

Alles binnen handbereik voor de senior

WONEN, WELZIJN, WELLNESS
EN DAN PAS ZORG

Forta heeft vorig jaar in Zwijndrecht een groot gerenoveerd en verbouwd complex opgeleverd speciaal voor senioren. Onderdeel van het complex is een sport- en wellnesscentrum, compleet met zwembad en alle denkbare faciliteiten. Forta was pionier met het risicovolle project. Het concept heeft al navolging. Hoe organiseer je zo'n seniorenvillage?

Tekst: Han Neijenhuis, foto's: Michel Campfens, Haarlem.





Meer dan een nieuw jasje hebben de flatgebouwen Eemstein en Zonnestein in Zwijndrecht gekregen. Forta heeft ze ingrijpend gemoderniseerd, opgetopt en voorzien van twee woontorens. Rechtsboven: de flats in hun oorspronkelijk staat en op de foto rechts onder de seniorenvillage na de moderniseringsoperatie. Links: het Live & Leisurecentrum dat een centrale functie in het complex heeft.



FOTO: SJAAK HENSELMANS, AMSTERDAM, ONTWERP: KOKON, ROTTERDAM

Het grote seniorencomplex Eemstein-Zonnestein in Zwijndrecht valt vanaf ver al op. Vooral de hoogste van de twee woontorens is met z'n 70 meter een blikvanger. Maar ook de Zuid-Europese vormgeving en de moderne gevels van het complex trekken de aandacht. Het gebouw omvat nu 444 huur- en 134 koopappartementen. Het lijkt in niets nog op het vroeger grijze flatcomplex.

Aan dit project van 56 miljoen euro ligt een bijzonder concept ten grondslag. De basis is simpel: het gaat om wonen, welzijn en zorg. En nadrukkelijk in die volgorde, stelt Dyon Aldenhoven, manager Vastgoed bij Forta. 'Welzijn eerst. Actieve mensen hebben minder snel zorg nodig, is onze filosofie.' Het idee komt van Forta-directeur Ben Meijering en Michael van der Velden, adviseur bij organisatieadviesbureau AEF en voormalig ad-interimmanager bij de corporatie. Essentieel onderdeel van Eemstein-Zonnestein is het nieuwe Live & Leisurecentrum Capital Sports. Daarin zijn voor-

zieningen op het gebied van welzijn, wellness, sport en zorg ondergebracht. Opvallend zijn het overdekte zwembad met beweegbare bodem en de hypermoderne fitnessruimtes. Daarnaast zijn er onder meer een sauna, een fysiotherapeut, een zorgkantoor, een schoonheidssalon en een restaurant gevestigd. De actieve, 350 leden tellende huurdersvereniging heeft er een riante ontmoetingsruimte.

KOOP

De twee flatgebouwen, Eemstein en Zonnestein, zijn gemoderniseerd en opgetopt met elk 28 duurdere koopwoningen. Tegen beide flats heeft Volker Wessels, Forta's bouwpartner in dit project, voor eigen risico een woontoren gebouwd, met in totaal 78 koopappartementen. Forta heeft hiervoor de grond verkocht en daarvan het Live & Leisurecentrum half gefinancierd. Het bedrijf Capital Sports huurt het sportgedeelte voor minimaal 15 jaar. Bewoners van huurappartementen kunnen voor een gereduceerde maandprijs van 27,50 euro

onbeperkt sporten. Bij nieuwe huurders zit het goedkope abonnement automatisch in de servicekosten.

Het leisurecentrum is ook openbaar toegankelijk. De Bakens grenst aan de nieuwbouwwijk Volgerlanden. Dat maakt de exploitatie voor Capitol Sports haalbaar. Inmiddels heeft het sportcentrum ruim 1.700 leden. Ongeveer de helft van de huurders in het wooncomplex is lid. Aldenhoven: 'Een aantal bewoners is wat afwachtend. Maar de animo groeit. Mensen die zijn geweest, gaan overstag.'

'Actieve senioren hebben minder snel zorg nodig'

