VASTGOED JOURNAAL

‘De behoefte aan verschillende woonvormen is blijvend’

20-03-2023 13:31



Samen met Esther Akkerman, Sector Leader Healthcare bij projectmanagement- en vastgoedadviesbureau Drees & Sommer Netherlands en Stephen Jones, Head of Care bij bouwadviesbureau AA Projects uit het Verenigd Koninkrijk, heeft Vastgoedjournaal gekeken naar de overeenkomsten en verschillen van ouderenhuisvesting in Nederland en het Verenigd Koninkrijk. AA Projects is vanaf 1 april 2023 officieel onderdeel van de internationaal opererende Drees & Sommer Group. Een mooi moment om meer te weten te komen over de kansen en uitdagingen en te leren van de best practices in de twee markten.

"Ouderen worden gedwongen langer zelfstandig te wonen en het zorgaanbod verandert hierin mee"

Esther Akkerman werkt sinds augustus 2022 bij Drees & Sommer en heeft haar sporen verdiend bij onder andere Woonzorg Nederland en Syntrus Achmea, waar zij zich bezighield met het bedenken en implementeren van woonconcepten voor ouderen en verpleeghuizen. 'De laatste jaren zien we de scheiding tussen wonen en zorg alsmaar groter worden. Ouderen worden gedwongen langer zelfstandig te wonen en het zorgaanbod verandert hierin mee. Maar hoe zorgen we ervoor dat ouderen echt zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als ze zorgbehoevend worden? Dat is een grote uitdaging in Nederland. De zin ‘jaarlijks 100.000 nieuwe woningen erbij tot aan 2030’ kan iedereen die in het vastgoed werkt inmiddels wel dromen. Een derde van die woningen zou voor ouderen moeten worden gerealiseerd, om zo de doorstroming naar eengezinswoningen te bevorderen. Maar waar moeten die nieuwe ouderenwoningen aan voldoen?’, vraagt Akkerman zich hardop af.

VASTGOED JOURNAAL



Esther Akkerman

Stephen Jones, de Britse evenknie van Akkerman, werkt tien jaar bij AA Projects, na eerder bij AECOM te hebben gewerkt. Zijn volledige carrière heeft hij tot dusver in de woon- en zorgsector gewerkt. Hij ziet een vergelijkbare uitdaging bij het aanbieden van gevarieerde woonprogramma's voor ouderen in het Verenigd Koninkrijk. ‘De verscheidenheid aan woonvormen voor later is beperkt en wordt vaak gezien als noodzaak wanneer de gezondheid achteruitgaat, in plaats van een streven naar een beter leven tijdens de pensionering. In het Verenigd Koninkrijk leidt dit tot onderbezetting van ruime gezinswoningen, waardoor jongere gezinnen vaak niet kunnen doorstromen op de woningladder. Op het Engelse platteland worden mooie en ambitieuze ‘Retirement Villages’ gerealiseerd – met een spa, bioscoop en andere voorzieningen. Toekomstige bewoners moeten hiervoor de opbrengsten van een eigen woning wel vrijmaken om de aanzienlijke koop- of huurprijzen te financieren, maar niet iedereen kan zich dat veroorloven.’

"We moeten ons richten op woonvormen waarbij bewoners er veel meer voor elkaar kunnen zijn. Dat kunnen ook gemengde woonvormen zijn met verschillende doelgroepen”

VASTGOED JOURNAAL

Strijd om de bouwgrond vraagt om creatieve oplossingen
Heeft het Verenigd Koninkrijk ook te maken met hoge grondprijzen voor dit soort ontwikkelingen? Jones: ‘Woningbouwverenigingen in het Verenigd Koninkrijk, gefinancierd door Homes England, doen bewonderenswaardig werk door ‘later living’-kwaliteitswoningen te leveren in de steden die daar de meeste behoefte aan hebben en waar eigenwoningbezit minder gangbaar is. Maar net als in de particuliere sector staan de gestegen kosten voor grond, bouw, leningen en zorgverlening de levensvatbaarheid in de weg. De financiële adviseurs van AA Projects zijn samen met klanten continu op zoek naar innovatieve oplossingen om de schaal en kwaliteit van de ontwikkeling die nodig is om aan de vraag en huidige duurzaamheidseisen te voldoen, te kunnen blijven leveren.’

Wat is Akkermans ervaring met de bouwgrond voor ouderenhuisvesting in Nederland? 'Bij de huidige woningbouwopgave zie je dat de verdeling van bouwgrond een strijd wordt tussen de doelgroepen. Iedereen heeft immers een dak boven zijn hoofd nodig; starters, statushouders, gezinnen, alleenstaanden, ouderen en studenten. Er moeten in Nederland veel keuzes gemaakt worden'.



Intergenerationele community Lymm. Foto ©McGoff Group

Dat een geschikte ouderenwoning alleen in een stad kan zijn, valt volgens Akkerman overigens te bezien. 'De ene oudere is de andere niet. Ouderen met geriatrische problemen kunnen net zo goed en misschien zelfs beter gedijen op een rustige plek buiten de stad.' De minister heeft aangegeven geen verpleeghuizen meer te

willen bouwen. Iets wat Akkerman zou betreuren als dat echt niet meer gebeurt. 'Er is immers nog steeds een doelgroep voor verzorgingshuizen. Die moeten we nu ergens anders onderbrengen. Daar moet in de bouwplannen rekening mee worden gehouden.'

