8
<i>Gebiedsanalyse</i>	6 maart – 14 maart 2015	Week 6
<i>Marktanalyse</i>	13 maart – 27 maart 2015	Week 7 t/m 8
<i>Doelgroepanalyse</i>	23 maart – 3 april 2015	Week 8 t/m 9
<i>Voorlopige conclusie: Vastgoedproduct</i>	6 april - 10 april 2015	Week 10
<i>Inleveren tussenverslag</i>	10 april 2015	Week 10
<i>Tussentijdse voordracht</i>	17 april 2015	Week 11
<i>Conceptstudie</i>	13-17 april 2015	Week 11
<i>Toetsing Concepten</i>	20-24 april 2015	Week 12
<i>Voorlopige conclusie: Concept Keuzen</i>	27 april – 1 mei 2015	Week 13
<i>Haalbaarheidsanalyse</i>	4 - 8 mei 2015	Week 14
<i>Afzetanalyse</i>	4 - 8 mei 2015	Week 14
<i>Implementatie & Risico analyse</i>	11 - 15 mei 2015	Week 15
<i>Inleveren concept scriptie</i>	15 mei 2015	Week 15
<i>Eind conclusie: Conclusies onderzoek</i>	18 - 22 mei 2015	Week 16
<i>Verwerken feedback op scriptie</i>	16 mei - 5 juni 2015	Week 15 t/m 18
<i>Inleveren definitieve scriptie</i>	8 juni 2015	Week 19
<i>Afstudeerzitting</i>	22 juni – 3 juli	Week 21 t/m 23

HOOFDSTUK 4: AKKOORD

Het onderzoeksplan vormt de basis voor de beoordeling voor de Go/No-Go voor de rest van onderzoek. Als er een Go wordt gegeven, mag het onderzoek voortgezet worden. Bij een No-Go moet het onderzoek en de stage stop gezet worden.

Hieronder dienen de deelnemende partijen akkoord te tekenen voor het onderzoeksplan en de docentbegeleider zet tevens zijn handtekening voor de Go voor de rest van het onderzoek.

Datum:

Handtekening:

Student: Ivo Donker

Stagebegeleider: Dhr. E.Schopman

Docentbegeleider: Dhr. O.Klein

Bijlage 2

Organisatieanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

19 februari 2015
Rotterdam

INHOUD

1. 7S-MODEL	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
1.1. Strategie.....	2
1.1.1. Totstandkoming strategie	2
1.1.2. Strategie 2011 – 2016.....	2
1.1.3. Doelgroep	3
1.2. Systemen	4
1.3. Structuur	4
1.3.1 Organisatie structuur	4
1.3.2. Verantwoordingniveaus.....	5
1.4. Significante waarden	5
1.5. Stijl	5
1.6. Staf	6
1.7. Sleutelvaardigheden	6
2. GOTIK METHODE.....	8
2.1 Doel	8
2.2. Organisatie.....	8
2.3. Informatie	9
2.4. Geld	9
2.5. Tijd	11
2.6. Kwaliteit	12
3. LITERATUUR	13

1. 7S-MODEL

Om inzicht te geven in de organisatie WoonCompas wordt een organisatieanalyse uitgevoerd. Dit is in kaart worden gebracht aan de hand van het 7S-model (McKinsey 1981). De factoren die worden doorlopen zijn strategie, systemen, structuur, significante waarden, stijl, staf en sleutelvaardigheden. Hierin is de koppeling gemaakt met relevante informatie voor de herbestemming van De Aarhof.

1.1. STRATEGIE

1.1.1. TOTSTANDKOMING STRATEGIE

De strategie van WoonCompas komt tot stand door externe ontwikkelingen, deze ontwikkelingen kunnen ook aanleiding zijn voor het herijken van de strategie. De externe ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de herijking van de huidige strategie zijn:

- *Marktvraag*, het verkennen van de marktvraag kan leiden tot bijstelling van de strategische koers. Op basis van demografische en politieke ontwikkelingen wordt er bepaald of er in de toekomst voldoende vraag is naar huisvesting voor senioren en kwetsbare groepen. Er is vooral behoefte aan zelfstandige woningen die geschikt zijn om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.
- *Novelle herziening Woningwet*, deze leidt tot mogelijk tot een inperking van de mogelijkheden voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.
- *Verhuurderheffing en saneringssteun*, deze heffingen beperken onze mogelijkheden om zelfstandig nieuwe projecten te financieren.
- *Nieuwe werkwijze WSW*, als gevolg van de problemen bij Vestia is de werkwijze bij het WSW gewijzigd en zijn de toetsingscriteria aangescherpt. Als gevolg van de scherpe koers van de laatste jaren is WoonCompas nu in de bijzondere belangstelling van het WSW gekomen en lijken de mogelijkheden voor geborgde financiering van nieuwe projecten in de komende jaren beperkt.
- *Parlementaire enquête*, de openbare verhoren hebben het negatieve beeld van corporaties eerder versterkt dan afgezwakt.
- *De Wet normering topinkomens (WNT)*, deze wet maakt het wellicht in de toekomst lastiger om goed gekwalificeerd en deskundig bestuur/personeel aan WoonCompas te binden.

1.1.2. STRATEGIE 2011 – 2016

- WoonCompas wil groeien door werk met werk te maken. Senioren en kwetsbare doelgroepen staan daarbij centraal vanuit de diaconale doelstelling. WoonCompas wil hen huisvesten in projecten met een lange doorlooptijd.
- Meerwaarde van WoonCompas creëren door beheer en ontwikkeling blijvend in de context te plaatsen van maatschappelijke veranderingen en innovatie. Dat wil zeggen dat WoonCompas ieder complex ziet als een proces in ontwikkeling. (Er is recent in wooncomplexen Helga en De Aarhof geïnvesteerd en dat gaat in de toekomst doorgezet worden) .
- WoonCompas overlegt met bewoners, maatschappelijke partners en achterbannen om kennis te vergaren. Deze kennis en de eigen bundeling van krachten zal leiden tot ideeën voor bestaande en nieuwe

projecten. Projecten met betekenis voor onze primaire doelgroepen en voor de directe omgeving. Concepten die WoonCompas realiseert zijn geslaagd als deze navolging krijgen.

- WoonCompas is en blijft binnen de branche de komende jaren in omvang een kleine speler. WoonCompas wil autonoom groeien, maar niet groter dan 2000 eenheden (beheer en bezit gezamenlijk).

- Autonoom duurt dat tientallen jaren. (De komende tien jaren werkt WoonCompas aan een verdubbeling van het balanstotaal. Dat zal echter niet meer inhouden dan een groei van het equivalent van 500 eenheden qua eigen bezit. Een gemiddelde groei van 50 eenheden per jaar, komende 5 jaren.

- WoonCompas groeit door gerealiseerd kapitaal in te zetten voor nieuwe projecten. Enerzijds ter dekking van onrendabele toppen, anderzijds als noodzakelijke compensatie voor negatieve kasstromen. WoonCompas wil groeien op een verantwoorde wijze. Door goed te communiceren naar in- en extern toezicht verwachten zij sneller te groeien dan nu normatief mogelijk is, althans zo lang het kapitaal gemiddeld redelijk jong en courant is.

- WoonCompas werkt hoofdzakelijk met vaste partners, waarbij de meerwaarde zichtbaar moet zijn, zowel financieel, functioneel, esthetisch en/of procesmatig. Desgewenst treedt WoonCompas als adviseur (in ontwikkeling en beheer) op voor deze partners. De rol van WoonCompas als adviseur mag maximaal de helft van hun ontwikkelactiviteiten betreffen.

- Het werkgebied in Rotterdam en regio Rotterdam blijft ongewijzigd, deze is groot genoeg voor het behalen van de gestelde doelstellingen.

- Verkoop is een optie als het betreffende project niet geschaad wordt en de vrijkomende middelen ingezet kunnen worden om doelstellingen beter te kunnen realiseren.

- Beheer voor derden ziet WoonCompas als een groeimarkt. Om hier niet afhankelijk van te worden, mag het beheer voor derden maximaal 1/3 van de beheeractiviteiten zijn.

- Op deze wijze wil WoonCompas in 10 jaren groeien naar een corporatie met een portefeuille van 2.000 eenheden, bezit en beheer opgeteld.

1.1.3. DOELGROEP

Grotendeels is WoonCompas bezig met het ontwikkelen en beheren van zelfstandige woningen voor mensen boven de 55 jaar, maar richt zich daarnaast ook op woningen voor kwetsbare doelgroepen, brede scholen met een woonvorm en intramurale woonvormen voor senioren. WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren. Dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement. Maar dat zijn ook kwetsbare mensen die niet of slechts gedeeltelijk zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

WoonCompas richt zich minder op specifiek zorgvastgoed en meer op zelfstandige woningen met ondersteunende voorzieningen en een (sociaal) netwerk. Hun kracht ligt daarbij in het stimuleren van de ontmoeting.

1.2. SYSTEMEN

WoonCompas onderschrijft de Aedes Code en de bijbehorende Governance Code. Om 'good governance' ook in de praktijk te waarborgen, werkt WoonCompas volgens:

- Reglement Raad van Commissarissen
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling

Statuten

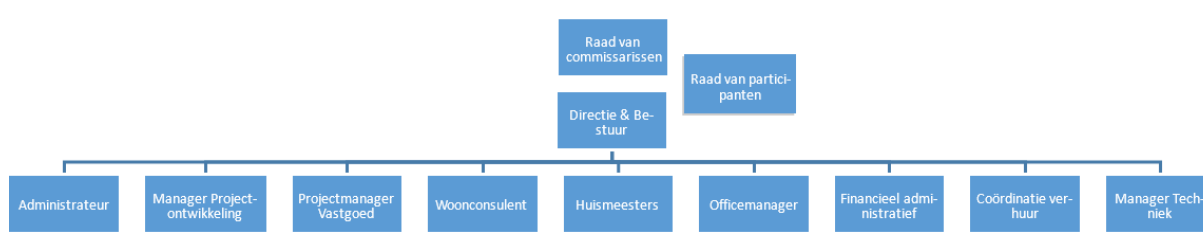
- Art.3 De Bijbel vormt de grondslag voor haar werk met respect voor andere geloofsovertuigingen en levensbeschouwingen
- Art.4 De stichting heeft uitsluitend ten doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting
- Art.5 De stichting tracht haar doel te bereiken door:
 - a. Het stichten, in eigendom verkrijgen en/of in stand houden en (doen) exploiteren van wooneenheden, woon-zorgcentra voor ouderen en/of verpleeghuizen;
 - b. Het verschaffen van huisvesting, in het bijzonder gericht op, doch niet beperkt tot diegenen, die zich via de in art. 14 lid 1 genoemde kerkelijke gemeenten of stichtingen voor een der sub a genoemde voorzieningen aanmelden en die de grondslag van de stichting respecteren;
 - c. Het verlenen van diensten, zoals het voeren van administraties, het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden en het verlenen van adviezen op het gebied van onderhoud, nieuwbouw en verbouwingen voor stichtingen die registergoederen van de stichting huren;
 - d. Het samenwerken met andere organisaties, die zich bewegen op het terrein van de zorg voor ouderen en aanverwante sectoren;

1.3. STRUCTUUR

Bij de structuur van WoonCompas wordt gekeken naar de wijze waarop het bedrijf ingericht is. Er wordt gekeken naar het profiel van de organisatie, de vastgoedportefeuille die aangestuurd wordt vanuit dit profiel en de algemene organisatiestructuur met verantwoordingsniveaus.

1.3.1 ORGANISATIE STRUCTUUR

WoonCompas is een corporatie met een kleine omvang waardoor er ook gewerkt wordt met een kleine organisatie. WoonCompas opereert met circa totaal 15 fte, dit is inclusief huismeesters en wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder. Er is sprake van een tweelagenstructuur met een managementteam samengesteld uit de directeur-bestuurder, manager projectontwikkeling & projectmanager vastgoed en strategie.



Figuur 2: Organogram WoonCompas, bron: I.Donker

1.3.2. VERANTWOORDINGNIVEAUS

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 tot 7 personen en is het toezichthoudend orgaan van WoonCompas. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen¹ en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van de corporatie
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- kwaliteitsbeleid
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- financieel verslaggevingsproces
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

Bijzonder aan de organisatie is dat er als extra bestuurlijke laag een Raad van Participanten is. Dit is een orgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van kerken die aan de basis staan van WoonCompas en/of haar werk. Het orgaan heeft als hoofdtaak het bewaken van de ideologische doelstelling en de invulling daarvan.

1.4. SIGNIFICANTE WAARDEN

WoonCompas huisvest senioren en kwetsbare groepen in de regio Rotterdam. Dat doet WoonCompas samen met diverse partners met hun eigen specialisme binnen wonen, zorg en welzijn. In de complexen stimuleert WoonCompas ontmoetingen tussen verschillende mensen. Uitsluiting van groepen staat hen tegen. Wederzijds begrip en medemenselijkheid zijn kernwaarden.

Kerdoelstelling

De kerndoelstelling van WoonCompas is de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name ouderen, in een veilige en sociale omgeving. Als kleine zelfstandige speler concurreert WoonCompas niet met de grote corporaties, maar richt zich op specifieke kansen op de woon- en zorgmarkt.

1.5. STIJL

- *Profiel:* WoonCompas is een kleine corporatie met een christelijke identiteit, die het als haar kerntaak ziet om woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen, die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep doen op WoonCompas, te realiseren en te beheren. Het bezit van WoonCompas bestaat uit woningen, eenheden in verzorgingshuizen en overige woongelegenheden. Het bezit is gelegen in de regio Rotterdam en wordt gebruikt voor het huisvesten van senioren en kwetsbare groepen in deze regio. WoonCompas huisvest deze doelgroepen samen met diverse partners die hun eigen specialisme hebben op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

- *Actieve ontwikkelaar:* Door de gestelde strategie 2011-2016 wil WoonCompas in 10 jaren groeien naar een corporatie met een portefeuille van 2.000 eenheden, bezit en beheer opgeteld. WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen.

Enkele projecten die afgelopen jaren zijn realiseerd zijn wooncentra Nesselint, Waterkant, Maranathalocatie en de meest recente Musa Katendrecht (nog in oplevering). WoonCompas streeft er naar om

komende jaren binnen gezonde kaders maximaal te groeien. Door de toenemende vergrijzing, de extramuralisering en door de veranderende landelijke wetgeving is de opgave in Rotterdam en omgeving groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

- *Managementstijl*: Binnen de organisatie wordt er leiding gegeven vanuit het bottom-up principe, medewerkers hebben veel inspraak op het beleid en staan in direct contact met de directeur-bestuurder. De sfeer is informeel en er is geen sprake van een hiërarchische sfeer binnen het bedrijf.

1.6. STAF

- *Directeur bestuurder*: Verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding over de organisatie. Het bewaken van de financiële continuïteit, aansturen van de werkorganisatie, strategische voorraadbeleid en externe communicatie.

- *Manager Projectontwikkeling*: Direct betrokken bij het ontwikkelen van nieuw en bestaand Vastgoed. Verbindende schakel tussen toekomstige huurders, gemeente, aannemers, architecten en ontwikkelaars.

- *Projectmanager vastgoed*: Verantwoordelijk voor verschillende vastgoedprojecten en het ontwikkelen van de vastgoedstrategie. Werkzaamheden zijn gericht op bestaand vastgoed en nieuwe ontwikkelingen.

- *Manager Techniek*: Verantwoordelijk voor het onderhoud en technisch beheer van de vastgoedportefeuille. Ook het aanspreekpunt voor het dagelijks onderhoud en reparatieverzoeken.

- *Coördinator verhuur*: Verantwoordelijk voor de verhuur van woningen, van woningtoewijzing tot het opstellen van contracten. Daarnaast uitvoering van marketing en communicatie werkzaamheden.

- *Administrateur*: Verantwoordelijk voor de administratie van WoonCompas waaronder het opstellen van begrotingen en jaarrekeningen

- *Financieel administrateur*: Verantwoordelijk voor de afwikkeling van facturen en bankafschriften.

- *Woonconsulent*: Verantwoordelijk voor het verhuren van woningen. Het informeren en adviseren van potentiële huurders over het huren van een woning.

- *Office manager*: Verantwoordelijk voor secretariële werkzaamheden, telefoon- en correspondentiebehandeling, agenda beheer en ondersteunende werkzaamheden.

- *Huismeester*: Verantwoordelijk voor het facilitaire aspect van de wooncomplexen, aanspreekpunt voor bewoners en het uitvoeren van kleine technische reparatie verzoeken.

1.7. SLEUTELVAARDIGHEDEN

Belanghebbenden kenmerken WoonCompas als een kleine, sociale, dynamische en bevolgen corporatie met veel ambitie en een brede maatschappelijke taakopvatting. WoonCompas is te onderscheiden door de kleinschaligheid en de maatschappelijke opgaven waar ze zich voor inzet. Hoewel klein van omvang, wel een krachtige speler. WoonCompas zet zich actief in voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Belanghebbenden omschrijven de samenwerking als goed. De lijnen zijn kort, er is heel direct contact en WoonCompas is transparant. Door de kleinschaligheid kan WoonCompas snel schakelen wanneer er problemen zijn.

- *Organisatie omvang:* WoonCompas is een kleine organisatie met circa 15fte, het voordeel van deze omvang is de overzichtelijkheid van de organisatie. Er blijft gevoel met getallen, ieder complex is bekend bij alle werknemers en er is een beeld bij de institutionele huurders. Er zijn circa 15 collega's die elkaar bij naam kennen, geïnteresseerd zijn in ieders werk en elkaar helpen bij drukte en vervangen bij vakanties. Dat is een natuurlijke vorm van controle met grote waarde. De bedrijfsbijeenkomsten kennen een uitwisselend karakter. Op basis van praktijkvoorbeelden bespreekt de organisatie de rol met de daarbij horende valkuilen. Dit gebeurt om de integriteit van de organisatie scherp te houden.

- *Reageren op de marktvraag:* WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep op hen doen. Dit doel is tijdloos geformuleerd, waardoor WoonComas geen moeite heeft met het vinden van passende vraagstukken. De opgave in Rotterdam en omgeving is groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

- *Samenwerking:* Zorg- en welzijnspartijen, onderwijsinstellingen en belangenbehartigers van senioren zijn voor WoonCompas de belangrijkste partners naast de bewoners. Deze partijen zijn essentieel voor de exploitatie van de bestaande complexen en de ontwikkeling van nieuwe locaties. WoonCompas ziet deze samenwerking niet als een verplicht prestatieveld, maar als een randvoorwaarde voor het realiseren van de doelstelling. Bijkomend voordeel van de samenwerkingen is dat de partners van WoonCompas vaak een breder blikveld hebben dan vastgoed, hierdoor kan WoonCompas gebruik maken van de kennis van anderen.

- *Contact met huurders:* Omdat WoonCompas goed benaderbaar wil zijn voor de huurders is er in elk wooncomplex op vaste tijdstippen een huismeester aanwezig. Hierdoor staat WoonCompas dicht bij haar huurders en weet zij wat er speelt. Ook kan er direct geanticipeerd worden op situaties die zich voordoen in en rondom de complexen.

- *Ambitieuze ontwikkelaar:* WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen. Enkele projecten die afgelopen jaren zijn gerealiseerd zijn wooncentra Nesse-lint, Waterkant, Maranathalocatie en de meest recente Musa Katendrecht (nog in oplevering). Het woningbezit van WoonCompas concentreert zich in Rotterdam en regio Rotterdam. WoonCompas streeft er naar om komende jaren binnen gezonde kaders maximaal te groeien. Door de toenemende vergrijzing en de extramuralisering door de veranderende landelijke wetgeving is de opgave in Rotterdam en omgeving groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

2. GOTIK METHODE

Om op projectniveau inzicht te krijgen in de randvoorwaarden en uitgangspunten wordt er een analyse uitgevoerd volgens de GOTIK-elementen, dit zijn geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit. In projectontwikkeling en herontwikkeling in het vastgoed spelen fasering, besluitvorming en beheersing van deze aspecten een belangrijke rol. De input vanuit deze aspecten zorgen voor een juiste sturing van het project binnen de kaders van de organisatie WoonCompas.

2.1 DOEL

Het Doel van het project staat boven de GOTIK-methode en betekent dat wat de opdrachtgever wenst te bereiken met het project. WoonCompas wil als opdrachtgever een nieuwe toekomstige invulling vinden voor het verzorgingshuis De Aarhof die na per januari 2017 leeg komt te staan. Ultimo 2015 een herontwikkelingsplan gereed te hebben voor de verdere exploitatie van De Aarhof tot minimaal het jaar 2032, passend binnen het profiel van WoonCompas.

- *Profiel:* WoonCompas is een kleine corporatie met een christelijke identiteit, die het als haar kerntaak ziet om woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen, die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep doen op WoonCompas, te realiseren en te beheren.

- *Doelgroep WoonCompas:* Grotendeels is WoonCompas bezig met het ontwikkelen en beheren van zelfstandige woningen voor mensen boven de 55 jaar, maar richt zich daarnaast ook op woningen voor kwetsbare doelgroepen, brede scholen met een woonvorm en intramurale woonvormen voor senioren. WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren. Dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement. Maar dat zijn ook kwetsbare mensen die niet of slechts gedeeltelijk zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

- *Kerdoelstelling WoonCompas:* De kerndoelstelling van WoonCompas is de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name ouderen, in een veilige en sociale omgeving. Als kleine zelfstandige speler concurreert WoonCompas niet met de grote corporaties, maar richt zich op specifieke kansen op de woon- en zorgmarkt.

2.2. ORGANISATIE

WoonCompas in rol als Ontwikkelaar

WoonCompas heeft de afgelopen jaren een actieve rol als ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed ingenomen. Enkele projecten die afgelopen jaren zijn realiseerd zijn wooncentra Nesselint, Waterkant, Maranathalocatie en de meest recente Musa Katendrecht (nog in oplevering). Het woningbezit van WoonCompas concentreert zich in Rotterdam en regio Rotterdam. WoonCompas streeft er naar om komende jaren binnen gezonde kaders maximaal te groeien. Door de toenemende vergrijzing en de extramuralisering door de veranderende landelijke wetgeving is de opgave in Rotterdam en omgeving groot, aan de vraagzijde is er genoeg ruimte voor groei.

De ontwikkelmanager is redelijk flexibel inzetbaar en is bereid om WoonCompas op projectbasis te ondersteunen, afhankelijk van de opgave. Projectondersteuning voor nieuwe projecten is in beperkte mate binnen de bestaande organisatie aanwezig, maar kan flexibel worden uitgebreid. WoonCompas werkt al jaren met enkele deskundige partijen voor projectmanagement, directievoering en toezicht.

2.3. INFORMATIE

- *Huidige situatie:* WoonCompas bezit en beheert De Aarhof gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp, bestaande uit drie appartementsvleugels, waarvan de middelste momenteel verhuurd wordt aan de zorgorganisatie Laurens en de twee buitenste vleugels worden verhuurd door WoonCompas als zelfstandige serviceflats en een gezondheidscentrum. Laurens exploiteert momenteel het middelste bouwdeel van De Aarhof als verzorgingstehuis met onzelfstandige woonruimten, maar was mede door de landelijke veranderingen in de zorg genoodzaakt om de huur per 1 januari 2017 op te zeggen.

- *De Aarhof:* De Aarhof is gebouwd in 1983 en heeft een gedateerde uitstraling en verouderde voorzieningen. De buitenste twee vleugels: de linker vleugel bestaat uit circa 60 zelfstandige serviceflats en de rechter vleugel uit een gezondheidscentrum en circa 60 zelfstandige serviceflats. Het middelste gebouw bestaat uit 64 een-persoonsappartementen van circa 25m² en 5 tweepersoons appartementen van circa 43m². Dit zijn onzelfstandige woonruimten met een woon-slaapkamer een aparte kitchenette (geen mogelijkheid tot koken) en een aparte douche met toilet. Verder heeft het gebouw verschillende gemeenschappelijke, facilitaire en technische ruimten, waaronder een restaurant (220m²), een recreatie ruimte (162m²), een centrale keuken (105m²) en buitenruimte bestaande uit tuin en terras (450m²).

2.4. GELD

Door de door WoonCompas ingenomen rol als actieve ontwikkelaar van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed de afgelopen jaren, heeft WoonCompas beperkte financiële buffers. Dit is ontstaan doordat het vermogen van WoonCompas laatste jaren optimaal/maximaal is ingezet om de maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Dit heeft zich afgelopen jaren vertaald in de realisatie van wooncentra Nesselint, Waterkant en Maranatha, maar ook aan een zorgboerderij en enkele gezondheidscentra. Dit is uitgevoerd binnen de kaders voor financiële continuïteit van WoonCompas, waarbij nieuwe projecten veelal vooraf zijn afgestemd met externe toezichthouders. WoonCompas wordt daarbij vaak getypeerd als een actieve corporatie die ‘scherp aan de wind’ vaart. Deze situatie heeft een aantal oorzaken en gevolgen op de mogelijkheden van de organisatie WoonCompas:

- De landelijke doorgevoerde verhuurderheffing leidt tot een aanzienlijke vermindering van de operationele kasstroom en daarmee op de investeringscapaciteit van WoonCompas.
- De herziening van de Woningwet kan aanzienlijke invloed hebben op het realiseren van nieuwe ontwikkelingen. WoonCompas zal de gevolgen in overleg met deskundigen in beeld brengen, zowel voor de bestaande als voor nieuwe activiteiten.
- De verhuurderheffing bedraagt circa € 300.000 per jaar en lijkt ook ná 2017 van kracht te blijven. De heffing heeft een aanzienlijk negatief effect op de operationele kasstroom en daarmee op de investeringscapaciteit van WoonCompas.
- Nieuwe projecten dienen door de aangescherpte normen en controles vooraf te zijn afgestemd met de externe toezichthouders. Dit beperkt WoonCompas in het uitvoeren van projecten en het financieren hiervan.

Begroting 2015

WoonCompas verwacht in 2015 een positief resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van € 1.190.000. De operationele kasstromen zullen ook de komende jaren positief zijn. Het financiële effect van het nieuwbouw project Musa Katendrecht is duidelijk zichtbaar in de kasstromen. De conclusie is dat de belangrijkste financiële parameters op orde blijven of komen. De verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting kunnen binnen de lopende exploitatie worden opgevangen.

De bedrijfslasten zijn op een acceptabel laag niveau en dragen mede hiertoe bij. De ontwikkelwinst versterkt het eigen vermogen en wordt ingezet voor het aflossen van leningen. Daardoor vaart WoonCompas een financieel gezonde koers.

Parameters 2017

- De interestdekkingsratio (**ICR**) geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente aan de verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Dit kengetal laat dus zien of de exploitatie voldoende winstgevend is. De gewogen gemiddelde ICR voldoet na een korte dip in 2016 aan de WSW-norm(1,4). De ratio stijgt van 1,34 in 2016 tot 1,72 in 2024. WoonCompas voldoet duurzaam aan de gestelde ICR-norm.
- De 'Loan to value' (**LTV**) geeft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed aan ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd. WoonCompas voldoet tot 2017 aan de gestelde norm(75%).
- De **DSCR**, ofwel de 'Debt Service Coverage Ratio'. De DSCR zegt iets over de aflossingsverdien-capaciteit en zet de kasstroom uit operationele activiteiten tot einde levensduur af tegen de rente-uitgaven en fictieve aflossingsverplichtingen. De DSCR van WoonCompas is bij de restant levensduur op basis van bedrijfswaarde voor de jaren 2016 en 2017 een fractie lager dan de norm, namelijk 0,96. WoonCompas voldoet daarna duurzaam aan de norm(1.0).
- De **Solvabiliteit** zet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie af tegen het totale vermogen op basis van bedrijfswaarde. WoonCompas voldoet aan de gestelde norm van het WSW (20%)
- De **Dekkingsratio** meet de omvang van de geldleningen ten opzichte van de onderpandwaarde. De dekkingsratio zal vanaf 2018 voldoen aan de WSW-norm.

Er is geen investeringsbudget vrijgegeven door WoonCompas, de hoogte van de investering zal zich moeten verhouden tot de duur van het exploitatietermijn en herontwikkelingsplan van het middelste bouwdeel ten opzichte van de zijvleugels. Het administratief vastgestelde exploitatietermijn van De Aarhof loopt tot 2032 en zal dus nog 15 jaar door geëxploiteerd worden vanaf 2017. Dit exploitatie termijn wordt als minimum aangehouden voor het herontwikkelingsplan. Het gewenste rendement op het geïnvesteerd vermogen zal worden vastgesteld door middel van de IRR en zal 5% moeten bedragen. Het indirecte rendement mag geen negatieve invloed hebben op De Aarhof als geheel.

WoonCompas heeft door de veranderende situatie omtrent het verzorgingscomplex De Aarhof een aantal uitgangspunten gekozen en doorgevoerd in haar begroting. De huurovereenkomst met Laurens voor verzorgingshuis De Aarhof loopt per 1 januari 2017 af. Dit betekent het volgende voor de begroting en beleid 2015 van WoonCompas:

- Er wordt nog geen grootschalige renovatie ingerekend omdat er nog een onbekende toekomstige ontwikkeling in het verschiet ligt. WoonCompas zal voor borging van een lening daartoe tijdig in contact treden met toezichthouder WSW.
- In de begroting is vanaf 2017 rekening gehouden met een huuropbrengst van € 175 per verzorgingskamer per maand (71 stuks van circa 25 m²) met voortzetting van het huidige niveau van onderhoud en overige lasten. Dit houdt een verlaging van de huuropbrengsten in van circa 58% ten opzichte van het huidige huurniveau (circa € 420 per eenheid per maand);
- De restant exploitatieduur is gelijkgesteld aan de naastgelegen woningen tot 2032.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van De Aarhof is opgedeeld in twee delen. Het ene deel is ‘Aarhof woningen’ bestaande uit de twee zijvleugels van De Aarhof met 121 servicewoningen en een gezondheidscentrum. Het andere deel is ‘Aarhof woonzorgcentrum’ en bestaat uit het middelste bouwdeel met circa 71 verzorgingskamers en gemeenschappelijke voorzieningsruimten.

Aarhof woonzorgcentrum heeft een vrijwel ongewijzigde bedrijfswaarde ten opzichte van eerdere opgaven en bedraagt € 1,6 miljoen per 2015, wat circa € 22.900 per eenheid betekent. Aarhof woningen heeft een bedrijfswaarde van € 6,4 miljoen, wat circa €52.000 per eenheid betekent. Hieronder een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarde tot en met het jaar 2024.

Bedrijfswaarde verloop

In tabel 1 hieronder is het verloop van de bedrijfswaarde van De Aarhof weergegeven. In het deel Aarhof woningen is er sprake van een dalende bedrijfswaarde door afschrijving in de loop der jaren. De bedrijfswaarde van Aarhof woonzorgcentrum is echter meer volatiel, de bedrijfswaarde wordt tot en met 2017 afgebouwd door een nieuw te hanteren huuropbrengst. Na 2017 schommelt de bedrijfswaarde door een aantal geplande technische investeringen waardoor de bedrijfswaarde stijgt.

Verloop bedrijfswaarde De Aarhof (x€1000)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Woningen	€6.503	€6.460	€6.321	€6.156	€5.984	€5.789	€5.576	€5.534	€5.277
Woonzorgcentrum	€1.459	€1.365	€1.388	€1.381	€1.357	€1.342	€1.329	€1.431	€1.423

Tabel 1: Bedrijfswaarde verloop, bron: Begroting 2015-2022 WoonCompas

2.5. TIJD

- *Initiatieffase*: WoonCompas heeft als doelstelling het herontwikkelingsplan voor De Aarhof uiterlijk voor 31.12.2015 vast te stellen. In 2014 zijn er enkele intenties uitgesproken over de toekomst van het complex en is er per februari 2015 begonnen aan het uitvoeren van de initiatieffase. Activiteiten: Marktonderzoek, vaststellen van behoefte, globaal zicht op doelgroepen en gebruikers, conceptontwikkeling en een haalbaarheidsonderzoek

- *Ontwikkelfase*: Als volgens de doelstelling het herontwikkelingsplan klaar ligt voor De Aarhof, kan er begonnen worden aan de ontwikkelfase. De duur van deze fase zal afhangen van het ontwikkelplan, echter staat De Aarhof leeg per januari 2017, waardoor het streven is om de ontwikkelfase af te ronden voor dit moment. Activiteiten: Gesprekken gemeente, ontwerp begeleiding, VO, DO Bestek en tekeningen, financiering regelen en verhuur en verkoop project

- *Realisatie fase*: Wanneer de realisatie begint en hoe lang deze fase zal gaan duren is afhankelijk van het nog op te stellen implementatieplan. Per januari 2017 komt De Aarhof leeg te staan en kan er begonnen worden aan de realisatie, echter bestaan er ook mogelijkheden om samen met de huidige huurder afspraken te maken over een eerdere realisatie, in geheel of in delen. Activiteiten: Aannemerselectie, begeleiding bouw en verhuur

- *Exploitatiefase*: WoonCompas wil De Aarhof in zijn geheel na 1 januari 2017 door exploiteren voor een minimale termijn van 15 jaar tot 2032. Dit exploitatietermijn is gelijk gesteld met de fysiek verbonden zijvleugels. Echter herbestemmingsplannen die met een grote investering het gehele exploitatietermijn kunnen verlengen worden niet uitgesloten.

2.6. KWALITEIT

De kwaliteit waaraan het project moet voldoen wordt volgens vanuit de beleidsmatige aspecten van de organisatie bepaald. Deze beleidsmatige aspecten geven per onderwerp aan wat de eisen zijn.

- *Beleid in stand houden woningbezit:* Bij vervangingsinvesteringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, evenals het gebruik van eindige grondstoffen. WoonCompas heeft daarnaast oog voor flexibiliteit van vorm en functie van haar complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven.

- *Verkoopbeleid:* Het gehele bezit van WoonCompas heeft een directe relatie met de doelgroep en sluit aan bij de doelstelling. Reden tot verkoop is er op ideële gronden niet, de financiën laten het toe om het bezit te continueren en de voorschriften zijn passend. Zo lang deze combinatie van factoren gelijk blijft, is het verkoopbeleid “geen verkoop”.

- *Financieel Beleid:* Waarborgen van de continuïteit, dat is waar WoonCompas zich allereerst op richt ten aanzien van de bedrijfsvoering. Met de hoeveelheid kapitaal kapende maatregelen van de toezichthouders (de verhuurderheffing en saneringssteun), is WoonCompas verplicht om scenario's op te stellen en door te rekenen.

- *Verduurzamingsbeleid:* De Aarhof heeft energielabel c/d. WoonCompas vindt dat veel panden in de portefeuille een beter energielabel kunnen behalen, hier zal WoonCompas komende jaren aan werken. WoonCompas ziet een duidelijk verband tussen leeftijd en energieverbruik voor de panden. Toch is WoonCompas niet heel actief met verbeteringen, de investeringscapaciteit speelt hierbij een rol, bij uitgaven aan de oudere panden in de afgelopen jaren. WoonCompas zoekt naar een juiste balans. WoonCompas is van mening dat energievervalsing kwalijk is, de juiste manier om met huurders aantrekkelijke oplossingen te zoeken behoort tot het streven. Hier ligt een duidelijke taak voor WoonCompas en zij zal hierin nieuwe initiatieven nemen.

- *Leefbaarheid:* WoonCompas heeft de wens dat haar grotere wooncentra betekenis hebben buiten de gebouwgrenzen. Voor de bewoners streeft WoonCompas ernaar dat zij zich thuis voelen aan weerskanten van de voordeur. WoonCompas creëert ruimten voor ontmoeting en stimuleert activiteiten. Daar worden additionele kosten gemaakt die WoonCompas gerechtvaardigd acht. Enerzijds omdat de verhuurbaarheid toeneemt, anderzijds omdat het welzijn toeneemt. WoonCompas voert al jarenlang een actief beleid ten aanzien van de leefbaarheid.

- *Prijs van de woongelegenheden:* WoonCompas streeft ernaar om een marktconforme huurprijs door te voeren aan haar huurder, echter als dit in strijd is met de liberalisatie grens wordt de maximale redelijke huurprijs berekend. Dat komt door de historisch sterke focus op oudere mensen met een kleine beurs en het relatief jonge bezit van WoonCompas. De tweekamerwoningen zijn beperkt van grootte en blijven daardoor aantrekkelijk qua prijs, ondanks de hogere huur per vierkante meter. WoonCompas let op prijs-kwaliteit verhoudingen en bewaakt betaalbaarheid, zeker nu WoonCompas ziet dat huurachterstanden oplopen. WoonCompas kent een complexgewijs prijsbeleid, wat kan veranderen als gevolg van overheidsmaatregelen.

3. LITERATUUR

Publicaties

- M. Korthorst, (december 2014), *WoonCompas Jaarplan 2015*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas, (december 2014), *Begroting 2015-2024*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas, (mei 2014), *Jaarverslag 2013 Stichting WoonCompas*, WoonCompas, Rotterdam
- W. Vos en M. Roekx, (februari 2012), *Maatschappelijke visitatie WoonCompas*, Ecorys, Rotterdam

Interne documentatie

- M. Korthorst, (oktober 2014), *Tussenrapportage Strategie*, WoonCompas, Rotterdam

Digitale bronnen

- WoonCompas, (2015), Startvisie WoonCompas
Geraadpleegd op 9 februari 2015, van
<http://wooncompas.nl/startvisie>
- WoonCompas, (2015), Ambitie & Aandachtsgebieden WoonCompas
Geraadpleegd op 9 februari 2015, van
<http://wooncompas.nl/ambitie-aandachtsgebieden>
- WoonCompas, (2015), Verantwoording WoonCompas
Geraadpleegd op 9 februari 2015, van
<http://wooncompas.nl/verantwoording>

Bijlage 3

Objectanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:	Ivo Donker
Studentnummer:	0850750
Stage bedrijf:	WoonCompas
Bedrijfsbegeleider:	Dhr. E.Schopman
Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij Hogeschool Rotterdam
Docentbegeleider:	Dhr. O.Klein
Datum:	23 februari 2015
Plaats:	Rotterdam

INHOUD

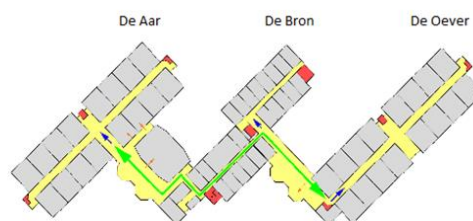
1. DE AARHOF	2
1.1. Indeling.....	2
1.2. Buitenruimte	3
1.3. Specificaties ruimte	3
1.4. Opbouw & materiaalgebruik	3
2. FUNCTIE EN GEBRUIKERS	4
2.1. Functie	4
2.2. Gebruikers	5
2.3. Functionele staat.....	5
3. HUIDIGE TECHNISCHE STAAT	6
3.1. Staat van onderhoud	6
3.2. Installatietechnische aspecten.....	7
4. JURIDISCHE EN WETTELIJKE ASPECTEN	8
4.1. Eigendom.....	8
4.2. Huurders en huurcontracten	8
4.3. Wet en regelgeving herontwikkeling.....	8
5. VISIE GEMEENTE	9
5.1. Invloed op De Aarhof.....	9
6. LITERATUURLIJST	10

1. DE AARHOF

De Aarhof dateert uit 1983 en is in 2005 deels gerenoveerd door het doorvoeren van een aantal technische verbeteringen ten behoeve van de zijvleugels, waaronder het toevoegen van een liftinstallatie en het verbeteren van de woningtoegang. Het complex heeft een gedateerde uitstraling. De buitenkant van het complex heeft een grauwe maar degelijke uitstraling, een bruine steen en houten blauw geschilderde kozijnen. De kleurstelling binnen het gebouw is typerend voor de jaren '80. Er ligt oude en versleten vloerbedekking en de muren zijn onbewerkt waardoor het schoonmetselwerk zichtbaar is, deze combinatie zorgt voor een donkere uitstraling.

1.1. INDELING

De Aarhof bestaat uit drie gebouwdelen verbonden door een laagbouw. In de middelste woontoren, 'De Bron' genaamd, wordt intramurale verzorgingshuiszorg geboden. In de twee buitenste woontorens, 'De Aar' en 'De Oever', zijn seniorenwoningen gesitueerd. In de laagbouw zijn algemene ruimten gesitueerd, die zowel door de bewoners van het verzorgingshuis als van de seniorenwoningen worden gebruikt. Het woonzorgcentrum De Aarhof is als volgt te visualiseren:



Figuur 1: Plattegrond De Aarhof, bronL Achief WoonCompas

	De Aar	De Bron	De Oever
Begane grond	13 tweekamerappartementen	8 eenkamerverzorging 2 tweekamerverzorging	Gezondheidscentrum
1 ^e verdieping	15 tweekamerappartementen 2 logeerkamers	18 eenkamerverzorging	15 tweekamerappartementen 2 logeerkamers
2 ^e verdieping	16 tweekamerappartementen	19 eenkamerverzorging 2 tweekamerverzorging	16 tweekamerappartementen
3 ^e verdieping	16 tweekamerappartementen	21 eenkamerverzorging 1 tweekamerverzorging	16 tweekamerappartementen
4 ^e verdieping	-	-	16 tweekamerappartementen

Tabel 1: Verdeling wooneenheden De Aarhof, bron: Bouwtekeningen 2008

In De Aar zijn naast de appartementen voor de bewoners, een ruimte voor de huismeester, enkele handelruimten, een paar kantoorruimten en een vergaderruimte voor onder meer de bewonerscommissie gesitueerd.

In laagbouw tussen De Oever en De Bron zijn de receptie, het mortuarium een ontvangstruimte en enkele kantoren ondergebracht. In De Bron is een grote keuken. In de laagbouw tussen De Bron en De Aar zijn de algemene ontmoetingsruimte en de grote vergaderzaal, waar onder meer kerkdiensten worden gehouden, ondergebracht. Er is een winkel, een kapsalon, een bibliotheek, een wasserette en een studio van waaruit de interne radio- en televisie-uitzendingen worden verzorgd. (Bouwtekeningen, 2008)

1.2. BUITENRUIMTE

De Aarhof heeft op haar eigen kadastraal perceel de beschikking over eigen buitenruimte. Dit betekent een buitenstrook om het bebouwde deel en twee binnentuinen gelegen tussen de drie gebouwdelen. Deze binnentuinen zijn ongeveer 225m² groot per tuin. De tuinen worden momenteel gebruikt door bewoners uit alle drie de gebouwdelen van De Aarhof. De tuinen beschikken over een terras, een terrasoverkapping, een kruidentuin en broeikas.



Figuur 2: Buitenruimte De Aarhof, bron: Kadaster



Figuur 3: Tuin De Aarhof, bron: Arcief WoonCompas

1.3. SPECIFICATIES RUIMTE

- Bruto vloeroppervlakte: 16.706 m² BVO
- Gebruikersoppervlakte: 12.919 m² GBO

Voor het bepalen van het GBO is voor het zorgdeel de volledige infrastructuur meegerekend in het programma. (BOAG, 2003)

1.4. OPBOUW & MATERIAALGEBRUIK

De opbouw en het materiaalgebruik van De Aarhof beperkt zich tot het middelste bouwdeel van De Aarhof, De Bron. Voor de twee zijvleugels zijn geen bouwkundige aanpassingen in het verschiep door het huidige gebruik. Gegevens zijn verworven uit het Bestek en voorwaarden & Bestek tekeningen, december 1980. (Architectenburo de raad, 1980)

Gebouwelement	Materiaalgebruik	Opbouw
Riolering	PVC	Aangesloten op het gemeenteriool
Heiwerk	Prefab beton	Prefab betonpalen
Fundering	Prefab en situ beton	Balkenfundering
Casco draagconstructie	Prefab en situ beton	Vast stramien
Vloeren	Situ beton	In het werk gestort beton
Balkons	Prefab beton	Balkonplaten waterdicht
Dak	Hout en bitumen	Plat dak van een houten dakconstructie bedekt met bitumen en grind
Buiten gevel	Steen	Schoonmetselwerk in halfsteens wild verband, 100mm
Spouwmuur	Polyetheenschuim	50mm isolatie, 10mm lucht
Binnen gevel	Zandkalksteen	Halfsteensmuur, 100mm dik
Gevelopeningen	Hout	Kozijnen met opgaande ramen
Raam	Hout en glas	Verouderd dubbelglas

Tabel 2: Opbouw & Materiaal gebruik De Aarhof, bron: Bestek De Aarhof 1979

2. FUNCTIE EN GEBRUIKERS

2.1. FUNCTIE

De Aar

In de Aar zijn 60 servicewoningen gevestigd verdeeld over vier verdiepingen. De bewoners van de servicewoningen wonen in beginsel zelfstandig maar kunnen een beroep doen op de medewerkers van het verzorgingshuis gevestigd in De Bron en kunnen ook gebruik maken van de algemene voorzieningen. Hiermee vallen deze servicewoningen onder de extramurale zorgvoorziening. (BOAG, 2003)

De Oever

Op de begane grond van De Oever is een gezondheidscentrum gevestigd, vanuit het centrum wordt geïntegreerde eerstelijns gezondheidszorg geleverd. Bestaande o.a. uit huisartsen, fysiotherapie, thuiszorg, een psycholoog, een maatschappelijk werker en een diëtiste. Daarnaast zijn in De Oever 61 servicewoningen verdeeld over de eerste verdieping tot de vierde verdieping. De bewoners van de servicewoningen wonen in beginsel zelfstandig maar kunnen een beroep doen op de medewerkers van het verzorgingshuis gevestigd in De Bron en kunnen ook gebruik maken van de algemene voorzieningen. Hiermee vallen deze servicewoningen onder de extramurale zorgvoorziening. (BOAG, 2003)

De Bron

In het middelste bouwdeel De Bron is woonzorgcentrum De Aarhof gevestigd en heeft een erkende capaciteit van 71 intramurale verzorgingshuisplaatsen. De oorspronkelijke ziekenafdeling wordt gebruikt voor tijdelijke opnamen. Daarnaast levert De Aarhof de volgende aanvullende zorg- en dienstverlening voor haar bewoners:

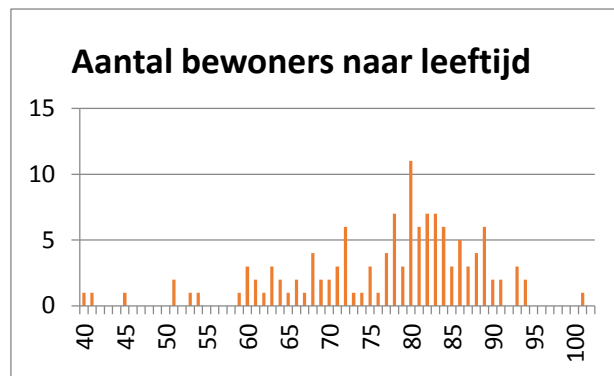
- *Tijdelijke opname en nachtopvang*: De Aarhof biedt 5 plaatsen, aan ouderen die hiervoor geïndiceerd zijn, de mogelijkheid om tijdelijk opgenomen te worden, bijvoorbeeld na een ziekenhuisopname of gedurende de vakantie van de mantelzorg. Voor tijdelijke opnamen en nachtopvang zijn enkele appartementen in het verzorgingshuis en enkele servicewoningen gereserveerd.
- *Substitutie verpleeghuiszorg*: In samenwerking met het verpleeghuis De Vijf Havens wordt aan tien cliënten met een psychogeriatrische verpleeghuisindicatie extra zorg geboden. Deze cliënten wonen in een appartement in het verzorgingshuis en hebben daarnaast een gezamenlijk dagprogramma in een daarvoor bestemde ruimte.
- *Maaltijdverstrekking*: De keuken van De Aarhof bereidt maaltijden voor bewoners van het verzorgingshuis en de servicewoningen en aan cliënten buiten De Aarhof.
- *Recreatieve activiteiten*: Er worden tal van activiteiten georganiseerd binnen De Aarhof. Deze activiteiten zijn in principe toegankelijk voor cliënten van het verzorgingshuis en voor bewoners van de servicewoningen.
- *Alarmering*: De huurders van de servicewoningen zijn aangesloten op het alarmeringssysteem van De Aarhof. Zo nodig wordt vanuit het verzorgingshuis eerste hulp geleverd. Tevens maken deze bewoners gebruik van het telefoonsysteem van De Aarhof.
- *Technische dienstverlening*: De huismeester, in dienst van WoonCompas, verzorgt de kleine technische diensten in De Aarhof en is circa 16 uur per week aanwezig. Zowel de cliënten van het verzorgingshuis als de bewoners van de servicewoningen kunnen een beroep op de huismeester doen. (BOAG, 2003)

2.2. GEBRUIKERS

De Aar & De Oever

De gebruikers van De Aar en De Oever zijn bewoners van de servicewoningen, dit zijn ouderen met een directe zorgvraag die wooncomfort wensen en behoefte hebben aan veiligheid en service.

De 128 bewoners van de servicewoningen hebben een gemiddelde leeftijd van 77 jaar. Dit zijn de huurders met een gemiddelde leeftijd van 77,5 jaar en de mede-contractanten met een gemiddelde leeftijd van 73,6 jaar. De standaarddeviatie is 11,28, in figuur 4 rechts weergegeven is een precieze leeftijdsverdeling weergegeven. De jongste bewoner is 40 jaar en de oudste bewoner 101 jaar. (peildatum 23 februari 2015)



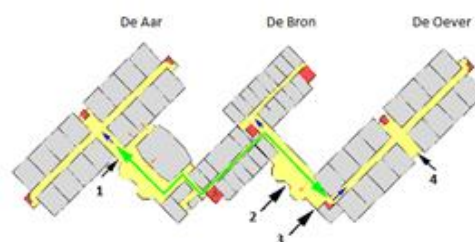
Figuur 4: bron: Bewonersbestand WoonCompas

De Bron

De Bron wordt volledig gehuurd door de zorginstelling Laurens, deze huisvest ouderen die behoefte hebben aan intramurale zorg. Ook worden de gemeenschappelijke functies in dit bouwdeel gebruikt door de bewoners van De Aar en De Oever.

2.3. FUNCTIONELE STAAT

- *Logistiek*: In figuur 5, hier rechts, staan de logistieke stromen van de begane grond weergegeven. De verdiepingen hierboven gelegen hebben dezelfde gangenstructuur zonder de tussen gelegen verbindingsgangen tussen de drie gebouwdelen. De gangen en de deuren voldoen aan de normen voor bestaande- en nieuwbouw.



Figuur 5: Logistieke stromen De Aarhof

De zwarte pijlen geven de entrees van de verschillende functies aan. Nummer 1 geeft de entree aan van de servicewoningen van De Aar, nummer 2 is de entree van het huidige intramurale verzorgingsstehuis, nummer 3 is de entree van de servicewoningen van De Oever gelegen op de eerste tot vierde verdieping en nummer 4 is de entree van het gezondheidscentrum gevestigd op de begane grond van De Oever. (BOAG, 2003)

- *Toegankelijkheid*: De toegankelijkheid via de corridorontsluiting van de servicewoningen van De Aar en De Oever is recent aangepast zodat deze voldoen aan de eisen van rolstoeltoegankelijkheid. Ook worden de sanitaire voorzieningen van deze servicewoningen stapsgewijs vernieuwd en aangepast aan de huidige eisen van rolstoeltoegankelijkheid. De entrees en het sanitair van de verzorgingsappartementen voldoen echter niet aan de rolstoeltoegankelijkheidseisen. (BRISbouwbesluit, 2015)

- *Stramien & verdiepingshoogte*: Het gehele complex De Aarhof is opgebouwd in een vast stramien, dit stramien is 3900mm over de lengte van de gebouwdelen. De verdiepingshoogte is 2400mm. (Architectenburo de raad, 1980)

- *Wooneenheden*: De servicewoningen in De Aar en De Oever zijn circa 61m² nvo groot en beschikken over een zelfstandige keuken en sanitaire voorziening. Verder beschikken deze appartementen over een buitenterras van circa 3,80m². De verzorgingshuisappartementen in De Aar zijn ongeveer 25 m² nvo met een zelfstandige sanitaire voorziening maar geen zelfstandige keuken voorziening. Verder hebben deze appartementen geen beschikking over een persoonlijke buitenruimte. (Architectenburo de raad, 1980)

3. HUIDIGE TECHNISCHE STAAT

3.1. STAAT VAN ONDERHOUD

De algemene staat van onderhoud per februari 2015, op basis van inzichten van de Manager Techniek van WoonCompas en de meerjaren onderhoudsbegroting.

Fundering en onderbouw: De Aarhof is gebouwd op een balkenfundering. De staat van deze fundering is goed, er zijn geen technische problemen die ontstaan op basis van een slechte fundering. Er is een kruipruimte tussen de fundering en de begane grond, deze is vrij schoon maar vertoont plaatselijk problemen met de waterleiding door een hoog vochtig klimaat.

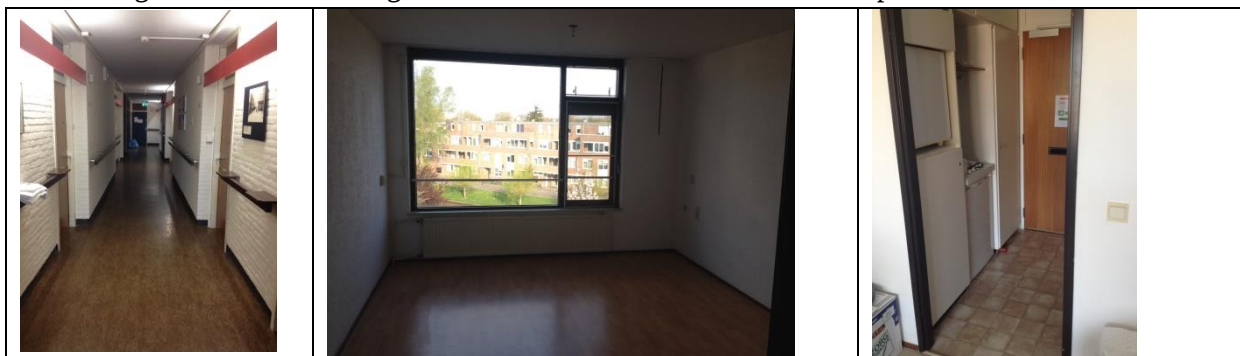
- **Draagstructuur:** Het casco van De Aarhof is opgebouwd door de ‘in het werk gestorte betonnen constructie’. Deze draagstructuur is in goede staat en vertoont geen technische gebreken.

