



Openhuizenroute zorgvastgoed

Bezichtiging van nieuwe woonzorgvormen voor ouderen

branchevereniging van zorgorganisaties
verpleeghuiszorg | zorg thuis | revalidatie en herstel | jeugd

De zorg voor wonen

De groei van het aantal ouderen, de stijging van de vraag naar zorg en het tekort aan zorgmedewerkers vraagt om ingrijpende veranderingen in wonen en zorg voor ouderen. Nieuwe woonzorgvormen zijn hard nodig om ouderen in de toekomst beschikbare en betaalbare zorg te kunnen bieden.

Want goede zorg voor ouderen is veel meer dan alleen verpleeghuisplekken creëren. De huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen vragen actie van de landelijke politiek, gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en publieke en private partijen op lokaal en regionaal niveau. Zorgorganisaties zijn hier al op allerlei manieren mee bezig. Ik neem u graag mee op een openhuizenroute langs verschillende voorbeelden.

Tussen wal en schip

Visie, visie, visie, noemt één van de geïnterviewden in deze bundel het. Er is momenteel een groot gat tussen zelfstandig wonen voor ouderen en het verpleeghuis. Ouderen die weinig professionele zorg nodig hebben, vallen tussen de wal en het schip sinds de afbouw van de traditionele verzorgingshuizen. Op dit moment woont 71% van de 90-plussers zelfstandig. Maar veel van hen wonen in huizen die niet geschikt zijn om oud in te worden of zorg te ontvangen. Denk aan steile trappen, kleine badkamers of weinig voorzieningen in de buurt. Steeds vaker belanden ouderen op de spoedeisende hulp van het ziekenhuis door een valpartij thuis.

Nieuwe oplossingen

ActiZ pleit ervoor om te investeren in passende en nieuwe woonvormen waar ouderen zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Ook wanneer zij zorg nodig hebben. Een flexibel gebruik van vastgoed is hierbij essentieel. Geschikte woningen voor ouderen moeten in de toekomst ook bruikbaar blijven

wanneer de zorgvraag of de doelgroep veranderd. Meer technologie in huis en slimme combinaties tussen professionele zorg en informele zorg thuis voorkomen dat ouderen een beroep doen op verpleeghuiszorg. Samenwerking voor dit alles is essentieel. Tussen zorgorganisaties, gemeenten en woningcorporaties maar ook met het ministerie van VWS en Binnenlandse Zaken en de zorgkantoren. Maar het is ook nodig maatschappelijke verwachtingen over de oude dag bij te stellen. Ouderen moeten tijdig nadenken over hoe ze later willen wonen, hoe ze oud willen worden, welke rol ze voor zichzelf zien in de samenleving en hoe ze hun eigen netwerk hierbij betrekken. Deze uitgave laat zien dat er al veel gebeurt, maar kijkend naar de vergrijzing hoop ik dat het op veel meer plekken navolging krijgt.

Mireille de Wee

Voorzitter ActiZ kerngroep Wonen en Zorg



Inspirerende voorbeelden

Deze openhuizenroute laat zien dat er al heel veel gebeurt in de sector. Met 30 voorbeelden van zorgorganisaties uit het hele land, ingedeeld in 6 verschillende categorieën, willen we u inspireren en enthousiasmeren zodat er nog veel meer verschillende woonvormen voor ouderen komen. ActiZ wenst u een mooie bezichtiging.

Klik op één van de paginacijfers om naar de categorie te gaan.



Tussen thuis en verpleeghuis






Intensieve zorg



Inclusieve wijk




Diversiteit

Duurzaamheid




Technologie en vernieuwing




Inclusieve wijk

Een inclusieve wijk stimuleert sociale cohesie en een actieve deelname aan de samenleving. Iedereen hoort erbij ongeacht leeftijd, geslacht, afkomst of beperking. In deze categorie wordt een aantal voorbeelden beschreven van woonvormen die de wijk en de community als uitgangspunt hebben.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

Onze buurt
De Posten in
Enschede

Wonen, Zorg
en Ontmoeten
in Haarlem

De Finke
in Koudum

De Nieuwe
Lindescote in
Linschoten

Proeftuin Ruwaard
in Oss

ONZE BUURT DE POSTEN IN ENSCHEDE

Samen wonen in de wijk van de toekomst

Kenmerken

Zorgorganisatie:	De Posten
Plaats:	Enschede
Naam project:	Woonpark de Posten
Samenwerking:	Gemeente Enschede, Woningcorporaties Domijn en Woonzorg Nederland
Doelgroep:	Mix van bewoners ongeacht leeftijd, geslacht, afkomst of beperking
Aantal woningen:	Niet van toepassing
Fase:	In ontwikkeling



‘Wij willen van De Posten een wijk maken die klaar is voor de toekomst. Die de grote toename aan ouderen en hun veranderende zorgvraag het hoofd kan bieden. Een inclusieve wijk waarin iedereen kan leven en wonen op zijn of haar eigen manier. Waarin mensen zichzelf kunnen zijn en omkijken naar elkaar. Met alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, behandeling, ontmoeting en activiteiten binnen handbereik. Een wijk waar je prettig woont, veilig opgroeit en fijn oud kan zijn en worden. Waarin mensen voor elkaar zorgen als dat nodig is.’

Met inclusie als inspiratie en de nieuwbouwplannen als concrete aanleiding werkt De Posten momenteel nauw samen met de gemeente Enschede, woningcorporatie Domijn, Woonzorg Nederland en de provincie Overijssel aan ‘Onze buurt de Posten’. Een programma met grote en kleine initiatieven om van De Posten een nog fijnere en inclusieve wijk te maken. Voor iedereen die er woont of te gast is. De belangrijkste succesfactor daarbij is: we doen het samen. Dat is waar Zarina Dihal, wijkregisseur bij de gemeente Enschede, Daphne Toorman, consulent wijkbeheer bij Domijn en Ank Braspenning, beleidsadviseur bij De Posten voor gaan. Ieder vanuit hun eigen werkveld, maar met een gedeeld verantwoordelijkheidsbesef en de juiste drive om er een succes van te maken.

Over de muren

‘Onze organisaties zijn natuurlijk totaal verschillend maar we staan wel voor dezelfde opgaven. We hebben allemaal te maken met zaken als vergrijzing, een toenemende zorgvraag, langer zelfstandig wonende ouderen en duurzaamheidsvraagstukken. Het is de kunst om die opgaven leidend te laten zijn en over de muren van onze eigen organisatie heen te zoeken naar antwoorden op deze maatschappelijke vraagstukken.

Wonen, zorg en welzijn

‘Eigenlijk is het balletje gaan rollen toen De Posten vorig jaar met het visiedocument ‘Woonpark de Posten’ kwam. Daarin werden ideeën gepresenteerd over de herontwikkeling van het gebouw en het terrein. De Posten wil haar nieuwbouwopgave breed benaderen. Niet alleen als zorgleverancier maar als voorziening voor de hele buurt, met flexibele vormen van wonen, zorg en welzijn. Dit visiedocument leverde veel gespreksstof op en van het een kwam het ander.’

Gesprekken op straat

‘De stenen waren dus eigenlijk een mooie aanleiding om het over mensen, wensen en wonen te hebben. Met professionals én bewoners. Hoe woon je nu, hoe wil je straks wonen, waar droom je van, wat is fijn in de wijk en wat juist niet? Als je een buurt wilt waarin iedereen meedoet, een inclusieve wijk dus, dan begint dat al op straat met zulke vragen en gesprekken. Wij zijn de straat opgegaan met een ijscokar en hebben plekken opgezocht waar veel mensen komen zoals de kinderboerderij, het stembureau, het sportveld en verschil

‘De belangrijkste succesfactor: we doen het samen!’

lende bijeenkomsten en evenementen. Hierdoor kregen we een heel realistisch en representatief beeld van wat er leeft. Samen met alle input uit eerdere sessies met bewoners hebben we deze input gebundeld en als basis gebruikt voor het opstellen van een visie voor 'Onze buurt de Posten.'

Begripvol samen leven

'Door de gesprekken met bewoners leer je elkaar als organisatie ook beter kennen en vinden. De traditionele kokers verdwijnen vanzelf als je het hebt over idealen en zorgen die je met elkaar deelt. De rode draad uit alle gesprekken met bewoners en partners in de wijk hebben we vertaald in een visie voor de buurt. De samenhang daarvan hebben we na een aantal sessies uitgetekend in een grote illustratie. We willen allemaal investeren in een vitale en gezonde wijk en betere voorzieningen om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Dat betekent begripvol samen leven in een duurzame wijk waarin aandacht is voor klimaat, energie en biodiversiteit.'



Klein en makkelijk toepasbaar

'Nu de visiefase is afgerond, zijn we volop bezig met de vertaling naar de praktijk bezig. Soms al zichtbaar en soms nog niet. De aanpak en initiatieven die tot stand komen, hebben een uiteenlopend karakter en verschillen in omvang. Het hoeft niet altijd groots en meeslepend te zijn. Een kleine en makkelijk toepasbare maatregel kan al een groot effect hebben. Denk aan de plaatsing van een picknicktafel of het dementievriendelijk maken van de bewegwijzering. Andere vraagstukken zijn meer abstract en vragen qua initiatieven en betrokkenen om een andere aanpak. Bijvoorbeeld als het gaat over het energievraagstuk of over biodiversiteit. Om het overzicht en de samenhang te bewaken, ook tussen de verschillende thema's en organisaties, gaan we alle activiteiten en initiatieven in een aantal programma's bundelen.'

IJscokar wordt seizoenskar

'Een mooi voorbeeld van een klein initiatief met een groot effect is de ijscokar. Vanuit de wijk is de vraag gekomen om deze vaker in te zetten. Zodra de bel rinkelt weet iedereen in de wijk: er is ijs. Een leuke en laagdrempelige manier die bevordert dat mensen de deur uit komen, een korte wandeling maken of aanspraak hebben met de burens of andere ijsliefhebbers. En wie weet waar dat weer toe leidt. Daarom gaan we de kar inzetten als vast ontmoetingsmiddel. In de winter met warme chocomel en poffertjes en in de zomer met ijs. En als de samenwerkende organisaties om de beurt ijs gaan scheppen, heb je net weer even een ander gesprek met bewoners of cliënten. Dan komen ze straks niet alleen voor een ijsje maar ook voor vragen over de huur of de thuiszorg. Dat zou mooi zijn.'

Lef en vertrouwen

'Veel is nog toekomstmuziek en we hebben ook nog niet overall antwoorden op. Bijvoorbeeld over de best passende organisatievorm of de haalbaarheid van bepaalde toekomstdromen. Maar de kracht zit in de samenwerking, het gedeelde urgentiebesef en de wil om over de eigen organisatiegrenzen heen te kijken. Daar is lef en vertrouwen voor nodig. En dat hebben we!'



Wonen, Zorg en Ontmoeten in Haarlem

Zorgorganisatie:	Stichting Sint Jacob
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Ouderen met een zorgvraag
Aantal woningen:	160 appartementen voor ouderen met een intensieve zorgvraag, 20 appartementen voor ouderen met een tijdelijke zorgvraag en 70 rolstoel- en zorgtoegankelijke woningen voor ouderen die zelfstandig wonen
Fase:	In ontwikkeling

De nieuwbouw van Wonen, Zorg en Ontmoeten in Haarlem speelt in op een grote variatie in het zorgaanbod. Stichting Sint Jacob realiseert hier 160 appartementen voor ouderen met een intensieve zorgvraag, 20 appartementen voor ouderen met een tijdelijke zorgvraag, 70 rolstoel- en zorgtoegankelijke woningen voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen en een aantal multifunctionele ontmoetingsruimten voor alle wijkbewoners.

Een integraal onderdeel van Wonen, Zorg en Ontmoeten vormen de nieuwe toepassingen van huisautomatisering op het gebied van veiligheid, vrijheid, optimale dienstverlening en communicatie voor de bewoners en de zorgmedewerkers. Alle ruimtes worden nagenoeg energieneutraal gebouwd, gaan minimaal 40 jaar mee en zijn in de toekomst ook bruikbaar voor andere

(woon)functies. In het gebied komen tevens een kinderdagverblijf, een brasserie, een huisarts, een apotheek, een fysiotherapiepraktijk en een bakkerij. Hiermee wordt de buurt het gebied ingetrokken. Daarmee gaat het leven van de bewoners van Wonen, Zorg en Ontmoeten zo veel mogelijk door als voorheen.

DE FINKE IN KOUDUM

Foar en mei elkaor in Fryslân

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Patyna
Plaats:	Koudum
Naam project:	Finke
Samenwerking:	Gemeente Koudum, dorpsbelangen, kerken en inwoners van Koudum, Sweco en Kaw architecten
Doelgroep:	Ouderen met een zware zorgvraag
Aantal woningen:	5 zorgvilla's met 8 bewoners elk
Fase:	In ontwikkeling. Eind 2020 realisatie van deel 1



'Mei elkoar' zeggen ze in Friesland. Met elkaar. Het is een even natuurlijke als noodzakelijke manier van werken voor Machiel Talsma en Hans van Esschoten, respectievelijk programmamanager en projectleider huisvesting bij Patyna, een organisatie die zorg, welzijn en huisvesting biedt aan ouderen in Friesland. Dat gebeurt onder meer in wooncentrum Finke in Koudum. Daar nadert de voltooiing van een nieuw wooncomplex van 5 kleinschalige zorgvilla's met in totaal 40 plaatsen. 3 villa's zijn voor ouderen met dementie en 2 voor ouderen met lichamelijke klachten maar ze kunnen in de toekomst naar behoefte ook anders worden ingevuld.

De nieuwe Finke wordt gebouwd via het concept kleinschalig wonen waarbij het verschil met thuis zo klein mogelijk is. De bewoners en de zorgmedewerkers vormen samen de huishouding. Wassen, koken en schoonmaken doen ze met elkaar. 'Ons uitgangspunt is altijd geweest dat het nieuwe woonconcept flexibel moest zijn. Dat betekent dat de woningen makkelijk zijn aan te passen. Tussentijds of voor hun 2^e leven, over zo'n 40 jaar, aan de dan geldende behoefte en eisen binnen de zorg of voor gewoon wonen', aldus Talsma.

Levendig en aantrekkelijk

Het is een lang en intensief traject geweest van de eerste ideeën en plannen in 2010 tot de verwachte in gebruik name van de eerste fase begin 2021. De relatie met de gemeente en de mensen uit het dorp is ondanks de nodige hobbels en tegenslag volgens Talsma altijd goed en constructief gebleven. 'Mei elkoar' symboliseert de samenwerking tussen Patyna, de gemeente, de kerken, het Dorpsbelang en de inwoners. We hebben allemaal baat bij een goede ouderenvoorziening in Koudum en omgeving. Dat houdt het dorp levendig en aantrekkelijk en het zorgt ook voor werkgelegenheid.'