In het Verenigd Koninkrijk worden wél nog steeds verzorgingshuizen gebouwd. 'Wij bouwen verzorgingshuizen met gemiddeld tussen de 65 en 80 kamers. Hier worden zorgvleugels soms gebruikt voor een gespecialiseerde zorgbehoefte zoals dementerenden, of om kleine huishoudens te creëren waar in geval van een nieuwe pandemie de vleugels kunnen worden geïsoleerd in plaats van het hele huis te isoleren. Ontwikkelaars, aannemers en architecten werken nauw samen zodat de huidige zorgwoningen levensloopbestendig worden gebouwd', vertelt Jones.



Stephen Jones

Behoefte aan verschillende woonvormen voor ouderen zal blijven bestaan
Jones ziet de behoefte aan verschillende woonvormen niet snel verdwijnen. In het Verenigd Koninkrijk is er een tekort aan ziekenhuisbedden, dus het aanbieden van andere geschikte zorgomgevingen zoals step-up en step-down accommodatie maakt capaciteit vrij in de National Health Service (NHS), het Britse publieke gezondheidssysteem. Het strategisch managementteam van AA Projects werkt nauw samen met

verschillende NHS-trusts in het Verenigd Koninkrijk aan hun vastgoedstrategie en bekijkt vaak welke grond ze kunnen vrijmaken voor een nieuwe ontwikkeling of verkoop.

Akkerman: ‘Het staat voor zowel Nederland als het Verenigd Koninkrijk buiten kijf dat we ons moeten richten op woonvormen waarbij bewoners er veel meer voor elkaar kunnen zijn. Dat kunnen mensen uit dezelfde leeftijdsgroep zijn, maar denk bijvoorbeeld ook aan gemengde woonvormen met de eerder genoemde verschillende doelgroepen, die elkaar kunnen ondersteunen. Om de nodige interactie op gang te krijgen en te houden, is het aanstellen van een community manager volgens Akkerman geen overbodige luxe. ‘Het concept heeft alleen kans van slagen als iedereen ook de meerwaarde ziet.’ Toch wil Akkerman voorkomen dat woonvormen met gezamenlijke faciliteiten tot in de puntjes geregisseerd worden. 'Er is echt een eigen inbreng van bewoners zelf nodig.'



Modelappartement Lymm project. Foto ©McGoff Group

Intergenerationeel wonen

In Nederland ziet men dat intergenerationeel wonen grote voordelen heeft, wordt dit gespiegeld in het Verenigd Koninkrijk? Jones antwoordt: ‘In het Verenigd Koninkrijk worden ouderenwoningen traditioneel gebouwd als op zichzelf staande projecten, maar steeds vaker creëren particuliere ontwikkelaars en woningbouwverenigingen grote gemengde projecten met gezinswoningen, bungalows, appartementen voor ouderen en zorgwoningen met verschillende huurvormen. Een mooi voorbeeld is de intergenerationele locatie

in Lymm die we onlangs opleverden, gebouwd door McGoff Construction. Dit is een mix van seniorenappartementen, een verzorgingshuis en een kinderdagverblijf, waardoor alle leeftijdsgroepen verrijkt worden door elkaars gezelschap.'

Ook het omarmen van de beschikbare (zorg)technologie is uiterst nuttig en hard nodig, aldus Akkerman. 'We hebben in Nederland te maken met een tekort aan zorgpersoneel en stijgende personeelskosten. De ouderenhuisvestingsmarkt kan profiteren van innovaties die zich al bewezen hebben voor andere markten. Denk aan e-consulten met zorgverleners, domotica in en om het huis, slimme technologie en andere innovaties die kunnen bijdragen en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen kunnen ondersteunen. De meerwaarde van een goed seniorencomplex zit in de voorzieningen. Het ontwikkelen van geschikte seniorenwoningen is veel meer dan het leveren van een stapel stenen.'

Wat in andere sectoren al veelvuldig wordt toegepast, is de gebruikersgerichte methode. 'Natuurlijk', zo zegt Akkerman, 'heeft iedere ontwikkelaar en architect vanaf het begin de doelgroepen in het vizier bij de uitwerking van een plan. Maar wie zíjn exact de gebruikers van het vastgoed, hoe bewegen zij zich binnen de huisvesting? Het UX (User Experience) team van Drees & Sommer heeft de gebruikersgerichte werkmethode op maat gemaakt voor de sector Healthcare. De concrete behoeften en bewegingen van de toekomstige bewoners, van mantelzorgers en van zorgprofessionals vormen vervolgens, gecombineerd met de visie van de woon- of woonzorgorganisatie, het uitgangspunt om tot toekomstbestendige woonvormen te komen.'

Akkerman sluit af met enkele ideeën: 'Ontwikkel woon-zorgprojecten met meerwaarde in een omgeving die bij die doelgroep past. Kijk in de initiatieffase ook naar de exploitatie - aspecten met betrekking tot duurzaamheid betalen zich vaak op langere termijn terug. En tot slot: een goede samenwerking met gelijkgestemde partijen is de beste basis van een succesvolle woonvoorziening voor ouderen.

Het ideale scenario

Het ideale woonzorgproject combineert voor Drees & Sommer alle expertise en ervaringen die zijn opgedaan in de sectoren Healthcare, Residential en Hospitality. Daar komen ook de verschillende services van Drees & Sommer in terug die met elkaar het gehele ontwikkel- en realisatietraject bestrijken. 'Hoe eerder we aansluiten bij de planvorming, hoe beter een concept aansluit op de gebruikers en hoe meer we kunnen sturen op duurzaamheid en kostenefficiëntie.' Kijk op dreso.nl voor een overzicht van diensten en gerealiseerde zorgvastgoedprojecten.

Redactie