VASTGOED JOURNAAL

Woonzorg Nederland | ‘Tussen eengezinswoning en verpleeghuis is te weinig aanbod’

17-10-2019 12:40



Cees van Boven wil absoluut niet terug naar de situatie dat mannen van net boven de zeventig na het overlijden van hun vrouw naar een bejaardenhuis vertrekken. Zo lang mogelijk thuis blijven wonen gaat volgens de bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland voor een grote groep goed. Tegelijkertijd wonen steeds meer ouderen daarvoor in totaal ongeschikte woningen. Eenzaamheid en veiligheid vormen een probleem. “Met aantrekkelijke woonformules waarbij ouderen samen zelfstandig kunnen wonen, moeten we hen verleiden om te verhuizen.” Een gesprek over woonvormen, leefstijlen en de vergrijzingsgolf die volgens Cees van Boven nog steeds onvoldoende wordt onderkend.

“Over vijftien jaar is één op de vier Nederlanders boven de 65 en één op de drie daarvan boven de 85 jaar".

Dat laatste onderwerp is ook het eerste dat Cees van Boven aansnijdt. Logisch, want als bestuursvoorzitter van een organisatie die marktleider is op het gebied van seniorenhuisvesting ziet hij daar dagelijks de gevolgen van. “We zijn als corporatie in de helft van alle gemeenten in Nederland actief. Als ik kijk welk deel van die gemeenten in hun woonvisie een demografische analyse heeft gemaakt en iets over de vergrijzing schrijft dan is dat tussen de 10 en 15 procent. Amsterdam heeft onlangs erkend wel programmatisch ruimte voor starters en studenten te maken, maar niet voor senioren en wil dat nu wel gaan doen. Dat geldt ook voor verpleeghuiscapaciteit. Je plaatst je ouders immers niet in een andere gemeente in een verpleeghuis.”

VASTGOED JOURNAAL



Vergrijzingsgolf

VASTGOED JOURNAAL



Over Cees van Boven

Van Boven zwaait sinds 2016 als bestuursvoorzitter de scepter over Woonzorg Nederland. Daarvoor was hij onder andere directeur / bestuurder bij Parteon en directievoorzitter van MAB Development. Hij is tevens voorzitter van De Vernieuwde Stad, voorzitter Raad van Toezicht Zozijn, toezichthouder bij de Meervaart en Voorzitter van de Investeringscommissie van de Regionale Ontwikkelings- maatschappij Drechtsteden.

Hij heeft een hekel aan woorden als tsunami en Deltaplan. En toch is dat eerste juist wat op ons af komt en het tweede heel hard nodig om die vergrijzingsgolf goed te accommoderen. “Over vijftien jaar is één op de vier Nederlanders boven de 65 en één op de drie daarvan boven de 85 jaar. In 2040 telt ons land vijf miljoen mensen boven de 65 jaar. In veel van onze steden is straks de helft van de inwoners boven de 65 jaar. Dat heeft een belangrijke en impactvolle betekenis op onze samenleving."

"Het aantal mensen met dementie gaat de komende periode verdubbelen. Dat betekent dat er zeker 20.000 maar waarschijnlijk 50.000 plekken voor complexe zorg bij moeten komen.” Een heel groot deel van de huidige woningvoorraad is totaal ongeschikt om daar oud in te worden. “We hebben te maken met 400.000 opnames spoedeisende hulp, 25.000 valongelukken. En senioren kampen met eenzaamheid wat ook niet bevorderend voor een goede gezondheid is. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen klinkt leuk."

"Maar als jij in een vijfkamerwoning woont, de sociale contacten verdwenen zijn, je bed beneden hebt staan en je nooit meer boven komt, wat is dan die kwaliteit daarvan? Nog los van het feit dat de mismatch in groot stedelijk gebied tussen de huizen en degenen die daar in wonen steeds groter wordt.”

VASTGOED JOURNAAL

Drie opgaves
Om deze problemen het hoofd te bieden ziet hij concreet drie opgaves. “Ten eerste moeten we de verpleeghuiscapaciteit op orde brengen. Ten tweede moeten we aantrekkelijke woonformules organiseren waardoor mensen bereid zijn om te verhuizen en ten derde moeten we op gebiedsniveau wonen, zorg en welzijn met verschillende spelers bij elkaar brengen.”

Met het ontwikkelen van nieuwe woonformules is Woonzorg Nederland inmiddels volop bezig. “Tussen een eengezinswoning en het verpleeghuis is te weinig aanbod. Er zijn ook nog niet zoveel alternatieven tenzij iemand geld heeft en voor Domus Magnus-achtige formules of serviceflats kan gaan. Woonzorg Nederland is echter verantwoordelijk voor een grote groep mensen die het niet zo makkelijk zelf kan organiseren.”

