

Bouw geen 'bejaardenbunkers' waar niemand wil wonen

26-11-2020 16:23

Welke huisvesting moet er gebouwd worden voor de groeiende groep mensen met behoefte aan zorg? Deze vraag stond centraal tijdens het digitale congres over zorgvastgoed, georganiseerd door Binnenlands Bestuur en Vastgoedjournaal op 25 november 2020.

"Mensen willen nog van waarde zijn, ook al hebben ze behoefte aan zorg. In de bouw van huisvesting is dit een belangrijk element om rekening mee te houden," vertelt René van der Leest, directeur van Zorgerf Buiten-land. Op een voormalig recreatieterrein heeft Zorgerf Buiten-Land drie hofjes ontwikkeld waar mensen met dementie kunnen wonen in een omgeving die voelt als hun eigen 'buitenhuis'. "Er is grote vraag naar dit soort locaties en er is ook geld om de bouw te realiseren. De grootste uitdaging is om grondposities te verwerven om dit concept om meer plekken van de grond te krijgen."

Geen 'bejaardenbunkers'

Karin Schuldink, adviseur van de Raad van Bestuur van zorgorganisatie Amstelring, beseft ook dat er veel zorghuisvesting gebouwd moet gaan worden en dan liever geen 'bejaardenbunkers' waar niemand wil wonen. Amstelring neemt de maatschappelijke verantwoordelijkheid op zich om te komen tot een goede mix in de huisvesting en werkt daarin samen met gemeentes en corporaties. Naar verwachting raken intramurale en extramurale zorg steeds meer vervlochten. Dat vraagt om flexibiliteit in de strategische keuzes voor huisvesting. Huisvesting die bijvoorbeeld ook woonruimte biedt voor het verplegend personeel dat zich niet meer kan veroorloven om in de regio Amsterdam te wonen. Of een mix aan woonruimte voor vitale ouderen, minder vitale ouderen en studenten, zodat ze een beetje naar elkaar kunnen omkijken.

Op het gebied van zelfstandig wonen kunnen we veel leren van België, daar zijn ze al heel ver met het betrekken van de omgeving bij nieuwe woonconcepten

Verdubbeling van verpleegplekken tot 2040

Maarten Visser, sectormanager zorg van bbn adviseurs, schetst dat er in 2040 een dubbele hoeveelheid verpleegplekken nodig is dan we nu hebben in Nederland. Dat betekent bouwen, bouwen en bouwen, maar wél gedifferentieerd. Dit vraagt om een toekomstbestendige visie vanuit de zorgorganisatie op de huisvesting. Een visie die breed gedragen wordt en die zorgorganisaties in staat stelt zich aan te passen aan veranderde omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer wettelijke regelingen wijzigen of wanneer woonbehoeftes van mensen veranderen. Op basis van persoonlijke ervaringen van collega's met de zorgvraag van ouders en andere naasten ontwikkelde bbn haar visie op zorgvastgoed met de titel 'Thuis, maar dan beter'. Vanuit deze visie helpt bbn opdrachtgevers om huisvesting te realiseren waarin aandacht is voor verbondenheid, zelfstandigheid, woon- en werkcomfort en een thuisgevoel. Via vier stappen van verzamelen, vrijdenken, kiezen en uitwerken ontstaat een startdocument voor een huisvestingsvisie die organisaties het gevoel geeft 'ja, hier gaan we mee aan de slag!'

Carolien Vermaas, directeur en ontwikkelmanager bij HD Groep, kijkt bij de ontwikkeling van huisvesting ook naar waar mensen vandaan komen. Van een eengezinswoning, een boerderij? Dat geeft houvast voor het ontwikkelen van concepten waar mensen graag willen wonen. Het mooie is dat wanneer mensen doorstromen naar de nieuwe woonzorglocatie, dat er dan ruimte komt voor jonge mensen in de eengezinswoningen waar ouderen nu lang blijven wonen.

Taskforce Wonen en Zorg

Hans Adriani, wethouder wonen in Nieuwegein en voorzitter van de Taskforce Wonen en Zorg: "Niemand twijfelt aan de urgentie dat er een oplossing moet komen voor het groeiend aantal mensen dat behoefte heeft

aan zorghuisvesting. De Taskforce Wonen en Zorg, een initiatief van VNG, Actiz, Aedes en de ministeries VWS en BZK, jaagt gemeenten aan een eigen woonzorgvisie te maken. Het probleem moet écht lokaal, dus per gemeente, aangepakt worden want overal is de vraag anders en de ruimtelijke omstandigheden ook. Voor de nieuwe woonzorgvormen die nodig zijn, moeten gemeenten letterlijk ruimte reserveren. We willen vaart maken met een oplossing voor dit probleem door prestatieafspraken te maken met alle betrokken partijen. De Taskforce helpt door goede voorbeelden te laten zien en door in werksessies aan een oplossing te werken voor hardnekkige vraagstukken. Uiteindelijk moet de woonzorgvisie van een gemeente ervoor zorgen dat er geen 'doorsnee' vastgoed wordt ontwikkeld."

Buitenlandse investeerders hebben de urgentie voor het ontwikkelen van zorgvastgoed in Nederland al langer ontdekt. Dit congres eindigt met de visie van twee buitenlandse investeerders die actief zijn op de Nederlandse markt. Adriaan Voormalen van Korian Nederland en Michiel van Putten van Orpéa Nederland verwachten dat er grootschalige projecten ontwikkeld moeten worden om de zorg betaalbaar te houden. "Het huidige thuiszorgmodel in Nederland is niet toekomstbestendig," aldus Michiel, "een verpleegkundige besteedt op deze manier veel tijd om van locatie naar locatie te reizen. Dat is allemaal tijd die niet aan de zorg wordt besteed, dat is zonde."

Adriaan verwacht een verdere consolidatie van zorgorganisaties op de Nederlandse markt. "Schaalgrootte heeft als voordeel dat je zaken meer kennisintensief kan organiseren. Ondertussen wil je aan de voorkant wel de geborgenheid van kleinschaligheid behouden. Op het gebied van zelfstandig wonen kunnen we veel leren van België, daar zijn ze al heel ver met het betrekken van de omgeving bij nieuwe woonconcepten, bijvoorbeeld door vrijwilligers in te zetten en een restaurantfunctie te bieden. Uiteindelijk moet de oplossing komen voor het bouwen van de enorme hoeveelheid zorgvastgoed door een goede samenwerking tussen de ontwikkelaars van vastgoed en de zorgorganisaties."

Christel Witteveen/bbn adviseurs