

Innoveren in
seniorenhuisvesting
Stadsveteraan

**WOON
ZORG**

NEDERLAND



Wehmerpark in Winterswijk, met links appartementencomplex De Berkhof.

Woonzorg Nederland

Als grootste landelijke speler in seniorenhuisvesting huisvesten wij bijna 5% van alle 65-plussers in de sociale doelgroep in Nederland. In 30.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die worden gehuurd door zorginstellingen. Dat is 10% van het totaal aan intramurale zorggebouwen. Wij zijn actief in 179 gemeenten, de helft van alle Nederlandse gemeenten.

Inleiding

Het aantal senioren zal de komende jaren explosief toenemen. Wij zien dat de komende generatie senioren vraagt om nieuwe (collectieve) woonvormen, soms met zorg. Woonvormen, waar mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen.

Als grootste seniorenhuisvester van Nederland vinden wij dat we voorop moeten gaan in de ontwikkeling van die nieuwe woonvormen.

Dat doen we met drie beloftes:

1. We richten ons op onze bewoners en zorgen voor geschikt aanbod tussen de huidige woning en het verpleeghuis.
2. Voor onze partners breiden wij ons zorgvastgoed uit en moderniseren het, zodat zij altijd goede zorg kunnen leveren.
3. We willen met alles wat we doen bijdragen aan 'zorgzame' wijken. Waar iedereen meedoet en ruimte is voor preventie.

Het waarmaken van die beloftes kunnen we niet alleen. Dat vraagt om (nieuwe) allianties. Met partijen die geloven dat als we het leven van senioren prettiger maken, we uiteindelijk besparen op zorg. De behoeften van senioren veranderen. De wens en noodzaak om leven en zorg zelf te organiseren nemen toe.

Woonzorg Nederland ontwikkelde verschillende woonformules, waarvan Stadsveteraan er één is. In dit boekje leest u hoe deze formule eruit zou kunnen zien en hoe we de drie beloftes terug laten komen.

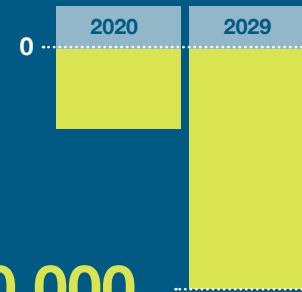
Wat zijn de harde feiten?

Woningmarkt



80.000
geschat tekort aan
seniorenwoningen in
2020.

Jaarlijks groeit het tekort aan
seniorenwoningen met 20.000. Zonder
ingrijpen is het totale tekort van 80.000
over tien jaar verdriedubbeld.



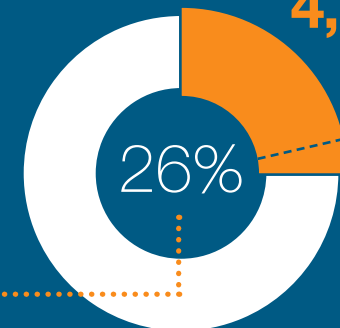
240.000
tekort aan seniorenwoningen in 2029
wanneer geen actie wordt ondernomen.



40.000
senioren wonen nu
in een ongeschikte
woning.

Demografie in 2040

Een kwart van de
totale bevolking
is 65-plus.



In 2040 is het aantal
65-plussers gegroeid
met 50% tot

4,7 mln



1,5 mln
80-plussers in 2040
in Nederland.



96%
meer dementie
dan in 2020, dit zijn
337.000 mensen.

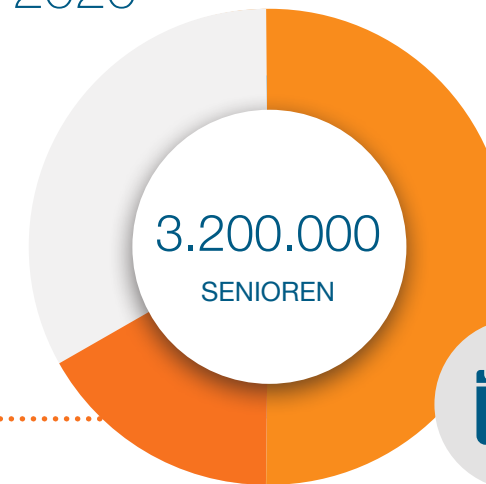


1,5 mln
65-plussers
wonen alleen in 2040.

