

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light green facade and balconies. The balconies have glass railings with a green, textured pattern. The building has a large glass entrance area on the ground floor. In the foreground, there is a paved sidewalk with a few people walking and a person on a bicycle. The sky is blue with some clouds. A semi-transparent white triangle is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Zorg vastgoed magazine

Foto voorzijde: Woongebouw de Kristal, Nesselande Rotterdam (Fotografie: SOR)

Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Zorgvastgoed Magazine Colofon

Eindredactie
Afdeling Communicatie SOR

Teksten
Bert-Jan van Weeren en Eric Boekel

Fotografie
SOR

Meer informatie
contact@sor.nl
www.sor.nl



*“Onze grootste
ambitie? Een
thuisgevoel voor
iedereen.”*

Hassan Najja



SOR. Een thuisgevoel voor iedereen?

Prettig en veilig wonen is een grondrecht van ieder mens. En dat geldt wat ons betreft zeker voor ouderen. Vandaar dat in 1986 de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam - kortweg SOR - werd opgericht. Wij helpen ouderen in Rotterdam en omstreken met een bescheiden inkomen bij het vinden van betaalbare woonruimte, in een veilige en vertrouwde woonomgeving. Dat noemen wij: een thuisgevoel voor iedereen.

Achter dat motto zetten we graag een uitroepteken, want het is de belangrijkste drijfveer bij alles wat we doen. Maar, zoals u kunt zien, staat in de kop geen uitroepteken, maar een uitdagend vraagteken. Ik leg graag uit waarom. De afgelopen jaren is een aantal ontwikkelingen in gang gezet op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Deze hebben grote gevolgen voor ons werk als ouderenhuisvester. Soms stellen de ontwikkelingen ons voor mooie nieuwe uitdagingen, soms zitten ze ons gewoon erg in de weg. In dit magazine hebben we een aantal betrokkenen uit onze werkomgeving uitgenodigd om hierover hun licht te laten schijnen.

Wat zijn deze ontwikkelingen in grote lijnen? Om te beginnen de in 2013 door het Rijk ingevoerde scheiding van wonen en zorg, ook wel ‘extramuralisering’ genoemd. Wonen en zorg moesten vanaf dat moment weer apart bekostigd worden. Zo kwam er een eind aan het traditionele bejaardentehuis of verzorgingstehuis. In deze huizen regelde een zorgorganisatie zowel het wonen als de zorg voor ouderen met een lichte zorgvraag. Dit gebeurt nu alleen nog bij ouderen met een zware zorgvraag, in verpleeghuizen. De achterliggende reden van de doorgevoerde scheiding is dat de overheid wil dat ouderen langer thuis (kunnen) blijven wonen, en zelf de zorg inkopen die het best past bij hun specifieke zorgbehoefte. Beter, maar naar verwachting ook goedkoper.

Wat betekende de scheiding voor SOR? Wij hebben als ouderenhuisvester relatief veel verzorgings- en verpleeghuizen in onze vastgoedportefeuille. Deze tehuizen verhuurden wij tot 2013 in zijn geheel aan zorgorganisaties. Door de ingezette scheiding van wonen en zorg zegde enkele zorgorganisaties de huur op. Mede om deze reden kwamen wij onder verscherpt financieel toezicht te staan van de overheid. Inmiddels staan bij SOR de financiële seinen allemaal weer op groen, mede omdat veel zorg-

organisaties in tegenstelling tot de algemene verwachting niet de sleutels bij ons inleverden, maar in plaats daarvan naarstig met ons op zoek gingen naar nieuwe woonzorgconcepten. Vaak met veel succes, zoals u in dit magazine kunt lezen. Dat neemt niet weg dat we nog enige tijd weinig financiële slagkracht zullen hebben om noodzakelijke investeringen te doen.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is de herziening van de Woningwet in 2015. Die komt erop neer dat woningcorporaties vanaf die tijd (weer) prioriteit moeten geven aan hun kerntaken: zorgen voor voldoende betaalbare en liefst energiezuinige(re) sociale-huurwoningen. Ook het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting behoort tot de kerntaken. Dat laatste heeft weer te maken met het feit dat de overheid graag wil dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen, zoals u hierboven kon lezen. En als dat niet in het eigen huis kan, dan in een aangepaste of toekomstbestendige huurwoning van een woningcorporatie of vastgoedondernemer. Woningbouwcorporaties mogen sinds de herziening tot slot alleen nog onder strikte voorwaarden commerciële activiteiten ontplooiën, zoals het verhuren van bedrijfsruimten op de begane grond van appartementencomplexen, de zogenoemde plint.

De herziening van de Woningwet betekent in theorie een kans voor SOR, vanwege de roep om meer toekomstbestendige woningen voor ouderen. Maar daarvoor zijn wel investeringen nodig... Tegelijkertijd maken de aangescherpte voorwaarden aan commerciële verhuur het voor een ouderenhuisvester als SOR niet eenvoudiger. Om twee redenen: om te beginnen willen ouderen uit het oogpunt van veiligheid liever niet op de begane grond van een appartementencomplex wonen. Die valt dus lastig te verhuren. Tegelijkertijd kunnen goede voorzieningen op diezelfde begane grond van een ouderencomplex een belangrijke bijdrage leveren aan het welzijn, zowel van de bewoners in het complex als van de directe omgeving. Maar de verhuur mag na de wijziging van de Woningwet alleen nog onder strikte voorwaarden.

Ten slotte: in de komende decennia stijgt het aandeel 65-plussers in rap tempo. Het CBS verwacht dat er op het hoogtepunt, in 2041, maar liefst 4,8 miljoen Nederlanders zijn van 65 jaar of ouder. Dat is 26,6% van de bevolking. Door de toenemende vergrijzing zijn er de komende jaren ook veel extra verpleeghuiszorgplaatsen nodig: in 2030 ongeveer 35 duizend. Je zou kunnen zeggen: dat betekent voor SOR werk aan de winkel, veel werk. Er moeten extra verpleeghuizen komen en er ontstaat de komende jaren in zijn algemeenheid steeds meer behoefte aan goede, betaalbare huisvesting voor ouderen. Aan huisvesting bovendien die de toenemende specifieke zorgbehoefte van ouderen faciliteert en bijdraagt aan hun welzijn. Hoe belangrijk dat is, hebben we het afgelopen jaar wel gezien, waarbij niet alleen de gezondheid maar het welzijn van ouderen door het Corona virus ernstig in het geding was.

De medewerkers van SOR werken iedere dag aan een thuisgevoel voor iedereen. Maar dat kunnen we niet alleen. Daarbij hebben we de hulp nodig van zorg- en welzijnsorganisaties, die samen met ons zoeken naar nieuwe vormen van wonen & zorg. Ieder vanuit zijn eigen expertise en verantwoordelijkheid. Maar we kijken ook nadrukkelijk naar de lokale, regionale en landelijke politiek. Want de ingezette beleidsontwikkelingen hebben onbedoelde neveneffecten, en zorgen voor belemmeringen die woningcorporaties in het algemeen en een ouderencorporatie als SOR in het bijzonder niet zelf kunnen oplossen. Dat kunnen alleen de beleidsmakers. Laten de komende tijd met elkaar van het vraagteken in de kop van dit verhaal een uitroepteken maken. Ik daag u daartoe van harte uit.

Hassan Najja



_4
Trends in
vastgoed

**Nieuwe concepten van
wonen met zorg en
welzijnsdiensten**

Interviews met
Yvonne Witter_**8**
Oprichter van
Zorgsaamwonen

Eelkje van de Kuilen_**10**
Jurist

Sven de Langen_**12**
Wethouder Zorg &
Ouderen Rotterdam

Peter Alders_**15**
Projectleider ministerie VWS



_16
Verpleeghuis
Aafje Varenoord
in Ommoord

_18
De Zorgbutler in
het Pietje Bell Huis

_20
Siloam loopt voor-
op bij ontwikkeling
ouderenhubs



_22
De mogelijkheden
van zorgvastgoed

**Geen risico's, maar kansen
voor de toekomst**

Interviews met
Victor Burger en
Corstiaan Verweij_**22**
Finance Ideas

Hassan Najja_**24**
Directeur-bestuurder Stichting
Ouderenzorg Rotterdam

Henny Schrijver_**27**
Wondverpleegkundige

Guy Buck_**28**
Bestuursvoorzitter
Zorgorganisatie Aafje

Arno Panis_**29**
Directeur Rebel Group



_30
Zorgvastgoed SOR
in kaart

_32
Actueel overzicht
zorgvastgoed SOR



_38
De rol van de
woningcorporatie

**Zorgvastgoed past meer
dan prima bij een woning-
corporatie**

Interviews met
Bert Moormann_**38**
Directeur-bestuurder
Domesta

Erik Zonnenberg_**41**
Vastgoedadviseur CBRE

Tom Bank_**42**
Lid Raad van
Commissarissen SOR



_44
Wonen en
veiligheid

**De bijdrage aan een
veilige leefomgeving
voor ouderen**

Interviews met
Hanna van Dijk_**44**
Coördinator Genero

Joost Mars en
Nol Hermkens_**46**
Math architecten

Annemiek Schut_**49**
Oprichter Woonz.nl

Cees Koogje_**50**
Bewoner Pietje Bell Huis

Tim Dekker_**52**
Voorzitter huurdersplatform SOR

Guido Blom_**54**
Directeur netwerk-
zorgorganisatie Fundis



Als je alle stukjes samenvoegt, krijg je een heerlijke taart

Luister naar de wensen en behoeften van de ouderen zelf, doe meer aan preventie en biedt meer variatie aan woonvormen. Al decennia ziet Yvonne Witter deze aanbevelingen terugkomen in rapporten en beleidstukken over wonen, welzijn en zorg voor ouderen. En al gaan de ontwikkelingen traag, het gaat volgens haar langzamerhand wel de goede kant op.

“Ik ben best optimistisch. Maar om zaken voor ouderen voor elkaar te krijgen, moeten partijen samenwerken, je hebt goede locaties nodig en je moet financiering vinden. Dat zijn vaak nog knelpunten. Ik zie dat samenwerking geleidelijk wel meer tot stand komt. De organisaties voor wonen, zorg en welzijn hebben elkaar nodig. Iedereen heeft een stukje van de taart. Als je die stukjes samenvoegt, krijg je een heerlijke taart.”

Gemeenten hebben de regie gekregen om wonen, welzijn en zorg te organiseren. Een goede zaak?

“Zeker, maar ze moeten wel in deze rol groeien. Rotterdam pakt het heel goed op. In februari 2020 tekenden veertig partijen, waaronder SOR, het Langer Thuis Akkoord Rotterdam, met als doel binnen vijf jaar voldoende passende woningen voor alle ouderen te realiseren, in hun eigen wijk. Het gaat om geschikte woningtypen voor ouderen met verschillende woonwensen. Maar ook om het creëren van ontmoetingspunten, goed openbaar vervoer, een prettige woonomgeving, kansen om actief mee te doen. Een integrale aanpak is nodig om dat voor elkaar te krijgen.”

Wat is het effect geweest van het uit elkaar halen van wonen en zorg voor de corporaties?

“De bewoners uit de voormalige verzorgingshuizen zijn veelal tussen wal en schip gevallen. Corporaties kwamen met huurders te zitten die nog steeds zorg en begeleiding nodig hadden. Maar die zorg werd niet meer vanzelfsprekend geleverd. Het gaat bijvoorbeeld om alleenstaande ouderen met een beperkt netwerk. Als je dan niet meer wordt opgehaald om gezamenlijk koffie te drinken, de buurthuizen gesloten zijn en er is ook bezuinigd op dagbesteding, dan ligt eenzaamheid op de loer. Corporaties hebben andere partners nodig om ervoor te zorgen dat die groep huurders niet verkommert. Daar komt bij dat de woningen lang niet altijd meer bij de zorgwensen van de oudere huurders passen. Er is meer variatie

in woningtypen nodig. Dat begint nu langzaam op gang te komen. Het is mooi dat SOR daar ook actief mee bezig is.”

Door vergrijzing neemt het aantal oudere huurders bij de corporaties fors toe. Hoe kan een corporatie daar op inspelen?

“Oudere huurders zijn vaak heel trouwe huurders die liefst in de eigen buurt blijven wonen. Soms zijn aanpassingen in de woning nodig, bijvoorbeeld als iemand een rollator of rolstoel moet gaan gebruiken. Maar dat is niet altijd mogelijk. Dan is het mooi als er een wijk- of bewonersconsulent actief is, die met de oudere huurder woonwensen kan bekijken. Soms is verhuizen noodzakelijk. Dan is het goed als iemand bijvoorbeeld bij een zoon of dochter in de buurt kan gaan wonen, of in een seniorenwoning.”

Hebben corporaties een rol op het gebied van zorg en welzijn, al is dat niet hun kerntaak?

“Ik zie het als een taak van corporaties om ook onderling contact tussen huurders te faciliteren. Bijvoorbeeld door samen met een welzijnsorganisatie een gemeenschappelijke ruimte te regelen en daar activiteiten op te zetten. Uit onderzoek blijkt dat het voor oudere huurders heel belangrijk is dat ze zich deel voelen van een gemeenschap en dat ze een zinvol doel hebben. Dat kan van alles zijn: de krant voorlezen voor een blinde buurvrouw, engeltjes breien voor kerstmis of het organiseren van wandelingen in de buurt. Daarnaast kunnen huismeesters, zoals SOR in haar wooncomplexen heeft, huurders helpen met praktische zaken, maar ook een oogje in het zeil houden en signaleren als er dingen misgaan.”

Is er verschil tussen een oudere met een zorgvraag die zelfstandig thuis woont, in een wooncomplex voor ouderen woont, of in een verpleeghuis verblijft?