Compleet zorgcluster

Het belang van een goede ouderenvoorziening gaat ook verder dan Koudum. 'Koudum is een dorp met ongeveer 3500 inwoners en heeft een bedieningsgebied van zo'n 10.000 mensen. Daar vallen ook steden als Hindelopen en Stavoren onder, beide met zo'n 900 inwoners.' Het nieuwe wooncentrum wordt onderdeel van een compleet zorgcluster. Daar komt begeleid wonen, sociale woningbouw voor ouderen en een gebouw met eerstelijnsvoorzieningen dat tevens fungeert als gemeenschappelijke ontmoetings- en activiteitenruimte voor zowel de bewoners als de inwoners van Koudum.



‘We bootsen zoveel mogelijk een gewone gezinssituatie na.’

Voorwerk aan de voorkant

Als advies aan collega zorgorganisaties die plannen hebben om te gaan bouwen, wijzen Talsma en van Esschoten vooral op het grote belang van een tijdige en grondige voorbereiding. Vooral het samenwerkingsmodel is een complicerende factor. ‘Wij kunnen hier in Friesland niet zonder samenwerking. Dat is noodzakelijk maar ook ingewikkeld. Je moet vooraf heldere afspraken maken met alle betrokken partijen. Dat betekent dat je aan de voorkant veel meer voorwerk doet en duidelijkheid scheidt over rollen, verantwoordelijkheden en verwachtingen.’ Ondanks alle tegenslagen zoals kwik in de grond, een vleermuizenplaag en de stikstof crisis, overheerst bij beide de euforie over de nabije toekomst. ‘We vinden het heel mooi om vanuit onze expertise en ervaring bij te mogen dragen aan een prachtig nieuw woonzorgconcept. Een concept dat niet alleen waarde toevoegt aan het leven van ouderen die het nodig hebben, de bewoners, maar ook aan onze zorgcollega’s en de mensen in Koudum. We doen het hier echt *foar en mei elkoar*.’

Bovengrens huurtoeslag

‘We hadden het liefst gezien dat het hele cluster en terrein in één keer werd gebouwd maar dat bleek lastig met veel verschillende partijen. Wij hebben ons daarom eerst gericht op de realisatie van de zorgvilla’s. De rest van het zorgcluster wordt opnieuw ontwikkeld samen met vrijwilligers uit het dorp en andere zorgorganisaties. De sociale woningbouw wordt gerealiseerd door een belegger’, aldus Talsma. Over de verhuur moeten nog afspraken worden gemaakt maar er is wel sprake van een bovengrens huurtoeslag. De villa’s in het nieuwe wooncentrum zijn modern en comfortabel. De 8 eenheden per villa hebben een eigen woon-, slaap- en badkamer. Daarnaast is er per villa een grote gemeenschappelijke woonkamer met keuken, een wasruimte, een toilet in de hal en veel bergruimte.

Goed geïnformeerd en aangehaakt

‘Eigenlijk bootsen we zoveel mogelijk een gewone gezinssituatie na’, aldus van Esschoten die trots is op het ontwerp. De sociale woningbouw op het terrein biedt onderdak aan ouderen waarvan de zorgvraag nog niet zo groot is. Dat kunnen ook de partners zijn van de bewoners van het wooncentrum. ‘Die zijn dan heel dichtbij hun partner en kunnen

makkelijk deelnemen aan gemeenschappelijke activiteiten.’ In het hele ontwikkelingstraject heeft Patyna alle betrokken altijd goed geïnformeerd en aangehaakt gehouden. ‘We zijn erg van de open communicatie.’ Dat leverde volgens Talsma soms fraaie verhalen op. ‘Een van de bewoners van het huidige wooncentrum, een man van ver in de 90, zag onze nieuwbouwplannen en vond het maar geldverspilling. Zijn dochter van begin 70 vond het echter geweldig. Zij zag zichzelf absoluut niet meer wonen waar haar vader nu nog woont maar wel in de nieuwe zorgvilla. Toen realiseerde ik me opnieuw dat we vooral aan het bouwen zijn voor de toekomstige generaties ouderen.’

Verwachtingen

Het aangehaakt en goed geïnformeerd houden van alle betrokkenen had volgens van Esschoten ook een keerzijde. ‘Je moet heel erg goed aan verwachtingsmanagement doen, zeker bij een project dat zo lang duurt.’ Zo was de wens van de gemeente om het ontwikkelproces te gebruiken als try out voor de nieuwe omgevingswet. Het hele dorp werd daarom betrokken en Patyna werd gevraagd om de eerste plannen te laten zien. Daarmee creëer je verwachtingen.’

Veel mensen dachten zo dat ziet er mooi uit, snel indienen bij de gemeente en gaan bouwen. Grote investeringen en gecompliceerde processen vergen echter een zorgvuldig proces. Daar is nog flink wat tijd overheen gegaan. Mensen zagen dat soms onterecht als uitstel van onze kant en dat zorgde voor verwijten en teleurstelling.’

Extra huren

Daarnaast pasten de plannen van Patyna volgens Talsma niet in de woonvisie van de gemeente. De Finke heeft nu een capaciteit van 70. ‘Vanwege de verschuiving van intramurale zorg naar zorg in de thuissituatie heeft Patyna de capaciteit van de nieuwe Finke op 40 plaatsen bepaald. Die 30 zelfstandige woningen voor ouderen met thuiszorg mochten wij niet realiseren maar die hebben we wel nodig om aan de (thuis) zorg vraag te kunnen voldoen. Er worden nu alsnog 14 woningen gerealiseerd. Het tekort kunnen we wellicht compenseren door als Patyna extra te huren bij de corporatie die vlakbij 2 complexen heeft.’ Vernieuwing wordt volgens Talsma overal gepropageerd maar daar zitten nog wel veel haken en ogen aan. ‘Wanneer je wilt anticiperen op de ontwikkelingen binnen de samenleving wordt je soms afgestraft.’



De Nieuwe Lindescote in Linschoten

- Zorgorganisatie:** Welthuis
- Samenwerking:** Woningcorporatie GroenWest, FAME architecten en gemeente Montfoort
- Doelgroep:** Inwoners van Linschoten en Montfoort
- Aantal woningen:** 31 tweekamerappartementen voor ouderen met een intensieve zorgvraag en 16 driekamerappartementen voor ouderen die zelfstandig wonen met zorg in de nabijheid
- Fase:** Opgeleverd in 2017

In de wijk Voorvliet in Linschoten heeft Welthuis een woonservicezone ontwikkeld met een gerenoveerd centrum en nieuwbouw. In de nieuwbouw zijn 31 tweekamerappartementen 'beschermd wonen' gerealiseerd voor ouderen met een intensieve zorgvraag. Daarnaast

zijn er 16 driekamerappartementen gerealiseerd voor ouderen die zelfstandig wonen met zorg in de nabijheid: 'wonen met een plus'. Daarnaast zijn er 4 gemeenschappelijke buurtkamers voor de bewoners. In de woonservicezone zijn onder andere

ook gezondheidsvoorzieningen, een basisschool en een supermarkt.



Proeftuin Ruwaard in Oss

- Zorgorganisatie:** BrabantZorg
- Samenwerking:** Gemeente Oss, BrabantWonen, en organisatie Robuust
- Doelgroep:** Bewoners van de wijk Ruwaard
- Aantal woningen:** Niet van toepassing
- Fase:** Streeft niet naar concreet resultaat of product maar naar een einddoel

Het ideale toekomstbeeld van Proeftuin Ruwaard in Oss is een vitale wijk. Een wijk waarin de bewoners tegen minder kosten een betere en positieve gezondheid ervaren en minder ondersteuning en zorg nodig hebben. Een wijk die uitgaat van de kracht van de bewoners. BrabantZorg levert integrale zorg en dienstverlening op het gebied van zorg, wonen, welzijn in samenwerking met verschillende partners. In Proeftuin Ruwaard bedenken bewoners en organisaties samen oplossingen waarbij mensen meer voor zichzelf en voor elkaar doen. En dat werkt. Op basis van micro-analyses blijkt dat de bewoners zich gelukkig voelen en de aanpak geld bespaart.

Diversiteit

In de categorie diversiteit komen zorgorganisaties aan bod die de zorg voor verschillende doelgroepen combineren. Bijvoorbeeld als het gaat om afkomst en cultuur maar ook ten aanzien van lichte en zware zorg. De insteek daarbij is dat de combinatie van groepen zorgt voor een positieve wisselwerking.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

State Hillegersberg
in Rotterdam

Hart van Vathorst
in Amersfoort

Meergeneratiebuurt
Oranjepark in
Ermelo

De Beukelaar
in Rotterdam

Het Wereldhuis
in Boxtel

STATE HILLEGERSBERG IN ROTTERDAM

Eigen regie en keuzevrijheid gebouwd op ondernemerszin

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Zorggroep Fundis
Plaats:	Rotterdam
Naam project:	State Hillegersberg
Samenwerking:	Vastgoedvennootschap Confinimmo
Doelgroep:	Inwoners van Rotterdam met een zorgvraag
Aantal woningen:	27 zorgpensionplaatsen, 60 revalidatieplaatsen en 48 woningen voor langdurige zorg
Fase:	Eind 2022 gerealiseerd



Een modern, duurzaam en all-electric complex. Zowel gebouwd voor de ouderen van nu als voor die van de toekomst. Dat is het plan voor de State Hillegersberg in Rotterdam. Een woonzorgcentrum waarvan het eerste gebouw uit 1960 dateert. 'We zijn er vanaf midden 2016 druk mee bezig. Inmiddels is de eerste van 3 fases afgerond en is de complete renovatie naar verwachting begin 2022 voltooid,' aldus Patrick Blankensteijn projectmanager vastgoed bij Fundis.

Fundis is sinds 2014 veranderd van een grote organisatie voor o.a. intramurale zorg en thuiszorg in een netwerkorganisatie van ruim 20 BV's in een Holding structuur die allemaal iets doen rondom chronisch zieken en kwetsbare ouderen. Ondermeer in de State in Rotterdam. 'Eigenlijk is renovatie niet de juiste term en kun je beter spreken van nieuw- of herbouw. We strippen namelijk het hele gebouw en laten alleen het betonnen geraamte staan. Het wordt dus echt een complete make over. En dat is ook hard nodig. De staat van het gebouw en de voorzieningen lieten veel te wensen over', aldus Blankensteijn.

BV's en een zorgpension

De State biedt zowel kortdurende en tijdelijke zorg als langdurige en permanente zorg. De kortdurende zorg betreft 2 vormen van revalidatie- en herstelzorg die worden geregeld vanuit de BV's Zorgpension en Transmitt Revalidatie. Verblijf in het Zorgpension duurt grofweg maximaal 6 weken. Na afronding van het totale project zijn er 28 studio's beschikbaar,

bedoeld voor ouderen die bijvoorbeeld een heupoperatie hebben ondergaan of waarvan de mantelzorg op vakantie is. Een verblijf bij Transmitt Revalidatie duurt grofweg maximaal 6 maanden. In de eindsituatie biedt Transmitt 60 plaatsen en richt zich op ouderen die bijvoorbeeld een hersenbloeding hebben gehad. 'Deze kortdurende zorg biedt hotelachtige faciliteiten. De bewoners hebben een eigen kamer studio met toilet en douche en daarnaast is er een Brasserie, zijn er activiteitenruimtes en een gedeelde huiskamer.' De behandeling van de revalidanten en de cliënten van het Zorgpension wordt verzorgd door de Fundis BV het Goudenhart. Binnen de State bieden zij tevens poliklinische revalidatiezorg voor niet bewoners. De langdurige zorg in de State wordt geleverd door de BV WelThuis. Hiervoor zijn na afronding van het totale project 48 plaatsen beschikbaar waarbij elke bewoner een tweekamerappartement heeft. 'Momenteel zijn het nog voornamelijk ouderen met lichamelijke klachten maar het aandeel ouderen met geestelijke problematiek neemt langzaam toe.'

Flexibel en klantgericht

De bestuurlijke fusie tussen Stichting Fundis en het voormalige Centrum voor Reuma en Revalidatie in Rotterdam (de State Hillegersberg) is sinds 1 augustus 2017 een feit. De bestuurlijke fusie houdt in dat Fundis het bestuur en het toezicht van de State Hillegersberg over heeft genomen. Samen met ketenpartners en Fundis bedrijven wordt gewerkt aan de verdere optimalisering van de bestaande CVA-revalidatieketen in Rotterdam en omstreken. Het verkorten van de opnameduur in het ziekenhuis en de nieuwe revalidatiekliniek is een van de doelen. Daarnaast kunnen revalidanten poliklinisch en/of in de thuissituatie revalideren. 'Samen met de eerder genoemde BV's wilden wij een duurzaam en toekomstbestendig woonzorgcentrum realiseren dat recht doet aan onze zorgvisie.'

'Een duurzaam en toekomstbestendig woonzorgcentrum realiseren'



Dat betekent onder meer ondernemend opereren vanuit het netwerkconcept. 'Dat maakt ons flexibel en klantgericht en stelt ons in staat om kennis, ervaring en innovaties snel en effectief te delen en door te voeren. En dat is belangrijk in een tijd waarin het aantal ouderen explosief groeit, de focus meer komt te liggen op de kwaliteit van leven en eigen regie en keuzevrijheid steeds belangrijker worden.' De samensmelting van wensen en ideeën uit het netwerk plus aanvullende gesprekken met o.a. de zorgkantoren en zorgverzekeraars leidde uiteindelijk tot het definitieve plan voor de verbouw van de State.

Duidelijkheid en stabiliteit

Voor de financiering sloot Fundis een overeenkomst met de Belgische investeringsmaatschappij Cofinimmo. 'Aan het eind van de rit zijn het onze klanten die zorgen dat er geld binnenkomt. Maar voor het zover is, moeten wij het hele project voorfinancieren. Dat vereist voldoende liquiditeit.' Om dat te realiseren, verkocht Fundis de State aan de Belgische investeringsmaatschappij Cofinimmo onder de voorwaarde dat Fundis zelf de hele ontwikkeling van het gebouw mocht doen. Vervolgens is Fundis een huurovereenkomst met Cofinimmo overeengekomen. 'Die afspraken zorgen voor duidelijkheid en stabiliteit.' Daarnaast vond Fundis met haar plannen ook steun bij de gemeente, de omwonenden en de cliëntenraad. 'Een voorwaarde voor ons was dat ons plan goed paste in het bestemmingsplan voor het gebied. Dat scheelt enorm qua tijd.'

Geschiedenis eren

In juni 2020 is de eerste fase van het project voltooid. Een van de gebouwen, dat voornamelijk werd gebruikt als kantoor en logistieke ruimte, is volledig leeggehaald en opnieuw ingericht

en bovendien van een extra verdieping voorzien. 'Dit gebouwdeel gaan we gebruiken als wissellocatie zodat het primaire proces op locatie door kan blijven gaan. In voorbereiding op de tweede fase verhuizen we de cliënten tijdelijk naar de ruimtes die we in fase 1 hebben gerealiseerd.' Het is prachtig om een deel van het gebouw te kunnen hergebruiken. Dat is goed qua duurzaamheid en je eert als het ware ook de geschiedenis. Hergebruik betekent ook dat je wel eens wat ongewenste zaken tegenkomt zoals betonrot of een onlogisch geplaatste constructiebalk.' Het zijn kleine smetjes op een tot nu toe soepel lopend proces. 'De bewoners volgen de verbouwing met veel belangstelling en komen regelmatig langs voor een praatje of een goed bedoeld advies. Zeker als ze een bouwverleden hebben.'