Doelgroep in 2020



18%
voelt zich
regelmatig onveilig
in de eigen wijk.



>50%
van alle 65-plussers
voelt zich weleens
eenzaam.

500.000
senioren geven
aan zich ernstig
eenzaam te voelen.



Iedere maand wordt
de levensduur van de
gemiddelde Nederlander
een weekend langer.

Zorg



17.000
mensen staan op de
wachtrij voor een
verpleeghuisplaats.
Dat aantal groeit
maandelijks.

De gemiddelde periode
in het verpleeghuis is
van 500 tot **nog geen
400 dagen gedaald.**



Het aantal 75-plussers dat meer
dan 4 uur per week mantelzorg
nodig heeft, neemt toe met

70%
van 230.000 anno 2020 naar
390.000 65-plussers in 2040.

Het aantal mantelzorgers stijgt in
die periode slechts met
7%
en is steeds ouder.

Welke trends zien we?

Onze formules richten zich op verschillende bewoners, iedere groep ouderen heeft andere wensen en behoeften. Onderstaande met kleur aangegeven groepen voelen zich bij uitstek thuis in deze woonvorm.

1

De 'voorsorteerder', die de toekomst niet aan het toeval overlaat en nu al een 'one-stop-shop' zoekt om te gaan wonen.

2

De 'zelfregisseur' die qua zorg en wonen alles zelf wil bepalen en organiseren en niemand tot last wil zijn. Zeker de kinderen niet.

3

De 'tussen wal en schip' doelgroep, die eigenlijk in het oude verzorgingshuis zou willen wonen. Maar die smaak bestaat niet meer.

4

De mantelzorger, die meestal vrouw is, steeds meer moet doen en vaker zelf senior is. Met meerdere chronische aandoeningen.

5

De oudere stedeling, die door beperkt woningaanbod de stad wordt uitgedreven. En die de stad soms niet eens meer kan betalen.

6

De dorpeling, die geen passende seniorenhuisvesting kan vinden in (kleine) dorpen waar voorzieningen verdwijnen.



7

Steeds meer nichedoelgroepen senioren, van niet-Nederlandse origine, een andere geaardheid of leefstijl. Die graag met gelijkgestemden samen willen wonen.

8

De 'participatie-oudere' die actief wil blijven meedoen aan de maatschappij. Participatie is een eis, maar ook een wens.

9

Een grote en groeiende groep alleenstaanden. Met alle uitdagingen van dien. Sociaal contact staat voor hen op één.

10

Steeds meer mensen met een zware zorgbehoefte, zoals dementie. Mensen die eigenlijk niet thuis kunnen wonen, maar ook geen plek in een verpleeghuis kunnen vinden.

Nieuwe formules ontwikkelen

Met wat we zien werken wij momenteel aan nieuwe woon- en zorgformules. Bijvoorbeeld voor de stedeling, de dorpeling, de ‘tussen wal en schip’ doelgroep en voor mensen met dementie.

De formules waar wij aan werken zijn gebaseerd op de vaste pijlers van Woonzorg Nederland. Elke formule heeft unieke kenmerken die hem onderscheidend, kopieerbaar en schaalbaar maken. Iedere formule is uitgerust met een set iconen die te herleiden zijn in de legenda achterin dit boekje.

Voor ons staat daarbij voorop dat we senioren een fijne eigen woning bieden in een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten. Om vereenzaming zoveel als mogelijk te voorkomen en mensen een écht goed alternatief op de huidige woning te bieden. Zodat ze tijdig kunnen verhuizen. En goed ouder kunnen worden.

We gaan voor G’oud!

Als grootste seniorenhuisvester werken we vanuit een stevige basis, gestoeld op jarenlange ervaring. Een basis waaraan al onze complexen moeten (gaan) voldoen. G’oud noemen we die basis. Omdat we gaan voor ‘Goed oud’. En voor niet minder dan goud!