“De vraag is vooral welke woonsituatie past bij de wensen en behoeften van de individuele huurder en of de woning daarvoor geschikt is, of geschikt te maken is. In een gangbare woning is het op den duur vaak lastig intensieve, zware zorg te verlenen. Als iemand de trap niet meer op kan, moet hij of zij in de woonkamer gaan slapen. Douchen wordt dan vaak ook

heel lastig, want de badkamer zit boven. Een wooncomplex met appartementen voor ouderen is daar vaak al meer geschikt voor. Ik zie dat er behoefte is aan kleinschalige, laagdrempelige verpleegvoorzieningen in de wijken. Die zie je bijvoorbeeld bij Zorgerf Buiten-Land in Putten en hofje Wendakker in Heerde. Dan kan iemand met een grote zorgbehoefte toch in de eigen buurt blijven wonen. De mensen kunnen veel naar buiten, worden geprikkeld om ondanks de intensieve zorg die ze nodig hebben, actief te blijven. Er is daar veel aandacht voor welzijn, voor, zoals ze het noemen: ‘het toevoegen van geluksmomenten in de dag’. Dat vind ik mooi.”

Steeds meer commerciële partijen verschijnen op de markt voor wonen en zorg. Hoe kijkt u daar tegenaan en wat kunnen corporaties daarvan leren?

“Het is goed als er voor oudere huurders meer te kiezen valt, zolang het maar samen met die ouderen is bedacht. Commerciële partijen richten zich vooral op het duurdere segment. Het is de taak van de corporaties om ouderen met een smalle beurs van een goed en gevarieerd woningaanbod te voorzien. Je ziet ook dat groepen ouderen van allerlei pluiimage steeds vaker zelf initiatieven nemen om gezamenlijke huisvesting te realiseren. Speel daar als corporatie op in. Denk mee, beweeg mee.”

Eind 2019 hebt u samen met enkele andere initiatiefnemers in Rotterdam het landelijk platform Zorgsaamwonen gelanceerd. Waar staat het platform voor?

“Het platform wil vooral het fysieke domein - de ‘steentjes’ - en het sociale domein - zorg en welzijn - bij elkaar brengen. Door die te verbinden, leren ze van elkaar, inspireren ze elkaar. Wonen, welzijn en zorg kunnen immers niet zonder elkaar. Het platform is een vindplaats voor kennis en innovaties. We organiseren bijeenkomsten, excursies, seminars. We agenderen thema’s. Moeten we naar aanleiding van de coronacrisis bijvoorbeeld anders gaan bouwen voor ouderen die zorg nodig hebben? Dat is een zeer actuele vraag als we ouderen in coronatijd niet meer in een isolement willen zetten.”

Trends in vastgoed

Interview met Yvonne Witter

Oprichter van
Zorgsaamwonen

Yvonne Witter was tot voor kort adviseur wonen, welzijn en zorg bij koepel-organisatie Aedes en is nu werkzaam voor platform Zorgsaamwonen.
www.zorgsaamwonen.nl

Foto: Eelkje van de Kuilen: “Het mooie aan SOR is dat ze werken vanuit de vraag: wat hebben onze huurders nodig?”



Woningwet biedt te weinig mogelijkheden voor lokaal maatwerk

“Door de wijziging van de Woningwet in 2015 zijn alle corporaties in één mal geperst, terwijl de woningsituatie in de ene stad of zelfs wijk heel anders kan zijn dan in de andere,” zegt juriste Eelkje van de Kuilen. Zij maakte in 2018 deel uit van de commissie Van Bochove die in 2018 de herziene Woningwet evalueerde. Dat gebeurde in opdracht van de corporatiekoepel Aedes. “De nieuwe Woningwet is té stringent. Het biedt corporaties als SOR te weinig mogelijkheden zijn om lokaal maatwerk te leveren.”

De aanpassing van de Woningwet in 2015 heeft ervoor gezorgd dat de corporaties zich zoals bedoeld meer op hun kerntaak zijn gaan richten: het bieden van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. “Het is wel begrijpelijk dat na de misstanden bij corporaties met riskante beleggingen en projecten de reactie van het ministerie was: terug naar de kerntaak. Daarnaast speelde ook de ontwikkeling van het strikt scheiden van wonen en zorg. Hierdoor is een nieuw soort hokjesdenken ontstaan die het voor corporaties steeds lastiger maakt om goed te kunnen werken aan nieuwe initiatieven en leefbaarheid,” zo merkt zij op.

Vage kaders

Van de Kuilen illustreert dat met een voorbeeld: “Stel dat een dementerende alleenstaande oudere steeds meer overlast veroorzaakt in een wooncomplex. Wie zorgt er dan voor dat er hulp wordt ingeschakeld? Zorg moet door een zorgpartij worden geboden, dat mag de corporatie niet doen. In zo’n geval moet je dus wel goed samenwerken met een zorgpartij.” Een corporatie mag wel bijdragen aan zogeheten woonmaatschappelijk werk. Dan kun je bijvoorbeeld in een wooncomplex een huismeester aanstellen, zoals SOR veel doet. “Mag hij bijvoorbeeld reageren op een alarmering bij een huurder of is er dan sprake van zorg? Een corporatie mag investeren in leefbaarheid en diensten leveren aan de bewoners, maar de kaders waarbinnen dat mag, zijn vaag. Voor SOR speelt dit alles heel sterk, omdat het zich specifiek op ouderen richt.”

De generatie die nu met pensioen gaat, heeft behoefte aan nieuwe woonvormen. Je ziet dat bijvoorbeeld aan het Knarrenhof, aan de opkomst van kangoeroewoningen. “Maar bij herziening van de Woningwet is er geen rekening gehouden met deze nieuwe vormen, de wet is daardoor niet erg toekomstbestendig. Er komen wel wat kleine versoepelingen, maar die bieden weinig ruimte. Het is passen en meten om als corporatie iets nieuws te kunnen doen. Het mooie aan SOR is dat ze daar echt werken vanuit de vraag: wat hebben onze huurders nodig? Blijf daar vooral mee doorgaan!”

Trends in vastgoed

Interview met Eelkje van de Kuilen

Jurist

Eelkje van de Kuilen is advocaat/juriste en partner bij advocatenkantoor AKD. Ze adviseert woningcorporaties over juridische vraagstukken.
www.akd.eu/nl



“Prettig en veilig wonen is een grondrecht voor iedereen.”

Hassan Najja



De vergrijzingsgolf zien voor
te blijven

Wethouder Zorg & Ouderen Sven de Langen

Rotterdam is één van de snelst vergrijzende steden van ons land. In 2035 wonen er naar verwachting bijna 130 duizend ouderen (65+) in de stad, een derde meer dan nu. Dat stelt de gemeente, zorgpartijen én woningcorporaties als SOR voor grote uitdagingen. Aan Sven de Langen, wethouder Zorg & Ouderen, de vraag hoe in het Rotterdamse de mouwen worden opgestroopt, en welke rol de gemeente daarbij speelt.

De grootste uitdaging voor de stad is volgens Sven de Langen te zorgen dat er binnen afzienbare tijd voldoende geschikte ouderenwoningen zijn, liefst in combinatie met een prettige en veilige woonomgeving én met mogelijkheden voor zorg naar behoefte. “Ik werk daarvoor nauw samen met mijn collega-wethouder van Bouwen & Wonen Bart Kurvers. Ik weet eerlijk gezegd niet of we de vergrijzingsgolf voor kunnen blijven, maar we proberen dat wel. SOR en andere betrokken partijen zien de urgentie en hebben de bereidheid om in actie te komen. Maar er moet veel gebeuren.”

Regisseur

De Langen ziet de rol van de gemeente op het gebied van vergrijzing vooral als die van initiatiefnemer en regisseur: “Wij vertalen het landelijke beleid, zoals ‘Langer Thuis Wonen’, naar deze stad en kijken tegelijk wat de stad zelf nodig heeft. Dat hebben we onder meer gedaan in de samenwerkingsagenda Rotterdam Ouder en Wijzer. Wij bepalen wat er nodig is aan wonen en zorg. Wij geven antwoorden op vragen als: waar wonen de ouderen nu? Hoeveel nieuwe ouderenwoningen hebben we nodig, waar hebben we ze nodig, en hoe combineren we dat met benodigde zorg en welzijn? Dat laatste geven we bijvoorbeeld vorm in ouderenhubs. We willen bestaande plekken waar al veel ouderen wonen, verder ontwikkelen tot plekken in de stad met de best mogelijke combinaties van wonen, zorg en welzijn voor ouderen. Want dat is het doel. Plekken in iedere wijk waar ouderen prettig kunnen wonen en actief mee kunnen blijven doen.” De grootste uitdaging ligt in de oude wijken, zoals Delfshaven en Feijenoord, aldus De Langen: “Daar zijn veel portiekflats zonder lift en met kleine badkamers. Eén van de ambities is dat mensen in hun eigen wijk oud kunnen worden. Dat is in die wijken een lastige opgave, daar is het het moeilijkst te realiseren. Dat vraagt ook veel van corporaties en ontwikkelaars. Die moeten de woningen toekomstbestendig zien te maken en zorgen dat er goede zorg geleverd kan worden.” >>>



Weinig armslag

De vraag is hoe de gemeente woningbouwcorporaties kan helpen om de benodigde ouderenhuisvesting te realiseren. Feit is dat SOR en veel andere corporaties op dit moment weinig financiële armslag hebben en ook moeilijk aan financiële middelen kunnen komen om de benodigde investeringen te doen. Zijn garantstellingen van de gemeente een optie? De Langen zegt er niet direct ja of nee op. Hij legt uit waarom: “Een gemeente moet bij het afgeven van een garantstelling hetzelfde bedrag achterhouden op de begroting. We hebben als Rotterdam op dit moment niet veel spek op de botten. Dat maakt het lastig om garantstellingen te doen. We zouden bovendien dan een heel andere rol krijgen als gemeente. Maar ik zeg ook niet per se nee. Want de opgave voor de komende jaren is dusdanig groot en het is soms zo lastig om geld uit de markt te halen, dat je wel iets moet. Dat geldt bijvoorbeeld bij onze kerheden en risico’s rond nieuwbouw van verpleeghuizen. We denken serieus na over de vraag hoe we mee kunnen helpen met het afdekken van de risico’s om te zorgen dat er meer verpleeghuisplaatsen komen. Daarmee geven we als stad ook een impuls aan de economie en de bouwbranche.”

Zorggat

De scheiding van wonen en zorg heeft ertoe geleid dat er een flink ‘zorggat’ is ontstaan tussen thuis en verpleeghuis. Thuis wonen lukt op zeker moment niet meer (goed). Bijvoorbeeld omdat er onvoldoende mogelijkheden zijn goede zorg te leveren (geenlift, eentekrappebadkamer).Maareen verpleeghuis is nog lang niet aan de orde. De Langen: “Vandaar dat wij als gemeente met woon- en zorgpartijen bezig zijn met de ontwikkeling van tussenvoorzieningen, nieuwe woon-zorgconcepten. De vraag is ook hier hoe we hiervoor solide financiële constructies kunnen bedenken. Wij als gemeente richten ons hierbij vooral op woonzorgvoorzieningen voor ouderen met een bescheiden inkomen en een relatief lichte zorgvraag. Daar zien we voor onszelf met name een rol weggelegd. Dan moeten we als gemeente aan de zorgkant mee helpen financieren. Daar leggen we op toe. Maar tegelijkertijd voorkomen we op die manier dat mensen (te) snel naar een verpleeghuis gaan. En verpleeghuiszorg is heel duur. Mensen met meer geld hebben veelal de mogelijkheden het zelf goed organiseren. En naarmate de zorgvraag

zwaarder wordt, is de financiering ook vaak eenvoudiger. In deze gevallen is onze hulp dus niet direct nodig.”

Het geschikt maken van sociale huurwoningen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nieuwbouw van ouderenwoningen voor bescheiden inkomens. Meer verpleeghuizen. Een groot deel van deze opgave ligt uiteindelijk op het bord van woningcorporaties in het algemeen en een categorale ouderenhuisvester als SOR in het bijzonder, vindt ook Sven de Langen. Want hoewel ouderen een groeimarkt vormen, zullen commerciële ontwikkelaars naar verwachting toch liever bouwen voor midden- en hogere inkomens. Maar, zegt De Langen: “We hebben in Rotterdam wel referentiewaarden aangegeven wat betreft type woningen en voorzieningenniveau in een wijk. Iedere ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden, anders mogen ze gewoon niet aan de gang.”

Verder kijken

De Langen daagt SOR, als huisvester met een sociaal hart, uit verder te kijken dan de (ouderen)huisvesting alleen. “We moeten slimme combinaties zien te maken van ouderenwoningen met voorzieningen voor zorg en welzijn. Denk aan een gezondheidscentrum in een seniorencomplex of in de directe omgeving. Of een ‘Huis van de wijk’ waarin je allerlei buurtactiviteiten kunt organiseren. We moeten voorzieningen bundelen en koppelen om het haalbaar en betaalbaar te houden. Het bouwen en exploiteren van dit soort ‘commercieel’ vastgoed (zgn. Niet-DAEB, red.) is onder de nieuwe Woningwet echter aan strenge restricties gebonden. Maar gezien de enorme opgave op dit gebied, verwacht ik in de toekomst een verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties voor dit soort initiatieven, en ook meer financiële armslag om hun rol goed te kunnen vervullen. Denk aan verlagen of afschaffen van de verhuurdersheffing.”

Wanneer is Sven de Langen tevreden aan het einde van zijn huidige ambtsperiode? “Als we een omslag hebben gemaakt in hoeveelheid woningen voor ouderen en nieuwe vormen van wonen en zorgvoorzieningen zijn toegenomen, in dezelfde mate als de vergrijzing groeit. Ik wil niet de wethouder zijn die zijn hele ambtsperiode achter de feiten aan heeft gelopen. De urgentie wordt gevoeld, de bereidheid is er.”

Trends in vastgoed

Interview met Sven de Langen Wethouder Zorg & Ouderen Rotterdam

“De grootste uitdaging ligt in de oude wijken, zoals Feijenoord en Delfshaven.”

www.rotterdam.nl



Het verzorgingstehuis 2.0 komt eraan

Hoe ziet de toekomst van wonen en zorg eruit? Die vraag stellen we aan Peter Alders, projectleider van de actielijn Wonen in het actieprogramma 'Langer Thuis' van het ministerie van VWS. Feit is dat de vergrijzing de komende jaren flink toeneemt. Daarmee stijgt ook de vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen, terwijl het aanbod flink achterblijft.

