

# [Samen] zelfstandig wonen met een plus

---



**WOON  
ZORG**

NEDERLAND

---

Onze bewoners willen een  
*rijk leven* kunnen leiden,  
ook als ze ouder worden.



# Wie en wat is Woonzorg Nederland?

---

Woonzorg Nederland is de grootste landelijke speler in de seniorenhuisvesting. Onze belangrijkste doelgroep zijn mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Ons bezit bestaat uit 29.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die worden gehuurd door zorginstellingen. Onze woningen staan in 173 gemeenten, verspreid over het hele land.


Wij:

- huisvesten bijna 5% van de 65-plussers in de sociale huur in ons land;
- verhuren zorggebouwen aan bijna een derde van de zorginstellingen in Nederland;
- hebben ongeveer 10% van de intramurale zorggebouwen in bezit;
- Zijn in 50% van de gemeenten actief.

werken we voortdurend aan de verbetering, transformatie en innovatie van onze woonconcepten en –diensten. Insteek is het wonen en leven: onze bewoners willen een ‘rijk leven’ kunnen leiden, ook als ze ouder worden, de mobiliteit afneemt en/of de behoefte aan zorg zich manifesteert. En leveren we, zo is onze overtuiging, ook een bijdrage aan de noodzakelijke beteugeling van de stijgende zorgkosten in Nederland.

## Onze missie

We zien het als onze maatschappelijke plicht om de seniorenhuisvesting in Nederland op een hoger plan te tillen. We doen dat samen met onze partners in wonen, zorg en dienstverlening. En vanuit een duidelijke visie op hoe ouderen nu en in de toekomst willen wonen. Daarvoor

A portrait of an elderly man with white hair, wearing glasses and a blue sweater, standing in front of a window. He has a slight smile and his hands are clasped in front of him. The background shows a window with vertical bars and a white wall.

Ouderen stellen andere eisen aan de huisvesting en zijn ook bereid en in staat zijn daar zelf initiatieven in te nemen.



# Onze visie op de vergrijzing

---

De aankomende vergrijzingsgolf heeft grote gevolgen voor de Nederlandse samenleving. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar.

Van de 65-plussers is één op de vijf ouder dan 85 jaar. Met name de groep 85-plussers groeit de komende decennia explosief. Er is echter meer aan de hand dan een grote louter getalsmatige ontwikkeling. We zien ook andere, meer kwalitatieve bewegingen.

## **Van 'dank-je-wel' naar 'ik-wil'**

De ouderen die nu de seniorenhuisvesting instromen, zijn mondiger, kritischer, vitaler en digitaal vaardiger dan de traditionele bewoners daarvan. De toekomstige vraag naar seniorenhuisvesting komt niet meer van de naoorlogse generatie die de opbouw van de verzorgingsstaat heeft meegemaakt, maar van de protestgeneratie uit de jaren zestig. Ze stellen andere eisen aan de huisvesting en zijn ook bereid en in staat zijn daar zelf initiatieven in te nemen.


In plaats van af te wachten op de dingen die onvermijdelijk gaan komen, nemen ze het voortouw om proactief en vanuit een positieve keuze hun huisvestingssituatie aan de toekomstige behoeften aan te passen.

## **Ouderen worden steeds ouder**

De gemiddelde levensverwachting neemt nog steeds toe. Elke maand komt er gemiddeld een lang weekend bij. Dit wil niet automatisch zeggen dat dit ook als prettig wordt ervaren. Langer leven is alleen fijn als je daar een eigen invulling aan kunt geven. Huisvesting kan daaraan een grote bijdrage leveren.

## **Toenemende druk op verpleeghuizen**

Het aantal ouderen dat zo verzwakt is dat ze niet meer alleen thuis kunnen wonen groeit sterk. De afgelopen 2 jaar is dit aantal met 16.000 gegroeid, tot 160.000 ouderen in de zomer van 2019. Steeds meer ouderen die het thuis eigenlijk niet meer redden, moeten lang wachten op een plek in een verpleeghuis. Vanwege een tekort aan geschikte woonvormen en een tekort aan verpleegkundigen. Dit leidt tot schrijnende situaties en grote druk op mantelzorgers. Door de vergrijzing wordt deze situatie alleen maar nijpend.

