

CORPORATIE BOUW

bouw, renovatie en onderhoud voor alle corporaties

Jaargang 11 • juli 2022



Thema: Wonen en zorg

HevoFame: "Corporaties moeten meer inzetten op gemengde woonvormen"

De 'Thuisplusflat' slaat aan bij Rotterdamse senioren

MaasWonen oefent met nieuwe vorm van ouderenhuisvesting

'Inclusief Wonen' in Arnhem

Levensloopbestendige woningen stimuleren ontmoetingen in de wijk

Aluminium schuifpanelen

DucoSlide



Functioneel en esthetisch

Optimale wering van
hitte en lichtinval



Dynamische uitstraling

Compleet gamma
schuif- en vouwpanelen



Thermisch comfort

Daling koellast tot 63 %

DUCO

We inspire at www.duco.eu

Iedereen wil oud worden. Maar niemand wil het zijn



Eddy Bonthuis

Directeur van Kjenning en gasthoofd-
redacteur van deze editie.

We worden allemaal ouder. En we hopen natuurlijk ook allemaal heel erg oud te worden. Maar als je dan doorvraagt, komen bij de meeste mensen wel wat 'eisen en wensen' bij het oud worden. Geen aandoeningen, geen ongemakken, geen eenzaamheid en bovenal wil niemand ergens 'efficiënt worden weggestopt' als oudere.

Nederland vergrijsst steeds sneller en de bejaardentehuizen en verpleeg- en verzorgingstehuizen zijn opgedoekt. De ouderenproblematiek ligt lokaal met de gedachte dat langer thuis blijven wonen goedkoper is. Maar dat werkt niet...

Ouderenhuisvesting is een schrijnend en 'stil' probleem' geworden. Ouderen dreigen te vereenzamen. Ook woningcorporaties krijgen steeds meer te maken met mensen op leeftijd die fysiek minder goed zijn.

Dat vraagt om een themanummer over wonen en zorg. Veel bestaande woningen zijn niet flexibel en nog niet geschikt voor

elke levensfase en leefwensen. Er moet dus gewerkt worden aan andere concepten, andere manieren van denken over problemen en er moeten nieuwe oplossingen komen. Gelukkig kan er in bestaand vastgoed met andere dienstenconcepten ook al echt veel. Dat laten ze in Rotterdam zien met het concept van de 'Thuisplusflat'. Dat slaat enorm aan bij de senioren. Waarom? Dat vertelt Richard de Boer van MaasWonen u in dit nummer.

En bij nieuwbouw moet je van binnen naar buiten bouwen, stelt Anneke Nijhoff van HevoFame. Je moet echt beginnen vanuit de bewoner en de behoeften, en dan naar buiten werken. Dat gaat niet alleen over techniek, maar ook over de sociale context, de voorzieningen en de leefbaarheid.

Misschien is de meest simpele vraag ook wel de beste: *zou ik hier zelf willen wonen als ik oud ben geworden?*

Als je die vraag met 'ja' kan beantwoorden, zit je op de goede weg.

COLOFON

Uitgever

René J. Donkel

Hoofredactie

Edith Bijl

Redactie

Johan van Leipsig
Louis Jongeleen

Fotografie

Bouwplaat@vught
Marcus Peters

Vormgeving

Anna van Vuuren
Spoor & Partners, Haarlem

Close Ups

Advertorials

Redactieadres

Spoor & Partners BV
Redactie Corporatiebouw
Wateringweg 129
2031 EG HAARLEM
T: 023 571 47 45
E: contact@corporatiebouw.nl
W: www.corporatiebouw.nl

Abonnementen

losse nummers € 4,95
(ex 9% btw)
jaarabonnement € 18
(ex 9% btw)
www.corporatiebouw.nl/abonneren

Stopzetten abonnement

Opzeggingen kunnen per mail
gestuurd worden naar:
service@spoorpartners.nl

Advertenties

Bureau van Vliet
Wateringweg 129
2031 EG HAARLEM
Luciène Paap
T: 023 571 47 45
E: l.paap@bureauvanvliet.com

Algemene voorwaarden

Alle advertentieopdrachten worden uitgevoerd volgens de Algemene Leverings- en Betalingsvoorwaarden van Bureau van Vliet B.V. zoals die gedeponeerd zijn bij de K.v.K. Haarlem onder nr. 34037301 alsmede de Regelen voor het Advertentiewezen.

Copyrights

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd op welke wijze dan ook, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevens bestand, of openbaar gemaakt worden.

ISSN

2214-465X



De deur die beschermt wat je lief is.

Daloc appartementsdeuren dempen niet alleen het geblaf van een blijde hond. Ze houden ook inbrekers buiten de deur en zijn vuur- en rookbestendig. Door het unieke design beschermt de deur jou jarenlang en gaat zelf jarenlang mee. Een veilige investering voor jou en alles om je heen.



Lees alles over de ultieme appartementsdeur op daloc.nl

Doors with purpose.