G’oud is gebaseerd op onze 5 vaste pijlers



PERSOONLIJK CONTACT

Elk complex heeft een bewonersconsulent bij wie bewoners terecht kunnen met vragen. Persoonlijke aandacht. De bewonersconsulent kent het sociale netwerk in de omgeving en verbindt.



ONTMOETEN

Faciliteren van ontmoeten en het ontstaan van een gemeenschap is essentieel. Pas dan kunnen mensen samen dingen ondernemen. Bij het (her)inrichten van locaties wordt gestuurd op spontane ontmoeting. Bijvoorbeeld in de gang of in gemeenschappelijke ruimtes.



FUNCTIES VOOR DE BUURT

Wij bekijken steeds of we voorzieningen kunnen faciliteren die ook toegankelijk zijn voor buurtbewoners. Voorzieningen kunnen variëren per complex: van buurtrestaurant tot gezondheidscentrum of fitnessruimte. Altijd afgestemd op de wensen van de bewoners en de omgeving.



VEILIG EN TOEGANKELIJK

We streven naar een hoog niveau van (fysieke en sociale) veiligheid na. Daarom heeft ieder appartement rookmelders en werkt de bewonersconsulent samen met bewoners aan het (ervaren van een) gevoel van veiligheid. Onze woningen zijn bijna allemaal toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels voor mensen met een rolstoel. Ondanks dat zorg niet overal (zichtbaar) aanwezig is, kan zorg worden ingekocht wanneer mobiliteit afneemt.



NABIJ NAASTEN OF GELIJKGESTEMDEN WONEN

We zien een groeiende vraag van mensen om samen met of nabij vrienden of familie te wonen. Of in een gezelschap van ‘gelijkgestemden’. De vorm is divers, de basis hetzelfde: mensen willen samen activiteiten ontplooiën, dingen regelen en/of elkaar kunnen helpen.



Stadsveteraan zelfstandig samenwonen in de bruisende stad

Wij wonen niet alleen, maar samen in onze stad. Met een paar vrienden of zelfstandig. We wonen compact en delen de ruime kookstudio, de tuin, de lobby, de sportclub en de brede galerijen. Als we zin hebben koken we voor elkaar. We schilderen, tuinieren, zingen, maken theater en gaan naar de film. Wij schrijven de verhalen van onze stad en staan er middenin.

Stadsveteraan is de ideale formule voor vitale senioren die graag in de stad willen (blijven) wonen. Zij kiezen bewust voor een compacte één- of tweekamerwoning en delen faciliteiten en gezamenlijke ruimtes. Daar krijgen ze de levendigheid van de stad voor terug. Tegelijkertijd biedt deze formule de mogelijkheid om je terug te trekken in de rust van je eigen woning. Je kunt hier dus 'zelfstandig samenwonen'.

Aan de hand van de volgende bouwstenen nemen we je mee door de woonformule:

1. De bewoners
2. Locatie en gebouw
3. Organisatie
4. Faciliteiten
5. Zorg
6. Medewerkers

De bewoners verbonden en sociaal

Stadsveteranen zijn sterk verbonden met de stad en de lokale gemeenschap. Het zijn bijvoorbeeld mensen met een (voormalig) beroep in de publieke sector, onderwijs of zorg, de creatieve industrie, kleine ondernemers of vrijwilligers.



Bij de volgende stap in de wooncarrière van de stadsveteraan zijn een veilige woonomgeving en het voorkomen van eenzaamheid belangrijke criteria. Gelukkig oud worden doe je, als het aan een stadsveteraan ligt, niet in je eentje. Bewoners vormen een coöperatie met elkaar

waarin ze samen bepalen hoe en met wie ze willen wonen. Deze betrokkenheid creëert een gemeenschap waarin men elkaar kent en waar men vanzelfsprekend naar elkaar omkijkt.



Locatie en gebouw stedelijk en compact

Bij de Stadsveteraan staat gemeenschapsvorming centraal, nog meer dan in andere formules van Woonzorg Nederland. Door alle gezamenlijke ruimtes en slimme looproutes worden bewoners uitgenodigd elkaar (toevallig) te ontmoeten.