A young girl with long brown hair and an elderly woman with short blonde hair are both wearing black and white striped long-sleeved shirts. They are in a kitchen, focused on peeling a garlic clove together. The woman is using a small knife to peel the garlic while the girl holds it. On the table in front of them are several other garlic cloves, some already peeled, and a white plate. The background is dark and out of focus, showing what appears to be a kitchen counter and some equipment.

Ouderen nemen proactief  
een keuze in hun  
huisvestingssituatie die  
bij hun toekomstige  
behoefte passen.





### **Toenemende verschillen**

De verschillen tussen groepen in de maatschappij nemen toe, ook onder ouderen. Met de stijgende zorgkosten (eigen bijdragen) en krapte op de arbeidsmarkt neemt de kwetsbaarheid van ouderen die het niet breed hebben toe. Het is verre van vanzelfsprekend dat zij langer voor zichzelf en elkaar kunnen blijven zorgen.

Hoe voorkomen we dat het verschil met de ouderen die daarvoor wel de middelen hebben steeds groter wordt? Dat vraagt om meer eigen initiatief bij ouderen. Huisvesting kan hierin een cruciale voorwaarden-scheppende rol spelen.

### **Het gapend gat in de huidige seniorenhuisvesting**

In het Nederlandse beleid voor de seniorenhuisvesting domineert al jaren de gedachte dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen. Dit sluit aan bij de wens van de meeste ouderen.

Er is echter een groeiende groep ouderen waarvoor dit niet geldt. Het enige alternatief is echter het verpleeghuis, waarvoor mensen alleen met een zware zorgindicatie in aanmerking komen en waar zij gemiddeld maar acht maanden wonen. Het gat tussen thuis wonen en het verpleeghuis is enorm en brengt allerlei problemen met zich mee, zoals valongelukken thuis, vereenzaming en een inefficiënt gebruik van de woningvoorraad omdat ouderen te lang een voor hen ongeschikte woning bezetten.

# Seniorenhuisvesting nieuwe stijl

---

Volgens Woonzorg Nederland zit een deel van de oplossing in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen die het gapende gat tussen de ‘eengezinswoning’ en het verpleeghuis overbruggen. Veiligheid en het (kunnen) ontstaan van een gemeenschap zijn daarin cruciaal. De groeiende vraag naar wonen met complexe zorg vergt uitbreiding van het aantal wooneenheden met verpleging. In een setting waarin het leven van de bewoner centraal staat en waar verpleegkundigen weer het gevoel hebben ‘hun vak’ te kunnen uitoefenen.

## Onze woonconcepten

We vatten onze woonconcepten samen onder de noemer ‘Samen zelfstandig wonen met een plus’: een ‘eigen’ woning, met ruimte in en om het pand om mensen te ontmoeten en activiteiten te ontplooiën, ook als de mobiliteit afneemt, oude sociale banden wegvallen en er op enig moment zorg nodig is. Hierdoor wordt de kans dat mensen vereenzamen aanzienlijk kleiner en dat ze elkaar gaan helpen aanzienlijk groter. Met deze woonvormen voldoen wij aan onze belofte dat mensen ‘thuis’ kunnen wonen, en langer zelf de regie kunnen voeren.

Deze woonconcepten omvatten voor het grootste deel zelfstandige appartementen, met de mogelijkheid zorg te ontvangen. Daarnaast hebben we intramurale zorgcomplexen in bezit (verpleeghuizen of

verzorgingshuizen van vóór de scheiding tussen wonen en zorg), die geheel of gedeeltelijk worden verhuurd aan één of meerdere zorgpartijen die aan de bewoners zware zorg leveren. Nieuwe of getransformeerde complexen worden zodanig ge- of verbouwd dat er flexibiliteit mogelijk is tussen de verschillende woonconcepten. Om onze bovenstaande belofte waar te maken, onderscheiden onze complexen zich op meerdere fronten van reguliere appartementencomplexen:

### **Persoonlijk contact**

Persoonlijke aandacht voor onze huurders vormt het fundament van onze woonconcepten. Elk complex heeft een eigen bewonersconsulent van Woonzorg Nederland, waar bewoners terecht kunnen met al hun vragen. De bewonersconsulent kent het sociale netwerk in de omgeving.