- **Omhulling:** De omhulling van het complex is opgebouwd uit metselwerk en houten kozijnen en puin, is in redelijke staat van onderhoud. Het schilderwerk is goed en wordt in een cyclus van 6 jaar onderhouden, dit is in 2009 voor het laatst uitgevoerd. Het voegwerk van het complex is ook in een goede staat. De betonbanden in de gevels vertonen plaatselijke beschadigingen, deze worden in 2015 hersteld. Verder heeft de schil van het gebouw verouderd dubbelglas.



Enkele aandachtspunten van de omhulling van het complex zijn de tussenbouw en het dak van De Bron. De tussenbouw tussen de gebouwdelen is opgebouwd uit houten puin die in een slechte staat verkeren, er is op verschillende plekken sprake van houtrot en lekkende ramen ook het dak van deze ruimten is aan vervanging toe. De daken van De Aar en De Oever zijn in 2008 vervangen, echter is het dak van De Bron destijds niet vervangen omdat er nog geen zicht was op een langdurig exploitatie termijn.

- **Afbouw en inrichting:** De binnenkant van De Aarhof heeft een gedateerde uitstraling vanuit de bouwjaar jaren '80, echter oogt het complex van binnen wel onderhouden en gestructureerd. De verkeersruimten ogen echter donker en geven een verouderde indruk aan het complex.





3.2. INSTALLATIETECHNISCHE ASPECTEN

- *CV ketels:* De Aarhof is voorzien van stadsverwarming, met stadverwarming is er geen eigen cv-ketel. Via een netwerk van waterleidingen komt er warm water uit de kraan en warmte in huis. Het warme water van de stadsverwarming ontstaat door restwarmte van bijvoorbeeld de industrie. Op de begane grond van De Aar is het ketelhuis gevestigd, deze verdeelt het warme water in drie leidingen naar de verschillen gebouwdelen. De servicewoningen in De Aar en De Oever hebben een eigen verbruiksmeter, echter heeft De Bron met de verzorgingskamers één verbruikersmeter.

- *Liften:* De liften dateren van 1983. In 2007 zijn de liften in de zijvleugels technisch en esthetisch verbeterd, zo is de besturing vervangen en zijn er nieuwe sensoren geplaatst in de liftdeuren. In de Oever is een tweede lift gerealiseerd, voor de nieuwe entree van het gezondheidscentrum. De liften in De Bron zijn nog niet vervangen, één lift wordt in 2015 vervangen, de kosten hiervoor zijn circa €21.000 prijspeil 2015. De vervanging van de tweede lift is uitgesteld met het oog op de toekomstige ontwikkeling met dit bouwdeel.

- *Waterbeheer:* De servicewoningen in de zijvleugels hebben elk een eigen watermeter, de zorgappartementen in De Bron hebben geen eigen meter maar een gezamenlijke watermeter voor het gehele complex. Ook staat De Bron als prioriteit aangemerkt op het gebied van legionella beheer, in 2015 zullen er maatregelen getroffen worden die ervoor zorgen dat het weer voldoet aan de legionellapreventie eisen.

- *Brandveiligheid:* De brandveiligheidseisen verschillen per gebruiksfunctie, indeling en gebruik van een object. Door de functie ‘verzorgingstehuis’ van De Bron behoort het te voldoen aan het wettelijk kader voor de brandveiligheid. Aan deze eisen wordt echter niet voldaan in het huidige gebruik. De aanwezige brandmeldinstallatie voldoet niet, echter zijn hierover afspraken gemaakt met de brandweer om deze in de loop der tijd aan te passen zodat deze weer gaan voldoen aan de eisen van het huidige gebruik. In de zijvleugels is geen brandmeldinstallatie aanwezig omdat het hier gaat om zelfstandige wooneenheden.

- *Mechanische ventilatie:* Op het dak staan mechanische ventilatiekasten, deze voorzien de woningen hier recht onder van ventilatie. Dit betekent dat één mechanische ventilatiekast vier woningen voorziet van ventilatie. Elke woning heeft drie ventilatie aansluitingen: in de badkamer, de wc en in de keuken.

4. JURIDISCHE EN WETTELIJKE ASPECTEN

4.1. EIGENDOM

WoonCompas is de eigenaar van de gehele opstal De Aarhof en gronden. Het betreft de Onroerende Zaken kadastraal bekend bij de Gemeente Rotterdam als, sectie BA nummers 1336 en 1337. In gebruik ten behoeve van: “Onroerende zaken die in corporatieverband gericht zijn op wonen, zorg en ondersteunende dienstverlening (hieronder vallen niet commerciële functies zoals winkels en horeca) in de woningprijscategorie van uitsluitend de sociale tot maximaal de middeldure woningbouw.” (BOAG, 2003)

4.2. HUURDERS EN HUURCONTRACTEN

Gezondheidscentrum

Gezondheidscentrum Zevenkamp huurt de volledige begane grond van het bouwdeel De Oever, Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 18 jaar, ingaande op 1 juli 2011 lopende tot en met 30 juni 2029. Na deze periode wordt de overeenkomst voortgezet voor een periode van 5 jaar. (WoonCompas, 2015)

Bewoners servicewoningen

De bewoners van de servicewoningen huren een zelfstandige woning, een gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233, van het Burgerlijk Wetboek en hebben beschikking over twee kamers. De huur voor deze servicewoningen is circa € 508,44 per maand. (WoonCompas, 2015)

Laurens

De huurovereenkomst voor De Aar is gesloten in december 2003 en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Tussentijds is deze overeenkomst aangevuld en heeft Laurens van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de huur op te zeggen per 1 januari 2017. Hiermee zal ook de gebruikersovereenkomst van de Kapsalon, gevestigd op de begane grond, per januari 2017 beëindigd worden. (WoonCompas, 2015)

4.3. WET EN REGELGEVING HERONTWIKKELING

Crisis- en herstelwet

Er is aan de Crisis- en herstelwet een nieuwe categorie toegevoegd, waarmee er meer ruimte komt voor transformatie van leegstaande gebouwen. Indien het gaat om een tijdelijke woonbestemming, zorgt het nieuwe, reeds in werking getreden artikel 15 lid 4a van de Leegstandwet er bovendien voor, dat een daarbij qua tijdsduur passende vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden verkregen. Ook voor een permanente herbestemming in afwijking van het bestemmingsplan wordt de procedure voor bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom belangrijk vereenvoudigd. (P.Kemp, 2013)

Bouwbesluit

De Crisis- en herstelwet is slechts een onderdeel van het pakket aan regelgeving, die transformatie van leegstaand vastgoed makkelijker maakt. Bij transformatie van leegstaand vastgoed speelt namelijk ook de bouwregelgeving een rol. Deze regelgeving was tot de invoering van het Bouwbesluit 2012 verdeeld over een groot aantal voorschriften, waardoor het lastig en dus ook kostbaar was om een initiatief voor transformatie van een leegstaand vastgoed om te zetten in een concreet project. Deze belemmering is bij de invoering van het Bouwbesluit 2012 grotendeels opgeheven. Het Bouwbesluit 2012 heeft daarnaast een einde gemaakt aan de rechtsonzekerheid bij het bepalen van het vereiste kwaliteitsniveau voor het te transformeren vastgoed. Nu kan een initiatiefnemer aan de hand van de bouwvoorschriften zelf bepalen aan welke regels moet worden voldaan. (P.Kemp, 2013)

5. VISIE GEMEENTE

Het beleid het stadskwartier geeft de belangen weer van het specifieke stadskwartier van Rotterdam, in dit geval stadskwartier Prins Alexander. Stadskwartieren hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen, zodat zij hun beleidsdoelen ook kunnen realiseren. Gebiedsbestemmingsplannen worden door de Raad van Rotterdam vastgesteld. De deelraad van een stadskwartier is bevoegd om wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en projectbestemmingsplannen vast te stellen. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

Gebiedsvisie Prins Alexander 2010 – 2014

Zevenkamp: In 2009 is in opdracht van de deelgemeente, dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting en de woningcorporaties een wijkanalyse voor Zevenkamp gemaakt. In het rapport staat dat de wijk goed functioneert en op de onderzochte indicatoren boven het Rotterdamse gemiddelde scoort. Wel geeft het onderzoeksrapport aan dat in Zevenkamp enkele ruimtelijke opgaven zijn. Het gaat om vraagstukken betreffende het snippergroen, parkeertekorten en de inrichting van de buitenruimte. Het rapport geeft aan dat in Zevenkamp ook enkele sociaaleconomisch kwetsbare buurten zijn. In het rapport staan oplossingsrichtingen, aanbevelingen voor nadere inventarisaties en bevat de aanbeveling aan de corporaties terughoudend te zijn met het verkopen van hun bezit. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

Door de ligging van de wijk aan de Zevenhuizerplas zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. Het strand en de boulevard zijn reeds gerealiseerd. Overige recreatieve voorzieningen worden met name geconcentreerd in het Oeverpark. Het Oeverpark ligt aan de Zevenhuizerplas. Er wordt een combinatie van openbaar park, indoorrecreatie, een jachthaven en een teleskibaan gerealiseerd. De Kosboulevard verbindt de verschillende activiteiten in het Oeverpark. In het meest westelijke deel is ruimte gereserveerd voor outdoor recreatie en er is een onderkomen voor de scouting gerealiseerd. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

Horecagebiedsplan Prins Alexander 2012-2014

De belangrijkste doelstellingen uit het horecagebiedsplan zijn, concentratie van horecavoorzieningen in of nabij voorzieningenclusters, beschermen van het woon- en leefklimaat en het geven van een kwaliteitsimpuls. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

Zevenkamp: Voor de wijk Zevenkamp bestaat de ambitie dat het Winkelcentrum Ambachtsplein wordt gemoderniseerd en dat wordt meegewerkt aan verbouwplannen en aan het verbeteren van de openbare ruimte. De aantrekkelijkheid en levendigheid van het Ambachtsplein is gebaat bij meer detailhandel gerelateerde horeca zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant. In de woongebieden van Zevenkamp is de gewenste ontwikkeling gericht op consolidatie. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

5.1. INVLOED OP DE AARHOF

Aspecten uit de gemeentelijke visie op Zevenkamp die van invloed zijn of kunnen zijn op het complex De Aarhof, zijn als volgt:

- Aanbeveling aan de corporaties terughoudend te zijn met het verkopen van bezit in Zevenkamp
- Verbetering openbare ruimte in en om het winkelcentrum, De Aarhof ligt hiernaast gelegen waardoor dit directe invloed kan hebben.
- In de woongebieden van Zevenkamp is de gewenste ontwikkeling gericht op consolidatie, waardoor en geen intenties zijn om ingrijpende veranderingen door te voeren.

6. LITERATUURLIJST

Interne documenten

- M.Korthorst, (december 2014), *WoonCompas Jaarplan 2015*, WoonCompas, Rotterdam
- WoonCompas, (december 2014), *Begroting 2015-2024*, WoonCompas, Rotterdam
- BOAG BV (oktober 2003), *Huisvestingsplan De Aarhof*, BOAG BV, Rotterdam
- WoonCompas, (2014), *Meerjaren onderhoudsbegroting De Aarhof*, WoonCompas, Rotterdam
- Architectenburo de raad, (december 1980), *Bestek en voorwaarden*, Architectenburo de raad, Rotterdam
- WoonCompas (2015), huurdersbestand WoonCompas, WoonCompas, Rotterdam
- Diverse bouwtekeningen complex De Aarhof

Publicaties

- N. v. Roy & S. Vermeulen, (2014), *Eerst onderzoeken, dan herbestemmen*, Ergoed, Brussel
- Ing. C.G.A.M. Meereboer, (september 2011), *Meerwaarde door herontwikkeling*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam
- Deelgemeente Prins Alexander, (mei 2010), *Toekomstvisie 2020 en gebiedsvisie 2010-2014*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam

Artikel

- Paula Kemp, (mei 2013), *Steeds meer juridische ruimte voor transformatie vastgoed*, RuimteVolk 2013

Digitale bronnen

- Kennisbankherbestemming, (2015), Tijdelijk gebruik/wet en regelgeving Geraadpleegd op 20 februari 2015
<http://www.kennisbankherbestemming.nu/kennisdossiers/tijdelijk-gebruik/wet-en-regelgeving/omgevingsvergunning>
- BRISbouwbesluit, (2015), Bouwbesluit 2012 Geraadpleegd op 20 februari 2015, van
<http://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012>

Bijlage 4

Locatieanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

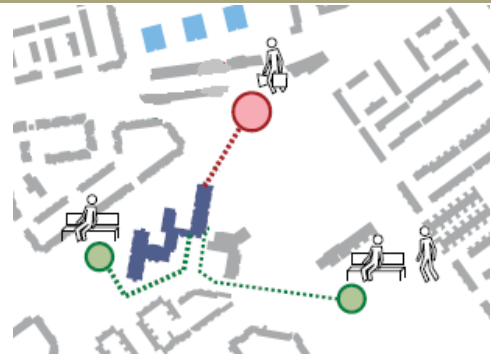
13 maart 2015
Rotterdam

INHOUD

1. LOCATIE	2
2. VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST	3
2.1. Verleden	3
2.2. Heden	3
2.3. Toekomst	3
3. RUIMTELIJK	4
3.1. Bebouwing.....	4
3.2. Openbare ruimte	4
3.3. Groen en ecologie.....	4
4. VOORZIENINGEN	5
4.1. Winkels.....	5
4.2. Horeca	5
4.3. Recreatie	5
4.4. Onderwijs	5
5. FOTOREPORTAGE	6
6. STADVISIE (DEELGEMEENTE)	7
7. BESTEMMINGSPLAN	8
7.1. Bestemming.....	8
7.2. Ontwikkelingen in directe omgeving De Aarhof	9
8. ONTSLUITING EN PARKEERVOORZIENINGEN	10
8.1. Ontsluiting autoverkeer	10
8.2. Openbaar vervoer	10
8.3. Parkeervoorzieningen	10
9. LITERATUURLIJST	11

1. LOCATIE

De Aarhof ligt in de Rotterdamse wijk Zevenkamp en behoort tot de deelgemeente Prins Alexander. Zevenkamp is opgebouwd uit vier wijken, waarin De Aarhof een centrale ligging heeft tegen het winkelcentrum aan. Hiermee zijn de winkelveorzieningen in de wijk op loopafstand, ook ligt De Aarhof dichtbij twee openbare groenvoorzieningen die mogelijkheden bieden voor recreatie.



Figuur 1: Ligging De Aarhof, bron: 7up

Zevenkamp wordt beschreven als een gewone wijk voor de gewone Rotterdammer. Het is een stadswijk met een naar binnen gekeerd karakter en heeft te maken met een saai imago. Er zijn veel verenigingen in de wijk actief maar er is ook sprake van een toenemende eenzaamheid onder ouderen.



Figuur 2: Ligging in Zevenkamp, bron: Kaartgegevens Google 2015

2. VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST

2.1. VERLEDEN

De grond onder Zevenkamp was tot 1978 niet van Rotterdam. Na een grondruil met Capelle aan den IJssel en Zevenhuizen hoorde het pas bij Rotterdam. De locatie van Zevenkamp was één van de diepste polders van Nederland en werd in 1978 Rotterdams grondgebied. De Zevenhuizerplas werd uitgegraven en met de zo verkregen grond werd het polderlandschap opgespoten, waardoor het mogelijk werd om de slappe ondergrond te bebouwen. In 1979 werden de eerste woningen gebouwd. (7up, 2012)



Figuur 3: Structuur Zevenkamp, Bron: 7up

Tussen 1979 en 1986 is Zevenkamp gebouwd tot een van de grootste '70-'80 wijken van Nederland. Gericht op een aantrekkelijke woonomgeving voor eengezinswoningen, waar in Rotterdam een groot tekort aan was. De wijk is opgebouwd in vier deelplannen. Deelplan 1 en 2 hebben een structuur met woonerven, kleine straten en pleinen. Deel 3 en 4 zijn hierna gerealiseerd toen er veranderende inzichten waren over de structuur ideeën van de jaren '70, hierdoor kwam de rechthoekige opbouw terug in de structuur. (7up, 2012)

2.2. HEDEN

Zevenkamp fungeert momenteel als woonwijk en heeft een gevarieerd woningaanbod van ongeveer 7000 woningen waar veel verschillende bevolkingsgroepen wonen en er sprake is van een vergrijzing van de wijk. Verder heeft de wijk te maken met vandalisme en graffiti door jongeren. Midden in de wijk ligt het winkelcentrum Ambachtsland. Het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de wijk is goed. Echter mist Zevenkamp een aantrekkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten, zoals levendige straten en pleinen. (7up, 2012)

2.3. TOEKOMST

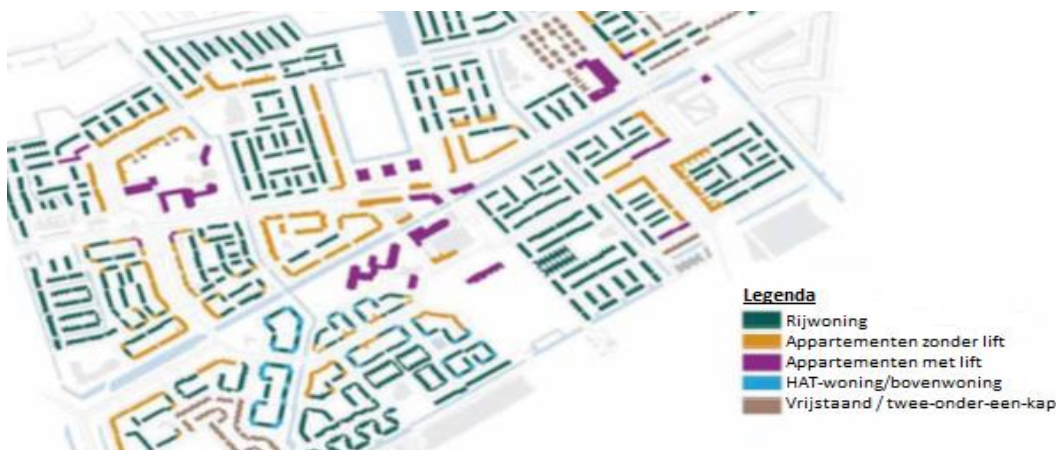
Omdat de wijk Zevenkamp belangrijke onderdelen mist zoals een aantrekkelijk ontmoetingsplein, een aanbod van activiteiten en een aantrekkelijk architectuur zal de wijk zich moeten inspannen om een aantrekkelijke woonomgeving te worden en te blijven. Zevenkamp wil een gewone woonwijk zijn voor gewone mensen die werken en genieten van het leven en natuur.

Om hier invulling aan te geven is er onder andere gestart met een integrale aanpak van het Winkelcentrum Zevenkamp om deze aantrekkelijker te maken. Winkeliers, eigenaar NSI en de deelgemeente Prins Alexander hebben een integrale aanpak afgestemd. Uit het plan blijkt dat een gezamenlijke en gestructureerde aanpak het winkelcentrum weer toekomstbestendig kan maken. De uitvoering van een aantal maatregelen voor de korte termijn is al gestart, onder andere extra onderhoud in de buitenruimte en het vervangen van camera's bij het metrostation. Op langere termijn wordt er gewerkt aan de veiligheid, levendigheid en een prettig verblijfsklimaat. (Deelgemeente Prins Alexander, 2013)

3. RUIMTELIJK

3.1. BEBOUWING

In de wijk Zevenkamp staan 7.145 woningen, waarvan 36% koop en 64% huur. Er zijn verschillende bouwstijlen en woningtypes: eengezinswoningen, appartementen en maisonnettes, waarvan ongeveer de helft bestaat uit eengezinswoningen. De appartementen en maisonnettes bevinden zich grotendeels in gestapelde bouw van 3 tot 5 verdiepingen en zijn voornamelijk langs de Zevenkampsering gevestigd en rondom het centraal gelegen winkelcentrum. De eengezinswoningen zijn grotendeels opgebouwd uit baksteen en hebben een schuin dak met dakpannen. Ook hebben veel woningblokken de bergingen aan de voorkant, waardoor er weinig contact is met de straat. Veel achterkanten van de woningen grenzen aan de openbare ruimte maar missen contact met de openbare ruimte door hoge schuttingen. De meerlaagse bouw in de wijk is vaak uitgevoerd met poortgebouwen. (Deelgemeente Prins Alexander, 2013)



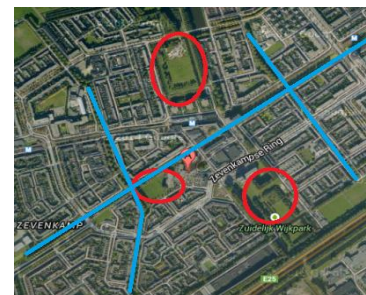
Figuur 4: Type woningen Zevenkamp, bron: Gemeente Rotterdam

3.2. OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in de wijk Zevenkamp is vooral bestraat ingericht met 30x30 tegels, betonstraatstenen en asfalt en heeft verder weinig andere materialen. Een probleem dat veel terugkomt in de openbare ruimte is de overlast van graffiti. Daarnaast is er veel niet gebruikte openbare ruimte met veel onduidelijke overgangen tussen openbare en privé ruimte. In Zevenkamp is er weinig sprake van verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. (7up, 2012)

3.3. GROEN EN ECOLOGIE

Het noorden van Zevenkamp ligt tegen de natuurgebieden de Rotte, Rottemeren, Zevenhuizerplas en het Lage en Hoge Bergse Bos, echter valt hiervan niks te merken in de wijk Zevenkamp. Zevenkamp heeft binnen de wijk een grote hoeveelheid groen, maar dit is monotoon en eensoortig. Er lopen ook een aantal singels door Zevenkamp die belangrijk zijn voor de groen kwaliteit. In figuur 5 hiernaast, staan in het rood de openbare groenvoorzieningen in de direct omgeving van De Aarhof aangegeven. In het blauw staan de singels aangegeven, de horizontale lopende singel loopt direct langs De Aarhof en is daarmee van positieve invloed.



Figuur 5: Bron: Kaartgegevens Google 2015

4. VOORZIENINGEN

4.1. WINKELS

Zevenkamp heeft naast wonen een bescheiden programma. Er is een klein winkelcentrum gevestigd in het centrum bij metrostation Ambachtsland en nog een kleinere bij metrostation Nieuw-Verlaat. Het winkelcentrum bij Ambachtsland ligt op 3 minuten lopen vanaf De Aarhof, wat zorgt voor een zeer goed bereikbaar voorzieningen niveau. Het is een gedateerd winkelcentrum (bouwjaar 1983) met een aanbod van primaire en secundaire levensmiddelen behoefte voor de buurt. Er is onder andere aanwezig: een bakker, Blokker, Coop supermarkt, Visspecialzaak, Kruidvat, Lidl supermarkt, een Kapper en de Wibra.

Afgelopen jaren heeft het winkelcentrum te maken gehad met een verdeelde leegstand (bezettingsgraad 78%). Echter heeft eigenaar NSI hier met succes op in gespeeld door de branchering aan te passen op de lokale bevolking. Sinds 1 jaar kent het winkelcentrum geen leegstand meer, door het vestigen van low-budget winkels, zoals de vestiging van de Lidl, Big Bazar en de Wibra. NSI heeft verder geen omvangrijke veranderingen in de planning maar past haar winkelcentrum aan op de lokale vraag naar dagelijkse producten. Ook is in samenwerking tussen de gemeente, de winkeliersvereniging en de eigenaar NSI een actieplan opgesteld waarmee verschillende verbeteringen zijn doorgevoerd om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te vergroten. (Van den Dol, 12-3-2015 NSI)

4.2. HORECA

De omgeving van De Aarhof heeft een zeer beperkt aanbod horecavoorzieningen. Dit aanbod beperkt zich tot een wok restaurant, een visrestaurant, een pizzeria, twee cafés en een taco restaurant. Ook de Zevenkamp als geheel heeft een beperkt horeca aanbod te bieden voor haar plaatselijke bewoners.

4.3. RECREATIE

In het centrum van Zevenkamp zijn een aantal recreatieve voorzieningen gevestigd, zoals een zwembad en een sporthal, die ook bezoekers van buiten de wijk aantrekken. Deze zijn gevestigd in het Recreatiecentrum Zevenkampse Ring en bieden naast een sporthal en zwembad, wellnessfaciliteiten en een brasserie. Dit centrum is dagelijks geopend en organiseert verschillende activiteiten. Het centrum ligt op 3 minuten loopafstand van De Aarhof en is hiermee uitstekend bereikbaar. Ook bevinden zich aan de randen van Zevenkamp voetbalvelden, volkstuinten en een scouting. Verder heeft Zevenkamp een aantal omringende natuurgebieden die recreatiemogelijkheden bieden, waaronder de Rotte, Rottemeren, Zevenhuizerplas en het Lage en Hoge Bergse Bos. Recreatie activiteiten die deze natuurgebieden te bieden hebben zijn onder andere fietsen, wandelen, skaten, mountainbiken, klauteren op de klimwanden en watersportmogelijkheden.

4.4. ONDERWIJS

Er zijn diverse basisscholen in de wijk Zevenkamp, die goed verdeeld zijn over de wijk. Er is verder één middelbare school aanwezig in Zevenkamp, echter is deze reformatisch en wordt daarom alleen bezocht door een specifieke groep leerlingen, die grotendeels van buiten de wijk komen.

5. FOTOREPORTAGE



Westzijde De Aarhof, bron: I.Donker



Noordzijde De Aarhof, bron: I.Donker



Zuidzijde De Aarhof, bron: I.Donker



Oostzijde De Aarhof, bron: I.Donker



Winkelcentrum Ambachtsland, bron: www.huislijn.nl



Winkelcentrum Ambachtsland, bron: www.ozoo.nl



Openbare groenvoorziening, bron: I.Donker



Openbare groenvoorziening, bron: I.Donker

6. STADVISIE

Het stadskwartierbeleid geeft de belangen weer van het specifieke stadskwartier van Rotterdam, in dit geval stadskwartier Prins Alexander. Stadskwartieren hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen, zodat zij hun beleidsdoelen ook kunnen realiseren. Gebiedsbestemmingsplannen worden door de Raad van Rotterdam vastgesteld. De deelraad van een stadskwartier is bevoegd om wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en projectbestemmingsplannen vast te stellen. (Gemeente Rotterdam, 2014)

Gebiedsvisie Prins Alexander 2010 - 2014

Zevenkamp

In 2009 is in opdracht van de deelgemeente, dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting en de woningcorporaties een wijkanalyse voor Zevenkamp gemaakt. In het rapport staat dat de wijk goed functioneert en op de onderzochte indicatoren boven het Rotterdamse gemiddelde scoort. Wel geeft het onderzoeksrapport aan dat in Zevenkamp enkele ruimtelijke opgaven zijn. Het gaat om vraagstukken betreffende het snippergroen, parkeertekorten en de inrichting van de buitenruimte. Het rapport geeft aan dat in Zevenkamp ook enkele sociaaleconomisch kwetsbare buurten zijn. In het rapport staan oplossingsrichtingen, aanbevelingen voor nadere inventarisaties en bevat de aanbeveling aan de corporaties om terughoudend te zijn met het verkopen van hun bezit. (Gemeente Rotterdam, 2014)

Door de ligging van de wijk aan de Zevenhuizerplas zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. Het strand en de boulevard zijn reeds gerealiseerd. Overige recreatieve voorzieningen worden met name geconcentreerd in het Oeverpark. Het Oeverpark ligt aan de Zevenhuizerplas. Er wordt een combinatie van openbaar park, indoorrecreatie, een jachthaven en een teleskibaan gerealiseerd. De Kosboulevard verbindt de verschillende activiteiten in het Oeverpark. In het meest westelijke deel is ruimte gereserveerd voor outdoor recreatie en er is een onderkomen voor de scouting gerealiseerd. (Gemeente Rotterdam, 2014)

Horecagebiedsplan Prins Alexander 2012-2014

De belangrijkste doelstellingen uit het horecagebiedsplan zijn, concentratie van horecavoorzieningen in of nabij voorzieningenclusters, beschermen van het woon- en leefklimaat en het geven van een kwaliteitsimpuls.

Zevenkamp

Voor de wijk Zevenkamp bestaat de ambitie dat het Winkelcentrum Ambachtsplein wordt gemoderniseerd en dat wordt meegewerkt aan verbouwplannen en aan het verbeteren van de openbare ruimte. De aantrekkelijkheid en levendigheid van het Ambachtsplein is gebaat bij meer detailhandel gerelateerde horeca zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant. In de woongebieden van Zevenkamp is de gewenste ontwikkeling gericht op consolidatie. (Gemeente Rotterdam, 2014)

7. BESTEMMINGSPLAN

7.1. BESTEMMING

In de hieronder weergegeven figuur 6, zie u het bestemmingsoverzicht van De Aarhof en haar directe omgeving. Het bebouwde deel van het kadastrale perceel van De Aarhof heeft de bestemming Wonen, voor het gezondheidscentrum is een woonruimteonttrekking verkregen (2009) om de voormalige woonruimten samen te voegen tot bedrijfsruimte. Het onbebouwde deel van het kadastrale perceel heeft de bestemming Tuin. (Ruimtelijkeplannen, 2015)

In de directe omgeving van De Aarhof is er vooral sprake van Wonen, Tuin en Groen. Echter ten Noorden en ten Oosten van De Aarhof is er sprake van de bestemming Gemengd. Dit betreft het winkelcentrum met verschillende functies zoals horeca en detailhandel en de apotheek direct naast De Aarhof met de bestemming maatschappelijk.



Figuur 6: Bestemming omgeving De Aarhof, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (maximaal 75 m² per gebouw), sociale werkplaats en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- Maatschappelijke voorzieningen op de begane grond bij het woongebouw aan het Carry van Brugplein;
- Parkeergarages, al dan niet ondergronds, uitsluitend ten behoeve van de functie genoemd onder a.;
- Erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd. (Ruimtelijke plannen, 2015)

Bouwregels

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', Voor deze waarde geldt een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. (Ruimtelijke plannen, 2015)

Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. De woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. De gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. Er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. Er geen detailhandel plaats vindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten. (Ruimtelijke plannen, 2015)

7.2. ONTWIKKELINGEN IN DIRECTE OMGEVING DE AARHOF

Links gelegen van De Aarhof ligt een open grasveld, dit perceel is in bezit van de Gemeente Rotterdam. In het bestemmingsplan is er een bouwvlak aangegeven, zichtbaar in de figuur 7, hieronder weergegeven. Betreffende dit perceel wordt door het bestemmingsplan het volgende gezegd:

Locatie de Aar:

Aan de Aar, tussen de Ommoordse Tocht en de Lutter ligt een grasveld. In de eerste uitwerking van het bestemmingsplan "Zevenkamp" is het deel van de locatie dat dicht tegen het water van de Ommoordse Tocht ligt, bestemd voor bijzondere doeleinden en woningbouw tot een maximum hoogte van 15 meter. Omdat de locatie via de Ommoordse Tocht en Lutter, een voet- en fietspad, niet gemakkelijk ontsloten kan worden, is met dit bestemmingsplan besloten om de potentiële bouwlocatie dicht naar de Aar te verschuiven. De bestemming wordt 'wonen' tot maximaal 3 lagen zodat de bebouwing goed past bij de bestaande woningbouw aan de Aar.

- Maatvoering: Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 50
 - Maatvoering: Maximum aantal bouwlagen: 3
 - Bouwaanduiding: Plat dak
 - Wooneenheden: Maximum aantal wooneenheden: 30
- (Ruimtelijke plannen, 2015)



Figuur 7: Aanduiding bouwvlak, bron: ruimtelijkeplannen.nl

8. ONTSLUITING EN PARKEERVOORZIENINGEN

8.1. ONTSLUITING AUTOVERKEER

Zevenkamp heeft drie wijkentrees voor het autoverkeer, de belangrijkste is de toegangsweg vanaf de A20, bereikbaar binnen 5 minuten, genummerd met 1 in figuur 10 hieronder. Er staat gemiddeld 4 km file per dag bij afrit Prins Alexander op de A20. Ook is de wijk toegankelijk via de binnendoor wegen vanaf Nesselande en Capelle aan de IJssel, genummerd met 2 en 3 in figuur 8 hieronder. De toegangsweg van de A20 komt uit in een rondweg van de wijk Zevenkamp, deze rondweg heeft wel een onderbreking in het noordelijke deel en kruist twee maal de metrolijn, aangegeven met de zwarte stippe lijn.



Figuur 8: Ontsluiting Zevenkamp, bron: 7up

8.2. OPENBAAR VERVOER

Metrolijn B van het metronetwerk van Rotterdam loopt dwars door de wijk Zevenkamp en heeft drie metrostations. Deze drie metrostations Nieuw Verlaat, Ambachtsland en De Tochten zijn allen bovengronds. Deze metrolijn heeft een frequentie van 10 minuten en maakt de binnenstad van Rotterdam binnen 25 minuten bereikbaar vanuit Zevenkamp.

De Aarhof ligt ongeveer op 5 minuten loopafstand van het Metrostation Ambachtsland (zie figuur 9) en staat hiermee in een uitstekende verbinding met het centrum van Rotterdam.



Figuur 9: Looproute metro, bron: kaartgegevens Google 2015

8.3. PARKEERVOORZIENINGEN

In de wijk Zevenkamp geldt er overal een gratis parkeerbeleid. Er is sprake van een parkeerdruk in de wijk, het komt regelmatig voor dat auto's geparkeerd staan buiten de toegestane parkeervlakken. Ook het winkelcentrum centraal gelegen in de wijk levert op bepaalde momenten een verhoging van de parkeerdruk in delen van de wijk. Tegen het perceel van De Aarhof ligt een grote openbare parkeerplaats, deze parkeerplaats biedt volgens de huidige gebruikers van De Aarhof ruim voldoende parkeercapaciteit voor het huidige gebruik.

9. LITERATUURLIJST

Publicaties

- Deelgemeente Prins Alexander, (oktober 2013), *Integrale aanpak Winkelcentrum Zevenkamp*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- 7up, (2014), *7 Up. Zevenkamp als case study voor een duurzame herstructurering van jaren '70 en '80 wijken*, Atelier 7up, Rotterdam
- Gemeente Rotterdam, (januari 2014), *Oosterflank en Zevenkamp Acupunctuuraanpak voor meer kwaliteit*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam
- Gemeente Rotterdam, (augustus 2014), *Gebiedsplan Prins Alexander 2014-2018 'Kwaliteit is Kwetsbaar'*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam
- Deelgemeente Prins Alexander, (mei 2010), *Toekomstvisie 2020 en gebiedsvisie 2010-2014*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- F. Bouter, (juli 2005), *Haalbaarheidsonderzoek Renovatie van woonzorgcentrum De Aarhof te Rotterdam*, Oostelbos van den Berg b.v., Reeuwijk.
- Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen, (juni 2013), *Zevenkamp en nesselande Ontwerpbestemmingsplan*, Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen, Rotterdam

Digitale bronnen

- Kadaster, (2015), *Ruimtelijke plannen*
Geraadpleegd op 23 januari 2015, van
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- NSI, (2015), Portefeuille overzicht winkels Nederland
Geraadpleegd op 24 januari 2015, van
<http://www.nsi.nl/page/view/name/91-winkels-nederland/start/10>
- Recreatiecentrum ZevenKampse Ring, (2015), Activiteiten & evenementen
Geraadpleegd op 24 januari 2015, van
<https://www.sportfondsen.nl/Accommodatie/Recreatiecentrum%20Zevenkampse%20Ring/Paginas/Home.aspx>

Field research

- Wijkbezoek, (6 februari 2015), *Analyse naar directe omgeving De Aarhof*, Ivo Donker, Zevenkamp
- Wijkbezoek, (3 maart 2015), *Analyse bedrijvigheid rondom De Aarhof*, Ivo Donker, Zevenkamp
- Wijkbezoek, (6 maart 2015), *Analyse groenvoorziening & ontsluiting Zevenkamp*, Ivo Donker, Zevenkamp
- Wijkbezoek, (11 maart 2015), *In gesprek met sleutelfunctionarissen over sociale status Zevenkamp*, Ivo Donker, Zevenkamp
- Telefonische contact, (12 maart 2015), *Toetsen toekomstvisie winkelcentrum met eigenaar NSI*, Ivo Donker, Rotterdam

Bijlage 5

Gebiedsanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

20 maart 2015
Rotterdam

INHOUD

1. ZEVENKAMP	2
1.1. Demografische factoren	2
1.1.1. Omvang	2
1.1.2. Leeftijdsverdeling	2
1.1.3. Etniciteit	3
1.1.4. Vertrek en vestiging	3
1.1.5. Gezinssamenstelling	3
1.2. Economische factoren	4
1.2.1. Hoogte besteedbaar inkomen	4
1.2.2. Werkzame en werkloze personen	4
1.2.3. Bedrijvigheid	4
1.3. Sociaal-culturele factoren	5
1.3.1. Sociale cohesie	5
1.3.2. Sociale kwetsbaarheid	5
1.3.3. Ontmoeting	5
1.3.4. Binding	6
1.4. Technologische factoren	7
1.5. Ecologische factoren	7
1.6. Politieke factoren	7
2. ROTTERDAM	8
2.1. Demografische factoren	8
2.1.1. Omvang	8
2.1.2. Leeftijdsverdeling	8
2.2. Economische factoren	9
2.2.1. Hoogte besteedbaar inkomen	9
2.2.2. Werkzame en werkloze personen	9
2.3. Sociaal-culturele factoren	10
2.4. Technologische factoren	10
2.4.1. Digitalisering senioren	10
2.4.2. Domotica seniorenhuisvesting	10
2.5. Ecologische factoren	11
2.5.1. Klimaatprogramma	11
2.5.2. Watermanagement	11
2.6. Politieke factoren	12
2.6.1. Stadskwartieren	12
2.6.2. Gemeente Rotterdam, Stadsregio	12
2.6.3. Uitvoeringsplan voor Zevenkamp	12
3. LITERATUUR	13

1. ZEVENKAMP

1.1. DEMOGRAFISCHE FACTOREN

1.1.1. OMVANG

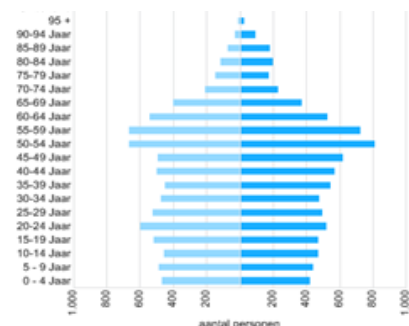
Het aantal inwoners van Zevenkamp is in de jaren 2000 t/m half 2013 teruggelopen van 17.545 naar 16.305. Vanaf 1 januari 2014 is het inwoneraantal gedaald ten opzichte van de telling op 1 januari 2009, het inwoneraantal daalde in deze periode met -3,8% procent, zoals is weergegeven in het tabel 1.1 hiernaast. Volgens COS2012 zal er bevolkingstoename van 2300+ plaats vinden tussen 2012 en 2030. (van Rhee, Roode, 2013)

Inwoners Zevenkamp		
2009	16.830	0
2010	16.708	-0,7
2011	16.544	-1,7
2012	16.460	-2,2
2013	16.305	-3,1
2014	16.198	-3,8

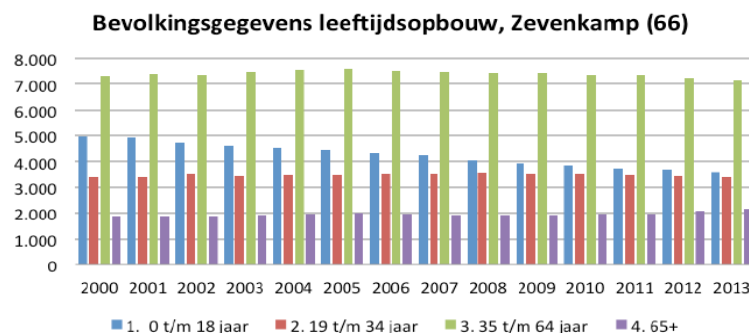
Tabel 1.1: Aantal inwoners ontwikkeling 2009-2014, Bron: GBA

1.1.2. LEEFTIJDVERDELING

De bevolkingspiramide in figuur 1.1 laat de opbouw van de bevolking naar leeftijd en geslacht zien van het jaar 2014. Bij de weergave van de leeftijdsopbouw zijn leeftijdsklassen van vijf jaar gehanteerd. In figuur 1.2 is de leeftijdsverdeling in de loop der jaren weergegeven, van het jaar 2000 tot en met 2013. De categorie 0 t/m 18 jaar is met 27% afgenomen, de groepen in leeftijdscategorie 19 t/m 34 en 35 t/m 64 jaar zijn nauwelijks in omvang veranderd. De leeftijdscategorie 65+ is met 15% gegroeid tussen de jaren 2000 tot 2013. “Ook zal de komende jaren de bevolking aanzienlijk vergrijzen. De verwachting is dat ook in Zevenkamp het aantal ouderen de komende jaren zal toenemen” (Gemeente Rotterdam, 2013).



Figuur 1.1: Leeftijdsverdeling 2014, Bron: GBA



Figuur 1.2: Verloop leeftijdsopbouw, Bron: GBA

Tussen 2012 en 2030 zal de groei van 2300+ inwoners in deelgemeente Prins Alexander volledig plaatsvinden in de leeftijdsklasse 65-plus (COS, 2012). Hieronder ziet u in tabel 1.2 een overzicht van het verloop van het aantal senioren, ouderen en bejaarden in de Deelgemeente Prins Alexander.

Bevolkingsprognose deelgemeente Prins Alexander						
	2012	2015	2020	2025	2030	2012-'30
Senioren 55-64 jaar	12.300	12.528	13.455	13.683	13.397	+1.097
Ouderen 65-79 jaar	12.059	13.053	13.767	15.356	15.916	+3.857
Bejaarden 80+ jaar	6.001	5.975	5.974	6.161	7.002	+1.001
Totaal	30.360	31.556	33.196	35.200	36.315	+5.955

Tabel 1.2: Bevolkingsprognose Prins Alexander, bron: Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030

Demografische druk is een begrip dat de verhouding aangeeft tussen het aandeel jongeren en ouderen tezamen ten opzichte van de zogenaamde "productieve leeftijdsgroep", van 20-65 jaar. De productieve leeftijdsgroep is met 63,1% in Zevenkamp hoger vertegenwoordigd dan in Prins Alexander met 57,8% en gelijk vertegenwoordigd als in de stad Rotterdam met 63,1%. In Zevenkamp is het percentage dat onder de 55 jaar is 70,9% en het percentage boven de 55 jaar is 30,1%. (van Rhee, Roode, 2013)

Leeftijd	Zevenkamp
0 - 54 Jaar	70,90%
Senioren 55-64 Jaar	15,20%
Ouderen 65-80 Jaar	9,50%
Bejaarden 80+ Jaar	4,50%

Tabel 1.3: Demografische druk Zevenkamp 2014, Bron: GBA

1.1.3. ETNICITEIT

Vervolgens is de samenstelling van de huishoudens van Zevenkamp te onderscheiden naar de etniciteit van het hoofd van het huishouden. De etniciteit van Zevenkamp bestaat uit 8 alloctonen groepen, die ongeveer 40% van de Zevenkampse bevolking vormen. Vooral het aantal Surinamers is met 13,3% met een groot aandeel vertegenwoordigd, zichtbaar in tabel 1.4 hiernaast weergegeven. "Ook de komende jaren zal de diversiteit van de bevolking in Zevenkamp toenemen" (7up, 2012).

Etniciteit	Zevenkamp
Surinamers	13,30%
Antillianen	3,10%
Kaapverdianen	1,70%
Turken	1,80%
Marokkanen	2,20%
Overig niet-westers	5,90%
Autochtoon	61,90%
Europese Unie	5,10%
Overig westers	4,90%

Tabel 1.4: Etniciteit 2014,, bron: GBA

1.1.4. VERTREK EN VESTIGING

In tabel 1.5 zijn de absolute aantallen vertrekkers naar elders buiten de stad en vestigers van buiten de stad weergegeven, met het resulterende migratiesaldo, voor de Zevenkamp voor de jaren 2010 t/m 2013. Per saldo zijn er in 2013 in Zevenkamp 129 inwoners vertrokken. (Gemeentelijke Basis administratie, 2014)

In aantal personen	Zevenkamp		
	Vertrek	Vestiging	Migratiesaldo
2010	728	611	-117
2011	690	608	-82
2012	681	554	-127
2013	709	580	-129

Tabel 1.5: Vertrek en vestiging Zevenkamp, Bron: GBA

1.1.5. GEZINSSAMENSTELLING

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen een woonruimte bewonen en zelf in hun dagelijks onderhoud voorzien, of daarin door derden worden voorzien. In 2014 leven in Zevenkamp 16.198 personen samen in 7.590 huishoudens.

Het aantal eenpersoonshuishoudens is over de jaren heen licht gestegen van 32% naar 36% van het totaal aantal huishoudens. Het aantal gehuwde stellen met kinderen is met 5% van het totaal afgenomen in de loop der jaren. "Opvallend is ook het grote aantal eenoudergezinnen (veel Antilliaanse tienermoeders) van 33%." (7up) De burgerlijke staat in de wijk Zevenkamp bestaat voor de helft uit ongehuwde, 34% gehuwde, 11% is gescheiden en 5% is verweduwd. (Gemeentelijke Basis Administratie, 2014)



Figuur 1.3: Gezinssamenstelling Zevenkamp 2014, bron: GBA

1.2. ECONOMISCHE FACTOREN

In de economische factoren van Zevenkamp wordt er inzicht gegeven in de koopkracht op basis van de factoren hoogte besteedbaar inkomen, werkzame en werkloze personen en bedrijvigheid.

1.2.1. HOOGTE BESTEEDBAAR INKOMEN

Tabel 1.6 geeft het absoluut gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden aan voor het jaar 2011 en het gestandaardiseerd inkomen per huishouden, dit is het inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Ook is de inkomensverdeling weergegeven, verdeeld over de laagste, middelste en hoogste inkomens. (Gemeentelijke Basis Administratie, 2014)

In Zevenkamp bedraagt het besteedbaar huishoudensinkomen gemiddeld € 31.400 (gestandaardiseerd: €21.900), tegen € 33.200 (€23.800) in Prins Alexander en € 29.300 (€21.700) in geheel Rotterdam. De inkomens zijn te verdelen over de 40%-klasse laagste inkomens; 40%- klasse middelste inkomens en de resterende 20%-klasse hoogste inkomens. In Zevenkamp behoort 46% tot de laagste inkomenscategorie, 37% tot de middelste inkomenscategorie en 16% tot hoogste inkomenscategorie. (CBS, 2013)

Buurt Zevenkamp	
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen	€31.400
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen, gestandaardiseerd	€21.900
Gestand. huish. inkomen, percentage in laagste 40%	46%
Gestand. huish. inkomen, percentage in middelste 40%	37%
Gestand. huish. inkomen, percentage in hoogste 20%	16%

Tabel 1.6: INKOMENSVERDELING ZEVENKAMP 2014, BRON: GBA

1.2.2. WERKZAME EN WERKLOZE PERSONEN

In onderstaande tabel 1.7 is de ontwikkeling van het aantal werkzame personen opgenomen, voor de jaren 2009 tot en met 2014. Met 4.507 werkzame personen in Zevenkamp in 2009 is dit aantal gedaald tot 4.073 in 2014. Ook staat het aantal werkzoekenden zonder baan per 1 januari 2014 weergegeven, opvallend is de grote stijging in jaar 2014. (OBI, 2014)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Werkzame personen	4.507	4.237	4.639	4.229	4.280	4.073
Werkzoekende zonder baan	642	857	823	664	873	1.468

Tabel 1.7: Werkzame en werkzoekende per 1-1-2014 Zevenkamp, bron: GBA

1.2.3. BEDRIJVIGHEID

Als vorm van bedrijvigheid is het aantal winkels in de omgeving te kenmerken. In Zevenkamp is het aantal winkels in de periode 2009 - 2014 met -7 afgenomen en is de leegstand toegenomen met 5, waardoor per saldo het aantal winkels in bedrijf in 2014, 61 bedraagt. In Zevenkamp is Horeca de meest vertegenwoordigde hoofdbranche met 19,7% van het totale winkelbestand. Horeca wordt in rangorde gevolgd door de branches Leegstand met 16,4%, Levensmiddelen met 14,8% en Ambacht met 8,2%. (Locatus, Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2014)

1.3. SOCIAAL-CULTURELE FACTOREN

Bij de sociale factoren wordt er gekeken naar de sociale aspecten die van invloed kunnen zijn op het herbestemmen van De Aarhof en/of mee kunnen wegen bij beslissingen.

Door de organisatie Buurtgericht samenwerken is er samen met 30 sleutelfunctionarissen uit de wijk Zevenkamp, een overzicht van de sociale status in Zevenkamp beschreven. Een sleutelfunctionaris is iemand die actief is in de wijk waar hij woont. Sleutelfunctionarissen zijn actief in een (sport) vereniging, een bewonersorganisatie of iets soortgelijks.

Zevenkamp is een wijk waar relatief veel uitkeringsgerechtigden en lager opgeleiden wonen en waar de nodige sociale onrust heerst. Een aantal sleutelfunctionarissen heeft zijn zorgen geuit over de onevenredige mate waarin mensen die met armoede kampen, getroffen worden door de veranderingen. Maar er gloort ook hoop voor Zevenkamp. Er zijn veel bewoners met ideeën en initiatieven die zich inzetten voor de wijk. Deze bewoners realiseren zich dat men elkaar in het dagelijks leven meer en meer nodig gaat hebben. Zij maken zich sterk voor het inspireren van de rest van de bewoners. (Buurtgericht Samenwerken Zevenkamp, 2015)

1.3.1. SOCIALE COHESIE

Veel van de sleutelfunctionarissen hebben aangegeven dat de sociale samenhang in Zevenkamp erg beperkt is. Daar komt bij dat er in een aantal buurten gezinnen wonen die overlast veroorzaken voor de andere bewoners. Een sleutelfunctionaris wees in dit verband op de versterkende rol die de wijkagent zou kunnen spelen. De overheid verwacht van de burger dat hij in eerste instantie de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zijn eigen welzijn en dat van zijn medemens. Het zou, gezien de beperkte onderlinge samenhang in Zevenkamp, niet getuigen van realiteitszin om te geloven dat men de zorg voor elkaar zonder meer op zich zal nemen. Gezien de veranderingen is het van groot belang dat er een goed functionerend informeel burennetwerk opgebouwd wordt. (Buurtgericht Samenwerken Zevenkamp, 2015)

1.3.2. SOCIALE KWETSBAARHEID

Zevenkamp is een wijk met relatief veel armoede. De kloof tussen arm en rijk neemt langzaam toe. Veel sleutelfunctionarissen hebben aangegeven dit als een probleem te zien. In Zevenkamp wonen relatief veel eenoudergezinnen (13.2%), laaggeschoolden, mensen met een minimaal inkomen en uitkeringsgerechtigden. Er staan veel sociale huurwoningen. Bij het Ambachtsplein hangen, met name in de avond, vaak jongeren rond waardoor mensen zich onveilig voelen. (Buurtgericht Samenwerken Zevenkamp, 2015)

1.3.3. ONTMOETING

Tot de sluiting in juni 2013 vormde het Lokaal Cultuur Centrum (LCC) het hart van de wijk Zevenkamp. De centrale ligging en het ruime aanbod van activiteiten zorgden ervoor dat dit ontmoetingscentrum goed bezocht werd. De bezoekers dronken er koffie, volgden er een cursus of woonden er concerten of lezingen bij. Ook werd er Nederlandse les gegeven. Het LCC speelde een grote rol in het bevorderen van het onderlinge contact en de cohesie in Zevenkamp. Bijna alle sleutelfunctionarissen hebben aangegeven dat zij het LCC met enige regelmaat bezochten en dat het LCC erg gemist wordt in de wijk.

Na de sluiting is het LCC omgevormd tot jongerencentrum Youngsters. Daar is door de bewoners flink tegen geprotesteerd, maar zonder succes. Veel bewoners menen dat er aan het jongerencentrum eigenlijk geen behoefte was, omdat er in het LCC ook al activiteiten voor jongeren werden georganiseerd. Het doel van Youngsters is om de overlast die de hangjeugd op het Ambachtsplein veroorzaakt, af te doen laten nemen. Dat is nog niet helemaal gelukt. Dit komt allereerst doordat het jongerencentrum in het weekend gesloten is, want juist in het weekend hebben jongeren tijd voor activiteiten, omdat ze dan niet naar school gaan. Daarnaast is er een groep jongeren die niet naar binnen gaat bij Youngsters, maar er de voorkeur aan geeft om op het plein te hangen. Veel mensen voelen zich hierdoor, met name in de avond, onveilig op het Ambachtsplein.