Zo kun je elkaar tegenkomen op de brede galerijen, op weg naar een eetafspraak in de kookstudio, naar het gezamenlijke atelier, de daktuin, de bibliotheek of gewoon op weg naar buiten. Dat gaat niet alleen eenzaamheid tegen; doordat men naar elkaar omziet, kunnen bewoners langer zelfstandig blijven wonen.

Deze woonformule is het best toepasbaar in nieuwbouw, vanwege de afwijkende (meer compacte) woningplattegronden. En uiteraard in een stedelijke omgeving. Uniek aan de formule is dat er binnen een complex verschillende typen

appartementen mogelijk zijn. Van compacte één- en tweekamerappartementen tot zogeheten 'friendswoningen'.



Wat is een friendswoning?

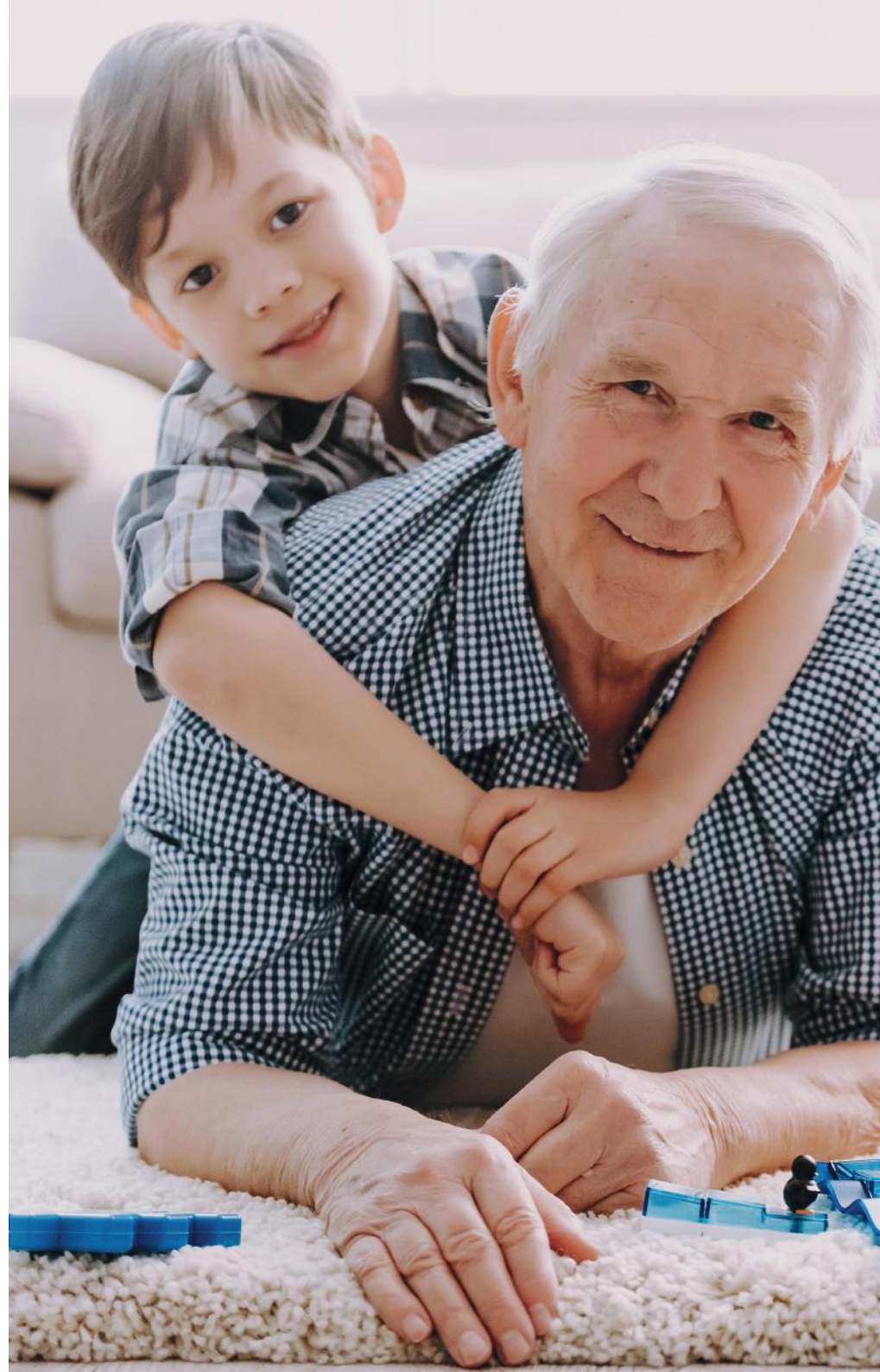
Een friendswoning is bedoeld voor twee of drie senioren die een woning willen delen met bijvoorbeeld een vriend of vriendin, broer of zus. Ieder heeft een eigen studio met een pantry en sanitair, de woonkamer en keuken worden gedeeld met de andere bewoner(s). Omdat elke huurder een eigen huurcontract heeft gelden friendswoningen als zelfstandige woningen en is huurtoeslag mogelijk. Ook voor de AOW heeft dit geen consequenties.