Waarmaken wat we beloven

Het grootste pluspunt volgens Blankensteijn is het herwonnen vertrouwen in de toekomst bij de zorgmedewerkers van de State. 'Ze hebben veel grootse en meeslepende plannen voorbij zien komen over renovatie en verbouwingen die allemaal niet zijn gerealiseerd. Dat is frustrerend voor ze geweest. Nu zien ze dat het eindelijk wel gebeurt en dat wij waarmaken wat we beloven. 'En dat is een modern, duurzaam en all-electric complex. Zowel gebouwd voor de ouderen van nu als voor die van de toekomst.' Blankensteijn stapte een aantal jaar geleden zelf bewust over van de commerciële vastgoedwereld naar die van de ouderenzorg. Op zoek naar meer zingeving en de behoefte om wezenlijk een bijdrage te leveren. 'Dat is wat mij betreft beide gelukt in een prachtige en diverse functie. Ik zit vanaf de eerste penneestreek tot en met de laatste nazorg aan tafel. Hoe mooi is dat?'



Hart van Vathorst in Amersfoort

Zorgorganisatie:	Accolade Zorggroep
Samenwerking:	Zenzo maatschappelijk vastgoed, woningcorporatie de Alliantie, Stichting Sprank, Kindercentrum Bzzzonder en Ontmoetingskerk Vathorst
Doelgroep:	Mensen met een zorgvraag
Aantal woningen:	95 woningen waarvan 24 voor bewoners met een psychogeriatrische zorgvraag, 35 voor bewoners met niet-aangeboren hersenletsel en 36 voor bewoners met een verstandelijke beperking
Fase:	Opgeleverd in 2016

Hart van Vathorst is een uniek gebouw in de Amersfoortse wijk Vathorst en biedt onderdak aan zorginstellingen, een kerk, een kindercentrum en een restaurant. Samen leven, groeien, geloven en ontmoeten, is daarbij de onderliggende visie. Kwetsbare groepen die om sociale, psychische of fysieke redenen niet zelfstandig kunnen

wonen, worden bij elkaar gebracht en kunnen veel voor elkaar betekenen. Zo brengt een mobiele bewoner met een verstandelijke beperking bijvoorbeeld een rolstoelbewoner naar de dagbesteding en weer terug. Woningcorporatie Alliantie beheert het zorgdeel van het gebouw en verhuurt het aan Accolade Zorggroep, Stichting

Sprank en Kindercentrum Bzzzonder. Deze partijen bespraken het concept voor het eerst in 2010 en realiseerden binnen 5 jaar een gebouw van 10.000 m². De huurcontracten zijn voor 20 jaar afgesloten, de woningtoewijzing is helder en het risico voor leegstand ligt bij de hurende zorgorganisaties.

MEERGENERATIEBUURT ORANJEPARK IN ERMELO

Ouderenzorg in het hart van de samenleving

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Zorggroep Noordwest-Veluwe
Plaats:	Ermelo
Naam project:	Meergeneratiebuurt Oranjepark
Samenwerking:	Van Wijnen, IAA Architecten en Vestaal Vastgoed
Doelgroep:	Alle generaties
Aantal woningen:	76 zorgwoningen, 30 sociale huurwoningen, 40 middel dure woningen, 12 twee onder een kap woningen, 4 vrijstaande woningen en 10 luxe appartementen
Fase:	In ontwikkeling



In het hart van Ermelo ontstaat iets moois. De Zorggroep Noordwest-Veluwe ontwikkelt daar het Oranjepark, een diverse en inclusieve leefgemeenschap. Het idee is gebaseerd op het Duitse Liebenau-concept. Daarin staat een buurtgemeenschap centraal waar jong en oud, vermogend, minder vermogend en niet vermogend en gezond en zorgbehoevend met elkaar leven, voor elkaar zorgen en naar elkaar omkijken.

'We willen een buurt en leefomgeving creëren waarin ouderen niet worden opgeborgen maar volop deel van uitmaken. Een buurt waar alle bewoners bewust voor kiezen en die de samenleving weerspiegelt; een derde jonger dan 25 jaar, een derde tussen de 25 en 55 jaar en een derde van 55 jaar en ouder', aldus Gertjan Veening, bestuursvoorzitter bij de Zorggroep. Het eerste deel van het Oranjepark is inmiddels opgeleverd in de vorm van het nieuwe woonzorgcentrum Kroondomein. Dat omvat 76 studio's en appartementen, verschillende ontmoetingsruimtes en een buurtkamer. De bewoners zijn ouderen met lichte en zware zorgvragen op zowel geestelijk als fysiek gebied. In de komende jaren wordt het Oranjepark steeds verder ontwikkeld en komen er onder meer 99 woningen. Dat worden zowel sociale koop- en huurwoningen als koop- en huurwoningen in de vrije sector. Met de Zorggroep als bevolgen hoeder en aanjager van deze toekomstige inclusieve leefgemeenschap.

Geen weg meer terug

'De bewoners krijgen hier zorg op maat en hoeven in principe nooit meer te verhuizen. Ook als hun zorgvraag stijgt, kunnen ze hier blijven wonen. Ons zorgpersoneel is 24/7 beschikbaar voor de bewoners.' Hessel Lodder is regiomanager van Ermelo en Harderwijk bij de Zorggroep en naar eigen zeggen vanaf de eerste seconde bij het project Oranjepark betrokken. 'In 2014 maakten we op papier kennis met het Liebenau-concept. Daar waren we meteen zeer enthousiast over. Wat zou het mooi zijn om dat ook in Ermelo te realiseren.' Een studiereis

naar Duitsland wakkerde het enthousiasme alleen nog maar verder aan. Een groep vertegenwoordigers van de Zorggroep, wethouders, een huisarts, een fysiotherapeut en een welzijnswerker zag het daar in de praktijk en sprak uitgebreid met alle betrokkenen waaronder de bewoners. 'Toen was er eigenlijk geen weg terug meer voor ons. We wilden dat absoluut ook in Ermelo,' aldus Lodder.

Kernwaarden

Het was de start van een langdurig en intensief traject, onder de creatieve noemer Liever Nou, met heel veel gesprekken en duizenden koppen koffie. 'De eerste grote uitdaging was om een visie op te stellen. Een visie waarin onze kernwaarden centraal staan en waar andere partijen zich ook aan kunnen en willen verbinden. Want de Zorggroep mag dan initiatiefnemer en gangmaker zijn, je kunt zo'n gebied niet alleen ontwikkelen. Je moet dat echt samen vormgeven,' aldus Veening. Wederkerigheid, eigen regie, levensvreugde, iedereen kan meedoen en omzien naar elkaar. Het zijn deze 5 kernwaarden die de Zorggroep heeft geformuleerd en

waarop de visie en het concept van het Oranjepark is gebaseerd. 'Het onderschrijft voor ons heel erg het idee dat we er niet alleen zijn voor de ouderenzorg maar dat we ook willen bijdragen aan een inclusief, gezond en toekomstbestendig leefklimaat in Ermelo,' aldus Lodder.

Hart van de samenleving

Volgens Veening sluit het concept van het Oranjepark ook heel goed aan bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. 'Zowel jong als oud willen meer door en bij elkaar wonen. En je ziet ook dat er steeds meer behoefte ontstaat aan zorg en betrokkenheid voor elkaar. Daarnaast zie je dat ouderenzorg steeds meer terugkeert in het hart van de samenleving. Het wordt weer een onderdeel van bestaande woon- en leefgemeenschappen met allerlei voorzieningen op loopafstand.' De al gerealiseerde buurtkamer op het Oranjepark vindt Veening in dit verband een mooi voorbeeld. 'Een plek waar onze bewoners en alle (toekomstige) bewoners elkaar kunnen ontmoeten om samen te eten, te vergaderen, muziek te maken en noem maar op.'



Breed gedragen saamhorigheid

De weg van de visie naar het concept en de eerst realisatiefase van het Oranjepark is intensief geweest. 'Dat komt ook omdat we het vanaf het eerste moment breed hebben aangevlogen. Er zijn veel verschillende mensen en partijen bij betrokken. Dat is ook belangrijk. We willen dat de visie en het project breed gedragen worden en er saamhorigheid ontstaat onder alle betrokken partijen. En dat zijn bijvoorbeeld ook de mensen die rondom het Oranjepark wonen. Daar hebben we meteen in het begin al een klankbordgroep voor opgericht. Je moet sowieso zorgen dat je iedereen meeneemt bij elke stap zodat mensen aangehaakt en enthousiast blijven.' En dat is volgens Lodder best een uitdaging bij zo'n groot en langdurig traject.

Blijven inspireren

Het project vraagt volgens Veening om veel ondernemerszin, het nodige lef en doorzettingsvermogen. 'Het is spannend en ambitieus. Ook omdat we van alle betrokkenen vertrouwen vragen vanuit onze visie. Dat betekent dat je mensen moet blijven inspireren. Geweldig als dat lukt. Zo hebben we voor Kroondomein een projectontwikkelaar en een architect

gevonden waarmee we als het ware samen in onze visie zijn gestapt. En dat willen we met de woningcorporaties en projectontwikkelaars voor de rest van het Oranjepark ook doen. Fantastisch dat ze meedoen maar we moeten wel zorgen dat het ook echt wordt gerealiseerd op basis van onze visie en kernwaarden. Want veel geïnteresseerde mensen kiezen heel bewust voor deze buurt. Gelukkig ondersteunt de gemeente ons goed in onze missie.'

Buurtgemeenschap met wederkerigheid

Hoe dichter bij de eindstreep, hoe lastiger het wordt om iedereen binnenboord te houden. Want uiteindelijk gaat zo'n project volgens Lodder ook over geld. 'Rendabel zijn, gaat voor ons niet alleen over harde euro's of stenen. Het gaat vooral over een mooie buurtgemeenschap met veel wederkerigheid. En het zou zo maar eens kunnen dat je daardoor over een jaar of 2 minder WMO-geld hoeft in te zetten. Dan heb je een buurt die zichzelf bedruipt en waar het ook fijn wonen is.' Veening en Lodder blijven er onvermoeibaar voor gaan. 'We willen wezenlijk bijdragen aan de kwaliteit van leven van ouderen in hun laatste en vaak kwetsbare fase.'



De Beukelaar in Rotterdam

Zorgorganisatie:	Laurens
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Ouderen met een Marokkaanse, Turkse, Hindoestaanse, Afro-Caribische of Nederlandse achtergrond
Aantal woningen:	95 woningen waarvan 24 voor bewoners met een psychogeriatrisch zorgvraag, 35 voor bewoners met niet-aangeboren hersenletsel en 36 voor bewoners met een verstandelijke beperking
Fase:	Opgeleverd in 2016

Laurens de Beukelaar is een verpleeghuis in de wijk Hillesluis in Rotterdam Zuid en weerspiegelt qua bewoners en zorgmedewerkers het multiculturele karakter van de wijk. De aandacht hiervoor komt onder meer terug in de behandelingen, de maaltijden en de

tradities. Het verpleeghuis telt 6 kleinschalige woongroepen met elk 8 bewoners, voornamelijk ouderen met dementie. De woongroepen hebben onder meer een Hindoestaanse, Afro-Caribische, Turkse, Marokkaanse en Nederlandse leefstijlcultuur.

Bewoners, familie, mantelzorgers en medewerkers kijken samen welke woongroep het meest passend is voor een nieuwkomer.



Het Wereldhuis in Boxtel

Zorgorganisatie:	Zorggroep Elde Maasduinen
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Ouderen met een intensieve zorgvraag met focus op de culturele achtergrond
Aantal woningen:	124 bewoners
Fase:	Afgerond in 2018

Het Wereldhuis in Boxtel is gericht op cultuurspecifieke zorg. Ouderen met dementie of lichamelijke problemen wonen er in een beschermde omgeving. Elke afdeling heeft een eigen sfeer en identiteit en besteedt qua aankleding, maaltijden en activiteiten aandacht aan de verschillende culturen, religies en leefstijlen van de bewoners. Het Wereldhuis gaat uit van maximale vrijheid voor de bewoners. Deze wordt alleen beperkt wanneer hun veiligheid in het gedrang komt. Elke bewoner heeft daarvoor een armband met daarin zijn of haar persoonlijke grenzen.

Tussen thuis en verpleeghuis

Doordat de verzorgingshuizen zijn verdwenen, is er een gebrek aan woonmogelijkheden voor ouderen met een lichte zorgvraag of eenzame ouderen. De categorie tussen thuis en het verpleeghuis laat voorbeelden zien van geclusterde woonvormen voor meerdere generaties, voorzieningen in de buurt en (zware) zorg thuis.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

Verzorgd Wonen
Westerwatering
in Zaandam

Verzorgd Wonen
in Nieuwegein

Zorg- en
huurappartementen in
Haren en Hoogezand

Het Andere
Wonen in
Schijndel

De Voorde
in Coevorden

VERZORGD WONEN WESTERWATERING IN ZAANDAM

Opbloeien onder gelijkgestemden

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Evean
Plaats:	Zaandam
Naam project:	Verzorgd Wonen locatie Westerwatering
Samenwerking:	Gemeente Zaanstad en corporatie Parteon
Doelgroep:	Bewoner moet minimaal 10 uur thuiszorg per maand nodig hebben met een inkomens- en vermogensgrens
Aantal woningen:	69 eenkamerappartementen en 6 tweekamerappartementen
Fase:	Renovatie opgeleverd in 2017



Je moet je woningen en je zorgaanbod zo mooi en aantrekkelijk maken dat ouderen er op tijd en vrijwillig voor kiezen. Dat is de ideale situatie maar tegelijkertijd ook een hele uitdaging. Want de praktijk is meestal anders. Ouderen besluiten vaak pas op het allerlaatste moment te verhuizen. Omdat het gezien hun gezondheidssituatie echt niet meer kan of omdat hun kinderen vinden dat het de hoogste tijd is. Het maakt zo'n overstap soms zwaar en lastig om aan de nieuwe situatie wennen.

Dat is begrijpelijk maar ook jammer vinden Gert Beerda, Coen Hoefsloot en Yvonne van Marle. Respectievelijk manager wonen & vastgoed, productspecialist wonen & woonconsulente bij Evean, die specialistische verpleging, verzorging en thuiszorg biedt in Noord-Holland. 'Het zou zo mooi zijn wanneer ouderen er bewust voor kiezen en langzaam naar toe groeien.'

Zelfstandig maar niet alleen

Een van de nieuwe locaties van Evean is Westerwatering in Zaandam. Een complex dat is opgezet aan de hand van het concept Verzorgd Wonen. Ouderen huren hier een appartement van Evean. Bij de huur inbegrepen zit een basispakket aan diensten waaronder warme maaltijden, koffie en thee in de recreatieruimte, een huismeester en eenvoudig kluswerk.