Bewoners van Zevenkamp behoefte aan een nieuw ontmoetingscentrum. Veel inwoners van Zevenkamp hebben aangegeven dat de burger (wil het decentralisatie- project slagen) gefaciliteerd moet worden in zijn zelfredzaamheid. Nu mensen langer thuis zullen blijven wonen is het bijvoorbeeld van belang dat er wat te doen is voor deze groep om zo onder andere de eenzaamheid tegen te gaan. De sleutelfunctionarissen aangegeven dat een nieuw te vestigen ontmoetingscentrum zich vlakbij het Ambachtsplein of een andere metrohalte zou moeten bevinden, zodat het centrum voor iedereen goed bereikbaar is. Met name ouderen zijn geïnteresseerd in activiteiten binnen hun eigen wijk omdat ze vaak wat minder mobiel zijn. Bovendien moet het ontmoetingscentrum toegankelijk zijn voor iedereen. (Buurtgericht Samenwerken Zevenkamp, 2015)

Aanbevelingen betreft ontmoeting in Zevenkamp

- Zorg voor een centraal gelegen ontmoetingscentrum met vergaderruimten en ruimte voor de opslag.
- Zorg dat het ontmoetingscentrum bestuurd wordt door inwoners van de wijk, ondersteund door professionals.
- Zorg voor een goede PR voor de activiteiten die in het ontmoetingscentrum georganiseerd worden.
- Zorg dat de bewonersorganisatie spreekuur kan houden op een toegankelijke en laagdrempelige plek. (Buurtgericht Samenwerken Zevenkamp, 2015)

1.3.4. BINDING

Hieronder in tabel 1.9 een overzicht van de binding met de wijk Zevenkamp. Opvallend is de sterke binding die de Zevenkampers hebben met de wijk, 51% van bewoners in Zevenkamp wonen hier 10 jaar of langer. Ook 73% van de Zevenkampers wonen al langer dan 10 jaar in Rotterdam. Bewoners die verhuizen doen dit in 9% van de gevallen binnen Zevenkamp. (Wijkprofiel Zevenkamp, 2014)

Binding met Zevenkamp			
Verhuizingen in/naar/uit de buurt	Rotterdam	14%	Percentage verhuizingen als de totale som van verhuizingen in, van en naar de buurt, gedeeld door het aantal bewoners (peiljaar: 2012)
	Zevenkamp	9%	
Bewoners die lang in de buurt wonen	Rotterdam	42%	Percentage woningen waarbij de hoofdbewoner langdurig in dezelfde woning woont. Bij woningen ouder dan 10 jaar moet de hoofdbewoner tien jaar of langer in dezelfde woning wonen. (peiljaar: 2012)
	Zevenkamp	51%	
Bewoners die lang in Rotterdam wonen	Rotterdam	65%	Percentage bewoners (18 jaar en ouder) dat een groot aantal jaar in Rotterdam woont. Bij lange woontuur Rotterdam gaat het om bewoners die vanaf hun achttiende jaar tenminste de helft van hun leven in Rotterdam wonen. (peiljaar 2013)
	Zevenkamp	73%	

Tabel 1.9: Binding met Zevenkamp, bron: Wijkprofiel Zevenkamp

1.4. TECHNOLOGISCHE FACTOREN

Uit onderzoek blijkt dat er geen benoemingswaarde technologische factoren zijn op lokaalniveau die invloed hebben op de ontwikkelingen omtrent De Aarhof.

1.5. ECOLOGISCHE FACTOREN

De ecologische factoren op lokaalniveau in Zevenkamp zijn in kaart gebracht in de Locatieanalyse: Ten noorden van Zevenkamp liggen de natuurgebieden de Rotte, Rottemeren, Zevenhuizerplas en het Lage en Hoge Bergse Bos. Zevenkamp heeft binnen de wijk een grote hoeveelheid groen, maar dit is monotoon en eensoortig. Er lopen ook een aantal singels door Zevenkamp die belangrijk zijn voor de groenkwaliteit. (I.Donker: locatieanalyse, 2015)

1.6. POLITIEKE FACTOREN

De wijk Zevenkamp ligt in het stadskwartier Prins Alexander en in de gemeente Rotterdam. Politieke factoren die van invloed zijn op lokaalniveau in Zevenkamp, zijn als volgt benoemd in de gebiedsvisie Prins Alexander:

Prioriteiten Oosterflank en Zevenkamp

- Beter rondkomen en vooruitkomen van gezinnen met specifieke aandacht voor de jeugd en gezinnen met multiproblematiek.
- Sleetsheid van de wijken aanpakken (aanpak bomen in relatie tot parkeren), schoonniveau verbeteren, grenzen openbaar en privaat aanpakken.
- Veiligheid in de wijken m.b.t. jeugdoverlast, drugsproblematiek en veiligheid met specifieke aandacht in en rond winkelcentra. (Gemeente Rotterdam, 2013)

Stadsontwikkeling Zevenkamp

- Winkelcentrum: Zevenkamp BR Integrale aanpak ter verbetering van het functioneren van het winkelcentrum. Stadsontwikkeling richt zich op de buitenruimte 2015-2016
- IP Gein en Liede: Verbetering van de buitenruimte 2016
- Aanpak deel Zevenkampsering (tussen Imkerstraat en Schildmeer): Onderhoud en herinrichting
- Bomenstructuurplan: Studie naar bomenstructuur ter verbetering van de groenstructuur 2016
- Parkeren Gemshoorn VV Parkeertellingen en analyse van tellingen om aangedragen probleem door bewoners te onderzoeken. (Deelgemeente Prins Alexander, 2014)

2. ROTTERDAM

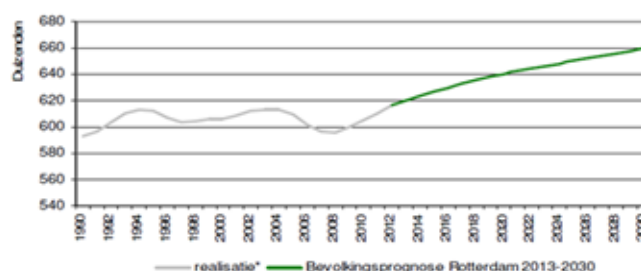
2.1. DEMOGRAFISCHE FACTOREN

De demografische factoren gaan over bevolkingsopbouw en bevolkingsontwikkeling van Rotterdam.

2.1.1. OMVANG

De Rotterdamse bevolking is in de afgelopen jaren fors toegenomen. Naast de fusie met Rozenburg in het voorjaar van 2010, werd de groei veroorzaakt door een toename van het aantal geboorten, een daling van het aantal sterfgevallen en een verdere stijging van het positieve buitenlands migratiesaldo.

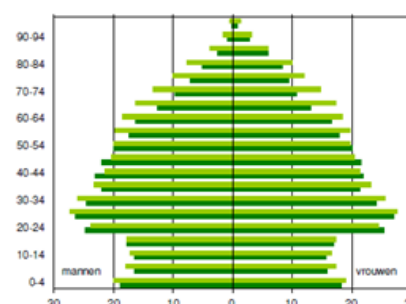
Tussen 2009 en 2012 groeide Rotterdam met jaarlijks gemiddeld bijna tienduizend personen, exclusief de fusie gaat het om jaarlijks 5.600 personen. In de bevolkingsprognose 2013-2030 wordt verwacht dat het totale aantal Rotterdammers in de eerste prognosejaren nog vrij sterk groeit, maar minder dan in de afgelopen jaren het geval was. Na 2015 vlakt de groei naar verwachting af naar een vrij constant niveau van tweeduizend personen per jaar vanaf 2020. In het horizonjaar 2030 telt Rotterdam naar verwachting 660 duizend inwoners, dat zijn er ruim 43 duizend méér dan nu. De gemiddelde jaarlijkse groei in de gehele prognoseperiode bedraagt 2.400 personen. (M. Hoppesteyn, 2012)



Figuur 2.1: Ontwikkeling Rotterdamse bevolking, bron: COS 2012

2.1.2. LEEFTIJDVERDELING

De vergrijzing neemt toe in Rotterdam. Het aandeel 65-plussers stijgt van 14 procent nu naar 18 procent in 2030. Dit komt enerzijds doordat de huidige groep 45 tot 64 jarige Rotterdammers ouder wordt. Anderzijds wordt ook een stabilisatie van het vruchtbaarheidscijfer (gemiddeld aantal kinderen per vrouw) verwacht en een verdere daling van de sterftekansen. Er is dus minder groei aan de onderkant van de bevolkingspiramide en wat meer aan de bovenkant. De vergrijzing zal echter aanzienlijk minder toenemen dan gemiddeld in Nederland, waar het aandeel 65 plus stijgt van 16 naar 24 procent.



Figuur 2.2: Bevolkingspiramide 2012-2030 Rotterdam, bron: COS 2012

Als percentage binnen de totale bevolking blijft de Rotterdamse vergrijzing dus relatief beperkt. Maar omdat de totale Rotterdamse bevolking groeit, is de verwachte toename van ouderen toch fors: in 2030 telt Rotterdam naar verwachting ruim 30 procent meer 65 plussers dan in 2012. (M. Hoppesteyn, 2012)

Ontwikkeling beleidsdoelgroepen Rotterdam				
	2012	2030	Ontwikkeling 2012-'30	
Bejaarden 80+	26.490	33.918	7.428	28%+
Ouderen 65+	89.223	117.370	28.147	32%+
Senioren 55+	156.907	193.604	36.697	23%+
Totaal	272.620	344.892	72.272	27%+

Tabel 2.1: Ontwikkeling beleidsdoelgroepen Rotterdam, bron: COS

2.2. ECONOMISCHE FACTOREN

Economische factoren wordt er inzicht gegeven in de koopkracht op basis van de factoren hoogte besteedbaar inkomen en werkzame en werkloze personen in Rotterdam.

2.2.1. HOOGTE BESTEEDBAAR INKOMEN

In 2010 was het gemiddeld besteedbaar inkomen in Rotterdam € 29.300. Vergeleken met de gemeenten in de stadsregio Rijnmond is dit laag. In de stadsregio (exclusief Rotterdam) was het gemiddelde inkomen € 35.600. Het gemiddelde besteedbaar huishoudensinkomen geeft een vertekend beeld omdat Rotterdam relatief veel kleine huishoudens kent. Het gestandaardiseerde besteedbaar huishoudensinkomen houdt hier rekening mee door het besteedbaar inkomen te corrigeren voor verschillen in grootte en samenstelling van huishoudens. Het gestandaardiseerde besteedbare huishoudinkomen was in Rotterdam € 21.700 en in de stadsregio exclusief gemeente Rotterdam € 24.700. Landelijk is het gestandaardiseerde besteedbare huishoudinkomen € 23.900. (COS, 2011)

Lage inkomensgroepen in Rotterdam

21% van de ouderen in Rotterdam zegt moeite te hebben met rond te komen. Deze groep heeft de kans op armoede, dat wil zeggen dat een gezin moet rondkomen van een inkomen tot maximaal 120 procent van het sociaal minimum. (Rotterdam in Cijfers, 2015)

Lage inkomensgroepen Rotterdam

Huishoudens onder lage-inkomensgrens [2010]	14%
Inkomensontvangers met een laag inkomen [2011]	36%
Rondkomen van aow, 65 jaar en ouder [2012]	28%

Tabel 2.3: Lage inkomensgroepen, Bron: COS 2012

65plussers

65plussers met een minimuminkomen in Rotterdam zijn financieel en sociaal minder kwetsbaar dan andere huishoudentypen. Door een combinatie van een gemiddeld hoger inkomen (het sociaal minimum aow ligt hoger dan dat van de sociale minima beneden de 65 jaar) en lagere vaste lasten is de financiële situatie van 65-plussers met een minimuminkomen over het algemeen robuuster dan van werkenden en uitkeringsgerechtigden. Het aandeel schuldenaren is ook veel kleiner dan onder de andere groepen. Ook relatief weinig 65-plussers zeggen moeite te hebben met rondkomen, hoewel dit aandeel toch nog 25% bedraagt. (Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2012)

2.2.2. WERKZAME EN WERKLOZE PERSONEN

Kenmerkend voor de Rotterdamse arbeidsmarkt is het relatief grote aandeel laagopgeleide en oudere werkzoekenden, respectievelijk 52% en 31%. Twee-derde van de groep 50-plussers is langer dan één jaar werkzoekend en ook het aandeel laagopgeleiden (54%) is binnen deze groep iets hoger dan over de hele populatie. De totale beroepsbevolking van Rotterdam is 422.000 waarvan er 283.000 werkzaam zijn en er 241.000 werkloos volgens cijfers van het CBS. In Rotterdam heeft 70% van de 19- tot en met 64-jarigen een betaalde werkkring, in de regio is dit 78%. (Rotterdam in Cijfers, 2015)

Beroepsbevolking Rotterdam			
Bevolking (15 tot 65 jaar)	Totaal	Werkzame	Werkloze
2014	422.000	283.000	241.000

Tabel 2.4: Beroepsbevolking Rotterdam, CBS 2014

2.3. SOCIAAL-CULTURELE FACTOREN

Bij de sociale factoren wordt er gekeken naar de sociale aspecten die van invloed kunnen zijn op het herbestemmen van De Aarhof en/of mee kunnen wegen bij beslissingen. Com.Wonen en de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) hebben in 2007 een behoefte analyse op het gebied van wonen, welzijn en zorg uitgevoerd om de toekomstige woningbehoefte van ouderen in Rotterdam te schetsen. Door bevolkingsprognoses in Rotterdam tot 2025 door de COS uitgebracht en specifieke Rotterdamse gegevens, zijn de volgende conclusies getrokken die relevant zijn:

Verhuisgeneigdheid en woonwensen anno 2007

- De verhuisgeneigdheid neemt af met het stijgen van de leeftijd: van de jonge senioren (55- 65 jaar) wil 22% verhuizen, van de 85-plussers is dat nog maar 2%
- In de leeftijd van 55-65 jaar wil twee derde verhuizen naar een reguliere woning, een kwart zoekt een seniorenwoning; aan meer specifieke ouderenhuisvesting is in deze leeftijdsklasse weinig behoefte
- Vanaf 65 jaar wordt de wens naar specifieke ouderenwoningen groter (65-75%). Vanaf 75 jaar wenst ongeveer een derde ouderenhuisvesting met enige vorm van dienstverlening.
- De vraag naar ouderenhuisvesting gaat gepaard met een voorkeur voor een huismeester (81%), een recreatiezaal (74%) en alarmering (67%)
- 75% van de vraag is gericht op een appartement, grotendeels met 3 kamers. (W.H.M. van der Zanden, 2007)

Verhuisgeneigdheid en woonwensen anno 2025

De stedelijke leeftijdsspecifieke verhuis-geneigdheid is geprojecteerd op de bevolkingsprognose. Deze woonwensen in 2025 geven een indicatie van de woningvraag van de toekomstige ouderen.

- Door de demografische groei neemt de woningvraag onder oudere huishoudens toe van 16.875 in 2007 naar 18.520 in 2025.
- Toename van de woningvraag betreft de leeftijdsklasse tot 75 jaar, daarboven is sprake van een afname van de woningvraag.
- Hierdoor neemt vooral de vraag naar niet-specifieke ouderenwoningen en seniorenwoningen toe.
- De vraag naar ouderenhuisvesting met zorg- en dienstverlening blijft vrijwel gelijk. (W.H.M. van der Zanden, 2007)

2.4. TECHNOLOGISCHE FACTOREN

2.4.1. DIGITALISERING SENIOREN

Steeds meer 65-plussers gebruiken een smartphone, tablet of computer. Maar er is ook een grote groep senioren die de digitale opmars maar moeilijk bijhoudt. De KBO onderzocht daarom de effecten bij senioren van de toenemende digitalisering. Dat senioren de digitale kloof aan het dichten zijn is een feit. Het tabletgebruik onder 65- plussers neemt hand over hand toe en steeds meer ouderen bezitten een mobiele telefoon met internet. (KBO, 2014)

2.4.2. DOMOTICA SENIORENHUISVESTING

Steeds meer mensen willen graag zo lang mogelijk thuis blijven wonen en indien nodig ook zorgverlening en overige dienstverlening zoveel mogelijk thuis ontvangen. Dit heeft inmiddels geleid tot een verschuiving van intramurale zorg naar diverse vormen van extramurale zorg. Een manier om extramurale zorg mogelijk te maken is door het toepassen van domotica.

De omgang, kennis en kunde van senioren met domotica is afhankelijk van de generatie waartoe de senioren behoren. Onderscheid kan worden gemaakt in de electromechanische generatie (geboren voor 1960) en de softwaregeneratie (geboren na 1960), waarbij de electromechanische generatie meer moeite heeft om domotica te begrijpen. De behoefte en houding van senioren bepalen in hoeverre domotica zal worden geadopteerd en worden toegepast in seniorenwoningen. (S.van Dijck, N.Sijbers, I.Cleton, 2012)

2.5. ECOLOGISCHE FACTOREN

2.5.1. KLIMAATPROGRAMMA

Rotterdam heeft een eigen klimaatprogramma ontwikkeld onder de noemer “Rotterdam Climate Initiative”. Het programma startte in 2006 en heeft tot doel halvering van de CO₂-uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990, voorbereiding op klimaatverandering en versterking van de Rotterdamse economie.

De pijlers duurzame stad en duurzame mobiliteit zijn van belang voor deelgemeente Prins Alexander. De pijler “Duurzame Stad” richt zich op het gebruik van duurzame energie in de gebouwde omgeving. De doelstelling is dat deze gebouwde omgeving in 2025 energieneutraal is. Woningen, kantoren en andere gebouwen zullen dan alleen nog duurzame energie verbruiken. Het is mogelijk deze doelstelling te halen door enerzijds een drastische vermindering van het huidige energiegebruik en anderzijds het stimuleren van duurzame energieproductie en duurzaam energiegebruik. Deze pijler omvat actiepunten, zoals duurzaam wonen, groene daken, energiebesparing gemeentelijk vastgoed, duurzaam stadskantoor, bio-ethanolpomp, auto's voor het gemeentelijk wagenpark op bio-ethanol, LED-verlichting in de openbare buitenruimte (er loopt een proefproject met LED-verlichting in de wijk Prinsenland)

De pijler “Duurzame Mobiliteit” richt zich op het zo duurzaam mogelijk maken van de verkeer- en vervoerstromen in Rotterdam met als doel de uitstoot van CO₂ en luchtverontreinigende stoffen te halveren door het gebruik van alternatieve brandstoffen, schone motoren, ingrijpende optimalisatie van het verkeersgedrag, gebruik van duurzaam openbaar vervoer stimuleren, het openbaar vervoer zo schoon mogelijk maken, het verminderen van de schadelijke uitstoot van binnenvaart en zeescheepvaart. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

2.5.2. WATERMANAGEMENT

- *Rotterdams beleid:* In het Waterplan 2 Rotterdam, staat de wateropgave voor Rotterdam tot 2030 centraal. Daarbij wordt ingegaan op de waterkwaliteit, het gebruik van water om de stad aantrekkelijker te maken en hoe om te gaan met de hoeveelheid water. In het Waterplan Rotterdam staat niet alleen de wateropgave, maar ook een aantrekkelijke stad centraal. In de toekomst krijgt Rotterdam bijvoorbeeld waterpleinen en meer groene daken.

- *Prins Alexander:* Prins Alexander is één van de laagst gelegen gebieden van Nederland. Een oud polderlandschap dat de laatste 50 jaar is verstedelijkt. De kwaliteit van het water in de deelgemeente is over het algemeen slecht. Dit komt doordat het water zeer voedselrijk is. Te voedselrijk water levert problemen op, zoals overmatig kroos, zuurstofgebrek, vissterfte, blauwalg en explosieve groei van bepaalde plantensoorten. (Deelgemeente Prins Alexander, 2010)

2.6 POLITIEKE FACTOREN

2.6.1. STADSKWARTIEREN

De veertien deelraden in Rotterdam werden per maart 2014 vervangen door veertien Stadskwartieren. Rotterdammers kregen ook in dit model meer mogelijkheden tot burgerparticipatie. Zevenkamp ligt in het stadskwartier Prins Alexander. De politieke-bestuurlijke omgeving van Prins Alexander wordt grotendeels bepaald door de gemeente Rotterdam. De gemeenteraad van Rotterdam stelde stadskwartieren in, bepaalde de spelregels en de bevoegdheden van stadskwartieren en de financiële middelen.

- *Wijkinitiatieven*: Rotterdammers worden betrokken bij het opstellen van het gebiedsplan voor hun Stadskwartier. De gemeenteraad stelt budget beschikbaar voor de uitvoering ervan. Via een amendement is besloten dat het geld dat met het nieuwe bestuurlijk stelsel wordt bespaard, jaarlijks 2,5 miljoen euro wordt ingezet voor projecten en initiatieven vanuit de wijk en niet aan de algemene middelen wordt toegevoegd.
- *Gebiedsdirecteur*: Ieder Stadskwartier krijgt een gebiedsdirecteur. Deze directeur krijgt een kleine staf om zich heen. De ambtenaren die de directeuren ondersteunen of in de Stadskwartieren aan de slag gaan om de gebiedsplannen uit te voeren, zijn allemaal in dienst van het concern en niet van in dienst van een specifiek Stadskwartier.
- *Uitbreiding burgerparticipatie*: Rotterdammers krijgen meer mogelijkheden om mede het beleid te bepalen, het areaal aan instrumenten voor burgerparticipatie wordt uitgebreid. ‘Burgers worden eerder en meer betrokken bij beleidsvorming’, aldus Verheij. Via een motie heeft burgemeester Aboutaleb hierin een belangrijke taak toebedeeld gekregen. ‘Dit vergt een cultuuromslag in denken en handelen van de gemeente’, verklaart Verheij. Naast de discussie over de rol van de stadskwartieren heeft het beleid van het college van B&W invloed op de inhoudelijke activiteiten van stadskwartieren. (Binnenlandsbestuur, 2012)

2.6.2. GEMEENTE ROTTERDAM, STADSREGIO

Naast Rotterdam voert de Stadsregio Rotterdam regionale taken uit op de gebieden verkeer en vervoer, openbaar vervoer, regionale ruimtelijke ordening, wonen, economie, milieu en groen. Het bestuur van de stadsregio wordt gevormd door de regioraad. Alle gemeenten hebben daarin naar evenredigheid van het aantal inwoners, vertegenwoordigers. Het dagelijks bestuur van de Stadsregio regelt de dagelijkse gang van zaken. Het beleid van de Stadsregio Rotterdam heeft (indirect) gevolgen voor met name bovengenoemde aspecten in de deelgemeente. (Binnenlandsbestuur, 2012)

2.6.3. UITVOERINGSPLAN VOOR ZEVENKAMP

Uit de uitvoeringsplannen van de gemeente Rotterdam, zijn de volgende activiteiten gepland voor de wijk Zevenkamp vanuit het stadsbeheer en maatschappelijke ontwikkeling 2015-2018.

- samenwerking Schone Stad bij Project naast plaatsingen.
- verbetering Leefbaarheidsprojecten met Zevenkamp
- Overlast van huis- en grof vuil in de buitenruimte een rol voor de handhaving
- Veiligheidsmaatregelen: jeugdoverlast, drugsproblematiek en veiligheid met specifieke aandacht in en rond winkelcentra.
- Beter rondkomen en vooruitkomen van gezinnen met specifieke aandacht voor de jeugd en gezinnen met multiproblematiek;(Gemeente Rotterdam, 2010)

3. LITERATUUR

Publicaties

- M. Hoppesteijn, (oktober 2012), *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- Aedes, (februari 2015), *Nieuwe woningwet: de hoofdpunten*, Vereniging van woningcorporaties Aedes, Den Haag
- F.Moors, I.Libregts, (maart 2012), *Koopkrachtonderzoek fase 2*, Sociale Zaken, Rotterdam
- Deelgemeente Prins Alexander, (oktober 2013), *Integrale aanpak Winkelcentrum Zevenkamp*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- Deelgemeente Prins Alexander, (mei 2010), *Toekomstvisie 2020 en gebiedsvisie 2010-2014*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- O.Erdem, A.d.Kuijter, (april 2011), *De gezondheid van ouderen in Rotterdam*, GGD Rotterdam-Rijnmond, Rotterdam
- A.M.J.Chorus, R.J.M.Perenboom, H.Hoffstetter, M.C.Stadlander, (augustus 2014), *Indicatie van de zorgvraag in 2030: prognoses van functioneren en chronische aandoeningen Rotterdam*, TNO, Leiden
- W.H.M. van der Zanden, (september 2007), *Woningbehoefte van senioren in Rotterdam 2007 en 2025*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- Rhee v., (juni 2013), *Staat van Rotterdam 2013*, Onderzoek en Business Intelligence, Rotterdam
- J.Baljeu, K.Louwes, H.Karakus, (maart 2013), *Economische verkenning Rotterdam*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam
- Ministerie van Financiën, (augustus 2013), *Inkomen en vermogen van ouderen: analyse en beleids-opties*, Ministerie van Financiën Inspectie der Rijksfinanciën/Bureau Strategische Analyse, Den Haag
- S.van Dijck, N.Sijbers, I.Cleton, (februari 2012), *Domotica in seniorenhuisvesting in 2020*, Research Methodology for building technology, Nederland
- Gemeente Rotterdam, (december 2014), *Uitvoeringsplan Stadsontwikkeling 2015-2018 Prins Alexander*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam

Digitale bronnen

- GGD Rotterdam-Rijnmond, (2015), *Rotterdam in cijfers*
Geraadpleegd op 10 maart 2015, van <http://www.rotterdamrijnmondincijfers.nl/jive/report/?id=bevolking&openinputs=true>
- GGD Rotterdam-Rijnmond, (2015), *Gezondheidsatlas*
Geraadpleegd op 11 maart 2015, van <https://ggd-rotterdam.buurtmonitor.nl/jive/report/?id=werk&openinputs=true>
- Binnenlands Bestuur, (december 2015), *Rotterdam krijgt veertien stadskwartieren*
Geraadpleegd op 12 maart 2015, van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/bestuur-en-organisatie/nieuws/rotterdam-krijgt-veertien-stadskwartieren.8555034.lynkx>

Bijlage 6

Stakeholdersanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:	Ivo Donker
Studentnummer:	0850750
Stagebedrijf:	WoonCompas
Bedrijfsbegeleider:	Dhr. E.Schopman
Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij Hogeschool Rotterdam
Docentbegeleider:	Dhr. O.Klein
Datum:	7 april 2015
Plaats:	Rotterdam

INHOUD

ONDERZOEKSMETHODE	2
1. STAKEHOLDERS	3
1.1. Interne stakeholders.....	3
1.1.1. WoonCompas	3
1.1.2. Bewoners servicewoningen De Aarhof	3
1.1.3. Bewonerscommissie De Aarhof	3
1.1.4. Gezondheidscentrum Zevenkamp	4
1.2. Externe stakeholders.....	4
1.2.1. Buro MA.AN & Foresti.....	4
1.2.2. Senioren Advies Raad Prins Alexander.....	4
1.2.3. Stadskwartier Prins Alexander	5
1.2.4. Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp	5
1.2.5. Winkelcentrum Zevenkamp	5
1.2.6. Omwonende De Aarhof.....	6
1.2.7. Sleutelfunctionarissen Zevenkamp.....	6
2. BELANG EN INVLOED	7
3. CONFRONTATIE BELANGEN STAKEHOLDERS	9
4. UITWERKING VAN DE INTERVIEWS.....	1
4.1. Voorzitter bewonerscommissie servicewoningen De Aarhof	1
4.2. Bewonerscommissie servicewoningen De Aarhof	2
4.3. Buro MA.AN.....	3
4.4. Senioren Advies Raad Prins Alexander	5
4.5. Buurtgerichte samenwerking Zevenkamp.....	6
4.6. Sleutelfunctionarissen Zevenkamp.....	6
4.7. Laurens zorgorganisatie	7
4.8. Eigenaar winkelcentrum Zevenkamp NSI.....	8

ONDERZOEKSMETHODE

Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende partijen, in de vorm van kwalitatieve interviews, waarna de stakeholders met hun invloeden, belangen en mate van invloed en belang in kaart zijn gebracht. De stakeholdersanalyse maakt onderscheid in interne en externe stakeholders. De interne stakeholders zijn partijen die gebruik maken van het gebouw, de externe stakeholders zijn partijen die geen gebruik maken van het gebouw maar wel belang hebben bij de huidige en/of toekomstige functie van De Aarhof. Hieronder een toelichting van de gebruikte onderzoeksmethode bij elke stakeholder, voor een uitwerkingen van het contact zie hoofdstuk 5.

Stakeholders	Methode	Afweging
WoonCompas	Interne gesprekken	Belangen zijn bekend vanuit de organisatieanalyse en het opstellen van het onderzoeksplan
Bewonerscommissie De Aarhof	Kwalitatief interview	Met de voorzitter van de bewonerscommissie, om dieper in te gaan op de belangen van de bewoners in De Aarhof.
Bewoners servicewoningen De Aarhof	Kwalitatief interview/ Groepsgesprekssessie	Gesproken met de gehele bewonerscommissie (5 personen) om de belangen van allen bewoners te toetsen en de validiteit te waarborgen.
Gezondheidscentrum Zevenkamp	Geen contact	Geen contact, omdat de belangen van deze partij zich behouden tot het niet in strijd laten zijn met de huidige bedrijfsactiviteiten. Het gezondheidscentrum huurt een vast deel met een eigen entree.
Buro MA.AN & Foresti	Kwalitatief interview & tussentijdscontact	Kwalitatief interview om belangen en intenties scherp te krijgen, tussentijds contact om mogelijkheden uit te spreken.
Stadskwartier Prins Alexander	Geen contact	Geen contact, te vroeg stadium om concrete belangen en invloeden te toetsen.
Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp	Telefonisch contact	Om belangen en intenties scherp te krijgen.
Winkelcentrum Zevenkamp	Telefonische contact	Met de eigenaar van het winkelcentrum om de toekomst visie en belangen daarin scherp te krijgen
Omwonende De Aarhof	Geen contact	Invloeden zijn beperkt in dit stadium (geen concreet plan) en belangen zijn duidelijk
Sleutelfunctionarissen	Kwalitatieve interviews	Bijeenkomst bijgewoond om de stemming in de wijk te beproeven, behoeftes aan te horen en belangen scherp te krijgen.

1. STAKEHOLDERS

1.1. INTERNE STAKEHOLDERS

De interne stakeholders zijn partijen die gebruik maken van De Aarhof. De interne stakeholders bestaan uit de eigenaar en beheerder WoonCompas, de bewoners van de servicewoningen, de bewonerscommissie en het gevestigde gezondheidscentrum in De Aarhof.

1.1.1. WOONCOMPAS

Rol: Eigenaar en beheerder

Als woningcorporatie in Rotterdam verhuurt WoonCompas het middelste complex van De Aarhof aan Laurens, de zijvleugels aan 55plussers als zelfstandige serviceappartementen en de begane grond van de rechtereuleugel aan het gezondheidscentrum Zevenkamp.

Belang: Vervullen marktvraag & Gezonde exploitatie

WoonCompas wil De Aarhof op rendabele wijze door exploiteren tot het jaar 2032 en inspelen op de marktvraag die voortkomt uit de doelgroep 55plus met een kleine beurs.

Invloed: Beslissing ontwikkeling & beheer complex

WoonCompas zal als eigenaar een beslissing nemen over de toekomst van De Aarhof, hierin dient wel rekening gehouden te worden met stakeholders en dienen beslissingen te passen binnen de bestaande wet- en regelgeving en voorschriften voor corporaties.

1.1.2. BEWONERS SERVICEWONINGEN DE AARHOF

Rol: Blijvende bewoners

De 123 bewoners van de servicewoningen zullen, na het vertrekken van Laurens uit het middelste complex van De Aarhof, huurders blijven en hiermee bewoners van De Aarhof.

Belang: Passende functie

De bewoners van de servicewoningen hebben belang bij een passende functie voor het middelste complex van De Aarhof. De ontwikkelingen moeten niet het huidige wooncomfort aantasten en bij voorkeur zorgen voor een verhoging van het wooncomfort. Toekomstige ontwikkelingen mogen de huidige activiteiten niet dwarsbomen.

Invloed: Bepalend voor leefbaarheid

De bewoners kunnen naast adviseren, geen directe invloed uitoefenen op de nieuwe functie van De Aarhof. Echter kunnen de bewoners bij onvrede over de ontwikkeling wel vertrekken naar een andere woonruimte, waardoor dit ten koste gaat van de leefbaarheid van De Aarhof en gevolgen heeft voor de exploitatie opbrengsten van WoonCompas.

1.1.3. BEWONERSCOMMISSIE DE AARHOF

Rol: Blijvende commissie

De bewonerscommissie organiseert activiteiten voor de bewoners en voor de cliënten van het verzorgingshuis en behartigt de belangen van de bewoners van de servicewoningen. Deze rol blijft bestaan bij het wegvallen van het verzorgingshuis.

Belang: Passende functie & behoud voorzieningen

De bewonerscommissie behartigt de belangen van de bewoners van De Aarhof en heeft dus belang bij een passende toekomstige functie. Ook komt de bewonerscommissie op voor het behoud van de voor-

zeningen zoals de aanwezige maaltijdvoorziening en de ruimten die gebruikt worden voor activiteiten. Toekomstige ontwikkelingen mogen de huidige activiteiten niet dwarsbomen.

Invloed: Advies en bepalend voor de leefbaarheid

De bewonerscommissie adviseert over de gewenste en ongewenste toekomstige ontwikkelingen van De Aarhof. Verder kan het wegvallen van de bewonerscommissie leiden tot een verlaging van de leefbaarheid doordat er georganiseerde activiteiten voor de bewoners wegvallen.

1.1.4. GEZONDHEIDSCENTRUM ZEVENKAMP

Rol: Blijvend gebruiker

Als huurder van de begane grond van de rechterzijvleugel zal het gezondheidscentrum Zevenkamp een blijvend gebruiker zijn van De Aarhof (huurcontract tot 2029).

Belang: Passende functie

Gezondheidscentrum Zevenkamp heeft een klein belang bij de ontwikkelingen die leiden tot een nieuwe functie voor De Aarhof. Het centrum heeft haar eigen toegang en heeft als enige belang dat de nieuwe functie geen verstorend of concurrerend effect heeft op haar bedrijfsactiviteiten.

Invloed: Geen/ Advies

Gezondheidscentrum Zevenkamp kan advies geven aan WoonCompas over de nieuwe functie van De Aarhof, echter dit is (nog) niet gedaan.

1.2. EXTERNE STAKEHOLDERS

Tot de externe stakeholders behoren de partijen die geen gebruik maken van De Aarhof maar wel belang en/of invloed hebben op de huidige en/of toekomstige functie van De Aarhof. Dit zijn partijen uit de directe omgeving, belangenorganisaties, het stadskwartier en overige initiatiefnemers.

1.2.1. BURO MA.AN & FORESTI

Rol: Onderzoek en initiatiefnemer

Buro MA.AN werkt samen de Foresti aan een onderzoek naar zelforganisatie in de zorg. Eén van de drie casestudies is het complex De Aarhof. Onderzocht wordt of mensen met een beperking hier kunnen werken (en wonen) en hiermee kunnen participeren op de arbeidsmarkt.

Belang: Uitvoeren onderzoeksresultaten

Buro MA.AN heeft er belang bij dat de onderzoeksresultaten in de vorm van advies worden uitgevoerd in De Aarhof, hiermee kan dit project de functie vervullen van initiator voor andere locaties en leidt het onderzoek tot concrete meetbare resultaten.

Invloed: Advies en kennis

De invloed van Buro MA.AN is in de vorm van het leveren van advies en het ter beschikking stellen van de onderzoek informatie die voor WoonCompas aanleiding kunnen zijn tot het nemen van beslissingen.

1.2.2. SENIOREN ADVIES RAAD PRINS ALEXANDER

Rol: Advies orgaan

De Senioren Advies Raad Prins Alexander is een netwerkorganisatie die zich inzet voor de behartiging van de belangen van senioren binnen de deelgemeente Prins Alexander op het gebied van wonen, zorg & welzijn, mobiliteit en veiligheid, financiële en economische zaken.

Belang: Aandacht voor wensen en belangen senioren

De SAR behartigt de wensen en belangen van senioren in Prins Alexander en hoopt omtrent de toekomstige invulling van De Aarhof, dat er openbare voorzieningen komen voor senioren in het complex. Dit zou kunnen in de vorm van een buurthuis voor ontmoeting, vergaderruimte, maaltijdvoorziening en een bibliotheek.

Invloed: Advies en kennis

De SAR Prins Alexander weet wat er speelt onder de senioren in dit gebied en kent de wensen en behoeftes van deze doelgroep. De SAR kan deze kennis delen en adviseren over de toekomst van De Aarhof.

1.2.3. STADSKWARTIER PRINS ALEXANDER

Rol: Wet & regelgeving

Er worden door de gemeente verschillende wetten en regels voorgeschreven die nageleefd dienen te worden.

Belang: Project in de gemeente / goede naam

Projecten in de gemeente die ten goede komen van de leefbaarheid hebben een positieve invloed op de gemeente, andersom geldt dit ook.

Invloed: Verstrekken vergunningen / bestemmingsplan

Het stadskwartier Prins Alexander heeft invloed op toekomstige veranderingen van De Aarhof, de gemeente zal vergunningen moeten verstrekken en zal verandering in het functiegebruik toetsen aan het bestemmingsplan, echter alleen als de plannen buiten de vastgelegde mogelijkheden vallen.

1.2.4. BUURTGERICHTE SAMENWERKING ZEVENKAMP

Rol: Onderzoek en initiatiefnemer

Begeleiden van het samenwerkingsproces tussen alle woon-, zorg- en welzijnsorganisaties. Het doel hiervan is bewoners van Prins Alexander beter van dienst te zijn.

Belang: Verbeteringen in wonen, zorg en welzijn.

Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp doet momenteel onderzoek naar locaties om een 'Huis van de buurt' te vestigen. De Aarhof is hier voor aangewezen als één van de potentiële locaties.

Invloed: Advies en kennis

B rengt een advies uit m.b.t. het vestigen van een 'huis van de buurt' en voorziet elke potentiële locatie van een marktpotentieel in een straal van 500 meter van de locatie.

1.2.5. WINKELCENTRUM ZEVENKAMP

Rol: Buur

Winkelcentrum Zevenkamp bestaande uit de eigenaar NSI en de winkeliersvereniging voorzien de bewoners van Zevenkamp in haar dagelijkse boodschappen.

Belang: Niet concurrerend

Met betrekking tot een mogelijke nieuwe functie van De Aarhof heeft het winkelcentrum Zevenkamp belang bij een niet concurrerende functie. Toekomstig gebruik die zorgen voor een verhoging van de leefbaarheid zullen ook ten positieve zijn voor het winkelcentrum.

Invloed: Invloed op het bestemmingsplan

Omwonenden die vanuit hun woning uitkijken op de bouwplaats zijn belanghebbenden en kunnen bezwaar maken op de omgevingsvergunning. Dat geldt ook voor mensen die door de voorgenomen bouw gevolgen ondervinden voor hun woon- en leefomgeving.

1.2.6. OMWONENDE DE AARHOF

Rol: Buur

Belang: Passende functie

Omwonende van De Aarhof zullen geen negatieve gevolgen willen ondervinden van de toekomstplannen met De Aarhof, zowel functioneel als ruimtelijk. Belang ligt ook bij een passende functie in de wijk.

Invloed: Invloed op bestemmingsplan

Omwonenden die vanuit hun woning uitkijken op de bouwplaats zijn belanghebbenden en kunnen bezwaar maken op de omgevingsvergunning. Dat geldt ook voor mensen die door de voorgenomen bouw gevolgen ondervinden voor hun woon- en leefomgeving.

1.2.7. SLEUTELFUNCTIONARISSEN ZEVENKAMP

Rol: Maatschappelijk betrokken in Zevenkamp

Een sleutelfunctionaris is iemand die actief is in de wijk waar hij woont. Sleutelfunctionarissen zijn mensen die actief zijn in een (sport) vereniging, een bewonersorganisatie of iets soortgelijks.

Belang: Centrale ontmoetingsruimte

Het vestigen van een centrale ontmoetingsruimte in Zevenkamp die voor iedereen in Zevenkamp fysiek en financieel bereikbaar is. Deze centrale ontmoetingsruimte moet de mogelijkheid bieden voor clubs en verenigingen in de wijk om activiteiten te organiseren en ontmoeting te stimuleren.

Invloed: Advies

De sleutelfunctionarissen van Zevenkamp hebben advies uitgebracht met betrekking tot het sociale domein van Zevenkamp, dit advies is vertaald door Buurt Gerichte Samenwerking Zevenkamp.

2. BELANG EN INVLOED

Stakeholdersanalyse Herontwikkeling De Aarhof					
Interne stakeholders	Rol	Belang	Mate van belang 1-5	Invloed	Mate van invloed 1-5
WoonCompas	Eigenaar & Beheerder	Vervullen markt vraag & gezonde exploitatie	5	Beslissing ontwikkeling & beheer complex	5
Bewoners servicewoningen De Aarhof	Blijvende bewoners	Passende functie & behoud voorzieningen	4	Bepalend voor de leefbaarheid	4
Bewonerscommissie De Aarhof	Blijvende organisatie	Passende functie & behoud voorzieningen	3	Advies & bepalend voor de leefbaarheid	2
Gezondheidscentrum Zevenkamp	Blijvend gebruiker	Passende en aanvullende functie	2	Advies	1
Externe stakeholders	Rol	Belang	Mate van belang 1-5	Invloed	Mate van invloed 1-5
Buro MA.AN & Foresti	Onderzoek & initiatiefnemer	Uitvoeren onderzoeksresultaten	2	Advies / kennis	2
Senioren Advies Raad Prins Alexander	Advies orgaan	Aandacht voor wensen en belangen senioren	2	Advies / kennis	2
Stadskwartier Prins Alexander	Wet & regelgeving	Project in eigen gemeente / goede naam	2	Verstrekken vergunningen / bestemmingsplan	3
Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp	Onderzoek & initiatiefnemer	Verbeteringen in wonen, zorg en welzijn	3	Advies / kennis	2
Winkelcentrum Zevenkamp	Buur	Niet concurrerend	3	Invloed op bestemmingsplan / omgevingsvergunning	3
Omwonende De Aarhof	Buur	Passende functie	3	Invloed op bestemmingsplan / omgevingsvergunning	3
Sleutelfunctionarissen Zevenkamp	Maatschappelijk betrokken in Zevenkamp	Centrale ontmoetingsplek	3	Advies	2

Toelichting op de gebruikte parameters

In het overzicht van de verschillende stakeholders zijn parameters toegekend voor de mate van belang en mate van invloed op het project. Hieronder een toelichting op de gebruikte parameters en de toegekende variabele.

Mate van belang

De mate van belang geeft aan hoe groot het belang is voor de stakeholder, dat hun belang behartigd wordt in de toekomstige ontwikkeling omtrent De Aarhof.

1. Geen
2. Klein
3. Gemiddeld
4. Groot
5. Prioriteit

Mate van invloed

De mate van invloed wordt bepaald door de invloed die de stakeholder kan uitoefenen op de toekomstige ontwikkelingen omtrent De Aarhof.

1. Nihil
2. Adviserend
3. Belemmerend
4. Afhankelijk
5. Dominant

3. CONFRONTATIE BELANGEN STAKEHOLDERS

	Woon-Compas	Bewoners-commissie De Aarhof	Bewoners service-woningen	Gezondheids-centrum Zevenkamp	Buro MA.AN & Foresti	Senioren Advies Raad Prins Alexander	Stadskwartier Prins Alexander	Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp	Winkelcentrum Zevenkamp	Omwonende De Aarhof	Sleutelfunctionarissen Zevenkamp
WoonCompas		-	-	+	+	+	+	- +	-	- +	- +
Bewonerscommissie De Aarhof	-		+	- +	++	+	- +	++	- +	- +	-
Bewoners servicewoningen	-	+		- +	++	+	- +	++	- +	- +	-
Gezondheidscentrum Zevenkamp	+	- +	- +		- +	- +	- +	++	- +	- +	++
Buro MA.AN & Foresti	+	++	++	- +		++	- +	++	- +	- +	++
Senioren Advies Raad Prins Alexander	+	+	+	+	++		- +	++	- +	- +	+
Stadskwartier Prins Alexander	+	- +	- +	- +	- +	- +		+	- +	- +	- +
Buurtgerichte Samenwerking Zevenkamp	- +	++	++	++	++	++	+		-	+	++
Winkelcentrum Zevenkamp	-	- +	- +	- +	- +	- +	- +	-		- +	-
Omwonende De Aarhof	- +	- +	- +	- +	- +	- +	- +	+	- +		+
Sleutelfunctionarissen Zevenkamp	- +	-	-	++	++	+	- +	++	-	+	

Toelichting op de gebruikte parameters

In het overzicht van de verschillende stakeholders zijn parameters toegekend voor de mate van belang en mate van invloed op het project. Hieronder een toelichting op de gebruikte parameters en de toegekende variabele.

- - : Volledig tegenstrijdig
Belangen zijn zodanig tegenstrijdig dat niet alle belangen vervuld kunnen worden.
- : Deels tegenstrijdig
Belangen zijn tegenstrijdig, waardoor er gezocht moet worden naar een compromis.
- + : Niet confronterend
De belangen zijn niet gelijk maar ook niet tegenstrijdig, zullen elkaar niet tegenwerken.
- + : Zelfde belangen
De belangen zijn het zelfde, waardoor een geen tegenstrijdigheden ontstaan.
- + + : Versterkende belangen
De belangen kunnen leiden tot een versterking van het resultaat

4. UITWERKING VAN DE INTERVIEWS

4.1. VOORZITTER BEWONERSCOMMISSIE SERVICEWONINGEN DE AARHOF

Bewonerscommissie De Aarhof

Mevrouw Kalkman

Rol: Voorzitter van bewonerscommissie van De Aarhof

Adres: Aar 285, 3 maart 09:00-10:00

Rol

De bewonerscommissie van De Aarhof is een groep huurders (4 leden) die de belangen behartigt van alle huurders van de servicewoningen in De Aarhof. Deze groep organiseert ook veel activiteiten voor de bewoners in de gemeenschappelijke ruimten in de plint van de middelste bouwdeel van De Aarhof, momenteel gehuurd door zorgorganisatie Laurens. Deze activiteiten omvatten onder andere bingo, koffieochtenden, filmavonden, spelletjes avonden, de creacub, darten, weekafsluitingen en activiteiten buiten de deur.

Invloed

Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Zij mogen niet meepraten over algemene plannen, hebben geen instemmingsrecht over servicekosten en geen recht op kostenvergoeding. Bewonerscommissies mogen alleen meepraten over specifieke plannen voor hun wooncomplex. Bijvoorbeeld over sloop en renovatie van de woningen in dat complex of het servicekostenpakket voor dat complex.

Belang

Uit een gesprek met mevrouw Kalkman als voorzitter van de bewonerscommissie van De Aarhof, zijn de belangen van de bewoners van De Aarhof in beeld gebracht. Hieronder de uitwerking van het gesprek met de belangen van de bewoners uitgesproken door de bewonerscommissie.

- Het is voor de bewoners van De Aarhof van groot belang dat de huidige maaltijdvoorziening gehandhaafd blijft in het complex. In het middelste bouwdeel van De Aarhof, momenteel gehuurd door Laurens, wordt een keuken geëxploiteerd door Laurens die de bewoners van verzorgingshuis voorziet van maaltijden. Ook de bewoners van de servicewoningen in de zijvleugels maken gebruik van deze voorzieningen en nemen maaltijden af in het restaurant of laten deze bezorgen aan huis. Door de bewonerscommissie is deze maaltijdvoorziening benoemd als belangrijkste voorziening voor de huidige bewoners van de servicewoningen in De Aarhof.
- Ook andere voorzieningen in het gehuurde door Laurens, worden gebruikt door de bewoners van de servicewoningen en zijn hiermee belangrijk. Het gaat hier om de wasserette, de kapsalon en de bibliotheek.
- De bewonerscommissie organiseert dagelijks activiteiten voor de bewoners van de servicewoningen maar ook voor de bewoners van het verzorgingshuis in het middelste bouwdeel. Hiervoor maken zij gebruik van de recreatieruimte in het middelste bouwdeel en de tussengebouwen van De Aarhof. Het is voor de bewoners van De Aarhof van groot belang dat zij deze recreatieruimtes kunnen blijven gebruiken, er wordt door veel bewoners dagelijks gebruik gemaakt van deze activiteiten. De circa 120 bewoners van de servicewoningen hebben een gemiddelde leeftijd van 77 jaar en hebben veel belang bij ontmoeting. Bij het wegvallen van deze activiteiten, zal er eenzaamheid ontstaan onder de bewoners. Deze behoefte zal alleen maar groter worden door het langer thuis blijven wonen van ouderen, die hierdoor meer op elkaar zijn aangewezen.

- Suggesties die de bewonerscommissie verder geeft voor de gemeenschappelijke voorzieningen zijn het scheiden van de keukenvoorziening en de recreatieruimte in de grote recreatiezaal en het creëren van een ruimte waarin de productie van de creacubus getoond en verkocht kan worden. Dit gebeurt momenteel aan de servicebalie en de opbrengsten worden ingezet voor de activiteiten van de bewonerscommissie.
- De bewonerscommissie ziet veel voordelen in het huisvesten van gebruikers van dezelfde doelgroep in het middelste bouwdeel van De Aarhof, als in de servicewoningen in de zijvleugels. Deze groep zal dezelfde behoefte hebben aan voorzieningen waardoor deze behouden kunnen blijven door het vergroten van de afzet. Denk hierbij aan afname van maaltijden, gebruik van de wasserette en de kapsalon maar ook aan het meedoen aan de verschillende activiteiten. Groepen die de bewonerscommissie ziet als ongewenst zijn studenten, asielzoekers en bewoners onder de 55 jaar. De gewenste doelgroep is 65plus.
- Ook hoopt de bewonerscommissie op meer communicatie door WoonCompas over de toekomst van De Aarhof. Er is begrip voor de onderzoeksfase waarin WoonCompas zich momenteel bevindt, waardoor er nog geen uitzicht is op de toekomstige gebruik van het gebouw, maar de bewonerscommissie hoopt dat er meer gecommuniceerd kan worden over de voortgang van het onderzoek en ontwikkelingen die uitgesloten kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het uitsluiten van het huisvesten van studenten of asielzoekers in het middelste bouwdeel, maar ook bijvoorbeeld het uitspreken van de intentie om de maaltijdvoorziening te handhaven voor de bewoners van de servicewoningen. Ook hoopt de bewonerscommissie dat er geen overschot ontstaat aan 'beperkte personen' en bewoners onder de 65 jaar omdat deze niet mee willen / kunnen doen aan de gemeenschappelijke activiteiten.
- Het middelste bouwdeel van De Aarhof komt steeds verder leeg te staan omdat Laurens per 1 januari 2017 het pand zal verlaten. De bewonerscommissie hoopt dat WoonCompas zich in zal zetten tegen de verloederings van het middelste bouwdeel. Een suggestie hiervoor is het ophangen van gordijnen en het plaatsen van planten in de vensterbank bij de leegstaande verzorgingskamers, hierdoor blijft het uitzicht voor de bewoners van de servicewoningen levendig en geeft het geen verlaten indruk.

De bewonerscommissie veronderstelt:

- Dat het wegvallen van de gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten ten koste zal gaan van het welzijn van de bewoners van de servicewoningen.
- Dat bij het wegvallen van de gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten, de verhuurbaarheid van de servicewoningen zal dalen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners in De Aarhof zal stijgen waardoor de behoefte aan ontmoeting en gemeenschappelijke activiteiten groter zal worden. Dat het momenteel voor bewoners aantrekkelijk wordt om zich ergens te huisvesten waar zij wel zekerheid hebben op maaltijdvoorziening in de toekomst, maar ook zekerheid hebben over voorzieningen die in de toekomst nog steeds beschikbaar zijn.

4.2. BEWONERSCOMMISSIE SERVICEWONINGEN DE AARHOF

Bewonerscommissie De Aarhof, in gesprek met: Mw. Kalkman (Voorzitter), Mw. van der Loo (Secretaris), Mw. Graanoogst (Lid bewonerscommissie), Dhr. De Ronde (Lid bewonerscommissie), Dhr. Bonte (Huismeester De Aarhof)

Locatie: De Aarhof, 11 maart 10:00-11:00

Context gesprek

In een eerder gesprek met de voorzitter mevrouw Kalkman van de bewonerscommissie van De Aarhof, zijn de belangen van de bewoners in kaart gebracht als het gaat om de toekomst van De Aarhof en het gebruik. Dit gesprek is verwerkt tot een verslag dat inzicht geeft in de belangen en ideeën van de bewoners van de servicewoningen in De Aarhof, vanuit het oogpunt van mevrouw Kalkman. Om te toetsen of deze belangen en ideeën gelden voor de gehele groep bewoners van De Aarhof, is er aangestuurd op een gesprek met de gehele bewonerscommissie en is er een vergadering bijgewoond. Hier is het volgende uitgekomen:

Toekomst De Aarhof

De bewonerscommissie geeft aan dat de maaltijdvoorziening, die nu geleverd wordt door Laurens, de belangrijkste voorziening is voor de bewoners van de servicewoningen. Hier wordt 's middags gebruik van gemaakt in het restaurant en 's avonds als bezorgmaaltijden aan de deur. Ook is het behouden van de ruimtes, waarin gemeenschappelijke activiteiten worden georganiseerd voor bewoners van de servicewoningen en het verzorgingshuis, een belangrijk punt voor de bewonerscommissie. Er worden nog dagelijks activiteiten georganiseerd, die belangrijk zijn voor de verschillende bewoners en van sommige activiteiten wordt zelfs gebruik gemaakt door alle bewoners van De Aarhof.

De bewonerscommissie is van mening dat de nieuwe toekomstige bewoners van De Aarhof gelijk gestemd moeten zijn. De doelgroep zou moeten liggen op de 65+, zodat nieuwe bewoners van De Aarhof zullen participeren in het complex en meedoen aan de georganiseerde activiteiten. De angst bestaat dat er een tweedeling van bewoners ontstaat als er niet gelijk gestemde bewoners in De Aarhof trekken.

Een technische verbetering voor De Aarhof zal een centrale toegang zijn voor het gehele complex, volgens de bewonerscommissie. Door het in de toekomst wegvallen van de receptie, heeft het complex behoefte aan een centrale toegang voor bezoekers van buitenaf.

Huis van de wijk

Ook is er besproken hoe de bewoners van De Aarhof aankijken tegen het initiatief om het 'Huis van de wijk' van Zevenkamp te vestigen in de plint van De Aarhof. De bewonerscommissie staat hier positief in maar vindt dat de activiteiten voor de bewoners van De Aarhof prioriteit moeten blijven t.o.v. de activiteiten van andere gebruikers van het buurthuis.

Ook vindt de bewonerscommissie het van belang dat het wonen en de activiteiten van het 'huis van de wijk' goed gescheiden moeten blijven, zodat de bewoners van De Aarhof hier geen hinder van ondervinden. De bewonerscommissie is ook tegen een 'huis van de buurt' die open staat voor het gebruik van jongeren en wil niet dat er feesten georganiseerd worden. De algemene mening is dat het eventuele 'huis van de wijk' gericht moet zijn op gelijk gestemden. Om dit concreet te maken ziet de bewonerscommissie ouderen 55+ en groepen die niet tot jongeren behoren tot de gewenste doelgroepen.

4.3. BURO MA.AN

Prins Hendrikkade 12g, 3071 KB Rotterdam
27 februari 2015, 11:00-13:30

Contactpersonen

André van der Eijk, Stedenbouwkundige
Sven van Oosten, Ontwerper

MA.AN ontwerpt, adviseert en werkt samen. Stedenbouw, beeldende kunst, landschap en architectuur.