Het is volgens Alders belangrijk dat gemeenten samen met woningbouwcorporaties en zorgaanbieders op lokaal niveau kijken wat precies de woonzorgopgave is en hoe zij die het best kunnen invullen. Dat moeten ze samen doen met de ouderen waar het om gaat, zodat hun wensen en behoeften maximaal worden meegenomen: “Vaak bestaan er tussen betrokken partijen al contacten. Maar dit gaat verder dan vrijblijvende gesprekken. Er moet echt worden samengewerkt. Daarvoor is het nodig dat iedereen de urgentie van de opgave gaat zien. Juist dat gevoel van urgentie is de motor achter echte samenwerking.”

Eigen regie

Volgens Alders zijn er twee duidelijke ontwikkelingen als het gaat om wonen en zorg. De eerste is dat ouderen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarbij moeten ze wel kunnen rekenen op enige vorm van zorg: “Er ontstaan vanuit deze behoefte allerlei nieuwe vormen van levensloopbestendig wonen, tussen zelfstandige woning en verpleeghuis in. Je zou het een Verzorgingshuis 2.0 kunnen noemen. Zonder de lange gangen, kleine kamertjes en centrale keukens. Maar met woningen die veel beter aansluiten bij de woonwensen van ouderen, met veel meer eigen regie over eten, zorg en dagbesteding, en met gemeenschappelijke voorzieningen die zorgen voor sociale samenhang. Een trend is dat steeds meer initiatieven vanuit ouderen zelf komen, of van sociale ondernemers. Vanuit het ministerie ondersteunen we deze initiatieven met de stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Die is vooral bedoeld om de financiering rond te krijgen. Woningcorporaties kunnen deze initiatieven ondersteunen door bijvoorbeeld het proces te begeleiden, kennis te delen of een locatie beschikbaar te stellen.”

Toename

De tweede ontwikkeling is volgens Alders de stijgende vraag naar verpleeghuisvoorzieningen: “TNO heeft berekend dat er de komende decennia sprake is van een enorme toename van de vraag naar intramuraal vastgoed. Vooral omdat het aantal ouderen met cognitieve problemen zoals dementie sterk toeneemt. Woningcorporaties als SOR kunnen een belangrijke rol spelen bij het realiseren van dit soort vastgoed. Maar de financiële positie van woningcorporaties om dit te kunnen doen, wisselt nogal.”

Tot slot: de Coronacrisis heeft er volgens Alders voor gezorgd dat mensen zich nog meer bewust zijn van hun huidige woonsituatie en zich afvragen of ze in de toekomst op deze manier willen blijven wonen: “De Coronacrisis maakt de behoefte aan contact en sociale samenhang duidelijk. Daar moeten we ons vooral op gaan richten in de ouderenhuisvesting.”

Trends in vastgoed

Interview met Peter Alders Projectleider ministerie VWS

Peter werkt aan de actielijn Wonen in het actieprogramma ‘Langer Thuis’.

www.rijksoverheid.nl/pro-gramma-langer-thuis

Foto: “Ouderen met dementie of lichamelijke problemen kunnen in hun eigen buurt blijven wonen.” (Fotografie: SOR)



Ondanks zorgvraag blijven wonen in
**vertrouwde
omgeving**

Verpleeghuis Aafje Varenoord in Ommoord

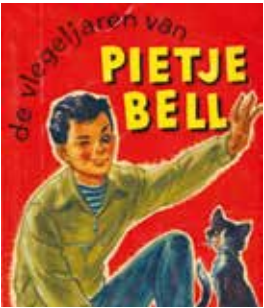
Er is steeds meer behoefte aan kleinschalige verpleegvoorzieningen in een wijk of buurt waar al relatief veel ouderen wonen. In de Rotterdamse wijk Ommoord transformeerde SOR om die reden de onderste vier verdiepingen van één van de vijf appartementengebouwen van ouderen-wooncomplex Te Hoogerbrugge tot 36 ruime verpleegkamers voor bewoners met lichamelijke problemen of dementie.

SOR verhuurt de verpleegvoorziening aan zorgorganisatie Aafje. Die heeft er sinds juli 2019 Verpleeghuis Aafje Varenoord in gevestigd. Aafje leverde al zorg in Te Hoogerbrugge en was zodoende een vertrouwde partner voor SOR. Door een verpleeghuisvoorziening in Ommoord te realiseren, kunnen ouderen met lichamelijke problemen of dementie toch in hun eigen buurt blijven wonen, als thuis wonen niet langer verantwoord of haalbaar is. Zij hoeven niet noodgedwongen naar elders te verhuizen. De partner kan in de eigen, vertrouwde woning blijven en direct in de buurt op bezoek bij zijn of haar wederhelft in het verpleeghuis.

Twee vliegen in één klap

Met het ombouwen van de vier etages van Te Hoogerbrugge 4 sloeg SOR twee vliegen in één klap: het realiseren van een verpleegvoorziening in de buurt voor ouderen én het aanpakken van de destijds hardnekkige leegstand in het ouderencomplex. De corporatie wilde graag vasthouden aan haar taak als huisvester van ouderen en niet bijvoorbeeld gezinnen gaan laten wonen in dit wooncomplex om de leegstand tegen te gaan. Zo ontstond in 2015 het idee om een aantal etages om te bouwen tot verpleegvoorziening. Daarvoor moesten wel diverse bewoners naar elders in het gebouw verhuizen, of naar een van de andere gebouwen. Dat ging niet zonder slag of stoot, maar uiteindelijk is het gelukt. De verbouwing duurde ongeveer negen maanden, waarbij werd geprobeerd de overlast voor de huurders in de hogere etages zo veel mogelijk te beperken.

Bij de ingebruikname van het verpleeghuis waren direct alle appartementen bezet. Ongeveer de helft van de nieuwe bewoners woonde al in Te Hoogerbrugge. De andere helft kwam uit Ommoord of elders uit Rotterdam. Bewoners uit Te Hoogerbrugge hebben bij een indicatie voor het verpleeghuis voorrang op ouderen van buiten. Daarmee kunnen SOR en Aafje garanderen dat de huurders van SOR daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de verpleegvoorziening mocht dat nodig zijn.



De ZorgButler in het Pietje Bell Huis

Het Pietje Bell Huis is een wooncomplex van SOR met een bijzondere woon-zorgformule: De Zorgbutler. Het resultaat: een veilig, prettig en betaalbaar thuis voor ouderen die zichzelf vaak nog prima weten te redden, maar af en toe wel wat hulp kunnen gebruiken. Zowel op sociaal, maatschappelijk als medisch gebied.

Het door het kabinet ingezette beleid van scheiden wonen en zorg komen traditionele verzorgingshuizen in Nederland op termijn leeg te staan. Ouderen blijven langer thuis wonen en moeten zelf hun zorg gaan inkopen. Met de transformatie van het voormalige verzorgingshuis De Schutse tot Pietje Bell Huis laat SOR zien dat deze ontwikkeling prachtige mogelijkheden biedt. SOR neemt hierbij het wonen voor zijn rekening, de Zorgbutler de zorg.

Wat maakt de ZorgButler zo bijzonder?

Ondernemerschap is de belangrijkste troef in het succes van de woon-zorgformule ZorgButler in het Pietje Bell Huis. Aan het hoofd van een ZorgButler staat een BIG-geregistreerde verpleegkundige. Hij of zij wordt ondersteund door een team van medewerkers die bij hem of haar in dienst zijn. De Zorgbutler organiseert en faciliteert de zorg. De zorgondernemer kan zich richten op wat hij het liefste doet: goede maatschappelijke en medische zorg leveren, waarbij de mens centraal staat. In zijn of haar werk wordt hij niet gehinderd door meerdere managementlagen en allerlei rapportageverplichtingen.

Bewoners kopen via hun PGB bij de ZorgButler de zorg in die zij nodig hebben. Daarnaast faciliteert de ZorgButler hotelmatige diensten, zoals gezamenlijk eten, koffie, thee en een drankje voor het eten. De Zorgbutler heeft hiervoor de beschikking over een gezamenlijke woonkamer, waar tien tot vijftien bewoners gebruik van kunnen maken. Ook kunnen de bewoners gebruik maken van nachtaanwezigheid. De huur van de woning betaalt de bewoner apart, uit zijn AOW, en eventueel zijn pensioen.

Hoe is het verder geregeld?

De ZorgButler is een franchiseformule van zorgformule-ontwikkelaar De Drie Notenboomen. De Zorgbutler gaat met deze organisatie een meerjarige franchiseovereenkomst aan en richt daarvoor zijn eigen VOF op. Hij of zij maakt als Zorgbutler gebruik van de ondersteunende diensten van De Drie Notenboomen (administratie, website, klachtenafhandeling, handboek), en betaalt daarvoor jaarlijks een franchisefee. SOR en de Zorgbutler zorgen er in het Pietje Bell Huis voor dat bewoners fijn en veilig wonen, in een unieke omgeving, met zorg op maat. Het Pietje Bell Huis past daarmee uitstekend in de missie van SOR, een thuisgevoel voor iedereen!



Foto links: Uitnodiging voor de feestelijke opening / Foto rechts: Onthulling van het nieuwe logo op het pand in Hoogvliet (Fotografie: archief SOR)



Siloam loopt voorop bij ontwikkeling ouderenhubs

Wat doe je als een zorgorganisatie zich deels terugtrekt uit je woon-zorgcomplex? SOR kwam in 2017 voor die vraag te staan in Siloam, een complex van honderd appartementen in Rotterdam Hoogvliet-Zuid. De tweede en derde etage kwamen vrij, evenals de centrale ontmoetingsruimte op de begane grond. SOR ging niet bij de pakken neerzitten en zocht een nieuwe invulling.

De woningcorporatie ging op zoek naar nieuwe samenwerkingspartners die gezamenlijk wonen, welzijn en zorg in Siloam wilden vormgeven. De inzet was om in één woongebouw diverse woonvormen en leefsituaties te realiseren. Uiteindelijk lukte het om partijen met verschillende belangen bijeen te brengen, vanuit één gemeenschappelijk belang: het creëren van een thuisgevoel voor iedereen.

Ontmoetingsruimte
Het resultaat: op 25 september 2019 werd de vrijgekomen ontmoetingsruimte officieel heropend onder de naam 'De Blauwe Zalm'. Het is een samenwerking tussen SOR, als eigenaar van het woongebouw, en de zorg- en welzijnsorganisaties Lelie zorggroep, Pameijer, DOCK en Zorgcocon. Naast deze partijen speelde de huurders-bewonerscommissie van Siloam een belangrijke rol bij de invulling van de activiteiten in de ontmoetingsruimte. Die variëren van talencursussen tot klaverjassen en van koffieochtenden tot yoga. Er is een bar waar bewoners koffie, broodjes en soep kunnen bestellen. De ontmoetingsruimte-nieuwestijl is niet exclusief bedoeld voor de diverse bewonersgroepen van Siloam, maar heeft via welzijnsorganisatie DOCK ook een functie gekregen als 'Huis van de Wijk'. Hier kunnen bewoners uit de buurt samenkomen.

Het is uniek voor SOR dat het samen met marktpartijen en verschillende huurders invulling kan geven aan de ontmoetingsruimte. Er is bijvoorbeeld vanuit Aedes en de gemeente Rotterdam belangstelling voor dit concept. De naam 'De Blauwe Zalm' refereert aan de naam van de wijk waarin Siloam ligt: Zalmplaat. Het blauw is een knipoog naar de typerende blauwe panelen van het gebouw.

Foto: Een heerlijke ontmoetingsplek, midden in de wijk (Fotografie: archief SOR)



Nieuwe woonvormen
Parallel aan het zoeken naar een nieuwe invulling voor de ontmoetingsruimte ging SOR samen met de andere partijen ook aan de slag om op de vrijgekomen etages nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Pameijer biedt in het complex nu woonruimte aan mensen met psychosociale of psychiatrische problemen en aan mensen met een (licht) verstandelijke beperking. Zorgcocon zet zich in voor kleinschalig wonen voor ouderen met een Caribische achtergrond. Samen met de 'gewone' SOR-bewoners (50+) biedt Siloam nu dus huisvesting, (verpleeg)zorg én welzijn voor heel uiteenlopende groepen. Daarmee geeft SOR actief vorm aan inclusiviteit en diversiteit.

“HUB’s realiseren in de Rotterdamse wijken; bereikbare ouderen-voorzieningen, waarin wonen, welzijn en zorg worden samengebracht.”

Voorbeeldfunctie
De nieuwe invulling van Siloam blijkt vooruit te lopen op het plan van gemeente Rotterdam om zogenoemde HUB’s in wijken te realiseren: goed toegankelijke en bereikbare centrale ouderenvoorzieningen, waarin wonen, welzijn en zorg worden samengebracht. Met de intensieve samenwerking van partijen, de inclusiviteit en diversiteit van de bewoners kan Siloam als mooi voorbeeld voor de markt dienen.

Foto links: Victor Burger / Foto midden: Corstiaan Verweij (Fotografie: Thiemi Higashi)
Foto rechts: Zonnepanelen op bestaande bouw in Rotterdam



Risicoprofiel zorgvastgoed vraagt om zorgvuldige afwegingen

Nieuwe contracten tussen corporaties en zorgpartijen, vanuit de overheid opgelegde investeringen in het verduurzamen van gebouwen, een andere vergoedingssystematiek van zorghuisvesting. Het heeft allemaal invloed op het risicoprofiel van zorgvastgoed. Zorgvuldige afwegingen tussen financieel en maatschappelijk rendement bij dit type vastgoed worden daarmee steeds belangrijker. Dat stellen Victor Burger en Corstiaan Verweij van Finance Ideas. Dit bedrijf ondersteunt woningcorporaties en zorginstellingen bij het realiseren van hun toekomstplannen.

Mogelijkheden zorgvastgoed

Interview met Victor Burger en Corstiaan Verweij Finance Ideas

Corstiaan is adviseur institutionele beleggers en woningcorporaties en Victor is algemeen directeur en senior adviseur woningcorporaties.