Tegen betaling kunnen de bewoners ook nog extra diensten afnemen. Westwatering heeft 69 eenkamerappartementen en 6 tweekamerappartementen, allemaal met een eigen voordeur. Daarnaast is er een recreatieruimte, een grote gemeenschappelijke keuken en een bibliotheek. De zorgbehoefte van de bewoners is over het algemeen licht en richt zich vooral op basale zaken als wassen, steunkousen aantrekken en op tijd de juiste medicijnen innemen. In Westerwatering wonen ouderen zelfstandig maar niet alleen volgens Evean.

Vrolijkheid en sjeu

Het feit dat veel ouderen vaak pas heel laat en ook min of meer gedwongen verhuizen, betekent volgens Van Marle niet dat Westerwatering vol zit met depressieve bewoners die er liever niet hadden willen zijn. 'Integendeel zelfs. Sommigen moeten in het begin inderdaad even wennen aan hun nieuwe thuis maar vinden hun draai daarna meestal snel.' Hoefsloot herkent dit en ziet veel blij en enthousiaste bewoners. 'Mensen eten hier bijvoorbeeld vaak samen en je merkt dat ze het fijn vinden om onder gelijkgestemden te zijn.' Een mooie extra voor veel bewoners is de doordeweekse ondersteuning door cliënten van Odion. Het betreft mensen met een beperking die een leerwerkplek hebben in het complex. 'De combinatie van onze bewoners met cliënten van Odion is geweldig. Er is wederzijds heel veel begrip en enthousiasme en het brengt ook veel vrolijkheid en sjeu', aldus Beerda.

Te goed voor een zorginstelling

Het concept van Westerwatering is volgens Hoefsloot een van de antwoorden op de scheiding tussen zorg en wonen waartoe de overheid jaren geleden besloot. 'Bejaardenhuizen

'Het gaat hier om kwetsbare ouderen en daar willen wij goed voor zorgen.'

zijn er inmiddels nauwelijks meer en je komt alleen in een zorgstelling wanneer je een hele grote zorgvraag hebt. Dat betekent dat een hele grote middengroep, de ouderen met een lichte zorgvraag, tussen de wal en het schip zijn geraakt. Deze mensen zijn vaak niet meer in staat om volledig zelfstandig thuis te wonen en tegelijkertijd (nog) te goed voor een zorginstelling. Op die mensen richten wij ons.' Volgens Beerda heeft Eveen het gat gevuld dat de overheid heeft laten ontstaan. 'Dat we in dat gat zijn gesprongen is deels noodgedwongen maar we zien het ook als onze plicht. Want het gaat hier om kwetsbare ouderen en daar willen wij goed voor zorgen.'

Nieuwe woonvormen

Het vullen van het gat is niet zonder slag of stoot gegaan. Want met de woningontwikkeling begaf Eveen zich op relatief nieuw en onbekend terrein. Voor de ontwikkeling van Westerwatering zocht Eveen contact met de gemeente Zaandam en met woningcorporatie Parteon. 'Wij huurden het pand voorheen van Parteon, toen was het nog een verzorgingshuis. Op het moment dat de huurovereenkomst afliep, gaf de gemeente aan behoefte te hebben aan nieuwe woonvormen. Toen is het concept Verzorgd Wonen ontstaan', aldus Hoefsloot.

Gecomplieerde werkelijkheid

'In een ideale situatie zouden alle betrokken partijen een dergelijk project samen financieren. Daarbij regelt Eveen de zorg, ontwikkelt de gemeente het beleid en zorgt Parteon voor de verhuur en de administratie. Dat lijkt makkelijk op papier maar de werkelijk is iets gecompliceerder', zegt Beerda. Zaanstad is niet de rijkste gemeente. Ze waren wel enthousiast over de plannen maar konden zich geen financiële steun veroorloven. En Parteon maakte als vastgoedeigenaar aanspraak op vaste huurinkomsten. Wat ook een rol speelt, is dat Eveen het stuk verhuur al in een vroeg stadium zelf naar zich toe heeft getrokken. 'Dat hebben we trouwens bewust gedaan om meer grip te krijgen op de zorgvraag en zorgbehoefte van de nieuwe bewoners. Dat kun je niet zo maar aan een woningcorporatie overlaten', aldus Van Marle.

Spannend en uitdagend

Het maakt de constructie tussen de drie partijen af en toe spannend en uitdagend. 'Wij willen voor de toekomst graag

inzetten op een betere en meer evenwichtige financiële samenwerking. Daarmee zouden de huurkosten mogelijk ook omlaag kunnen. Nu lopen wij nog het grootste risico. Het zou mooi zijn wanneer de gemeente en Parteon ook een deel van dat risico overnemen, 'aldus Hoefsloot. Want het gaat bij Westerwatering om sociale huurwoningen. 'Veel van onze bewoners komen uit goedkope huurwoningen of uit woningen met een lage hypotheek. Wanneer ze bij ons komen, betalen ze 950 euro voor een eenkamerappartement van 31m². Wij verdienen daar niet aan en de bewoners krijgen er veel extra's voor maar het blijft veel geld. Onze bewoners zijn nu eenmaal niet rijk.' Het gevolg hiervan is dat er soms leegstand is en dat leidt weer tot verlies voor Eveen. 'En dat moet niet te vaak gebeuren of te lang duren want dan verlies je intern draagvlak,' volgens Beerda.

Weer opbloeien

Werk aan de winkel dus. En dat betekent onder andere de hoop op meer steun vanuit de overheid en intern nog scherper en kritischer exploiteren. En ze weten alle drie waar ze het voor doen. 'We hebben een heel mooi woonconcept waarmee we echt kunnen bijdragen aan een goede kwaliteit van leven voor onze bewoners. Sommige van hen waren voor ze hier kwamen behoorlijk eenzaam. Ze zagen soms wekenlang niemand. En hier bloeien ze weer op. Prachtig toch? Daar doen we het voor. En dat lukt best goed want er is nog geen bewoner weer uit zichzelf weggegaan.'

.....

'In een ideale situatie zouden alle betrokken partijen een dergelijk project samen financieren.'



Verzorgd Wonen in Nieuwegein

Zorgorganisatie:	ZorgSpectrum
Samenwerking:	Gemeente Nieuwegein, woningcorporatie Mitros, Portaal en Jutphaas Wonen
Doelgroep:	Mensen met een (lichamelijke) beperking, met een Wlz of Zvw indicatie of een positief advies verzorgd wonen door Geynwijs
Aantal woningen:	Variabel antal huurwoningen in verschillende complexen/flats zoals De Dichter, Wenckebachplantsoen, Colijnpark en Abraham Kuyperspark
Fase:	Afgerond en verder in ontwikkeling

Verzorgd Wonen in Nieuwegein is het nieuwe woonzorgconcept met sociale huurwoningen in appartementen van zorgaanbieder ZorgSpectrum, de woningcorporaties Mitros, Portaal en Jutphaas Wonen en de gemeente Nieuwegein. Ouderen kunnen langer

zelfstandig blijven wonen vanwege het maatwerk in de woningaanpassingen, de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten en de winkels, (zorg)voorzieningen en sociale activiteiten op maximaal 400 meter afstand. De hulp van burens en mantelzorgers en de aan-

vullende diensten en activiteiten van vrijwilligers spelen ook een belangrijke rol in het woonzorgconcept. Zowel ouderen met een Wlz- of Zvw-indicatie als ouderen met een sociale vraag komen voor dit concept in aanmerking.

ZORG- EN HUURAPPARTEMENTEN IN HAREN EN HOOGEZAND

Eigenzinnig vanuit een gezonde bedrijfsvoering

Kenmerken

Zorgorganisatie:	ZINN
Plaats:	Haren en Hoogezand
Naam project:	Zorg- en huurappartementen / moderne woontorens
Samenwerking:	Gemeenten Haren, Groningen en Midden Groningen, Stekmakers en Team4 Architecten
Doelgroep:	Ouderen met een indicatie voor lichte tot intensieve zorg
Aantal woningen:	150 verschillende zorg- en huurappartementen waarvan 90 in Haren en 60 in Hoogezand
Fase:	Opgeleverd in 2020



Voor iedere portemonnee een goede voorziening. Het zou een mooie slogan kunnen zijn voor ZINN, de zorgorganisatie voor (thuis)zorg, wonen en welzijn in Groningen, Haren en Hoogezand. Het doet in ieder geval recht aan het gevarieerde woonzorgaanbod van ZINN. Een aanbod dat recent is uitgebreid met 150 nieuwe twee- en driekamer appartementen verdeeld over 1 zorgvilla en 3 woontorens.

De villa en 2 van de 3 woontorens staan in Haren en herbergen 90 appartementen. De andere woontoren staat in Hoogezand en heeft 60 appartementen. De appartementen hebben volgens hoofd facilitair bedrijf Hans Kuipers alleen maar een associatie met zorg vanwege de beugels in het toilet en de handgrepen in de douche. 'Voor de rest zijn het gewoon mooie reguliere appartementen waar iedereen in zou kunnen trekken.' De goede voorzieningen voor elke portemonnee zie je volgens Irene Rieuwerts, medewerker bedrijfsbureau en projectleider bij ZINN, ook terug in de woontorens en de villa. 'Die bieden diverse zorg- en huurappartementen voor zowel de sociale huur als de vrije sector. De appartementen verschillen qua prijs, omvang, comfort en mate van verzorging. De zorgvilla vertegenwoordigt daarbij het topsegment met daarbinnen nog een overtreffende trap in de vorm van een aparte etage met zeven zeer luxe appartementen.'

Zelfstandig met 24/7 zorg

De huurappartementen in de woontorens zijn beschikbaar voor ouderen met een thuiszorgindicatie voor verzorging en/of verpleging. Om in aanmerking te komen voor een zorg-



appartement hebben bewoners een Wlz-indicatie nodig. Ze betalen dan een eigen bijdrage die afhankelijk is van hun inkomen of vermogen en daarop nog een zogenaamde comforttoeslag. In de zorgappartementen wonen de ouderen zelfstandig maar wel met 24/7 zorg in hun nabijheid. Daarnaast zijn er gezamenlijke huiskamers en ontmoetingsruimtes. De zorgvilla, inclusief de aparte luxe etage, richt zich op ouderen met een zeer intensieve, lichamelijke zorg- en begeleidingsvraag. 'Onze doelgroep is zeer breed. Van ouderen met een lichte thuiszorgvraag tot ouderen met een zeer zware zorgvraag en alles daar tussenin. In de woontoren in Hoogezand en in 2 woontorens in Haren wonen alle vertegenwoordigers uit die brede groep door elkaar in zorg- en huurappartementen,' aldus Kuipers. De woontorens en de villa staan allemaal bij een hoofdlocatie. Dat betekent dat naast eerstelijnszorg ook voorzieningen als winkels, restaurants en kappers op loopafstand zijn.

Betrouwbare reputatie

ZINN (ver)bouwt haar woon- en zorglocaties sinds 2012 volgens haar eigen norm en ideeën. En die sluiten steeds meer aan. Dat zie je ook aan de reacties van de belangstellenden voor de nieuwe woontorens. Die zijn erg blij met het gewone karakter,' aldus Rieuwerts. Volgens Kuipers is er dan ook zeker een markt voor dit soort appartementen. 'En daar komt ook nog bij dat deze appartementen waarde vast zijn.

Dat was vroeger niet het geval met typische zorgappartementen. Die waren op de dag dat ze werden opgeleverd al 50 procent minder waard.' En dan past volgens Kuipers niet bij een organisatie als ZINN die al jaren serieus werk maakt van een gezonde financiële huishouding en bedrijfsvoering. 'De gezonde bedrijfsvoering in combinatie met onze hoge klanttevredenheid en goede niveau qua huisvesting heeft ons een goede en betrouwbare reputatie opgeleverd. Daarom kunnen wij banken overtuigen om ons geld te lenen zodat we de projecten in Haren en Hoogezand kunnen realiseren.' Daarnaast heeft die reputatie volgens Rieuwerts ook geholpen om voor de nieuwe locaties in Haren en Hoogezand in korte tijd maar liefst 150 nieuwe zorgmedewerkers aan te trekken. 'Dat is best een opmerkelijke prestatie op deze krappe markt.'

Voorop lopen

De relatie met de gemeenten Haren en Hoogezand is volgens Kuipers goed. 'We hebben in een eerder stadium in de Gemeente Hoogezand grond van ze gekocht voor dit project en ze steunen onze plannen. Op dit moment zijn we in gesprek met de gemeente Groningen over de mogelijkheden voor de realisatie van een opleidingscentrum met daar boven zorgappartementen. In die gesprekken merk je dat de gemeente het belang inziet van goede huisvesting voor ouderen.' Volgens Rieuwerts is ZINN een eigenwijze en eigenzinnige

organisatie die ook nog eens graag voorop loopt. Dat was ook de reden dat er een eind kwam aan de samenwerking met de woningcorporaties waarna ZINN het woongedeelte volledig zelf ter hand nam. 'Bij de corporaties zitten toch voornamelijk mensen die vooral veel verstand hebben van rijtjeswoningen maar niet van zorg. En dat merk je in de gesprekken en discussies die we met ze hebben gevoerd. En ja, wonen is niet onze core business maar zonder adequate huisvesting hebben we ook gewoon geen klanten.'

Optimaal voorbereid

Ondanks sommige hobbels en hindernissen in het hele traject overheersen bij Kuipers en Rieuwerts de positieve sentimenten. 'Ik ben vooral blij en trots dat we alles hebben gerealiseerd binnen het beschikbare budget,' aldus Kuipers. Al vanaf het prille begin is volgens Rieuwerts een brede

projectgroep met diverse medewerkers intensief betrokken geweest bij de ontwikkeling en realisatie. 'Door mensen vroegtijdig mee te nemen, hebben we voor elkaar gekregen dat iedereen vanuit zijn of haar eigen expertise optimaal was voorbereid toen het project klaar was.' Beide zien de totstandkoming van de woontorens en de zorgvilla als een fantastisch project wanneer je kijkt vanuit een facilitair oogpunt. 'Je ziet alle grote en kleine puzzelstukjes steeds meer in elkaar vallen. En elk detail telt daarbij. Van een complete woontoren tot de gevulde zeepdispenser in het appartement. Geweldig om daar veel van uit te maken. Maar het allerbelangrijkste is natuurlijk dat we bij mogen dragen aan een prachtige leef- en werkomgeving voor onze cliënten en zorgverleners.'

ERVARING

Ik geef een 10

'Ik woon sinds kort in een prachtig appartement in Haren. Dat appartement is onderdeel van een zorgvilla van ZINN. Ik vind het geweldig hier. Ik heb een hele ruime kamer van 9 bij 5 meter, een mooie keuken, een slaapkamer en een douche en ook een groot balkon met een schuifpui. En ik word hier van top tot teen verzorgd. Ik hoef maar op een knopje te drukken en ze komen langs. Ik zit nu in een rolstoel en kan nog niet zo veel zelf maar ik hoop dat ik over een tijdje wel weer wat mobieler en zelfstandiger word. Ik heb eerder op andere plekken gewoond en dat was ook niet slecht maar dit is echt een super goed huis. En de mensen

die er werken, zijn bijzonder prettig en aardig. Ik voel me echt bevoorrecht om hier te mogen wonen. Ook omdat ik nu dichterbij mijn kinderen woon. Als ik voor alles bij elkaar een cijfer mag geven, wordt het een 10.'