Buro MA.AN werkt samen de Foresti aan een onderzoek naar zelforganisatie in de zorg. Het onderzoek richt zich op de werkomgeving van mensen met een beperking vanuit de gedachte dat werken en het zichtbaar maken daarvan, bijdraagt aan de sociale infrastructuur en dynamiek van de stad. Deze marktgericht oriëntatie vraagt om aanpassing van de attitude en de fysieke werkomgeving: van een verzorgingsmodel naar een marktmodel. Hierin worden Buro MA.AN en Foresti gesubsidieerd door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie.

De probleemstelling luidt als volgt:

‘Het beleid ten aanzien van zorg en werk richt zich op nieuwe vormen van participatie, zelforganisatie en financiering. Wat zijn binnen dit beleid de mogelijkheden van werk voor mensen met een beperking als mede transformator van de stad en de gebouwen.’

Het onderzoek vindt plaats in drie casestudiegebieden, elk met een eigen karakteristiek binnen de stad Rotterdam. Het onderzoek toetst de probleemstelling aan deze drie kenmerkende stedelijke gebieden vanuit drie economische invalshoeken. In het onderzoek staan het product en de maakprocessen centraal; als bron van zingeving voor het individu betekenis gevend aan de stedelijke dynamiek en van invloed op de sociaal-maatschappelijke infrastructuur en het voorzieningenniveau. Dit vanuit de gedachte dat een aanvulling op het stedelijk aanbod van werk en diensten effect heeft op de stad en de gebouwen, en op lokaal en stedelijk niveau kansen biedt voor producent en consument.

De Aarhof is een van deze casestudies, waardoor Buro MA.AN aansluiting zoekt met eigenaar WoonCompas. Vanuit de invalshoek dienstverlening en ambacht onderzoekt Buro MA.AN in samenwerking met WoonCompas en zorginstelling Pameijer de mogelijkheden voor transformatie van De Aarhof naar Woon-Werk-Hotel, in relatie tot de omliggende voorzieningen en de betekenis voor de wijk.

Onderzoeksvraag:

In hoeverre kan zelforganisatie; van de realisatie van een Woon-Werk-Hotel tot het zelf produceren van meubilair/interieur voor nieuwe woonunits, bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de wijk Zevenkamp?

Belang stakeholder

Buro MA.AN doet onderzoek naar de relatie tussen wonen, werken en zorg als de sociale infrastructuur en dynamiek in een kwetsbare woonwijk. Hiervoor is als casestudy De Aarhof uitgekozen, het doel is hierin om op een creatieve manier oplossingen te zoeken naar laten participeren van ‘personen met een beperking’ in de samenleving. Buro MA.AN heeft er belang bij dat de onderzoeksresultaten geïmplementeerd worden in de herbestemming van De Aarhof zodat dit project mogelijk kan functioneren als initiator voor degelijke objecten en gebieden.

Invloed stakeholder

Buro MA.AN heeft een adviserende rol betreft de herontwikkeling van De Aarhof. Door het uitvoeren van een breed onderzoek en in gesprek te gaan met schillende partijen hoopt Buro MA.AN te komen tot concrete voorstellen die in de toekomst uitgevoerd kunnen worden.

Verschil in onderzoek

Buro MA.AN doet duidelijk onderzoek naar de mogelijkheden om mensen met een beperking door middel van participatie en zelforganisatie te implementeren in de herbestemming van De Aarhof. Hierin ligt de nadruk op het gebruik van de plint van het gebouw die zou kunnen functioneren als werk-

plaats voor verschillende ambachten maar ook kan functioneren als ontmoetingshuis voor bewoners van De Aarhof en bewoners van Zevenkamp.

Mijn onderzoek richt zich op de gehele Aarhof met zijn vleugels en huidige gebruikers en de herstemming van het middelste bouwdeel. De invulling en het toekomstig gebruik van het middelste bouwdeel staat hierin centraal, rekening houdende met de fysiek verbonden vleugels.

4.4. SENIOREN ADVIES RAAD PRINS ALEXANDER

Contactpersoon: Jouke Bosma

Rol: Als voorzitter van de SAR, het behartigen van de belangen van ouderen en senioren in de wijk Zevenkamp

6 maart 10:00-11:30

Rol

De Senioren Advies Raad Prins Alexander is een netwerkorganisatie die zich inzet voor de behartiging van de belangen van senioren binnen de deelgemeente Prins Alexander op het gebied van wonen, zorg & welzijn, mobiliteit en veiligheid, financiële en economische zaken. De 12 leden van de Senioren Advies Raad zijn vertegenwoordigers van de drie ouderenbonden en uit elke wijk vertegenwoordigers van senioren. Leden van de Senioren Advies Raad nemen onder meer deel aan de opzet van woonservicegebieden en het mantelzorgnetwerk. De Senioren Advies Raad mag gevraagd en ongevraagd advies geven aan het bestuur van deelgemeente Prins Alexander. Dit is bijvoorbeeld onlangs gedaan in verband met het behoud van de bibliotheekvoorziening in de deelgemeente Prins Alexander.

De Senioren Advies Raad behartigt dus de belangen van senioren. Deze groep wordt onderverdeeld in twee groepen, de ene groep zijn de ‘Senioren’, dit zijn personen tot 75 jaar, en de andere groep zijn de ‘ouderen’, dit zijn personen van 75 jaar en ouder.

Belang

De Senioren Advies Raad ziet het complex De Aarhof als een zeer geschikte locatie om hierin het ‘Huis van de wijk’ te vestigen. Het huis van de wijk is een buurthuis voor alle bewoners van de wijk waarin activiteiten, voorzieningen en ruimte aanboden wordt. Door de centrale ligging van De Aarhof in Zevenkamp en de bestaande voorzieningen als het gezondheidscentrum, de keuken en de recreatiezalen wordt dit als de ideale locatie gezien.

Door het recent wegvallen van de het buurthuis in Zevenkamp is er onder ouderen een grote vraag ontstaan naar een ontmoetingsplek waar voorzieningen worden geboden als een bibliotheek en het aanbieden van maaltijden. Door het wegvallen van het buurthuis in Zevenkamp is er een jongeren centrum in de plaats gekomen waardoor er geen centrale toegankelijke plek is voor de oudere doelgroep. Juist de ouderen doelgroepen (boven de 65+) ondervinden hier een gemis van. Hierdoor kan in de ogen van de Senioren Advies Raad, De Aarhof uitstekend functioneren als een buurthuis voor het service gebied Zevenkamp.

De Senioren Advies Raad staat ook in contact met de bewonerscommissie van De Aarhof en is van mening dat de bewonerscommissie te veel naar binnen is gericht als het gaat om het behartigen van hun belangen. De Senioren Advies Raad vindt dat De Aarhof een locatie moet zijn voor de bewoners van De Aarhof maar ook voor de omgeving/ de buurt. Door een brede openstelling ontstaat er ontmoeting in de wijk en draagvlak om een buurthuis van de grond te krijgen.

Huis van de Wijk

Het Huis van de Wijk zoals dat in de verschillende (beleids-)documenten van de gemeente Rotterdam wordt geschetst is een middel om samen met de inwoners de verantwoordelijkheid voor het welzijn van de wijk te gaan dragen. Dit betekent niet dat organisaties in elk Huis van de Wijk participeren. Er zijn vormen van Huizen van de Wijk denkbaar waarvoor inwoners zonder enig probleem volledig zelf verantwoordelijk kunnen zijn. Via de Huizen van de Wijk waarin ook de woon-, zorg- en welzijnsorganisaties participeren, wordt een bijdrage geleverd aan de inwoners die (ook) een vorm van professionele ondersteuning nodig hebben. Een dergelijk Huis van de Wijk waardoor de verschillende organisaties die in de wijk actief zijn samen de inwoners van dienst zijn, kan alleen tot zijn recht komen als de betrokken organisaties zich volledig verbinden aan deze Huizen van de Wijk. We begrijpen dat een Huis van de Wijk waarin de verschillende organisaties participeren, zonder duidelijk commitment niet goed zal functioneren. Met andere woorden: zonder commitment kan een Huis van de Wijk geen middel zijn waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het welzijn van de wijk.

4.5. BUURTGERICHTE SAMENWERKING ZEVENKAMP

Anton van den Beukel, coördinator
6 maart 2015, telefonisch

Rol: In Prins Alexander begeleidt dhr. Van den Beukel het samenwerkingsproces tussen alle woon-, zorg- en welzijnsorganisaties. Het doel hiervan is bewoners van Prins Alexander beter van dienst te zijn.

Momenteel is dhr. Van den Beukel bezig met het samenstellen van een feitenkaart van de wijk Zevenkamp, deze feitenkaart brengt een aantal locaties in kaart die zijn aangewezen als potentieel 'Huis van de wijk'. In het 'huis van de wijk' kan iedereen terecht voor informatie, cursussen en gezelligheid. Met de feitenkaart wordt er per locatie bepaald welke doelgroepen er zijn binnen een straal van 500 meter, ook De Aarhof is aangewezen als potentieel 'huis van de wijk' door haar centrale ligging in de wijk en de bestaande functie van het gebouw. De feitenkaart moet een opstap zijn voor verschillende partijen om initiatief te nemen om het 'huis van de wijk' in Zevenkamp te realiseren. Er zijn al twee locaties in de deelgemeente Prins Alexander ingevuld als 'huis van de wijk' die zijn Gerard Goosenflat in Ommoord en Het Palet in Het Lage Land.

4.6. SLEUTELFUNCTIONARISSEN ZEVENKAMP

Een sleutelfunctionaris is iemand die actief is in de wijk waar hij woont. Ook beschikt een sleutelfunctionaris over een groot buurt-/wijknetwerk. Sleutelfunctionarissen zijn mensen die actief zijn in een (sport) vereniging, een bewonersorganisatie of iets soortgelijks.

Buurtgericht Samenwerken Prins Alexander is in gesprek gegaan met de sleutelfunctionarissen (30) van Zevenkamp en heeft hun wensen en behoeftes in kaart gebracht. De uitkomst bestaat uit een uitgebreide samenvatting van de belangrijkste aandachtspunten, een aantal aanbevelingen en een advies over de te nemen vervolgstappen.

De presentatie van het rapport van Zevenkamp heeft plaats gevonden op woensdag 11 maart om 15:00. Uit de gesprekken met de sleutelfunctionarissen van Zevenkamp blijkt dat de belangrijkste aanbeveling van het rapport is: het creëren van een centrale ontmoetingsruimte in Zevenkamp. Deze centrale ontmoetingsruimte moet de mogelijkheid bieden voor clubs en verenigingen in de wijk om activiteiten te organiseren en ontmoeting te stimuleren.

Deze ontmoetingsruimte zou voor iedereen in Zevenkamp fysiek en financieel bereikbaar moeten zijn. De fysieke bereikbaarheid is belangrijk voor de ouderen in de wijk, een centrale ligging in Zevenkamp is gewenst, dit zal ook ten goede komen van de toestroom van bezoekers. Ook de financiële bereikbaarheid van een ontmoetingsruimte wordt heel belangrijk gevonden. Zevenkamp is een wijk met veel lage inkomens, hierdoor is het belangrijk om de ontmoetingsruimte betaalbaar te houden voor alle doelgroepen in de wijk.

In het verleden (tot 2013) is er altijd een buurthuis gevestigd geweest in Zevenkamp, echter deze is gesloten en heeft plaats gemaakt voor een jongeren centrum. Er is volgens de sleutelfunctionarissen een grote behoefte aan een nieuw buurthuis, die de mogelijkheid geeft voor alle doelgroepen in Zevenkamp om een bezoek te brengen aan een openbare ontmoetingsplek.

4.7. LAURENS ZORGORGANISATIE

Contactpersoon: Marti Mulder

Functie: Chef-kok

Rol

Marti Mulder is de chef-kok van het verzorgingshuis gevestigd in het middelste bouwdeel van De Aarhof. In het verzorgingshuis is een grote keuken aanwezig, met een levercapaciteit van 200 maaltijden per dagdeel. Vanuit deze keuken worden maaltijden geserveerd voor de cliënten van Laurens die in het verzorgingshuis wonen. Ook worden er 's middags warme maaltijden in het restaurant geserveerd aan bewoners van de servicewoningen en 's avonds worden maaltijden aan de deur van de servicewoningen geleverd. Dit gebeurt tegen betaling van 7euro per maaltijd.

Aanleiding gesprek

Vanuit gesprekken met de voorzitter van de bewonerscommissie van De Aarhof en met de gehele bewonerscommissie, blijkt dat de maaltijdvoorzieningen van De Aarhof tot de hoogste prioriteit behoort voor de bewoners van de servicewoningen. Als het huurcontract met Laurens per januari 2017 gestopt is, zal er geen maaltijdvoorziening meer zijn voor deze bewoners. Om daadwerkelijk de impact van deze top prioriteit van de bewonerscommissie te bepalen, is er een gesprek aangegaan met Dhr. Mulder.

Informatie

Uit gesprek met Dhr. Mulder zijn een aantal kwalitatieve gegevens naar boven gekomen over het gebruik van de maaltijd voorziening. Zo worden er elke middag (7 dagen per week) 10 maaltijden afgenomen in het restaurant in De Aarhof door de bewoners van de servicewoningen. 's Avonds worden er 8 tot 10 maaltijden afgenomen die aan de deur worden bezorgd. Dit betekent een maaltijdafname van maximaal 20 maaltijden per dag. Verder gaf Dhr. Mulder aan dat er in het verleden door hem meerdere initiatieven zijn genomen om meer bewoners naar het restaurant te krijgen om maaltijden af te nemen, echter bleek dit tevergeefs. In het verleden werden er meer maaltijden afgenomen door de bewoners van de servicewoningen (60 maaltijden), dit is echter de afgelopen 10 jaar afgenomen.

4.8. EIGENAAR WINKELCENTRUM ZEVENKAMP NSI

Dhr. Van Den Dol, afdeling winkelcentra Nederland, NSI

12 maart 2015

Telefonische contact

Rol

NSI is een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij, met een belegd vermogen van circa 1.7 miljard euro. NSI heeft haar vermogen belegd in kantoren en winkels in Nederland en in België. NSI is ook de eigenaar van Winkelcentrum Zevenkamp, dit winkelcentrum ligt direct naast De Aarhof.

Belang

Winkelcentrum Zevenkamp en De Aarhof kennen een wederzijds belang. Met de huidige functie van De Aarhof en haar bewoners, levert dit een afzet op voor het winkelcentrum en is daarmee van belang. Ook toekomstige functies kunnen van belang zijn voor het winkelcentrum, zo kan de nieuwe functie zorgen voor concurrentie met de winkels of kan er een deel van de afzet verdwijnen door het vertrekken van de bewoners.

Het winkelcentrum is ook van belang voor De Aarhof, de bewoners maken dagelijks gebruik van de voorzieningen die dit winkelcentrum te bieden heeft en is belangrijk voor de dagelijkse boodschappen. De Aarhof is voor veel bewoners en gebruikers aantrekkelijk door de ligging t.o.v. het winkelcentrum, waardoor veranderingen in het aanbod van het winkelcentrum invloed kunnen hebben op de verhuurbaarheid van De Aarhof.

Gesprek

Afgelopen jaren heeft het winkelcentrum Zevenkamp te maken gehad met een verdeelde leegstand (bezettingsgraad 78%). Echter heeft eigenaar NSI hier op ingespeeld door de branchering aan te passen op de locatie bevolking, en met succes. Sinds 1 jaar kent het winkelcentrum geen leegstand meer, door het vestigen van low-budget winkels, zoals de vestiging van de Lidl, Big Bazar en de Wibra.

NSI heeft in de toekomst verder geen omvangrijke veranderingen in de planning staan, maar past haar winkelcentrum aan op de lokale vraag naar dagelijkse producten. Ook is in samenwerking tussen de gemeente, de winkeliersvereniging en de eigenaar NSI een actieplan opgesteld waarmee verschillende verbeteringen zijn doorgevoerd om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te vergroten.

Bijlage 7

Marktanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

23 maart 2015
Rotterdam

INHOUD

MARKTCONTEXT	2
1. NATIONAAL.....	3
1.1. Woonvormen voor ouderen.....	3
1.2. Feiten en cijfers ouderen en wonen	4
1.3. Woonwensen ouderen	4
1.3.1. Thuis wonen	4
1.3.2. Aanpassen eigen woning	5
1.3.3. Verhuisgenegenheid	5
1.3.4. Woonomgeving	5
1.3.5. Woonsituatie.....	6
1.3.6. Wensen woning	6
1.3.7. Groot of klein	6
1.3.8. Buitenruimte	7
1.3.9. Woonwensen naar leefstijl	7
1.4. Vraag & aanbod.....	8
2. ROTTERDAM.....	9
2.1 Woningaanbod.....	9
2.2. Prijsniveau bezit	9
2.3. Woningvraag	10
2.4. Vraagdruk.....	10
2.5. Woningbehoefte ouderen	10
3. ZEVENKAMP	12
3.1. Plaatselijke ontwikkelingen.....	12
3.2. Huidig aanbod	13
3.3. Verhuurd aanbod	14
LITERATUURLIJST	15

Afbakening

Marktverkenning: Om te komen tot een concreet marktbeeld voor de toekomstige invulling van De Aarhof, dient de marktanalyse scherp afgebakend te zijn. Op basis van nationale regelgeving voor corporaties en de strategie van WoonCompas, richt de marktanalyse zicht op de markt voor ‘ouderen huisvesting in de sociale huurmarkt’.

- *Nationale regelgeving:* Corporaties zijn sterk beperkt in het werkdomein, een corporatie dient zich te richten op het uitvoeren van haar kerntaken. Dit betekent dat, primair de focus ligt op de DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken. Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep van de corporaties worden verhuurd: huishoudens met een inkomen onder 34.911 euro (prijspeil per 1 juli 2015). (AEDES, 2015)

- *Strategie WoonCompas:* WoonCompas richt zich op het ontwikkelen en beheren van zelfstandige woningen voor mensen boven de 55 jaar. WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren, dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement. (WoonCompas, 2014)

Doelgroep:

Senioren	55-64 Jaar
Ouderen	65-80 Jaar
Bejaarden	80+ Jaar

Geografische schaalniveaus: De markt voor ouderen huisvesting en woonvormen zal onderzocht worden op 3 verschillende schaalniveaus. Er zal eerst gekeken worden naar de nationale markt in Nederland, vervolgens zal er gekeken worden naar de regionale markt van Rotterdam en ten slotte wordt er ingezoomd op de lokale marktontwikkelingen van Zevenkamp.

Marktcontext

De vergrijzing en extramuralisering in Nederland leiden tot veranderingen in de sectoren wonen en zorg. Het nationaal toenemend aantal en aandeel ouderen zorgt ervoor, dat wensen rondom wonen en zorg gaan verschuiven en hebben effect op het gebruik van het huidige aanbod woon- en zorgvastgoed.

Extramuralisering betekent dat minder mensen in een instelling (intramuraal) wonen: het scheiden van wonen en zorg. Veel mensen met een zorgbehoefte kunnen hun zorg heel goed thuis ontvangen (al dan niet in een aangepaste woning). Verwacht wordt dat extramuralisering de kwaliteit van leven verbetert van mensen met een ziekte of een beperking en bijdraagt aan het beheersen van de kosten van de zorg.

Het gevolg is dat het aantal zorgbehoevende ouderen dat op de woningmarkt blijft, toeneemt. Niet alleen verandert de samenstelling van deze groep zorgbehoevende ouderen, ook hun woonwensen veranderen. Het gaat om een nieuwe generatie ouderen met een andere uitgangspositie ten aanzien van woning, inkomen en vermogen. Denk bijvoorbeeld aan de vooroorlogse generatie van ouderen die nu in de fase zit of komt waarin zij zorg nodig hebben, in vergelijking met de nu nog vitale generatie van babyboomers die er aan zit te komen. Tussen en binnen deze groepen zijn er grote verschillen in het perspectief op ouder worden, kwaliteit van leven en zorg ontvangen en worden op basis van de (on)mogelijkheden andere keuzes gemaakt. (Companen, 2014)

1. NATIONAAL

1.1. WOONVORMEN VOOR OUDEREN

Het benoemen van specifieke woonvormen voor ouderen blijkt lastig door de snelle veranderingen in de praktijk. Seniorencomplexen worden in toenemende mate opengesteld voor verschillende leeftijdsgroepen en verzorgd wonen is door de verbetering van de thuiszorg een verouderd concept aan het worden. Veel van het zorgaanbod in het verzorgd wonen wordt inmiddels geleverd door thuiszorginstellingen. Het is gewenst de onderscheiden specifieke woonvormen voor senioren te herijken. (Companen, 2014). Op dit moment is er onderscheid te maken in de volgende woonvormen:

- *Woonzorgzone / woonservicegebied*: Een woonservicegebied of woonzorgzone is een wijk of dorp waar voldoende voorzieningen zijn voor wonen met zorg. Vanuit het wijkservicecentrum of zorgsteunpunt wordt de hulp en verzorging geregeld.
- *Serviceflat*: Een serviceflat lijkt op een gewoon wooncomplex, maar heeft meer voorzieningen. Zo kunnen de bewoners er gebruik maken van een gemeenschappelijke recreatieruimte en worden er door of namens de huurder maaltijden verzorgd. In de woningen zijn noodoproepinstallaties aanwezig en er zijn logeermogelijkheden voor gasten van bewoners.
- *Verzorgingshuis*: Een verzorgingshuis wordt ook wel een bejaardenhuis of woonzorgcentrum genoemd. Mensen gaan in een verzorgingshuis wonen als men door ziekte, een handicap of ouderdom niet meer zelfstandig kunt wonen. In een verzorgingshuis wordt medische zorg geboden en hulp bij het wassen, aankleden, eten en het naar bed gaan.
- *Verpleeghuis*: Een verpleeghuis is er voor mensen die intensieve zorg of zware medische behandelingen nodig hebben. Bijvoorbeeld vanwege ernstige lichamelijke of psychische beperkingen, zoals restverschijnselen na een hersenbloeding of bij dementie.
- *Zorghotel*: Een zorghotel is bedoeld voor tijdelijk verblijf. Op het moment dat men volledige ziekenhuiszorg nodig heeft, maar ook niet zelfstandig thuis kan blijven. Bijvoorbeeld voor het herstellen na een ziekenhuisopname.
- *Aanleunwoningen*: Een aanleunwoning is een woning die aan een verzorgingshuis vastzit of er dichtbij staat. Vanuit een aanleunwoning kan er gebruik gemaakt worden van de diensten en zorg van het verzorgingshuis om zelfstandig blijven wonen.
- *Levensloopbestendige woningen*: Levensloopgeschikte of levensloopbestendige woningen zijn geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd. Ook wanneer er sprake is van lichamelijke handicaps of chronische ziekten.
- *Kangoeroewoningen*: Een kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen met een eigen voordeur. Deze woningen zijn met elkaar verbonden door een trap of een tussendeur.
- *Groepswonen*: Groepswonen wil zeggen dat er met anderen een woning wordt deelt. Meestal heeft iedereen een zelfstandige woonruimte en zijn er gemeenschappelijke ruimtes. Groepswonen is zelfstandig met zo nodig met hulp en aanpassingen.
- *Kleinschalig wonen*: Kleinschalig wonen houdt in dat een kleine groep mensen (van ongeveer 6 tot 8 personen) die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben, samenwonen in een groepswoning. Daarbij heeft iedere bewoner een eigen slaapkamer en badkamer en is er een gezamenlijke woonkamer. (Woonz, 2015)

1.2. FEITEN EN CIJFERS OUDEREN EN WONEN

Voor de volgende feiten en cijfers uit 2014, wordt er onderscheid gemaakt tussen drie soorten woonvormen: Verzorgd wonen, seniorencomplex en een gewone woning. Verzorgd wonen betreft de situatie waarin gebruik gemaakt kan worden van verpleging en/of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt. Seniorencomplex betreft een complex speciaal voor ouderen met aanvullende diensten en mogelijkheid tot gebruik van verpleging en/of verzorging. De gewone woning zijn de overige woningen die door senioren bewoond worden.

- De woonsituatie van 65-plussers is als volgt: 127.000 verzorgd wonen (7%), 193.000 in een seniorencomplex (11%) en 1.535.000 in een gewone woning (82%).
- Ongeveer 18% van de 65-plussers ontvangt thuiszorg. Voor de groep senioren die in verzorgd wonen woont, ligt dat hoger, namelijk op 66%.
- Dit betekent dat toch nog 34% van de senioren in verzorgd wonen geen formele zorg ontvangt. Als men bovendien bedenkt dat deze senioren gemiddeld al 9 jaar verzorgd wonen, is de groep senioren die op het moment van verhuizen nog geen behoefte had aan thuiszorg, zelfs aanzienlijk groter.
- Een ander beeld zien we bij het wonen in seniorencomplexen: 65% van de daar wonende 65plussers ontvangt nu geen thuiszorg en zij wonen er gemiddeld al 10 jaar.
- Het zijn vooral alleenstaande senioren die gebruik maken van verzorgd wonen. Die woonvorm wordt voor 78% bewoond door alleenstaanden. Voor de seniorencomplexen ligt dit iets lager. Bij gewone woningen zijn de tweepersoonshuishoudens in de meerderheid.
- De toestroom naar het verzorgd wonen begint als mensen 55 jaar zijn. Senioren die rond hun 80ste verhuizen, kiezen dan in ongeveer 40% van de gevallen voor verzorgd wonen en dit aandeel groeit harder, naar mate men op oudere leeftijd verhuist.
- Voor het verzorgd wonen en de seniorencomplexen geldt dat daar verhoudingsgewijs de meeste senioren wonen met een lagere opleiding.
- De indicator ‘moeite hebben met traplopen’ blijkt te correleren met woonvorm en zorgbehoefte. Een groter deel van de senioren zonder thuiszorg heeft minder moeite met traplopen. Verder wonen er in verzorgde woonvormen meer senioren die moeite hebben met traplopen dan in seniorencomplexen of gewone woningen (Companen, 2014)

1.3. WOONWENSEN OUDEREN

Uit het Woononderzoek Nederland (WoOn2012) is een grootschalig onderzoek gedaan naar de woonsituatie van de Nederlandse bevolking. De woonwensen van ouderen in Nederland laten een diversiteit zien, hieronder de belangrijkste woonwensen:

1.3.1. THUIS WONEN

Uit het Nivel Consumentenpanel Gezondheidszorg blijkt dat 79% van de zelfstandig wonende (toekomstige ouderen) thuis wil blijven wonen, ook als de vraag naar zorg toeneemt. Naarmate mensen ouderen worden, neemt de wens om in de eigen woning te blijven wonen toe. Driekwart van de ouderen tussen de 57 en 61 jaar wil in de huidige woning blijven, terwijl 84% van de ouderen tussen de 72-77 jaar in de eigenwoning wil blijven wonen. Ook uit het onderzoek van WoOn2012 blijkt dat 7 van de 10 75plussers het liefst in de eigen woning wilt blijven wonen. (WoOn, 2012)

1.3.2. AANPASSEN EIGEN WONING

Als ouderen er voor kiezen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, kunnen er woningaanpassingen nodig zijn. Zoals het verbeteren van de toegankelijkheid van de woning of aanpassingen zodat er gelijkvloers gewoond kan worden. Deze woningaanpassingen zorgen ervoor dat ouderen zelfstandiger kunnen leven, waardoor de kwaliteit van hun leven toeneemt (Hwang e.a., 2011). WoOn, 2012

1.3.3. VERHUISGENEGENHEID

20% van de ouderen wil naar een andere woning verhuizen als zij meer zorg nodig hebben (Nivel, 2013). Uit het onderzoek van WoOn 2012 blijkt de meerderheid van de zelfstandig wonenden minimaal één keer na het 55ste levensjaar is verhuisd en 15% wil verhuizen wanneer dit nodig is. Vooral ouderen met een huurwoning of een laag inkomen zijn sneller geneigd om te verhuizen. Als ouderen verhuizen, wil 85% verhuizen naar een woning waarin ze zelfstandig kunnen blijven wonen, maar waar wel een zorgcentrum is of naar een seniorenwoning. Ouderen met een hoge zorgbehoefte wil liever naar een verzorgingshuis verhuizen waar er zekerheid is van voldoende zorg. Ouderen verhuizen niet alleen weinig, maar als ze al verhuizen, dan doen ze dit veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving. (Verwest, 2011). WoOn, 2012

Waar willen ouderen naar toe verhuizen als ze meer zorg nodig hebben?	
Naar een appartement	43%
Naar een ouderen-, senioren- of bejaardenwoning	38%
Naar een serviceflat of woning bij een zorgcentrum	24%
Naar een eengezinswoning	8%
Naar specifieke onzelfstandige woonvormen	3%

Tabel 1.1: bron: Nivel Consumentenpanel Gezondheidszorg, 2013

1.3.4. WOONOMGEVING

De woonomgeving voor ouderen is van groot belang door de lage mobiliteit, er wordt veel waarde gehecht aan voorzieningen en sociale contacten in de buurt. Ouderen willen graag blijven wonen in de huidige woonomgeving, omdat zij hier herinneringen hebben en een netwerk van vrienden en burens hebben opgebouwd. Ruim 75% van de ouderen wil graag verhuizen binnen de eigen woonomgeving. Ouderen in landelijke gebieden zijn meer geneigd om te verhuizen naar een stad, of stedelijk gebied met een hoger voorzieningenniveau. Voorzieningen die belangrijk zijn voor ouderen zijn winkels, het openbaarvervoer en zorgvoorzieningen. (WoOn, 2012)

Woonwensen van ouderen voor de woonomgeving	
Dichtbij winkels, een gezondheidscentrum en andere voorzieningen	55%
In een buurt waarin mensen van alle leeftijden wonen	47%
Dichtbij eigen kinderen	26%
In een buurt waar mensen wonen, die helpen als er hulp of zorg nodig is	22%
In een buurt met gelijkgestemde	12%
Dichtbij familieleden en eigen vrienden	8%
In een buurt met veel andere ouderen	4%

Tabel 1.2: bron: Nivel Consumentenpanel gezondheidszorg, 2013

1.3.5. WOONSITUATIE

De belangrijkste wensen voor de woonsituatie voor 50+ers zijn als volgt (McDougal & Veen, 2013):

Privacy	87%
Aanwezigheid van winkels in de buurt	86%
Mogelijkheid om zelf te kunnen koken	86%
Natuur in de buurt	77%
Aanwezigheid van een tuin	62%
Gezelligheid	60%
Nabijheid van vrienden en familie	60%

Tabel 1.3: Aedes-Actiz, kenniscentrum Wonen-Zorg

1.3.6. WENSEN WONING

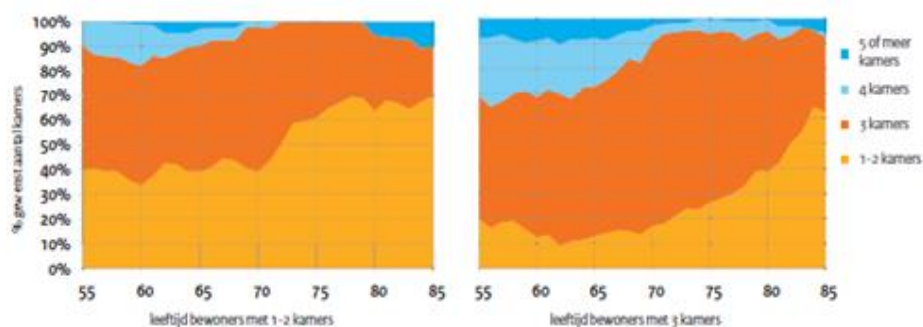
Naast de woonwensen, geeft de Nationale 50+ Monitor 2013 ook beperkt inzicht in de wensen voor de woning. De belangrijkste verhuisredenen voor 50-plussers is dat men kleiner wil wonen (34%). Andere belangrijke redenen zijn dat de huidige woning niet meer aan de wensen voldoet (26%) of dat men wil verhuizen uit voorzorg (19%). Men verwacht in de toekomst meer zorg nodig te hebben. Een kleine meerderheid heeft de voorkeur voor een huurwoning (54%) en ruim een derde kiest het liefst voor een koopwoning (36%). (F.McDougal, M.v.d.Veen, 2013)

1.3.7. GROOT OF KLEIN

De meeste verhuiscapabele ouderen willen geen kleine woning, dat wil zeggen een 1 of 2 kamerwoning. Van de kleine groep verhuiscapabele ouderen die een 1 of 2 kamerwoning bewonen (8% van alle verhuiscapabele ouderen), wil de meerderheid tot na het 70ste jaar groter gaan wonen dan ze nu doen, dat wil zeggen: 3 of meer kamers. Pas na het 75ste jaar wil de meerderheid van de bewoners van een 1 of 2 kamerwoning een woning van eenzelfde grootte terug. Als deze ouderen willen verhuizen, dan wil men tot de leeftijd van 65 á 70 relatief vaak groter gaan wonen. Die wens is er niet zo duidelijk bij ouderen die in een woning met 4 of 5 kamers wonen.

De meeste verhuiscapabele ouderen willen wel kleiner gaan wonen, maar niet veel kleiner. Naast de leeftijd (gemiddeld per 10 jaar ouder, 1 kamer minder) en op het huidige aantal kamers zijn de volgende invloeden van belang voor het gewenste aantal kamers:

- Huishoudensamenstelling: meerpersoonshuishoudens wensen een groter aantal kamers.
- Inkomen: hogere inkomens willen een groter aantal kamers.
- Matige of slechte gezondheid: bij een matige of slechte gezondheid wil men relatief vaak minder kamers. (J. Lijzenga, T.v.d.Waals, 2014)



Figuur 1.1: Bron: WoOn2006, module woningmarkt

1.3.8. BUITENRUIMTE

Een tuin, balkon of dakterras levert de bewoner niet alleen extra woonplezier en comfort op, het vereist ook onderhoud en gaat in het geval van een appartement vaak ook ten koste van de binnenruimte. De ideale afmeting moet voor de meeste mensen dus niet té klein, maar zeker ook niet té groot zijn. De meeste huishoudens verkiezen een minimaal formaat van 6 tot 10 meter diep bij een tuin of van 6 tot 10 vierkante meter bij balkon of dakterras.

De vraag naar buitenruimte wordt ingegeven door het inkomen en de prijs die men wil betalen voor de woning. Huishoudens met een lager inkomen hebben een aanmerkelijk lager eisenpakket. De duurdere segmenten hebben een grote behoefte aan buitenruimte en bij appartementen in verstedelijkte gebieden is er juiste behoefte aan een balkon of dakterras. (CBS, 2013)

1.3.9. WOONWENSEN NAAR LEEFSTIJL

De Jong et al. (2012) onderschrijven de variatie van woonwensen onder ouderen en komen tot een clustering, gebaseerd op psychosociale kenmerken, het betreft mensen in een stedelijke omgeving. Deze clustering naar leefstijl laat heterogene patronen zien, maar ook een sterke voorkeur voor de huidige woning en een afkeer van vrijstaande woningen en woningen met de woonkamer, keuken, badkamer en ten minste een slaapkamer op verschillende etages.

- Cluster 1 (24%): harmonie en zekerheid (eerlijk, netjes, hulpvaardig).

Dit cluster heeft een voorkeur voor appartementen (woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer op dezelfde verdieping), bereikbaarheid met een lift en willen betalen voor inspraak bij de afwerking (geldt niet voor laagopgeleiden).

- Cluster 2 (21%): harmonie (spontaan, gezellig, hulpvaardig).

Dit cluster kent veel stellen zonder kinderen en heeft een voorkeur voor een grotere woning. Laagopgeleiden binnen deze groep willen niet voor luxe betalen. Er is een voorkeur voor een appartement en een gemengde woonomgeving.

- Cluster 3 (21%): zekerheid (beetje verlegen, gewoon, basis).

Mensen in dit cluster hebben weerstand tegen domotica. Dit geldt vooral voor lager opgeleide mensen. De voorkeur gaat uit naar een huurappartement dat betreden kan worden zonder trap.

- Cluster 4 (17%): vitaliteit (avontuurlijk, energiek, eigenzinnig).

Deze mensen willen vrijstaand wonen, met toegang tot de straat en een voorkeur voor woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer op dezelfde verdieping. De woning moet toegankelijk, maar hoeft niet perse kleiner te zijn dan de huidige woning.

- Cluster 5 (17%): manifestatie (kritisch, leider, commercieel).

Deze groep is het meest bereid om te betalen voor extra's in de woning, zoals de afwerking. Het is de koopkrachtigste groep met een sterke voorkeur voor een koopwoning. De voorkeur gaat uit naar een appartement in plaats van een vrijstaande woning. Ook wil deze groep het liefst in een wijk wonen met veel koopwoningen. (Aedes-Actiz, 2014)

1.4. VRAAG & AANBOD

Uit onderzoek van WoOn2012 blijkt dat er een tekort is aan geschikte woningen voor ouderen, zoals ‘verzorgd wonen’, ‘wonen met diensten’ en ‘levensloopgeschikte woningen’. Een kwart van de totale voorraad aan woonruimte kan bestempeld worden als geschikt voor ouderen en mensen met een beperking. De vraag naar geschikte woningen is echter groter dan het aanbod. Op dit moment zijn er ongeveer 2 miljoen woningen geschikt voor ouderen maar bestaat er een tekort van 84.000 woningen (4%), vooral in de categorieën ‘wonen met diensten’ en ‘verzorgd wonen’ (van Galen e.a., 2013).

Opvallend is dat er geen sprake lijkt te zijn van een tekort in nultredenwoningen. Ongeveer de helft van de nultredenwoningen wordt bewoond door mensen jonger dan 55 jaar. Wanneer zij verhuizen, verhuizen ze vaak niet naar een andere nultredenwoning waardoor er voor ouderen een mogelijkheid komt om naar een nultredenwoning te verhuizen (van Galen e.a., 2012).

Een deel van de gemeenten onderschrijft dat er een tekort is aan geschikte woningen. In een onderzoek onder 122 gemeenten geeft de helft aan dat er een tekort aan ouderenwoningen in de gemeente is. Een groter deel van de gemeenten (65%) verwacht in 2020 een tekort (Ipso Facto, 2012).

Burgerinitiatieven bij huisvesting voor ouderen lijken nog weinig voor te komen. Een meerderheid van de respondenten namens de gemeenten geeft aan dat er geen burgerinitiatieven bij huisvesting voor ouderen in de gemeente bestaan, maar een deel van de gemeenten (68%) ondersteunt dit soort initiatieven wel, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van bouwlocaties (Ipso Facto, 2012).

Daarnaast geeft de helft van de respondenten namens de gemeenten aan dat er in hun gemeente een woonservicegebied is gerealiseerd en is ongeveer een kwart bezig met het realiseren hiervan (Ipso Facto, 2012). Een vergelijkingsstudie tussen 30 woonservicegebieden en niet-woonservicegebieden met gegevens uit het WoON laat zien dat er gemiddeld meer 65-plussers in een woonservicegebied wonen en zich vestigen dan in een niet-woonservicegebied (Janse & van Rossum, 2011). Of ouderen ook langer zelfstandig wonen kan met de gegevens uit het WoON niet beantwoord worden. Wel blijkt dat ouderen in een woonservicegebied een slechtere gezondheid ervaren en meer huishoudelijke hulp ontvangen dan ouderen wonend in een niet-servicegebied. Dit kan komen doordat voornamelijk ouderen met een grote(re) zorgvraag naar een woonservicegebied verhuizen, omdat zij hier de zorg kunnen krijgen die zij nodig hebben.

Bron: Overzicht studies, ouderen van de toekomst, 2014

2. ROTTERDAM

2.1 WONINGAANBOD

In 2013 zijn in Rotterdam 12.433 corporatiewoningen aangeboden via advertenties en via directe bemiddeling. Dat zijn 313 woningen meer dan in 2012. Het aanbod in 2013 had de volgende kenmerken:

- 50% van het woningaanbod had een huurprijs tot de bereikbaarheidsgrens (€536-€574), 50% had een huurprijs boven de bereikbaarheidsgrens. 6% van de aanbiedingen viel onder de huurprijs van de 'kwaliteitskortingsgrens' van €389.
- 44% van het woningaanbod betrof een flatwoning met en zonder lift, 27% van het aanbod bestond uit ouderen-/service-/minder validen woningen en 16% was een bovenwoning/maisonnette. De overige 13% bestond uit eengezinswoningen en benedenwoningen. (G.H. van der Wilt, 2014)

Typewoning	Aanbiedingen totaal	Percentage aanbiedingen
Eengezins	910	7%
Flat met lift	2.521	20%
Flat zonder lift	2.933	24%
Benedenwoning	687	6%
Bovenwoning/maisonnette	1.998	16%
55+/service/ minder validen woning	3.340	27%

Tabel 2.1: Bron: monitor aanbodmodel Rotterdam 2013

45% van het woningaanbod in Rotterdam had 3 kamers, 35% van het woningaanbod had maximaal 2 kamers en 20% van het woningaanbod had minimaal 4 kamers. (G.H. van der Wilt, 2014)

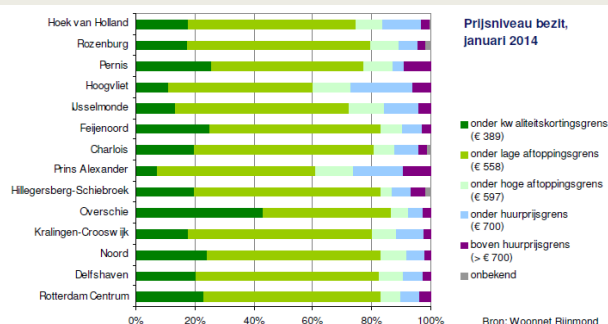
Aantal kamer	Aanbiedingen totaal	Percentage van aanbiedingen
1-2 kamers	4.339	35%
3 kamers	5.653	45%
4 kamers	2.061	17%
5+ kamers	380	3%

Tabel 2.2: Bron: Monitor aanbodmodel Rotterdam, 2013

In vijf deelgemeenten stond tenminste 10% van het woningaanbod. Het gaat om Delfshaven met 10%, Feijenoord en IJsselmonde met allebei 12%, Charlois met 13% en Prins Alexander met het hoogste percentage van 18%, wat 2.218 aanbiedingen betekend. (G.H. van der Wilt, 2014)

2.2. PRIJSNIVEAU BEZIT

In figuur 2.1 hiernaast is het prijsniveau van het bezit per januari 2014 weergegeven voor het aanbod sociale huurwoningen per gebied. Opvallend is het lage percentage woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in Prins Alexander. Dit percentage bedraagt circa 7% terwijl het gemiddelde bezit van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €389, in de andere gebieden van Rotterdam hoger ligt. Ook heeft Prins Alexander een bovengemiddeld bezit van woningen boven de huurprijsgrens en woningen tussen de huurprijs van €597-€700. Het grootste aandeel bezit in Prins Alexander zijn woningen met een huurprijs tussen de €389 en de €558, waarmee het overeenkomt met het gemiddelde van Rotterdam. (Woningnet-Rijnmond, 2014)



Figuur 2.1: Bron: Monitor aanbodmodel Rotterdam, 2013

2.3. WONINGVRAAG

Het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam bedroeg in 2013 58.264. Ten opzichte van 2012 is dat een daling van 750 actief woningzoekenden. Van alle woningzoekenden was 54% starter op de woningmarkt en was 46% doorstromer. 84% had een inkomen tot de EU-grens van € 34.229, 6% had een inkomen daarboven.

Van de woningzoekende in 2013 bestond 10% uit de doelgroep 55plus, waarvan 6% bestond uit 55 t/m 64 jaar, 3% uit 65 t/m 74 jaar en 1% uit 75jaar en ouder. In tabel 2.4 hieronder is het aantal woningzoekende in 2013 per leeftijdsdoelgroep weergegeven in aantallen en bevestigt dit het beeld dat de verhuisgenegenheid afneemt naar mate men ouder wordt. (G.H. van der Wilt, 2014)

Actief woningzoekende Rotterdamse sociale huurwoningmarkt 2013		
Doelgroep	Aantal actief woningzoekende	Percentage van allen actief woningzoekende
55 t/m 64 jaar	3.491	6%
65 t/m 74 jaar	1.705	3%
75 jaar en ouder	797	1%

Tabel 2.4: Bron: Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013

2.4. VRAAGDRUK

De vraagdruk geeft weer hoeveel reacties er gemiddeld op een advertentie van een sociale huurwoning zijn gekomen. In 2013 kwamen er gemiddeld 201 reacties op een advertentie van een bereikbare Rotterdamse corporatiewoning. Dat zijn er 32 meer dan in 2012, toen er gemiddeld 169 reacties kwamen per advertentie. 2013 was het derde opeenvolgende jaar waarin de vraagdruk is toegenomen. In het gebied Prins Alexander ligt het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning lager, in 2013 was dit 180. Echter valt er vanaf 2008 wel een stijgende lijn te zien van de vraagdruk in Prins Alexander. (G.H. van der Wilt, 2014)

Gemiddeld aantal reacties op een advertentie van een bereikbare Rotterdamse corporatie woning						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prins Alexander	87	90	91	148	140	180

Tabel 2.5: Bron: Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013

2.5. WONINGBEHOEFTE OUDEREN

In verband met het te formuleren beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg hadden woningcorporatie Com.Wonen en de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) behoefte aan een analyse, waarin de huidige (2007) en toekomstige (2025) woningbehoefte van ouderen in Rotterdamse deelgemeenten wordt geschat. Het gaat hierbij zowel om een kwantitatieve schatting van de vraag als om kwalitatieve detaillering van de woningvraag.

In juni 2007 is de Bevolkingsprognose Rotterdam 2025 door het COS uitgebracht. Hiermee is de verwachte ontwikkeling van het aantal senioren naar leeftijdsklasse in Rotterdam en op deelgemeenteniveau bekend. Daarnaast is begin 2007 het WoonOnderzoek Nederland 2006 (WoON2006) beschikbaar gekomen. Met behulp van specifieke Rotterdamse gegevens uit dat onderzoek zijn analyses gemaakt over de woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van ouderen in Rotterdam. Met behulp van stedelijke parameters uit het WoON2006 en de COS-bevolkingsprognose is in dit rapport een stedelijke en deelgemeentelijke analyse gemaakt.

Verhuisgeneigdheid en woonwensen anno 2007

- De verhuisgeneigdheid neemt af met het stijgen van de leeftijd: van de jonge senioren (55- 65 jaar) wil 22% verhuizen, van de 85-plussers is dat nog maar 2%
 - In totaal hebben 16.875 senioren-huishoudens verhuisplannen, daarvan woont 85% in een huurwoning en 15% in een koopwoning
 - In de leeftijd van 55-65 jaar wil twee derde verhuizen naar een reguliere woning, een kwart zoekt een seniorenwoning; aan meer specifieke ouderenhuisvesting is in deze leeftijdsklasse weinig behoefte
 - Vanaf 65 jaar wordt de wens naar specifieke ouderenhuisvesting groter (65-75%). Vanaf 75 jaar wenst ongeveer een derde ouderenhuisvesting met enige vorm van dienstverlening (serviceflat, woonzorg-complex)
 - De vraag naar ouderenhuisvesting gaat gepaard met een voorkeur voor een huismeester (81%), een recreatiezaal (74%) en alarmering (67%)
 - Van de 65plussers op zoek naar een reguliere woning wenst slechts 10% een koopwoning. Van de 90% die een huurwoning zoeken is het grootste gedeelte gericht op het middel dure.
 - 75% van de vraag is gericht op een appartement, grotendeels met 3 kamers
- (W.H.M. van der Zanden, 2007)

Verhuisgeneigdheid en woonwensen anno 2025

De stedelijke leeftijdsspecifieke verhuisgeneigheidspercentages zijn geprojecteerd op de bevolkingsprognose in 2025. Deze woonwensen in 2025 geven een indicatie van de woningvraag van de toekomstige ouderen.

- Door de demografische groei neemt de woningvraag onder oudere huishoudens toe van 16.875 in 2007 naar 18.520 in 2025
 - Toename van de woningvraag betreft de leeftijdsklasse tot 75 jaar, daarboven is sprake van een afname van de woningvraag
 - Hierdoor neemt vooral de vraag naar niet-specifieke ouderenhuisvesting en seniorenwoningen toe
 - De vraag naar ouderenhuisvesting met zorg- en dienstverlening blijft vrijwel gelijk
- (W.H.M. van der Zanden, 2007)

Situatie 2013

Het kabinet wil het verzorgingshuis over een aantal jaren alleen nog gedeeltelijk betalen voor mensen die relatief veel zorg nodig hebben. Wie er beter aan toe is, moet thuis blijven wonen of zelf de portemonnee trekken. Harry Rietveld van Ouderenhuisvesting Rotterdam. “Betaalbare ruimte is dan vaak te klein en goede ruimte te duur. Ouderen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen, daarbij geholpen door thuiszorg, vrijwilligers en woningcorporaties. Vooral op mantelzorgers zal steeds vaker een beroep worden gedaan, doordat ook op de thuiszorg wordt bezuinigd.” (Ouderenhuisvesting Rotterdam, 2013)

3. ZEVENKAMP

3.1. PLAATSELIJKE ONTWIKKELINGEN

In figuur 3.1 zijn de ontwikkellocaties weergegeven voor het gebied Zevenkamp en Nesselande. Deze ontwikkellocaties geven het (mogelijke) toekomstig aanbod weer van het gebied.

A. Sportcomplex Nieuwemeer. Het sportcomplex is in 2010 verlaten door voetbalvereniging HION. Sindsdien wordt het adhoc gebruikt door andere sporters. In het bestemmingsplan wordt onderzocht of de locatie een maatschappelijke bestemming kan krijgen.

B. Locatie Brandingdijk/Zuideinde. De locatie op de hoek Brandingdijk en Zuideinde heeft de bestemming water. Omdat besloten is hier geen water te maken, wordt op deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan ruimte gemaakt voor 20 woningen en 2500 m² BVO in 5 lagen.

C. Kavel in Waterwijk. Kavel 10 in Waterwijk is bestemd voor 1 woning en wordt gesplitst in 2 kavels voor 2 woningen.

D. Kavel Waterwijkpark. Op de kavel in het Waterwijkpark rust de bestemming wonen. In het nieuwe bestemmingsplan worden de mogelijkheden op deze kavel verruimd. Het idee is om hier een wooncomplex te vestigen waar ook horeca en maatschappelijke voorzieningen een plek kunnen krijgen.

E. Evenemententerrein in het Oeverpark. Het Oeverpark heeft de bestemming 'groen'. Het is de bedoeling dat een deel van het park evenemententerrein wordt waar jaarlijks 6 evenementen zullen plaatsvinden.

F. Kavel aan de Aar ('Landgoed'). De kavel is bestemd voor woningen, 30 maximaal, met een maximale hoogte van 3 lagen. Het is nog onduidelijk of het eengezinswoningen worden of appartementen in 3 lagen.

G. Voorstel Lekkerkerk

Op de locatie staat nu een boerderij. De agrarische activiteiten zijn lang geleden gestopt. Op het perceel is nu nieuwbouw gepland. Hiervoor staat de boer een deel van zijn land af aan de gemeente zodat Waterwijk afgebouwd kan worden en een deel van zijn eigen grond mag gebruikt worden voor de bouw van 12 woningen.

H. Noorderstrand Bouw van 38 woningen langs het strand. (Ruimtelijke plannen, 2015)



Figuur 3.1: Overzicht ontwikkellocaties Zevenkamp Nesselande, bron: Bestemmingsplan

Woningontwikkeling

Er zijn dus een aantal bouwlocatie aangewezen voor het bouwen van nieuwbouwwoningen, in totaal gaat het om 102 woningen verdeeld over 5 locaties. Ook een bouwlocatie direct naast De Aarhof, deze locatie is bestemd voor maximaal 30 woningen met een maximale hoogte van 3 lagen. Verder is er nog niets bekend over de aangewezen ontwikkellocatie of het hier gaat om koop-huur of sociale-vrije markt woningen.

