VASTGOED JOURNAAL

'Vitale ouderen vinden elkaar in project Stadsveteraan Amstelkwartier'

27-11-2020 10:31



Onze samenleving vergrijst in rap tempo. Niet alleen neemt het aandeel van senioren in de totale bevolkingsopbouw toe; ook de gemiddelde leeftijd doet dat. Terwijl deze groep ook nog langer zelfstandig blijft wonen. Dat heeft grote gevolgen voor met name huisvesting. Want de vergrijzing vraagt om specifieke woonvormen en -concepten.

"Veel ouderen willen wel zelfstandig blijven wonen, maar ze willen niet vereenzamen"

Vastgoedjournaal spreekt erover met Lars Drijvers, ontwikkelingsmanager bij gebiedsontwikkelaar AM en Dorieke van Steeg, projectontwikkelaar bij Woonzorg Nederland. Twee partijen die op dit ogenblik samen bezig zijn met het ontwikkelen van het project Stadsveteraan in het Amsterdamse Amstelkwartier. Een project specifiek bedoeld voor vitale ouderen die bewust kiezen voor een Friends-achtige huisvestingsvariant, waarin collectief wonen gecombineerd wordt met een flinke dosis zelfstandigheid. ‘Samen zelfstandig wonen’, zoals Woonzorg Nederland het noemt. Want door de individualisering van onze samenleving is sociale cohesie geen vanzelfsprekend gegeven meer, terwijl er bij een flink deel van de zelfstandig wonende ouderen een grote behoefte is aan ontmoetingen en samen dingen doen. Het project Stadsveteraan Amstelkwartier, ontworpen door Heren 5 architecten, geeft antwoord op die vraag. Dorieke van Steeg “We richten ons hiermee op vitale senioren die in de stad willen blijven wonen. Die weliswaar graag voorzieningen delen, maar dan wel onder het

motto: delen mag, maar niks moet. In het project Stadsveteraan is er een keur aan mogelijkheden om de reuring op te zoeken, terwijl er tegelijkertijd de ruimte is om jezelf terug te trekken in je eigen appartement.” Daardoor biedt het project zowel een oplossing voor de toenemende vereenzaming van senioren, terwijl het tegelijkertijd bijdraagt aan de voor een gezonde woningmarkt noodzakelijke doorstroming.

Inclusieve stad



Bij AM sluit het project Stadsveteraan nauw aan bij haar thema Inclusieve Stad, waarin wordt gesteld dat een stad ruimte moet bieden aan verschillende doelgroepen van verschillende leeftijden, inkomens en achtergrond. Want het aantrekkelijke van een stad is dat ze deze variatie biedt op allerlei vlakken. Eén van de innovatieve woonconcepten die AM eerder in het kader van Inclusieve Stad ontwikkelde was het Friends-concept voor de woontoren B’Mine in Amsterdam Overhoeks. Waarbij iedere bewoner een eigen slaapkamer heeft en een gedeelde woonkamer, keuken, badkamer, berging en balkon. Lars Drijvers, binnen AM betrokken bij ontwikkelingen voor senioren en zorg: “Dit was oorspronkelijk bedoeld voor jongeren, maar bleek tijdens de inschrijving ook bij een oudere doelgroep zeer in trek te zijn. Want op zich willen veel ouderen wel zelfstandig

blijven wonen, maar ze willen niet vereenzamen. Dus is een woonconcept met gedeelde ruimtes, ook in het collectieve deel, aantrekkelijk. Het concept Stadsveteranen is daarmee toegevoegd aan mogelijkheden voor senioren in gebiedsontwikkelingen" Dat gegeven sluit ook aan bij een onderzoek dat Bas Liesker, architect bij Heren 5 Architecten, een aantal jaren geleden samen met Meintje Delisse al deed naar woonwensen van ouderen in de stad. Een onderzoek waaruit onder andere bleek dat ouderen graag wonen op een plek die aanleiding geeft en mogelijkheden biedt elkaar tegen te komen. En dat de voorkeur van veel ouderen uitgaat naar een zelfstandige woning die best compact mag zijn, maar dan wel graag met voldoende ruimte eromheen. Voor die groep 'stadsveteranen' (zie ook kadertekst, red.) hebben AM en Woonzorg Nederland elkaar gevonden en wordt in het Amsterdamse Amstelkwartier het eerste project ontwikkeld. Woonzorg Nederland kreeg hier de locatie toegewezen door de gemeente en gaat de woningen ook verhuren.

Innovatieve woonvormen



Woonzorg Nederland was, als de grootste seniorenhuisvester van Nederland, al geruime tijd bezig nieuwe woonformules voor haar bewoners aan het verkennen. Dorieke van Steeg: "Omdat de wensen en eisen van onze doelgroep aan verandering onderhevig zijn, bijvoorbeeld omdat een deel van de doelgroep vitaler en sociaal actiever is en langer op zichzelf wil blijven wonen, zijn wij voortdurend op zoek naar innovatieve woonvormen. Wij zien dat de komende generatie senioren vraagt om nieuwe, collectieve, woonvormen, soms met zorg, waar mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen." AM heeft deze ervaring ook vanuit haar praktijk en zo is het door AM ontwikkelde en beproefde Friendsconcept verder uitgewerkt voor de Stadsveteraan. Woonzorg Nederland en AM zijn daarom de samenwerking aangegaan om in steden nieuwe passende woonvormen voor ouderen te ontwikkelen. Dorieke van Steeg: "In het Amstelkwartier kunnen we met AM deze gezamenlijke ambitie waarmaken. Overigens kunnen we met deze woonvorm niet alleen de sociale sector bedienen, zoals in het project Stadsveteraan in het Amstelkwartier, maar ook andere inkomensgroepen."

