VASTGOED JOURNAAL

HD | 'Nieuwe demografische ontwikkelingen vragen om innovatieve woonconcepten'

17-10-2019 10:37



Waar ooit gold dat de jeugd de toekomst heeft, zijn het tegenwoordig vooral de senioren die deze rol opeisen. Mede dankzij de ‘dubbele vergrijzing’: niet alleen neemt hun aandeel in de totale bevolkingsopbouw toe, maar ook de gemiddelde leeftijd doet dat. Bouwen voor senioren wordt dan ook steeds belangrijker. Met andere woorden: nieuwe demografische ontwikkelingen vragen om nieuwe oplossingen. Om innovatieve woonconcepten en een andere aanpak.

“Het is ook een bijzonder project, omdat het zich richt op een doelgroep die zelf huurt".

Het zal zo’n tien jaar geleden zijn geweest dat het bij HD begon te dagen dat de vergrijzing kansen bood op het gebied van vastgoedontwikkeling. Mark Logtenberg, commercieel manager zorgvastgoed: “Op dat moment bereikte een groot deel van de babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd en ging het begrip vergrijzing een steeds belangrijker rol spelen op tal van terreinen. Waarbij wij vooral op het gebied van vastgoedontwikkeling mogelijkheden zagen.”

VASTGOED JOURNAAL



Inspirerende plekken creëren voor iedereen

Mark Logtenberg schetst met zijn opmerking kort en krachtig een belangrijke karakteristiek van de huidige positionering van het Rotterdamse HD. Vastgoedjournaal gaat erover in gesprek met hem en zijn collega's Carolien Vermaas en Martijn Verhagen. Want het is iets wat ons allemaal, vroeg of laat aangaat. Carolien Vermaas is directeur senioren & zorghuisvesting; Martijn Verhagen is als architect verbonden aan HD architecten, het eigen architectenbureau van HD. Met dat laatste wordt ook meteen duidelijk hoe serieus HD haar missie neemt, die luidt: inspirerende plekken creëren waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Senioren- en zorghuisvesting ontwikkelen en ontwerpen is dan ook niet alleen maar een verdienmodel, om het plat te zeggen, maar wordt door HD gezien als een maatschappelijke taak. Het vergt bovendien veel kennis van zaken. Dat doe je er niet zomaar even bij, zeker niet wanneer er sprake is van wonen in combinatie met zorgverlening. Een mix waarmee HD inmiddels volop ervaring heeft.

"Het is voor ons het eerste gerealiseerde project waarbij we voor heel specifieke doelgroep, namelijk senioren met dementie, hebben gebouwd."

Carolien Vermaas voorspelt dan ook dat HD over vijf jaar nog veel meer actief is op het gebied van woon/zorgcomplexen. Vermaas: "Wij hebben inmiddels de nodige ervaring opgedaan en weten steeds beter wat wel en niet kan. Het is dus niet alleen maar inspelen op de marktvraag, maar ook kijken naar waar wij goed in zijn. Wij gaan de discussie aan met de zorgexploitant, waarbij we oplossingen aandragen vanuit onze expertise, met aandacht voor de eindgebruiker."

VASTGOED JOURNAAL



Martha Flora Hillegersberg

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Carolien Vermaas

Een mooi voorbeeld van zo'n complex waarin wonen en verzorgen wordt gecombineerd, is het de afgelopen zomer opgeleverde Martha Flora Hillegersberg. Dit complex realiseerde HD in opdracht van Martha Flora, een nieuw zorgconcept voor mensen met alzheimer of een andere vorm van dementie. Mark Logtenberg: "Wij kwamen in 2013 in contact met grondlegger Marco Ouwehand die in Rotterdam op zoek was naar een plek waar een verpleeghuis van Martha Flora zou kunnen worden gerealiseerd. Wij waren op dat moment bezig met de Noordsingelgevangenis, waar toen ook nog het Huis van Bewaring stond." In eerste instantie leek de locatie Noordsingel (red. Nu: Tuin van Noord) uitermate geschikt voor Martha Flora, totdat de Salvatorkerk in Hillegersberg op het pad kwam van HD en dit een veel betere plek voor een dergelijke voorziening leek te zijn. Om een lang verhaal kort te maken: uiteindelijk werd de Salvatorkerk gesloopt en werd op de vrijgekomen plek Martha Flora Rotterdam-Hillegersberg gerealiseerd. Een heel specifiek product, bedoeld voor een heel specifieke doelgroep.

Mark Logtenberg: "Het is voor ons het eerste gerealiseerde project waarbij we voor heel specifieke doelgroep, namelijk senioren met dementie, hebben gebouwd." Waar Carolien Vermaas aan toevoegt: "Het is ook een bijzonder project, omdat het zich richt op een doelgroep die zelf huurt. Het is dus niet intramuraal." Naast woongroepen voor ouderen met dementie met mooie ontmoetingsruimtes, zijn er ook 5 appartementen toegevoegd, zodat echtparen kunnen blijven samenwonen als een van beiden gaat dementeren en dagbesteding of verpleging nodig heeft. Er werd mede gekozen voor Hillegersberg, omdat HD het belangrijk vindt dat een woon/zorgcomplex aansluiting moet hebben met de omgeving en zich in eerste instantie daarop richt wat betreft de toekomstige bewoners. Dat blijkt te kloppen nu het complex in gebruik is genomen.

