VASTGOED JOURNAAL

Let’s Live: nieuwe vorm van zelfstandig wonen met zorg

07-03-2022 08:46



Gebiedsontwikkelaar AM ontwikkelt met Let’s Live een woonconcept voor kwetsbare personen die zorg nodig hebben, maar die nog prima zelfstandig kunnen wonen. Het is een woonvorm die valt tussen een ‘gewone’ woning en het verpleeghuis.

"Op dit moment woont ruim 20% van deze mensen in een verpleeghuis"

Een zelfstandige woning van 50 tot 70 m2 met balkon of terrasje in een gewone woonwijk met allerlei voorzieningen in de buurt. Maar ook met geplande en ongeplande 24-uurs zorg bij de hand en een organisatie die mensen individueel nabij staat en activeert. Dat is het concept dat Anneke Speelman van AM realiseert met Let’s Live.

VASTGOED JOURNAAL



Anneke Speelman van AM

‘Let’s Live is een concept van AM dat we speciaal ontwikkeld hebben voor mensen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen met reguliere thuiszorg, maar ook niet thuis horen in een verpleeghuis met mensen met een dementie,’ vertelt Anneke Speelman, ontwikkelingsmanager senioren en zorg van AM. Ze benadrukt dat het concept niet alleen voor senioren hoeft te zijn, hoewel dat wel de grootste doelgroep is. ‘Ook voor jongere mensen met bijvoorbeeld niet-aangeboren hersenletsel is Let’s Live bedoeld. Het nieuwe woonzorgconcept is voor mensen die kwetsbaar zijn en voornamelijk somatische klachten hebben. Op dit moment woont ruim 20% van deze mensen in een verpleeghuis. We kunnen met Let’s Live het leven van deze mensen aangenamer maken door hen zelfstandig te laten wonen, het welzijn centraal te stellen en 24/7 zorg en services te bieden. 24/7 waaronder niet-planbare zorg en services, zodat er ondersteuning is na een valpartij, bij plotsklaps ziek zijn of zich niet goed voelen.’

Eigen regie

Het bijzondere van Let’s Live is vooral de nadruk op de eigen regie van de bewoner én activering. Bijzonder aan het concept is de hospitality manager die de rechterhand is van de bewoners. Een persoon die luistert naar de wensen van mensen. Die ervoor zorgt dat iemand niet de hele dag met zijn huishouding bezig is, maar kijkt hoe kwaliteit kan worden toegevoegd door te ontzorgen en weer kennis te laten maken met activiteiten en

bezigheden die het leven zinvol maken en ervoor zorgdragen dat iemand ertoe doet. Speelman: ‘Die activering moet vooral van de wensen van de bewoner zelf uitgaan. Waar wordt hij blij van, hoe halen we hem uit zijn isolement. Het is dus vraaggericht en pro-actief.’

Ook de omgeving speelt hierin een belangrijke rol. De mensen die er wonen voor contact, voor een stukje onderlinge naoberhulp en mantelzorg, maar ook een omgeving die uitnodigt tot een wandeling of een boodschap. Het is een concept dat vooral bedoeld is om in woonwijken te realiseren.



Bouwen in Hillegom

Een eerste project van Let’s Live staat overigens al op stapel. Hofstede in Elsbroek-Zuid in Hillegom gaat bestaan uit 41 woningen in de middeldure huur. Het bestemmingsplan is rond, de bouwvergunning staat op stapel en dit jaar kan in principe worden gestart met de bouw. Oplevering staat gepland in het voorjaar van

2024. AM ontwikkelt, Bouwinvest is de belegger en de Hillegomse zorgorganisatie HOZO is de partner die de hospitality manager, de zorg en services levert.

Speelman: ‘Let’s Live gaat uit van middeldure huur of koop. De huur ligt in Hillegom tussen €750 en €1050 per maand. We willen de servicelasten zeker niet boven de € 200,- per maand laten uitkomen. Om dit financieel haalbaar te maken is wel enige schaal nodig: het concept is realiseerbaar vanaf 40 tot 60 woningen.