Essentiële samenwerking

VASTGOED JOURNAAL



In Stadsveteraan in het Amstelkwartier kwam een samenwerking tot stand van drie partijen, AM, Woonzorg Nederland en Heren 5 Architecten, die alle drie duidelijke affiniteit hebben met de doelgroep vitale ouderen. En die ook kennis hebben van wat deze groep verwacht van hun huisvesting. Waardoor het ontwerp in alle opzichten ‘klopt’, aldus Lars Drijvers: “Het is geen standaard gebouw, dus moet je je ook bewust zijn van hoe het gebouw straks gebruikt gaat worden. Het moet niet alleen ruimtelijk functioneel kloppen, maar het moet er ook leuk en aantrekkelijk uitzien. Goed qua licht en zichtlijnen.” Want het moet, aldus Drijvers, voor de doelgroep ook aantrekkelijk zijn om te verhuizen naar deze woningen. Daarmee komt doorstroming op de woningmarkt verder op gang en dat is voor de stad belangrijk. Drijvers benadrukt daarbij het belang van samenwerking tussen partijen: “Heren 5 Architecten die onderzoek deed naar woonwensen onder senioren, de kennis van Woonzorg Nederland op het gebied van seniorenhuisvesting en AM als integraal gebiedsontwikkelaar en met specialisten senioren en zorg in huis.” Bij het aspect samenwerking speelde overigens ook de gemeente Amsterdam een bijzonder stimulerende rol, aldus Dorieke van Steeg: “Zij wees ons het kavel toe in het Amstelkwartier. Daarbij staat de gemeente echt open voor onze doelgroep en deze speciale woonvorm. Vanuit alle disciplines binnen de gemeente wordt meegedacht en dat maakt de ontwikkeling van deze woonvorm mogelijk. Zo’n samenwerking, niet alleen met de gemeente, maar ook met AM en Heren 5, is voor een dergelijk project dat anders is dan anders, essentieel.”

Bewust willen

Voor zowel AM als Woonzorg Nederland is Stadsveteraan in het Amstelkwartier een belangrijke pilot, ook voor toekomstige samenwerking, omdat het een nieuwe kijk vertegenwoordigt op seniorenhuisvesting. Een steeds belangrijker deel van de woningmarkt, gezien de dubbele vergrijzing. Het nieuwe eraan is dat er met dit

concept wordt gemikt op de doelgroep senioren die bewust kiezen voor het delen van voorzieningen, de rol van bewoners die een coöperatie vormen en die gezamenlijk de gemeenschappelijke ruimten beheren. Dit alles op basis van de motivatie op deze wijze te willen wonen. Want zowel Lars Drijvers als Dorieke van Steeg benadrukken de noodzakelijke intrinsieke motivatie van de toekomstige bewoners om te willen delen en samen dingen te willen doen. Lars Drijvers: “Je moet het bewust willen, want alleen dan slaagt het. Als je louter op zoek bent naar een huis, dan kun je beter nog even verder zoeken.” Waaraan Dorieke van Steeg toevoegt: “Je moet gemotiveerd zijn hier te willen wonen. Dat vergt van ons als Woonzorg Nederland trouwens ook een intensievere begeleiding. Met name in het voortraject om de juiste doelgroep aan te trekken, maar ook tijdens de verhuur als er nieuwe huisgenoten moeten worden gevonden en bewoners een grote rol in het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes gaan spelen. Overigens zijn de bouwkosten van een dergelijk project uiteindelijk niet hoger dan van reguliere bouw. Bedenk ook dat het hier, Stadsveteraan Amstelkwartier, gaat om sociale huur. Soortgelijke initiatieven zijn er wel meer, maar dan wel geïnitieerd door particulieren die het zelf regelen, inclusief de zorg aan huis.”

Van G’Oud naar Stadsveteraan

Als woningcorporatie ontwikkelt Woonzorg Nederland verschillende woonvormen voor senioren. Daarnaast ontwikkelt ze ook vastgoed voor zorgpartijen. In al deze woonformules speelt de ontmoetingsruimte een belangrijke rol, zo vertelt Dorieke van Steeg, evenals de bewonersconsulent, die de vinger aan de pols houdt bij de bewoners. Wat al aangeeft hoe belangrijk de feedback is van de gebruikers voor Woonzorg Nederland. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonformules, met als uitgangspunt de basisformule G’Oud (wat staat voor: goed oud worden), geldt dat de inbreng en de feedback van de bewoners een belangrijk gegeven is. Feedback was ook de basis van het ontstaan van Stadsveteranen en sluit zo aan bij de basisformule G’Oud. De naam stadsveteranen is namelijk afkomstig uit het onderzoek van Heren 5 Architecten, een inventarisatie van (woon)wensen van ouderen in de stad. In lijn met de uitkomsten van dit onderzoek kreeg AM bij de lancering van het Friendsconcept in B’Mine ook verzoeken van senioren friends. Inmiddels hebben woonzorg Nederland, AM en Heren 5 elkaar gevonden en Stadsveteraan in het Amstelkwartier wordt het eerste resultaat.

Redactie