Ans Majjer (90)



Het Andere Wonen in Schijndel

Zorgorganisatie:	Vivent Het Andere Wonen
Samenwerking:	Franchiseformule 'Het Andere Wonen'
Doelgroep:	Ouderen met dementie of andersoortige ondersteuningsvraag en sociale huur
Aantal woningen:	16 tot 20 appartementen die zelfstandig worden gehuurd door de bewoners
Fase:	Operationeel en in ontwikkeling

Vivent Het Andere Wonen in Schijndel is een vestiging voor kleinschalig wonen met zorg in de wijk vanuit een franchiseformule. De vestiging bestaat uit 16 appartementen en gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten en ontmoeting. Zo kunnen ouderen met

dementie met of zonder hun partner in de wijk blijven wonen. Vivent Het Andere Wonen biedt diverse diensten, activiteiten en services die bewoners naar eigen behoefte en invulling kunnen afnemen. Door de toepassing van huisautomatisering hebben de

bewoners maximale bewegingsvrijheid zonder dat hun veiligheid in gevaar komt. Vivent maakt de investering in de vestigingen mogelijk. De franchiseformule is een BV en staat los van Vivent.



De Voorde in Coevorden

Zorgorganisatie:	Tangenborgh
Samenwerking:	Corporatie Domesta
Doelgroep:	Ouderen met een zorgvraag
Aantal woningen:	51 woningen
Fase:	Bouw fase 1 is gestart, fase 2 start in 2021

De Voorde in Coevorden is van 1972 en bestond voorheen uit een gebouw met 56 aanleunwoningen en 108 appartementen. De aanleunwoningen en een deel van de huidige woonzorglocatie worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 51 nieuwe woningen die samen 2 hofjes vormen, omsloten door een beschutte en dementie-vriendelijke tuin. In het deel van het gebouw dat behouden blijft, zijn appartementen en wordt een soort buurthuis ingericht met diverse faciliteiten voor alle bewoners. De Voorde ligt in de Eendrachtswijk, van oudsher een zelfvoorzienende en gezellige wijk waar mensen elkaar kenden. Volgens de bewoners brengen de nieuwe hofjes die sfeer van vroeger weer terug.

Intensieve zorg

Er komen steeds meer nieuwe woonvormen voor ouderen met een zware zorgvraag, een groep die voornamelijk bestaat uit ouderen met dementie. De voorbeelden in de categorie intensieve zorg hebben gemeen dat ze voor de bewoners een veilige en beschutte woning bieden, mogelijkheden bieden voor ontmoeting en zo veel mogelijk voelen als thuis.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

De Friese Vlaak
in Volendam

Van Lenthof
in Nuenen

De Klinkenberg
in Ede

Hofje Wendakker
in Heerde

De Nieuwe
Sint Jacob
in Amsterdam

DE FRIESE VLAAK IN VOLENDAM

Ontwikkelen vanuit een gedeeld toekomst- perspectief

Kenmerken

Zorgorganisatie:	De Zorgcirkel
Plaats:	Edam Volendam
Naam project:	De Friese Vlaak
Samenwerking:	Gemeente Edam-Volendam, woningcorporaties De Voortuitgang en Wooncompagnie en FAME architecten
Doelgroep:	Ouderen met een zware zorgbehoefte en bewoners vanaf 55 jaar
Aantal woningen:	102 appartementen waarvan 40 beschermd wonen en 62 wonen met een plus
Fase:	Oplevering eind 2020



Corrie de Koning, intern projectleider bij De Zorgcirkel, is van mening dat het institutionele wonen wordt afgebouwd. 'Er komt een hele generatie ouderen aan die dus op een andere manier gaan wonen. Daar zet De Zorgcirkel op in.' Daarom biedt het nieuwe woon-zorgcomplex de Friese Vlaak verzorgd wonen voor ouderen met verschillende zorg- en ondersteuningsvragen. Alle bewoners huren de appartementen zelfstandig en betrekken deze vanaf eind 2020.

De Friese Vlaak staat in de nieuwbouwwijk de Broeckgouw en is gerealiseerd door De Zorgcirkel, de gemeente Edam-Volendam en woningcorporaties De Vooruitgang en Wooncompagnie. Het complex bestaat uit 3 gebouwen met in totaal 102 appartementen voor mensen vanaf 55 jaar uit de gemeente Edam-Volendam. FAME architecten heeft het complex ontworpen. Om het project vorm te kunnen geven, bezochten de betrokken partijen 2 voorbeeldprojecten. 'Dat werkbezoek heeft ons veel goeds gebracht. Je weet dan weliswaar nog niet precies wat je wilt maar je weet in ieder wel wat je niet wilt.'

Thuis blijven wonen

Het middelste gebouw bestaat uit 40 tweekamerappartementen en is bestemd voor ouderen met een zware zorgvraag, bijvoorbeeld bij dementie of lichamelijke aandoeningen. De andere gebouwen zijn voor ouderen met een zorgvraag ZZP4 of hoger of met meer dan 10 uur zorgvraag per week. De bewoners betalen huur aan de corporaties en eventuele zorg wordt geleverd door De Zorgcirkel via WMO, Zvw of Wlz. Dit betekent dat de bewoners 'gewoon' thuis kunnen blijven wonen wanneer hun zorgvraag toeneemt. Ook echtparen kunnen hierdoor bij elkaar blijven wonen. Ze worden niet noodgedwongen gescheiden wanneer de zorgvraag van een van de partners toeneemt.

Wijkontmoetingsruimte

De Friese Vlaak heeft een lounge en een woonkeuken per 10 tweekamerappartementen. Hierdoor hebben de bewoners een stuk voor zichzelf en iets gezamenlijks. De lounge en woonkeuken kunnen eventueel weer worden omgebouwd tot appartementen mocht het geen succes zijn. Voor de bewoners van de driekamerappartementen is er ook een ontmoetingsruimte. Zij wonen weliswaar zelfstandig maar het is belangrijk

dat zij elkaar ook kunnen ontmoeten. Daarom is er met behulp van de gemeente een wijkontmoetingsruimte van circa 150 m2 gerealiseerd. Die draagt bij aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente want de ruimte is ook beschikbaar voor niet bewoners.

Verantwoordelijkheden en risico's

'We hebben een moeilijke start gehad. Er moesten veel knelpunten worden doorgespit. Maar ik denk achteraf dat we daarom nu zo'n prettig project hebben' aldus De Koning. De knelpunten gingen vooral over de verantwoordelijkheden en (financiële) risico's van het project, bijvoorbeeld op het gebied van leegstand. Vanwege risicospreiding en beperkte investeringsruimten zijn er ook twee corporaties bij het project betrokken. Voor De Vooruitgang, een relatief kleine corporatie met alleen vastgoed in Volendam, waren de investeringen en financiële risico's te groot om het project alleen te doen. De grond was van de gemeente Edam-Volendam. Zij heeft de partijen bij elkaar gebracht om het project te realiseren. Het leegstandsrisico van de tweekamerappartementen ligt bij De Zorgcirkel en dat van de driekamerappartementen bij de woningcorporaties.

Dezelfde visie

Na veel gesprekken en overleg staan alle afspraken nu duidelijk op papier in een samenwerkingsovereenkomst. Die vormt volgens De Koning de basis voor het project. 'Wat daarbij echt een succesfactor is, is dat de bestuurders van alle betrokken partijen dezelfde visie hebben over de toekomst van wonen en zorg voor ouderen. En het feit dat zij die visie ook met elkaar hebben gedeeld, maakt dat we nu een heel stevig uitgangspunt hebben. Iedereen stond er voor open om samen te werken aan nieuwe woonvormen voor ouderen.'



Van Lenthof in Nuenen

In het hart van Nuenen heeft Savent Zorg Van Lenthof gerealiseerd. Een nieuw woonzorgcentrum met 32 beschermde woningen voor ouderen met dementie. Het gebouw heeft verschillende gemeenschappelijke ruimtes en een tuin en elke bewoner beschikt over een tweekamerappartement van circa 48 m². De appartementen liggen aan binnenruimten met buurtkamers voor gezamenlijke activiteiten. Zo kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hebben ze ook de mogelijkheid zich terug te trekken in de privacy van hun eigen woning.

Zorgorganisatie:	Savant Zorg
Samenwerking:	Ban Bouw, gemeente Nuenen en FAME architectuur
Doelgroep:	Ouderen met dementie
Aantal woningen:	32 appartementen beschermd wonen
Fase:	Opgeleverd in 2017



De Klinkenberg in Ede

Zorgorganisatie:	Vilente
Samenwerking:	Jarno Nillessen
Doelgroep:	Ouderen met fysieke beperkingen en dementie
Aantal woningen:	120 tweekamerappartementen
Fase:	Opgeleverd in 2018

Woonzorgcentrum De Klinkenberg in Ede is in het voorjaar van 2018 geopend. Het complex bestaat uit 4 gebouwen die rond een binnenplein met tuin midden in de wijk staan. De Klinkenberg heeft 120 tweekamerappartementen van 45m² voor ouderen met fysieke

beperkingen en dementie. Daarnaast zijn er 13 eenkamerappartementen voor kortdurende zorg en diverse huiskamers. De bewoners kunnen het leven dat ze gewend zijn in deze huiselijke omgeving zoveel mogelijk voortzetten. Verschillende doorgangen verbinden

de binnentuin met de omgeving en nodigen de bewoners uit tot wandelen, ontmoeten, deelnemen en daarmee tot sociale samenhang. Dit werkt goed; buurtkinderen bezoeken de beweegtuin en de dierenweide trekt jong en oud.

HOFJE WENDAKKER IN HEERDE

Wonen bijna net als thuis

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Viattence
Plaats:	Heerde
Naam project:	Hofje Wendakker
Samenwerking:	Vitaal ZorgVast en Apollo Zorgvastgoed
Doelgroep:	Ouderen met dementie
Aantal woningen:	12 woningen met elk 8 bewoners
Fase:	Opgeleverd in 2019



Binnen Viattence bestaan verschillende woon- en zorgconcepten. Het zorgconcept 'om de bewoners heen bouwen', passend bij de omgeving en de inwoners, is daarbij de essentie van Hofje Wendakker in Heerde. Het is daar wonen bijna net als thuis. En die toevoeging van bijna is essentieel want helemaal als thuis wordt het natuurlijk nooit meer. Dat neemt niet weg dat Hofje Wendakker de voormalige thuissituatie op zoveel mogelijk gebieden benadert. Op maat en gebaseerd op de behoeften en wensen van elke bewoner.

'Bewoners moeten zich vrijelijk bewegen en lekker in de tuin kunnen werken.'

Toen het hofje in juli 2019 werd opgeleverd, zag procesbegeleider Kitty Oude Bruinink meteen dat het goed was. 'Een van de bewoners lag in zijn huiskamer languit op de bank en zapte langs de tv kanalen. Inderdaad, net als thuis.' Bij Viattence maken ze wel eens de grap dat de AWBZ in 2015 helemaal niet is afgeschaft. Want het draait bij hen nog steeds om Aandacht, Warmte, Betrokkenheid en Zorg. Hofje Wendakker is daarbij de voorlopige vervolmaking van een woonzorgconcept dat met De Nieuwe Antoniehof in Epe in 2015 is gestart. Een concept waarbij vrijheid, een eigen leven en ontmoeting belangrijke elementen zijn. 'Onze bewoners wonen bijna net als thuis en niet in een instelling,' aldus programmamanager vastgoed Bastien van Werven.

Thuisgevoel

Hofje Wendakker staat naast het centrum van Heerde en omvat 12 huizen voor elk 8 bewoners. Totaal wonen er 96 bewoners en zijn er 3 zogenaamde respijtorgplekken. Elke bewoner heeft boven een slaapkamer en een douche en beneden is er een gemeenschappelijke huiskamer, een keuken en een grote tuin. De huizen zijn gebouwd in de vorm van een hofje en staan met elkaar in verbinding door een belevingstuin. De huizen zijn ingericht voor ouderen die intensieve lichamelijke of psychogeriatrische zorg nodig hebben. 'De keuze voor beneden wonen en boven slapen, is een bewuste.

Veel van onze bewoners zijn dat gewend van vroeger. Dat draagt voor hen nog meer bij aan het thuisgevoel,' aldus Oude Bruinink. In elk huis is een vast team van medewerkers actief voor de dagelijkse zorg maar bijvoorbeeld ook voor overleg met de specialist ouderengeneeskunde. Een woon-assistent maakt ook deel uit van het team, zij zorgen voor de maaltijden en ondersteunen de bewoners op recreatief gebied.

Optimale vrijheid

De huizen zijn volgens van Werven verschillend ingericht waarbij de verlichting, de kleuren, de uitstraling en het gebruikersgemak allemaal zijn afgestemd op de behoeften van de bewoners. 'Qua stijl bieden we een keuze tussen landelijk, klassiek en modern waarbij modern bij ons staat voor de jaren 50 en 60. De verlichting past zich aan bij het dag- en nachtritme, de keuken is zo ingericht dat de bewoners kunnen helpen koken als ze dat willen en we zorgen voor goede kleurcontrasten. Vooral erg belangrijk voor ouderen met dementie.' De (binnen)tuinen stellen de bewoners in staat om rond te lopen, elkaar te ontmoeten of buiten te werken in de moestuin. De tuinen in Hofje Wendakker staan volgens Van Werven ook voor de belangrijke elementen vrijheid en bewegingsruimte. 'Bewoners moeten zich vrijelijk kunnen bewegen, elkaar ontmoeten, bij elkaar binnenlopen en lekker in de tuin kunnen werken. Vrijheid zorgt voor een hoge mate van welzijn. En uiteraard houden wij een oogje in het zeil maar optimale vrijheid is daarbij wel het uitgangspunt.'

Inclusieve buurt

En als het aan Oude Bruinink ligt gaat die vrijheid in de toekomst nog een stapje verder. Want naast het hofje wordt een hele nieuwe buurt gebouwd met sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector voor zowel ouderen als jonge gezinnen. 'Hoe mooi zou het zijn wanneer onze bewoners in de toekomst ook veilig de buurt in kunnen gaan omdat mensen hier met elkaar begaan zijn en op elkaar willen letten. En dat kinderen met hun ouders bij ons in de binnentuin op bezoek komen. Zo vergroot je de leefcirkel voor onze bewoners en is er echt sprake van een inclusieve buurt.'

De kracht van de gemeenschap

De gemeente steunt de ontwikkeling naar een inclusieve buurt van harte. Ook met het oog op de groeiende aandacht

voor de preventieve kant van de gezondheidszorg waarbij zelfredzaamheid en de kracht van een gemeenschap steeds dichterbij elkaar komen. 'De gemeente is altijd erg goed en *supportive* voor ons geweest. Ze ziet het grote belang van onze bijdrage aan een nog beter leef-, woon- en zorgklimaat in Heerde. En de relatie met alle andere betrokkenen is ook goed. Zoals de architect, de woningcorporatie van de sociale huurwoningen, de ontwikkelaars van de vrije sector woningen en het Apollo Zorg Vastgoedfonds van wie wij het vastgoed van Hofje Wendakker huren. Alle partijen zijn gebaat bij een goede en optimale gebiedsontwikkeling en dat merk je in de samenwerking,' aldus van Werven.