Samenwerken met zorginstantie

"Om het financieel haalbaar te maken is wel enige schaal nodig: het concept is realiseerbaar vanaf 40 tot 60 woningen"

De zorg wordt betaald vanuit het zorgbudget. Daarvoor is een indicatie voor langdurige zorg nodig (Wlz-indicatie, VPT- of MPT-zorg). Het zorgprofiel waar primair op wordt gedoeld is VV4. Speelman: ‘Vanwege de zorgvraag is samenwerking met een zorgorganisatie noodzakelijk. De nabijheid van een verpleeghuis is praktisch, maar het is niet noodzakelijk.’

Speelman merkt dat onder zorginstanties al veel nagedacht wordt over hoe ze anders met de almaar toenemende zorgvraag kunnen omgaan. Speelman: ‘Zorgorganisaties en zorgkantoren vinden dit concept interessant. Het kan de druk op de verpleeghuizen verlichten. De persoonlijke aandacht gaat verder dan nu in verpleeghuizen het geval is, dat is nieuw voor deze zorgorganisaties. Bovendien brengt het ook een iets groter risico met zich mee qua exploitatie. De hoeveelheid te leveren zorg is niet altijd hetzelfde. Ook mogen achterblijvende partners zonder zorgvraag er blijven wonen als de zorgbehoevende partner overlijdt. Dit mogelijk wegvallen van een deel van de zorgexploitatie vormt een risico voor zorgorganisaties, maar is door de grootte een beheersbaar risico.



Stabiel beleggingsproduct
Steeds meer beleggers zijn geïnteresseerd in de combinatie wonen en zorg. Ook zij zien hoe die markt de komende decennia groeit. Speelman: ‘De doorstroming is mogelijk hoger dan bij reguliere huurwoningen, maar de komende decennia is er voldoende vraag. Leegstand is niet aan de orde. Verder zijn de woningen op de echt langere termijn eenvoudig te herontwikkelen naar andere doelgroepen omdat het gaat om reguliere woningen. Het zorgt voor een stabiel beleggingsproduct.’

En gemeenten, hoe staan die hierin? Speelman merkt dat veel gemeenten momenteel nadenken over het vormgeven aan hun woonzorgvisies. Let’s Live als woonzorgtussenvorm past daar heel goed in, ook omdat het middeldure huur en koop betreft. ‘In Hillegom is afgesproken dat de woningen minstens 15 jaar in de middeldure huursector zullen blijven. Daar kan een belegger prima mee uit de voeten.’

De medewerking van gemeenten is zeker ook nodig om mee te werken aan bestemmingsplanwijziging,

mogelijke locaties en planontwikkeling. In de huidige tijd is dit beslist geen sinecure. Speelman: ‘Gelukkig kunnen we met zowel de maatschappelijke bestemming als met de bestemming wonen goed uit de voeten. We zien de belangstelling voor Let’s Live. Het is plezierig dat alle partijen de meerwaarde ervan zien.’

Steeds meer en ook andere woonvormen voor senioren nodig

Nederland telt momenteel bijna 8 miljoen huishoudens. Er zijn 3,73 miljoen 55-plushuishoudens (47%), ruim een miljoen zijn 75 jaar of ouder (13%). Volgens de laatste demografische verwachtingen zal Nederland in 2035 uit bijna 9 miljoen huishoudens bestaan, waarvan 51% in de leeftijdsgroep 55-plus en 19% 75-plus. In 2040 zal het aantal 75-plussers in aantal en bijna in aandeel verdubbeld zijn ten opzichte van nu. Zo’n 730.000 personen zullen een kwetsbare gezondheid hebben. Deze mensen zullen zorg nodig hebben en kunnen lastig in hun huidige woning blijven wonen. Tot aan 2031 zijn er 110.000 levensloopbestendige woningen voor ouderen nodig, 50.000 geclusterde woningen en nog eens 50.000 verpleegplaatsen voor mensen met een zeer hoge zorgvraag (Bron: Taskforce Wonen en Zorg). Daarvoor moet nú ontwikkeld worden, anders zijn de woningen er niet als ze nodig zijn.

Gabrielle Klaver