VASTGOED
JOURNAAL



Martijn Verhagen

Carolien Vermaas: “Op die manier blijven bewoners in hun eigen, vertrouwde omgeving. Dat versterkt het thuisgevoel en de sociale verbindingen die er zijn.” Ook qua architectuur sluit het complex aan bij de omgeving, aldus architect Martijn Verhagen: “Hillegersberg is een typische jaren ’20/’30 wijk, een herkenbaar Rotterdams tuindorp. Inspiratie is hierbij gevonden in het oeuvre van architect Frank Lloyd Wright. Een tijdloze architectuur stijl die past in de wijk en tevens aansluit bij de specifieke beleving van de bewoners met dementie. Martha Flora Hillegersberg sluit daarop aan, zodat het gebouw verweven is met de bestaande stedenbouwkundige context. Karakteristiek is het gebruik van baksteen, een heel vertrouwd, tactiel materiaal dat het thuisgevoel onderstreept.”

Een geïntegreerde seniorenvoorziening in een wijk is de toekomst
Terugkomend op de stelling dat je, paradoxaal gezegd, met bouwen voor ouderen niet vroeg genoeg kunt beginnen, heeft er ook toe geleid dat HD zelf actief aan de slag is gegaan met de uitdagingen voor deze kwetsbare doelgroep. Mark Logtenberg: “Martha Flora Hillegersberg heeft ons duidelijk gemaakt dat een geïntegreerde senioren voorziening in een wijk de toekomst is. Wij zijn om ons heen gaan kijken waar kansen en mogelijkheden lagen. Eén van de gemeentes die we zelf actief hebben benaderd is Blaricum. Deze gemeente was bezig met de ontwikkeling van de Blaricummermeent, een project van zo’n 1000 nieuwe woningen, waarin totaal geen voorzieningen voor ouderen waren opgenomen. Verpleeghuisachtige voorzieningen.

Wij hebben daar Zorgvilla Blaricum voor ontwikkeld.” Volgens Logtenberg is die gezonde mix van ouderen en jongeren heel belangrijk. Het is volgens hem belangrijk dat je ouderen niet wegstopt, maar onderdeel laat zijn van de wijk. Carolien Vermaas: “We moeten Sun City-achtige toestanden voorkomen en als we niet uitkijken zijn straks de oude wijken van de jaren zeventig de Sun Cities van Nederland. Een mix van jong en oud is belangrijk.”

Gebieden laten floreren
Ook als het gaat om transformatieprojecten kijkt HD allereerst naar de omgeving, zoals dat bijvoorbeeld is gedaan bij Revalidatiehotel Laurens Intermezzo Zuid, een innovatief zorgcomplex in Rotterdam-Zuid, waar mensen onder professionele begeleiding kunnen revalideren na een operatie, ongeval of ernstige ziekte. Martijn Verhagen: “Laurens Intermezzo is een revalidatiehotel in Rotterdam-Zuid in een buurt die bekend stond als een verwaarloosd stukje stad, een rommelig jaren '50 bedrijventerrein. Wij hebben onder meer door een transparante plint met daarin verschillende openbare functies geprobeerd met dit bestaande gebouw een relatie met de omgeving te creëren. Door deze functies, zoals een openbaar grand café, stimuleer je ontmoetingen tussen mensen. Belangrijk. Want volgens ons kan een gebouw op die manier iets teruggeven aan de wijk.”

VASTGOED JOURNAAL



Integratie en interactie: de levensloopbestendige wijk
Overigens is HD niet alleen maar actief op het gebied van innovatieve woon/zorgcomplexen, maar ontwikkelde en ontwierp het ook een hoogbouwproject als up:town Rotterdam: kleine flexibele lofts, koppelbaar tot riante appartementen, alle met buitenruimte. En De Hoge Regentesse, een woontoren met bedrijfsruimte in Den Haag.

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Mark Logtenberg

Mark Logtenberg: “Binnenstedelijke ontwikkelingen vormen inderdaad een ander speerpunt van ons. Ook die vereisen visie, want tussen het begin van een ontwikkeling en de uiteindelijke oplevering zit een periode van soms tien jaar. Toen wij bijvoorbeeld begonnen met up:town Rotterdam waren beleggers afwachtend en zagen ze het nog als een spannend product. Nu past het helemaal in de tijdgeest.” En over visie gesproken: stedelijke inpassingen zullen steeds belangrijker worden, ook voor seniorencomplexen, aldus Mark Logtenberg, Carolien Vermaas en Martijn Verhagen. Kernwaarden daarbij zijn gemengde functies en gemengde groepen gebruikers, waarbij het begrip ontmoeting centraal staat.

Mark Logtenberg: “Er moet gelegenheid tot ontmoeten zijn. Het gaat om integratie en interactie.” Waar Carolien Vermaas lachend aan toevoegt: “Wie van de senioren wil er niet boven een Hema of een Albert Heijn wonen?! De ouderen weer in het hart van de samenleving en niet meer weggestopt aan de randen.”

Redactie