NIET VERKOCHT

Dat afwachtende past bij het relatief kleine Zwijndrecht, stelt hij. Naast de huidige economisch slechte tijd, is dat mede de oorzaak dat 40 procent van de koopappartementen nog niet is verkocht. Mensen willen het eerst zien. Bovendien hing er ook aan de koopwoningen aanvankelijk een 55-pluslabel. Dat heeft jongere woningzoekenden afgeschrikt. Toch spreekt Dyon Aldenhoven niet van een te ambitieus project. 'Het is zeker ambitieus, maar niet té. Belangstelling is er nog steeds. De koopwoningen kunnen nu worden gehuurd. Over twee jaar zijn alle woningen verkocht of verhuurd, daarvan ben ik overtuigd. Leegstand scheelt ons inderdaad cash-flow, maar Forta denkt op de lange termijn. We hebben veel kwaliteit toegevoegd, de vastgoedwaarde is flink gestegen, de exploitatieperiode enorm verlengd. Daarom kon het zonder huurverhoging. De verkoop zit wat tegen, maar financieel kan het uit.' Een eventuele volgende keer zou Forta sommige zaken anders aanpakken. Mede

vanwege het experimentele optoppen, waarbij de koopwoningen op een relatief lichte staalconstructie op het dak zijn gebouwd, heeft de bouw vertraging opgelopen. Bewoners op de bovenste verdieping hebben lang overlast gehad. Aldenhoven: 'Tijdelijk uitverhuizen was voor hen beter geweest. Ook hebben we vanwege de vertraging veel moeten uitleggen aan vroege kopers. We hadden later in de verkoop moeten gaan.' Bij dit soort omvangrijke projecten zijn volgens hem partners nodig die op de lange termijn durven kijken, zoals Volker Wessels, maar ook Capital Sports, die 15 jaar huurt. Daarnaast is een gedegen projectvoorbereiding belangrijk. 'We hebben alle afspraken goed vastgelegd. Dat is soms vervelend, maar uiteindelijk een heel solide basis.' Forta heeft intensief gecommuniceerd met de bewoners. Ook dat heeft positief gewerkt. 'We hebben veel aan voorlichting gedaan, goed naar ieders klachten geluisterd en zonodig netjes planschade uitgekeerd. ▶

Trots

Forta, Volker en Kokon Architectuur & Stedenbouw organiseren elk kwartaal een informatiebijeenkomst om kennis en ervaringen over Zonnestein-Eemstein te delen. Kokon-directeur Ron van Leeuwen stelt dat de drie partijen trots zijn op De Bakens: 'Mensen kunnen zich hier ontplooiën, contact hebben, zich veilig voelen. Daar gaat het allereerst om. Ook voor mij als architect.' Niettemin is Van Leeuwen ook content met zijn ontwerp. 'We hebben een saai, massaal complex teruggebracht naar de menselijke maat. Met een warme kleurstelling, afwisselende materialen en balkons, mooie overstekken, noem maar op. De woningen hebben een eigen identiteit. Met het leisurecentrum als verbindende factor tussen de gebouwen.'



Alle buurtbewoners kunnen deelnemen aan de activiteiten in het leisurecentrum. De bewoners van de seniorenvillage tegen gereduceerd tarief. Rechts onder: het leisurecentrum staat naast de flats.

Tegenstanders houd je altijd, maar veruit de meerderheid vindt het resultaat geweldig.'

WOONSTAD

Woonstad Rotterdam heeft in het project Bramanteplein e.o. in de Rotterdamse deelgemeente Prins Alexander de term Live & Leisure vertaald in Fit & Spleisure. Maar verder verschillen Bramanteplein en Zonnestein-Eemstein niet wezenlijk. Overigens wordt Woonstad, evenals Forta, door adviseur Michael van der Velden bijgestaan. Het leisureplan voor Bramanteplein

bestond dus al voordat Woonstad Zonnestein-Eemstein had gezien. Maar inmiddels is de Rotterdamse corporatie met diverse belanghouders naar Zwijndrecht afgereisd. 'Zonnestein-Eemstein inspireert iedereen. Forta heeft enorm pionierswerk verricht', zegt Jenny Vermeeren, regiodirecteur Centrum/Alexander van Woonstad. De locatie Bramanteplein omvat vier flatgebouwen met in totaal 660 seniorenwoningen, ontmoetingscentrum Prinsenhof en het verouderde Alexanderzwembad. Woonstad wil de woongebouwen renoveren, daarbij

nieuwe koopappartementen bouwen en het zwembad upgraden tot een modern leisurecentrum, met onder meer mogelijkheden voor ontmoeting, zwemmen, activiteiten, fitness en wellness. Bramanteplein moet een bruisend centrum voor senioren uit de omgeving worden. Leven en genieten staan centraal, hulp en zorg worden gegarandeerd.

STERK

Woonstad concentreert zich op het vastgoed. Voor het commerciële leisuregedeelte wordt een langdurige huurovereenkomst aangegaan met Optisport, een landelijke speler op dit gebied. Daarnaast wordt samengewerkt met de actieve vrijwilligersorganisatie De Prinsenhof en zorgorganisaties Pameijer en Laurens. Vermeeren stelt dat zowel Woonstad als Optisport profijt moeten hebben van de samenwerking. 'Wij willen dat ons vastgoed in waarde stijgt en onze huurders met een breed marktconform dienstenaanbod extra kwaliteit van leven bieden. Optisport is verzekerd van een bepaald aantal klanten. Bovendien is er in de directe omgeving voldoende commerciële afzet voor Optisport. Zo maken we elkaar sterk.'