Elkaars taal leren en begrijpen

Het is een lange weg geweest van de eerste visieontwikkeling en bijbehorende schetsen tot de oplevering in 2019. Daarbij overheerst het gevoel bij Oude Bruinink en van Werven dat er vooral veel goed is gegaan. De gemeente die het ontwikkelingsplan voor het gebied heeft aangepast, de architect en adviseur die de Viattence visie vertaalde in een fraai en aansprekend ontwerp en het onverminderde enthousiasme van de projectgroep die er vanaf het eerste moment vol voor is gegaan. 'En het allermooiste is natuurlijk het enthousiasme van de bewoners, hun familie en mantelzorgers. Zij voelden zich inderdaad direct thuis. En daar doe je het toch voor,' aldus Oude Bruinink. Het enthousiasme bij de zorgverleners was er ook, al was het wel wennen aan de nieuwe manier van werken. 'Dat vroeg echt om een andere *mindset*. Niet meer werken op basis van afvinklijstjes maar wel op een afstandje kijken naar de bewoners en doen wat zij op dat moment willen en nodig hebben.' Volgens van Werven is het succes van Hofje Wendakker ook te danken aan het feit dat alle betrokken partners bereid waren om elkaars taal te willen leren en begrijpen.



De Nieuwe Sint Jacob in Amsterdam

Zorgorganisatie:	Amstelring
Samenwerking:	Syntrus Achmea Real Estate & Finance en Koopmans Bouwgroep B.V.
Doelgroep:	Mix van vitale en kwetsbare ouderen
Aantal woningen:	305 levensloopbestendige seniorenwoningen en 32 appartementen voor mensen met zwaardere zorgvraag
Fase:	In ontwikkeling (bouw gestart in 2019)

Op locatie van het voormalige woonzorgcentrum Sint Jacob komt een nieuw complex, ontwikkeld door zorgorganisatie Amstelring en Syntrus Achmea. De visie achter het gebouw gaat uit van technologie en community-denken. In het gebouw komt een mix van vitale en kwetsbare ouderen te

wonen. Op de begane grond en eerste verdiepingen komen andere functies die zorg en welzijn ondersteunen, zoals bijvoorbeeld een huisarts, kapper en restaurant/ontmoetingsruimte. Op 30 oktober 2019 is het officiële startsein gegeven voor de realisatie van het complex met 305 appartementen,

20 stadswoningen en zorgfaciliteiten (36 psychogeriatricie plekken). Amstelring gaat op deze locatie services, faciliteiten en 24-uurs zorg bieden aan zowel de vitale als kwetsbare bewoners.

Duurzaamheid

Zorgorganisaties willen bijdragen aan een beter klimaat door middel van duurzame zorg en duurzame huisvesting. In de categorie duurzaamheid komen verschillende voorbeelden aan bod waaronder gasloze gebouwen, zonnepanelen, warmte/koude opslag en hergebruik van materialen.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

Horstendaal en
Saanensduin
in Bennebroek

Emmaus
in Zoeterwoude

Veldhuis
in Apeldoorn

De Vijf Havens
in Rotterdam

Hoge Veld
in Aalten

HORSTENDAAL EN SAANENSDUIN IN BENNEBROEK

Duurzaam en comfortabel wonen

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Zorgbalans
Plaats:	Bennebroek
Naam project:	Horstendaal en Saanensduin
Samenwerking:	HK-Consultancy, Mondria Advies, HJK Architecten, Adviesbureau Feijen, aannemer Ooijevaar en installateur Schulte & Lestraden
Doelgroep:	Ouderen met dementie
Aantal woningen:	64 appartementen en 250 woningen
Fase:	Opgeleverd in 2018



Omdat goede zorg heel persoonlijk is. Dat is het motto van ouderenzorgorganisatie Zorgbalans, actief in Kennemerland en Zuid-Holland Noord. Die goede zorg vertaalt zich ook in een goed onderkomen. Een treffend voorbeeld daarvan is de nieuwbouw op de locaties Horstendaal en Saanensduin in Bennebroek die sinds juni 2018 in gebruik is. Zonder gasaansluiting maar met 500 zonnepanelen en triple glas. 'Dit is het pareltje aan onze kroon qua duurzaamheid voor groepswonen met dementie.'

Manager Vastgoed Rob Huijsmans van Zorgbalans laat met gepaste trots zien wat zijn organisatie in Bennebroek heeft gerealiseerd. Daarmee zet Zorgbalans weer een flinke stap in haar ambities voor de verduurzaming van het energieverbruik. 'We willen eind 2020 op dit gebied 20 procent hebben bespaard.' Daarvoor ging Zorgbalans waar mogelijk aan de slag met de transitie van de vastgoedportefeuille. 'Van het vervangen van cv-ketels tot het vergroten van de bewustwording. Onze conclusie was dat het afstoten van oudere panden voor nieuwbouw verreweg de meeste zoden aan de dijk zet. Daarmee realiseer je de grote klappers.'

Boven de eis

Binnen de mogelijkheden van de techniek is een zo duurzaam mogelijk gebouw neergezet. 'Ons uitgangspunt was een gasvrij gebouw met optimaal comfort voor de bewoners,' aldus Huijsmans. 'We hebben geprobeerd om alles zo duurzaam mogelijk te doen. Zo liggen er 500 zonnepanelen op het dak en zijn beide gebouwen goed geïsoleerd.' Maar vooral géén gas. Een luchtwaterwarmtepomp op het dak zorgt voor verwarming en koeling. Volgens adviseur Guus Feijen zijn de gebouwen van eenvoudige installaties voorzien, ook qua onderhoud en storingsgevoeligheid. En niet elk vertrek heeft airconditioning, alleen de gemeenschappelijke woonkamers en een activiteitenruimte. 'Ik houd ervan om een gebouw heel goed te ventileren en deze gebouwen scoren 2 tot 3 keer boven de eis ten aanzien van ventilatie in het Bouwbesluit. Daarnaast is er geen tocht of lawaai. In de studio's waar de mensen wonen, hoor je niets. En alle verlichting is led. We hebben heel veel aandacht besteed aan de lux-waarden.'

'Het is een plek voor de lange termijn, waar onze mensen welkom zijn.'



Kostenplaatje

'Maar duurzaam bouwen gaat verder dan alleen geen gas-aansluiting,' benadrukt projectleider Johannes Zondag van Mondria Advies de gezamenlijke visie. Iedereen was zich er ook van bewust dat duurzaam bouwen een hoger kostenplaatje met zich meebracht. De investering in triple glas met zwaardere kozijnen, de zonnepanelen en de duurzame installaties maakten dit specifieke project zo'n 10 procent duurder. Projectleider Arjo Schilder van HK-Consultancy geeft aan dat het projectteam graag grip wilde houden op de kwaliteit. 'Daarom hebben we gekozen voor een bouwteamselectie in plaats van een aanbesteding. Daarnaast hebben we de installateur zelf gekozen en alle installaties ook zelf ingekocht.' In mei 2017 werden de overeenkomsten getekend en de opdracht verstrekt.

Plek voor de lange termijn

Horstendaal en Saanensduin is samen met HK-Consultancy, Mondria Advies, HJK Architecten, Adviesbureau Feijen, aannemer Ooijevaar en installateur Schulte & Lestraden, gerealiseerd op de plek waar een oude kliniek van GGZ InGeest stond. De locatie is onderdeel van een groot en parkachtig geheel waar ook een wijk met 250 nieuwe woningen komt. 'Ik wilde geen voorziening met hekken', onderstreept Huijsmans. 'We doen dit omdat we het de moeite waard vinden om goede huisvesting voor kwetsbare ouderen te realiseren. Het is

mooi om dit soort terreinen te behouden en te integreren in de samenleving. Het is een plek voor de lange termijn, waar onze mensen welkom zijn.'

Zorghotelkamer

In totaal hebben 64 bewoners elk een nieuw en eigen zorgappartement tot hun beschikking gekregen. 32 in Horstendaal en 32 in het daar recht tegenover gelegen Saanensduin. 'Dat is voor die mensen echt hun eigen huis', stelt een trotse locatiemanager Juul Sparla. 'De bewoners zijn ouderen met dementie die in een kleinschalige groepswoning wonen. Elk appartement heeft een eigen badkamer en per 8 appartementen is er een gezamenlijke woonkamer en keuken. De appartementen zijn 3 meter hoog dus er zit gewoon lucht in! Het zijn studio's die voelen als een soort zorghotelkamer. Met veel licht en daglicht. Dat is immers kwaliteit van leven.'

In de voorhoede

Alle extra inzet heeft geresulteerd in een topzorglocatie. Rob Huijsmans kan dan ook niet anders dan tevreden zijn. 'We overtreffen onze ambities en zitten nu op zo'n 23 procent energiebesparing ten opzichte van 2010. Maar we willen naar 49 procent in 2030, conform het klimaatakkoord van Parijs. Dan hebben we dus nog wel een slag te maken. Met deze gebouwen zitten we nu in 2020 in de voorhoede. Maar ik ben ervan overtuigd dat dit over een paar jaar heel normaal is.'



Emmaus in Zoeterwoude

WIJdezorg heeft ervaring met de omvorming van een traditioneel verzorgingshuis tot een eigentijds en duurzaam verpleeghuis. Hun gebouw Emmaus in Zoeterwoude ontving een Groenlabel van de Raad voor Ondernemend Nederland. Emmaus wordt gekoeld en verwarmd met behulp van warmte/koudeopslag in de bodem. Daarnaast liggen er 189 zonnepanelen op het dak en is het hele gebouw voorzien van ledverlichting. Voor de isolatie is gebruik gemaakt van Isofloc, een soort krantensnippers. Ook is Emmaus gebouwd met zoveel mogelijk duurzame en onderhoudsarme materialen. Het gebouw wordt sinds februari 2017 bewoond en bestaat uit 40 zelfstandige appartementen en 4 woongroepen van 10 ouderen met dementie.

Zorgorganisatie:	WIJdezorg
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Ouderen en ouderen met dementie
Aantal woningen:	40 appartementen en 4 woongroepen met elk 10 ouderen
Fase:	Opgeleverd in 2017

ZORGCOMPLEX VELDHIJS IN APELDOORN

Toekomst- bestendig met een hoge kwaliteit van leven

Kenmerken

Zorgorganisatie:	KleinGeluk
Plaats:	Apeldoorn
Naam project:	Zorgcomplex Veldhuis
Samenwerking:	Syntrus Achmea en FAME planontwikkeling
Doelgroep:	Ouderen, deels met een intensieve zorgvraag
Aantal woningen:	86 appartementen
Fase:	Opgeleverd in 2020



‘Het begint allemaal met een droom’, aldus bestuurder Bert Blaauw van Stichting KleinGeluk, een zorgorganisatie voor ouderen in Apeldoorn. Zijn droom is het creëren van een woonomgeving waar iedereen kan leven zoals hij of zij wil, ongeacht de zorgvraag. ‘Vrijheid & veiligheid en vernieuwend & verantwoord staan bij KleinGeluk voorop bij het bieden van dagelijkse zorg en welzijn.’ Dit vormde het uitgangspunt voor het nieuwe woonzorgcentrum Veldhuis in het centrum van Apeldoorn. Om de droom toekomstbestendig te maken, is het pand passief gebouwd. ‘Dit maakt het nieuwe gebouw van KleinGeluk duurzaam, een droom voor onze toekomstige generaties.’

Veldhuis is een woonzorgcentrum met 86 appartementen voor bewoners met een Wlz-indicatie. De duurzame bouwstijl zorgt voor comfort bij de bewoners en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Ook op de lange termijn. ‘We wilden een woonzorgcentrum realiseren volgens een vernieuwend concept. Dat betekent duurzaam en toekomstgericht gebouwd en ingericht. De duurzaamheid van het gebouw gaat hand in hand met de kwaliteit van leven voor de cliënt. De klimaatbeheersing is bijvoorbeeld van hoog niveau en draagt in hoge mate bij aan die kwaliteit van leven.’

Duurzame energiebronnen

Het passiefhuis-concept is gebaseerd op een goed geïsoleerde schil die in de winter alle warmte binnenhoudt en in de zomer de hitte buitenhoudt. Er wordt daarbij geen gebruik gemaakt van gas of een warmtepomp waardoor de energievraag zo laag mogelijk is. De energie die het gebouw wel gebruikt, wordt zoveel mogelijk opgewekt met duurzame energiebronnen. Op het dak liggen bijvoorbeeld zonnepanelen. Deze vorm van bouwen is daarmee duurzaam, bespaart energiekosten en levert een bijdrage aan het tegengaan van klimaatverandering. Hiermee sorteert KleinGeluk voor op de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en de wetgeving die in 2021 ingaat.

Eigen kracht en regie

De locatie in Apeldoorn bestaat uit 86 appartementen en een afgeschermd binnentuin. Het zijn allemaal tweekamer-appartementen van 45m² met een eigen badkamer, een

keuken, energiemeters en een bergkast met ruimte voor de wasmachine. Eigen kracht en regie van de cliënt staan voorop bij KleinGeluk. ‘We willen iedereen een volwaardige woning bieden in een pand dat zoveel mogelijk ruimte geeft voor het maken van eigen keuzes en bewoners ook tot activering aanzet. Met onder meer de mogelijkheid voor ontmoeting en activiteiten in de buurtkamers en bij de belevingsplekken. Zo blijven ouderen in hun waarde en behouden zij zo veel mogelijk de eigen regie.’

Hogere kwaliteit van leven

KleinGeluk ontving voor Veldhuis het certificaat ‘Passief Bouwen’ en een prijs voor het mooiste en beste gebouw. ‘De lage exploitatie, het goede binnenklimaat en het hoge comfortniveau maken Veldhuis tot een geslaagd geheel. Door te investeren in een passief gebouw, realiseren we onze ambities van duurzaamheid en toekomstgerichtheid en maken we een hogere kwaliteit van leven voor onze cliënten waar.’ Veldhuis is op 2 maart 2020 officieel geopend nadat de cliënten er in de week van 17 februari zijn komen wonen. In samenwerking met onder meer vastgoedontwikkelaar FAME is de droom van Bert Blaauw en KleinGeluk daarmee werkelijkheid geworden.