3.2. HUIDIG AANBOD

Hieronder in tabel 3.2 ziet u het aanbod sociale huurwoningen in het stadskwartier Prins Alexander per 20 maart 2015. Het aanbod verandert snel, aangeboden sociale huurwoningen worden snel weer verhuurd waardoor er alleen sprake is van een mutatieleegstand. Dit tijdelijke aanbod geeft een indicatie beeld van de sociale huurmarkt in gebied Prins Alexander. (Woonnet-rijnmond, 2015)

Aanbod sociale huurwoningen 20-3-2015						
<i>Straat</i>	<i>Wijk</i>	<i>Typewoning</i>	<i>Woningopp.</i>	<i>Kamers</i>	<i>Netto huur</i>	<i>Servicek.</i>
Aar 301	Zevenkamp	55+ woning	58m ²	2	€522,42	€69,00
Albert Camusplaats 180	Ommoord	Bovenwoning	76m ²	3	€649,92	€31,91
Albertistraat 42	Prinsenland	Flatwoning	52m ²	3	€607,60	€30,13
Berninistraat 212	Prinsenland	55+ woning	37m ²	2	€470,08	€31,22
Briandplaats 264	Ommoord	Flatwoning	63m ²	3	€697,50	€39,41
Carry van Bruggensingel	Zevenkamp	Maisonnette	85m ²	3	€665,61	€29,21
Eliotplaats 79	Ommoord	Bovenwoning	39m ²	3	€591,72	€25,83
Grote Beer 362	Oosterflank	55+ woning	63m ²	3	€644,61	€21,24
Grote Beer 94	Oosterflank	Bovenwoning	78m ²	3	€692,23	€33,79
Hendrick Staetsweg 331	Lage land	55+ woning	38m ²	2	€427,18	€75,53
Klarinet 11	Zevenkamp	Benedenw.	43m ²	2	€612,88	€17,51
Lieftinckplaats 70	Prinsenland	Flatwoning	46m ²	3	€653,75	€34,54
Mombassaplaats 168	Oosterflank	55+ woning	50m ²	2	€559,17	€67,51
Zeelenbergsingel 429	Prinsenland	55+ woning	57m ²	2	€586,39	€98,06
Palladiostraat 304	Prinsenland	55+ woning	37m ²	2	€501,80	€31,35
Rodaristraat 80	Prinsenland	55+ woning	37m ²	3	€665,78	€31,87
Schollevaartse Dreef	Zevenkamp	Flatwoning	49m ²	3	€537,03	€23,62
Triangel 49	Zevenkamp	Flatwoning	28m ²	2	€448,91	€29,26
Van Moorselstraat 44	Lage land	55+ woning	33m ²	2	€391,45	€16,82
Zernikeplaats 31	Ommoord	Flatwoning	55m ²	4	€595,45	€31,77
Zevenkampse Ring 814	Zevenkamp	Bovenwoning	69m ²	3	€634,04	€35,42

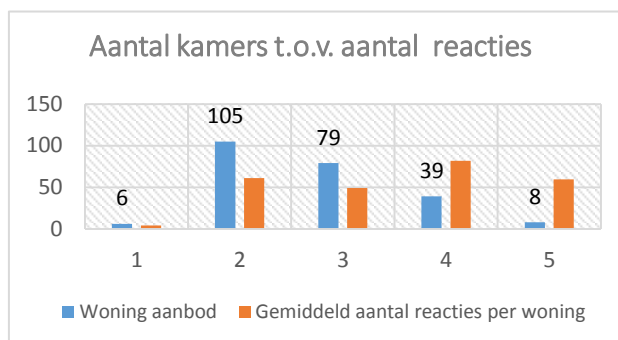
Tabel 3.1: Bron: woonnet-rijnmond.nl

De woningen die aangeboden worden zijn in alle gevallen appartementen in verschillende type: 55+, bovenwoning, benedenwoning, flatwoning of een maisonnette. De woningen hebben een woonoppervlakte tussen de 28m² en de 85m² met een gemiddelde oppervlakte van 52m². Het oppervlakte van de woningen zijn in de meeste gevallen verdeeld over 2 of 3 kamers. De huurprijzen van het tijdelijk aanbod liggen tussen de €391 en de €698 met een gemiddelde huurprijs van €579. Dit zijn de netto huurprijzen zonder service kosten. (Woonnet-Rijnmond, 2015)

3.3. VERHUURD AANBOD

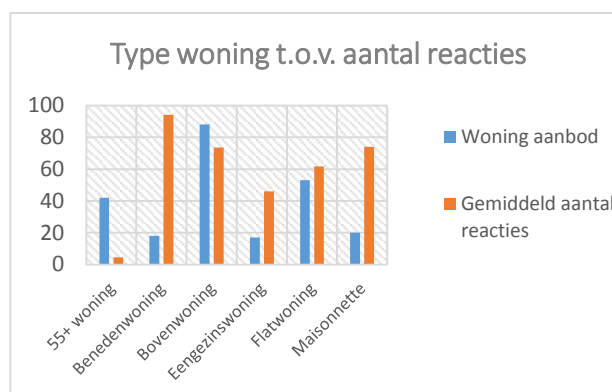
Om een beeld te krijgen van het huidige aanbod sociale huurwoningen in de wijk Zevenkamp is er een analyse gemaakt van de verhuurde woningen in de periode 20-3-2014 t/m 20-3-2015. In deze periode van 1 jaar zijn er 237 sociale huurwoningen aangeboden. In de wijk is er geen sprake van langdurige leegstand van sociale huurwoningen, de voorkomende leegstand is een mutatieleegstand. Mutatieleegstand is de leegstand bij wisseling van huurder en is van tijdelijke aard.

De 237 aangeboden sociale huurwoningen hadden tussen de 1 en 5 kamers. In figuur 3.2 is er een overzicht van het aandeel aanbod verdeeld na het aantal kamers. Opvallend is het grote aandeel 2 en 3 kamer woningen en de lage aandeel 1 en 5 kamer woningen. Er waren er gemiddelde 59 reacties op een aangeboden woning van geïnteresseerde huurders. De meeste reacties kwamen op woningen met 2 tot 5 kamers, het aantal reacties op 1 kamer woningen ligt beduidend lager. (Woonnet-rijnmond, 2015)



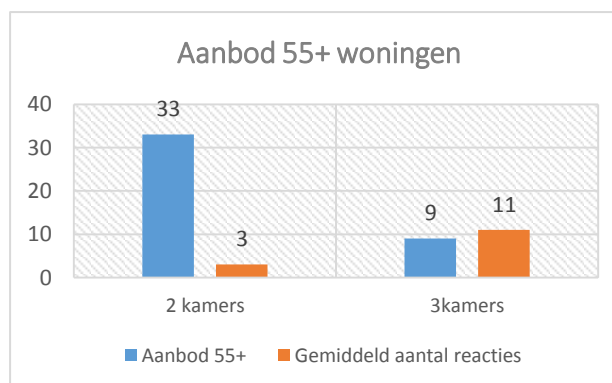
Figuur 3.2: Woningaanbod Zevenkamp, bron: Woonnet-rijnmond, 2015

In figuur 3.3 hiernaast is de verhouding van het typewoning ten opzichte van de aantal reacties weergegeven. De aangeboden woningen zijn overwegend appartementen (220) in de typen 55+, benedenwoning, bovenwoning, flatwoning en maisonnette. Verder zijn er in de periode van 1 jaar 17 eengezinswoningen aangeboden. Zoals gezegd waren er gemiddeld 59 reacties op een aangeboden woning, opvallend is het lage aantal reacties op 55+ woningen ten opzichte van het aantal reacties op andere woningtypen. Vooral benedenwoningen en bovenwoningen kregen een bovengemiddeld aantal reacties. (Woonnet-rijnmond, 2015)



Figuur 3.3 Woningaanbod Zevenkamp, bron: Woningnet-Rijnmond 2015

In figuur 3.4 hiernaast weergegeven ziet u het woningaanbod van sociale huurwoningen van het woningtype 55+ woning. In de periode van 1 jaar zijn er 42 55+ woningen aangeboden. Deze woningen hadden 2 of 3 kamers, per aangeboden 55+ woning met 2 kamers waren er gemiddeld 3 reacties, voor een aangeboden 55+ woning met 3 kamers waren er gemiddeld 11 reacties. (Woonnet-rijnmond, 2015)



Figuur 3.4: Woningaanbod Zevenkamp, bron: Woningnet-Rijnmond 2015

LITERATUURLIJST

Publicaties

- Aedes-Actiz, (februari 2014), *Webspecial Woonwensen Ouderen*, Aedes-ActizIntegrale Kenniscentrum Wonen-Zorg, Utrecht
- K.Doekhie, A.de Veer, J.Rademakers, F.Schellevis, A. Franck, (2014), *Ouderen van de toekomst*, Nivel, Utrecht
- J. Lijzenga, T. v.d.Waals, (mei 2014), *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten*, Companen, Arhem
- A.Brabers, M. v. Dijk, M. Reitsma-van Rooijen, J. d. Jong, (2014), *Consumentenpanel Gezondheidszorg*, Nivel, Utrecht
- Drs. O. van Velthuisen, (juni 2013), *Quickscan Flora en fauna bestemmingsplan 'Zevenkamp Nes-selande' te Rotterdam*, Gemeente Rotterdam, Rotterdam.
- CBS, (april 2013), *Wonen in ongewone tijden WoON 2012*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag
- F.McDougal, M.v.d.Veen,(2013), *Nationale 50+ Monitor 2013*, Ruigrok NetPanel, Amsterdam
- W.H.M. van der Zanden, (september 2007), *Woningbehoefte van senioren in Rotterdam 2007 en 2025*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- A.Chorus, G.Gijsbers, W.v.Staalduinen, C.Wevers, (2011), *Het succes van de vergrijzing*, Centrum voor Strategische Studies en TNO, Den Haag
- H.Post, C.Poulus, J.v.Galen, W.v.Staalduinen, (2012), *Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen*, TNO, Utrecht
- Woningnet, (2013), *Woonwensen van senioren. Wil de 55+-er wel een seniorenwoning*, Woningnet, Weesp
- G.H. van der Wilt, (april 2014), *Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013*, Onderzoek en Business Intelligence (OBI), Rotterdam

Artikel

- H. Rietveld, (februari 2013), *Ouderenhuisvesting Rotterdam slaat alarm om bezuinigingen*, Ouderenhuisvesting Rotterdam, Rotterdam
- W.Boonstra, (oktober 2014), *Wetgever verhuurderheffing negeert huisvestingsopgave in de zorg*, Skipr

Digitale bronnen

- Kadaster, (2015), *Ruimtelijke plannen*
Geraadpleegd op 23 januari 2015, van
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- Woonz, (2015), *Woonvormen senioren*
Geraadpleegd op 9 maart 2015 van
<http://www.woonz.nl/Informatie-en-inspiratie/welke-woonvormen-zijn-er>
- Woonnet-Rijmond, (2015), *Aanbod sociale huurwoningen Prins Alexander*
Geraadpleegd op 20 maart 2015 van
<https://www.woonnet-rijmond.nl/huurwoningen/overview/prijsmin/0/woonplaats/0599/-059914>

Bijlage 8

Interviews marktpartijen

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

31 maart 2015
Rotterdam

INHOUD

1. MARKTPARTIJEN.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
1.1. MK-Architecten.....	2
1.2. Seminar Slim Transformeren	3
1.3. Habion	4
1.4. Rivas Zorggroep	7
1.5. Woonzorg Nederland	9

1. MARKTPARTIJEN

1.1. MK-ARCHITECTEN

Rol: Eerder concept voor de Aarhof voor stimulering buurt ontmoeting
Mathijs Klooster, 5 maart, 16:00-17:30

Rol

Architect Matthijs Klooster heeft in het verleden nagedacht over een aanpassing om het gebruik van De Aarhof te veranderen en het meer open te stellen voor de buurt, echter deze plannen zijn niet doorgevoerd. Dit was destijds een gezamenlijk idee van hem met Laurens, de huidige en vertrekkende huurder van het middelste complex van De Aarhof.

Opgave in 2011

Voor Woonzorgcomplex Aarhof in Zevenkamp is een studie gedaan naar de verblijfsruimte. Midden in het complex ligt een grote bijeenkomstzaal met toneel. Vanuit de verkeersruimte of ontmoetingsruimte kan niet in deze zaal gekeken worden. Door de onafgewerkte dichte metselwerkwanden biedt het geheel een troosteloze aanblik. De studie verkent de mogelijkheden van een hoger voorzieningen niveau in combinatie met een betere zichtbaarheid en uitstraling. Hiervoor zijn vier schetsvoorstellen gemaakt, die nieuwe mogelijkheden bieden om de verblijfsruimte in De Aarhof meer uitstraling te geven, transparanter te maken voor bewoners en bezoekers en ontmoeting te stimuleren.

In gesprek met architect Matthijs Klooster zijn een aantal onderwerpen besproken met betrekking tot De Aarhof en de aanpak van herbestemmingsopgaven in het algemeen. Hieronder een samenvatting van deze praktijkervaring en visie op herbestemmingsopgaven.

Gebruiker centraal

Bij een herbestemmingsopgave is het van groot belang om in gesprek te gaan met de gebruiker en de toekomstige gebruiker van het vastgoed om te bepalen wat de vraag is. Ga in gesprek over de wensen en bespreek verwachtingen van de herbestemming en ontwikkelingen. Hierdoor worden beslissingen transparant, wordt er meegedacht en ontstaat er draagkracht. Een breed draagvlak is van groot belang, mensen en vooral ouderen zijn bang voor verandering en houden zich vast aan het oude, ga met deze mensen (de gebruikers) in gesprek en maak gebruik van hun waardevolle input. Echter dit zijn de mensen waarvoor het project wordt uitgevoerd.

Samenwerking betrokkenen

Als je een succesvol project van de grond wilt krijgen is het niet alleen van belang om met de gebruikers in gesprek te gaan, maar ook om samen te werken met betrokken partijen. Denk hierbij aan buurtverenigingen, omwonende, belangen organisatie, de gemeente en adviseurs. Deze partijen beschikken over waardevolle informatie die je verder nodig hebt om te komen tot het beste eindresultaat. Door deze samenwerking ontstaat er een positieve sfeer om het project en worden wensen en verwachtingen van betrokkenen omgezet in concrete plannen.

De Aarhof

De Aarhof is een gedateerd gebouw en voldoet op een aantal punten niet meer aan de huidige eisen en verwachtingen. Echter is dit ook een gebouw met kwaliteiten, welke behouden en benut moeten worden. Zo heeft De Aarhof een uitstekende centrale ligging in de wijk Zevenkamp, waardoor het heel goed zou kunnen functioneren als een sociale functie voor de wijk. Hiervoor dienen er wel een aantal

technische verbeteringen doorgevoerd te worden waardoor het complex toegankelijker wordt en ontmoeting meer gestimuleerd kan worden door een transparantere uitstraling.

Ook heeft het gebouw verschillende voorzieningen die waardevol gebruikt kunnen worden in de toekomst. Denk hierbij aan het gebruik van de bestaande keuken, de recreatiezalen en de functie van het gezondheidscentrum. Probeer ook een koppeling te maken met de ernaast gelegen voorzieningen, denk hier bijvoorbeeld aan het er naast gelegen winkelcentrum. Een koppeling van functies kan leiden tot een versterking van de ontwikkeling en een verhoging van de leefbaarheid.

1.2. SEMINAR SLIM TRANSFORMEREN

Bijeenkomst betrokkenen bij het creëren van sociale huurwoningen in lege gebouwen.

12 maart 2015 | 12.00 tot 17.30 uur | Bakenmonde 1, Nieuwegein-Zuid

Rol

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, organiseerde samen met corporaties met transformatie-ervaring, het seminar 'Slim Transformeren'. Op de locatie Bakenmonde 1 in Nieuwegein, is er deelgenomen aan twee workshops (Kwaliteitseisen bij transformatie naar wonen & Transformeren naar een woon-zorgcombinatie) rond voorbeeldprojecten en een rondleiding door het project zelf: ruim 100 woningen in een voormalig kantoorpand waar de uitvoering onlangs is gestart.

Seminar

De mogelijkheden voor woningbouw in leegstaand vastgoed zijn verruimd. Tijdens de seminar zijn er ervaringen gedeeld over de nieuwe markt van dalende vastgoedprijzen en specifieke stimuleringsinstrumenten zijn besproken. Interessant zijn ervaringen uit slimme transformatieprojecten, de kennisuitwisseling tijdens de seminar heeft geleid tot de volgende marktinformatie uit praktijk ervaringen:

- Voor bijna alle gebruiksfuncties van vastgoed, met uitzondering van wonen is steeds minder ruimte nodig. Veel vastgoed, waaronder kantoorgebouwen, kazernes, verzorgingstehuizen en kloosters komen vrij. Soms zijn deze panden zonder structurele ingrepen om te bouwen naar woonruimte.
- De maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het eigen bezit in een gebied, en daarmee ook voor het gebied zelf, is een belangrijke overweging voor corporaties. Transformatie blijkt voor veel corporaties een middel te zijn om een gebied verder te ontwikkelen. Dit om leegstand en verloedering te voorkomen, en voor het behoud van de leefbaarheid in de wijk.
- Sinds 2014 gelden er verruimde mogelijkheden voor tijdelijke bestemmingen binnen de ruimtelijke ordening en de Leegstandswet. Hierdoor is het mogelijk om zowel een tijdelijke bestemming als een tijdelijke verhuurperiode vast te leggen voor een periode van 10 jaar.
- Een andere stimulans voor transformatie zijn de aangepaste eisen voor transformatie in het Bouwbesluit 2012. Deze nieuwe bouwregelgeving stelt lagere eisen dan het nieuwbouwniveau voor elementen van het bouwwerk die (nagenoeg) ongewijzigd blijven.
- Een succesvol project begint met goed kijken naar wat er al is. Transformatie wordt haalbaar en aantrekkelijk als zoveel mogelijk van de oorspronkelijke kenmerken van het gebouw worden gebruikt. Uit de praktijk blijkt dat panden die in de jaren tachtig of later zijn gebouwd, gemakkelijker te transformeren zijn dan oudere gebouwen.

- Traditioneel houden opdrachtgevers van grote projecten zich intensief bezig met de details, stadia en kostenposten binnen het ontwerp. Bij kleinschalige bouwprojecten en zeker bij het ombouwen van allerlei leegstaande panden, is dit niet vol te houden.
- Regisserend opdrachtgeverschap is meer toegesneden op de transformatiepraktijk. Zo werkt de corporatie Jutphaas Wonen op basis van een beknopt programma van eisen samen met een hoofdaannemer die het gebouw binnen de afspraken en binnen budget aflevert.
- Transformatie van leegstaande panden vraagt om maatwerk. En maatwerk vraagt om creativiteit en flexibiliteit in de aanpak van het project. Denken buiten de bestaande kaders kan leiden tot aanzienlijke kostenbesparingen en verrassende uitkomsten.

Aanbevelingen:

- Transformeer slim: iedere situatie is anders en wordt niet alleen bepaald door exploitatieberekeningen
- Regisseer de opdracht voor aanbesteding en bouw. Probeer niet alles op voorhand te detailleren.
- Benut bestaande kwaliteiten en materialen van het gebouw.
- Werk bij aankoop, planvorming en vergunning nauw samen met de gemeente.
- Betrek waar mogelijk de toekomstige bewoners bij het ontwerp en/of het beheer van het gebouw.

1.3. HABION

Habion ontwikkelt en beheert een diversiteit aan woonvormen voor senioren.

Contactpersoon: Paul van der Woude, Object manager

24 maart 2015, 11:00-13:00

Habion

Habion ontwikkelt en beheert een diversiteit aan woonvormen voor senioren. Dat doen ze in nauwe samenwerking met lokale partijen. Het bezit van Habion omvat woonzorgcentra (verzorgings- en verpleeghuizen), aanleunwoningen, woonzorgcomplexen (wozoco's), levensloopgeschikte huur- en koopappartementen en (wijk-)voorzieningen zoals dienstencentra, medische praktijken en wijkservicepunten. Habion realiseert woonvormen die aansluiten bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners en die een bijdrage leveren aan de lokale vraag. Habion heeft bezit in ruim 80 plaatsen in Nederland.

Verzorgingshuizen

Habion heeft ook circa 5.000 wooneenheden in verzorgingshuizen in 85 panden verdeeld in Nederland. Door de veranderingen in de zorg waar wonen en zorg gescheiden worden en er hierdoor extra-muralisering plaats vindt zullen er een hoop veranderingen voordoen in de verzorgingshuizen. Dit kan deels of volledige leegstand betekenen of het overstappen naar een nieuw woon-zorg concept waarin zorg en wonen gescheiden zijn. Voor Habion betekent dit dat er in 20 verzorgingshuizen een verandering plaatsvindt. Dit kan betekenen dat de zorginstelling die het verzorgingshuis exploiteert en huurt, volledig vertrekt en de huur opzegt of een deel van het gebouw gaat gebruiken en een deel van de huur opzegt.

Verzorgingshuis Arcadia

Ook heeft Habion een verzorgingshuis in Rotterdam genaamd Arcadia, deze was verhuurd aan zorginstelling Laurens, echter was Laurens mede door de veranderingen in de zorg genooddaakt om de huur op te zeggen. Arcadia is een verzorgingshuis met 150 verzorgingskamers en een fysiek verbonden

woontoren waar 130 zelfstandige appartementen worden verhuurd door Habion. Door het vertrekken van Laurens uit het verzorgingshuis, liep Habion maandelijks €80.000 aan huurinkomsten mis en had een gebouw in bezit dat in de huidige staat kansarm is om verhuurd te worden.

Transformatie Arcadia

- Keuze tot transformatie

Door het leegstaan van het verzorgingshuis Arcadia, was Habion genoodzaakt om een transformatieplan op te stellen om Arcadia door te exploiteren. De keuze tot transformatie is gekomen uit de situatie dat het gebouw een te hoge bedrijfswaarde had om te slopen (3miljoen), het gebouw kansarm is om te verhuren in de huidige staat binnen de doelgroep van Habion en omdat de bewoners van de woontoren gebruik maakten van de voorzieningen in het verzorgingshuis. Bij de transformatie is het voor Habion belangrijk dat alles wat Habion ombouwt in de toekomst onafhankelijk moet zijn van veranderde wetgeving, het zou dus in de basis moeten gaan om zelfstandig wonen.

- Marktonderzoek

Habion heeft door twee externe partijen een marktonderzoek laten uitvoeren naar de vraag naar zelfstandige woonruimte. De gestelde doelgroep van Habion was hiervoor de ‘financieel en sociaal beperkte 85plussers’ uit de wijk en de directe omgeving van Hillegersberg, met een toelatingseis van 65 jaar. De twee marktonderzoeken gaven verschillende uitkomsten in de kwalitatieve vraag. Het eerste marktonderzoek concludeerde dat er wel degelijk vraag is naar 1 kamer appartementen terwijl het tweede marktonderzoek concludeerde dat de vraag naar zelfstandige woonruimte begon vanaf een minimum aantal kamers van 2.

- Uitwerking scenario's

Uit de scenario studie van Habion bleek dat een grote renovatie met een omvang van 15 miljoen financieel niet haalbaar was. Habion heeft een rendement van 4 à 5% vastgesteld op een investeringsbudget van 6 miljoen. Vanuit deze uitgangspositie had Habion besloten om te kiezen voor een gefaseerd scenario waarin het gebouw in delen werd getransformeerd tot zelfstandige woonruimte. Hierdoor kan Habion het risico verlagen, de markt toetsen en de volgende fases aanpassen aan de marktreactie. Ook was het belangrijk dat het gekozen scenario een nieuw concept was waar weinig tot geen marktervaring over beschikbaar was.

- Concept

Het concept uit de scenarioanalyse is gevallen op een gefaseerde uitvoering. Er worden in verschillende fases zelfstandige woonruimtes gerealiseerd, variërend in grootte en in aantal kamers. Verder worden er vanaf de uitvoering van fase 1, diensten geleverd door de organisatie Tante Corrie. Tante Corrie biedt senioren een breed pakket aan diensten die het dagelijks leven makkelijker maakt. Tante Corrie kookt, bezorgt, klust, wast, verstelt en poetst. Bewoners betalen een vaste bijdrage van €20 per maand waarvoor er beschikking is over een receptie, een restaurant, een winkeltje, een wasserette en een activiteitenprogramma. Dit biedt nieuwe bewoners en bewoners van de gebonden woonflat de mogelijkheden om (zorg-)diensten af te nemen tegen lage kosten zoals maaltijden en het wassen van kleding. Men kiest niet alleen voor de woning, maar ook voor het woonconcept in een sociaal-welzijnsprogramma met een aanbod aan activiteiten en diensten.

- Fase 1

Fase 1 van het gefaseerd uitvoeren van de transformatie van het verzorgingshuis Arcadia, bestaand uit het realiseren van 40 zelfstandige woonappartementen. 24 Van deze appartementen zijn direct afgenomen door zorginstelling Pameijer en 16 appartementen kwamen beschikbaar voor de markt. De

appartementen hebben beschikking over een sanitaire ruimte, een zelfstandige keukenvoorziening en een berging. Verder hebben deze 16 appartementen de volgende kenmerken:

Tabel 1: Woningtype, Habion 2015

Woningtype	Aantal	Woonopp. m2	Etages	Huurprijs €	Servicekosten €	Stookkosten €
A	12x	28,8	Bg, 1 ^e , 3 ^e	355,00	44,77	35,00
B	1x	32,9	3 ^e	395,00	44,77	35,00
B4	2x	32,9	1 ^e , 2 ^e	485,00	44,77	35,00
Bmive	1x	32,9	3 ^e	395,00	44,77	35,00

- Fase 2

In fase twee van de uitvoering zullen weer circa 40 appartementen gerealiseerd worden. De grootte van deze appartementen en het aantal kamers zal afhangen van de marktreactie die er komt op de appartementen uit fase 1.

- Marktreactie

Halverwege februari zijn de appartementen opgeleverd en 28 februari had Habion een kijkdag georganiseerd. Op deze kijkdag konden bezoekers de woningen bezichtigen en zich inschrijven om in aanmerking te komen voor een woning. Er kwamen 140 belangstellenden voor deze kijkdag. Echter het aantal inschrijvingen op de appartementen viel tegen voor Habion. Er waren 3 inschrijvingen voor de tweekamer appartementen en 0 inschrijvingen op de eenkamer appartementen.

- Financieel

Habion heeft zoals gezegd 40 appartementen gerealiseerd, dit vroeg om een investering van 1.7 miljoen. Deze investering bestond voor circa 1 miljoen uit het realiseren van algemene voorzieningen voor het gehele gebouw zoals de intercom, brievenbussen en energievoorzieningsinstallaties. Teruggekeerd naar de investering per appartement is dit €40.000 inclusief btw. Dit omvat alle projectkosten van onderzoek tot realisatie en is inclusief het deel van de algemene voorzieningen in het gebouw.

- Technisch

De aanbesteding van de realisatie van de 40 appartementen is gebeurd door middel van een zelf geproduceerde selectieleidraad. De belangrijkste criteria voor het selecteren van de juiste marktpartij was niet financieel gegrond, maar er werd geselecteerd op een marktpartij die ervaring heeft met het gefaseerd uitvoeren van projecten, bewonerscommunicatie en lean-planning. Vooral de lean-planning en bewonerscommunicatie is van belang voor de uitvoering van de volgende fases. Appartementen kunnen hierdoor binnen 2 weken opgeleverd worden en huidige bewoners hebben minimale overlast van de werkzaamheden door een juiste communicatie.

Verder waren de installaties in het gebouw een belangrijk aandachtspunt, de aanwezige installaties waren gericht op onzelfstandige woonruimtes en collectieve levering. Door de transformatie naar zelfstandige woonruimte heeft elke woonruimte een eigen UPC-aansluiting gekregen, de kosten hiervoor waren €150 per woning. Ook voor de elektra en het water moesten zelfstandige aansluitingen komen, Habion heeft ervoor gekozen om de energie collectief af te nemen en de woningen middels een tussmeter hun bijdrage te laten betalen. De afweging tussen collectief of individuele afname is gevallen op collectief omdat dit goedkoper is voor de bewoners en technische voordelen heeft opgeleverd voor Habion.

- Juridisch

Juridisch was er geen bestemmingswijziging nodig, het gebouw had de bestemming Wonen. Echter moesten er wel huisnummers voor de zelfstandige appartementen en een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Habion heeft de bouwpartner van het project verantwoordelijk gesteld voor het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Verder tips voor transformatie van een verzorgingshuis:

- Bedrijfs- en gemeenschappelijke ruimtes moeten maximaal worden getransformeerd tot woningen om te voldoen aan de financiële haalbaarheid.
- Betrek nieuwe, toekomstige gebruikers bij het vaststellen van het concept.
- Selecteer voor de technische uitvoering niet een marktpartij op laagste prijs, maar selecteer op criteria zoals bewonerscommunicatie, ervaring met transformatie en lean-planning.
- Oudere mensen hebben behoefte aan berg ruimtes.
- Stel voor een succesvolle transformatie de 'waarom vraag'.

1.4. RIVAS ZORGGROEP

Margrieta Haan

All inclusive concept

27 maart 2015, 13:00-15:00

Rol

Rivas beweegt zich dagelijks op de dynamische zorgmarkt met verschillende soorten zorg. Zij verzorgen ziekenhuiszorg, woonzorg, verpleeghuiszorg, huren met zorg, thuiszorg, maatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg, kraamzorg, cursussen en activiteiten. Om deze activiteiten uit te kunnen voeren heeft Rivas haar eigen vastgoedtak met onder andere verpleeghuizen, seniorenwoningen en ziekenhuizen in bezit.

All Inclusief woonconcept

Door de hervormingen in de langdurige zorg en de extramuralisering krijgen ouderen met een lage zorgzwaarte niet langer meer een verblijfsindicatie voor het verzorgingshuis. Dit heeft leegstand van verzorgingshuisappartementen tot gevolg. Dat wil niet zeggen dat ouderen niet in het verzorgingshuis mogen komen wonen. Het verschil is dat zij zelf moeten betalen voor de huisvesting, andere services en hotelmatige diensten. De verwachting is dat er bij een bepaalde groep ouderen altijd behoefte zal blijven aan verzorgd wonen. Het kennis- en experimentenprogramma 'Langer Thuis', ondersteund door de ministeries van BZK en VWS, is daarom in april 2014 het experiment All-inclusive pension gestart.

Het experiment is gericht op het ondersteunen van koplopers die bezig zijn verzorgingshuiscapaciteit om te zetten naar een aanbod van verzorgd wonen op de particuliere markt. Een groep van 12 koplopers is een klein jaar gevolgd met het in de markt zetten van het concept All-inclusive. Rivas Zorggroep was onder leiding van Margrieta Haan één van de koplopers van het experiment.

Woonzorgconcept All-inclusive is een goed alternatief voor het verzorgingshuis. Het nieuwe All-inclusive concept biedt woonruimte, veiligheid, ontmoeting en dienstverlening. De bewoner betaalt huur voor de woning en een bijdrage voor de diensten die worden afgenomen. Uit de evaluatie blijkt dat het concept rendabel te exploiteren is, maar wel onder een aantal voorwaarden:

- Het vastgoed moet grotendeels afgeschreven zijn.
- Het moet een centrum locatie zijn.

- De minimale afzet moet 60 klanten zijn.
- De organisatie moet in staat zijn een 24-uurs oproepdienst aan te bieden en activiteiten te kunnen organiseren.

Als onderdeel van het experiment is een marktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat 20 procent van de ouderen in Nederland positief is over het All-inclusive concept. Vooral 80-plussers met een laag inkomen hebben interesse in een dergelijke woning. Veiligheid, gezelligheid, sociale contacten, aanwezige faciliteiten en comfort zijn redenen om voor het All-inclusive concept te kiezen. Ook zorgbehoefte of toenemende behoefte aan dagstructuur en het idee door professionele ondersteuning zelfredzaam te blijven, maakt het concept aantrekkelijk.

De Aarhof

Het All Inclusief concept is interessant en haalbaar als er in het complex meegelift kan worden op het nog aanwezige aanbod van intramurale zorg. Er kan dan vanuit een bestaande zetting gewerkt worden aan een concept waarin nieuwe bewoners worden toegevoegd, die vervolgens verplicht voorzieningen afnemen. Zonder enkele intramurale zorg in het complex is het heel lastig om dit van de grond te brengen.

Betreft De Aarhof zal het belangrijk zijn om er voor te zorgen dat het gebouw niet helemaal leeg komt te staan. Op dit moment is het heel lastig om concepten van de grond te krijgen en een toekomst beeld te schetsen voor potentiële nieuwe bewoners. Hierom is het belangrijk om de levendigheid in het complex te houden, maar het is ook belangrijk om de verhuurbaarheid van de ernaast gelegen servicewoningen te waarborgen. Ook voor deze bewoners is het van belang om een stuk welzijn in het leven te bevorderen en vereenzaming tegen te gaan.

Het is belangrijk om het complex te positioneren in de markt en een duidelijke toekomst visie te formuleren. Dit helpt sturing te geven in de toekomst en de marktpotentie te bepalen op basis van het benoemen van doelgroepen.

Budgetconcept

Het lijkt interessant om onderzoek te doen naar een budgetconcept, waarin je je heel duidelijk positioneert in de markt en je een uniek aanbod kan leveren. De betaalbaarheid van de appartementen is dan de focus en hiermee speel je in op de groeiende behoefte aan goedkope woonruimte. Het aantal aanstaande ouderen groeit, dit is een groep die door hun lage aow-inkomen op zoek is naar een goedkope huisvesting waardoor ze meer vrij besteedbaar inkomen hebben.

Om het budgetconcept ook echt goedkope huisvesting te laten bieden is het van belang om minimale investeringen te doen in het concept. Daarnaast is het belangrijk om voorzieningen en activiteiten aan te kunnen bieden voor de huidige en nieuwe bewoners om verlevendiging te realiseren. Verlevendiging in het complex zorgt voor een meerwaarde voor het geheel en houdt het complex aantrekkelijk voor de markt.

Indien het vanuit investeringen lukt om woonruimte aan te bieden van €200-€300, zul je uniek zijn in de markt en vanuit een aantrekkelijk woonconcept een afzetgarantie kunnen waarborgen. Het is een suggestie om in de markt te treden vanuit een aanbod met een huurprijs vanaf €200 en vanuit een verhuurde staat de maximale huurprijs op te zoeken in markt. Hiermee voorkom je een leegstandsrisico door een te hoge huurprijs en kan er vanuit veilige stappen gewerkt worden aan verbetering van het complex en een verhoging van de huur. Je verhoogt dan de huur als je veilig in de markt zit door het elimineren van het leegstandsrisico.

Omdat de huidige huurder nog tot 2017 gebonden is aan het huurcontract is het verstandig om vroegtijdig in overleg te gaan om leegstand door het langzaam verhuizen van de activiteiten van Laurens te voorkomen. Probeer woonruimtes in samenwerking met Laurens te verhuren voor deze tijd, hiermee voorkom je leegstand en een achteruitgang in de leefbaarheid. Dit is niet alleen belangrijk voor de nieuwe bewoners die verworven moeten worden maar ook voor de huidige bewoners in de zijvleugels van De Aarhof.

Indien dit niet lukt, probeer dan je concept uit te werken waardoor je 70 nieuwe bewoners klaar hebt staan per januari 2017 om in het complex te trekken. Begin vroegtijdig aan de pr-campagne om huurders te werven. Hiervoor moet er wel heel duidelijk zijn wat je te bieden hebt aan wooneenheden en aan aanvullende diensten en voorzieningen.

1.5. WOONZORG NEDERLAND

Contactpersoon: Frank ter Braak
Portefeuillemanager bij Woonzorg Nederland
31 maart 2015, 10:00-12:00

Woonzorg

Woonzorg Nederland is de grootste woningcorporatie voor senioren in Nederland en heeft een bezit verspreid door heel Nederland. Woonzorg biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. De woningen en dienstverlening ondersteunen de behoefte aan veiligheid en zekerheid van de doelgroep.

Verzorgingshuizen van Woonzorg

Ook Woonzorg moet anticiperen op de scheiding van wonen en zorg door veranderde wetwijzigingen en de demografische ontwikkelingen in de vorm van een landelijke vergrijzing. Volgens eerdere onderzoeken werd gesuggereerd dat 800 van de landelijke 2000 verzorgingshuizen moesten sluiten door de veranderingen in de zorg. Woonzorg heeft 185 verzorgingshuizen en verpleeghuizen in bezit en kan zich totaal niet vinden in deze voorspelling, van de 185 verzorgingshuizen zijn er afgelopen jaren maar 2 volledig leeg komen te staan, waarvoor een nieuwe bestemming/functie is gevonden. Ook zijn er enkele verzorgingshuizen terug gegaan in het aantal intramurale plaatsen, waardoor Woonzorg gedwongen was om voor deze ruimte een nieuwe gebruiker te vinden. Dit bleek echter uitstekend te lukken. Oplossingen voor de gedeeltelijke leegstand bleken erg divers. Dit bleek afhankelijk van de locatie en markt waarin het complex zich bevond.

Herbestemmen verzorgingshuizen

Omdat Woonzorg zich duidelijk voorbereidt op het in de toekomst leeg komen te staan van verzorgingshuizen, hebben zij hier een visie en ideeën over, die echter afhangen van de locatie en de marktomstandigheden waarin het complex gelegen is. Ook is Woonzorg met diverse partijen in aanraking gekomen die ook moesten anticiperen op de veranderingen in de zorg.

Woonzorg ziet in de toekomst een groeiende vraag komen naar zeer goedkope woonruimte, de doelgroep die deze vraag veroorzaakt zijn alleenstaande ouderen met een aow-uitkering. Deze groep heeft een zeer klein vrij besteedbaar inkomen en de markt heeft nog geen antwoord op hun vraag naar goedkope woonruimte. Ook omdat er in de toekomst nog gesleuteld gaat worden aan de zorgtoeslag, zal het vrij besteedbaar inkomen van deze groep nog verder afnemen.

De Aarhof

De Aarhof lijkt heel geschikt voor low-budget wonen, niet alleen zijn de verzorgingskamers van een oppervlakte (25m²) die dit mogelijk maakt, ook de bedrijfswaarde (€22.900) is niet te hoog. Ook de locatie eigenschappen als winkel en horeca voorzieningen in de buurt en een goede ov-verbinding sluiten hier naadloos op aan. Bepaal duidelijk wat je doelgroep is (65+ alleenstaande met aow-uitkering) om je afzet te bepalen. Ook is het van belang om de huur ook echt laag te houden, investeer dus niet te veel in het gebouw.

Zorg dat je een woonconcept uitdenkt waarin er aanwezigheid is van zorg, stel hier ruimtes voor beschikbaar. Ook is een sociaal welzijns programma belangrijk, deze groep heeft veel te maken met vereenzaming, door een goed programma van voorzieningen, diensten en activiteiten kun je dit bestrijden. Er moet echt wat te doen zijn voor de mensen, er wordt niet meer gekozen voor de woonruimte maar voor het woonconcept. Als je kleine woonruimtes realiseert is het dus ook belangrijk dat je logeerkamers beschikbaar stelt voor logees en familiekamers voor verjaardagen of andere gelegenheden.

Ook tweekamerappartementen (50m²) lijkt technische mogelijk in De Aarhof, echter hangen hier wel nadelen aan. Door de technische en ruimtelijk veranderingen nemen je verhuurbare eenheden met de helft af en wordt er een grotere investering gemaakt. Hierdoor wordt er een hogere huur verwacht om de investering terug te verdienen en de vermindering van de verhuurbare eenheden te compenseren. Daarnaast ga je op dat moment concurreren met je eigen aanleunwoningen (zijvleugels) die op dat moment qua oppervlakte en huurprijs in hetzelfde segment zitten. Vanuit een concept met één kamer appartementen kan er altijd nog gekozen worden voor het doorbreken van de appartementen en deze samenvoegen tot een tweekamerappartement van circa 50m².

Ook zien wij als Woonzorg, in het geval van een leegstaand verzorgingshuis, het altijd nog als een serieus scenario om het gehele complex of een groot deel hiervan te verhuren aan een zorginstelling. Zorginstellingen zijn ook bezig met nieuwbouw, renoveren en verhuizen, hiervoor zoeken zij vaak een tijdelijke opvang, dit kan wel voor zo'n 1 tot 5 jaar zijn. Voor deze instellingen is het moeilijk om een groot complex te huren, waarvoor ze vaak informeren bij de gemeente voor de mogelijkheden. Informeer daarvoor bij de gemeente Rotterdam of dit zich heeft voorgedaan en of hier markt voor is.

Wij als Woonzorg hebben niet de overtuiging dat het All Inclusief wonen een succes kan worden in de toekomst. De huidige generatie zal hier nog wel voorkiezen, maar de nieuwe generatie ouderen wil keuzes maken in het leven en zich niet allerlei diensten laten opleggen. Indien je kiest voor een All Inclusief concept is het belangrijk om de doelgroep niet verplicht te verbinden aan diensten, maar ze een bijdragen te laten leveren voor de aanwezigheid hiervan. Zo kunnen ze zelf beslissen of ze er gebruik van maken, tegen betaling per afname.

Tips

- Indien je onderzoek doet naar de huurmarkt, kijk dan naar de netto huur. Dus de huur in mindering gebracht met de huurtoeslag.
- Denk goed na over de keuze om zelfstandige of onzelfstandige woonruimte te realiseren. Over onzelfstandige woonruimte wordt er geen verhuurderheffing geheven, over zelfstandige woonruimte is dit wel het geval. Maar de keuze tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte heeft ook invloed op de hoogte van de huurtoeslag.
- Denk goed na over de keuze om de verzorgingskamers door te breken om een tweekamer appartement te realiseren, dit is altijd nog een mogelijkheid.

Bijlage 9

Doelgroepanalyse

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

24 maart 2015
Rotterdam

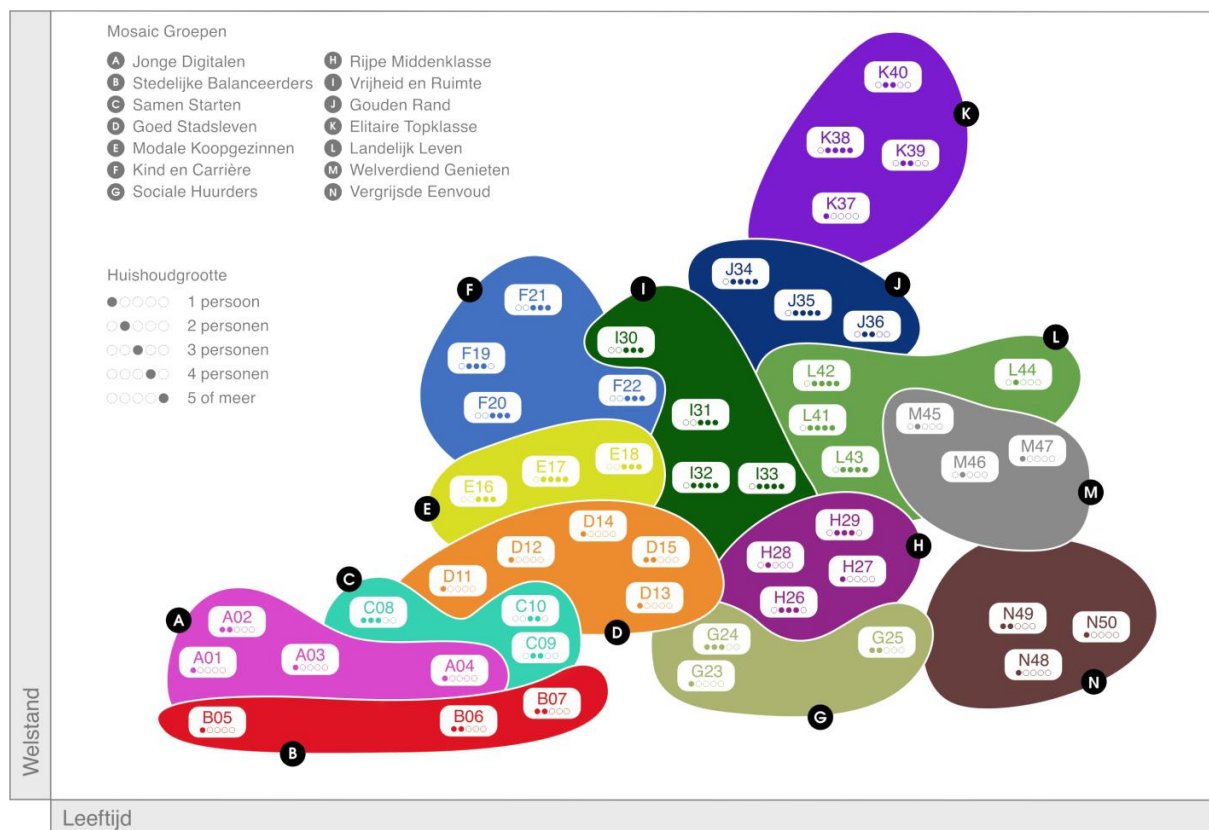
INHOUD

1. METHODIEK KEUZE	2
2. KEUZEN DOELGROEP.....	3
3. DOELGROEP	4
3.1. Demografische kenmerken.....	4
3.2. Socio-economische kenmerken.....	4
3.3. Woonomgeving	4
3.4. Lifestyle.....	4
3.5. Mentaliteit	4
4. DOELGROEP TYPEN.....	5
4.1. Gepensioneerde Alleenstaanden.....	5
4.2. Samen Oud	5
4.3. Bejaarde Aanleuners.....	6
4.4. Karig Prepensioen	7
LITERATUUR	8

1. METHODIEKE KEUZE

De doelgroepanalyse richt zich op de demografische, psychologische en lifestyle kenmerken van de doelgroep, er wordt gekeken naar de achterliggende waarden, normen en drijfveren van de consument. Dit is van belang zodat hiermee achterhaald kan worden aan welke woning de consument behoefte heeft, maar bijvoorbeeld ook welke woonsfeer de voorkeur heeft. De onderzoeksresultaten bieden aanknopingspunten voor beleidskeuzes, productontwikkeling en communicatiestrategieën.

Om de kenmerken van de doelgroep te bepalen, is gebruik gemaakt van Mosaic Huishouden groepen en typen. Mosaic Huishouden classificeert elk huishouden in Nederland in één van de 14 Mosaic Huishouden Groepen en 50 Mosaic Huishouden. Het Mosaic Schema hieronder illustreert aan de hand van een tweetal basiscriteria, leeftijd en welstand, hoe de Mosaic Groepen en Mosaic Typen zich tot elkaar verhouden.



Figuur 1: Bron: Mosaic Schema

Mosaic consumentensegmentatie is door Experian gedurende vele jaren verfijnd dankzij de toenemende beschikbaarheid van data uit verschillende bronnen en op diverse geografische niveaus. Mosaic Huishouden is ontworpen om alle ruim zeven miljoen huishoudens in Nederland te identificeren en te classificeren. De consumentenhuishoudens zijn gesegmenteerd in vijftig typen, die zijn samengevoegd in veertien groepen. Het levert een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag. Dit geeft inzicht in de Nederlandse consument van de 21^e eeuw.

Mosaic is een segmentatiesysteem dat consumenten in groepen en typen verdeelt op grond van demografische, psychologische en lifestyle kenmerken die deze consumenten gemeen hebben.

(Experian, 2014)

2. KEUZEN DOELGROEP

Aan de hand van de doelgroep segmentatie van Mosaic is de doelgroep N: Vergrijsde Eenvoud naar voren gekomen als de meest passende doelgroep, deze keuze is gemaakt op basis van de volgende kenmerken van deze doelgroep ten opzichte van WoonCompas en De Aarhof.

Leeftijd : De leeftijd van de groep Vergrijsde Eenvoud ligt voor 90% boven de 65 jaar. De groep van 55 tot 65 jaar is met een aandeel van 5% vertegenwoordigd in de Vergrijsde Eenvoud, gevolgd door een enkeling onder de 55 jaar. Deze leeftijd sluit aan op de doelgroep van WoonCompas die huisvesting biedt voor ouderen vanaf 55 jaar met een huisvestings- en/of zorgbehoefte.

Huishoudgrootte: De huishoudgrootte van de groep Vergrijsde Eenvoud bestaat uit 73% uit één persoon en voor 24% uit twee personen, gevolgd door enkele uitzonderingen. Deze huishoudgrootte past uitstekend huidige bewoning van De Aarhof.

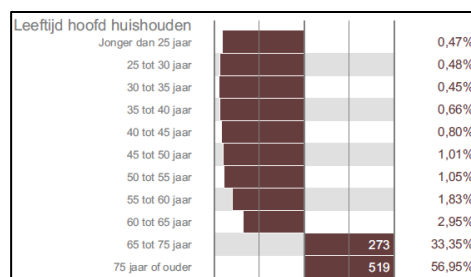
Woningtype: Van de Vergrijsde Eenvoud woont 63% in een appartement en 33% in een hoekwoning of tussenwoning. Hiermee past het woningtype van 63% van de Vergrijsde Eenvoud bij De Aarhof die appartementen biedt en past het bij de andere 37% woningtype die eventueel in de toekomst gaat verhuizen naar een appartement.

Woningoppervlakte: 71% van de groep Vergrijsde Eenvoud heeft een woningoppervlakte kleiner dan 90m². Dit past bij technische mogelijkheden van De Aarhof, die met de huidige indeling en stramen (3900mm) mogelijkheden biedt om wooneenheden van 25m² tot 75m² te realiseren.

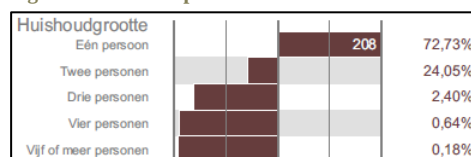
Eigendom woning: 95% van de Vergrijsde Eenvoud huurt een woning via een organisatie zoals een woningcorporatie en sluit hierdoor perfect aan op de doelgroep van WoonCompas

Inkomen: 60% van de Vergrijsde Eenvoud heeft in inkomen beneden modaal en 26% heeft een modaal inkomen. Hiermee behoort een overgroot deel van de Vergrijsde Eenvoud tot de doelgroep van een woningcorporatie en dus ook van WoonCompas.

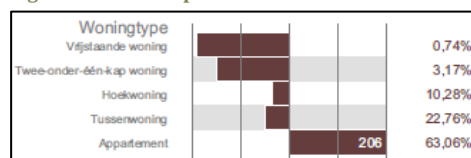
Sociale klasse : 47% van de Vergrijsde Eenvoud bevindt zich in de sociale klasse C en 22% in de sociale klasse B2 en behoren hiermee tot de 'meer sociaal kwetsbare' (A hoog-D laag). Hiermee sluit de Vergrijsde Eenvoud aan bij de strategie van WoonCompas, hierin staat beschreven dat WoonCompas er is voor de kwetsbare in de samenleving.



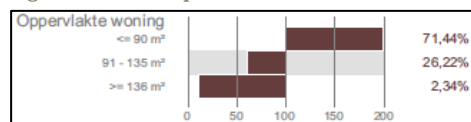
Figuur 2: Bron: Experian 2012



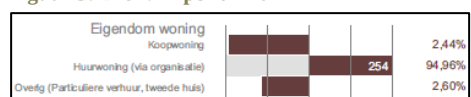
Figuur 3: Bron: Experian 2012



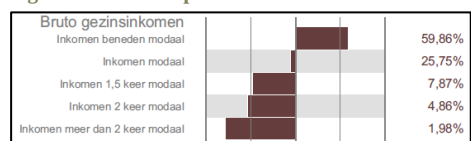
Figuur 4: Bron: Experian 2012



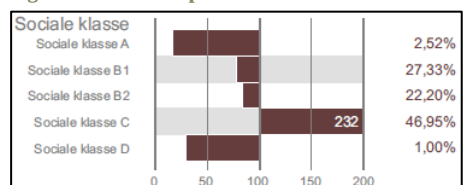
Figuur 5: Bron: Experian 2012



Figuur 6: Bron: Experian 2012



Figuur 7: Bron: Experian 2012



Figuur 8: Bron: Experian 2012

3. DOELGROEP

De Vergrijsde Eenvoud is, zoals de naam al aangeeft, ouder dan 65 jaar en leeft eenvoudig. Veel middelen hebben ze niet, maar tijd des te meer. Ze wonen veelal in een huurwoning van een woningcorporatie en hebben een dagbesteding zoals veel gepensioneerden: lezen, televisie kijken, een borrel drinken, van de kleinkinderen genieten, boodschappen doen en in beweging blijven. Ze stellen niet te veel eisen aan het leven. (Experian, 2012)

3.1. DEMOGRAFISCHE KENMERKEN

De Vergrijsde Eenvoud is over het algemeen 65 jaar en ouder, waarvan een groot deel zelfs 75 plus. Deze groep woont meestal alleen en redt zich prima. Sober, maar naar hun mening prima. Ze hebben geen kinderen of deze wonen al lang niet meer thuis. Als ze kinderen hebben, is vaak ook sprake van diverse kleinkinderen van minimaal zes jaar, maar meestal achttien jaar en ouder. (Experian, 2012)

3.2. SOCIO-ECONOMISCHE KENMERKEN

Het inkomen van de Vergrijsde Eenvoud is beneden modaal. Niet alleen omdat de groep al met pensioen is, maar ook omdat ze in het verleden een lage opleiding hebben genoten. Ze hebben over het algemeen geen carrière gemaakt, maar laaggeschoolde banen vervuld in bijvoorbeeld de vervoerssector of de fabriek. De meeste mensen van de Vergrijsde Eenvoud hebben geen of hooguit één auto in hun bezit; af en toe laten ze ook een taxi voor de deur komen. (Experian, 2012)

3.3. WOONOMGEVING

De Vergrijsde Eenvoud huurt meestal een woning via een tussenorganisatie in de goedkopere randgemeenten van grote steden, zoals Rijswijk, Appingedam, Vlaardingen, Sliedrecht en Zwijndrecht. Hier wonen ze in een klein huurappartement. De meeste woningen zijn na de oorlog gebouwd, waarbij veelal is gekozen voor een functionele wijkopzet om voor voldoende woonruimte te zorgen. Wie door de vitrage naar binnen zou kijken, ziet eenvoudige meubels die al jarenlang meegaan en een televisie die regelmatig aanstaat. Als burenhet heeft de Vergrijsde Eenvoud zowel autochtonen als allochtonen. In de buurt is een kleinschalig dorpscentrum voor de dagelijkse boodschappen. Hier halen ze hun brood, aardappelen en vlees en genieten ze van de sociale controle van winkeliers. (Experian, 2012)

3.4. LIFESTYLE

Het leven van de Vergrijsde Eenvoud is eenvoudig en sober. Ze hebben geen actieve dagbesteding, maar vinden het leuk om thuis een kruiswoordpuzzel of cryptogram te doen of met een loterij mee te spelen. Verder gaan ze naar apotheek of het postkantoor, halen ze hun boodschappen en zetten ze 's middags het vlees voor die avond op. (Experian, 2012)

3.5. MENTALITEIT

Voor de Vergrijsde Eenvoud is de wereld enorm veranderd vanaf hun jeugd. Toch hebben ze nooit enorme ambities gehad. Doe maar gewoon, dan doe je gek genoeg. Ze leven zuinig, zijn gewend de eindjes aan elkaar te knopen en blijken snel tevreden. Ze verdiepen zich niet vaak in zaken als internet en mobiele telefoons, maar gaan voor een overboeking bijvoorbeeld nog gewoon naar het postkantoor. (Experian, 2012)

4. DOELGROEP TYPEN

De vergrijsde eenvoud bestaat uit drie typen houthoudens, dit zijn de Gepensioneerde Alleenstaande, Samen Oud en Bejaarde Aanleuners. In de tabel 1 hier staat de drie typen met hun aandeel van het totaal van 7 miljoen huishoudens in Nederland.

Beschrijving	%	Type	Beschrijving	%
Vergrijsde Eenvoud	8,72	N48	Gepensioneerde Alleenstaanden	2,17
		N49	Samen Oud	2,91
		N50	Bejaarde Aanleuners	3,64

Tabel 1: Bron: Mosaic typen Vergrijsde Eenvoud

4.1. GEPENSIONEERDE ALLEENSTAANDEN

Hun huis met tuin hebben ze een aantal jaar geleden al verkocht. Het was niet handig meer: de trappen, het onkruid wieden en de vele ruimtes die schoon moesten blijven. Daarom zetten ze op een gegeven moment de stap om het huis te verkopen en in een comfortabel appartement te trekken. Een beslissing waar ze overigens geen moment spijt van hebben gehad.