Sinds de introductie van het scheiden van wonen en zorg, is waar te nemen dat corporaties en zorgpartijen nieuwe contracten met elkaar aangaan. Zorginstellingen lopen meer risico, omdat de vergoeding voor het door hun gebruikte vastgoed niet langer direct is gekoppeld aan de bouwkosten, maar mede afhangt van de bezettingsgraad. De ‘ideale’ contractvorm verschilt per situatie, stelt Burger. “Als een zorgpartij voor tien jaar gegarandeerd zwaardere zorg wil verlenen in een heel gebouw van een corporatie, ga je een ander contract aan dan dat je in dat gebouw in een aantal appartementen lichtere zorg verleent. Je moet als corporatie en zorgpartij een beetje kunnen meebewegen met elkaar en kijken waar elkaars belangen liggen.”

Mengvormen

Daarom zie je volgens Verweij steeds vaker mengvormen in contracten, waarbij een deel van een complex voor 5 of 10 jaar wordt gehuurd en waar het risico voor leegstand bij de zorgverlener ligt, en een deel flexibel is waar bij leegstand het appartement weer snel beschikbaar is voor de corporatie: “Het is steeds meer maatwerk.”

De kwaliteit van zorgvastgoed heeft nu nog geen directe relatie met de bekostiging van de zorgpartij, maar dat gaat vermoedelijk veranderen. Verweij: “De Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) stelt jaarlijks het tarief vast dat zorgverleners in rekening mogen brengen bij zorgverzekeraars. Een onderdeel van dat integrale tarief is de zogeheten normatieve huisvestingscomponent (NHC). Dat deel dient als vergoeding voor de vervanging, bouw en

Foto: Wat merken de bewoners uiteindelijk van verduurzaming in een gebouw als Het Facet (bouwjaar 2012) in Krimpen aan den IJssel? (Fotografie: SOR)



onderhoud van het vastgoed. De hoogte van het algemene tarief is onderhandelbaar, maar van de NHC nog niet. Binnen enkele jaren zal er naar verwachting ook differentiatie komen in deze component. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat een zorgverlener, die niet investeert in de kwaliteit van het zorgvastgoed, straks een lager NHC-tarief kan uitonderhandelen met de zorgverzekeraars. Als er sprake is van een huursituatie, kan - als gevolg van een tariefkorting - de betaalbaarheid van de huur onder druk komen te staan. Dit kan aanleiding zijn om als woningcorporatie en zorginstelling met elkaar in gesprek te gaan. In de NHC komt waarschijnlijk ook meer ruimte voor verschillen per regio.”

“In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland, dus ook zorgvastgoed, energieneutraal zijn. De vraag is of dat haalbaar is.”

Onrendabel

Investeren in duurzaamheid van zorgvastgoed door woningcorporaties vraagt om een zorgvuldige afweging tussen financieel en maatschappelijk rendement, stelt Burger. “Uit het recente rapport ‘Opgaven en middelen corporaties’ van enkele ministeries en Aedes blijkt dat investeren in het verduurzamen van woningen en gebouwen financieel helaas heel onrendabel is. In 2050 moeten alle gebouwen, dus ook zorgvastgoed, in Nederland energieneutraal zijn. De vraag is of dat voor bestaande gebouwen haalbaar is. Misschien moet je in plaats daarvan dan slopen en nieuw bouwen. Of corporaties daarvoor voldoende financiële middelen hebben, is nog maar de vraag.”

Onze huurders

zijn onze vaders, moeders, tante of buurvrouw

Directeur-bestuurder SOR, Hassan Najja

Wonen, zorg en welzijn. Volgens Directeur-bestuurder Hassan Najja van Stichting Ouderhuisvesting Rotterdam (SOR) zijn ze onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zeker voor de doelgroep waar SOR zich op richt: 50-plussers met een bescheiden inkomen. Hij zoekt met zijn woningcorporatie nadrukkelijk de ruimte om deze elementen met elkaar te verbinden. Maar de nieuwe Woningwet en het scheiden van wonen en zorg maken het er niet eenvoudig op. Een vraaggesprek over de weg van droom naar daad.

De missie van SOR is 'Een thuisgevoel voor iedereen'. Waarin komt dat tot uiting?

Vooral in wijze waarop we naar onze huurders kijken. Het zijn mensen die onze vader, onze moeder, onze buurvrouw of tante zouden kunnen zijn. Met deze gedachte in ons achterhoofd, werken we aan onze missie. De huismeesters en gastvrouwen in onze wooncomplexen doen dat. Ik beschouw ze als onze belangrijkste werknemers. Zij kunnen in hun werk maximaal bijdragen aan het thuisgevoel, aan een veilige en prettige woonomgeving. Ze houden een vinger aan de pols, kijken hoe het met onze huurders gaat. De huurders betrekken we ook actief bij ons werk, onder meer via ons huurdersplatform. Die zijn bij ons kind aan huis, daar zijn we voortdurend mee in gesprek. Want wie weten nu beter wat hun thuisgevoel is dan zichzelf?

En hoe ziet dat thuisgevoel er fysiek uit?

Om te beginnen in de wijze waarop we onze complexen hebben ingericht. Het begint in de woningen zelf. Die maken we toekomstbestendig. Je kunt er blijven wonen, ook als je op enig moment afhankelijk wordt van een rolstoel of rollator. Ook de ruimten eromheen zijn ruim opgezet. En er is in onze wooncomplexen altijd een ontmoetingsruimte. Maar ook de directe omgeving nemen we erin mee. We werken in de grote stad, in Rotterdam. Maar we nemen kleinschaligheid, de gemeenschapszin als uitgangspunt. We proberen in en om onze complexen veilige en prettige leefgemeenschappen te creëren. Niet door er een soort gated communities van te maken, maar door verbinding te maken met de wijk en door wonen te combineren met twee andere zaken die je daar niet los van kunt zien: zorg en welzijn. >>>

Foto: Hassan Najja: “Ik geloof in waarden als ‘integraal’ en ‘samen’.”
(Fotografie: Paul Tuinte)



>>> De Coronacrisis heeft laten zien hoe belangrijk onze doelgroep is en hoe ze soms worden vergeten. Maar de ouderen zijn nu meer zichtbaar dan ooit.

Wat is jullie grootste uitdaging?

Wij lopen als categorale corporatie voor ouderen aan tegen het feit dat we in Nederland met de zogenoemde extra-muralisering wonen, zorg en welzijn administratief uit elkaar hebben getrokken. En dat terwijl ze zo bij elkaar horen, zeker voor de groeiende groep ouderen in ons land. Daarbij heeft de aangepaste Woningwet ervoor gezorgd dat er momenteel nauwelijks speelruimte is om die verbinding weer te herstellen. Bijvoorbeeld door de plinten van onze complexen te verhuren aan aanbieders van producten en diensten die daaraan een bijdrage aan kunnen leveren. Dat is onder de nieuwe wet al snel een branchevreemde activiteit. We breken ons hoofd over de vraag hoe we dat weer bij elkaar kunnen brengen, want tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren. Dat schreef Willem Elschot al in 1910, nota bene in Rotterdam.

Zit jullie nog meer in de weg?

De bovengenoemde ontwikkelingen pakten voor ons nadelig uit. Door de aanpassing van de Woningwet verloren we onze speciale status als ouderenhuisvester. En naar normale corporatiemaatstaven vormden we ineens een financieel risico. De scheiding van wonen en zorg leidde er bovendien toe dat er bij toezichthouders twijfel begon te ontstaan over de waarde van al ons zorgvastgoed. Men was bang dat zorgorganisaties ineens massaal de sleutels van hun verzorgingshuizen kwamen inleveren. Maar het tegendeel blijkt het geval: er staan nieuwe, innovatieve zorgondernemers op waarmee we graag werken aan nieuwe woon-zorgconcepten, zoals de Zorgbutler. Helaas hebben we door de genoemde ontwikkelingen op dit moment weinig financiële speelruimte voor nieuwe initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We staan onder verscherpt toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties en onder bijzonder beheer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW. Maar wij zitten n een groeimarkt: er komen steeds meer ouderen, en die hebben vaak behoefte aan wonen met extra service, zorg en welzijn. Toezichthouders focussen vanuit hun

natuur vooral op risico's en kijken in mijn beleving te weinig naar kansen. Overigens: de vijf continuïteitsratio's die de WSW hanteert bij de risicobeoordeling staan voor SOR inmiddels weer allemaal op groen.

Wat moet er gebeuren? Welke kansen liggen er?

Stap één is: het besef dat wonen, welzijn en zorg bij elkaar horen. Deze 'zuilen' moeten veel meer met elkaar optrekken. Zie het als een geheel. Ik geloof in woligheid, in waarden als 'integraal' en 'samen'. Daar begint het mee, maar je moet het wel handen en voeten geven. Het moet structuur krijgen. Toen ik aantrad als directeur bij SOR heb ik alle belangrijke vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsorganisaties uit de stad uitgenodigd voor wat ik noemde 'een ongemakkelijke lunch'. Nou, ongemakkelijk was het, want er waren veel mensen die met dezelfde dingen bezig waren en elkaar daar voor het eerst troffen. We zoeken nu met elkaar de ruimte om dingen weer samen te brengen. We moeten samen de puzzel maken. Elke zuil heeft zijn eigen puzzelstukje in handen, maar je bent met elkaar verantwoordelijk voor de hele puzzel. En het begint te kantelen. De ministeries die verantwoordelijk zijn voor Wonen, Zorg en Welzijn spreken weer met elkaar. In het huidige Rotterdamse gemeentebestuur trekken de wethouders voor wonen en zorg met elkaar op. Dat is jaren niet gebeurd.

Waar haalt u in uw werk als directeur inspiratie uit?

Uit boeken die ik als kind veel las, over de twee Pietjes. De eerste is Pietje Puk. Hij is de postbode van Keteldorp, een klein overzichtelijk dorpje waar iedereen elkaar kent. Pietje is de vriend van alle kinderen en staat altijd voor anderen klaar. Het gaat natuurlijk allemaal over gemeenschapszin, oog hebben voor elkaar en er voor elkaar zijn. De andere is Pietje Bell, de bekende schoenmakerszoon uit Rotterdam. De schrijver, Chris van Abkoude, schreef voor het eerst vanuit het kind. Kortom: het gaat erom dat je je inleeft in het perspectief van een ander, on ons geval onze huurders. En een 'Pietje Bell' kennen we ook als iemand die de boel een beetje opschudt, iemand die zijn eigen pad uitstippelt en zich niet direct laat beknotten door wetten en regels. Ook dat ligt me aan het hart. Zoeken naar de ruimte, ook al lijkt die er op het eerste gezicht niet te zijn.

Mogelijkheden
zorgvastgoed

Interview met
Hassan Najja
Directeur-bestuurder
Stichting Ouderenzorg
Rotterdam

“In het huidige Rotterdamse gemeentebestuur trekken de wethouders wonen en zorg weer met elkaar op. Dat is jaren niet gebeurd.”

Foto: Zorgcentrum Rubroek in Crooswijk



Een hart en een ziel moet er in

Midden in het Rotterdamse Crooswijk ligt zorgcentrum Rubroek. Hier biedt zorgorganisatie Middin verpleeghuiszorg aan ongeveer 150 ouderen. Het gebouw wordt gehuurd van SOR. Het zorgcentrum ligt aan een rustige singel, maar de drukte en gezelligheid van de stad zijn nooit ver weg. Dat geeft Rubroek zijn geheel eigen sfeer, aldus Middin-wond-verpleegkundige Henny Schrijver. Maar het gebouw uit 1976 kan volgens haar wel een functionele facelift gebruiken.

Als wondverpleegkundige is Henny Schrijver gespecialiseerd in het behandelen en verzorgen van lastige wonden: “Kwetsbare ouderen hebben vaak complexe wonden die maar moeizaam genezen. Denk aan doorligplekken of chronische wonden door andere ziektebeelden. In dat geval kan men een beroep op mij doen.”

Mattenklopper

Rubroek heeft een unieke sfeer, maar het voldoet volgens Henny Schrijver niet meer geheel aan de eisen van deze tijd: “Kijk, vroeger klopte je je kleed uit met een mattenklopper. Daarmee kan het natuurlijk nog steeds. Maar tegenwoordig zijn er hele goede stofzuigers waarmee het allemaal veel eenvoudiger, lichter en sneller gaat. Zo is het eigenlijk ook met Rubroek. De gangen en deuren zijn aan de smalle kant. De woningen zijn vrij klein, zodat mensen maar beperkt ruimte hebben voor hun eigen spulletjes. Bewoners hebben ook vaak geen eigen slaapkamer, zodat ze alles in één ruimte moeten doen. De liften zijn maar net ruim genoeg voor een bed of een brancard. En we hebben er maar twee, dus bij een activiteit is het aansluiten in de rij voor de lift.”

Ruim opgezet

Over de vraag hoe haar woonzorgcomplex eruitziet, hoeft Schrijver niet lang na te denken: “Het is ruim opgezet, zodat mensen met rolstoelen en rollators zich makkelijk door het gebouw en in hun eigen woning kunnen bewegen. Er zijn grote toiletten en badkamers, waar je makkelijk zorg kunt verlenen. En de mogelijkheden van Domotica, huisautomatisering, worden optimaal benut. Er hangen camera's zodat je vanuit een centrale plek goed overzicht hebt over alles wat er in en om het gebouw gebeurt. Dat biedt veiligheid aan de bewoners en het personeel. En dat is - in een grote stad als Rotterdam - geen overbodige luxe. Verder kun je denken aan automatische liften, die gekoppeld zijn aan de pasjes van bewoners. Zo kunnen er geen ongenode gasten in de lift stappen. Architecten en bouwers denken natuurlijk goed na als ze een woonzorgcomplex bouwen of renoveren. Maar in de praktijk pakken zaken soms toch net even anders uit. Mijn tip: betrek bewoners en verzorgende bij dit proces. En oh ja: modern en strak is prima. Maar niet steriel. Er moet wel een hart en een ziel in het gebouw.”

Mogelijkheden
zorgvastgoed

Interview met
Henny Schrijver
Wondverpleegkundige

“Het ideale woonzorgcomplex is ruim opgezet, met voldoende ruimte om te bewegen met een rollator of rolstoel.”