De Vijf Havens in Rotterdam

Zorgorganisatie:	Aafje
Samenwerking:	Lengkeek Architecten, Van Toorenborg installaties adviseurs en Van Wijnen Bouw
Doelgroep:	Ouderen met een zware zorgvraag
Aantal woningen:	210 woningen waarvan 123 in de laagbouw en 87 in de hoogbouw
Fase:	Afgerond in 2019

Het gerenoveerde Verpleeghuis De Vijf Havens van Aafje opende in april 2019 haar deuren als het eerste duurzame verpleeghuis van Rotterdam. Op het dak liggen 750 zonnepanelen, het wordt verwarmd met stadswarmte en zonneboilers leveren warm water. Daarnaast hebben de algemene ruimten automatische LED verlichting, zijn

de tuinbestrating en tuinen gemaakt van hergebruikt materiaal en worden ook delen van installaties hergebruikt. Kleinschalig wonen, eigenheid voor elke bewoner en persoonsgerichte innovatieve oplossingen vormden de uitgangspunten van de zorgvisie van Aafje en waren tevens de hoofdredenen voor de renovatie van de

laagbouw. De hoogbouw richt zich op verzorgd wonen en omvat 13 verdiepingen met eenpersoonsstudio's en enkele echtparenkamers.



Hoge Veld in Aalten

Zorgorganisatie:	Marga Klompé
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Mensen met dementie en mensen met een (ambulante) zorgvraag.
Aantal woningen:	Tweetal gebouwen met 5 groepswoningen voor elk 6 bewoners met dementie. Het derde bouwblok omvat 12 aanleunwoningen
Fase:	Afgerond in 2013

Bij Hoge Veld begint duurzaamheid met een goede basis: een goed en duurzaam gebouw bouwen. Dat was de insteek van Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé toen de vernieuwing van de oude locatie Hoge Veld in Aalten ter tafel kwam. Het oude gebouw stamde uit 1970, dat was écht een traditioneel verzorgingshuis. Het gebouw was niet meer toekomstbestendig te maken. De organisatie nam afscheid van het oude gebouw en koos voor nieuwbouw. Direct naast het oude gebouw verrees in 2013 het eerste zorggebouw met een BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-Use keurmerk. Bij de nieuwbouw is gekozen om in elk geval een goede gebouwisolatie toe te passen. Denk daarbij aan hoge isolatiewaarden voor de gevel, het dak en de vloer. Het uitgangspunt was dat alles wat we extra investeerden binnen 10 jaar terugverdiend moest worden.

Technologie en vernieuwing

Technologie kan bijdragen aan kwaliteit van leven, veilige zorg en meer aandacht en ondersteuning voor bewoners. Naast de inzet van bijvoorbeeld GPS-trackers of robots in de zorg kan het vastgoed ook gebruikmaken van nieuwe technologieën. In de categorie technologie en vernieuwing komen verschillende voorbeelden aan bod.

Voorbeelden

Klik op één van de paginacijfers om naar het artikel te gaan.

Park Vossenber
in Kaatsheuvel

Hof van Nassau
in Steenberg

Empathische
woonomgeving
in Nuland

De Dienstbode
in Rotterdam

Slimme wijk Malvalaan
in Aalst-Waalre

PARK VOSSENBERG IN KAATSHEUVEL



Wonen volgens 'je eigen ik'

Kenmerken

Zorgorganisatie:	Stichting Elde Maasduinen
Plaats:	Kaatsheuvel
Naam project:	Park Vossenber
Samenwerking:	Gemeente Kaatsheuvel, Rabobank, buurtbewoners, ondernemers en verenigingen in Kaatsheuvel, architect BiermanHenket, PlanPartners en de cliëntenraad
Doelgroep:	Ouderen met een (toekomstige) lichte of zware zorgvraag
Aantal woningen:	150 appartementen
Fase:	89 appartementen opgeleverd in 2020



Een kapel als stralend middelpunt van een nieuw woon- en zorgconcept voor ouderen. En daar kom je niet om te bidden maar om elkaar te ontmoeten, samen te eten en te drinken en het leven te vieren. Gezien de locatie Kaatsheuvel klinkt het misschien als een sprookje maar niets is minder waar. Op Park Vossenber in Kaatsheuvel werkt Zorggroep Elde Maasduinen samen met het dorp aan het nieuwe Park Vossenber. Zelfstandig wonen en leven met alle benodigde zorg dichtbij en met gebruik van de nieuwste technieken.

'We realiseren hier een hele mooie nieuwe woon- en leefgemeenschap. Niet alleen voor de bewoners maar voor iedereen in Kaatsheuvel.' Aldus Jef Mol en Monique Kolmans, respectievelijk directeur innovatie, onderzoek en tijdelijke zorg en sociaal ondernemer bij Elde Maasduinen. Het complex De Vossenber bestaat uit 93 individuele woonzorgappartementen en richt zich op ouderen met lichte en zware (toekomstige) zorgvragen op zowel geestelijke als fysiek gebied. Daarnaast wordt Park Vossenber ook een soort groene oase in Kaatsheuvel met een dorps karakter. Een plek met onder meer een park, een grote kapel en moestuinen. Een plek waar alle bewoners en de mensen uit Kaatsheuvel elkaar kunnen opzoeken en ontmoeten en samen dingen kunnen ondernemen. Naast de woonzorgappartementen start in 2021 op Park Vossenber de bouw van verschillende sociale huurwoningen en appartementen in de vrije sector.

Zorg op de achtergrond

De Vossenber is gebouwd en ingericht op basis van het idee dat de bewoners zoveel mogelijk 'hun eigen ik' kunnen en mogen blijven. 'We willen meedeinen op de beleving van de bewoners en leggen hen zo min mogelijk restricties op. Het is daarom een open gebouw met allerlei mogelijkheden voor technisch ondersteuning wanneer de veiligheid in het

geding is,' aldus Kolmans. Volgens Mol wordt Park Vossenber zoveel mogelijk een normale wijk waar verschillende groepen mensen bij en door elkaar wonen en de burens een oogje in het zeil houden. 'Bij de ontwikkeling van dit concept, wilden we het instituut zorg zoveel mogelijk naar de achtergrond plaatsen. 'Het gaat hier allereerst om wonen. En dan specifiek wonen zoals je thuis gewend was. Op de manier die jij wilt en prettig vindt. We hebben dan ook geen afdelingen met vaste huiskamers maar wel diverse ontmoetingsruimten. Het is een heel open gebouw dat gericht is op ontmoeting en interactie.'

Waardevol leven

'We werken en leven hier vanuit het uitgangspunt: wat willen en kunnen de mensen zelf? Wij gaan het dagschema niet voor ze bepalen. Als mensen elke dag lang willen uitslapen, mag dat. Wanneer ze om 6 uur 's ochtends op willen staan, is dat ook goed. We denken en handelen echt vanuit de principes van waardevol leven en niet vanuit de zorg,' volgens Kolmans. Veiligheid is een belangrijke randvoorwaarde binnen de ouderenzorg die volgens Mol vaak wordt ingevuld door ouderen vaak alleen binnen te laten zitten. 'Dat willen wij niet want dan handel je uit angst: stel dat er eens iets gebeurt? Die angst weegt vaak niet op tegen de mate van welzijn en

het plezier dat je hebt wanneer je actief en samen kunt zijn. En als er toch iets gebeurt, zorgen we voor elkaar. De hele gemeenschap.'

Openheid en veiligheid

De veiligheid wordt ook bewaakt met de inzet van veel nieuwe technologieën. Slimme sensoren, camera's en GPS technieken waken waar nodig over de bewoners en hun omgeving. 'Dat gebeurt uiteraard alleen op verzoek en na toestemming van de bewoners zelf. Zorgverleners kunnen dan bijvoorbeeld via hun tablet zien waar mevrouw X is op het moment dat ze haar cruciale medicijnen moet innemen en of alle deuren 's avonds gesloten zijn.' Volgens Kolmans maakt de techniek efficiënt werken mogelijk en zorgt het tegelijkertijd voor een goede balans tussen openheid en veiligheid.

Samen optrekken

Het vernieuwende van Park Vossenbergh is dat verschillende zorgbehoevenden, zowel qua aandoening als intensiteit, bij elkaar wonen en ook bij ouderen die nog geen zorgbehoefte hebben: de bewoners van de sociale huurwoningen en de appartementen in de vrije sector. 'Dat betekent dat bewoners

op het park kunnen blijven wonen wanneer hun zorgbehoefte verandert of stijgt. Ouderen kunnen zo doorschuiven naar de verschillende woonvormen,' aldus Mol. Nieuw is ook dat er wordt gewerkt met heterogene teams. 'Zorgverleners, vrijwilligers en familie trekken samen op en schuiven ook aan bij het teamoverleg. Zo creëer je een echte gemeenschap.' Daarnaast is het park duurzaam gebouwd. Geen gas meer maar wel overal zonnepanelen en intensief hergebruik van regenwater.

Aandacht voor alle belangen

De relatie met de gemeente en de woningcorporatie, die de sociale huurwoningen en appartementen in de vrije sector voor haar rekening neemt, is volgens Mol buitengewoon goed. 'De gemeente waaronder de burgemeester heeft veel oog en aandacht voor de belangen van alle betrokken partijen en bewoners en voor Kaatsheuvel als geheel. Als er iets is, kunnen we altijd bij ze terecht. Ze hebben ons bijvoorbeeld enorm geholpen om de juiste vergunning voor de kapel op het terrein te krijgen.'

Inspelen op wensen en behoeften

Het concept van park Vossenbergh voldoet duidelijk aan een behoefte. De wachtlijst voor toekomstige bewoners is volgens Kolmans inmiddels mega groot. 'De bestaande bewoners kijken vooral erg uit naar hun nieuwe appartementen al moeten sommigen wel wennen aan de grotere mate van vrijheid die ze daar krijgen.' Dat wennen geldt ook voor sommige zorgverleners. 'Het kost wat tijd om je de nieuwe manier van werken en zorgen eigen te maken. Want het is best een omslag om de wensen en behoeften van de bewoners niet alvast zelf in te vullen maar ze veel meer te volgen en er op in te spelen.'

Buiten de gebaande paden

De drijfveer van Mol bij het project is vooral zijn wens om bij te dragen aan een waardevol leven voor ouderen. 'Vroeger deed ik dat vrij direct als verpleegkundige en nu meer indirect in mijn huidige functie.' Daarbij treedt hij, net als Kolmans, graag buiten de gebaande paden. 'Ik denk altijd in mogelijkheden. Kan niet is voor mij geen optie. Daarbij wil ik graag op een creatieve manier zaken ondernemen. Als je daarmee anderen betekenis kunt geven, is dat prachtig.'



Helemaal niets te klagen

'Ik woon sinds mei 2 jaar op Park Vossenbergh. Ik ben hier gekomen om te herstellen maar ik vind het niet zo fijn om over mijn ziekte te vertellen. Ik hoop wel dat ik hier kan blijven want het bevalt me erg goed. Ik heb helemaal niets te klagen. De mensen zijn aardig en er wordt erg goed voor me gezorgd. Ik woon nu nog in een appartement met een woon/slaapkamer maar verhuis binnenkort naar de

nieuwbouw. Daar krijg ik een appartement met een aparte slaapkamer. Daar verheug ik me wel op. Ik kan gelukkig nog vrij veel doen en ben eigenlijk de hele dag bezig met van alles en nog wat. Ik help anderen waar ik maar kan. De sluiting vanwege Corona was moeilijk. Gelukkig hebben we een grote beschermde buitenplaats om te wandelen. Ik moet er niet aan denken om heel de dag binnen op mijn kamer

te zitten. Dat zou ik niet volhouden. Ik mag in het weekend nu gelukkig ook weer naar huis, naar mijn vrouw in Loon op Zand. Dat heb ik tijdens de sluiting ook erg gemist. Door de week hier en in het weekend naar huis. Dat bevalt me prima.'

Wim Brands (67)

ERVARING

Makkelijk om vaak langs te gaan

'Annie Laros is mijn moeder. Ze is inmiddels 86 jaar en heeft jarenlang vlak bij mij in de straat gewoond. Zo kon ik goed een oogje in het zeil houden en voor haar zorgen. In 2007 heeft ze een hartoperatie ondergaan en de laatste 9 jaar heeft ze een hersenbloeding en verschillende TIA's gehad. Het werd steeds duidelijker dat ze niet meer alleen kon blijven wonen. 3 jaar geleden is ze naar Park Vossenbergh verhuisd. Ze is geestelijk nog redelijk in balans maar lichamelijk behoorlijk zwak en kwetsbaar. Zowel van haar rechter- als linkerkant functioneert meer dan 75 procent niet meer. Gelukkig kan ze nog een beetje lopen en wat andere kleine dingetjes doen zoals bloemschikken. Ze woont in een woongroep en heeft daar een eigen appartement

met een keuken, een badkamer en een woon/slaapkamer. Eten doet ze altijd met ander bewoners in de gezamenlijke huiskamer. Op haar slechte momenten zegt ze weleens dat ze in een gevangenis leeft. Maar dat is dan wel een hele mooie gevangenis! Ze heeft het hier namelijk heel goed. De verzorging is uitstekend en de begeleiding heel persoonlijk en warm. Ik vind het knap en ben heel blij dat er mensen zijn die zo goed voor haar willen zorgen. En het is ook fijn dat ze nog steeds dicht in de buurt bij me woont. Park Vossenbergh is maar 500 meter lopen vanaf mijn huis dus het is heel makkelijk voor mij om vaak bij haar langs te gaan.'

Wienet Laros

HOF VAN NASSAU IN STEENBERGEN

Wonen in maximale vrijheid

Kenmerken

Zorgorganisatie:	tanteLouise
Plaats:	Steenbergen
Naam project:	Hof van Nassau
Samenwerking:	-
Doelgroep:	Ouderen en chronisch zieken
Aantal woningen:	15 woningen met elk 8 bewoners
Fase:	Opgeleverd november 2018



Het Hof van Nassau in Steenbergen is meer dan alleen een woonzorgcentrum. Het is ook een soort levend laboratorium waarin wordt gekeken hoe techniek structureel kan bijdragen aan nog betere en vooral meer sociale zorg. De belangstelling voor deze nieuwste woonzorgvorm van tanteLouise is groot. Van over de hele wereld komen belangstellenden een kijkje nemen. Locatiemanager Marcha Kwisthout had er bijna een dagtaak aan om alle bezoekers te ontvangen. 'Wij werken hier vanuit een vrijheidsconcept en dat spreekt blijkbaar heel veel mensen aan.'

Het Hof van Nassau is eind 2018 opgeleverd en inmiddels wonen er 120 ouderen. 16 daarvan hebben fysieke aandoeningen, de overige 104 zijn ouderen met dementie in verschillende stadia. Het Hof omvat 15 woningen die elk plaats bieden aan 8 ouderen. De woningen zijn gebouwd rondom een grote binnentuin. Vastgoed manager Wilfried Aper is er trots op. 'We hebben een prachtig gebouw neergezet waar ouderen in hun laatste levensfase prettig kunnen wonen en de zorgmedewerkers met plezier kunnen werken.'

Ziekteverloop gunstig beïnvloeden

Het Hof van Nassau heeft volgens Kwisthout een therapeutisch klimaat. 'We kunnen de dementie van onze bewoners niet stoppen of vertragen. Maar door hun lerend vermogen en mobiliteit te stimuleren en te bevorderen, kunnen we hun ziekteverloop wel gunstig beïnvloeden. Dat doen we onder meer door ze zoveel mogelijk te laten bewegen. Met behulp van 'Active Aging' leren we bewoners bepaalde dingen opnieuw aan en met de methodiek 'Foutloos Leren' leren we ze nieuwe dingen aan. Hierin staat centraal dat je mensen niet corrigeert bij een foute keuze maar ze direct de juiste keuze leert. Corrigeren werkt namelijk niet bij mensen met dementie. Dan gaat de angst overheersen om fouten te maken.'