DALOC

In deze editie



THEMA WONEN EN ZORG

8



24

8 Thema: Wonen en zorg

Door de vergrijzing wordt 'bouwen met de mens als uitgangspunt' steeds belangrijker. We gaan meer richting gemengde woonvormen en corporaties zouden daar meer op in kunnen springen, zo zeggen Nico Schokker en Anneke Nijhoff van HevoFame.

11 Ontmoetingen stimuleren met levensloopbestendige woningen

Architectenbureau Oostwest en aannemer Van Wijnen ontwikkelden op basis van het concept 'Inclusief Wonen' in Arnhem het wooncomplex Elderburen: levensloopbestendige woningen die op unieke wijze ontmoeting stimuleren en de doorstroming bevorderen.

14 Buurblok is er, en het werkt

Samen opwekken, samen opslaan, samen gebruiken. Vanuit die gedachte ontwikkelden stichting Wocozon en Bouwgroep Dijkstra Draisma het concept Buurblok. Inmiddels zijn de eerste tien woningen in Leeuwarden opgeleverd.

23 Gewoon appartement voor ouderen met zorgvraag

Corporaties en zorgorganisaties werken samen om ouderen passende woonruimte en zorg te bieden. Michel Pott, projectmanager bij Talis, en Hans Vos, directeur beschut en beschermd wonen bij ZZG zorggroep, doen dat onder meer in het woonzorgcomplex Aaron.

24 De 'Thuisplusflat' slaat aan bij senioren

Een andere aanpak van ouderenhuisvesting; dat is wat Maas-Wonen doet met het proefproject van de 'Thuisplusflat'. Samen met de gemeente Rotterdam, vijf collegacorporaties en betrokken zorg- en welzijnspartijen werken zij aan 'Grijze Duurzaamheid'.

31 Kwaliteitskaders voor de wijk

'Kwaliteitskaders voor de wijk' is een nieuwe gratis online tool die speciaal is gemaakt voor projectteams die werken aan een wijkgerichte aanpak. De tool biedt een overzicht van veel voorkomende thema's en bijbehorende doelstellingen en maatregelen.



16

SLEUTELMOMENTEN

Bij woningcorporaties heet het 'mutatie', voor een huurder is het 'verhuizen': de overgang van de vertrouwde woonplek naar een nieuwe leefsituatie. Wat neem ik mee en wat laat ik achter? Hoe wil ik wonen, hoe wil ik leven? Een serie over verhuizen, ofwel betekenisvolle veranderingen in mensenlevens. Deze keer: Zoë Schipper.



28

HANDEN UIT DE MOUWEN

Bij renovatie, verduurzaming en ook transformatie van woningen zijn bouwers intensief bezig in de woonomgeving en komen zij over de vloer bij bewoners. Marlies Krieger (34), projectmanager bij corporatie Woongood Middelburg, combineert belangen en wensen van bouwpartijen en bewoners met efficiënt en duurzaam bouwen.

ACTIEPLAN HYBRIDE WARMTEPOMPEN

Half juni presenteerde minister Jetten het *Actieplan hybride warmtepompen 2022 t/m 2024* aan de Tweede Kamer. Vanaf 2026 is iedereen verplicht om bij vervanging van combiketels een hybride warmtepomp te plaatsen, tenzij binnen afzienbare tijd een warmtenet of elektrische warmtepomp het gasverbruik beëindigt. Maar corporaties zijn in principe nu al hiertoe verplicht bij woningen met energielabel D of beter. De corporatiesector vervangt op jaarbasis ongeveer 100.000 combiketels. Meestal in woningen met energielabel D of beter, waar bovendien niet op korte termijn wordt overgestapt naar een warmtenet of een volledig elektrische warmtepomp.

Atriensis biedt diverse tools voor corporaties om deze vervangingsoperatie goed aan te pakken, plus deze vijf adviezen:

1. Stel een invoeringsplan op en betrek alle relevante partijen zoals onder-

houdsbedrijven, fabrikanten van warmtepompen en de netbeheerder.

2. Bepaal samen met die al gecontracteerde bedrijven voor ketelvervanging waar en wanneer welk type hybride warmtepomp bij ketelvervanging toe te passen. Dit kan ook eventueel buiten vervanging om, zoals bij regulier cv-onderhoud en mutaties.
3. Pas begrotingen aan. Let tevens op het extra vereiste onderhoud als de warmtepomp eenmaal geplaatst is.
4. Heb oog voor flankerende maatregelen zoals waterzijdig inregelen, toetsing van de radiatorcapaciteit en toepassing van thermostaatkranen.
5. Oververhitting is een steeds groter thema. Onderzoek of er situaties zijn waar de hybride warmtepomp bij voorkeur ook meteen een koelmogelijkheid moet bevatten.