‘De Dienstbode’ brengt de ziel terug in de sociale huurflats

Ouderen met een lichte zorgvraag die in hun eigen, vertrouwde huurflat klokje rond thuiszorg kunnen krijgen door een vast team van zorgmedewerkers. Zorgorganisatie Aafje maakt het mogelijk met ‘De Dienstbode’. Woningcorporaties zoals SOR zijn enthousiast. Buck is bestuursvoorzitter van Aafje, een grote zorgorganisatie in Rotterdam en de Drechtsteden.

Met De Dienstbode biedt Aafje volgens Buck een alternatief voor het verdwijnen van de klassieke verzorgingstehuizen in de afgelopen jaren: “Nu ontvangen ouderen in sociale huurflats iedere dag een beetje zorg. Eerst 's ochtends en dan 's avonds weer. De rest van de dag brengen ze vaak alleen door. Medewerkers van thuiszorgorganisaties rijden af en aan, maar er is weinig sociale samenhang. Met De Dienstbode brengen we de ziel terug in sociale huurflats waar veel ouderen wonen. Via dit concept kunnen mensen met een lichte zorgvraag in hun vertrouwde omgeving blijven en er dag en nacht gebruik maken van de zorgen de hoteldiensten van een zelfstandig team zorgprofessionals. Deze mensen zijn eigen baas, en opereren als ondernemer, tevens verpleegkundige, onder de vleugels van Aafje Coöperatie. We hebben hiervoor maar weinig nodig van een woningcorporatie: één woning in de flat die we omtoveren tot de plek van waaruit de zorg wordt geboden en die ook dienstdoet als ontmoetingspunt voor de cliënten. Daar kunnen mensen koffiedrinken of een krantje lezen.”

Van hot naar her

De voordelen van het concept zijn legio, aldus Buck: ouderen die iedere dag zorg en hulp krijgen van een vast dienstbode-team en sociale samenhang. En niet te vergeten: een mooi en prettig werkklimaat voor zorgmedewerkers, die niet meer van hot naar her hoeven te rijden voor tien minuten zorg, maar zich echt kunnen verbinden met hun cliënten. “We hebben dit idee besproken met veel woningcorporaties, waaronder SOR. Iedereen reageert enthousiast. En volgens ons kan het uit: als veertig personen in een flat via PGB deelnemen aan De Dienstbode, is het al levensvatbaar. Voor de huurder/cliënt is het niet duurder dan nu.” Aafje huurt enkele zorggebouwen van SOR, maar heeft ook zorgvastgoed in eigen bezit. Buck: “We zijn enkele jaren geleden een groot renovatieprogramma gestart ter waarde van 100 miljoen euro om ons zorgvastgoed aan te passen aan de huidige wensen en behoeften van ouderen. Daarbij moet je denken aan rolstoeltoegankelijke badkamers en wc's, bredere gangen, stallingsmogelijkheden voor scootmobielen, plafondtilliften en dergelijke. We zien na een renovatie direct dat de woontevredenheid omhooggaat. Maar tevens dat het werkklimaat voor onze medewerkers sterk verbetert. En dat vinden we ook heel belangrijk. Ik hoop dat SOR zijn ambitie 'Een thuisgevoel voor iedereen' vasthoudt en dat het ze lukt om hun financiële slagkracht daarmee in overeenstemming te brengen, zodat ze verouderde gebouwen weer helemaal van deze tijd kunnen maken. Ik heb er vertrouwen in dat ze dat gaat lukken.”

Mogelijkheden zorgvastgoed

Interview met
Guy Buck
Bestuursvoorzitter
Zorgorganisatie Aafje

“Bewoners kunnen dag en nacht gebruik maken van de zorg- en hoteldiensten van een zelfstandig team zorgprofessionals.”

www.aafje.nl



Zorgvastgoed vormt voor SOR een sterke troef

Zorgvastgoed is voor institutionele beleggers zeker een interessante investering, want een groeiende groep ouderen doet er een beroep op. “De overheid wil weliswaar dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, maar er zullen waarschijnlijk steeds meer ouderen naar ouderenwooncomplexen verhuizen waar ze een laagdrempelige toegang hebben tot zorgverlening als dat nodig wordt.” Dat zegt Arno Panis, directeur van en adviseur bij de Rebel Group.

Vastgoed is voor grotere beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars interessant als het voldoende omvang heeft, aldus Panis. “Deze institutionele beleggers kijken vaak naar voorspelbaarheid van rendementen op de langere termijn.” Daarnaast beïnvloedt de ligging van wooncomplexen hun aantrekkelijkheid voor investeerders, stelt Panis. “Landelijk gezien is het voor een belegger interessanter om te investeren in Rotterdam dan in Oost-Groningen. Het potentieel aan huurders is in de Randstad nu eenmaal veel groter dan in een krimpregio. En uiteraard dragen voorzieningen rond wooncomplexen, zoals goed OV en winkels bij aan de aantrekkelijkheid voor de bewoners.”

Goed management

Voor beleggers is goed management van vastgoed ook van groot belang. Is de bezettingsgraad van de woningen bovengemiddeld? Is het onderhoud op orde, is de energievoorziening duurzaam, is het binnenmilieu gezond? Panis: “Het welzijn en de tevredenheid van de huurders dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van het vastgoed als belegging. Dat geldt misschien nog wel sterker voor zorgvastgoed. Daarmee heeft SOR een sterke troef in handen.”

Innovativiteit

Technologische innovaties worden steeds meer toegepast in woningen. Denk aan domotica. Bewegingsmelders en alarmeringssystemen worden al veel gebruikt. Volgens Panis valt hier voor de publieke woningsector nog wel iets te winnen: “Je ziet nu een boom in digitale communicatie, stevig aangejaagd door de coronacrisis. Zorg op afstand neemt een hoge vlucht; we beeldbellen met de huisarts. De mate van innovativiteit en het managen hiervan bepalen mede de waarde van vastgoed. De private sector is hier vaak wat verder mee dan de publieke.”

Als zorg steeds meer op afstand kan worden geboden, kun je je afvragen of specifiek zorgvastgoed nog wel nodig is. Panis ziet ondanks deze ontwikkeling wel degelijk kansen. “Door het tekort aan gezinswoningen neemt de druk op één- en tweepersoonshuishoudens - dat zijn vaak ouderen - toe om van gezinswoningen te verhuizen naar kleinere woningen. Een aanbod met een goede kwaliteit kleinere woningen inclusief een eventueel zorgaanbod naar keuze, is dan een uitkomst. Kortom: er blijft voor dit soort zorgvastgoed zeker een markt.”

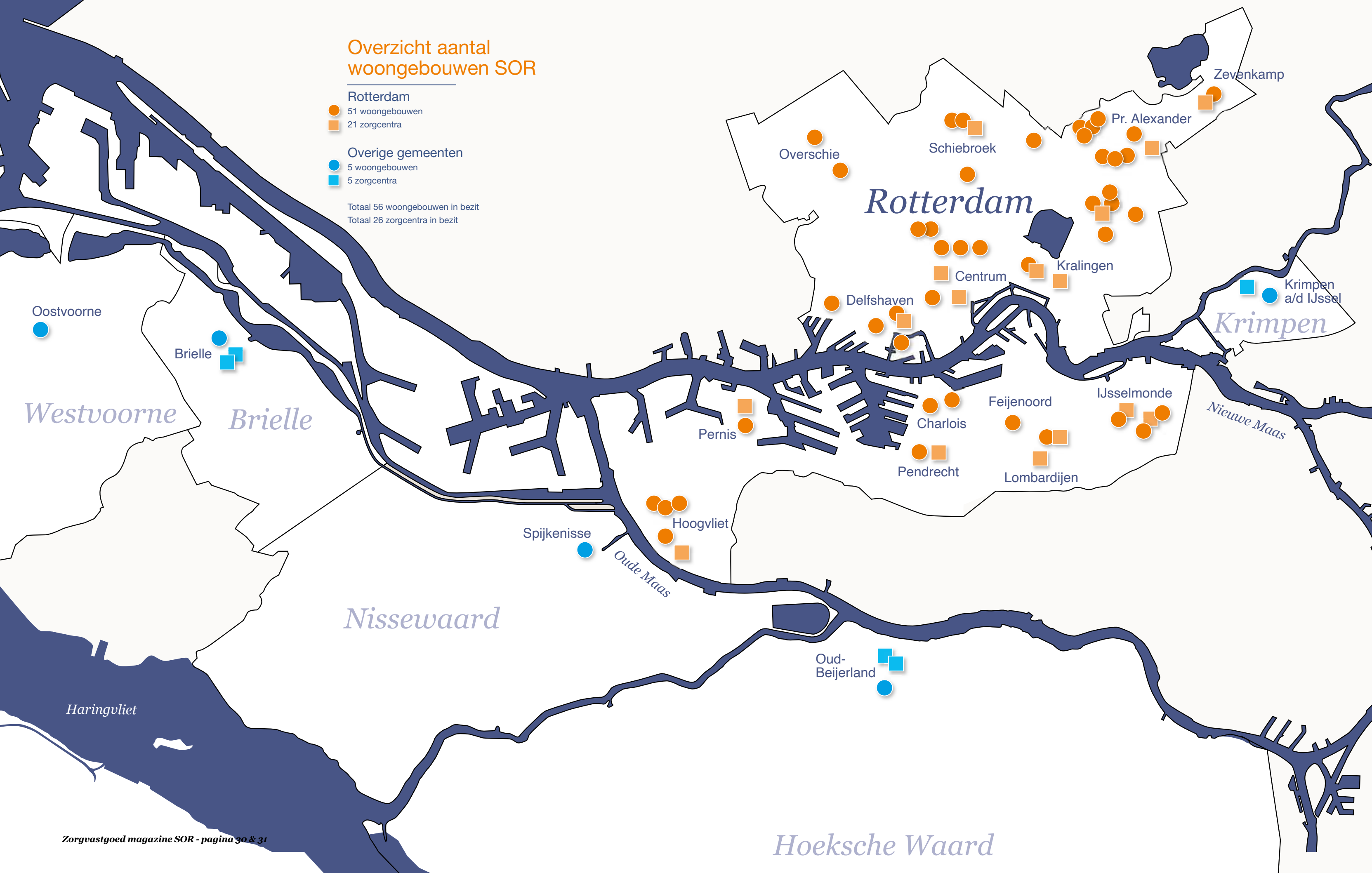
Mogelijkheden zorgvastgoed

Interview met
Arno Panis
Directeur Rebel Group

Arno houdt zich voorname-lijk bezig met kapitaals-vraagstukken op het scheidsvlak tussen publiek en privaat. Hij adviseerde o.m. bij de financiering van de nieuwbouw van het Prinses Máxima Centrum.

Overzicht aantal
woongebouwen SOR

- Rotterdam
- 51 woongebouwen
 - 21 zorgcentra
- Overige gemeenten
- 5 woongebouwen
 - 5 zorgcentra
- Totaal 56 woongebouwen in bezit
- Totaal 26 zorgcentra in bezit





Borgsate Rotterdam	Bouwjaar:	1965
	Opgeknapt:	1993
	Eenheden:	173
	Oppervlak bvo:	10.832
Zorgpartij: Laurens		



De Burcht Rotterdam	Bouwjaar:	1964
	Eenheden:	105
	Oppervlak bvo:	8.353
	Zorgpartij: Lelie Zorggroep	



Rubroek Rotterdam	Bouwjaar:	1975
	Eenheden:	140
	Oppervlak bvo:	10.117
	Zorgpartij: Middin (vanaf 2021 Laurens)	



De Nieuwe Plantage Rotterdam	Bouwjaar:	1981
	Renovatie:	2018
	Eenheden:	92
	Oppervlak bvo:	7.570
Zorgpartij: Aafje		



Meerweide Rotterdam	Bouwjaar:	1968
	Eenheden:	145
	Oppervlak bvo:	12.072
	Zorgpartij: Stichting Sonneburgh	



Blijddorp Rotterdam	Bouwjaar:	1973
	Eenheden:	97
	Oppervlak bvo:	8.238
	Zorgpartij: Laurens	



Catharina Gasthuis Brielle	Adres:	Slagveld 37	Zorginfra:	Restaurant	Eenheden:	58
	Zorgpartij:	Catharina Stichting	Bouwjaar:	1983	Oppervlak bvo:	4.461
	Typering:	Verpleging	Renovatie:	2021		



Atrium Rotterdam	Bouwjaar:	1961
	Eenheden:	70
	Oppervlak bvo:	5.317
	Zorgpartij: Lelie Zorggroep	



Vijf Havens Rotterdam	Bouwjaar:	1999
	Eenheden:	106
	Oppervlak bvo:	8.871
	Zorgpartij: Aafje	



Havenlicht Pernis R'dam	Bouwjaar:	1964
	Renovatie:	2018
Zorgpartij:	Eenheden:	44
Stichting Sonneburgh	Oppervlak bvo:	4.002



Koningshof Rotterdam	Opgeknapt:	2016
	Eenheden:	106
Zorgpartijen:	Oppervlak bvo:	6.500
Aafje & Zuidwester		



Ravenswaard Rotterdam	Bouwjaar:	1972
	Eenheden:	118
Zorgpartij:	Oppervlak bvo:	7.631
Stichting Sonneburgh		



Siloam Hoogvliet R'dam	Bouwjaar:	1974
	Eenheden:	60
Zorgpartijen: Lelie Zorggroep, Zorgcocon & Pameijer	Oppervlak bvo:	5.000



Sonneburgh Rotterdam	Bouwjaar:	1981
	Renovatie:	2018
Zorgpartij:	Eenheden:	92
Stichting Sonneburgh	Oppervlak bvo:	7.570



Leemgaarde Oostvoorne	Bouwjaar:	2004
	Eenheden:	12
Zorgpartij:	Oppervlak bvo:	690
Catharina Stichting		



Het Facet VV Krimpen a/d IJssel	Adres:	Patrijzenstraat 57	Zorginfra:	Restaurant	Eenheden:	57
	Zorgpartij:	Lelie Zorggroep	Bouwjaar:	2012	Oppervlak bvo:	4.769
	Typering:	Verpleging				