Faciliteiten gemeenschappelijk en op maat

De formule Stadsveteraan biedt volop mogelijkheden om de reuring op te zoeken. In het complex zijn bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes die de bewoners vrij kunnen gebruiken voor het organiseren van activiteiten en ontmoeting. Daarnaast beschikt het complex over logeerkamers voor als er een familielid of kennis op bezoek komt.

Faciliteiten kunnen variëren van een kookstudio tot bibliotheek en van een gezamenlijk atelier tot klusruimte. In overleg kan gekozen worden voor een wijkgerichte invulling van de plint.

Vanzelfsprekend staat het bewoners vrij om de gemeenschappelijke faciliteiten te gebruiken maar niks moet.



Zorg hoge mate van zelfstandigheid

Bij de formule Stadsveteraan staat zorg niet centraal. De bewoners zijn geestelijk vitaal en regelen waar nodig zelf de invulling van hun zorgvraag. Bijvoorbeeld door het inschakelen van thuiszorg bij verminderde gezondheid. Zorg is niet zichtbaar aanwezig en is geen kritisch onderdeel van de formule.

Vanwege het bestaan van de coöperatie van bewoners is de verwachting dat er een hechte gemeenschap ontstaat. Dit zorgt voor 'samenredzaamheid': een sfeer waarin bewoners elkaar een handje helpen waar het uitkomt.



Organisatie actieve bewonerscoöperatie

Uniek is dat de bewoners zijn georganiseerd in een coöperatie. Binnen deze coöperatie beheren zij gezamenlijk de collectieve ruimtes. De rol van bewoners gaat zelfs verder; zij bepalen namelijk ook de invulling die deze ruimtes krijgen. Men beslist dus zelf mee over de eigen woon- en leefomgeving.

Samen met de bewonersconsulent spelen bewoners ook een actieve rol bij de selectieprocedure van nieuwe bewoners. Zodat nieuwe bewoners passen binnen de bestaande gemeenschap in het complex.

Hierbij wordt gekeken of de kandidaat niet alleen gemotiveerd is onderdeel uit te maken van de leefgemeenschap, maar ook een positieve bijdrage kan leveren aan de samenstelling van de gemeenschap (balans in leeftijd en zorgvraag bijvoorbeeld). Dit alles binnen de regelgeving van passend toewijzen.

Het is van belang dat de gemeente openstaat voor innovatieve manieren om de seniorendoelgroep te bedienen. Op het gebied van woningtoewijzing en beheer wijkt de formule af van de reguliere sociale huur.



Medewerkers bewonersconsulent als sparringpartner van de coöperatie

Stadsveteraan vergt een andere begeleiding door de bewonersconsulent dan de andere woonformules van Woonzorg Nederland. De bewonersconsulent ondersteunt bij de oprichting van de coöperatie en het initiële verhuurproces. Zodra de coöperatie goed functioneert zal er minder begeleiding nodig zijn. De rol van de bewonersconsulent verschuift dan meer richting sparringpartner van de coöperatie, afhankelijk van de gemaakte afspraken. Voor individuele huurders blijft de bewonersconsulent het eerste aanspreekpunt.



Aandachtspunten

Tijdens de ontwikkeling van het gebouw worden toekomstige bewoners al in een vroeg stadium betrokken bij het vormen van de coöperatie. In samenspraak met Woonzorg Nederland wordt bepaald hoe en met wie er gewoond wordt op het complex. Ook beslist de coöperatie mee over de invulling van gemeenschappelijke ruimtes.