Aantoonbare risico's en vrijheidsgraden

Het concept van het Hof van Nassau is gebaseerd op maximale vrijheid voor de bewoners. 'Onze uitgangspunten hierbij zijn structureel aantoonbare risico's en geen denkbare risico's', aldus Kwisthout. Er wordt gewerkt aan de hand van leefcirkels die worden uitgedrukt in 4 zogenaamde vrijheidsgraden. Vrijheidsgraad 1 betekent dat bewoners niet buiten

hun woning mogen komen. Deze komt niet of nauwelijks voor. Vrijheidsgraad 2 geeft ook toegang tot de tuin, bij 3 komt het restaurant erbij en bij 4 mogen bewoners zelfs de wijk in. 'Die vrijheidsgraden zijn essentieel voor mensen met dementie. 6 jaar geleden zaten de meeste van hen nog de hele dag binnen op een stoel. Nu heeft 80 procent van onze bewoners vrijheidsgraad 3 en hebben 14 bewoners zelfs vrijheidsgraad 4,' aldus Kwisthout. Inmiddels is er ook een buddy project van start gegaan waarbij bewoners met verschillende vrijheidsgraden elkaar helpen en ondersteunen.

Techniek deint mee

Volgens Kwisthout hebben de meeste bewoners een dynamische vrijheidsgraad. 'De mate van vrijheid die ze aankunnen en aandurven, verschilt van dag tot dag en zelfs op verschillende momenten binnen 1 dag.' Op basis hiervan mag het zorgpersoneel de vrijheidsgraad maximaal 1 stap naar beneden of

boven aanpassen. 'Je kunt niet van graad 1 direct naar graad 4.' De vrijheidsgraad van elke bewoner wordt volgens Aper in nauwe samenspraak met de familie vastgesteld en aangepast aan de hand van verschillende doorlopende metingen. 'We meten onder meer de stemming van de bewoners, de mate van mobiliteit, hun vermogen om hulp te vragen en hun verkeersvaardigheid.' 'De techniek deint bij ons mee met de golven van de geest,' aldus Kwisthout.

Verder verfijnen

Via GPS technieken kunnen de bewoners worden getraceerd. Wanneer ze te ver buiten hun vrijheidsgraad komen, krijgen de zorgmedewerkers of de gastvrouwen in het restaurant een dwaalmelding. 'De volgende uitdaging wordt om die techniek nog verder te verfijnen zodat elke bewoner echt een vrijheidsgraad op maat krijgt. 'Kan iemand het bijvoorbeeld aan om 300 of 400 meter de wijk in te gaan?' In die wijk



‘De techniek deint bij ons mee met de golven van de geest.’

zijn de bewoners en winkels overigens voorbereid op de komst van mensen met dementie. 'We hebben voor Albert Heijn bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst gehouden. Zodat de medewerkers daar weten dat ze ons moeten bellen en niet de politie wanneer een van onze bewoners zijn of haar portemonnee is vergeten.'

Diep gaan op detailniveau

Het Hof van Nassau is volgens Aper een verdere invulling en verfijning van het vrijheidsconcept dat tanteLouise in 2013 introduceerde in woonzorgcentrum Vissershaven in Bergen op Zoom. 'Het voordeel van Hof van Nassau is dat dit gebouw van ons is. Het is helemaal ontwikkeld en gebouwd op basis van onze wensen en eisen. En daarbij zijn we diep gegaan, we hebben alles tot op detailniveau uitgewerkt. Met als resultaat een gebouw waar onze visie en de techniek elkaar ontmoeten waarbij de techniek zoveel mogelijk onzichtbaar is.' Met behulp van de techniek kunnen bewoners bijvoorbeeld heel makkelijk hun eigen deur laten sluiten en openen. Looiplijnen in het gebouw zorgen ervoor dat de bewoners altijd de juiste kant uit gaan, het centrale plein in de tuin geeft een compleet overzicht van het hele gebouw en de bewegwijzering biedt herkenbare oriëntatiepunten. 'Volgend jaar gaan we weer een stapje verder met dit concept in ons nieuwe woonzorgcentrum in Hoogerheide.'

Dolblij met een regendruppel

Volgens Kwisthout is het heel belangrijk dat bewoners, familie en zorgverleners heel bewust kiezen voor de visie

en het concept. 'Anders werkt het niet. Je kunt niet zeggen 'houd mijn vader maar op veiligheidsgraad 1 want je weet het maar nooit met hem. Dan doe je zo'n man ernstig tekort.' Kwisthout is zeer onder de indruk hoe snel de zorgmedewerkers de switch hebben gemaakt naar de, voor vele van hen, nieuwe manier van werken met veel vrijheid voor de bewoners. 'Dat was best even wennen maar nu vertellen ze me dat ze het niet meer anders zouden kunnen en willen.' En de

publieke opinie is inmiddels ook behoorlijk om. In het begin kwam er onder meer kritiek dat de looplijnen in de binnentuin niet waren overkapt en de bewoners door de regen naar het restaurant moesten lopen. 'Maar dat is nou precies de bedoeling! Ouderen moeten de elementen van de natuur weer ervaren. Sommige hadden jarenlang geen regendruppel gevoeld, die waren dolblij.'

Liefdevolle zorg met veel vrijheid

Tineke Hubers (84 jaar) is mijn moeder en ze woont sinds november 2018 in het Hof van Nassau in Steenberg. Mijn moeder heeft alzheimer al doet ze enorm haar best om dat te verbloemen. Vanwege haar enthousiasme en sociale bevoegenheid is ze daar heel vindingrijk in. Maar dat neemt helaas niet weg dat haar geheugen steeds minder wordt. Mijn moeder is altijd zeer zelfstandig geweest en woonde tot november 2018 gewoon thuis, met ondersteuning door de thuiszorg. Op een gegeven moment ging dat gewoon niet meer en zijn we via een case manager bij het Hof van Nassau terecht gekomen. Ik had aanvankelijk veel moeite met haar verhuizing maar ben nu ontzettend blij dat ze hier woont. Ze heeft een eigen appartement, met een fantastisch uitzicht op de haven, in een woongroep met 7 andere ouderen. Samen delen ze een huiskamer, een keuken en een groot balkon. Dat betekent dat mijn moeder de andere bewoners op kan zoeken, bijvoor-

beeld om samen te eten, maar ze kan ook kiezen voor de privacy van haar eigen appartement. Het is fijn dat ze die beide mogelijkheden heeft. Het Hof van Nassau is zeer geavanceerd op het gebied van domotica. Ze werken daar bijvoorbeeld met 4 oplopende vrijheidsgraden voor de bewoners. Mijn moeder heeft vrijheidsgraad 3. Dat betekent dat ze veel vrijheid heeft binnen het hele complex. En ik hoop dat ze ook nog eens vrijheidsgraad 4 bereikt. Dat zou betekenen dat ze ook een stukje de wijk in mag. We zullen zien. Maar het allerbelangrijkste is dat mijn moeder zo ontzettend liefdevol wordt verzorgd. De grote betrokkenheid van de verzorgers, die vrijwel altijd in dezelfde teams werken, is van grote waarde. Elke dag opnieuw. Dat zag ik ook tijdens de sluiting vanwege Corona. Natuurlijk leidde dat tot onrust en ongemak maar ik heb gelukkig heel weinig verdriet bij mij moeder gezien.'

Kitty Harmsen van der Vliet



Empathische woonomgeving in Nuland

Zorgorganisatie:	Sint Jozefoord
Samenwerking:	TU Eindhoven
Doelgroep:	Ouderen met dementie
Aantal woningen:	6 woongroepen met elk 8 bewoners
Fase:	Afgerond

Zorgorganisatie Sint Jozefoord creëert een stimulerende woonzorgomgeving in een voormalig klooster in Nuland die de kwaliteit van leven van de bewoners bevordert. De plek was van 2017 tot 2019 onderdeel van het project 'Empathic Living Labs' waarin Joyce Fisscher van de TU Eindhoven onderzoek deed naar een empathische woonomgeving in de praktijk. De focus lag op de stimulatie

van de omgevingsfactoren die voor bewoners met dementie belangrijk zijn zoals ruimtelijke oriëntatie, een balans in prikkels en sociale interactie. De resultaten zijn gebruikt bij de realisatie van de woonomgeving. Zo zijn er ter oriëntatie geheugenkastjes met persoonlijke items naast de appartementen van de bewoners geplaatst, zijn de gangen ingericht als onderdeel

van de verblijfsruimte om sociale interactie te stimuleren en is met een wolkenplafond daglicht en zicht naar buiten gecreëerd. De nieuwe locatie wil zorgen voor een thuisgevoel voor de bewoners op een plek die wordt omgeven door groen. Daar kunnen de bewoners recreëren in vrijheid en veiligheid.



De Dienstbode in Rotterdam

Zorgorganisatie:	Aafje
Samenwerking:	Landelijke vereniging Per Saldo
Doelgroep:	Ouderen met een kleine beurs in hun eigen woning
Aantal woningen:	8 locaties
Fase:	Start eind 2020

De zorgformule De Dienstbode in Rotterdam biedt ouderen met een lichte zorgvraag en een kleine beurs zorg- en ondersteuning. De ouderen wonen samen op een locatie, zoals in een verzorgingshuis, maar wel in een eigen appartement en krijgen door alle veranderingen alleen nog de noodzakelijke ondersteuning of zorg. De sociale cohesie is voor hen weggevallen en ze

staan er alleen voor. De Dienstbode wil dit herstellen door de ouderen te activeren en te enthousiasmeren. Per locatie is een zorgondernemer met een team van 12 professionals actief. Omdat er altijd iemand aanspreekbaar is, ontstaat er een vertrouwensband met de bewoners en wordt een relatie opgebouwd die verder gaat dan die van een professioneel hulpverlener.

Daardoor kunnen ouderen langer in hun eigen appartement blijven wonen, ook wanneer de zorg intensiever wordt. De kosten van de zorg worden gefinancierd vanuit het persoonsgebonden budget. Vernieuwend bij De Dienstbode is de medezeggenschap en de transparantie richting de klant. Zij kunnen actief meebeslissen over het aanbod, de tarieven en de koers van De Dienstbode.



Mohammadi (2019). Impressie Slimme Wijk Malvalaan [Collage]. Overgenomen uit: "Slimme Inclusieve Wijk, een verkenning"

Slimme wijk Malvalaan in Aalst-Waalre

Zorgorganisatie:	Zorg in Oktober
Samenwerking:	Woningcorporatie Wooninc., TU Eindhoven en gemeente Waalre
Doelgroep:	Thuiswonende ouderen rondom de Malvalaan
Aantal woningen:	4 bestaande gebouwen
Fase:	In ontwikkeling

Rondom de Malvalaan in Aalst-Waalre wordt een slimme wijk voor ouderen ontwikkeld. Het uitgangspunt is een sociale, inclusieve woonwijk met slimme oplossingen die thuiswonende ouderen helpt om langer zelfstandig te blijven wonen. Woningcorporatie Wooninc. en Zorg in Oktober gaan hiervoor vanaf 2021 4 gebouwen aan de Malvalaan slopen en renoveren. Door het gebruik van slimme technologie en het ontwerp van de wijk wordt de zelfstandigheid van de bewoners, het gevoel van veiligheid en de sociale samenhang in de wijk vergroot. Er komt onder meer zorg op afstand, sensoren die ouderen volgen rondom de flats en groenplaatsen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De slimme wijk is een 'living lab' dat wordt onderzocht door de TU Eindhoven. Daarvoor wordt intensief samengewerkt met Zorg in Oktober, Wooninc. en de gemeente.

▶ Heb visie, toon lef en doe geen concessies.

▶ Zoek partners die samen met jou in je visie willen stappen.

▶ Ga vooral niet alleen iets zitten ontwikkelen op je eigen eiland maar zoek vanaf de start de samenwerking op met alle betrokken partijen.

▶ Houdt vast aan wat je belangrijk vindt. Ook als het proces complexer wordt en langer duurt. Creëer tijdig draagvlak en maak mensen verantwoordelijk voor hun eigen onderdeel. Uiteindelijk bereik je zo een goed en toekomstbestendig resultaat.

▶ Besef goed dat je ook bouwt voor de bewoners van de toekomst.

▶ Blijf scherp kijken vanuit het klantperspectief: wat gaat de klant ervaren?

▶ Kijk ook naar de omgeving waar je het project wilt realiseren.

▶ Maak je programma van eisen zo gedetailleerd mogelijk.

▶ Doe net zoals thuis en bouw aan een gemêleerde wijk in plaats van eenheidsworst. Een afspiegeling van de samenleving maakt wonen en werken leuker.

▶ Begin alleen aan een project vanuit een gezonde bedrijfsvoering en minstens 4 jaar positieve resultaten. Weet wat er financieel wel en niet kan.

Tips

De belangrijkste tips uit deze bundel op een rij.

Meer lezen

[ActiZ, Infographic arbeidsmarkt \(2019\)](#)

[ActiZ, De toekomst van wonen en zorg, meer passende woonvormen in beeld \(2019\)](#)

[ActiZ, Witboek ouderen, zorg en wonen \(2020\)](#)

[ANBO, Uw woontoeekomst \(2019\)](#)

[BZK, WoON onderzoek \(2018\)](#)

[CBS, Huishoudensprognose 2018-2060 \(2018\)](#)

[HHM Onderzoek, Meerwaarde van woonvoorzieningen met zorg voor ouderen \(2019\)](#)

[ING Economics Department, Elderly care and housing demand in the EU \(2019\)](#)

[Nederlandse Zorgautoriteit, Monitor zorg voor ouderen \(2018\)](#)

[Planbureau voor de Leefomgeving, Zelfstandig thuis op hoge leeftijd en deelstudies \(2019\)](#)

[RIVM, Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2018: een gezond vooruitzicht \(2018\)](#)

[Vektis, Factsheet ouderenzorg \(2019\)](#)

[Vektis, Zorgthemometer ouderenzorg \(2018\)](#)

Colofon:

Tekst en interviews:	Johan Vlasblom, Big Easy Communicatie Ton de Kort, TDK Tekst
Ontwerp en opmaak:	maan identity. design. content. Ulvenhout
Fotografie:	Pagina 64, 65 en 66 Bart van Hattem
Drukker:	Torendruk, Nijkerk

©september 2020

Deze uitgave mag zonder toestemming van ActiZ voor niet-commercieel gebruik worden gedownload. Afzonderlijk gebruik van het beeldmateriaal is niet toegestaan. Voorts alle rechten voorbehouden.

Disclaimer

Deze uitgave is met grote zorgvuldigheid en met gebruikmaking van de meest actuele gegevens tot stand gekomen. Het is evenwel niet geheel uitgesloten dat de informatie in deze uitgave onjuistheden en/of onvolkomenheden bevat. ActiZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade ontstaan door eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

actiz