### **Ontmoeten**

De woonconcepten ondersteunen het ontmoeten en ontstaan van een gemeenschap. Bij de (her)inrichting van (semi-) open ruimten is het kunnen ontstaan van terloopse ontmoetingen het vertrekpunt. Ontmoetingen leiden tot contacten en aandacht voor elkaar, een voorwaarde voor het (samen) ontplooiën van activiteiten en uitsteken van een helpende hand. Nagenoeg al onze complexen hebben ook een ontmoetingsruimte.

### **Functies voor de buurt**

Wij bekijken steeds of we in onze complexen voorzieningen kunnen faciliteren die ook toegankelijk zijn voor buurtbewoners. Dit komt tegemoet aan behoeften uit de buurt en zorgt voor reuring in de complexen.

Voorzieningen kunnen variëren van horeca tot een gezondheidscentrum of een fitnessruimte. De aanwezigheid ervan verschilt per complex en hangt samen met het aanbod in de directe omgeving en de samenwerking met onze partners, de zorgpartners voorop.

### **Veilig en toegankelijk**

Woonzorg Nederland streeft op alle fronten een hoog niveau van (fysieke en sociale) veiligheid na. Daarom heeft ieder appartement een rookmelder en werkt de bewonersconsulent samen met bewoners aan het (ervaren) gevoel van veiligheid.

Onze woningen zijn daarnaast nagenoeg allemaal toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen met een rolstoel. Vrijwel alle complexen van Woonzorg Nederland zijn voorzien van een lift.

### **Faciliteren wens om nabij naasten of gelijkgestemden te wonen**

Woonzorg Nederland ziet een groeiende vraag van mensen om samen met of nabij vrienden of familie te wonen mensen te

wonen. Of om te wonen in een gezelschap van 'gelijkgestemden'. De vorm waarin is divers, de basis hetzelfde: mensen willen samen activiteiten ontplooiën, dingen regelen en/of elkaar kunnen helpen. We willen dit met onze concepten faciliteren.

### **Nieuwe generatie verpleeghuizen**

De afgelopen periode is in de zorg sterk gestuurd op efficiency en aantal handelingen. Dit is ten koste gegaan van de menselijke maat. Tegelijkertijd kennen we het effect van een betekenisvol leven, een actieve leefstijl en verrijkte omgeving op de gezondheid van mensen. Dat geldt ook voor mensen in een verpleeghuis. We zien een tweedeling tussen zorgondernemers die sterk op afstand sturen op financiën en zorgondernemers die verbonden zijn met de buurt en een warme huiselijke sfeer creëren. Gezien de oplopende kosten van de gezondheidszorg is een degelijke bedrijfsmatige aansturing een essentiële randvoorwaarde voor het gewenste maatwerk in de bejegening van bewoners. Een schaalvergroting zoals we die in veel landen om ons heen al zien is daarbij waarschijnlijk onvermijdelijk. Wij kijken in het bijzonder naar het zorgvastgoed waar we moeten standaardiseren om het betaalbaar te houden.

### **Samen zelfstandig wonen met een plus**

Wij verwachten dat het 'Samen zelfstandig wonen met een plus' op meerdere terreinen maatschappelijke winst zal opleveren. Het tegengaan van vereenzaming en stimuleren van onderlinge hulp kan het beroep op betaalde zorg verkleinen. Aantrekkelijke woonconcepten bieden daarnaast een goed alternatief voor de vaak grote eengezinswoning, die bij verhuizing vrij komt voor andere woningzoekenden. Dit bevordert de met name in schaarse woningmarkten zo noodzakelijke doorstroming.



De woonconcepten ondersteunen het ontmoeten en ontstaan van een gemeenschap.



# Deltaplan vergrijzing

---

We hebben in Nederland nog onvoldoende op het netvlies wat de consequenties van de vergrijzing zijn, laat staan hoe we de vergrijzing het beste tegemoet kunnen treden. Dit vergt een Deltaplan Vergrijzing, met een helder verhaal en innovatieve en betaalbare oplossingen dwars door de diverse sectoren heen.

## Nieuwe woonvormen

Woonzorg Nederland werkt intussen hard aan verbetering en vernieuwing van de verschillende woonvormen. Wij onderzoeken graag met onze partners (van kennisinstituten tot zorg- en dienstverleningsinstellingen, collega-woningcorporaties, het Rijk en gemeenten) de mogelijkheden hiervan op lokaal niveau. Niet alleen op (steden) bouwkundig gebied, maar ook op het gebied van de regelgeving voor met name woningtoewijzing.