De Schans Rotterdam	Bouwjaar:	2009
	Eenheden:	50
Zorgpartij:	Oppervlak bvo:	4.587
Laurens		



De Regenboog Rotterdam	Bouwjaar:	1907
	Opgeknapt:	2009
Zorgpartij:	Eenheden:	7
Lelie Zorggroep (palliatief)	Oppervlak bvo:	482



Marthalaan Hoogvliet Rotterdam	Bouwjaar:	2008
	Eenheden:	14
Zorgpartij: Humanitas	Oppervlak bvo:	1.523



Hoeve Dijkzicht Oud-Beijerland	Bouwjaar:	1875
	Renovatie:	2016
Zorgpartij: Zuidwester	Eenheden:	19
	Oppervlak bvo:	1.233



Oranjehof Rotterdam	Bouwjaar:	2009
	Eenheden:	106
Zorgpartij: Lelie Zorggroep	Oppervlak bvo:	3.657



Alver Hoogvliet R'dam	Bouwjaar:	1975
	Renovatie:	2016
Zorgpartij: Argos	Eenheden:	106
	Oppervlak bvo:	4.875



Pietje Bell Huis R'dam	Bouwjaar:	1969
	Renovatie:	2016
Zorgpartij: De Drie Notenboomen	Eenheden:	138
	Oppervlak bvo:	11.420



Varenoord Rotterdam	Bouwjaar:	1994
	Renovatie:	2019
Zorgpartij: Aafje	Eenheid:	36
	Oppervlak bvo:	2.430



De Gravin Oud-Beijerland	Adres:	Gravinnelaan 1	Zorginfra: Restaurant	Eenheden: 42
	Zorgpartij:	Zorgwaard		
	Typering:	Verpleging	Bouwjaar: 2012	Oppervlak bvo: 3.003



Kristal Rotterdam	Bouwjaar:	2008
	Eenheden:	20
Zorgpartij: Humanitas	Oppervlak bvo:	1.200

Zorg- vastgoed

voor ouderen is één van de kerntaken
van een corporatie

Bert Moormann, bestuurder woningcorporatie Domesta

“Betaalbare huisvesting voor ouderen is één van de kerntaken van een woningcorporatie. Daarvoor moet je wel ondernemend willen zijn.” Dat stelt Bert Moormann, bestuurder van Domesta. Deze woningcorporatie verhuurt zo’n 10 duizend woningen in de gemeenten Emmen, Hogeveen en Coevorden. Twintig procent daarvan, zo’n tweeduizend woningen, is bestemd voor ouderen. Het betreft 800 intramurale appartementen in vijftien woonzorgcomplexen en 1.200 zelfstandige woningen, van aanleun tot begeleid wonen.

U beschouwt zorgvastgoed dus als een kerntaak van een woningcorporatie?

“Natuurlijk. De groep ouderen groeit de komende jaren flink. Een groot deel van hen komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Veel ouderen kunnen lang min of meer zelfstandig blijven wonen. Een deel gaat naar aanleunwoningen. Een ander deel heeft op een gegeven moment zoveel zorg nodig, dat men naar een verpleeghuis moet. Domesta is door de jaren heen steeds financieel gezond geweest. We hebben altijd goed verhuurbare woningen gebouwd in complexen die op goede locaties staan. Onze voormalige verzorgingstehuizen hadden geen krappe appartementen. Het waren volwaardige woningen. Deze zijn altijd gewild gebleven. Het ontvlechten van wonen en zorg heeft voor ons daarom nauwelijks negatieve effecten gehad. We hebben geen leegstand gekend. Soms hebben we verbouwd, als het toch wat te krap was. Dan maakten we van drie appartementen twee.”

Moet je als corporatie kunnen ondernemen om zorgvastgoed op peil te houden?

“Ja, je hebt creativiteit en ondernemerschap nodig als corporatie. Niet alleen voor zorgvastgoed overigens. De aanleiding om in 2015 in de Woningwet het ondernemerschap van corporaties te beperken, had in mijn ogen ook niet zozeer te maken met het feit dat het is misgegaan met het ondernemerschap zelf. Het ging vooral om verkeerd risicomanagement bij corporaties en een soms wat merkwaardige opvatting van de maatschappelijk taak. Een schip voor veel geld verbouwen tot hotel is bijvoorbeeld niet echt een kerntaak van een woningcorporatie. We moeten als corporatie zorgen voor goede huisvesting voor mensen met een smalle beurs en bijdragen aan de leefbaarheid van de wijken. >>>

Foto: Bert Moormann: “Lang vooruit kijken is onmogelijk, maar er móet meer diversiteit in woningaanbod komen.” (Fotografie: Domesta)



>>> Juist nu moeten we ondernemend zijn, in deze onvoorspelbare tijd: midden in een pandemie, na een financiële crisis, met een grote vluchtelingenstroom achter de rug, in een periode waar er grote vraag is naar betaalbare huurwoningen. Er komt een enorme werkloosheid op ons af; mensen die misschien hun huis moeten verkopen omdat ze de hypotheek niet meer kunnen betalen. Nederland kent bovendien 40 duizend daklozen die je een woning wilt bieden. Uiteindelijk komen al deze groepen bij een woningcorporatie terecht.”

Wat is een voorbeeld van creatief ondernemerschap bij Domesta, als je kijkt naar ouderenhuisvesting?

“We doen op dit moment vervangende nieuwbouw van vijftig kleine appartementen in Coevorden. Deze appartementen - slechts 25 vierkante meter groot - waren moeilijk te verhuren. Daar bouwen we nu vijftig grondgebonden seniorenwoningen voor terug, in de vorm van hofjes. Het zijn normale woningen, met dien verstande dat ze geschikt en toegankelijk zijn voor senioren, in een mix voor huurders die lichte tot zware zorg nodig hebben. Wat we óók doen, is samen met een zorgorganisatie bij die hofjes een buurthuis bouwen waar de huurders kunnen eten, een potje kunnen kaarten, waar ze een verjaardag kunnen vieren en dergelijke. De zorgaanbieder huurt de ruimte voor een langere periode, waarbij wij een wat lagere huur vragen dan gebruikelijk. Zo krijgen we samen de exploitatie net rond en bieden we flinke meerwaarde aan de oudere huurders die straks in de hofjes komen wonen.”

Wat zijn in jouw visie de belangrijkste eigenschappen van zorgvastgoed?

“De woningen en het complex waarin die zich bevinden, moeten goed toegankelijk zijn. Ook met rolstoel of rollator. De veiligheid moet op orde zijn en het moet gezellig zijn. Je moet er rekening mee houden dat ook ouderen verschillende woonvoorkeuren hebben. De een vindt voorzieningen en levendigheid in de buurt prettig. Die wil best naast een winkelcentrum wonen. Een ander houdt meer van rust en een prikkelarme omgeving. Die woont liever in een parkachtige omgeving. Je moet beide kunnen bieden.”

Hoe kijk je aan tegen het mixen van zelfstandig wonen en (zware) zorg in één complex?

“Dat doen we eigenlijk het liefst. Met het ontmantelen van de verzorgingstehuizen is dat eigenlijk ook gebeurd. Feitelijk veranderde er bij ons maar weinig. De overgang ging geleidelijk. Mensen met een lichte zorgbehoefte zijn gewoon blijven wonen waar ze al zaten. Dat is het voordeel als je ruime appartementen aanbiedt, zoals Domesta doet. Maar soms is het wel ingewikkeld. We hebben bijvoorbeeld aanleunwoningen waar veel zorg wordt geboden. De thuiszorgorganisatie heeft met de lockdown vanwege corona deze woningen op slot gegooit, terwijl de mensen daar zelfstandig wonen. Een groep aanleunwoningen is echter geen verpleeghuis. Het zijn onze huurders. Daar hebben we een pittige discussie met de zorgverlener over gehad.”

Wat verwacht je aan woonzorgtrends in de komende twintig jaar?

“Zo lang vooruitkijken is onmogelijk, maar één ding is zeker: er moet meer diversiteit in het woningaanbod komen. We zullen meer mengvormen krijgen, bijvoorbeeld van gezinnen en ouderen door elkaar heen. De moderne oudere is zelfredzamer, mondiger en kritischer. Die wil meer zelf bepalen. Ik denk dat we voor een deel gaan terugkomen op het scheiden van wonen en zorg. Thuiszorg bieden is uiteindelijk veel duurder dan intramurale zorg. Maar bij intramurale zorg zal het aanbod veel gevarieerder worden en veel meer leefstijlgericht. We krijgen bijvoorbeeld steeds meer vragen van groepjes ouderen die met elkaar een wooncomplex willen realiseren, of groepen - zowel ouderen als jongeren - die in hofjes willen wonen. Maatwerk bieden, vragen vanuit de samenleving faciliteren, dat zal steeds meer moeten gebeuren.”

Wat wil je SOR meegeven als collega-corporatie?

“Ik vind het heel knap dat SOR, ondanks de moeilijke omstandigheden, toch blijft nadenken wat voor corporatie het wil zijn, wat ze wil betekenen in de maatschappij en daar ook naar handelt. Houd daaraan vast. En blijf toekomstgericht. Neem je verantwoordelijkheid. Veel corporaties hebben zich teruggetrokken uit het zorgvastgoed, terwijl dat helemaal niet nodig is. Dat heeft Domesta ook niet gedaan. Ik denk dat wij, net als SOR, bewijzen dat je ook in die complexen goede huisvesting kunt bieden aan ouderen, met of zonder zorg.”

Foto: Erik Zonnenberg (Fotografie: Elisabeth Lanz)



Zorgvastgoed is in trek, beleggingen zijn fors gestegen

Nederlands zorgvastgoed blijkt erg in trek, zowel bij buitenlandse als Nederlandse investeerders. De vraag is groot, het aanbod beperkt, dus de prijzen stijgen. De grote uitdaging ligt bij verouderde complexen, zo stelt Erik Zonnenberg van vastgoedadviseur CBRE.

De investeringen in Nederlands zorgvastgoed hebben een enorme vlucht genomen: zij groeiden in enkele jaren van 600 miljoen naar meer dan 1 miljard euro. Het betreft veelal woon-zorg-complexen, maar ook tweedelijsklinieken, gezondheidscentra en dergelijke. “Vijf jaar geleden betraden investeerders uit België de Nederlandse markt. Daarna gingen Nederlandse institutionele beleggers en fondsen het zorgvastgoed als meer volwassen beleggingsmarkt omarmen. En de laatste jaren zien we ook interesse van kleinere private en gespecialiseerde beleggers. Het aantal taxaties dat wij doen van zorgvastgoed, is ook enorm gestegen. Banken, gemeenten, zorginstellingen, corporaties, beleggers: ze willen allemaal weten wat het zorgvastgoed waard is. Door de grote vraag en het beperkte aanbod stijgen de prijzen”, vertelt Zonnenberg.

Groeimarkt

De vastgoedadviseur voorziet dat de behoefte aan zorgvastgoed blijft: “Het is een groeimarkt. Zeker de complexen waar het prettig wonen en werken is, zijn aantrekkelijk voor de markt. Je ziet wel dat de kwaliteit tekortschiet van soms sterk verouderde gebouwen, vaak voormalige verzorgingstehuizen en verpleeghuizen. Dan moeten alle partijen - investeerders, corporaties, zorgaanbieders en gemeenten - samenwerken om zo’n complex weer aan de hedendaagse eisen te laten voldoen.”

De ligging is voor de waarde van zorgvastgoed volgens Zonnenberg een heel belangrijke factor. Het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid wegen zwaar, net als de woonbereidheid van de huurders: voor welke prijs willen mensen ergens wonen? Ook de regio telt mee. Zonnenberg heeft geen exact beeld van de Rotterdamse markt, maar hij ziet wel dat ook in de Maasstad behoefte is aan zorg en dus zorgvastgoed. “De bevolkingsopbouw van de havenstad is erg divers en de inkomens zijn relatief laag. Dat maakt het in het algemeen lastig om investeringen in zorgvastgoed rendabel te krijgen. Daar ligt een taak voor de corporaties, maar die kunnen dat niet alleen. Daar heb je ook maatschappelijke investeerders, de gemeente en zorgpartijen voor nodig.”

Kasstroommodel

Taxateurs rekenen met zogeheten kasstroommodellen voor 15 of 20 jaar. Het is de vraag wat je na die periode nog met een vastgoedcomplex kunt doen. Zonnenberg: “Als het bestemmingsplan een gewone woonbestemming of een kantoorbestemming toelaat, dan kun je een zorgcomplex later ombouwen. Verder spelen de bouwkundige toestand, het onderhoudsniveau en de indeling een belangrijke rol voor de toekomstwaarde. Je komt uiteindelijk altijd voor de keuze te staan: slopen, renoveren of verder exploiteren.”

Rol woningcorporatie

Interview met Bert Moormann

Directeur-bestuurder Domesta

Bert is sinds november 2014 directeur-bestuurder bij woningcorporatie Domesta in Drenthe.

www.domesta.nl

Rol woningcorporatie

Interview met Erik Zonnenberg

Vastgoedadviseur CBRE

Erik is sinds twee jaar verantwoordelijk voor de zorgvastgoedtaxaties bij de internationale vastgoedadviseur CBRE.

www.cbre.nl



Zoeken naar balans

tussen financieel en maatschappelijk rendement

Als categorale woningcorporatie voor ouderen heeft SOR een bijzondere positie, stelt Tom Bank, lid van de Raad van Commissarissen van SOR. “Onze kerntaak is, net als van andere corporaties, zorgen voor betaalbare en geschikte huisvesting. Maar onze specifieke doelgroep is kwetsbaar. Daarom moeten we verder kijken dan goede huisvesting alleen. Dat komt tot uiting in de manier waarop we onze complexen inrichten, in het aanstellen van huismeesters, en in de samenwerking met welzijns- en zorgpartijen. Dat wordt door andere partijen ook gezien en gewaardeerd.”