"Ik zeg daarom altijd tegen mijn collega’s: ‘of jullie het nu leuk vinden of niet, maar jullie worden allemaal een beetje Woonzorg Nederland"

Leefstijl in plaats van leeftijd
Van Boven verwacht dat veel concepten op basis van leefstijlen ontwikkeld gaan worden. “Dus dat mensen op basis van een gemeenschappelijke leefstijl het leuk vinden om bij elkaar te wonen. Zo’n formule hebben we nu ook al. Zo zijn we samen met AM in Amsterdam bezig met een formule met de naam Stadsveteraan. Hoe komen wij daarop? AM ontwikkelde een project met een zogenoemd Friendsconcept, appartementen met gezamenlijke faciliteiten. Zij dachten dat interessant is voor starters, maar er kwamen ook veel ouderen op af. Vrouwen die er met drie of vier vriendinnen samen wilden gaan wonen. In de garage hebben ze elektrische auto’s ter beschikking en zij noemen zich geen bejaarden maar stadsveteranen.” Hier is nog geen sprake van zorg, maar het complex is goed toegankelijk en het is mogelijk om er 24-uurszorg te regelen. Een voorbeeld van het concept ‘samen zelfstandig’ vindt Van Boven het project van Cocon Vastgoed. “Op de hoek van de Ceintuurbaan en de Amstel hebben ze het Amstelhuis, een oud verpleeghuis van een café restaurant voorzien. Mensen hebben daar een klein appartement van 30 vierkante meter, betalen er een sociale huur voor en ontmoeten elkaar in het grand café. Mensen uit de buurt organiseren daar activiteiten waardoor het een ontmoetingsplek voor iedereen is geworden.”

VASTGOED JOURNAAL



Gemeenschapsvorming
Een andere vorm die Woonzorg Nederland nu al biedt, zijn woonformules voor jong en oud, waarbij verschillende leeftijden in één gebouw wonen. “Er wordt actief gewerkt aan gemeenschapsvorming en het vergroten van de betrokkenheid op elkaar. Daarnaast”, voegt hij er in één adem aan toe, “zijn we met woongroepen bezig. Dat zijn mensen die bewust samen in één gebouw willen wonen omdat ze iets gemeenschappelijks delen. Zo hebben we bijvoorbeeld in Oosterbeek de grootste vegetarische woongemeenschap van Europa. Dat vegetarische aspect bindt die mensen. Maar we hebben ook een multiculturele woongroep in Oosterbeek, de Eijk.”

Odense Thuis is een concept waar mensen met dementie een kleinschalige gemeenschap vormen, waarbij de zorg door de familie wordt georganiseerd. Men woont daar zelfstandig en de zorg wordt door de familie geleverd. “De zorg is dan niet volledig geïnstitutionaliseerd, maar wordt door de familie gedaan. Het is in de grote steden een goede formule omdat we daar ook te maken hebben met vergrijzing onder mensen met een niet-westerse afkomst. Zeker bij die groepen speelt familie een belangrijke rol.”

Buurtniveau
Los van deze formules op woon- of complexniveau vindt Van Boven dat er naar de buurt of de wijk moet worden gekeken. “Hoe kom je tot een zorgzame wijk of buurt? Hoe zorgen we ervoor dat mensen zo lang mogelijk blijven bewegen? Waar maak je plekken, die bijna automatisch ontmoetingsplekken worden. Ik vind het heel goed dat de rijksbouwmeester met de prijsvraag ‘who cares’ hier een impuls aan heeft gegeven. Zelf zijn we daar onder meer in Almere en Enschede mee bezig. Wat er dan gebeurt is, dat je met elkaar en andere spelers een gemeenschap probeert te creëren met een zelfzorg redzame kwaliteit. Dat betekent voor ons bijvoorbeeld dat de bewonersconsulenten die wij in complexen hebben hier met partners en vrijwilligers een bijdrage aan leveren.”

VASTGOED JOURNAAL



Als laatste formule noemt Van Boven zorgwonen. Dat zijn de intramurale complexen die als geheel aan een zorgpartij worden verhuurd en waar aan de bewoners intensieve zorg wordt geleverd. “We hebben daar inmiddels legio variaties in zowel grootschalig als kleinschalig. De plint wordt soms ingezet om ook voorzieningen voor de buurt te kunnen aanbieden.”

Hij kijkt even naar buiten en grijpt na een korte stilte terug op het begin van zijn verhaal. “We moeten echt met elkaar aan de slag. Die urgentie groeit elke dag.” Op de vraag hoe collega corporaties over ouderenhuisvesting denken verschijnt er een glimlach op zijn gezicht. “Er wordt verschillend over gedacht. Grote corporaties zeggen zorgvastgoed niet te willen doen, omdat ze dat business-to-business vinden. Aan de andere kant is dertig procent van de huurders in een corporatiewoning boven de 65 jaar. Dus ik zeg daarom altijd tegen mijn collega’s: ‘of jullie het nu leuk vinden of niet, maar jullie worden allemaal een beetje Woonzorg Nederland’.”

Over Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland bezit 30.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die door zorginstellingen worden gehuurd. Het bezit van Woonzorg Nederland staat in 179 gemeenten verspreid over het land. In de woningen huisvest de woningcorporatie vijf procent van alle 65-plussers in ons land en heeft het tien procent van alle intramurale zorggebouwen in bezit.

Redactie