Regiodirecteur Vermeeren beaamt dat Bramanteplein veel gelijkenissen vertoont met De Bakens, maar meent dat ieder project maatwerk vraagt. 'Het gaat ons allereerst om de doelgroep senioren. Maar een project moet ook aansluiten bij de vraag van de omgeving. Bij Bramanteplein combineren we de ambitie van de deelgemeente om het Alexanderbad te upgraden met onze eigen ambitie. In vergelijking met Zwijndrecht betekent dat meer openbaar zwemmen.' Woonstad ziet Bramanteplein als pilot. Hierna verwacht de corporatie een soortgelijk concept op meerdere plaatsen in Rotterdam te realiseren.

WATERINGEN

Net als bij het Bramanteplein is ook het project Villa-Aquarius van Wonen Wateringen en ontwikkelaar Van Mierlo Planontwikkeling financieel deels afhankelijk van de verkoop van nieuwe koopwoningen. Daar zitten risico's aan, erkennen Jenny Vermeeren en directeur André van den Berg van Wonen Wateringen. Maar beiden verwachten dat de markt straks weer aantrekt en ze zijn overtuigd van de kwaliteit van het leisureconcept.

Villa-Aquarius betreft de herontwikkeling van het vooroorlogse openluchtbad De Waterman, midden in Wateringen. Wonen Wateringen en Van Mierlo hebben een plan voor de locatie ontwikkeld. Dat voorziet in een gloednieuw centrum met onder meer een zwembad, fitness, wellness, horeca en zorgdiensten en circa 150 gevarieerde, voor ouderen geschikte appartementen, waarvan circa 70 procent koop. Als de gemeente Westland het plan goedkeurt, hoopt Wonen Wateringen in 2011 te starten met de bouw. André van den Berg heeft inspiratie opgedaan bij Forta. 'In Zwijndrecht werkt het. Dat motiveert ons enorm.' Wonen Wateringen houdt het leisurecentrum grotendeels in eigendom. Het drie miljoen euro kostende zwembad, dat wordt gefinancierd uit de koopwoningen, wordt straks overgedragen aan een stichting. Voor commerciële voorzieningen als de sauna, fitness en de horeca zoekt de corporatie huurders. Voorwaarde is dat er veel activiteiten voor ouderen zullen zijn, stelt Van den Berg. 'Ouderen zijn vitaal en actief, dat willen we faciliteren. Maar het leisurecentrum is ook

toegankelijk voor de 10.000 mensen in het dorp. Dat maakt de exploitatie van alle voorzieningen aantrekkelijk.' De corporatie heeft wat dat betreft goede ervaringen, want drie jaren geleden heeft het een klein appartementencomplex in Kwintseul gemoderniseerd, er zes woningen bovenop gezet en op de begane grond een sportschool gerealiseerd. Daar kunnen alle oudere huurders tegen een gereduceerde prijs sporten. De renovatie is gefinancierd door de verkoop van de nieuwe woningen. Dat optoppen is overigens financieel tegengevallen, zegt Van den Berg. 'Het is enorm gecompliceerd. We zouden het niet snel weer doen.' Veel huurders maken gebruik van de sportschool. De exploitant heeft inmiddels een tweede vestiging geopend. Eigenlijk kan Wonen Wateringen de kunst van het leisureconcept dus bij zichzelf afkijken? 'Met het project in Kwintseul waren wij misschien wel pionier', zegt Van den Berg. 'Dat heeft positief uitgedaakt. Maar Villa-Aquarius is veel omvangrijker. Daarbij is de ervaring van Forta voor ons heel nuttig.' ◀

Nominaties

Zonnestein-Eemstein is genomineerd voor de Nationale Renovatieprijs van het kenniscentrum voor de woning- en utiliteitsbouw, SBR. Andere genomineerden zijn de projecten De Dichterlijke Vrijheid in Rotterdam en Jobsveem Rotterdam. De winnaar wordt 13 mei bekendgemaakt. Daarnaast is het *Verzorgd wonen project*

van zorginstantie de Swinhove Groep genomineerd voor de Excellence in Ageing Services Award 2009, een prijs van de International Association of Homes and Services for the Ageing. *Verzorgd wonen* wordt ook aangeboden in Zonnestein-Eemstein. Deze zomer zal in Londen de prijs aan de winner worden overhandigd.