- *Demografisch*: De Gepensioneerde Alleenstaande is veelal tussen de 65 en 75 jaar, gevolgd door 75 jaar of ouder. Ze hebben nooit een partner gehad, zijn inmiddels weduwe of hun man/vrouw woont inmiddels in een verzorgingshuis. Eventuele kinderen zijn al uitgevlogen; kleinkinderen zijn er volop.

- *Socio-economisch*: De Gepensioneerde Alleenstaanden hebben een laag inkomen, in elk geval beneden modaal. Toen ze nog werkzaam waren, vervulden ze lagere of middelbare functies in de bouw of bijvoorbeeld verpleging. Ze zijn inmiddels met pensioen en krijgen hiervan een kleine uitkering naast hun aow. Dit blijkt niet altijd voldoende, waardoor een gemiddeld kredietrisico aanwezig is.

- *Woonomgeving*: De Gepensioneerde Alleenstaanden wonen in de goedkoopste huurwoningen; dit is ook logisch omdat ze er alleen wonen en dus minder ruimte nodig hebben. Ze huren meestal een appartement met klein balkon of terras, een enkeling trekt in een tussenwoning of hoekwoning.. Het straatbeeld is ruim opgezet en de woningen zijn meestal na de oorlog gebouwd. De Gepensioneerde Alleenstaanden wonen in de buurt van een middelgroot of groot winkelcentrum.

- *Lifestyle*: Het dagelijks leven van Gepensioneerde Alleenstaanden is niet saai. Ze gaan naar buiten voor een wandeling of een boodschapje. Ze houden van een goede verzorging en geven dan ook middelen uit aan een goede reiniging van hun kunstgebit en bijvoorbeeld een parfum.

- *Mentaliteit*: De Gepensioneerde Alleenstaande weet het: vrije tijd is er genoeg. Daarom doet deze groep er alles aan om die tijd zo aangenaam mogelijk te besteden. Bovendien is het voor de Gepensioneerde Alleenstaanden belangrijk om contact te blijven houden met de wereld om hen heen. Anders lopen ze het risico te vereenzamen en dat willen ze koste wat kost voorkomen. Ze blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen. (Experian, 2012)

4.2. SAMEN OUD

Ze worden het liefst samen honderd, de mensen van Samen Oud. Ze zijn minimaal 65 jaar en honkvast; ze wonen al jaren in hun huidige woning en hebben daar ook hun kinderen laten opgroeien. Sinds zij uit huis zijn, proberen ze samen zo actief mogelijk te blijven.

- *Demografisch*: Gemiddeld zijn ze tussen de 65 en 75 jaar oud, gevolgd door 75 jaar of ouder en leeftijden tussen de 45 en 65 jaar. In huis wonen maximaal twee personen; eventuele kinderen en kleinkinderen wonen elders.

- *Socio-economisch*: Samen Oud heeft een beneden modaal inkomen. Daarnaast hebben ze een lage opleiding genoten en dus ook vaak een klein pensioentje naast hun aow. Ze geven niet veel uit, maar halen hun geluk uit de kleine dingen: hun woning waar ze al jaren in vertoeven, het onkruid wieden, een mooie fietstocht maken en de kleinkinderen zien. Voor de deur staat geen of maximaal één auto. Anders voldoet ook het openbaar vervoer of de taxi.

- *Woonomgeving*: Opvallend aan Samen Oud is dat ze vaak in een tussenwoning, hoekwoning of zelfs twee-onder-een-kapwoning wonen op een groot perceel. In verreweg de meeste gevallen betreft het huur, maar soms ook koop. In de omgeving is een klein winkelcentrum; een groot winkelcentrum met meer dan honderd winkels en ook scholen liggen juist iets verder weg.

- *Lifestyle*: Actief, zo is deze groep zeker nog te noemen. Samen Oud doet nog veel aan lichaamsbeweging: gymnastiek in het buurtcentrum of lekker fietsen door de natuur. Ze kiezen daarbij wel vaak voor een elektrische fiets. Als ze dan moe worden, is enige hulp fijn. Zo houden ze ook de energie om met hun kleinkinderen te kunnen spelen. Thuis is alles wat ze nodig hebben en bovendien hebben ze de middelen ook niet.

- *Mentaliteit*: Samen oud worden is hun droom. Om zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde woning te blijven wonen, is het belangrijk om gezond van lichaam en geest te blijven. Omdat de middelen niet ruim voorhanden zijn, weet Samen Oud dat het geluk uit de kleine dingen van het leven valt te halen. (Experian, 2012)

4.3. BEJAARDE AANLEUNERS

Deze 75-plussers wonen zelfstandig, eventueel in een aanleunwoning. In dat geval krijgen ze zorg op de momenten dat het nodig is. Ze zijn alleen en gezien hun leeftijd deels afhankelijk van anderen. Bijvoorbeeld voor de schoonmaak van hun woning en het koken van het avondeten. Kinderen en kleinkinderen komen geregeld langs voor een sociaal praatje en daarnaast zoeken de Bejaarde Aanleuners ook zelf de gezelligheid op.

- *Demografisch*: De Bejaarde Aanleuners zijn voor het overgrote deel 75-plussers die alleen wonen. Kinderen zijn al uit huis en de partner is vaak al overleden. Kleinkinderen zijn er wel; dit zijn meestal zelf al volwassen mensen.

- *Socio-economisch*: Veel geven de Bejaarde Aanleuners niet uit. Ze hebben allereerst niet de beschikking over veel middelen. Ze hebben een lage opleiding genoten en nu een beneden modaal inkomen. Sommige Bejaarde Aanleuners zijn ook voor hun VUT of pensioen al arbeidsongeschikt geraakt.

- *Woonomgeving*: De meeste Bejaarde Aanleuners wonen in een appartement, een aantal in een tussenwoning en sommige hebben de luxe van een hoek of twee-onder-eenkapwoning. Ze huren de woning van een organisatie. De appartementen zijn gebouwd vanaf 1970 om aan de toenemende zorgvraag te kunnen voldoen.

- *Lifestyle*: De Bejaarde Aanleuners hebben een rustig leventje. Ze krijgen bezoek van kinderen en kleinkinderen en proberen zelf ook leuke dingen dicht bij huis te ondernemen: naar de gezamenlijke

gymnastiekavond, vrijwillig voorlezen aan demente ouderen van het nabijgelegen verpleeghuis of een avondje biljarten met andere Bejaarde Aanleuners.

- *Mentaliteit*: Niet te ver vooruit denken, gewoon bij de dag leven. Zo staan Bejaarde Aanleuners in het leven. Ze hebben geen intenties meer om grote aankopen te doen of grote veranderingen in hun leven aan te brengen. Het enige wat ze hopen, is dat ze zo lang mogelijk op deze manier verder kunnen leven. (Experian, 2012)

4.4. KARIG PREPENSIOEN

Niet tot de Vergrijsde Eenvoud behorende maar toch passende binnen het profiel van doelgroep van WoonCompas is het type Karig Prepensioen in de Huishoudensgroep Sociale huurders.

De mensen van Karig Prepensioen zitten vlak voor hun pensioengerechtigde leeftijd, maar het is niet dat het 'grote genieten' daarna gaat beginnen. Integendeel. Ze moeten net als nu rondkomen van een laag inkomen. 'Gelukkig' zijn ze er al aan gewend om niet op ruime voet te leven. De overgang zal daardoor niet al te groot zijn.

- *Demografisch*: Het Karig Prepensioen is tussen de 55 en 65 jaar oud, ze zijn vaak alleenstaand. Sommigen zijn gescheiden, anderen weduwnaar. Kinderen zijn er niet of ze zijn al ruimschoots volwassen (20+). Sommige mensen van het Karig Prepensioen hebben al één of twee kleinkinderen.

- *Socio-Economisch*: De mensen van het Karig Prepensioen hebben een lage opleiding genoten. Ze werk(t)en bijvoorbeeld parttime in de detailhandel. Ze hebben altijd een laag inkomen gehad en daardoor is ook het pensioen straks niet hoog. Overigens zitten veel mensen van het Karig Prepensioen ook al tijden zonder baan.

- *Woonomgeving*: Ze huren een appartement of rijtjeswoning van vaak maximaal 90 m². De naoorlogs gebouwde wijken liggen op een gemiddelde afstand ten opzichte van winkels, grote(re) winkelcentra en snelwegen. Scholen liggen relatief dicht bij. Binnen in de woning van het Karig Prepensioen is te zien dat ze het niet al te breed hebben.

- *Lifestyle*: Het Karig Prepensioen loopt tegen de pensioengerechtigde leeftijd aan en dat betekent dat ze ook bijbehorende producten gaan gebruiken, zoals spullen tegen haaruitval en uitwasbare kleurshampoo. Kleding kopen ze niet al te duur, meestal bij Hans Textiel of M&S Mode. Ze zijn van de generatie waarin soep nog vaak een volledige avondmaaltijd was, maar ze kiezen nu wel af en toe voor de goedkopere en makkelijke variant: diepvriessoep.

- *Mentaliteit*: Het zijn zorgzame mensen, van het Karig Prepensioen. Ze zouden graag iemand om zich heen hebben om voor te zorgen. Een partner is vaak niet (meer) in beeld en eventuele kinderen gaan al op eigen benen staan. Ze blijven in elk geval positief en zien graag het mooie van de mens en maatschappij. Dat ze niet veel te besteden hebben, is niet belangrijk. Belangrijker vinden ze dat we naar elkaar omkijken. (Experian, 2012)

LITERATUUR

Boeken

- Experian LTD, (2012), *Mosaic Huishouden e-Handboek, Van database naar klantgesegmenteerde communicatie*, Experian, Den Haag

Publicaties

- Experian LTD, (2012), Brochure *Mosaic Huishouden, Van database naar klantgesegementeerde communicatie*, Experian, Den Haag

Artikelen

- Aedes, (maart 2015), *Tweede Kamer: verplicht passend toewijzen versneld invoeren*, Aedes vereniging van woningcorporaties, Den Haag

Bijlage 10

Conceptstudie

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

1 mei 2015
Rotterdam

INHOUD

1. UITGESLOTEN SCENARIO'S	2
2. CONCEPTEN.....	3
2.1. Concept 1: Budget wonen	3
2.1.1. Visie.....	3
2.1.2. Positionering en doelgroepen	3
2.1.3. Concept.....	4
2.1.4. Functioneel programma.....	4
2.1.5. Ruimtelijk programma.....	5
2.2. Concept 2: Comfortabel wonen.....	8
2.2.1. Visie.....	8
2.2.2. Positionering en doelgroepen	8
2.2.3. Concept.....	9
2.2.4. Functioneel programma.....	9
2.2.5. Ruimtelijk programma.....	10
2.3. Concept 3: Ruim wonen	13
2.3.1. Visie.....	13
2.3.2. Positionering en doelgroepen	13
2.3.3. Concept.....	14
2.3.4. Functioneel programma.....	14
2.3.5. Ruimtelijk programma.....	15
2.4. Algemene ruimte	18
2.4.1. Mogelijkheden algemene ruimte	18
2.4.2. Exploitatie algemene ruimte.....	18
2.4.3. Programma van eisen	19
3. HAALBAARHEIDSANALYSE.....	21
3.1. Financieel haalbaarheid	21
3.2. Markttechnische haalbaarheid	21
3.2.1. Doelgroepen	21
3.2.2. Huidige aanbod.....	22
3.2.3. Verwachte vraag.....	22
3.3. Bouwtechnische haalbaarheid	23
3.3.1. Ruimtelijke aanpassingen.....	23
3.3.2. voorzieningen woning	24
3.3.3. Algemene ruimte:	24
3.4. Juridische haalbaarheid	24
3.4.1. Bestemmingsplan	24
3.4.2. Huisnummering	24
3.4.3. Onzelfstandige / zelfstandige woonruimte	25
3.4.4. Bouwbesluit.....	25
3.5. Maatschappelijke haalbaarheid	26
LITERATUUR	27

1. UITGESLOTEN SCENARIO'S

Voorafgaand aan de conceptstudie zijn er een aantal scenario's uit te sluiten, die de conceptstudie afbakenen om gericht scenario's op te stellen. De scenario's slopen, nieuwbouw en verkopen worden vooraf uitgesloten voor De Aarhof en ook functies die buiten de nieuwe woningwet en de strategie van WoonCompas vallen worden uitgesloten.

Slopen

Slopen is een uitgesloten scenario voor De Aarhof, dit heeft twee oorzaken. Ten eerste heeft het pand een te hoge bedrijfswaarde, dit bedraagt €1.365.000 in het jaar 2017 wat ruim €19.200 per verzorgingskamer betekent. Ook zal slopen ten koste gaan van de leefbaarheid rondom het complex en zal dit schadelijk zijn voor verhuurbaarheid van de aanleunwoningen van het verzorgingshuis.

Nieuwbouw

Nieuwbouw op de locatie van De Aarhof is ook op voorhand uitgesloten. Nieuwbouw is een complexe opgave door de fysiek verbonden zijvleugels die door geëxploiteerd worden tot het jaar 2032. Maar ook de huidige financiële situatie van WoonCompas zorgt voor een beperkte investeringscapaciteit waardoor nieuwbouw niet tot de uitvoerbare mogelijkheden behoort.

Verkopen

Ook het scenario verkopen is op voorhand uitgesloten. WoonCompas exploiteert, beheert en verhuurt de serviceappartementen in de fysiek verbonden zijvleugels van De Aarhof. Hierdoor wenst WoonCompas een nieuwe invulling te geven aan het middelste bouwdeel en hiermee haar huurders te voorzien van een passende woonomgeving.

Uitgesloten functies

Corporaties zijn sterk beperkt in het werkdomein, een corporatie dient zich te richten op het uitvoeren van haar kerntaken. Dit betekent dat, primair de focus ligt op de DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en van bepaald maatschappelijk vastgoed en het uitvoeren van beperkte leefbaarheidstaken. Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep van de corporaties worden verhuurd: huishoudens met een inkomen onder 34.911 euro prijspeil per 1 juli 2015 (Aedes, 2015)

WoonCompas richt zich op het ontwikkelen en beheren van zelfstandige woningen voor mensen boven de 55 jaar. WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren, dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement (WoonCompas, 2014).

2. CONCEPTEN

In hoofdstuk 2 worden de drie concepten toegelicht, de concepten verschillen van elkaar op het gebied van wonen. De toelichting bestaat uit de visie, positionering en doelgroepen, het concept, het functioneel programma en het ruimtelijk programma. De invulling van de algemene ruimte wordt los toegelicht en geeft de basiskaders aan voor het gebruik met een programma van eisen per concept. In hoofdstuk 3 worden de concepten getoetst op haalbaarheid.

2.1. CONCEPT 1: BUDGET WONEN

2.1.1. VISIE

“Het concept budget wonen heeft als uitgangspunt woonruimte aanbieden voor een zo laag mogelijke huurprijs voor de doelgroep met een laag inkomen in Rotterdam en regio.”

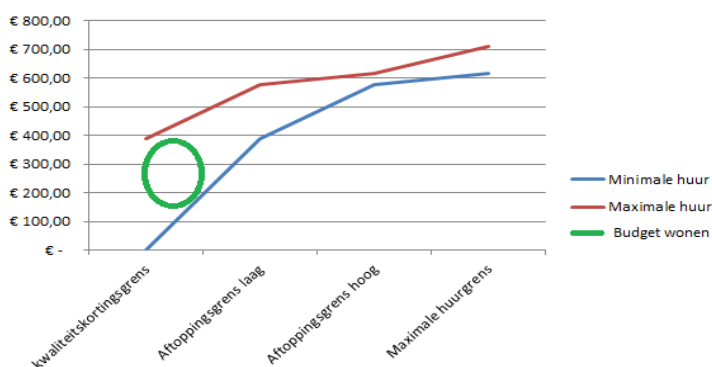
Een lage huur kan alleen gerealiseerd worden door een kleine investering te doen in het gebouw, elke aanpassing brengt kosten met zich mee die leiden tot een hogere huurprijs. De appartementen hebben overwegend een oppervlakte van circa 25m² met enkele appartementen van circa 45m². Er wordt uitgegaan van het gebouw in huidige functionele en ruimtelijke staat en bouwkundige ingrepen zijn gericht op het moderniseren van het gebouw en mogelijk maken van zelfstandig wonen. Inspelend op ontwikkelingen/trends:

- Stijgend aantal eenpersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing
- Kans op armoede onder ouderen in Rotterdam
- Laag inkomen gemiddelde Zevenkamp
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Vereenzaming onder ouderen
- Extramuralisering

2.1.2. POSITIONERING EN DOELGROEPEN

Positionering in de markt

Het Budget wonen concept richt zich op het aller laagste segment in de sociale huurwoningmarkt, hiermee komen de woningen onder de ‘kwaliteitskortingsgrens’ van €403. Hiermee speelt het concept in op het relatieve lage aanbod in het prijssegment in het deelgebied prins Alexander (Woonnet-Rijnmond, 2014). “Opvallend is het lage percentage woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in Prins Alexander. Dit percentage bedraagt circa 7% terwijl het gemiddelde bezit van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €403 in de andere gebieden van Rotterdam ligt op circa 20%.”



Figuur 1: Positionering in sociale huurmarkt, bron: I.Donker

Alleenstaande ouderen met een laag inkomen zijn in het concept Budget wonen de primaire doelgroep voor de eenkamerappartementen van 25m², aangevuld met ouderen in een tweepersoonshuishouden voor de tweekamerappartementen. Het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens groeit in Rotterdam, de groep alleenstaande ouderen zijn door hun lage aow-inkomen op zoek naar een goedkope huisvesting in een sociaal welzijn programma (ter Braak, 2015). De volgende primaire doelgroepen zijn te benoemen: (Experian, 2012)

- Gepensioneerde alleenstaande: Gepensioneerde Alleenstaande is veelal tussen de 65 en 75 jaar, gevolgd door 75 jaar of ouder. Ze hebben nooit een partner gehad, leven gescheiden, zijn weduwe/weduwenaar of hun man/vrouw woont inmiddels in een verzorgingshuis. Zij moeten rond komen van een aow-inkomen.
- Bejaarde aanleuners: De Bejaarde Aanleuners zijn voor het overgrote deel 75-plussers die alleen wonen, de partner is vaak al overleden. Zij moeten rond komen van een aow-inkomen.
- Karig pensioen: Het Karig Prepensioen is tussen de 55 en 65 jaar oud, ze zijn vaak alleenstaand. Ze hebben een lage opleiding genoten en hebben altijd een laag inkomen gehad

2.1.3. CONCEPT

Het concept Budget wonen richt zich op ouderen die sociaal en financieel kwetsbaar zijn. Door eenvoudige woonruimte aan te bieden voor een lage huurprijs met een aanvullend sociaal programma, wordt er ingespeeld op de groeiende behoefte naar goedkope woonruimte binnen een sociaal-welzijnsprogramma.

Het is belangrijk om voorzieningen en activiteiten aan te kunnen bieden voor de huidige en nieuwe bewoners om verlevendiging te realiseren (Haan, 2015). Verlevendiging in het complex zorgt voor een meerwaarde voor het geheel en houdt het complex aantrekkelijk voor de markt. Ook heeft de groep veel te maken met vereenzaming, door een compleet programma van voorzieningen, diensten en activiteiten kan je dit bestrijden (ter Braak, 2015).

De Aarhof lijkt geschikt voor low-budget wonen, niet alleen zijn de verzorgingskamers van een oppervlakte (25m²) die dit mogelijk maakt om een lage huur aan te bieden, maar ook de bedrijfswaarde (€19.200) is niet te hoog in verhouding tot het beoogde exploitatie termijn. Ook de locatie eigenschappen als winkel en horeca voorzieningen in de buurt en een goede ov-verbinding sluiten hier naadloos op aan. “De woningen zijn dan weliswaar klein maar men kiest niet alleen voor de woning, maar kiest voor het woonconcept in een sociaal-welzijnsprogramma met een aanbod activiteiten en diensten” (van der Woude, 2015).

2.1.4. FUNCTIONEEL PROGRAMMA

Functie	Ruimte	Aantal	Beschrijving
Wonen	1 kamer appartement	61	De oppervlakte van de woon/slaapkamer bedraagt 18m ² . Ook is er in de woon/slaapkamer een kleine kitchenette 4m ² aanwezig. De sanitaire ruimte bedraagt 3m ² met een douche, wastafel en een toilet. Kortom, het oppervlakte van het appartement bedraagt circa 25 m ² . (Objectanalyse)
Wonen	2 kamer appartement	8	De oppervlakte van de woonkamer bedraagt 25m ² . De afmeting van de slaapkamer bedraagt 18m ² . De eenheden zijn geheel zelfstandig, voorzien van een keuken, een berging 4m ² , een natte cel 3m ² met een toilet, douche en wastafel. Kortom, het oppervlakte van het appartement bedraagt circa 50m ² . (Objectanalyse)

2.1.5. RUIMTELIJK PROGRAMMA

Zie volgende tekeningen voor het ruimtelijk programma.

Legenda

Functies

- Eenkamerappartement : Rood
- Tweekamerappartement : Licht blauw
- Logeerkamer : Oranje
- Familie-/huiskamer : Paars
- Thuiszorgpost : Bruin
- Keuken : Donker blauw
- Activiteiten ruimte / restaurant : Licht groen
- Bibliotheek : Roze
- Winkeltje : Roze
- Wasserette : Roze
- Kapper : Roze

Overige ruimtes

- Verkeersruimte : Geel
- Technische ruimte : Zwart
- Nader in te vullen : Wit
(beschikbaar voor exploitatie)

* In het ontwerp is er uitgegaan van maximaal behoud van de huidige ruimtelijke indeling. Tweekamer verzorgingsappartementen zijn getransformeerd als zelfstandige tweekamerappartementen, vervolgens zijn er een maximaal aantal eenkamerappartementen ingekleurd. Ook zijn ruimtes die niet fungeerde als verzorgingskamers betrokken bij de woonruimtes. *“Vooral gebouwdelen die in gebruik zijn als kantoorruimte of behandelruimte zijn goed om te bouwen tot verhuurbare appartementen.”* (H. Nouws, L.Sanders, 2014)

Concept Budget wonen, begane grond



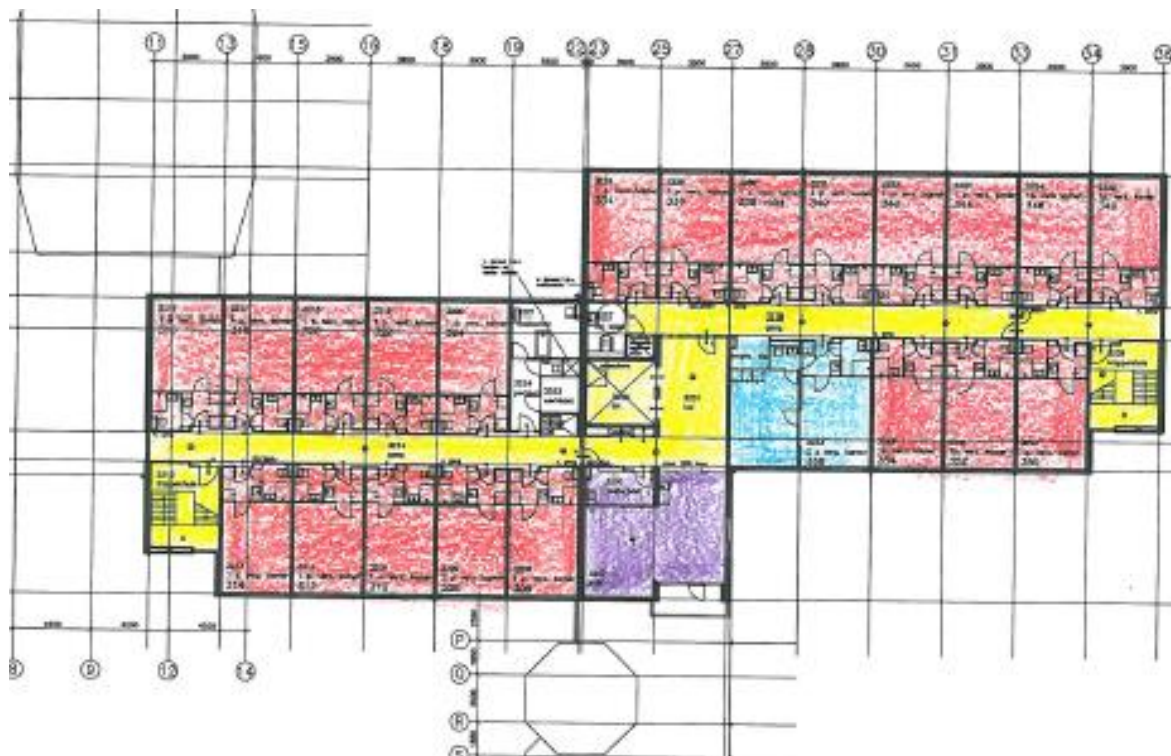
Concept Budget wonen, eerste verdieping



Concept Budget wonen, twee verdieping



Concept Budget wonen, derde verdieping



2.2. CONCEPT 2: COMFORTABEL WONEN

2.2.1. VISIE

“Het uitgangspunt van het concept Comfortabel wonen is het aanbieden van comfortabele seniorenappartementen voor één of twee personen onder de aftoppingsgrens van € 577 (prijspeil 2015).”

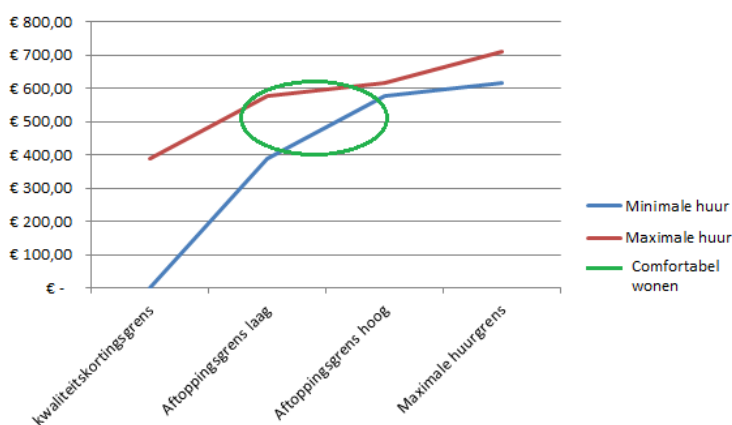
De comfortabele appartementen worden gerealiseerd door het doorbreken van de huidige verzorgingskamers in De Aarhof. De investeringen die gedaan worden in het gebouw zullen leiden tot ruimere woonruimte maar ook tot een hogere huurprijs door de investering. De appartementen zijn overwegend 50m² en enkele appartementen hebben een oppervlakte van circa 74m². Bij de samenstelling van de woonruimte is er binnen de beperkte indeelbaarheid van het complex uitgegaan van het maximaal creëren van tweekamerappartementen. Het concept richt zich op huishoudens met een inkomen onder de liberalisatie grens. Inspelend op ontwikkelingen/trends:

- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar twee/drie kamer appartementen
- Geschikte seniorenwoningen
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Vereenzaming onder ouderen
- Bevolkingsgroei in Prins Alexander
- Extramuralisering

2.2.2. POSITIONERING EN DOELGROEPEN

Positionering in de markt

Het concept Comfortabel wonen richt zich op het midden segment in de sociale huurwoningmarkt. De huurprijzen van de woningen liggen onder de aftoppingsgrens voor één of tweepersoonshuishoudens van € 618 (prijspeil 2015). Hiermee gaat het concept Comfortabel wonen zicht richten op een prijsniveau in de sociale huurwoningmarkt die ruim aanwezig is, maar ook geen leegstand kent. (Woonnet-Rijnmond, 2014). Het grootste bezit van sociale huurwoningen in Rotterdam en Prins Alexander zit in het huursegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (€403-€618), het aandeel bedraagt circa 60% van het sociale huurbezit in Rotterdam.



Figuur 2: Positionering sociale huurmarkt, bron: I.Donker

Doelgroepen

Het concept Comfortabel wonen richt zich op ouderen in een eenpersoonshuishouden of tweepersoonshuishouden. De tweekamerappartementen zijn geschikt voor één of twee bewoners en de driekamer appartementen zijn bedoeld voor tweepersoonshuishoudens. De volgende doelgroepen zijn benoemd: (Experian, 2012)

- Samen oud: Gemiddeld zijn ze tussen de 65 en 75 jaar oud, gevolgd door 75 jaar of ouder. Samen Oud heeft een beneden modaal inkomen. Daarnaast hebben ze een lage opleiding genoten en dus ook vaak een klein pensioentje naast hun aow
- Gepensioneerde alleenstaande: De Gepensioneerde Alleenstaande is veelal tussen de 65 en 75 jaar, gevolgd door 75 jaar of ouder. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- Bejaarde Aanleuners: De Bejaarde Aanleuners zijn voor het overgrootste deel 75-plussers die alleen wonen. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- Karig pensioen: Het Karig Prepensioen is tussen de 55 en 65 jaar oud, ze zijn vaak alleenstaand. Ze hebben een lage opleiding genoten en hebben altijd een laag inkomen gehad.

2.2.3. CONCEPT

Het concept Comfortabel wonen richt zich op ouderen met een inkomen onder de liberalisatie grens. Deze ouderen zijn alleenstaand of nog samen en maken de stap naar hun laatste woonruimte van hun leven. De woonruimte is een rustige plek waar samen of alleen wordt genoten van de laatste levensdeel. Door comfortabele woonruimte aan te bieden wordt er ingespeeld op de gemiddelde vraag naar een twee- of driekamerwoning met de mogelijkheid tot aanvullende zorgdiensten in de buurt en een sociaal-welzijnsprogramma.

Verzorgingskamers samenvoegen en renoveren lijkt alleen kansrijk indien het verzorgingshuis op een mooie plek ligt, met veel lokale vraag, en een gunstige business case (H. Nouws, L.Sanders, 2014). De Aarhof lijkt hiervoor vanuit de basis geschikt voor het samenvoegen en renoveren van het verzorgingshuis. De Aarhof ligt centraal gelegen in Zevenkamp naast het winkelcentrum en het metrostation, ook is er een gezondheidscentrum gevestigd in het complex De Aarhof. Verder is er sprake van een dubbele vergrijzing en een stijging in het aandeel en aantal ouderen in de omgeving waardoor een stijgende marktvraag in het verschiet ligt.

2.2.4. FUNCTIONEEL PROGRAMMA

Functie	Ruimte	Aantal	Beschrijving
Wonen	1 kamer appartement	2	De oppervlakte van de woon/slaapkamer bedraagt 18m ² . Ook is er in de woon/slaapkamer een kleine kitchenette 4m ² aanwezig. De sanitaire ruimte bedraagt 3m ² met een douche, wastafel en een toilet. Kortom, het oppervlakte van het appartement bedraagt circa 25 m ² . (Objectanalyse)
Wonen	2 kamer appartement	39	De oppervlakte van de woonkamer bedraagt 25m ² . De afmeting van de slaapkamer bedraagt 18m ² . De eenheden zijn geheel zelfstandig, voorzien van een keuken, een berging 4m ² , een natte cel 3m ² met een toilet, douche en wastafel. Kortom, het oppervlakte van het appartement bedraagt circa 50 m ² . (Objectanalyse)
Wonen	3 kamer appartement	3	De oppervlakte van de woonkamer bedraagt 25m ² . Twee slaapkamers van circa 18. De sanitaire ruimte bedraagt 6m ² met een douche, wastafel en een toilet en een berging 6m ² . Totaal oppervlakte circa 74m ² .

2.2.5. RUIMTELIJK PROGRAMMA

Zie volgende tekeningen voor vlekkenplan.

Legenda

Functies

- Eenkamerappartement : Oranje
- Tweekamerappartement : Licht blauw
- Driekamerappartement : Rood
- Thuiszorgpost : Bruin
- Logeerkamer : Licht blauw
- Keuken : Donker blauw
- Activiteiten ruimte / restaurant : Licht groen
- Bibliotheek : Roze
- Winkeltje : Roze
- Wasserette : Roze
- Kapper : Roze

Overige ruimtes

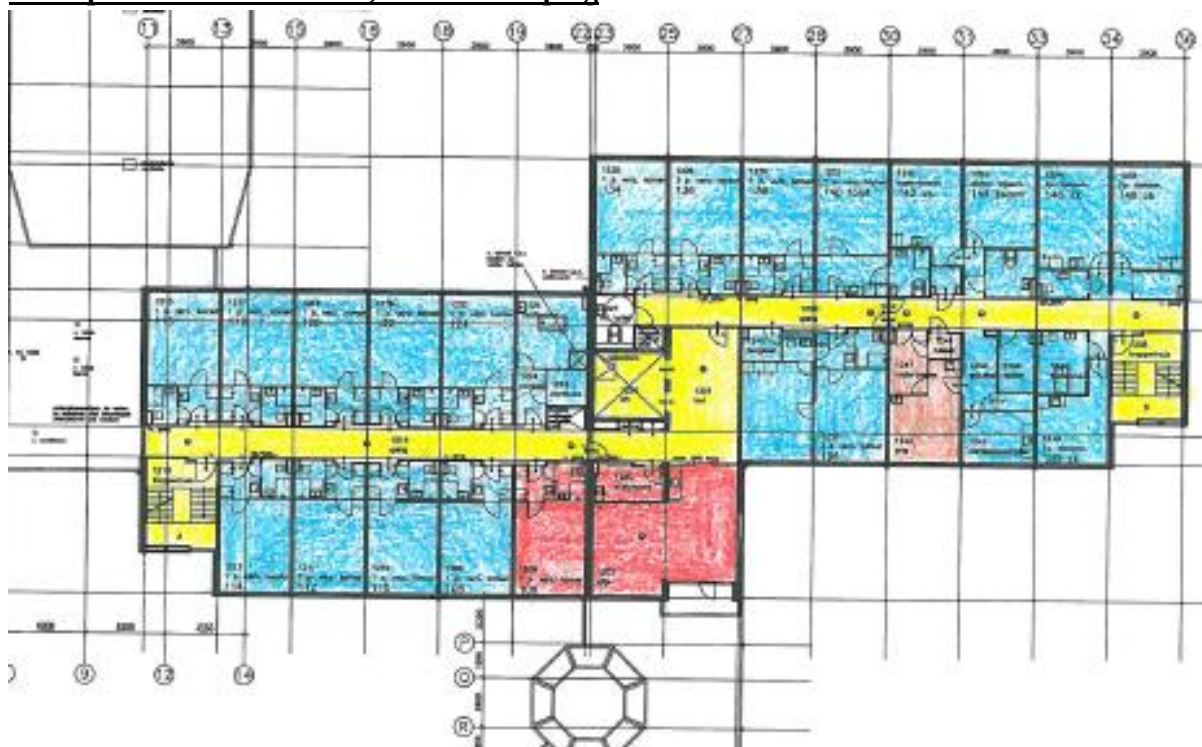
- Verkeersruimte : Geel
- Technische ruimte : Zwart
- Nader in te vullen : Wit
(beschikbaar voor exploitatie)

* De verdeling tussen de typekamers is gemaakt vanuit het oogpunt het maximaal realiseren van tweekamer appartementen zonder ruimte verlies. Eerst zijn de mogelijke tweekamerappartementen ingetekend waarna er driekamer en eenkamer appartementen zijn ingekleurd. Ook zijn ruimtes die niet fungeerde als verzorgingskamers betrokken bij de woonruimtes. *“Vooral gebouwdelen die in gebruik zijn als kantoorruimte of behandelruimte zijn goed om te bouwen tot verhuurbare appartementen.”* (H. Nouws, L.Sanders, 2014).

Concept Comfortabel wonen, begane grond



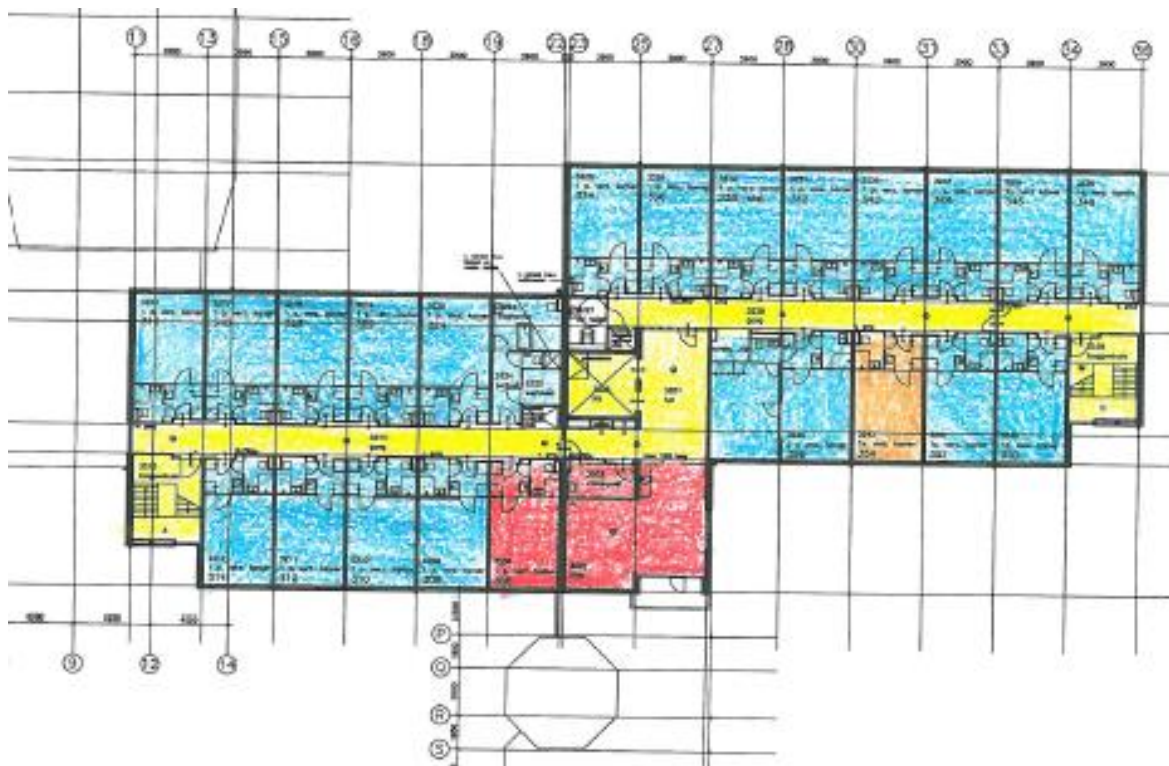
Concept Comfortabel wonen, eerste verdieping



Concept Comfortabel wonen, tweede verdieping



Concept Comfortabel wonen, derde verdieping



2.3. CONCEPT 3: RUIM WONEN

2.3.1. VISIE

“Het uitgangspunt van het concept Ruim wonen is het aanbieden van grote senioren appartementen in het hoogste segment in de sociale huurprijs (maximaal €711).”

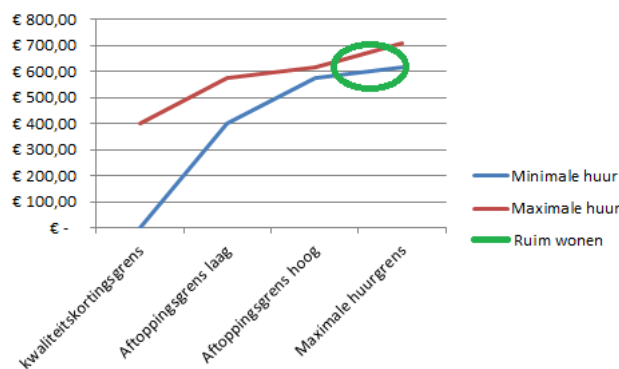
De grote appartementen voorzien in de wens van ouderen om in een twee- of driekamerappartement te wonen. De appartementen hebben overwegend een oppervlakte van circa 74m² en aangevuld met appartementen van 50m². Door de fysieke aanpassingen in het gebouw en het samenvoegen van verzorgingskamers zal de huurprijs, op basis van de boekwaarde en de investering, hoger komen te liggen dan de gestelde €175 per verzorgingskamer. Het concept richt zich op huishoudens met een inkomen onder de liberalisatie grens. Inspelend op ontwikkelingen/trends:

- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar twee- of driekamer seniorenappartement
- Vraag naar geschikte seniorenwoningen
- Behoeftte aan een buurthuis in Zevenkamp
- Bevolkingsgroei in Prins Alexander
- Extramuralisering

2.3.2. POSITIONERING EN DOELGROEPEN

Positionering in de markt

Het concept Ruim wonen richt zich op het hoogste segment van de sociale huurmarkt, hiermee zijn er appartementen met een huurniveau onder de €711 als maximale huurprijs (prijspeil 2015). Hiermee richt het concept Ruim wonen op de markt voor alleenstaande ouderen of tweepersoonshuishoudens die met een onder modaal inkomen kunnen kiezen voor een ruim seniorenappartement.



Figuur 3: Positionering sociale huurmarkt, bron: I.Donker

Doelgroepen

Het concept Ruim Wonen richt zich op ouderen in een eenpersoonshuishouden of tweepersoonshuishouden. De tweekamerappartementen en driekamerappartementen zijn geschikt voor oudere stellen maar kunnen ook door eenpersoonshuishoudens bewoond worden. De volgende doelgroepen zijn benoemd (Experian, 2012):

Primair

- Samen oud: Gemiddeld zijn ze tussen de 65 en 75 jaar oud, gevolgd door 75 jaar of ouder. Samen Oud heeft een beneden modaal inkomen. Daarnaast hebben ze een lage opleiding genomen en dus ook vaak een klein pensioentje naast hun aow.

Secundair

- Gepensioneerde alleenstaande: De Gepensioneerde Alleenstaande is veelal tussen de 65 en 75 jaar, gevolgd door 75 jaar of ouder. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- Bejaarde Aanleuners: De Bejaarde Aanleuners zijn voor het overgrote deel 75-plussers die alleen wonen, de partner is vaak al overleden. Zij moeten rondkomen van een aow-inkomen.
- Karig pensioen: Het Karig Prepensioen is tussen de 55 en 65 jaar oud, ze zijn vaak alleenstaand. Ze hebben een lage opleiding genoten en hebben altijd een laag inkomen gehad.

2.3.3. CONCEPT

Het concept Ruim Wonen richt zich op ouderen met een inkomen onder de liberalisatie grens. Deze ouderen zijn alleenstaand of nog samen en maken de stap naar hun laatste woonruimte van hun leven. De woonruimte is een rustige plek waar samen of alleen wordt genoten van de laatste levensdeel. Door woonruimtes aan te bieden van 50m² of 74m² kan er gekozen worden voor een ruime senioren woning.

Verzorgingskamers samenvoegen en renoveren lijkt alleen kansrijk indien het verzorgingshuis op een mooie plek ligt, met veel lokale vraag, en een gunstige business case (H. Nouws, L.Sanders, 2014). De Aarhof lijkt hierdoor vanuit de basis geschikt voor het samenvoegen en renoveren van het verzorgingshuis. De Aarhof ligt centraal gelegen in Zevenkamp naast het winkelcentrum en het metrostation, ook is er een gezondheidscentrum gevestigd in het complex De Aarhof. Verder is er sprake van een dubbele vergrijzing en een stijging in het aandeel en aantal ouderen in de omgeving waardoor een stijgende marktvraag in het verschiet ligt.

2.3.4. FUNCTIONEEL PROGRAMMA

Functie	Ruimte	Aantal	Beschrijving
Wonen	2 kamer appartement	12	De oppervlakte van de woonkamer bedraagt 25m ² . De afmeting van de slaapkamer bedraagt 18m ² . De eenheden zijn geheel zelfstandig, voorzien van een keuken, een berging 4m ² , een natte cel 3m ² met een toilet, douche en wastafel. Kortom, het oppervlakte van het appartement bedraagt circa 50 m ² . (Objectanalyse)
Wonen	3 kamer appartement	23	De oppervlakte van de woonkamer bedraagt 25m ² . Twee slaapkamers van circa 18. De sanitaire ruimte bedraagt 6m ² met een douche, wastafel en een toilet en een berging 6m ² . Totaal oppervlakte circa 74m ² .

2.3.5. RUIMTELIJK PROGRAMMA

Zie volgende tekeningen voor vlekkenplan.

Legenda

Functies

- Tweekamerappartement a 50m² : Rood
- Driekamerappartement a 74m² : Licht blauw
- Thuiszorgpost : Bruin
- Keuken : Donker blauw
- Activiteiten ruimte / restaurant : Licht groen
- Bibliotheek : Roze
- Winkeltje : Roze
- Wasserette : Roze
- Kapper : Roze

Overige ruimtes

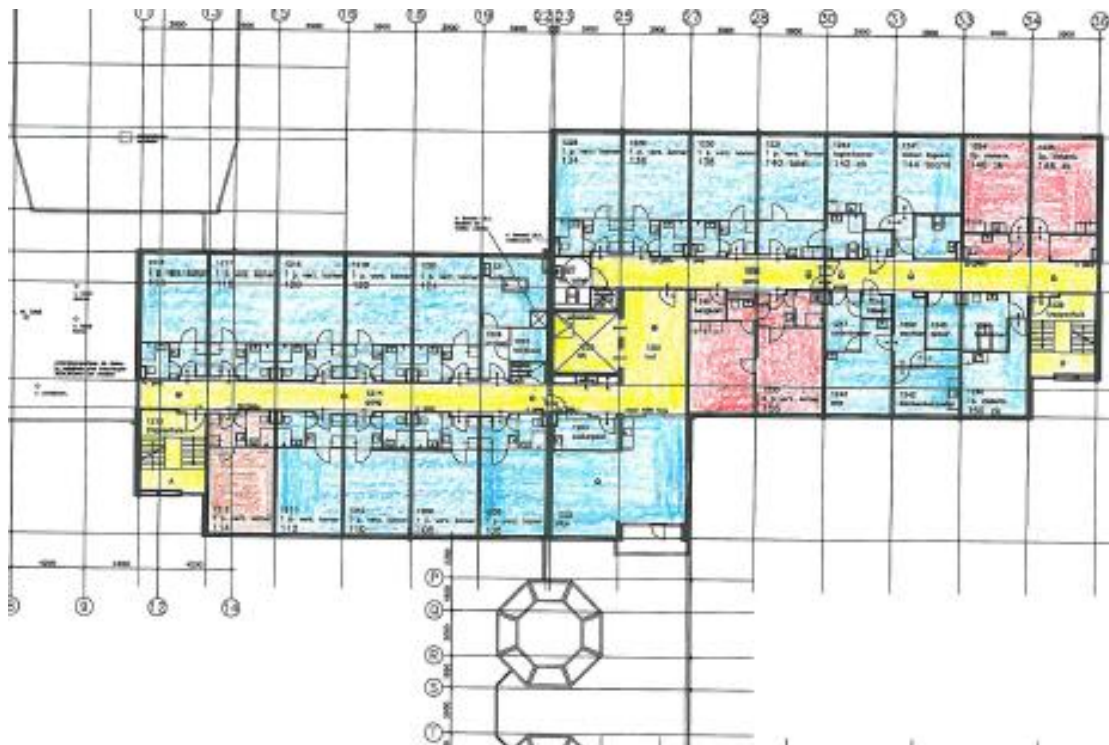
- Verkeersruimte : Geel
- Technische ruimte : Zwart
- Nader in te vullen : Wit
(beschikbaar voor exploitatie)

* De verdeling tussen de typekamers is gemaakt vanuit het oogpunt maximaal realiseren van driekamerappartementen. Na het intekenen van de driekamerappartementen is er vanuit de ruimtelijke mogelijkheden gekozen voor tweekamerappartementen. Ook zijn ruimtes die niet fungeerde als verzorgingskamers betrokken bij de woonruimtes. '' *Vooraf gebouwdelen die in gebruik zijn als kantoor-ruimte of behandelruimte zijn goed om te bouwen tot verhuurbare appartementen.* '' (H. Nouws, L.Sanders, 2014)

Concept Ruim wonen, begane grond



Concept Ruim wonen, eerste verdieping



Concept Ruim wonen, tweede verdieping



Concept Ruim wonen, derde verdieping



2.4. ALGEMENE RUIMTE

In deze paragraaf wordt er toegelicht hoe er met de algemene ruimte wordt omgegaan, het uitgangspunt is aansluiting tot de woonconcepten en passend binnen de strategie van WoonCompas.

2.4.1. MOGELIJKHEDEN ALGEMENE RUIMTE

Voor het gebruik van de algemene ruimte zijn drie mogelijke oplossingen: vercommercialiseren, verbouwen tot appartementen en het beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Het vercommercialiseren van de ruimtes blijkt in strijd te zijn met het bestemmingsplan en de nieuwe woningwet waarin het werkgebied voor corporaties aan banden is gelegd. Het ombouwen tot appartementen lijkt ook moeilijk door de ligging en hoogte van de ruimte maar is vooral een kostbare verbouwing.

“Als eigenaar van veel intramurale zorglocaties kiest Woonzorg Nederland (WZN) zo min mogelijk voor het aanpassen in bestaande gebouwen. Elke verbouwing brengt immers weer kosten met zich mee die doorberekend moeten worden in de huurprijs.” (ter Braak, 2015)

“Eigenlijk is het geen optie voor zorgaanbieders en corporaties: volledig afstoten en sluiten van ruimten die juist zorgen voor de beschutte omgeving die een verzorgingshuis kenmerkt. Het verdwijnen van collectieve ruimten, zoals huiskamers, recreatiezaal en activiteitenruimten, doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de woonlocatie. Het is immers vanwege deze extra's dat mensen gaan wonen in het verzorgingshuis. Verdwijnen deze algemene ruimten, dan mag trouwens ook geen serviceflattoeslag bovenop de huurprijs worden berekend.” (L.Sanders, H. Nouws, 2013).

2.4.2. EXPLOITATIE ALGEMENE RUIMTE

Er zal op basis van het aanbod in de markt en de betrokken partijen gekozen moeten worden voor één van vier bedrijfsmodellen voor de plint (Van Leent, 2014). Alle modellen fungeren als een wijkcentrum. Echter wijken deze modellen af op de wijze van verdienen en de waarden waarop de modellen zijn bedacht.

“Van en voor de buurt” wordt geëxploiteerd door een vrijwilligersgemeenschap. De vrijwilligers worden daarin ondersteund door een professionele back office. Het bedrijfsmodel voorziet niet in professionele maaltijdvoorziening en andere diensten, maar biedt wel een gezellige ontmoetingsplek waar koffie te krijgen is, en altijd wat te doen is. Daarnaast staat het iedereen vrij om de keuken te gebruiken voor kook- en eetclubs. “Van en voor de buurt” veronderstelt een hechte buurt waar de mensen iets voor elkaar over hebben.

“All-inclusive” gaat uit van een integraal servicearrangement dat buiten de zorg om gefinancierd wordt. Dat servicearrangement is niet alleen gericht op de bewoners die in het complex wonen maar ook op ouderen in de buurt. Om voldoende volume te kunnen realiseren wordt met de bewoners van het (voormalig) verzorgingshuis een woonservicecontract afgesloten waarin een vast aantal maaltijden per week wordt verstrekt. Naast de maaltijdservice worden schoonmaken, wassen en andere vormen van persoonlijke dienstverlening aangeboden.

“Gezond en gemakkelijk” voorziet in een concentratie van dienstverleners op het gebied van gezondheid en wellness, een gezondheidscentrum plus. Die concentratie brengt veel mensen over de drempel en is bovendien van grote waarde voor de bovenbewoners. In aansluiting daarop voorziet dit model in een modern aangeklede horecavoorziening annex ontmoetingsfunctie.

De “sociale onderneming” ziet de plint van verzorgingshuizen als ontmoetingsruimte voor iedereen uit de wijk. Er wordt een omgeving gecreëerd waar kwetsbare wijkbewoners, actieve wijkbewoners en studenten de ruimte krijgen om hun talenten te ontwikkelen en in te zetten voor de wijk. Door ook lokale initiatieven en organisaties te huisvesten in de plint ontstaat een gezonde mix van ondernemerschap en dienstverlening. Kern van de business case is om kosten van dure zorg en uitkeringen uit te sparen door mensen te activeren, op te leiden en aan het werk te helpen. Belangrijkste inkomstenbron bestaat uit budgetten voor begeleiding naar werk, reactivering en welzijn (o.a. dagbesteding).

2.4.3. PROGRAMMA VAN EISEN

De drie concepten hebben verschillende eisen voor het voorzieningen aanbod van algemene ruimte in De Aarhof, echter zijn de verschillen klein. Budget wonen en Comfortabel wonen hebben logeerkamers nodig voor het ontvangen van gasten, het Budget wonen heeft ook familie/huiskamers nodig voor het ontvangen van bezoek en het stimuleren van ontmoeting (ter Braak, 2015) terwijl het Ruim wonen genoeg heeft aan gemeenschappelijke ruimte in de beneden plint. Voor alle drie de concepten is het belangrijk dat er ruimten beschikbaar zijn voor thuiszorgorganisatie (Gromöller, 2014).

	Budget wonen	Comfortabel wonen	Ruim wonen
Logeerkamer	2	2	-
Familie/huiskamer	4	-	-
Thuiszorgruimte	2	2	2
Keuken (maaltijdvoorziening)	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>
Restaurant	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Activiteitenruimte	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>	<i>Optioneel+</i>
Bibliotheek	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Winkeltje	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Wasserette	<i>Vereist</i>	<i>Vereist</i>	<i>Optioneel</i>
Kapper	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>

Vereist

Omdat de woningen in de concepten Budget wonen en Comfortabel wonen geen wasvoorziening hebben wordt de huidige wasserette behouden en ten dienst gesteld van het woonconcept. Het realiseren van een aansluiting in elke de woning vraagt een te grote investering en gaat daarnaast ten koste van het woonoppervlak.