Vanwege de afwijkende woningplattegronden is deze formule het best toepasbaar in nieuwbouw.

Bij de formule Stadsveteraan is het mogelijk om een mix van sociale huur en middenhuurwoningen aan te bieden.



Wij blijven ontwikkelen

Ontwikkelen is voor ons een proces dat door blijft gaan zolang de doelgroep groeit en verandert. Zo ook de ontwikkeling van de formules en onze vele ideeën.



Niet alle trends en doelgroepen laten zich even gemakkelijk naar een formule vertalen. Een formule geldt voor een hele locatie, terwijl dat soms niet kan. Daarom hebben we ook modules in ontwikkeling. Bijvoorbeeld 'Familie', 'Woongroepen', en 'De Mix'. Modules kunnen worden geïmplementeerd in delen van woon(zorg)locaties en zijn daarom makkelijker inzetbaar.

Familie

Voor mensen die een vergelijkbare zorgvraag hebben, bijvoorbeeld beginnende dementie. In deze module wordt zorg en/of ondersteuning door (de naasten van) bewoners (samen) georganiseerd.

Woongroepen

Voor mensen die met gelijkgestemden (etnisch, religieus, leefstijl, etc.) samen willen wonen, maar niet te grootschalig. De woonvorm is divers: van een traditionele woongroep tot een eigen appartement met gezamenlijke keuken en/of woonkamer. Zorg en diensten worden door bewoners (samen) ingekocht of georganiseerd.

De Mix

Woonvorm met een 'mix' van senioren en jongeren. Gericht op de synergie van senioren die blijven leren van de jongeren en jongeren die profiteren van voorzieningen en levenservaring van ouderen.

Samen aan de slag?

We hebben in Nederland nog onvoldoende op het netvlies wat de consequenties van de vergrijzing zijn. En nog te weinig goede antwoorden.

Wij onderzoeken daarom graag met onze partners waar mogelijkheden voor ontwikkeling en samenwerking liggen en hoe we woonvormen versneld kunnen realiseren. Met zowel collega-woningcorporaties en gemeenten als het Rijk, kennisinstituten en zorginstellingen.

Dit boekje gaat primair in op zelfstandig wonen. Dit neemt niet weg dat wij ook aandacht hebben voor de

ontwikkeling van passende woonvormen geschikt voor mensen met een (meer specialistische) zorgvraag.

Het begint volgens ons met doen. Daar zijn wij mee begonnen. Met deze publicatie zetten wij de volgende stap om tot betere woonvormen voor senioren te komen. Wij willen graag verder ontwikkelen en daar hebben we uw hulp hard bij nodig!

Doet u mee?

Neem contact op met uw contactpersoon bij Woonzorg Nederland of bel ons op: **020 666 26 66**

‘Ik heb graag mensen om me heen. Ik kook bijvoorbeeld graag voor een grote groep. De kookstudio, de lounge, het gezamenlijke dakterras, dat zijn allemaal fijne mogelijkheden daarvoor. Ik ben graag onder de mensen, maar moet me ook op een eigen plek terug kunnen trekken. Die hoeft niet groot te zijn. Ik heb wel kleiner gewoond dan 40 vierkante meter.’

[een stadsveteraan]



Referentieproject Stadsveteraan in het Amstelkwartier

Binnen de ring van Amsterdam, in de bocht van de Amstel komt een nieuw woongebouw voor stadsveteranen. Alle voorzieningen van de stad zijn hier binnen handbereik. Het gaat om ruim 100 compacte woningen en friendswoningen voor actieve Amsterdammers van 60+, die graag

onder de mensen zijn. Al voor de oplevering van het complex vormen de aanstaande bewoners een coöperatie waarbinnen zij meebeslissen over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes. Verwachte oplevering: eind 2023. Ontwikkeling in samenwerking met Heren 5 Architecten en AM.



© Woonzorg Nederland | mei 2021
Professor E.M. Meijerslaan 3, 1183 AV Amstelveen
Tel. 020 666 2666