Hoe kunnen we samen woonconcepten in buurten en wijken ontwikkelen met aandacht voor samenredzaamheid en leefbaarheid, waar mensen geworteld zijn, die stimuleren tot ontmoeting en met genoeg variatie om tegemoet te komen aan de wensen van de aankomende generatie kritische ouderen? Zijn er concepten denkbaar waarin minimaal een aantal elementen van de blue zones (gebieden in de wereld waar mensen langer en gezonder leven dan elders) kunnen worden toegepast?

Dat is het wenkend perspectief waarmee Woonzorg Nederland samen met haar partners de seniorenhuisvesting in Nederland op een hoger plan wil tillen.

## Deltaplan vergrijzing

Het deltaplan vergrijzing zal een helder verhaal moeten bevatten ten aanzien van het goed accommoderen van de vergrijzing. Waarbij de betekenis van ouderen voor de samenleving en een betekenisvol leven voor ouderen centraal staan. Daarbij moeten de komende periode verschillende knelpunten worden aangepakt. Dan gaat het in elk geval om:

- financiering van gemeenschappelijke ruimten en van zorgvastgoed
- aandacht voor preventie
- regelgeving rond het (passend) toewijzen van woningen en rond het wisselen tussen DAEB en niet-DAEB
- regelgeving na de scheiding van wonen en zorg, bijvoorbeeld waar het gaat om bijvoorbeeld brandveiligheid en legionella
- nieuwe coalities – doorbreken silo's die zijn ontstaan door sturing op efficiency binnen sectoren.

# Nieuwe woonvormen

---

Woonzorg Nederland ontwikkelt nieuwe woonvormen. Vertrekkend bij een stevige basis van samen zelfstandig wonen. Enkele van deze woonvormen worden nu al actief aangeboden. De andere vormen zijn in ontwikkeling of worden beproefd in pilotprojecten.

## Samen zelfstandig

De basis van alle woonvormen is wat we noemen 'samen zelfstandig', waarbij zelfstandig gaat over eigenheid. Het wonen en leven staat centraal. Veiligheid en het kunnen ontstaan van een gemeenschap staan centraal. Toegankelijke woningen, ruimte voor ontmoeting en persoonlijke aandacht. Soms is sprake van een wijk-functie door de voorzieningen en/of activiteiten in de plint.

Daar bovenop zien we diverse modules: De moderne woongroep: steeds horen we de vraag om samen te wonen met gelijkgestemden vanuit een bepaalde gemeenschappelijke overtuiging of levensstijl. En vanuit de wens om naar elkaar om te kunnen zien en te kunnen bijspringen indien nodig.

Een variant daarop is de woongemeenschap waar mensen met dementie samen wonen onder de regie van de familie. De familieleden of andere mantelzorgers contracteren gezamenlijk de zorg.

Een buurtgemeenschap met faciliteiten en voorzieningen waar ook mensen uit de buurt – jong en oud – gebruik van maken en elkaars talenten benutten. Vrijwilligers spelen een cruciale rol.

Een bewuste mix van generaties in een gebouw met gedeelde faciliteiten, waarbij actief geïnvesteerd wordt in gemeenschapsvorming en het vergroten van de betrokkenheid op elkaar.

Een plus op het gebied van zorgveiligheid, doordat bewoners een contract kunnen afsluiten voor 24-uurs alarmering en alarmopvolging.

Een stap verder gaat het wonen voor mensen met een complexe zorgvraag, met 24-uur toezicht en begeleiding. Vaak intramuraal.

Een bijzondere vorm die we nu ontwikkelen is de formule Stadsveteranen, een compacte, hoogstedelijke flexibele woonvorm voor senioren die de stad niet willen verlaten. Met gedeelde faciliteiten, ruimte voor de 'grijze economie' en zo vormgegeven dat terloopse ontmoetingen worden gestimuleerd.



Woonzorg Nederland wil  
graag samen met haar partners  
seniorenhuisvesting naar een  
hoger plan tillen.



September 2019



[woonzorg.nl](http://woonzorg.nl)