Als zelfstandig managementconsultant in de gezondheidszorg heeft Bank veel kennis van de sector, ook in relatie tot huisvesting. Hij ziet dat de mogelijkheden van SOR om te investeren worden begrensd door de Woningwet en het verscherpte financiële toezicht. “Ik hoop dan ook dat het bijzondere beheer wordt opgeheven. De vraag is dan: voor welk soort zorgvastgoed zijn wij? De strategie daarvoor is aan het bestuur. Er is berekend dat er landelijk tot 2030 zo’n 35 duizend verpleeghuisplaatsen bij moeten komen. Maar ik geloof niet in het rücksichtlos bijbouwen van al die plaatsen. Er is meer behoefte aan kleinschalige voorzieningen in de wijken voor zware verpleeghuiszorg. En er zijn allerlei tussenvormen. Denk aan Pietje Bell en de Zorgbutler. Uiteindelijk is het ook onze primaire taak als corporatie om zelfstandige woonruimte te realiseren.”

Goed in beeld

SOR heeft volgens Bank goed in beeld waar de kansen en de risico’s liggen van het vastgoedbezit. “Waar het om gaat is dat we als SOR een goede balans zien te vinden tussen financieel en maatschappelijk rendement. We zijn ons als geen ander bewust waar de risico’s liggen. Ondanks de beperkingen is onze bestaande woningvoorraad prima. We worden vooral beperkt in nieuwe investeringen. Daarom moeten we ons ook goed afvragen waarin we investeren. Als het gaat om zorgvastgoed varieert dat van licht tot zwaar. Bestaande woningen voor ouderen moeten we geschikt maken of houden voor als er zorg nodig is. Bij de complexen van voormalige verzorgingshuizen en de huidige verpleeghuizen is het de vraag hoe we die het best kunnen invullen. De angst dat zorgpartijen en masse de contracten zouden opzeggen na de scheiding van wonen en zorg bleek niet terecht. In de samenwerking ontstaan allerlei nieuwe tussenvormen en dat is prima.”

Bank zit als toezichthouder niet namens de huurders in de Raad van Commissarissen, maar heeft wel een bijzonder oog voor hun belangen. En die huurders zijn bij SOR heel goed af, stelt hij vast. “SOR heeft ook alle belang bij een goede relatie met de huurders, juist omdat het een bijzondere doelgroep is. Er is intensieve samenwerking met het Huurdersplatform en met zorg- en welzijnspartijen. Zo kan SOR goed inspelen op de behoeften van de ouderen. Nu én straks.”

Rol woning- corporatie

Interview met Tom Bank

Lid Raad van
Commissarissen SOR

“Onze bestaande woning-
voorraad is prima. We
worden vooral beperkt in
nieuwe investeringen.”

“Mensen moeten
in hun eigen
wijk oud kunnen
worden.”

Sven de Langen



Ouderen zoeken iets tussen ‘thuis’ en ‘tehuis’ in

Hanna van Dijk is coördinator van het Geriatriesch Netwerk Rotterdam en omstreken, kortweg Genero (www.gene-ro.com). Bij het netwerk is een groot aantal partijen aangesloten dat betrokken is bij ouderenzorg en -welzijn: zorgverzekeraars, zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook gemeenten, onderwijs- en onderzoeksinstituten. De uitdaging: ouderen die zorg en ondersteuning bieden waar zij behoefte aan hebben.

“Er zijn heel veel partijen die zich bezighouden met ouderen. Kijk naar het aantal organisaties dat bij ons is aangesloten. Er worden ook volop plannen gemaakt die bedoeld zijn om de toenemende groep ouderen langer veilig en prettig zelfstandig te laten wonen. Maar betrek ouderen dan ook bij het maken van die plannen. Onze ervaring is dat ze iets toe te voegen hebben en dat plannen er altijd beter van worden. Maar dan moet je natuurlijk wel echt naar ze willen luisteren en ze niet als excuus gebruiken. Praat mét ze, niet over ze.

Uit onderzoek blijkt dat ouderen heel graag in hun eigen woning willen blijven wonen. Maar ze maken zich ook grote zorgen of er daartoe voldoende mogelijkheden zijn. Is de woning er geschikt voor, of geschikt voor te maken? Is er voldoende ondersteuning voorhanden, zowel medisch als sociaal? Eigenlijk zoekt men iets tussen 'thuis' en 'tehuis' in. Ouderenwoningcorporatie SOR heeft de ambitie om dit soort tussenvormen te ontwikkelen. Dat is een mooi streven. Maar de huidige wet- en regelgeving zit dit soort initiatieven toch behoorlijk in de weg. Bovendien is de financiering ervan vaak een probleem. Gemeenten kunnen hier ook een rol in spelen.

Veiligheid vinden ouderen heel belangrijk. Als zij het gevoel hebben veilig te wonen, in een veilige omgeving, waar een beetje naar ze wordt omgekeken - maar niet te veel - draagt dat enorm bij aan hun algehele welzijn. Hieruit blijkt ook dat wonen, welzijn en zorg voor ouderen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het een kun je niet los zien van het ander. Partijen die zich met een van deze terreinen bezighouden, hebben wat ons betreft dan ook de plicht elkaar op te zoeken en samen te werken.”

Wonen en veiligheid

Interview met
Hanna van Dijk
Coördinator Genero

“Praat mét ouderen en niet alleen óver ouderen.”

www.gene-ro.com

Wonen en veiligheid

- Tot 2035 neemt het aantal 65+-ers toe met 35%
- In 2035 is 1 op de 5 huishoudens een 65+ huishouden
- Grootste stijging bij 75+ (44%)
- Stijging eenpersoonshuishoudens naar 2035 met 46%
- De grootste gebieds- en wijk opgave voor ouderenwoningen is in het centrum en zuiden van Rotterdam
- SOR ontwikkelt nieuwe woonvormen voor ouderen waaronder de micro-woongroep waarbij eenpersoonshuishoudens een woning delen
- De vraag naar zorgvastgoed vanuit beleggers vertoont de afgelopen jaren een stijgende trend





Een thuisgevoel

moet al in de centrale hal beginnen

Architecten Joost Mars en Nol Hermkens

Prettig en veilig wonen voor ouderen: hoe ziet dat eruit? Joost Mars en Nol Hermkens van MATH Architecten hebben er duidelijke ideeën over. In opdracht van SOR ontwikkelden beide architecten de plannen voor de renovatie van enkele zorgcomplexen. Met verrassende resultaten.

MATH architecten was de afgelopen jaren onder meer betrokken bij de renovatie van Zorgcentrum Rubroek in Rotterdam Krooswijk en woonzorgcentrum De Schutse in Rotterdam Ommoord. Nol Hermkens: “Dit verzorgingshuis, een gebouw uit de jaren zestig, hebben we voor SOR en een innovatieve zorgaanbieder getransformeerd tot een moderne woonvoorziening met zo'n 138 woningen. Zelfstandige ouderen kunnen hier zo lang mogelijk blijven wonen en de regie over hun leven houden. De zorg is kleinschalig en binnen handbereik.” Om de transformatie kracht bij te zetten, werd het gebouw bij de heropening in september 2017 omgedoopt tot het Pietje Bell Huis.

Niet oud

Volgens beide architecten is het bij nieuwbouw en renovatie van wooncomplexen voor ouderen goed te bedenken dat de mensen die er (komen) wonen, vaak helemaal niet zo oud zijn. Of zich in ieder geval niet oud voelen. Joost Mars: “Heel veel klassieke zorggebouwen zijn halve ziekenhuizen, waar allerlei functionele eisen expliciet terugkomen in de vormgeving. Bijvoorbeeld ten aanzien van veiligheid. Kijk naar de brede, helverlichte middengangen. Het is allemaal praktisch en functioneel, maar ook heel steriel. Ouderen in een woonzorgcomplex moeten het gevoel hebben thuis te zijn, zodra ze de eerste stap over de drempel van het gebouw zetten. Niet pas als ze bij hun woning zijn.”

Mars en Hermkens laten in zien dat je rekening kunt houden met functionele eisen, zonder dat het ten koste hoeft te gaan van de uitstraling en de sfeer. De nieuwe entree van het Pietje Bell Huis oogt als een sfeervol ingerichte hotellobby. In de gangen ligt vloerbedekking. Goed schoon te maken, dat wel. Er zit behang op de muren en in plaats van helverlichte gangen is er verlichting bij de woningentrees. Joost Mars: “We hebben vaak discussie over verlichting. Opdrachtgevers vinden dat gangen overal goed verlicht moeten zijn. Wij brengen daartegenin dat een gang verlicht moet zijn daar waar je het licht echt nodig hebt. Dat geeft direct een heel andere uitstraling. En het werkt.”

Extra investeringen

De extra investeringen voor de hal en de gangen bedroegen ongeveer 50 duizend euro, op een totaal renovatiebudget van 5,6 miljoen. Daarmee maak je het volgens de architecten niet alleen prettiger en veiliger wonen; het levert ook geld op. Hermkens: “Ouderen komen vaak >>>



>>> met hun kinderen kijken of ze ergens willen wonen. De beslissing wordt meestal direct bij binnenkomst in het gebouw genomen: in de entreehal, op de gang naar de woning. Wie het Pietje Bell Huis binnenkomt, voelt zich er meteen thuis. In die zin betalen de extra investeringen zich direct uit. Voor de renovatie was er veel leegstand. Nu niet meer.”

Niet alleen over de algemene ruimten in een zorgcomplex, ook over de inrichting van de woningen zelf hebben beide architecten een duidelijke visie. Nol Hermkens: “Een ouderenwoning moet functioneel en toekomstbestendig zijn. Met brede deuren en gangen voor rolstoelen of rollators. Met een woonkamer waarin je fatsoenlijk een bank en een dressoir kwijt kunt. In dat opzicht zijn we 'ouderwetse' architecten. We ontwerpen ook altijd een kleine binnenberging, zodat er in huis ruimte is om wat spullen in op te bergen. Dat vinden ouderen heel prettig.” “En we ontwerpen op flexibiliteit,” voegt Joost Mars eraan toe: “De eerste tijd zijn mensen vaak nog heel gezond en is de woonkamer hun leefgebied. Maar er komt een moment dat de slaapkamer vooral hun leefgebied wordt. We zorgen voor een flexibele wand, of een grote schuifdeur tussen woon- en slaapkamers, zodat mensen die bedlegerig zijn niet in een klein kamertje hoeven te liggen.”

Veiligheid

Een vaak terugkerend thema bij ouderen-huisvesting is de veiligheid. Welke bijdrage kun je daar als architect aan leveren? Joost Mars: “Zodra mensen zich openbare en semi-openbare ruimtes, zoals gangen en hallen, niet meer toe-eigenen, worden het anonieme ruimtes. Ze worden rommelig en vuil, niemand voelt zich er verantwoordelijk voor. Daar begint het gevoel van onveiligheid. Wij creëren graag heldere, mooi aangeklede (semi-)openbare ruimtes. Daarmee nodigen we bewoners uit om zich deze ruimtes weer eigen te maken. Op dat moment ervaren ze het ook niet meer als onveilig. Veel ouderenhuisvesters zijn ook nogal beducht om ouderen op de begane grond te huisvesten, vanwege de veiligheid. Er zijn zeker plekken waarvan ik begrijp dat ouderen er niet willen wonen. Maar dit hele idee is een eigen leven gaan leiden. Als ik bij een park woon, wil ik best op de begane grond wonen. En het omgekeerde is ook waar: juist als er geen mensen in de plint van een gebouw wonen, heeft dat grote

gevolgen voor de sociale veiligheid buiten op straat. Ons pleidooi: bekijk het van geval tot geval. En wees creatief. Zo wonen er in het Pietje Bell Huis jongeren op de begane grond. Dat geeft leven en zorgt direct voor veel minder anonimiteit en meer veiligheid.”

Eenzaamheid

Veel ouderen die in een zorgappartement gaan wonen, doen dat niet vanuit een lichamelijk gebrek, aldus de architecten. Maar vooral omdat eenzaamheid op de loer ligt. In het Pietje Bell Huis zijn alle appartementen op een verdieping daarom gekoppeld aan een gemeenschappelijke ruimte die wordt gerund door een zorgondernemer. Hermkens: “In deze gemeenschappelijke woonkamer kun je mensen ontmoeten uit je directe omgeving. Er zit een goede keuken in waar men samen kan koken. En om samen te koken, ga je samen boodschappen doen. Op deze manier creëer je in een groot zorgcomplex toch kleinschaligheid. De schaal is belangrijk. Dus liever geen gemeenschappelijke ruimte voor 200 woningen. Want dan zit je met allemaal vreemde mensen nog alleen te zijn, omdat je niemand kent. Dat is funest voor het thuisgevoel.”

Flexibiliteit en duurzaamheid

Beide architecten spreken van een geslaagde transformatie. Maar ze dagen SOR ook uit om bij toekomstige renovatieprojecten van zorgcomplexen over de piek van de vergrijzingsgolf heen te kijken. Dat vraagt om enige uitleg. Joost Mars: “Het casco van het Pietje Bell Huis is nog in perfecte staat. Dat kan nog wel 100 jaar mee. Je kunt in zo'n casco vrij eenvoudig een ander type woning zetten, zodra de woonwensen veranderen. Maar investeer bij een renovatie dan ook meer de huid van het gebouw. Maak er duurzame, installatie-arme gebouwen van. Zet er een gevel omheen die ervoor zorgt dat je nauwelijks meer verwarming nodig hebt. Doe je dat, dan heeft zo'n gebouw nog een hoge restwaarde waar je heel rendabel nieuwe woningen in kunt 'schuiven' die vervolgens nog eens twintig of dertig jaar meekunnen. Want bedenk goed: de duurzaamheidseisen die aan nieuwbouw worden gesteld, komen er ook voor bestaande bouw. Waarom zou je die dan nu al niet meenemen om desinvesteringen te voorkomen? Niet wachten tot het moet, maar meenemen als het kan. Woningcorporaties zullen die kar toch moeten gaan trekken.”



Veel belangstelling voor woningaanbod SOR

Annemiek Schut is samen met Mirjam Doorewaard de drijvende kracht achter Woonz.nl, een online platform dat een landelijk overzicht geeft van woonzorgmogelijkheden voor ouderen. Woonz.nl gaat volgens Schut over “wonen met de Z van Zelfstandig, Zorg én Zoeken.” Maandelijks heeft het platform meer dan 50.000 bezoekers.