- *Logeerkamer*: Door de kleine appartementen kunnen de bewoners geen logees ontvangen, daarom zijn er twee logeerkamers nodig. Met 1 centrale badkamer (ter Braak, 2015)

- *Familie/huiskamer*: Door de kleine appartementen hebben de bewoners geen gelegenheid om verjaardagen te vieren in huis, daarom zijn er familiekamers nodig die ook kunnen functioneren als huiskamer voor ontmoeting tussen de bewoners (ter Braak 2015)

- *Thuiszorg*: In het gebouw moet zich een thuiszorgpost bevinden. Deze moet een teamkamer voor 10-12 personen hebben, een kantoor voor minimaal een persoon, bergruimte, toilet en pantry. De gehele oppervlakte dient minimaal 30m² te zijn. Er moet ook een tweede ruimte met slaapplek voor een eventuele nachtzuster aanwezig zijn. (Gromöller, 2014)

- *Wasserette*: Omdat de woningen geen voorzieningen hebben om zelf te wassen wordt de huidige wasserette behouden en ten dienst gesteld van het woonconcept.

Optioneel +

De rest van de voorzieningen zijn optioneel voor de drie concepten maar niet noodzakelijk. Echter zijn de maaltijdvoorziening en de activiteitenruimte belangrijk om de aantrekkelijkheid van het woonconcept te vergroten, maar ook belangrijk om de verhuurbaarheid van de service appartementen te waarborgen.

- *Keuken*: De keuken in tact houden en hiervoor een exploitant zoeken die maaltijden aanbiedt voor de bewoners van De Aarhof en de buurt.

- *Activiteitenruimte*: Grote recreatiezaal 195,5m², die de mogelijkheid moet hebben om in tweeën te delen, 1 deel restaurant en 1 deel activiteiten ruimten (ook in geheel voor deze functies te gebruiken) en kleine recreatie zaal 95m² voor activiteiten en ontmoeting. Inclusief bijhorende toiletgroep.

Optioneel

Verder zullen de voorzieningen het restaurant, de bibliotheek, het winkeltje en de kapper zorgen voor een verlevendiging in het complex en stimuleert dit de strijd tegen vereenzaming onder ouderen. Ook het ter beschikking stellen van de activiteitenruimte en het restaurant voor de buurt zal zorgen voor een extra stimulans voor de verlevendiging van het complex, maar zal ook inspelen op de behoefte uit de wijk naar een centrale ontmoetingsplek.

- *Restaurant*: Grote recreatiezaal 195,5m², die de mogelijkheid moet hebben om in tweeën te delen, 1 deel restaurant en 1 deel activiteiten ruimten (ook in geheel voor deze functies te gebruiken)

- *Bibliotheek*: De huidige bibliotheek blijft behouden

- *Winkeltje*: Het huidige winkeltje blijft behouden

- *Kapper*: De huidige kappersruimte blijft behouden

3. HAALBAARHEIDSANALYSE

Hoofdstuk 3 richt zich op de integrale haalbaarheid van de drie concepten. De concepten worden getoetst op financiële, markttechnische, technische, juridische en maatschappelijke haalbaarheid.

3.1. FINANCIËEL HAALBAARHEID

Zie bijlagen 12.

3.2. MARKTTECHNISCHE HAALBAARHEID

3.2.1. DOELGROEPEN

Op basis van de leeftijd in samenhang met het welstandniveau waaraan het inkomen is verbonden, zijn er een viertal doelgroepen te benoemen die geschikt zijn voor De Aarhof en passen binnen de strategie van WoonCompas. De volgende doelgroepen zijn benoemt (Experian, 2012): Samen oud, Gepensioneerde alleenstaande, Bejaarde aanleuners en Karig pensioen

Welke ruimtebehoefte hebben deze doelgroepen?

Woningwensen: De meeste verhuis-geneigde ouderen willen geen kleine woning met 1 of 2 kamers. Pas na het 75ste levensjaar wil de meerderheid van de ouderen een kleinere woning. Echter, de wens van de grote van de woning is niet alleen afhankelijk van leeftijd maar ook van: (J. Lijzenga, T.v.d.Waals, 2014)

- Huishoudensamenstelling: Hoe meer personen, hoe meer kamers gewenst.
- Inkomen: Hogere inkomens wil een grote aantal kamers, andersom geldt dit ook.
- Opleiding: Hoger opgeleiden willen onafhankelijk van hun inkomen een groter aantal kamers.
- Gezondheid: Bij een mate of slechte gezondheid wil men relatief vaak minder kamer.

Woonomgeving: Door de lage mobiliteit van ouderen wordt er veel waarde gehecht aan de woonomgeving. De belangrijkste kenmerken zijn voorzieningen, openbaarvervoer en gezondheidscentrum dichtbij, natuur om de hoek en een buurt waarin mensen van alle leeftijden wonen. (F.McDougal, M.v.d.Veen, 2013)

Zijn de doelgroepen financieel draagkrachtig?

Inkomen- en uitgave patroon van senior met aow per maand	
Inkomsten aow	
Netto inkomen uit aow	€1.103
Te ontvangen zorgtoeslag	€72
Totaal netto inkomen	+ €1.175
Vaste lasten	
Premie ziektekostenverzekering € 1.020,- /jr.	€85
Verplichte eigen bijdrage ziektekosten € 360,-/jr.	€30
Overige verzekeringen	€13
Gemeentelijke belastingen en dergelijke	€25
Maximale eigen bijdrage zorg thuis	€13,79
Totale reguliere vaste lasten	- €166,79
Netto besteedbaar inkomen	€1.008

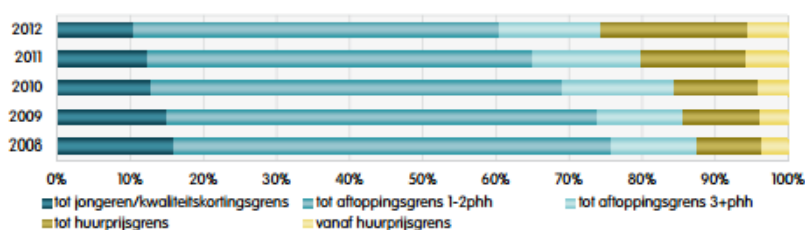
Tabel 4: Prijspeil 2014, bron: René Middelkoop, BOB Advies 2014

3.2.2. HUIDIGE AANBOD

Rotterdam: Het huidige aanbod sociale huurwoningen in stadsregio Rotterdam is vanaf 2008 duidelijk ontwikkeld. De woningen zijn duurder geworden, vooral het segment vanaf de hoogste aftoppingsgrens is toegenomen, waardoor het aanbod goedkopere woningen is afgenomen. Dit betreft de huurwoningen van de kwaliteitskortingsgrens tot het segment de laagste aftoppingsgrens. (R. van Til, J.Vogelzang, 2013)

Prins Alexander: Opvallend is het lage percentage woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in Prins Alexander. Dit percentage bedraagt circa 7% terwijl het gemiddelde bezit van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van €403, in de andere gebieden van Rotterdam hoger ligt. Ook heeft Prins Alexander een bovengemiddeld bezit van woningen boven de huurprijsgrens en woningen tussen de huurprijs van €597-€700. Het grootste aandeel bezit in Prins Alexander zijn woningen met een huurprijs tussen de €403 en de €558, waarmee het overeenkomt met het gemiddelde van Rotterdam. (Woningnet-Rijnmond, 2014)

Zevenkamp: Het aanbod van sociale huurwoningen verandert snel, aangeboden woningen worden snel weer verhuurd waardoor er alleen sprake is van een mutatieleegstand. Dit tijde-



Figuur 4: Prijsegmenten sociale huurmarkt Rotterdam, bron: R.v.Til, J.Vogelzang, 2013

lijke aanbod geeft een indicatiebeeld van de sociale huurmarkt in gebied Prins Alexander. De 21 aangeboden woningen per 20 maart 2015 hebben een woonoppervlakte tussen de 28m² en de 85m² met een gemiddelde oppervlakte van 52m². Het oppervlakte van de woningen is in de meeste gevallen verdeeld over 2 of 3 kamers. De huurprijzen van het tijdelijk aanbod liggen tussen de €391 en de €698 met een gemiddelde huurprijs van €579. (Woonnet-Rijnmond, 2015)

3.2.3. VERWACHTE VRAAG

Kwantitatieve vraag

De kwantitatieve woningvraag wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, daarom een toelichting in de drie schaalgebieden Rotterdam, Prins Alexander en Zevenkamp.

- Rotterdam: De verwachte gemiddelde jaarlijkse groei voor Rotterdam bedraagt 2.400 personen. Ook neemt de vergrijzing toe in Rotterdam, maar minder dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel 65plussers stijgt van 14% in 2012 naar 18% in 2030, dit betekent dat Rotterdam in 2030 32% meer 65plussers en 28% meer 80plussers heeft dan in 2012. (M. Hoppesteijn, 2012)

- Prins Alexander: Er is een bevolkingstoename van 2300+ geprognoseerd tussen 2012 en 2030 in Prins Alexander. Deze groei zal volledig plaatsvinden in de leeftijdsklasse 65plus, waardoor sprake is van een stijging van 65plussers van 3.850 inwoners tot het jaar 2030. (M. Hoppesteijn, 2012)

- Zevenkamp: Zevenkamp krijgt tot 2030 te maken met een dubbele vergrijzing, jongeren trekken weg uit de wijk en het aantal 80plussers stijgt met 1000+ tot het jaar 2030. Verder valt het hoge aantal eenpersoonshuishoudens (36,3%) op in Zevenkamp, waarin het mee gaat in de landelijke stijgende trend van de toename in eenpersoonshuishoudens. (Deelgemeente Prins Alexander, 2013)

Kwalitatieve vraag

De woningbehoefte hangt sterk samen met de leeftijdsverdeling, de samenstelling en de inkomens van de huishoudens. Door verschuivingen in de leeftijdsverdeling, de samenstelling en het inkomen van huishoudens verschuift ook de woningbehoefte.

In de kwantitatieve vraag prognose is een toenemende woningbehoefte te zien, de vergrijzing zal hier ook effecten hebben. De vergrijzing heeft ook effecten op de besteedbare inkomens. Onder oudere huishoudens komen veel minder hoge inkomens voor en ze zijn vaker alleen, waardoor er per definitie een laag inkomen is. Met het toenemen van de leeftijd neemt het aandeel alleenstaanden sterk toe. Bij huishoudens boven de 85 jaar is meer dan 75% een alleenstaand huishouden. (WoOn, 2012)

“Er komen meer alleenstaanden, meer eenpersoonshuishoudens. Met de sluiting van verzorgingshuizen komen meer kwetsbare ouderen thuis te wonen. De kans op vereenzaming neemt toe als hulpbehoevenden langer thuis wonen en tegelijkertijd vertrouwde ontmoetingsplekken in de buurt sluiten vanwege bezuinigingen.” (Y. Witter, D.Harkes, 2014)

3.3. BOUWTECHNISCHE HAALBAARHEID

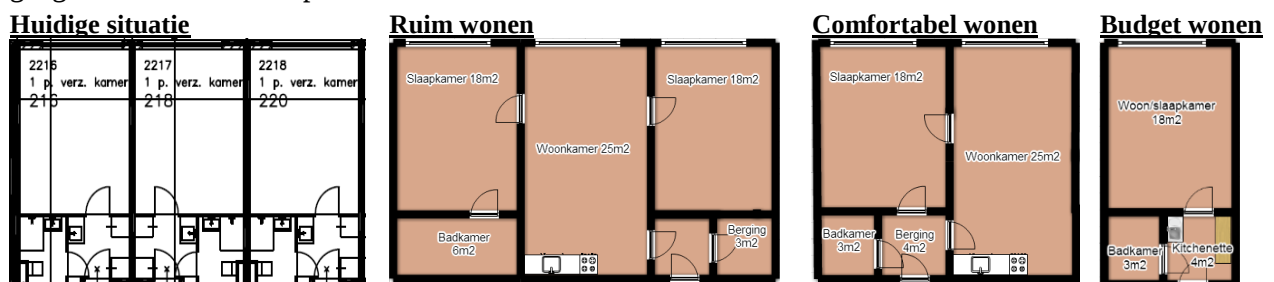
De bouwtechnische haalbaarheid richt zich op bouwtechnische aanpassingen in de ruimtelijke zin per concept, de benodigde voorzieningen en de aanpassingen in de algemene ruimte.

3.3.1. RUIMTELIJKE AANPASSINGEN

- *Budget wonen*: In het concept Budget wonen worden de verzorgingskamers in huidige omvang getransformeerd tot zelfstandige woonruimte, waardoor er geen sprake is van bouwkundige ingrepen voor ruimtelijke aanpassingen.

- *Comfortabel wonen*: Het concept Comfortabel wonen gaat uit van het samenvoegen van twee verzorgingskamers tot één zelfstandige woonruimte. Het samenvoegen van de verzorgingskamers hoeft per definitie geen grote ingreep te zijn. De scheidende muren zijn weliswaar dragend, maar het realiseren van een doorgang voor een deur is technisch uitvoerbaar. Op deze manier fungeert een verzorgingskamer als woonkamer met keuken en leidt de gecreëerde doorgang naar de andere voormalige verzorgingskamer als slaapkamer met badkamer.

- *Ruim wonen*: Het concept Ruim wonen gaat uit van het samenvoegen van drie verzorgingskamers tot één zelfstandige woonruimte, dit hoeft niet per definitie een grote ingreep te zijn. De scheidende muren zijn dragend, maar het realiseren van een doorgang voor een deur is technisch uitvoerbaar. Op deze manier fungeert een verzorgingskamer als woonkamer met keuken en leiden de gecreëerde doorgangen naar de twee slaapkamers en de badkamer.



3.3.2. VOORZIENINGEN WONING

- *Voorzieningen woning*: Na de ruimtelijke aanpassingen hebben de gerealiseerde appartementen ook standaardvoorzieningen nodig die in reguliere woningen aanwezig zijn. Onder andere een eigen water- en elektriciteitsmeter, eigen CAI of internet aansluiting. Deze ingrepen zijn technisch haalbaar en relatief eenvoudig uit te voeren. De volgende ingrepen worden toegepast, maar zijn per concept optioneel: intercom met automatische deuropener, individuele telefonie, individuele meters elektra, brievenbussen, nieuw sleutelsysteem, opknappen van de woning, legionella maatregelen, brandveiligheidsmaatregelen, ontkoppelen BMI, kitchenette / keuken, rolstoeltoegankelijke badkamer en aanpassingen warmtewet (Woonzorg, 2014).

3.3.3. ALGEMENE RUIMTE:

In de plint van De Aarhof zijn verschillende algemene ruimten, aanpassingen in deze ruimte zal afhangen van de wensen van de nieuwe gebruiker/exploitant. De verkeersruimte in het gebouw hebben een grauwe en gedateerde uitstraling doordat de donkere stenen van het schoonmetselwerk niet bewerkt zijn. Om deze ruimte voor een klein budget te moderniseren is het witten van de muren de beste optie.

3.4. JURIDISCHE HAALBAARHEID

De juridische haalbaarheid doorloopt de juridische context van het transformeren van een verzorgingshuis naar zelfstandig wonen. Omdat de drie concepten op juridische vlak minimaal afwijken worden deze gezamenlijk doorlopen en worden verschillen waar nodig benoemd.

3.4.1. BESTEMMINGSPLAN

Omdat De Aarhof als voormalig verzorgingshuis zelfstandig verhuurd gaat worden in alle drie de concepten, ontstaat de vraag of hier een bestemmingsplan wijziging voor nodig is. Indien er sprake is van zelfstandige bewoning en het zorgaanbod ondergeschikt is aan deze functie, is er sprake van een bestemming ‘woondoeleinden’. Echter indien het zorgaanbod de boventoon voert in het concept is de bestemming ‘maatschappelijke doeleinde’ van toepassing. (L.Sanders, H.Nouws, 2013)

Doordat er in het complex De Aarhof aanleunwoningen zijn gevestigd, is de huidige bestemming ‘Wonen- bijzonder woongebouw’. Dit betekent dat De Aarhof met de huidige bestemming ten behoeve staat van: “Bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (maximaal 75 m² per gebouw), sociale werkplaats en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.” (ruimtelijkeplannen.nl, 2015)

3.4.2. HUISNUMMERING

Omdat er in alle drie de concepten wordt overgegaan van een verzorgingshuis naar wooneenheden met een zelfstandig karakter hebben de eenheden een eigen adres nodig. Iedere eenheid krijgt zijn eigen adres in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen waardoor bewoners hieraan gekoppeld kunnen worden in de Gemeentelijke Basis Administratie. (R.Goes, 2013)

3.4.3. ONZELFSTANDIGE / ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Zelfstandige woonruimte horen de beschikking te hebben over een eigen ingang (die van binnen en buiten op slot kan), een eigen woon(slaapkamer), toilet en kookgelegenheid. Het zelfstandig wonen is ook belangrijk voor het verkrijgen van huurtoeslag, het inkomen van de huurder wordt immers getoetst aan de hand van het verzamelbedrag van alle mensen die op één huisnummer staan ingeschreven. Indien het verzamelinkomen te hoog is, wordt geen huurtoeslag toegekend.

Huurders van onzelfstandige woonruimten ontvangen geen huurtoeslag, tenzij het gaat om een zogenaamd aangewezen woongebouw. Het gaat dan om een onzelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van een woongebouw of woning, en verhuurd wordt ten behoeve van begeleid wonen, groepswonen door ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvorm. Het gehuurde moet volgens de wet aan de huurder verhuurd zijn, en eigendom zijn van een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die ook op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is (Art 11 wet op huurtoeslag). (Huurcommissie, 2015)

De concepten hebben appartementen die voldoen aan de eisen van het zelfstandig wonen met een eigen ingang (die van binnen en buiten op slot kan), een eigen woon(slaapkamer), toilet en kookgelegenheid. Voor het budget concept dient er een keukenblad toegevoegd te worden tegenover de huidige wasbak, ter grootte van 120centimeter bestaande uit twee kastjes. (Huurcommissie, 2015)

Een zelfstandige woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn:

- een eigen woon(slaap)kamer
- een eigen keuken met aanrecht (1,2m), aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen toilet met waterspoeling (Huurcommissie, 2015)

* “Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 699,48 per maand (prijspeil 2014). De verhuurderheffing is in 2014 0,381%. De heffing is van toepassing bij verhuur van zelfstandige woningen. Bij onzelfstandige woonruimte is dit niet het geval.” (R. Middelkoop, 2014)

3.4.4. BOUWBESLUIT

Voor de verbouwing van de drie concepten geldt het Bouwbesluit 2012, dit omvat de wettelijke eisen voor het veilig, gezond, bruikbaar, energiezuinig en milieuvriendelijk (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen. Bij de uitvoer van de drie concepten is er sprake van ‘verandering van het gebouw (geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten)’ waardoor de vuistregel dat het actuele kwaliteitsniveau (dat wat je feitelijk aantreft) er door de verbouwing niet op achteruit mag gaan. In het Bouwbesluit wordt dit principe juridisch vertaald met behulp van de term rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau mag niet lager zijn dan het niveau bestaande bouw als ondergrens en wordt nooit hoger gesteld dan het niveau nieuwbouw als bovengrens. (Agentschap NL, 2013).

De drie opgestelde concepten zullen vallen onder het Bouwbesluit 2012 waarin het actuele kwaliteitsniveau door de verbouwing er niet op achteruit mag gaan. Een aanname vanuit de huidige opgestelde concepten is dat het hier gaat om een verbetering van het gebouw waardoor het actuele kwaliteitsniveau er niet op achteruit gaat.

3.5. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

“Een project is maatschappelijk haalbaar, als er maatschappelijk gezien behoefte is aan her te bestemmen vastgoed op een locatie.” (J.W.F. Wamelink, 2010) Er is sprake van een maatschappelijke behoefte aan een positieve ontwikkeling in De Aarhof. De drie concepten spelen in op deze behoefte. Daarom wordt de maatschappelijke haalbaarheid getoetst op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WoonCompas in de beslissing om te komen tot het meest geschikte concept. “Er komen meer alleenstaanden, meer eenpersoonshuishoudens. Met de sluiting van verzorgingshuizen komen meer kwetsbare ouderen thuis te wonen. De kans op vereenzaming neemt toe als hulpbehoevenden langer thuis wonen en vertrouwde ontmoetingsplekken in de buurt sluiten.” (Y. Witter, D.Harkes, 2014)

De concepten Budget wonen en Comfortabel wonen richten zich op ouderen met lage inkomens en spelen hiermee in op de toename van kwetsbare ouderen, lage inkomens en de kans op armoede onder ouderen in Rotterdam. Echter valt er wel onderscheid te maken in de concepten op basis van het huurprijsniveau en daarmee bereikbaarheid voor de potentiële huurder. Budget wonen richt zich op het allerlaagste segment en speelt in op de behoefte van de allerlaagste inkomens. Comfortabel wonen is weliswaar ook gericht op ouderen met een laag inkomen maar bevindt zich in het lage midden segment. Het concept Ruim Wonen bevindt zich in het hogere segment van de sociale huurmarkt en zal onbereikbaar zijn voor de allerlaagste inkomens. WoonCompas stelt vanuit de strategie het volgende:

“WoonCompas is er vooral voor de meest kwetsbaren. Dat zijn vooral senioren met een kleine beurs en een zorgbehoefte. Het zijn de senioren in sociaal isolement.” (WoonCompas^C, 2014)

De concepten zijn alle drie maatschappelijk haalbaar. Doordat er behoefte is aan een herbestemming die zicht richt op wonen en het behouden van de algemene ruimte voor de bewoners van De Aarhof, de wijk Zevenkamp. Echter op het gebied van maatschappelijke verantwoordelijkheid en de strategie van WoonCompas, is het concept Budget de best mogelijke optie, gevolgd door het concept Comfortabel wonen. Het concept Ruim wonen zal financieel onbereikbaar zijn voor de aller-kwetsbaarste mensen waardoor deze het minst maatschappelijk verantwoord is voor WoonCompas.

LITERATUUR

Boeken

- Wamelink J.W.F. (2010), *Inleiding Bouwmanagement*, Delft, VSSD.
- Experian LTD, (2012), *Mosaic Huishouden e-Handboek, Van database naar klantgesegmenteerde communicatie*, Experian, Den Haag

Publicaties

- Van Leent, M. (december 2014), *Vier bedrijfsmodellen voor de plint, Verkenning financiering van algemene voorzieningen verzorgingshuizen na scheiding wonen/zorg*, Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Den Haag/ Utrecht.
- Goes, R. (2013), *De juridische context van Scheiden Wonen Zorg*, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Utrecht.
- Agentschap NL, (november 2013), *Transformatie en het Bouwbesluit 2012, van het expertteam (kantor-) transformatie*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag.
- Hoppesteijn M. (oktober 2012), *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- Van der Wilt G.H., (april 2014), *Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013*, Onderzoek en Business Intelligence (OBI), Rotterdam.
- Deelgemeente Prins Alexander, (oktober 2013), *Integrale aanpak Winkelcentrum Zevenkamp*, Deelgemeente Prins Alexander, Rotterdam
- Lijzenga, J. & v.d.Waals T. (mei 2014), *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten*, Companen, Arhem
- Aedes (februari 2015), *Nieuwe woningwet: de hoofdpunten*, Aedes vereniging van woningcorporaties, Den Haag.
- Huurcommissie, (januari 2015), *Handleiding behorende bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte*. Huurcommissie, Den Haag
- M. Korthorst, (december 2014), *WoonCompas Jaarplan 2015*, WoonCompas, Rotterdam
- M. Hoppesteijn, (oktober 2012), *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam
- Woonzorg Nederland (2015), *Het scheiden van wonen en zorg, Een kwestie van samenwerken*, Woonzorg Nederland, Amstelveen.
- C. Gromoller, (december 2014), *Transformatie van een leegstaand kantoorpand naar ouderenhuisvesting*, TU Delft, Delft
- J. Lijzenga, T. v.d.Waals, (mei 2014), *Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten*, Companen, Arhem

- F.McDougal, M.v.d.Veen,(2013), *Nationale 50+ Monitor 2013*, Ruigrok NetPanel, Amsterdam
- H.Post, C.Poulus, J.v.Galen, W.v.Staalduinen, (2012), *Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen*, TNO, Utrecht
- R.Middelkoop, (oktober 2014), *Het huishoudboekje van de senior, besteedruimte voor het all-inclusive pension*, BOB Advies, Den Haag
- R.J. van Til, J.Vogelzang (juni 2013), *woningmarktontwikkelingen stadsregio Rotterdam*, Explica, Rotterdam

Artikelen

- Tyvima, T. (2011) Social and physical environments in senior communities: the Finnish experience, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(3), 197-209.
- Nouws, H. & Sanders L. (januari 2014), *Verzorgingshuis vertimmeren niet altijd noodzakelijk, KCWZ-dossier Scheiden Wonen Zorg*, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- Nouws, H. & Sanders L. (Oktober 2013), *Financiële dekking voor algemene ruimten in het verzorgingshuis, KCWZ-dossier Scheiden Wonen Zorg*, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- Vrooman, J.C. & van Mulligen P.H. (2014), *Armoede in 2013 toegenomen, maar piek lijkt bereikt, Armoedesignalement*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Witter Y. & Harkes H. (augustus 2014), *Kansen voor corporaties in wonen, zorg en welzijn?*, *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen Zorg, Utrecht.
- Van Rijn, (februari 2014), *Komende acht jaar tekort woningen voor ouderen en gehandicapten*, KCWZ, Den Haag

Niet gepubliceerde bronnen

- Woonnet-Rijnmond (2015), *lijst verhuurde woningen 2013-2014*, Woonnet-Rijnmond, 2015

Digitale bron

- Huurcommissie, (2015), *Huurprijscheck zelfstandige woonruimte*
Geraadpleegd op 20 april 2015, van
<http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte/>
- Kadaster, (2015), *Ruimtelijke plannen*
Geraadpleegd op 23 januari 2015, van
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Interviews

- Ter Braak, (maart 2015), *interview omgang met leegstaande verzorgingshuizen*, WoonZorg Nederland, Amstelveen
- Haan, (maart 2015), *interview leegstaande verzorgingshuizen en zorgconcepten*, Rivas Zorggroep, Gorinchem
- Van der Woude (maart 2015), *interview business case getransformeerd verzorgingshuis*, Habion, Rotterdam

Bijlage 11

Implementatie en risico's

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

9 mei 2015
Rotterdam

INHOUD

1. RISICO'S	2
2. IMPLEMENTATIE EN BEHEERSING	3
2.1. Aanpak/werkwijze	3
2.2. Fasering	3
2.3. Beheersing	4
2.3.1. Geld	4
2.3.2. Organisatie	4
2.3.3. Tijd	4
2.3.4. Informatie	5
2.3.5. Kwaliteit	5

1. RISICO'S

Om de risico's in kaart te brengen wordt de Risicomatrix analyse gehanteerd uit de Risan methode. Deze risicomatrix is een ontwikkelde analysemethode die concreet houvast biedt om de risico's op een systematische manier in kaart te brengen. Het gaat bij deze methode vooral om een globale kwalitatieve inventarisatie van risico's, die in tabelvorm wordt weergegeven. (Nozeman, 2010)

De volgende omgevingsrisico's worden onderscheiden (Nozeman, 2010):

- Politieke en bestuurlijke risico's
- Maatschappelijke risico's
- Marktrisico's
- Wet en regelgeving
- Parameters
- Samenwerkingsrisico's

- *Beïnvloedbaarheid*: Dit is de invloed die de risicodrager kan uitoefenen op de bron van een risico aan de hand van een aantal beheers mogelijkheden, te weten: vermijden, overdragen, reduceren en accepteren. De grootte van het risico bepaalt de noodzaak tot beheersing en de beïnvloedbaarheid bepaalt de mogelijkheid tot beheersing. (Van Well-Stam, 2013)

- *Kans*: De waarschijnlijkheid van optreden van het risico wordt gekwantificeerd door de kans. De kans wordt gecategoriseerd op basis van de volgende vier kwalitatieve vormen: onwaarschijnlijk, mogelijk, waarschijnlijk en vrijwel zeker. (Van Well-Stam, 2003)

- *Effect*: Het effect geeft weer wat de omvang is van de gevolgen van het optredende risico in termen van tijd, geld en kwaliteit. (Van Well-Stam, 2003)

Risico	Beïnvloedbaarheid	Kans	Effect
Politiek-bestuurlijk			
Huisnummering	Reduceren	Mogelijk	Tijd, Geld
Maatschappelijk			
Reactie omgeving	Reduceren	Onwaarschijnlijk	Kwaliteit
Acceptatie bewoners	Reduceren	Mogelijk	Kwaliteit
Markt			
Leegstand door kwaliteit	Vermijden	Mogelijk	Geld Kwaliteit
Leegstand door kwantiteit	Reduceren	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Aanvangsleegstand	Reduceren	Waarschijnlijk	Geld, Kwaliteit
Verhuur algemene ruimte	Reduceren	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Verhuurbaarheid servicewoningen	Vermijden	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Wet en regelgeving			
Bouwbesluit	Reduceren	Onwaarschijnlijk	Tijd
Verandering in de huurtoeslag	Accepteren/Vermijden	Mogelijk	Geld, Kwaliteit
Registratie woningcontingenten	Acceptatie	Mogelijk	Tijd, Geld
Parameters			
Verhuurdersheffing	Accepteren	Mogelijk	Geld
Bouwkosten	Vermijden	Mogelijk	Geld
Samenwerkingsrisico's			
Exploitant algemene ruimte	Vermijden	Mogelijk	Kwaliteit
Bewonerscommissie	Vermijden	Mogelijk	Kwaliteit

2. IMPLEMENTATIE EN BEHEERSING

Om de in kaart gebrachte risico's te beheersen wordt er middels een implementatie voorstel inzicht gegeven in het vermijden, reduceren, accepteren en overdragen van de risico's. Het implementatieplan bevat kritische succesfactoren die zicht geven op een succesvolle implementatie van het concept.

2.1. AANPAK/WERKWIJZE

De Aarhof heeft per januari 2017 geen nieuwe gebruiker, doordat huurder en exploitant Laurens van het verzorgingshuis volledig vertrekt met zijn cliënten. Momenteel is Laurens haar cliënten (bewoners van De Aarhof) langzaam aan het verhuizen naar andere vestigingen. Hierdoor komt De Aarhof steeds verder leeg te staan. Dit biedt mogelijkheden om in samenspraak vroegtijdig delen van het gebouw op te leveren zodat de nieuwe wooneenheden gefaseerd geïmplementeerd kunnen worden.

‘‘Het zal belangrijk zijn om ervoor te zorgen dat het gebouw niet helemaal leeg komt te staan. Het is heel lastig om dan concepten van de grond te krijgen en een toekomstbeeld te schetsen voor potentiële bewoners. Daarom is het belangrijk om de levendigheid in het complex te houden’’ (Haan, 2015).

Hierdoor lijkt een gefaseerde implementatie van de nieuwe wooneenheden in De Aarhof de beste keus. Ook geeft een gefaseerde implementatie verschillende mogelijkheden om risico's te beheersen. Door in stappen te ontwikkelen wordt een project beheersbaar gemaakt. Als een proces mogelijkheden bevat om bij onvoorziene wendingen de plannen te kunnen bijstellen, wordt de realisatie van achterhaalde doelen en daarmee gepaard gaande faalkosten voorkomen. (Bergevoet T. & V. Tuijl M. 2013)

2.2. FASERING

De implementatie in De Aarhof wordt op basis van het huidige gebruik en het aantal verdiepingen opgedeeld in vier fases. De fases zijn opgebouwd om de ontstane leegstand door Laurens in De Aarhof op te vangen door het implementeren van het concept per verdieping. Tussentijds moet er gewerkt worden aan een geleidelijke overgang van de exploitatie van de algemene ruimte om zowel voor de cliënten in het verzorgingshuis, bewoners in de zijvleugels van De Aarhof als de nieuwe bewoners in het voormalige verzorgingshuis, voorzieningen aan te blijven bieden.

- Fase 1: Implementeren concept 3^{de} verdieping

Per april 2015 staat de 3^{de} verdieping van het verzorgingshuis voor circa 70% leeg. Dit biedt voor de implementatie mogelijkheden om de gehele verdieping te transformeren.

- Fase 2: Implementeren exploitatie algemene ruimte

Tussentijds moet er gewerkt worden aan een geleidelijke overgang van de exploitatie van de algemene ruimte om zowel voor de cliënten in het verzorgingshuis, bewoners in de zijvleugels van De Aarhof als de bewoners van het middelste bouwdeel voorzieningen aan te blijven bieden.

- Fase 3: Implementeren concept 2^{de} verdieping

Met het naderen van het einde van het huurcontract tussen Laurens en WoonCompas zal Laurens steeds meer cliënten verhuizen. Dit zal zorgen voor een grotere leegstand waardoor er in overleg kan worden overgegaan op de implementatie van het concept op de tweede verdieping.

- Fase 4: Implementeren concept 1^{ste} verdieping en begane grond.

Na het beëindigen van het huurcontract per januari 2017 zal De Aarhof volledig zijn opgeleverd door Laurens en kan het volledige gebouw getransformeerd worden naar het concept en kan het gebouw in de nieuwe functie door geëxploiteerd worden tot het jaar 2032.

2.3. BEHEERSING

2.3.1. GELD

Een gefaseerde implementatie van het concept in De Aarhof geeft grip op de marktrisico's omdat er tussentijds kan worden bijgestuurd aan de hand van de marktreactie. Echter is deze fasering niet kosteloos, Laurens betaalt in 2016 een maandelijkse huur van €29.446,78. Het vroegtijdig opleveren van een verdieping van De Aarhof zal leiden tot een huurderving op het bestaande huurcontract met Laurens. Daar tegenover staan de huuropbrengsten van het concept.

Uitgaande van de volgende aannames:

- Fasering zoals weergegeven in paragraaf 3.3.2. Tijd
- Huurderving is 25% per opgeleverde bouwlaag, 4 stuks in totaal
- Huuropbrengsten van het concept gaan uit van de maximale huur per wooneenheid
- Investerings na aandeel implementatie, dit betekend 25% van de totale investering per fase

2.3.2. ORGANISATIE

Een gefaseerde implementatie vraagt om een flexibel inzetbare ontwikkelorganisatie omdat er in fases gewerkt gaat worden aan de realisatie van de transformatie. De huidige organisatie van WoonCompas sluit hier naadloos op aan:

“De ontwikkelmanager is redelijk flexibel inzetbaar en is bereid om WoonCompas op projectbasis te ondersteunen, afhankelijk van de opgave. Projectondersteuning voor nieuwe projecten is in beperkte mate binnen de bestaande organisatie aanwezig, maar kan flexibel worden uitgebreid. WoonCompas werkt al jaren met enkele deskundige partijen voor projectmanagement, directievoering en toezicht.” (WoonCompas 2015)

2.3.3. TIJD

Door per januari 2016 te beginnen met het gefaseerd implementeren van het concept Budget wonen worden marktrisico's vermeden en gereduceerd. Ook geeft kunnen samenwerkingsrisico's worden vermeden door vroegtijdig overleg en voortijdig uitwerking van de samenwerking.

Planning & Fasering		2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2017
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Initiatief fase	Locatie-, gebieds- en marktonderzoek												
	Vaststellen marktbehoefte												
	Doelgroepen en gebruikers												
	Conceptontwikkeling												
Haalbaarheid/ontwerp	Haalbaarheidsonderzoek												
	Voorlopig ontwerp												
Vervolg stappen planontwikkeling	Overleg Laurens & uitwerking												
	Definitiefontwerp												
Ontwikkeling/Realisatie Fase 1	Bestek en tekeningen												
	Werktekeningen												
	Verhuurwoningen												
	Realisatie												
Ontwikkeling/Realisatie Fase 2	Samenwerking exploitant												
	Bestek en tekeningen												
Ontwikkeling/Realisatie Fase 3	Realisatie												
	Bestek en tekeningen												
	Verhuurwoningen												
Ontwikkeling/Realisatie Fase 4	Realisatie												
	Bestek en tekeningen												
	Verhuurwoningen												
	Realisatie												

2.3.4. INFORMATIE

Vanuit het herbestemmingsonderzoek is volgende informatie in kaart gebracht:

Initiatief

- Zicht op in het object
- Zicht op de locatie
- Zicht op belangen en invloeden van stakeholders
- Zicht op de gebiedsontwikkelingen in het demografisch, economisch en sociaal domein
- Zicht op doelgroepen en verwachtingen

Haalbaarheid

- Concept studie om te komen tot het meest passende concept
- Financiële haalbaarheid
- Markttechnische haalbaarheid
- Bouwtechnische haalbaarheid
- Juridische haalbaarheid
- Maatschappelijke haalbaarheid

PvE

- Functioneel programma
- Ruimtelijk programma

Ontwerp

- Voorlopig ontwerp

Implementatie

- Zich op risico's
- Succesfactoren implementatie

2.3.5. KWALITEIT

Door een gefaseerde implementatie wordt de kwaliteit gewaarborgd door het op peil houden van de levendigheid en het reduceren van verloedering. Omdat de huidige huurder nog tot 2017 gebonden is aan het huurcontract is het verstandig om vroegtijdig in overleg te gaan om leegstand door het langzaam verhuizen van de activiteiten van Laurens te voorkomen. Probeer woonruimten in samenwerking met Laurens te verhuren voor deze tijd, hiermee voorkom je leegstand en een achteruitgang in de leefbaarheid. Dit is niet alleen belangrijk voor de nieuwe bewoners die verworven moeten worden maar ook voor de huidige bewoners in de zijvleugels van De Aarhof.

Bijlage 12

Financiële haalbaarheid

Herbestemming 'De Aarhof'

Ivo Donker



Naam student:
Studentnummer:

Ivo Donker
0850750

Stage bedrijf:
Bedrijfsbegeleider:

WoonCompas
Dhr. E.Schopman

Opleiding:

Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Rotterdam

Docentbegeleider:

Dhr. O.Klein

Datum:
Plaats:

27 april 2015
Rotterdam

INHOUD

1. FINANCIELE UITGANGSPUNTEN	1
2. MARKTHUUR.....	2
3. MAXIMALE HUUR	3
3.1. Puntentelling eenkamerappartement 25m ²	3
3.2. Puntentelling tweekamerappartement 50m ²	8
3.3. Puntentelling driekamerappartement 74m ²	13
4. FINANCIELE HAALBAARHEID BUDGET WONEN.....	14
4.1 Huuropbrengsten	14
4.2. Verbouwingskosten	15
4.3. Investeringsbegroting	16
4.4. Exploitatiebegroting	17
5. FINANCIELE HAALBAARHEID COMFORTABEL WONEN.....	18
5.1. Huuropbrengsten	18
5.2. Verbouwingskosten	19
5.3. Investeringsbegroting	20
5.4. Exploitatiebegroting	21
6. FINANCIELE HAALBAARHEID RUIM WONEN	22
6.1. Huuropbrengsten	22
6.2. Verbouwingskosten	23
6.3. Investeringsbegroting	24
6.4. Exploitatiebegroting	25

1. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Zelfstandige woonruimte

Als uitgangspunt voor het vergelijken van de concepten wordt Zelfstandige woonruimte gehanteerd.

Markthuur tot de maximale huur

Om de concepten te vergelijken wordt er uitgegaan van de markthuur, tenzij de maximale huurprijs per 1 juli 2015, lager ligt. Dan wordt de maximaalhuurprijs volgens het Woning Waardering Stelsel gehanteerd. De maximale huur is bepaald volgens de puntentelling van de Huurcommissie.

Exploitatie termijn

Er wordt uitgegaan van een exploitatie termijn tot 2032, dit is gelijk gesteld aan de exploitatie van de ernaast gelegen en fysiek verbonden woningen.

DCF-overzicht

In het dcf-overzicht zijn verschillende indices gebruikt voor het bepalen van de opbrengsten en kosten in het exploitatie termijn. Deze worden toegelicht:

- *Inflatie*: De verwachte huurstijging en inflatie voor 2015 is gebaseerd op de publicatie liberalisatiegrens en inkomensgrenzen per 2015 in de Staatscourant d.d.18 november 2014 met betrekking tot de parameters huurtoeslag, liberalisatiegrens en inkomensgrens 2014. Voor 2015 hanteert WoonCompas het prijsindexcijfer 1,6%.
- *WOZ-waarde*: Administratie WoonCompas, woz 2013. € 2.381.000
- *Huur opbrengsten*: De huuropbrengsten zijn berekend door de maximale huur per wooneenheid vast te stellen aan de hand van de puntentelling van de huurcommissie, tenzij de markthuur lager ligt. Vervolgens is de huur meervoudig met het aantal wooneenheden van het concept. Bron: Huurcommissie
- *Servicekosten*: Als uitgangspunt zijn dezelfde service kosten aangehouden als voor de serviceappartementen in de zijvleugels van De Aarhof.
- *Huurderving*: Er wordt een 2% huurderving gerekend, gelijk aan het percentage huurderving van de huidige service appartementen in De Aarhof.
- *Planmatig onderhoud*: Voor het planmatig onderhoud worden de bedragen uit de meerjaren onderhoudsbegroting aangehouden. Omvattend het planmatig, mutatie en het dagelijks onderhoud.
- *Beheerkosten*: Voor de beheerkosten worden de begrote kosten van WoonCompas aangehouden tot het jaar 2032.
- *OZB*: Het tarief voor eigenaren van woningen is 0,1313% over de WOZ waarde. Dit betekent € 3.126. Bron: Gemeente Rotterdam
- *Verzekering*: Uit exploitatiebegroting WoonCompas
- *Verhuurderheffing*: De grondslag voor de verhuurderheffing is een in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die voor de WOZ wordt aangemerkt als onroerende zaak en waarvan de huurprijs onder de huurtoeslag grens valt. Tarief verhuurdersheffing 2017 0,5360% = € 12.765. Bron: Aedes, 2014.
- *Restwaarde*: Het uitgangspunt is dat aan einde van de exploitatieduur het betreffende complex wordt verkocht. De verkoopwaarde zal dan tenminste de grondwaarde bedragen. € 1.752.000,00. Bron: Begroting 2015 WoonCompas.

2. Markthuur

			Appartement m2	Markthuur	De Aarhof huur	Gemiddelde	Maximale huur WWS
eenkamerappartement=	<35m2 en ≤2kamers	€ 11,86 m2 markt huurprijs p/mnd	25	€ 296	€ 225	€ 261	€ 297
tweekamerappartement=	36-60m2 en ≤3kamers	€ 10,51 m2 markt huurprijs p/mnd	46	€ 483	€ 414	€ 449	€ 453
driekamerappartement=	>60m2 en ≥2kamers	€ 8,61 m2 markt huurprijs p/mnd	66	€ 568	€ 594	€ 581	€ 571

Aanbod sociale huurwoningen 20-3-2015						
Straat	Wijk	Typewoning	Woningopp.m2	Kamers	Netto huur	Huurprijs p/mnd p/m2
Aar 301	Zevenkamp	55+ woning	58	2	€ 522,42	€ 9,01
Albert Camusplaats 180	Ommoord	Bovenwoning	76	3	€ 649,92	€ 8,55
Albertistraat 42	Prinsenland	Flatwoning	52	3	€ 607,60	€ 11,68
Carry van Bruggensingel	Zevenkamp	Maisonnette	85	3	€ 665,61	€ 7,83
Grote Beer 94	Oosterflank	Bovenwoning	78	3	€ 692,23	€ 8,87
Hendrick Staetsweg 331	Lage land	55+ woning	38	2	€ 427,18	€ 11,24
Mombassaplaats 168	Oosterflank	55+ woning	50	2	€ 559,17	€ 11,18
Zeelenbergsingel 429	Prinsenland	55+ woning	57	2	€ 586,39	€ 10,29
Schollevaartse Dreef	Zevenkamp	Flatwoning	49	3	€ 537,03	€ 10,96
Triangel 49	Zevenkamp	Flatwoning	28	2	€ 448,91	€ 16,03
Van Moorselstraat 44	Lage land	55+ woning	33	2	€ 391,45	€ 11,86
Zernikeplaats 31	Ommoord	Flatwoning	55	4	€ 595,45	€ 10,83
Zevenkampse Ring 814	Zevenkamp	Bovenwoning	69	3	€ 634,04	€ 9,19

Aanbod sociale huurwoningen 19-5-2015						
Anatole Franceplaats 156	Zevenkamp	55+ woning	38	2	€ 388,77	€ 10,23
Arthur v. Schendeldreef 67	Zevenkamp	Bovenwoning	38	2	438,35	€ 11,54
Charley Tooropsingel 100	Zevenkamp	55+ woning	82	3	€ 684,64	€ 8,35
Cypruslaan 222	Nesselande	55+ woning	72	2	€ 672,44	€ 9,34
Gratamastraat 83	Prinseland	55+ woning	34	2	€ 327,32	€ 9,63
Mombassaplaats 218	Lage land	55+ woning	59	2	€ 563,27	€ 9,55
Soderblomplaats 40	Ommoord	Flatwoning	40	2	€ 445,96	€ 11,15
Tochtenweg 423	Zevenkamp	55+ woning	47	2	€ 452,46	€ 9,63
Van Moorselstraat 199	Lage land	55+ woning	61	3	€ 531,42	€ 8,71
Viergeverstraat 94	Lage land	Flatwoning	52	4	€ 590,93	€ 11,36

1. Vertrekken

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	
Woon- en slaapkamer	18,00 m ²	Ja	
Keuken	4,00 m ²	Ja	
Badkamer	3,00 m ²	Ja	
Punten vertrekken	25,00 m ²	25,00	
Subtotaal			25,00

2. Oppervlakte overige ruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	
Punten overige ruimten	0 m ²	0	
Subtotaal			25,00

3. Verwarming & installaties

		Punten	Totaal
Aantal verwarmde vertrekken	5	4,61	
Punten verwarming		4,61	
Huistelefoon met video	Nee	0,00	
Subtotaal			29,61

4. Energieprestatie

		Punten	Totaal
Energie label	Label E/ Index 2,10< EI <2,41	5,00	
Punten energieprestatie		5,00	
Subtotaal			34,61

5. Keuken

		Punten	Totaal
Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter	1	4,00	
Punten keuken *		4,00	
Subtotaal			38,61

6. Sanitair

		Punten	Totaal
Toiletten	1	3,00	
Wastafels	1	1,00	
Alleen aparte douche	1	4,00	
Punten sanitair *		8,00	
Subtotaal			46,61

7. Voorzieningen gehandicapten

	Punten	Totaal
Punten voorzieningen gehandicapten	0	
Subtotaal		46,61

8. Privé-buitenruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²		
Geen buitenruimte	0,00 m ²	-5	
Punten privé-buitenruimten		-5,00	
Subtotaal			41,61

9. Woonvorm

		Punten	Totaal
Woonvorm	Duplex bovenwoning	1,00	
Punten woonvorm		1,00	
Subtotaal			42,61

10. Woonomgeving

	Punten	Totaal
Vrije invoer	14,25	
Punten woonomgeving *	14,25	
Subtotaal		56,86

11. Hinderlijke situaties

	Punten	Totaal
Hinderlijke situaties		
Aftrek hinderlijke situaties *	0	
Subtotaal		56,86

Gemeenschappelijke ruimten & vertrekken

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	W.E.	verwarmd
Bijkeuken/ wasruimte	15,00 m²	60	Nee
Woonkamer	50,00 m²	18	Ja
Woon- en slaapkamer	48,00 m²	60	Ja
Buitenruimte(n) langer en breder dan 1,50 meter	400,00 m²	180	Nee
Punten gemeenschappelijke ruimten & vertrekken *	513,00 m²		3,85
Subtotaal			60,70

12. Serviceflat

	Punten	Totaal
Serviceflat	Nee	
Punten serviceflat	0	
Subtotaal		60,70

13. Waardering woning in schaarstegebied

	Punten	Totaal
Niet van toepassing		
Punten woning in schaarstegebied	0	
Subtotaal		60,70

Puntenwaarde totaal

	Punten	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)		61
Huurprijs op basis van punten		€ 296,85
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)		€ 296,85

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wil weten over de exacte rekenregels, kunt u dit nalezen in de '[Handleiding zelfstandige woonruimte](#)'.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl

Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck.

Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen.

Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging van de huur. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

1. Vertrekken

			Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd		
Woonkamer met open keuken	25,00 m ²	Ja		
Slaapkamer	18,00 m ²	Ja		
Badkamer	3,00 m ²	Ja		
Punten vertrekken	46,00 m ²		46,00	
Subtotaal				46,00

2. Oppervlakte overige ruimten

			Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd		
Ingebouwde kast groter dan 2 m ²	4,00 m ²	Nee		
Punten overige ruimten	4,00 m ²		3,00	
Subtotaal				49,00

3. Verwarming & installaties

		Punten	Totaal
Aantal verwarmde vertrekken	4	6,03	
Punten verwarming		6,03	
Huistelefoon met video	Nee	0,00	
Subtotaal			55,03

4. Energieprestatie

		Punten	Totaal
Energie label	Label E/ Index 2,10< EI <2,41	5,00	
Punten energieprestatie		5,00	
Subtotaal			60,03

5. Keuken

		Punten	Totaal
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00	
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50	
Punten keuken *		7,50	
Subtotaal			67,53

6. Sanitair

		Punten	Totaal
Toiletten	1	3,00	
Wastafels	1	1,00	
Alleen aparte douche	1	4,00	
Punten sanitair *		8,00	
Subtotaal			75,53

7. Voorzieningen gehandicapten

	Punten	Totaal
Punten voorzieningen gehandicapten	0	
Subtotaal		75,53

8. Privé-buitenruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²		
Geen buitenruimte	0,00 m ²	-5	
Punten privé-buitenruimten		-5,00	
Subtotaal			70,53

9. Woonvorm

		Punten	Totaal
Woonvorm	Duplex bovenwoning	1,00	
Punten woonvorm		1,00	
Subtotaal			71,53

10. Woonomgeving

	Punten	Totaal
Vrije invoer	19,00	
Punten woonomgeving *	19,00	
Subtotaal		90,53

11. Hinderlijke situaties

	Punten	Totaal
Hinderlijke situaties		
Aftrek hinderlijke situaties *	0	
Subtotaal		90,53

Gemeenschappelijke ruimten & vertrekken

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	W.E.	verwarmd
Bijkeuken/ wasruimte	15,00 m²	60	Nee
Buitenruimte(n) langer en breder dan 1,50 meter	400,00 m²	180	Nee
Woon- en slaapkamer	48,00 m²	60	Ja
Punten gemeenschappelijke ruimten & vertrekken *	463,00 m²	1,07	
Subtotaal			91,59

12. Serviceflat

	Punten	Totaal
Serviceflat	Nee	
Punten serviceflat	0	
Subtotaal		91,59

13. Waardering woning in schaarstegebied

	Punten	Totaal
Niet van toepassing		
Punten woning in schaarstegebied	0	
Subtotaal		91,59

Puntenwaarde totaal

	Punten	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)		92
Huurprijs op basis van punten		€ 453,40
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)		€ 453,40

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wil weten over de exacte rekenregels, kunt u dit nalezen in de '[Handleiding zelfstandige woonruimte](#)'.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl

Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck.

Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen.

Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging van de huur. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

1. Vertrekken

			Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd		
Woonkamer met open keuken	25,00 m ²	Ja		
Slaapkamer	18,00 m ²	Ja		
Slaapkamer	18,00 m ²	Ja		
Badkamer met toilet *	5,00 m ²	Ja		
Punten vertrekken	66,00 m ²		66,00	
Subtotaal				66,00

2. Oppervlakte overige ruimten

			Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd		
Bijkeuken/ wasruimte	7,00 m ²	Nee		
Punten overige ruimten	7,00 m ²		5,25	
Subtotaal				71,25

3. Verwarming & installaties

		Punten	Totaal
Aantal verwarmde vertrekken	4	7,50	
Punten verwarming		7,50	
Huistelefoon met video	Nee	0,00	
Subtotaal			78,75

4. Energieprestatie

		Punten	Totaal
Energie label	Label E/ Index 2,10< EI <2,41	5,00	
Punten energieprestatie		5,00	
Subtotaal			83,75

5. Keuken

		Punten	Totaal
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00	
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50	
Punten keuken *		7,50	
Subtotaal			91,25

6. Sanitair

		Punten	Totaal
Toiletten	1	3,00	
Wastafels	1	1,00	
Alleen aparte douche	1	4,00	
Punten sanitair *		8,00	
Subtotaal			99,25

7. Voorzieningen gehandicapten

	Punten	Totaal
Punten voorzieningen gehandicapten	0	
Subtotaal		99,25

8. Privé-buitenruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²		
Geen buitenruimte	0,00 m ²	-5	
Punten privé-buitenruimten		-5,00	
Subtotaal			94,25

9. Woonvorm

		Punten	Totaal
Woonvorm	Duplex bovenwoning	1,00	
Punten woonvorm		1,00	
Subtotaal			95,25

10. Woonomgeving

	Punten	Totaal
Vrije invoer	19,00	
Punten woonomgeving *	19,00	
Subtotaal		114,25

11. Hinderlijke situaties

	Punten	Totaal
Hinderlijke situaties		
Aftrek hinderlijke situaties *	0	
Subtotaal		114,25

Gemeenschappelijke ruimten & vertrekken

			Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	W.E.	verwarmd	
Buitenruimte(n) langer en breder dan 1,50 meter	400,00 m²	180	Nee	
Punten gemeenschappelijke ruimten & vertrekken *	400,00 m²			0,08
Subtotaal				114,33

12. Serviceflat

	Punten	Totaal
Serviceflat	Nee	
Punten serviceflat	0	
Subtotaal		114,33

13. Waardering woning in schaarstegebied

	Punten	Totaal
Niet van toepassing		
Punten woning in schaarstegebied	0	
Subtotaal		114,33

Puntenwaarde totaal

	Punten	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)		114
Huurprijs op basis van punten		€ 570,95
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)		€ 570,95

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wil weten over de exacte rekenregels, kunt u dit nalezen in de '[Handleiding zelfstandige woonruimte](#)'.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl

Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck.

Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen.

Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging van de huur. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Financiële haalbaarheid Budget Wonen, 4.1. Huuropbrengsten

Markt Prins Alexander	Markthuur	Bron:
eenkamerappartement 25m2	€ 296,00	Zie berekening markthuur H.2
tweekamerappartement 50m2	€ 449,00	Zie berekening markthuur H.2

Puntentelling	Wooneenheid	Maximale huur	Bron:
Maximale huurprijs per 1-7-2015 (kale huurprijs)	25m2	€ 297,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html o.b.v. €69 servicekosten
Huurtoeslag bij huur €316		€ 115,00	
Netto huur		€ 182,00	
Maximale huurprijs per 1-7-2015 (kale huurprijs)	50m2	€ 453,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html o.b.v. €69 servicekosten
Huurtoeslag bij huur €453		€ 237,00	
Netto huur		€ 216,00	

*De huuropbrengsten gaan uit van de maximale huurprijs per 1 juli 2015, tenzij de markthuur substantieel lager ligt. Dan wordt de markthuur gehanteerd. De maximale huur is bepaald volgens de puntentelling van de Huurcommissie.

