

Hoe Woonzorg Nederland bijdraagt aan een gezonde woningmarkt én oude dag

30-03-2021 10:43

Judith Tillie, manager vastgoedsturing, en Esther Akkerman, programmamanager woonformules, van Woonzorg Nederland gingen in gesprek met Vastgoedjournaal om te praten over seniorenhuisvesting. Het creëren van de juiste woonformules voor senioren is belangrijk voor het woongenot en de doorstroming, maar wat voor impact heeft dit op de vastgoedportefeuille van Woonzorg Nederland?

"Senioren kunnen de doorstroming op gang helpen en een oplossing bieden voor de vastgelopen woningmarkt. Als zij immers doorstromen naar een passende woning komen de woningen die worden achtergelaten vrij voor starters en gezinnen. Daarnaast speelt dat de toenemende vergrijzing niet alleen zorgt voor een groeiende druk op de zorg, maar ook voor een terugloop in het aantal beschikbare mantelzorgers. Vereenzaming komt relatief veel voor bij zelfstandig wonende ouderen. Uit onderzoek blijkt dat eenzame ouderen sneller vallen en aanvullende zorg nodig hebben. Meer dan genoeg redenen om ouderenhuisvesting en het bijbehorend gemeentelijk beleid volop in de aandacht te zetten," opent manager Vastgoedsturing Judith Tillie van Woonzorg Nederland het gesprek met VastgoedJournaal.

Woonformules

Esther Akkerman, programmamanager Woonformules, vervolgt: "Juist daarom willen wij onze woningen zo aantrekkelijk mogelijk maken voor onze doelgroep. Wij horen vaak dat mensen erg huiverig zijn om hun zelfstandige woning op te geven, ook als het eigenlijk al lang niet meer gaat in de oude woning. Maar op hogere leeftijd je oude vertrouwde stek verlaten, waar je vaak al decennia woont, is een erg grote stap om te nemen. Om te zorgen dat wij senioren toch kunnen verleiden om dat te doen, wegens alle hiervoor genoemde redenen, hebben wij verschillende Woonformules ontwikkeld. Zo creëren wij een aanbod wat past bij onze huidige doelgroep en zeker ook bij onze toekomstige doelgroep."

Opgelucht

"Vanuit mijn werk bij Syntrus Achmea waar ik verantwoordelijk was voor de acquisitie van Zorgvastgoed waaronder seniorenwoningen, weet ik ook dat veel ouderen juist erg opgelucht zijn als ze de stap eenmaal genomen hebben. Het gelijkvloers wonen, aanspraak hebben en de juiste zorg kunnen ontvangen zorgt voor veel ontspanning. Door deze verhalen actief te delen met de doelgroep hopen we de stap naar een seniorenwoning minder groot te maken. Ook de inzet van onze bewonersconsulenten doet veel goeds. Hoewel wij een landelijk opererende organisatie zijn hebben we ons sociaal beheer juist zeer lokaal georganiseerd. We streven ernaar dat in onze wooncomplexen mensen komen te wonen die zich daar thuis voelen samen met de overige huurders, bijvoorbeeld vanwege gelijke interesses. Voor sommige zoals bijvoorbeeld de vegetarische ouderengroep in Oosterbeek is dat overduidelijk. Bij andere complexen wordt er meer gekeken naar het type mensen en hun interesses. Door te zorgen dat mensen bij elkaar passen, zorgen we dat ze ook een beetje op elkaar passen en daarmee wordt de zelfredzaamheid enorm vergroot. En dat maakt voor deze doelgroep al veel verschil in woongenot."

G'oud, Goed Oud

"De basiskwaliteit die wij hanteren is onze formule G'oud, Goed Oud," vertelt Esther Akkerman. "Alle senioren kunnen in onze complexen gewoon goed wonen. Een fijne eigen woning in een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten. Om vereenzaming zoveel als mogelijk te voorkomen en hun een écht goed alternatief op de huidige woning te bieden. Zo kunnen ze goed ouder worden. De basis is vastgelegd in een aantal pijlers waaraan al onze complexen moeten (gaan) voldoen. Daarnaast hebben we andere Woonformules ontwikkeld die voortborduren op die basis G'oud, naargelang de behoefte van de huurders. Zo hebben we de

Stadsveteraan, Dorpsveteraan, het Blokkenhuis, het Hofje van Auguste en Goud Geregeld ontwikkeld. Al deze formules bieden passende woonruimte voor ouderen met meer of minder behoefte aan zorg en gezamenlijke activiteiten met oog op de directe omgeving. Voor het bieden van de zorg en het welzijnswerk werken wij samen met externe partners."

Ieder complex onder de loep

Judith Tillie vervolgt: "De overgang naar de formules is niet van de ene op de andere dag gemaakt. Het vraagt behoorlijk wat van onze organisatie en de vastgoedportefeuille. Onze assetmanagers en vastgoeddeskundigen nemen ieder complex onder de loep. Als complexen niet kunnen gaan voldoen aan onze wensen schuwen we hierbij de verkoop of het ruilen van complexen niet. Soms ruilen we met een andere woningcorporatie een of meerdere objecten uit. Daarnaast zijn we, zoals mijn collega Paula van der Tuin, manager Vastgoedmanagement, [in een eerder interview al meldde](#), ook volop nieuwbouw aan het plegen en vastgoed aan het acquireren. Om al deze werkzaamheden vakkundig en zorgvuldig uit te voeren zijn we dan ook op zoek naar [een bekwame vastgoeddeskundige](#) die zich bezighoudt met het waarderingproces van onze portefeuille."

Vastgoed aankopen en ontwikkelen

"Om ons marktaandeel te behouden zijn we zoals eerder vermeld vastgoed aan het aankopen en aan het ontwikkelen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw zodat we onze bijdrage kunnen leveren aan het reduceren van de woningnood in Nederland. Iedere senior die in onze complexen komt wonen laat immers elders een woning achter. In onze complexen zoeken we het liefst naar een goede mix van sociale huur en een klein stukje middenhuur. Waar nodig zoeken we de samenwerking met een belegger om ook duurdere huur te kunnen aanbieden in een complex. Wij merken dat deze samenstelling optimaal is voor het creëren van een prettige woonomgeving voor onze huurders. Voor het creëren van voorzieningen is het immers vaak nodig om ook een bepaalde kapitaalkracht in de wijk present te hebben. Wij kijken daarnaast als verhuurder ook actief naar een balans tussen vitale en minder vitale huurders."

Vastgoeddata

"In de loop van de jaren hebben wij als seniorenhuisvester veel vastgoeddata en kennis over onze doelgroep verzameld. Het verzamelen van vastgoeddata is nodig om onze vastgoedportefeuille optimaal te kunnen sturen zodat we er kunnen zijn voor onze huurders overal in Nederland. Het delen van deze kennis is essentieel om het huisvestingsbeleid van corporaties en gemeenten te verbeteren. Wij merken vaak dat seniorenhuisvesting nog onvoldoende aandacht krijgt in lokale en landelijke politiek. Daarom nodigen we onze collega corporaties, gemeenten en ook zorgorganisaties van harte uit om met ons in gesprek te gaan en ervaringen en kennis over ouderenhuisvesting te delen. Want alleen samen kunnen we zorgen dat ook de ouderen van morgen op een prettige en zorgvuldige wijze gehuisvest kan worden" besluit Esther Akkerman, programmamanager Woonformules van Woonzorg Nederland, het gesprek.

Foto: Judith Tillie, links, en Esther Akkerman, rechts.