Het woningaanbod voor senioren is erg versnipperd, zegt Schut: “Je vindt het bij woningcorporaties, zorgorganisaties, beleggers, makelaars, private partijen. Daar wilden we met Woonz.nl verandering in brengen. Wij bieden een zo compleet mogelijk landelijk overzicht van woon- en zorgmogelijkheden. We geven niet alleen informatie over de woning zelf en de prijsopbouw, maar ook over de omgeving, de veiligheid en de zorg- en servicemogelijkheden. Want wonen betekent ook voor senioren meestal keuzes maken: niet alles is overal mogelijk. Wij helpen ze bij dat keuzeproces.”

SOR ontwikkelt mooie woonconcepten. Schut weet uit ervaring dat daar veel belangstelling voor is: “Ouderen zijn op zoek naar een nieuwe woning, maar ze willen zich vooral ergens thuis voelen. Liefst op een plek waar men zo lang mogelijk kan blijven wonen. Dat merken wij en SOR begrijpt dat heel goed. Ze nemen de wensen van ouderen serieus mee in hun beleid, bijvoorbeeld via hun huurdersplatform. De huismeesters spelen daarin ook een belangrijke rol. Helaas komen er alleen ouderen voor in aanmerking met een bescheiden jaarinkomen. Maar ook ouderen die iets meer te besteden hebben, zouden graag op die manier wonen. De woningcorporaties mogen dat helaas niet meer ontwikkelen. Hier liggen kansen voor andere partijen.”

SOR heeft als ouderenhuisvester heel veel specifieke kennis en expertise in huis op het gebied van wonen en zorg, aldus Schut. Veel meer dan bij de meeste andere corporaties en vastgoedpartijen waar het seniorenaanbod vaak maar een klein deel uitmaakt van hun vastgoedportefeuille: “Het zou hartstikke mooi zijn als SOR die kennis en expertise met zo veel mogelijk andere partijen deelt.”

Wonen en veiligheid

Interview met
Joost Mars en
Nol Hermkens
Math architecten

“Wie het Pietje Bell Huis binnenkomt, voelt zich meteen thuis.”

www.matharchitecten.nl

Wonen en veiligheid

Interview met
Annemiek Schut
Oprichter Woonz.nl

www.woonz.nl



Een geweldige plek om te wonen

Cees Koogje (89) is een van de bewoners van het Pietje Bell Huis, een woon-zorgcomplex van SOR in Rotterdam Ommoord. Cees kan zich er, met ondersteuning van de 'ZorgButler', die in het complex kleinschalige zorg biedt, uitstekend redden: “Ik woon hier prima. (lachend) Ik wil wel 100 worden, dus ik heb nog zeker elf jaar te gaan.”

Koogje kwam begin 2018 in het Pietje Bell Huis wonen, enkele maanden nadat zijn vrouw was overleden: “Toen zij nog leefde, kon ik me met haar steun en wat hulp van buitenaf thuis prima redden. Maar dat lukte niet meer na haar overlijden. Ik ben suikerpatiënt. Mijn pedicure vertelde mij over het Pietje Bell Huis, waar ook haar moeder woont. Ik ben met mijn kinderen gaan kijken. Ik stond in het halletje van mijn nieuwe appartement en dacht direct: hier wil ik wel wonen. Daarna was het snel geregeld.”

Geweldige plek

In zijn werk als Officier bij het Leger des Heils kwam Koogje vroeger veel in oude bejaardenhuizen. Met de bijbehorende kleine woninkjes en lange ‘ziekenhuisgangen’. Het Pietje Bell Huis vindt hij vergeleken daarmee een verademing: “De appartementen zijn ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Aan de achterkant ligt een mooie, grote tuin waar we gebruik van kunnen maken. De verzorging door de medewerkers van de Zorgbutler is uitstekend. Ik kan en wil graag nog veel dingen zelf doen. Maar als je toch extra ondersteuning nodig hebt, staan de medewerkers voor je klaar. En ze houden natuurlijk altijd een oogje in het zeil. Op iedere verdieping is een woonkamer waar bewoners elkaar kunnen treffen. Je kunt er terecht voor een kop koffie, of gewoon om een krant of een boek te lezen.”

Als oprichter en secretaris van de bewonerscommissie houdt Koogje graag de vinger aan de pols wat betreft het reilen en zeilen in het complex. En hoewel hij heel tevreden is met zijn woonsituatie, blijven er natuurlijk altijd verbeteringen mogelijk. Zoals de liften, die naar zijn smaak te vaak buiten werking zijn: “Kijk, als je op de negende verdieping woont en een rollator hebt, kun je echt niet met de trap. Dan ben je afhankelijk van de lift. Dus die moet het gewoon altijd doen. En bij de renovatie zijn de verwarmingsbuizen die door de appartementen lopen, niet geïsoleerd. De verwarmingsinstallatie staat op het dak. Als mijn benedenburen de kachel aanzetten, krijg ik het ook warm. We kijken nu hoe we dat kunnen oplossen.”

Wonen en veiligheid

Interview met
Cees Koogje
Bewoner Pietje Bell Huis

Meer informatie over het concept van de ZorgButler vindt u elders in dit magazine, of op www.de-zorgbutler.nl





Ik ben blij dat SOR zijn huurders serieus neemt

Van SOR had hij nog nooit gehoord toen hij in 2005 vanuit Hoogvliet naar Nesselande verhuisde om dichterbij zijn kinderen te kunnen wonen. Samen met zijn vrouw betrok hij een gloednieuw appartement in de Charley Toorop Toren, een wooncomplex met zo'n 120 sociale huur- en vrijesector woningen voor ouderen. De huidige voorzitter van het SOR-huurdersplatform Tim Dekker, heeft nog geen moment spijt gehad van deze verhuizing.

“Wooncomplexen als de Charley Toorop Toren zijn de nieuwe verzorgingshuizen, zeg ik vaak. De woningen zijn ruim, rolstoeltoegankelijk en geschikt voor het verlenen van zorg. Mijn vrouw heeft zorg nodig, de woning biedt daartoe de mogelijkheden. Op de begane grond is een medisch centrum voor de wijk gevestigd, met een huisarts, apotheek en andere eerstelijns zorg. Er is in het complex een recreatieruimte waar van alles wordt georganiseerd door en voor de bewoners. Dat is fantastisch, want samen met SOR doen we er alles aan om eenzaamheid en sociaal isolement te bestrijden. Die liggen bij ouderen altijd op de loer, blijkt maar weer eens tijdens de Coronacrisis. De huismeester vervult daar een belangrijke rol in. Die heeft bij SOR vaak niet alleen een technische, maar ook een sociale functie.”

Scootmobielen

Dekker is heel blij dat SOR zijn huurders serieus neemt: “De medewerkers van SOR luisteren, en nodigen ons uit om mee te denken over, en mee te werken aan oplossingen. Dat kan van alles zijn. Van het terugdringen van leegstand in een wooncomplex tot stallingsproblemen voor het snel toenemende aantal scootmobielen in de woongebouwen. We realiseren ons dat SOR op dit moment weinig financiële speelruimte heeft om nieuwe initiatieven te ontplooiën, maar er gloort hoop. Er liggen bovendien meer dan voldoende uitdagingen. De komende jaren neemt de groep 65-plussers in Rotterdam flink toe. Voor SOR biedt dat volop kansen om samen met andere partijen in Rotterdam ervoor te zorgen dat deze ouderen - net als mijn vrouw en ik - prettig en veilig kunnen wonen, met de zorg dichtbij en sociale omgeving in de buurt.”

Tot slot: vorig jaar heeft de gemeente samen met een groot aantal woon- en zorgpartijen, het programma 'Rotterdam, Ouder en Wijzer' opgesteld. Dekker: “Dat plan moet eronder meer voor zorgen dat senioren een fijne plek hebben om te wonen, in een fijne leefomgeving. Maar ook dat er voldoende zorg is voor ouderen en sociaal isolement en eenzaamheid worden bestreden. SOR heeft dit programma mede ondertekend. Wij gaan er als huurdersplatform op toezien dat de plannen ook werkelijkheid worden.”

Wonen en veiligheid

Interview met Tim Dekker

Voorzitter
huurdersplatform SOR

“Het programma 'Rotterdam, Ouder en Wijzer' moet eronder meer voor zorgen dat senioren een fijne plek hebben om te wonen, in een fijne leefomgeving.”



“Medewerkers van SOR luisteren, en nodigen ons uit om mee te denken”

Tim Dekker

Foto links: Guido Blom (Fotografie: Masja Stolk) / Foto rechts: “De uitdaging bij thuiswonende ouderen is om ze langer thuis te laten wonen.”



Iedereen is nodig om de zorgkloof te dichten

De groep ouderen groeit sterk en daarmee neemt ook de zorgvraag geweldig toe. Tegelijkertijd wordt het steeds moeilijker om aan voldoende zorgpersoneel te komen en rijzen de zorgkosten de pan uit. Met slimme netwerken, de inzet van data-analyses en nieuwe vormen van wonen en zorg probeert netwerkorganisatie Fundis deze groeiende zorgkloof te dichten: “We hebben daarbij iedereen nodig. Niet alleen huisvesters, zorginstellingen en zorgverzekeraars, maar ook banken, vervoersbedrijven, supermarkten, buurtgenoten en dergelijke”, aldus Guido Blom.

Wonen en veiligheid

Interview met
Guido Blom
Directeur netwerk-
zorgorganisatie Fundis

Meer weten over Fundis?
Kijk op: www.fundis.nl

Guido Blom, directeur van Fundis, neemt graag het meest vergrijsde en technologisch meest ontwikkelde land ter wereld als voorbeeld: Japan. Een land waar respect voor ouderen bovendien stevig is verankerd in de cultuur. “Je ziet dat in Japan iedereen verantwoordelijkheid voelt voor het welzijn en de gezondheid van ouderen. Je hebt daar brede, lokale communities om ouderen heen. Dan gaat het niet alleen om zorg en huisvesting, maar ook banken, vervoersbedrijven, supermarkten. Lokale banken in Japan hebben medewerkers in dienst die speciaal gericht zijn op de gezondheid van ouderen. Aan de hand van bijvoorbeeld het bankgedrag van ouderen kunnen ze, anderhalf jaar voor de huisarts of familieleden het doorhebben, al tekenen van dementie waarnemen.”

Yakult
Blom noemt nog een ander voorbeeld: Yakult, het Japanse gezondheidsdrankje. Medewerkers die Yakult bij mensen thuis afleveren, houden ook de gezondheid en mentale toestand van de burgers in de gaten, aldus Blom: “Wij van Fundis proberen dit te vertalen naar de Nederlandse situatie. We beschikken over veel met name medisch gerelateerde data. Samen met adviesbureau Deloitte doen we onderzoek naar hoe we deze data kunnen inzetten om sneller in te spelen op bijvoorbeeld tekenen van dementie. Met als doel dat mensen eerder geholpen kunnen worden en daardoor langer thuis kunnen blijven wonen. Onze voorkeur en wens is om in de toekomst de data in ons systeem te verrijken met data van bijvoorbeeld huisartsen en ziekenhuizen, maar ook van woningbouwcoöperaties, welzijnsorganisaties en natuurlijk van de burger zelf.”

Foto: Gezondheid en conditie van ouderen moet veel meer aandacht krijgen.



Uitdagingen
Blom onderscheidt drie vormen van huisvesting voor ouderen: thuis wonen, een middencategorie van clusters waar ouderen vaak in ‘mengvormen’ samenleven met bijvoorbeeld jongeren, studenten en/of verstandelijk beperkten. En ten slotte de intramurale zorghuisvesting, in allerlei gradaties. “In alle drie de sectoren heb je uitdagingen door de groeiende groep ouderen. De uitdaging bij thuiswonende ouderen is om ze langer thuis te laten wonen, ook als de gezondheid terugloopt. Dat kan door meer netwerken te ontwikkelen, door de inzet van domotica, door de zorg slim te organiseren en daardoor met dezelfde capaciteit aan zorgmedewerkers meer cliënten te kunnen bedienen.”

Slimmer en efficiënter
Dat laatste geldt ook voor de middencategorie van mensen die zorg nodig hebben, liefst gegroepeerd in hun eigen wijk. “Ook daar kun je de zorg slimmer en efficiënter inrichten. Door een wooncomplex zo in te richten dat je ontmoeting op de galerijen stimuleert, door een ontmoetingsruimte bij de ingang in te richten, zorg je dat mensen meer op elkaar kunnen letten en betrokken raken. Dat steun je door bijvoorbeeld samen eten te stimuleren, door uitjes te organiseren, door mensen rond dezelfde interesses bij elkaar te brengen. Dat doen wij bijvoorbeeld in ons concept van het Amarahuis.”

Eigen geluk
In de intramurale, beschermde woonvormen wil Blom de scheiding van wonen en zorg nog strikter doorvoeren dan nu al het geval is. “Mensen zijn altijd gewend om zelf hun huisvesting te regelen. Of het nu in een huurwoning van een corporatie is of in een eigen woning. Dat hoeft echt niet te veranderen als je intramurale zorg nodig hebt. Eigen regie staat voorop. Dan kan een gezonde partner ook gewoon in een intramurale voorziening komen wonen en houd je echtparen bij elkaar. Dat doen we ook in ons concept het Amadeushuis. Dat is gericht op financiële onafhankelijkheid en wat wij noemen 'het eigen geluk'. Ook dementerende bewoners hebben hier veel bewegingsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid. Dan lopen ze misschien wat meer risico, maar dat weegt niet op tegen de hogere geluksfactor.”

Bloms boodschap voor woningcorporaties in relatie tot ouderenhuisvesting is helder: “Huisvesters kunnen het niet alleen, maar zorgpartijen ook niet. Ga netwerken opzetten, met de gemeente, met financiers, met zorgorganisaties. Maar niet met te veel partijen, dan wordt het al gauw stroperig. Begin innovaties klein. Als het werkt, kun je opschalen en dan krijgt het al snel een olievlekwerking. En durf buiten de gebaande paden te treden.”

Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Botersloot 175
3011 HE Rotterdam

Postbus 22260
3003 DG Rotterdam

(010) 444 55 55

contact@sor.nl
www.sor.nl