Woonfuncties	Aantal	Opbrengst per eenheid p/m	Opbrengsten totaal	Opbrengsten per jaar
Eenkamer appartement a 25m2	61	€ 297,00	€ 18.117,00	€ 217.404,00
Tweekamer appartement a 50m2	8	€ 453,00	€ 3.624,00	€ 43.488,00
Logeerkamer	2	€ -	€ -	€ -
Familie/huiskamer	4	€ -	€ -	€ -
			Totaal	€ 260.892,00

Algemene ruimte	VV oppervlakte	Prijs per m2	Opbrengsten per jaar	Toelichting
blok I				
kapsalon	18	€ 60,00	€ 1.080,00	Deze is geheel geoutilleerd en ingericht als kapsalon.
Wasserette	24	€ 60,00	€ 1.440,00	De ruimte heeft de beschikking over 2 wasmachines en 2 drogers.
Bibliotheek	15	€ 60,00	€ 900,00	
Winkeltje	22	€ 60,00	€ 1.320,00	
			€ -	
Laagbouw I			€ -	
grote zaal met toneel	220	€ 48,00	€ 10.560,00	Huuropbrengsten correctie van 30% door onfunctionele ruimte (toneel)
kleine recreatie	75	€ 60,00	€ 4.500,00	
buffetruimte	20	€ 60,00	€ 1.200,00	
			€ -	
Blok 2			€ -	De keuken is modern, goed en volwaardig geoutilleerd en heeft voldoende capaciteit om de gehele Aarhof te belevaren.
Keuken	105	€ 60,00	€ 6.300,00	
			Totaal	€ 27.300,00

* huuropbrengsten hangen af van de organisatie/partij die gaat exploiteren en met welk doel en baten dit gedaan wordt.

Minimale maatschappelijke huur

60 per m2 per jaar

Commerciele huur

160 per m2 per jaar

Huuropbrengsten totaal	€ 288.192,00
------------------------	--------------

Financiële haalbaarheid Budget wonen, 4.2. Verbouwkosten

BVO verkeersruimte	aantal	eenheid
BVO De Aarhof verzorging	3786	m2
Verkeersruimte 14%	530	m2

Bron
Archief WoonCompas
Archief WoonCompas

Indicatie van bouwkosten wat betreft ingrepen ten aanzien de 1 verzorgingskamers (exclusief ontwikkelkosten en exclusief BTW)

Bouwkosten per wooneenheid	Kosten per wooneenheid	Toelichting
Intercom met automatische deuropener	€ 500,00	Volledig aanleg intercom met automatische deuropening
Individuele telefonie	€ 500,00	Individueel telefonie, CAI collectief laten
Tussenmeters elektra	€ 150,00	Plaatsen van de tussenmeter
Brievenbussen	€ 150,00	Type “doorgeef” zodat de entree afgesloten kan worden
Nieuw sleutelsysteem	€ 100,00	I.v.m. verdwenen sleutels, meerdere sleutels in omloop
Opknappen woning	€ 500,00	Verhuur gereed maken (schilderen muren en pafons, reparatie onvoorzien)
Legionella toepassen keerkleppen	€ 70,00	EA kleppen in combinatie met watermeters (per stuk)
Brandveiligheid	€ -	Voldoet momenteel aan 30 min weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag
Ontkoppelen brand meld installatie	€ 47,50	Verwijderen BMI in woningen. Leidingen verwijderen: 1x0,5uur a €45= €22,5 + Dichten gaten €25 per woning= €47,5
Plaatsen rookmelders	€ 20,00	Plaatsen van twee rookmelders. 1 in de woonkamer en 1 in de kitchenette
Kitchenette	€ 429,00	Plaat van een werkblad circa 130cm om te voldoen aan eisen 'zelfstandige bewoning'. Hierop kan kookplaat geplaatst worden en koelkast er in of er naast.
Afzuigkap	€ 250,00	Afzuigkap + installeren op de meganische ventilatie
Perilex aansluiting	€ 1.245,00	Hoofdvoeding verdelen naar de verzorgingskamers, het monteren van een groepenkast per studio en een perilex aansluiting
Aanpassingen warmtewet	€ 125,00	Warmtemeters (GJ) op radiatoren en CV ketels
Per wooneenheid	€ 4.086,50	

Bron
Woonzorg, 2014
Woonzorg, 2014
Stedin,2015
Woonzorg, 2014
Ervaring WoonComas, 2015
Woonzorg, 2014
Offerte Aqua Serva De Aarhof, 2015
BMI rapport DVI De Vlieg, De Aarhof, 2015

Offerte DVI, De Vlieg, 2015
Brandweer contact WoonCompas
<http://www.kitchenettesdirect.nl/compacte-keukenblok-eko-12g-z-kookplaat.html>
Ervaringsgetal WoonCompas, 2015

Elektra groenenweg, 2015
Offerte Innax complexen Helga & De Aarhof, 2015

Investeringskosten wooneenheden	Kosten per wooneenheid	Aantal wooneenheden	Totale investering
Eenkamer appartementen	€ 4.086,50	61	€ 249.276,50
Tweekamer appartementen	€ 7.460,50	8	€ 59.684,00
Logeerkamers	€ 1.000,00	2	€ 2.000,00
Rolstoeltoegankelijke sanitaire ruimte	€ 7.500,00	2	€ 15.000,00
	Investering wooneenheden totaal		€ 325.960,50

Bron

Woonzorg, 2014

Bouwkosten geen wooneenheden	Kosten per eenheid	eenheid	Aantal eenheden	Totale investering	Toelichting
Opknappen/moderniseren verkeersruimte	€ 14,00	m2	1325	€ 18.552,89	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Opknappen/Moderniseren familie/woonkamers	€ 14,00	m2	500	€ 7.000,00	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Verwijderen draden a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Herstellen verwijderde a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 2.000,00	aanname	1	€ 2.000,00	Aanname post
	Investering geen wooneenheden totaal			€ 41.952,89	

Algemene ruimte	€ 196.976,50	Investering t.o.v. huuropbrengsten, tegen een 5% IRR o.b.v. de minimale huur
-----------------	--------------	--

Bedrijfswaarde De Aarhof verzorging	Waarde	Bron
Bedrijfswaarde als investering	€ 1.388.000,00	Archief WoonCompas, waarde 2017

Financiele haalbaarheid Budget wonen, 4.3. Investeringsbegroting

KOSTEN	-	Kostenpost	--	prijs/percentage	---	Totaal	Bron
A.		BEDRIJFSWAARDE		TOTAAL		€ 1.388.000	
		Bedrijfswaarde 2017				€ 1.388.000	WoonCompas
B.		VERBOUWKOSTEN		TOTAAL		€ 443.534	
		1 Directe kosten	€	-		€ 367.913	Werkblad Huuropbrengsten
		1.1 - Sloopkosten	€	-			Werkblad Huuropbrengsten
		1.2 - Verbouwkosten wooneenheden	€	325.961			Werkblad Huuropbrengsten
		1.3 - Verbouwkosten geen wooneenheden	€	41.953			Werkblad Huuropbrengsten
		2 Algemene uitvoeringskosten		11,50%		€ 42.310	
		2.1 - Algemene arbeid		3,00%			Brinkgroep
		2.2 - Bouwplaatsinrichting		1,00%			Brinkgroep
		2.3 - Bouwaansluitingen		0,50%			Brinkgroep
		2.4 - Transportmiddelen		2,00%			Brinkgroep
		2.5 - Bouwplaatsvoorzieningen		1,50%			Brinkgroep
		2.6 - Management		2,00%			Brinkgroep
		2.7 - Locatiekosten		1,50%			Brinkgroep
		3 Algemene kosten aannemer		6,00%		€ 24.613	Brinkgroep
		4 Winst + risico aannemer		2,00%		€ 8.697	Brinkgroep
C.		BIJKOMENDE KOSTEN		TOTAAL		€ 2.218	
		1 Overheidsheffingen		0,50%		€ 2.218	Brinkgroep
		2 Leges		2,25%		€ -	Brinkgroep
		3 Aansluitkosten		2,50%		€ -	Brinkgroep
D.		DIRECTIEKOSTEN		TOTAAL		€ 33.265	
		1 Architect		4,00%		€ -	Brinkgroep
		2 Constructeur		2,00%		€ -	Brinkgroep
		3 Installatieadviseur		2,00%		€ 8.871	Brinkgroep
		4 Projectmanagement		3,00%		€ 13.306	Brinkgroep
		5 Bouwplaatstoezicht		1,35%		€ 5.988	Brinkgroep
		6 Bouwkostenadviseur		0,55%		€ 2.439	Brinkgroep
		7 Diverse		0,60%		€ 2.661	Brinkgroep
E.		BTW		TOTAAL		€ 93.142	
		1. BTW		21,00%			
F.		ONVOORZIENKOSTEN		TOTAAL		€ 26.612	
		1 Onvoorziene kosten		6,00%		€ 26.612	Aanname
G.		INVESTERING ALGEMENE RUIMTE		TOTAAL		€ 196.977	
						€ 196.977	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN						€ 2.183.747	

Kostenpost	Kosten		Percentage
BEDRIJFSWAARDE	€	1.388.000	63,6%
VERBOUWKOSTEN	€	443.534	20,3%
BIJKOMENDE KOSTEN	€	2.218	0,1%
DIRECTIEKOSTEN	€	33.265	1,5%
BTW	€	93.142	4,3%
ONVOORZIENKOSTEN	€	26.612	1,2%
ALGEMENE RUIMTE	€	196.977	9,0%
Totaal	€	2.183.747	100%

€ 155.237

http://www.wpm.nl/binaries/content/assets/wpm---website/common/bestuur/vergaderingen/a04aa_managementrapport_huisvesting_werf_nederweert.pdf
http://www.bouwplus.nl/files/3/bouwkostenraming-Voorlopig-Ontwerp_2.pdf

Financiële haalbaarheid Budget wonen, 4.4. Exploitatiebegroting

Incides	Tarief	Aantal eenheden		Totaal
Inflatie		1,60%	-	1,6%
WOZ waarde	€	2.381.000	-	€ 2.381.000
Investing				€ 2.209.414
Jaarhuur	€	288.192	-	€ 288.192
Service kosten	€	69	69	€ 4.761
Huurderving 2017		20%		€ 57.638
Huurderving		2%	-	€ 5.764
Leegstand realisatie 2017		50%	6 maanden	€ 144.096
Planmatige onderhoud		-	-	mjob
Beheerkosten		-	-	exploit.br.
OZB		0,1313%	-	€ 3.126
Verzekering	€	2.228,00	1	€ 2.228,00
Verhuurdersheffing		0,5360%	-	€ 12.762
Restwaarde				€ 1.752.000
IRR		8,64%		8,64%

Bron

Begroting WoonCompas 2015

Administratie WoonCompas, woz 2013

Bouwkosten + Bedrijfswaarde(bouwkosten geïndexeerd naar 2017)

Werkblad huuropbrengsten

Service kosten De Aarhof serviceappartementen

Ervaringsgetal aanvangsleegstand

Begroting WoonCompas 2015

Ontwikkeltijd 6 maanden, (aanne)

meerjaren onderhoudsbegroting WoonCompas

Exploitatiebegroting WoonCompas

Gemeente Rotterdam, 2015

Exploitatiebegroting WoonCompas

Aedes, 2014. Tarief verhuurdersheffing 2017

Administratie WoonCompas (grondwaarde)

Kalender jaar	Exploitatie jaar	Investing	Jaarhuur	Service kosten	Huurderving	Planmatig onderhoud	Beheer kosten	OZB	Verzekering	Verhuurdersheffing	Rente kosten	Restwaarde	Cashflow	NCW
	2017	1 €	-2.209.414	€ 139.448	€ 4.915	€ 57.638	€ 40.000	€ 39.000	€ 3.126	€ 2.300	€ 12.966	€ 31.830	- €	-2.251.913
	2018	2 €	-	€ 302.248	€ 4.993	€ 6.045	€ 11.000	€ 40.000	€ 3.279	€ 2.337	€ 13.385	€ 29.708	- €	201.488
	2019	3 €	-	€ 307.084	€ 5.073	€ 6.142	€ 8.000	€ 40.000	€ 3.331	€ 2.374	€ 13.599	€ 27.586	- €	211.125
	2020	4 €	-	€ 311.997	€ 5.154	€ 6.240	€ 10.000	€ 42.000	€ 3.384	€ 2.412	€ 13.816	€ 25.464	- €	213.835
	2021	5 €	-	€ 316.989	€ 5.237	€ 6.340	€ 9.000	€ 43.000	€ 3.439	€ 2.451	€ 14.037	€ 23.342	- €	220.617
	2022	6 €	-	€ 322.061	€ 5.321	€ 6.441	€ 14.000	€ 44.000	€ 3.494	€ 2.490	€ 14.262	€ 21.220	- €	221.475
	2023	7 €	-	€ 327.214	€ 5.406	€ 6.544	€ 127.000	€ 46.000	€ 3.550	€ 2.530	€ 14.490	€ 19.098	- €	113.408
	2024	8 €	-	€ 332.449	€ 5.492	€ 6.649	€ 16.000	€ 47.000	€ 3.606	€ 2.570	€ 14.722	€ 16.976	- €	230.418
	2025	9 €	-	€ 337.768	€ 5.580	€ 6.755	€ 37.000	€ 48.000	€ 3.664	€ 2.611	€ 14.958	€ 14.854	- €	215.506
	2026	10 €	-	€ 343.173	€ 5.669	€ 6.863	€ 38.000	€ 50.000	€ 3.723	€ 2.653	€ 15.197	€ 12.732	- €	219.674
	2027	11 €	-	€ 348.663	€ 5.760	€ 6.973	€ 31.000	€ 51.000	€ 3.782	€ 2.696	€ 15.440	€ 10.610	- €	232.922
	2028	12 €	-	€ 354.242	€ 5.852	€ 7.085	€ 31.000	€ 53.000	€ 3.843	€ 2.739	€ 15.687	€ 8.488	- €	238.253
	2029	13 €	-	€ 359.910	€ 5.946	€ 7.198	€ 31.000	€ 54.000	€ 3.904	€ 2.782	€ 15.938	€ 6.366	- €	244.667
	2030	14 €	-	€ 365.668	€ 6.041	€ 7.313	€ 31.000	€ 56.000	€ 3.967	€ 2.827	€ 16.193	€ 4.244	- €	250.165
	2031	15 €	-	€ 371.519	€ 6.138	€ 7.430	€ 31.000	€ 58.000	€ 4.030	€ 2.872	€ 16.452	€ 2.122	€ 1.752.000	2.007.750
													SOM	0,00

Rente kosten berekening

Exploitatie duur 15 jaar

Rente percentage 4%

Investing € 795.747

Aanne

Bouwkosten (totale investering-bedrijfswaarde)

		lineair				
Kalender jaar	aantal jaren	investering	aflossing	rente	Aflossing+rente	
		0 €	795.747			
	2017	1 €	742.697	€ 53.050	€ 31.830	€ 84.880
	2018	2 €	689.647	€ 53.050	€ 29.708	€ 82.758
	2019	3 €	636.597	€ 53.050	€ 27.586	€ 80.636
	2020	4 €	583.548	€ 53.050	€ 25.464	€ 78.514
	2021	5 €	530.498	€ 53.050	€ 23.342	€ 76.392
	2022	6 €	477.448	€ 53.050	€ 21.220	€ 74.270
	2023	7 €	424.398	€ 53.050	€ 19.098	€ 72.148
	2024	8 €	371.349	€ 53.050	€ 16.976	€ 70.026
	2025	9 €	318.299	€ 53.050	€ 14.854	€ 67.904
	2026	10 €	265.249	€ 53.050	€ 12.732	€ 65.782
	2027	11 €	212.199	€ 53.050	€ 10.610	€ 63.660
	2028	12 €	159.149	€ 53.050	€ 8.488	€ 61.538
	2029	13 €	106.100	€ 53.050	€ 6.366	€ 59.416
	2030	14 €	53.050	€ 53.050	€ 4.244	€ 57.294
	2031	15 €	0	€ 53.050	€ 2.122	€ 55.172
			Totaal	€ 254.639		

annuitair					
investering		aflossing	rente	Annuiteit	
€	795.747				
€	756.006	€ 39.740	€ 31.830	€	71.570
€	714.676	€ 41.330	€ 30.240	€	71.570
€	671.693	€ 42.983	€ 28.587	€	71.570
€	626.990	€ 44.703	€ 26.868	€	71.570
€	580.500	€ 46.491	€ 25.080	€	71.570
€	532.149	€ 48.350	€ 23.220	€	71.570
€	481.865	€ 50.284	€ 21.286	€	71.570
€	429.569	€ 52.296	€ 19.275	€	71.570
€	375.182	€ 54.388	€ 17.183	€	71.570
€	318.618	€ 56.563	€ 15.007	€	71.570
€	259.793	€ 58.826	€ 12.745	€	71.570
€	198.614	€ 61.179	€ 10.392	€	71.570
€	134.988	€ 63.626	€ 7.945	€	71.570
€	68.818	€ 66.171	€ 5.400	€	71.570
€	-	€ 68.818	€ 2.753	€	71.570
Totaal			€ 277.808		

Financiële haalbaarheid Comfortabel wonen, 5.1. Huuropbrengsten

Markt Prins Alexander	Markthuur	Bron:
Eenkamerappartement 25m2	€ 296,00	Zie berekening markthuur H.2
Tweekamerappartement 50m2	€ 449,00	Zie berekening markthuur H.2
Driekamerappartement 74m2	€ 581,00	Zie berekening markthuur H.2

Puntentelling	Wooneenheid	Maximale huur	
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)	25m2	€ 297,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html
Huurtoeslag bij huur €316		€ 115,00	
Netto huur		€ 182,00	
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)	50m2	€ 453,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html
Huurtoeslag bij huur €453		€ 237,00	
Netto huur		€ 216,00	
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)	74m2	€ 571,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html
Huurtoeslag		€ 303,00	
Netto huur		€ 268,00	

*De huuropbrengsten gaan uit van de maximale huurprijs per 1 juli 2015, tenzij de markthuur substantieel lager ligt. Dan wordt de markthuur gehanteerd. De maximale huur is bepaald volgens de puntentelling van de Huurcommissie.

Woonfuncties	Aantal	Opbrengst per eenheid p/m	Opbrengsten totaal	Opbrengsten per jaar
Eenkamer appartement a 25m2	2	€ 297,00	€ 594,00	€ 7.128,00
Tweekamer appartement a 50m2	39	€ 453,00	€ 17.667,00	€ 212.004,00
Driekamer apartment a 74m2	3	€ 571,00	€ 1.713,00	€ 20.556,00
Logeerkamer	2	€ -	€ -	€ -
			Totaal	€ 239.688,00

Algemene ruimte	VV oppervlakte	Prijs per m2	Opbrengsten per jaar	
blok I				
kapsalon	18	€ 60,00	€ 1.080,00	Deze is geheel geoutilleerd en ingericht als kapsalon.
Wasserette	24	€ 60,00	€ 1.440,00	
Bibliotheek	15	€ 60,00	€ 900,00	De ruimte heeft de beschikking over 2 wasmachines en 2 drogers.
Winkeltje	22	€ 60,00	€ 1.320,00	
			€ -	
Laagbouw I			€ -	
grote zaal met toneel	220	€ 48,00	€ 10.560,00	Huuropbrengsten correctie van 30% door onfunctionele ruimte (toneel)
kleine recreatie	75	€ 60,00	€ 4.500,00	
buffetruimte	20	€ 60,00	€ 1.200,00	
			€ -	
Blok 2			€ -	De keuken is modern, goed en volwaardig geoutilleerd en heeft voldoende capaciteit om de gehele Aarhof te belevaren.
Keuken	105	€ 60,00	€ 6.300,00	
Totaal			€ 27.300,00	

* huuropbrengsten hangen af van de organisatie/partij die gaat exploiteren en met welk doel en baten dit gedaan wordt.

Minimale maatschappelijke huur 60 per m2 per jaar
Commerciële huur 160 per m2 per jaar

Huuropbrengsten totaal	€ 266.988,00
------------------------	--------------

Financiële haalbaarheid Comfortabel wonen, 5.2. Verbouwingskosten

BVO verkeersruimte	aantal	eenheid
BVO De Aarhof verzorging		3786 m2
Verkeersruimte 14%		530 m2

Bron:
Archief WoonCompas
Archief WoonCompas

Indicatie van bouwkosten wat betreft ingrepen ten aanzien 2 verzorgingskamers (exclusief ontwikkelkosten en exclusief BTW)		
Bouwkosten per wooneenheid	Kosten per wooneenheid	Toelichting
Intercom met automatische deuropener	€ 500,00	Volledige aanleg intercom met automatische deuropening
Individuele telefonie	€ 500,00	Individueel telefonie, CAI collectief laten
Tussenmeters elektra	€ 150,00	Plaatsen van de tussenmeter
Brievenbussen	€ 150,00	Type “doorgeef” zodat de entree afgesloten kan worden
Nieuw sleutelsysteem	€ 100,00	I.v.m. verdwenen sleutels, meerdere sleutels in omloop
Opknappen woning	€ 1.000,00	Verhuurgereed maken (schilderen muren en pafons, reperatie onvoorzien)
Legionella toepassen keerkleppen	€ 70,00	EA kleppen in combinatie met watermeters (per stuk)
Brandveiligheid	€ -	Voldoet momenteel aan 30 min weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag
Ontkoppelen brand meld installatie	€ 47,50	Verwijderen BMI in woningen. Leidingen verwijderen: 1x0,5uur a €45= €22,5 + Dichten gaten €25 per woning= €47,5
Plaatsen rookmelders	€ 20,00	Plaatsen van twee rookmelders. 1 in de woonkamer en 1 in de slaapkamer
Keuken	€ 2.050,00	Keuken inclusief montage: €1700 + leidingwerk omvattende toe en afvoer wasbak en elektrapunt €350= €2050
Afzuigkap	€ 250,00	Afzuigkap + installeren op de meganische ventilatie
Perilex aansluiting	€ 1.245,00	Hoofdvoeding verdelen naar de verzorgingskamers, het monteren van een groepenkast per studio en een perilex aansluiting
Aanpassingen warmtewet	€ 125,00	Warmtemeters (GJ) op radiatoren en CV ketels
Vergroten woonkamer	€ 480,00	Het verwijderen van de huidige badkamer en kitchenette. 4 uur sloopwerk + 2 uur ontkoppelen+3 uur herstel werkzaamheden+ 2 uur egaliseren= €360 man uur + €120 materiaal = €480
Doorgang voormalige verzorgingskamers	€ 428,00	Realiseren deurdoorgang: €2,85x20cm wanddikte x5,4meter = €307,8 + (afvoer €350 per 6m3 a / 12 doorgangen) = €428
Plaatsen kozijn en deur	€ 250,00	Deur, kozijn+plaatsen
Verwijderen één ingang verzorgingskamer	€ 95,00	Het verwijderen van 1 toegang van een verzorgingskamer met dubbelzijdige multiplex a 20 = €40 + afwerking a 1 uur €45 = 95
Per wooneenheid	€ 7.460,50	

Bron
Woonzorg, 2014
Woonzorg, 2014
Stedin, 2015
Woonzorg, 2014
Ervaring WoonComas, 2015
Woonzorg, 2014
Offerte Aqua Serva De Aarhof, 2015
BMI rapport DVI De Vlieg, De Aarhof, 2015

Offerte DVI, De Vlieg, 2015
Brandweer contact WoonCompas

Offerte Bruinsdeel, 2015
Ervaringsgetal WoonCompas, 2015

Elektra groenenweg, 2015
Offerte Innax complexen Helga & De Aarhof

Berekening vanuit stel posten

Vis & De Haas, 2015
Woonzorg, 2014

Berekening vanuit stel posten

Investeringskosten wooneenheden	Kosten per wooneenheid	Aantal wooneenheden	Totale investering
Eenkamerappartementen	€ 4.086,50	2	€ 8.173,00
Tweekamer appartementen	€ 7.460,50	39	€ 290.959,50
Driekamer appartementen	€ 19.673,50	3	€ 59.020,50
Rolstoeltoegankelijke sanitaire ruimte	€ 7.500,00	1	€ 7.500,00
Logeerkamers	€ 7.460,50	2	€ 14.921,00
Investering wooneenheden totaal			€ 380.574,00

Bouwkosten geen wooneenheden	Indicatie kosten per eenheid	eenheid	Aantal eenheden	Totale investering	Toelichting
Opknappen/moderniseren verkeersruimte	€ 14,00	m2	1325	€ 18.552,89	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Opknappen/Moderniseren familie/woonkamers	€ 14,00	m2	500	€ 7.000,00	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Verwijderen draden a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Herstellen verwijderde a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 2.000,00	aanname	1	€ 2.000,00	Aanname post
Investering geen wooneenhede				€ 41.952,89	

Algemene ruimte	€ 196.976,50	Investering t.o.v. huuropbrengsten, tegen een 5% IRR o.b.v. minimale huur
-----------------	--------------	---

Bedrijfswaarde De Aarhof verzorging	Waarde	Bron:
Bedrijfswaarde als investering	€ 1.388.000,00	Archief WoonCompas, waarde 2017

Financiële haalbaarheid Comfortabel wonen, 5.3. Investeringsbegroting

KOSTEN	-	Kostenpost	--	prijs/percentage	---	Totaal	Bron
A.		BEDRIJFSWAARDE		TOTAAL		€ 1.388.000	WoonCompas
		Bedrijfswaarde 2017				€ 1.388.000	
B.		VERBOUWKOSTEN		TOTAAL		€ 509.372	
		1 Directe kosten		€ -		€ 422.527	Werkblad Huuropbrengsten
		1.1 - Sloopkosten		€ -			Werkblad Huuropbrengsten
		1.2 - Verbouwkosten wooneenheden		€ 380.574			Werkblad Huuropbrengsten
		1.3 - Verbouwkosten geen wooneenheden		€ 41.953			Werkblad Huuropbrengsten
		2 Algemene uitvoeringskosten		11,50%		€ 48.591	
		2.1 - Algemene arbeid		3,00%			Brinkgroep
		2.2 - Bouwplaatsinrichting		1,00%			Brinkgroep
		2.3 - Bouwaansluitingen		0,50%			Brinkgroep
		2.4 - Transportmiddelen		2,00%			Brinkgroep
		2.5 - Bouwplaatsvoorzieningen		1,50%			Brinkgroep
		2.6 - Management		2,00%			Brinkgroep
		2.7 - Locatiekosten		1,50%			Brinkgroep
		3 Algemene kosten aannemer		6,00%		€ 28.267	Brinkgroep
		4 Winst + risico aannemer		2,00%		€ 9.988	Brinkgroep
C.		BIJKOMENDE KOSTEN		TOTAAL		€ 14.008	
		1 Overheidsheffingen		0,50%		€ 2.547	Brinkgroep
		2 Leges		2,25%		€ 11.461	Brinkgroep
		3 Aansluitkosten		2,50%		€ -	Brinkgroep
D.		DIRECTIEKOSTEN		TOTAAL		€ 38.203	
		1 Architect		4,00%			Brinkgroep
		2 Constructeur		2,00%			Brinkgroep
		3 Installatieadviseur		2,00%		€ 10.187	Brinkgroep
		4 Projectmanagement		3,00%		€ 15.281	Brinkgroep
		5 Bouwplaatstoezicht		1,35%		€ 6.877	Brinkgroep
		6 Bouwkostenadviseur		0,55%		€ 2.802	Brinkgroep
		7 Diverse		0,60%		€ 3.056	Brinkgroep
E.		BTW		TOTAAL		€ 106.968	
		1. BTW		21,00%			
F.		ONVOORZIENEKOSTEN		TOTAAL		€ 30.562	
		1 Onvoorziene kosten		6,00%		€ 30.562	Anname
G.		INVESTERING ALGEMENE RUIMTE		TOTAAL		€ 196.977	
						€ 196.977	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN						€ 2.284.090	

Kostenpost	Kosten	Percentage
BEDRIJFSWAARDE	€ 1.388.000	60,8%
VERBOUWKOSTEN	€ 509.372	22,3%
BIJKOMENDE KOSTEN	€ 14.008	0,6%
DIRECTIEKOSTEN	€ 38.203	1,7%
BTW	€ 106.968	4,7%
ONVOORZIENKOSTEN	€ 30.562	1,3%
ALGEMENE RUIMTE	€ 196.977	8,6%
Totaal	€ 2.284.090	100%

http://www.wpm.nl/binaries/content/assets/wpm---website/common/bestuur/vergaderingen/a04aa_managementrapport_huisvesting_werf_nederweert.pdf
http://www.bouwplus.nl/files/3/bouwkostenraming-Voorlopig-Ontwerp_2.pdf

Financiële haalbaarheid Comfortabel wonen, 5.4. Exploitatiebegroting

Incides	Tarief	Aantal eenheden		Totaal
Inflatie		1,60%	-	1,6%
WOZ waarde	€	2.381.000	-	€ 2.381.000
Investering				€ 2.312.994
Jaarhuur	€	266.988	-	€ 266.988
Service kosten	€	69	69	€ 4.761
Huurderving 2017		20%	-	€ 53.398
Huurderving		2%	-	€ 5.340
Leegstand 2017		50%	6 maanden	€ 133.494
Planmatige onderhoud		-	-	mjob
Beheerkosten		-	-	exploit.br.
OZB		0,1313%	-	€ 3.126
Verzekering	€	2.228,00	1	€ 2.228
Verhuurdersheffing		0,5360%	-	€ 12.762
Restwaarde				€ 1.752.000
IRR		6,82%		6,82%

Bron

Begroting WoonCompas 2015

Administratie WoonCompas, woz 2013

Bouwkosten + Bedrijfswaarde(bouwkosten geïndexeert naar 2017)

Werkblad huuropbrengsten

Service kosten De Aarhof serviceappartementen

Ervaringsgetal aanvangsleegstand

Begroting WoonCompas 2015

Ontwikkeltijd 6 maanden, (aanne)

meerjaren onderhoudsbegroting WoonCompas

Exploitatiebegroting WoonCompas

Gemeente Rotterdam, 2015

Exploitatiebegroting WoonCompas

Aedes, 2014. Tarief verhuurdersheffing 2017

Administratie WoonCompas (grondwaarde)

Kalender jaar	Exploitatie jaar	Investering	Jaarhuur	Service kosten	Huurderving	Planmatig onderhoud	Beheer kosten	OZB	Verzekering	Verhuurdersheffing	Rente kosten	Restwaarde	Cashflow	NCW
	2017	1 €	-2.312.994 €	129.188 €	4.915 €	55.981 €	40.000 €	39.000 €	3.126 €	2.300 €	12.762 €	35.844 €	- €	-2.367.905 €
	2018	2 €	- €	280.010 €	4.993 €	5.600 €	11.000 €	40.000 €	3.279 €	2.337 €	13.385 €	33.454 €	- €	175.949 €
	2019	3 €	- €	284.490 €	5.073 €	5.690 €	8.000 €	40.000 €	3.331 €	2.374 €	13.599 €	31.064 €	- €	185.505 €
	2020	4 €	- €	289.042 €	5.154 €	5.781 €	10.000 €	42.000 €	3.384 €	2.412 €	13.816 €	28.675 €	- €	188.127 €
	2021	5 €	- €	293.666 €	5.237 €	5.873 €	9.000 €	43.000 €	3.439 €	2.451 €	14.037 €	26.285 €	- €	194.818 €
	2022	6 €	- €	298.365 €	5.321 €	5.967 €	14.000 €	44.000 €	3.494 €	2.490 €	14.262 €	23.896 €	- €	195.577 €
	2023	7 €	- €	303.139 €	5.406 €	6.063 €	127.000 €	46.000 €	3.550 €	2.530 €	14.490 €	21.506 €	- €	87.406 €
	2024	8 €	- €	307.989 €	5.492 €	6.160 €	16.000 €	47.000 €	3.606 €	2.570 €	14.722 €	19.117 €	- €	204.306 €
	2025	9 €	- €	312.917 €	5.580 €	6.258 €	37.000 €	48.000 €	3.664 €	2.611 €	14.958 €	16.727 €	- €	189.279 €
	2026	10 €	- €	317.923 €	5.669 €	6.358 €	38.000 €	50.000 €	3.723 €	2.653 €	15.197 €	14.337 €	- €	193.324 €
	2027	11 €	- €	323.010 €	5.760 €	6.460 €	31.000 €	51.000 €	3.782 €	2.696 €	15.440 €	11.948 €	- €	206.444 €
	2028	12 €	- €	328.178 €	5.852 €	6.564 €	31.000 €	53.000 €	3.843 €	2.739 €	15.687 €	9.558 €	- €	211.640 €
	2029	13 €	- €	333.429 €	5.946 €	6.669 €	31.000 €	54.000 €	3.904 €	2.782 €	15.938 €	7.169 €	- €	217.913 €
	2030	14 €	- €	338.764 €	6.041 €	6.775 €	31.000 €	56.000 €	3.967 €	2.827 €	16.193 €	4.779 €	- €	223.264 €
	2031	15 €	- €	344.184 €	6.138 €	6.884 €	31.000 €	58.000 €	4.030 €	2.872 €	16.452 €	2.390 €	1.752.000 €	1.980.694 €
	16												SOM	€ 0,00

Rente kosten berekening

Exploitatie duur 15 jaar

Rente percentage 4%

aanname

Investering € 896.090 Bouwkosten (totale investering-bedrijfswaarde)

lineair					
Kalender jaar	aantal jaren	investering	aflossing	rente	Aflossing+rente
		0 €	896.090		
2017	1 €	836.351 €	59.739 €	35.844 €	95.583
2018	2 €	776.611 €	59.739 €	33.454 €	93.193
2019	3 €	716.872 €	59.739 €	31.064 €	90.804
2020	4 €	657.133 €	59.739 €	28.675 €	88.414
2021	5 €	597.393 €	59.739 €	26.285 €	86.025
2022	6 €	537.654 €	59.739 €	23.896 €	83.635
2023	7 €	477.915 €	59.739 €	21.506 €	81.245
2024	8 €	418.175 €	59.739 €	19.117 €	78.856
2025	9 €	358.436 €	59.739 €	16.727 €	76.466
2026	10 €	298.697 €	59.739 €	14.337 €	74.077
2027	11 €	238.957 €	59.739 €	11.948 €	71.687
2028	12 €	179.218 €	59.739 €	9.558 €	69.298
2029	13 €	119.479 €	59.739 €	7.169 €	66.908
2030	14 €	59.739 €	59.739 €	4.779 €	64.518
2031	15 €	-0 €	59.739 €	2.390 €	62.129
			Totaal	€ 286.749	

annuitair					
investering	aflossing	rente	Annuiteit		
€ 896.090					
€ 851.338	€ 44.752	€ 35.844	€ 80.595		
€ 804.796	€ 46.542	€ 34.054	€ 80.595		
€ 756.393	€ 48.403	€ 32.192	€ 80.595		
€ 706.053	€ 50.340	€ 30.256	€ 80.595		
€ 653.700	€ 52.353	€ 28.242	€ 80.595		
€ 599.253	€ 54.447	€ 26.148	€ 80.595		
€ 542.628	€ 56.625	€ 23.970	€ 80.595		
€ 483.737	€ 58.890	€ 21.705	€ 80.595		
€ 422.492	€ 61.246	€ 19.349	€ 80.595		
€ 358.796	€ 63.696	€ 16.900	€ 80.595		
€ 292.553	€ 66.243	€ 14.352	€ 80.595		
€ 223.659	€ 68.893	€ 11.702	€ 80.595		
€ 152.010	€ 71.649	€ 8.946	€ 80.595		
€ 77.495	€ 74.515	€ 6.080	€ 80.595		
€ 0	€ 77.495	€ 3.100	€ 80.595		
Totaal		€ 312.840			

Financiële haalbaarheid Ruim wonen, 6.1. Huuropbrengsten

Markt Prins Alexander	Markthuur	Bron:
Eenkamerappartement 25m2	€ 296,00	Zie berekening markthuur H.2
Tweekamerappartement 50m2	€ 449,00	Zie berekening markthuur H.2
Driekamerappartement 74m2	€ 581,00	Zie berekening markthuur H.2

Puntentelling	Wooneenheid	Maximale huur	Bron:
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)	50m2	€ 453,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html
Huurtoeslag bij huur €453		€ 237,00	
Netto huur		€ 216,00	
Maximale huurprijs per 1 juli 2015 (kale huurprijs)	74m2	€ 571,00	Deze puntentelling is samengesteld op 8-5-2015 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. http://www.berekenhet.nl/modules/wonen/huurtoeslag.html
Huurtoeslag		€ 303,00	
Netto huur		€ 268,00	

*De huuropbrengsten gaan uit van de maximale huurprijs per 1 juli 2015, tenzij de markthuur substantieel lager ligt. Dan wordt de markthuur gehanteerd. De maximale huur is bepaald volgens de puntentelling van de Huurcommissie.

Woonfuncties	Aantal	Opbrengst per eenheid p/m	Opbrengsten totaal	Opbrengsten per jaar
Tweekamer appartement a 50m2	12	€ 453,00	€ 5.436,00	€ 65.232,00
Driekamer apartment a 74m2	23	€ 571,00	€ 13.133,00	€ 157.596,00
			Totaal	€ 222.828,00

Algemene ruimte	VV oppervlakte	Prijs per m2	Opbrengsten per jaar	Toelichting
blok I				
kapsalon	18	€ 60,00	€ 1.080,00	Deze is geheel geoutilleerd en ingericht als kapsalon.
Wasserette	24	€ 60,00	€ 1.440,00	De ruimte heeft de beschikking over 2 wasmachines en 2 drogers.
Bibliotheek	15	€ 60,00	€ 900,00	
Winkeltje	22	€ 60,00	€ 1.320,00	
			€ -	
Laagbouw I			€ -	
grote zaal met toneel	220	€ 48,00	€ 10.560,00	Huuropbrengsten correctie van 30% door onfunctionele ruimte (toneel)
kleine recreatie	75	€ 60,00	€ 4.500,00	
buffetruimte	20	€ 60,00	€ 1.200,00	
			€ -	
Blok 2			€ -	De keuken is modern, goed en volwaardig geoutilleerd en heeft voldoende capaciteit om de gehele Aarhof te belevaren.
Keuken	105	€ 60,00	€ 6.300,00	
			Totaal	€ 27.300,00

* huuropbrengsten hangen af van de organisatie/partij die gaat exploiteren en met welk doel en baten dit gedaan wordt.

Minimale maatschappelijke huur 60 per m2 per jaar
Commerciële huur 160 per m2 per jaar

Huuropbrengsten totaal	€ 250.128,00
------------------------	--------------

Financiële haalbaarheid Ruim wonen, 6.2. Verbouwingskosten

BVO verkeersruimte	aantal	eenheid
BVO De Aarhof verzorging		3786 m2
Verkeersruimte 14%		530 m2

Bron:

Archief WoonCompas

Archief WoonCompas

Indicatie van bouwkosten wat betreft ingrepen ten aanzien 3 verzorgingskamers (exclusief ontwikkelkosten en exclusief BTW)

Bouwkosten per wooneenheid	Kosten per wooneenheid	Toelichting
Intercom met automatische deuropener	€ 500,00	Volledig aanleg intercom met automatische deuropening
Individuele telefonie	€ 500,00	Individueel telefonie, CAI collectief laten
Tussenmeters elektra	€ 150,00	Plaatsen van de tussen meter
Brievenbussen	€ 150,00	Type “doorgeef” zodat de entree afgesloten kan worden
Nieuw sleutelsysteem	€ 100,00	I.v.m. verdwenen sleutels, meerdere sleutels in omloop
Opknappen woning	€ 1.500,00	Verhuur gereed maken (schilderen muren en pafons, reperatie onvoorzien)
Legionella toepassen keerkleppen	€ 70,00	EA kleppen in combinatie met watermeters (per stuk)
Brandveiligheid	€ -	Voldoet momenteel aan 30 min weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag
Ontkoppelen brand meld installatie	€ 47,50	Verwijderen BMI in woningen. Leidingen verwijderen: 1x0,5uur a €45= €22,5 + Dichten gaten €25 per woning= €47,5
Plaatsen rookmelders	€ 30,00	Plaatsen van drie rookmelders. 1 in de woonkamer en 2 in de slaapkamers
Keuken	€ 2.050,00	Keuken inclusief montage: €1700 + leidingwerk omvattende toe en afvoer wasbak en elektrapunt €350= €2050
Afzuigkap	€ 250,00	Afzuigkap + installeren op de meganische ventilatie
Perilex aansluiting	€ 1.245,00	Hoofdvoeding verdelen naar de verzorgingskamers, het monteren van een groepenkast per studio en een perilex aansluiting
Aanpassingen warmtewet	€ 125,00	Warmtemeters (GJ) op radiatoren en CV ketels
Vergroten woonkamer	€ 480,00	Het verwijderen van de huidige badkamer en kitchenette. 4 uur sloopwerk + 2 uur ontkoppelen+3 uur herstel werkzaamheden+ 2 uur egaliseren= €360 man uur + €120 materiaal = €480
Doorgang voormalige verzorgingskamers 2x	€ 856,00	Realiseren deurdoorgang: €2,85x20cm wanddikte x5,4meter = €307,8 + (afvoer €350 per 6m3 a / 12 doorgangen) = €428 x2 = 856
Plaatsen kozijn en deur 2x	€ 500,00	Deur, kozijn+plaatsen 2x
Verwijderen ingang verzorgingskamer 2x	€ 190,00	Het verwijderen van 1 toegang van een verzorgingskamer met dubbelzijdige multiplex a 20 = €40 + afwerking a 1 uur €45 = 95 x 2 = 190
Nieuwe rolstoel toegankelijke badkamer a 6m2	€ 10.450,00	Slopen en verwijderen + plaatsen badkamer en installeren sanitair
Realiseren berging	€ 480,00	Het verwijderen van de huidige badkamer en kitchenette. 4 uur sloopwerk + 2 uur ontkoppelen+3 uur herstel werkzaamheden+ 2 uur egaliseren= €360 man uur + €120 materiaal = €480
Per wooneenheid	€ 19.673,50	

Bron

Woonzorg, 2014

Woonzorg, 2014

Stedin, 2015

Woonzorg, 2014

Ervaring WoonComas, 2015

Woonzorg, 2014

Offerte Aqua Serva De Aarhof, 2015

BMI rapport DVI De Vlieg, De Aarhof, 2015

Offerte DVI, De Vlieg, 2015

Brandweer contact WoonCompas

Offerte Bruinsdeel, 2015

Ervaringsgetal WoonCompas, 2015

Elektra groenenweg, 2015

Offerte Innax complexen Helga & De Aarhof, 2015

Berekening vanuit stel posten

Vis & De Haas, 2015

Woonzorg, 2014

Berekening vanuit stel posten

Offerte Aartgears voor servicewoningen De Aarhof, 2015

Berekening vanuit stel posten

Investeringskosten wooneenheden	Kosten per wooneenheid	Aantal wooneenheden	Totale investering
Tweekamer appartementen	€ 7.460,50	12	€ 89.526,00
Driekamer appartementen	€ 19.673,50	23	€ 452.490,50
	Investering wooneenheden totaal		€ 542.016,50

Bouwkosten geen wooneenheden	Kosten per eenheid	eenheid	Aantal eenheden	Totale investering	Toelichting
Opknappen/moderniseren verkeersruimte	€ 14,00	m2	1325	€ 18.552,89	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Opknappen/Moderniseren familie/woonkamers	€ 14,00	m2	500	€ 7.000,00	Schilderwerk, herstellen incidentele schade
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Verwijderen draden a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 45,00	Prijs per uur arbeid	160	€ 7.200,00	Herstellen verwijderde a 4 man x 5 dagen x €45
Verwijderen BMI	€ 2.000,00	aanname	1	€ 2.000,00	Aanname post
	Investering geen wooneenheden totaal			€ 41.952,89	

Algemene ruimte	€ 196.976,50	Investering t.o.v. huuropbrengsten, tegen een 5% IRR o.b.v. minimale huur
-----------------	--------------	---

Bedrijfswaarde De Aarhof verzorging	Waarde	Bron
Bedrijfswaarde als investering	€ 1.388.000,00	Archief WoonCompas, waarde 2017

Financiële haalbaarheid Ruim wonen, 6.3. Investeringsbegroting

KOSTEN	-	Kostenpost	--	prijs/percentage	---	Totaal	Bron
A.		BEDRIJFSWAARDE		TOTAAL		€ 1.388.000	
		Bedrijfswaarde 2017				€ 1.388.000	WoonCompas
B.		VERBOUWKOSTEN		TOTAAL		€ 703.997	
		1 Directe kosten	€	-	€	583.969	Werkblad Huuropbrengsten
		1.1 - Sloopkosten	€	-			Werkblad Huuropbrengsten
		1.2 - Verbouwkosten wooneenheden	€	542.017			Werkblad Huuropbrengsten
		1.3 - Verbouwkosten geen wooneenheden	€	41.953			Werkblad Huuropbrengsten
		2 Algemene uitvoeringskosten		11,50%	€	67.156	
		2.1 - Algemene arbeid		3,00%			Brinkgroep
		2.2 - Bouwplaatsinrichting		1,00%			Brinkgroep
		2.3 - Bouwaansluitingen		0,50%			Brinkgroep
		2.4 - Transportmiddelen		2,00%			Brinkgroep
		2.5 - Bouwplaatsvoorzieningen		1,50%			Brinkgroep
		2.6 - Management		2,00%			Brinkgroep
		2.7 - Locatiekosten		1,50%			Brinkgroep
		3 Algemene kosten aannemer		6,00%	€	39.068	Brinkgroep
		4 Winst + risico aannemer		2,00%	€	13.804	Brinkgroep
C.		BIJKOMENDE KOSTEN		TOTAAL		€ 19.360	
		1 Overheidsheffingen		0,50%	€	3.520	Brinkgroep
		2 Leges		2,25%	€	15.840	Brinkgroep
		3 Aansluitkosten		2,50%	€	-	Brinkgroep
D.		DIRECTIEKOSTEN		TOTAAL		€ 52.800	
		1 Architect		4,00%			Brinkgroep
		2 Constructeur		2,00%			Brinkgroep
		3 Installatieadviseur		2,00%	€	14.080	Brinkgroep
		4 Projectmanagement		3,00%	€	21.120	Brinkgroep
		5 Bouwplaatstoezicht		1,35%	€	9.504	Brinkgroep
		6 Bouwkostenadviseur		0,55%	€	3.872	Brinkgroep
		7 Diverse		0,60%	€	4.224	Brinkgroep
E.		BTW		TOTAAL		€ 147.839	
		1. BTW		21,00%			
F.		ONVOORZIENKOSTEN		TOTAAL		€ 42.240	
		1 Onvoorzien kosten		6,00%	€	42.240	Aanname
G.		INVESTERING ALGEMENE RUIMTE		TOTAAL		€ 196.977	
					€	196.977	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN						€ 2.551.213	

Kostenpost	Kosten	Percentage
BEDRIJFSWAARDE	€ 1.388.000	54,4%
VERBOUWKOSTEN	€ 703.997	27,6%
BIJKOMENDE KOSTEN	€ 19.360	0,8%
DIRECTIEKOSTEN	€ 52.800	2,1%
BTW	€ 147.839	5,8%
ONVOORZIENKOSTEN	€ 42.240	1,7%
ALGEMENE RUIMTE	€ 196.977	7,7%
Totaal	€ 2.551.213	100%

http://www.wpm.nl/binaries/content/assets/wpm---website/common/bestuur/vergaderingen/a04aa_managementrapport_huisvesting_werf_nederweert.pdf
http://www.bouwplus.nl/files/3/bouwkostenraming-Voorlopig-Ontwerp_2.pdf

Financiële haalbaarheid Ruim wonen, 6.4. Exploitatiebegroting

Incides	Tarief	Aantal eenheden		Totaal	
Inflatie		1,60%	-	1,6%	
WOZ waarde	€	2.381.000	-	€	2.381.000
Investing				€	2.588.733
Jaarhuur	€	250.128	-	€	250.128
Service kosten	€	69	69	€	4.761
Huurderving 2017		20%	-	€	50.026
Huurderving		2%	-	€	5.003
Leegstand 2017		50%	6 maanden	€	125.064
Planmatige onderhoud		-	-	mjob	
Beheerkosten		-	-	exploit.br.	
OZB		0,1313%	-	€	3.126
Verzekering	€	2.228,00	1	€	2.228
Verhuurdersheffing		0,5360%	-	€	12.762
Restwaarde				€	1.752.000
IRR 5%		4,41%		4,41%	

bron
Begroting WoonCompas 2015
Administratie WoonCompas, woz 2013
Bouwkosten + Bedrijfswaarde(bouwkosten geïndexeert naar 2017)
Werkblad huuropbrengsten
Service kosten De Aarhof serviceappartementen
Ervaringsgetal aanvangsleegstand
Begroting WoonCompas 2015
Ontwikkeltijd 6 maanden, (aanname)
meerjaren onderhoudsbegroting WoonCompas
Exploitatiebegroting WoonCompas
Gemeente Rotterdam, 2015
Exploitatiebegroting WoonCompas
Aedes, 2014. Tarief verhuurdersheffing 2017
Administratie WoonCompas (grondwaarde)

Kalender jaar	Exploitatie jaar	Investing	Jaarhuur	Service kosten	Huurderving	Planmatig onderhoud	Beheer kosten	OZB	Verzekering	Verhuurdersheffing	Rente kosten	Restwaarde	Cashflow	NCW
	2017	1 €	-2.588.733 €	121.030 €	4.915 €	52.446 €	40.000 €	39.000 €	3.126 €	2.300 €	12.762 €	46.529 €	- €	-2.658.952 €
	2018	2 €	- €	262.327 €	4.993 €	5.247 €	11.000 €	40.000 €	3.279 €	2.337 €	13.385 €	43.427 €	- €	148.647 €
	2019	3 €	- €	266.525 €	5.073 €	5.330 €	8.000 €	40.000 €	3.331 €	2.374 €	13.599 €	40.325 €	- €	158.638 €
	2020	4 €	- €	270.789 €	5.154 €	5.416 €	10.000 €	42.000 €	3.384 €	2.412 €	13.816 €	37.223 €	- €	161.692 €
	2021	5 €	- €	275.122 €	5.237 €	5.502 €	9.000 €	43.000 €	3.439 €	2.451 €	14.037 €	34.121 €	- €	168.808 €
	2022	6 €	- €	279.523 €	5.321 €	5.590 €	14.000 €	44.000 €	3.494 €	2.490 €	14.262 €	31.019 €	- €	169.989 €
	2023	7 €	- €	283.996 €	5.406 €	5.680 €	127.000 €	46.000 €	3.550 €	2.530 €	14.490 €	27.917 €	- €	62.235 €
	2024	8 €	- €	288.540 €	5.492 €	5.771 €	16.000 €	47.000 €	3.606 €	2.570 €	14.722 €	24.815 €	- €	179.547 €
	2025	9 €	- €	293.156 €	5.580 €	5.863 €	37.000 €	48.000 €	3.664 €	2.611 €	14.958 €	21.713 €	- €	164.927 €
	2026	10 €	- €	297.847 €	5.669 €	5.957 €	38.000 €	50.000 €	3.723 €	2.653 €	15.197 €	18.611 €	- €	169.375 €
	2027	11 €	- €	302.612 €	5.760 €	6.052 €	31.000 €	51.000 €	3.782 €	2.696 €	15.440 €	15.510 €	- €	182.893 €
	2028	12 €	- €	307.454 €	5.852 €	6.149 €	31.000 €	53.000 €	3.843 €	2.739 €	15.687 €	12.408 €	- €	188.481 €
	2029	13 €	- €	312.374 €	5.946 €	6.247 €	31.000 €	54.000 €	3.904 €	2.782 €	15.938 €	9.306 €	- €	195.141 €
	2030	14 €	- €	317.372 €	6.041 €	6.347 €	31.000 €	56.000 €	3.967 €	2.827 €	16.193 €	6.204 €	- €	200.874 €
	2031	15 €	- €	322.449 €	6.138 €	6.449 €	31.000 €	58.000 €	4.030 €	2.872 €	16.452 €	3.102 €	1.752.000 €	1.958.682 €
	16												SOM	€ -

Rente kosten berekening			
Exploitatie duur	15 jaar		
Rente percentage	4%		
Investing	€	1.163.213	Bouwkosten (totale investering-bedrijfswaarde)

lineair					
Kalender jaar	aantal jaren	investering	aflossing	rente	Aflossing+rente
	0	€	1.163.213		
2017	1	€	1.085.665	€	77.548 €
2018	2	€	1.008.118	€	43.427 €
2019	3	€	930.570	€	40.325 €
2020	4	€	853.023	€	37.223 €
2021	5	€	775.475	€	34.121 €
2022	6	€	697.928	€	31.019 €
2023	7	€	620.380	€	27.917 €
2024	8	€	542.833	€	24.815 €
2025	9	€	465.285	€	21.713 €
2026	10	€	387.738	€	18.611 €
2027	11	€	310.190	€	15.510 €
2028	12	€	232.643	€	12.408 €
2029	13	€	155.095	€	9.306 €
2030	14	€	77.548	€	6.204 €
2031	15	€	-	€	3.102 €
			Totaal	€	372.228

annuitair					
investering	aflossing	rente	Annuiteit		
€	1.163.213				
€	1.105.121	€	58.092	€	46.529
€	1.044.705	€	60.416	€	44.205
€	981.872	€	62.832	€	41.788
€	916.527	€	65.346	€	39.275
€	848.567	€	67.960	€	36.661
€	777.889	€	70.678	€	33.943
€	704.384	€	73.505	€	31.116
€	627.939	€	76.445	€	28.175
€	548.436	€	79.503	€	25.118
€	465.752	€	82.683	€	21.937
€	379.762	€	85.991	€	18.630
€	290.332	€	89.430	€	15.190
€	197.324	€	93.007	€	11.613
€	100.597	€	96.728	€	7.893
€	-0	€	100.597	€	4.024
		Totaal	€	406.097	