(Bron: Atriensis)

STIMULERINGSREGELING ONTMOETINGSRUIMTEN OUDERENHUISVESTING (SOO)



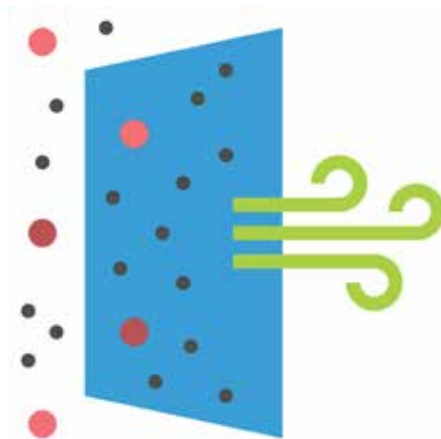
Woningcorporaties kunnen nog tot 30 november 2022 subsidieaanvragen indienen voor de financiering van ontmoetingsruimten. De meeste aanvragen komen op dit moment van woningcorporaties, gevolgd door projectontwikkelaars, zorgaanbieders en burgerinitiatieven. Vaak gaat de aanvraag over nieuwbouw(projecten).

Steeds meer 55-plussers vinden het fijn om in een woonvorm te wonen waar het gemakkelijk is anderen te ontmoeten en elkaar te ondersteunen. De overheid stimuleert deze manier van wonen door de realisatie van ontmoetingsruimten financieel te ondersteunen. De subsidie is bedoeld als tegemoetkoming in de bouwkosten en niet bedoeld voor de inrichting, de exploitatie of de kosten van de grond. In 2023 gaat de SOO nog een keer open, mogelijk met aangepaste voorwaarden.

Kijk op de website van RVO voor meer informatie over het aanvragen van de subsidie.

TNO STELT RICHTLIJNEN OPTIMAAL BINNENKLIMAAT LANGDURIGE ZORG OP

Er zijn geen richtlijnen voor een optimaal binnenklimaat in de langdurige zorg. Doordat er nu geen duidelijke eisen zijn, wordt volgens TNO het Bouwbesluit vaak als uitgangspunt genomen. Maar het Bouwbesluit is bedoeld als vangnet, dat is echt de minimale kwaliteit. Om hier meer duidelijkheid in te verschaffen, gaat TNO via het programma Expertisecentrum Verduurzaming Zorg met TU Delft, TU/e en de Hogeschool Utrecht onderzoeken aan welke eisen zorginstellingen moeten voldoen om een optimaal binnenklimaat te garanderen. Alle partijen weten dan waarmee rekening moet worden gehouden bij verduurzaming, renovatie of nieuwbouw van huisvesting voor de langdurige zorg. Het onderzoek wordt inhoudelijk en financieel ondersteund door Woonzorg Nederland, Binnenklimaat Nederland en TVVL. Het doel is het opstellen van een



richtlijn met betrekking tot onder andere temperatuur, luchtvochtigheid, hoeveelheid fijnstof en ventilatie. De richtlijn kan gebruikt worden bij afspraken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer in bestekken, controles en/of bij klachten.

Naar verwachting zijn de eerste resultaten van het literatuuronderzoek in de zomer bekend. Daarna volgt voor het einde van 2022 een leidraad, op basis waarvan Stichting Binnenklimaattechniek een Programma van Eisen (PvE) voor langdurige zorg op zal stellen. Dit PvE kan door partijen kosteloos worden gebruikt om daarmee invulling te geven aan de kwaliteit van het comfort.

WONEN EN ZORG IN HOF VAN TUINDORP



Hof van Tuindorp in Utrecht begint steeds meer vorm te krijgen. Het gaat om 51 appartementen in alle huursegmenten. Alle appartementen zijn levensloopbestendig gerealiseerd. Dus geschikt voor jong en oud, met en zonder hulpvraag. Dit leidt tot een diversiteit van huurders, variërend in leeftijd van 20 tot 80 jaar. Wanneer er zorg nodig is, zijn er via zorgpartner Careyn thuiszorgarrangementen beschikbaar.

Hof van Tuindorp bestaat in z'n geheel uit vier gebouwen en wordt gerealiseerd door Zenzo Maatschappelijk Vastgoed en Lithos

bouw & ontwikkeling. De eerste twee zijn begin 2021 opgeleverd. Een daarvan, Buitenhof, bestaat uit 69 appartementen voor mensen afhankelijk van zwaardere zorg. Op de begane grond van dit complex is een gemeenschappelijke ruimte die ook voor de buurt toegankelijk is; de huiskamer van de buurt. De vierde woontoren met 59 appartementen, ook een mix van verschillende huursegmenten, wordt eind 2022 opgeleverd. De woningen zijn gasloos en de energie wordt opgewekt door middel van warmte en koude opslag.

Hof van Tuindorp staat in de Groene Kop, een recentelijk opnieuw ingericht gebied in Utrecht. Het landschappelijk ontwerp van Hof van Tuindorp sluit hier dan ook naadloos op aan. Naast een directe verbinding met de Groene Knop zijn de nieuwe appartementen ook verbonden met het aangrenzende volkstuintencomplex 'De Driehoek', het tegenoverliggende Gerrit Rietveld College en de wijk.

UW PROJECT IN CORPORATIEBOUW?

Wilt u aandacht in ons magazine voor een project van uw corporatie?

Mail dan uw bericht met foto naar
contact@corporatiebouw.nl

Tekst: Johan van Leipsig | Beeld: HevoFame

Anneke Nijhoff, HevoFame:

“Van binnen naar buiten bouwen”

Met een verdubbeling van het aantal 65-plussers is het niet vreemd dat ‘bouwen met de mens als uitgangspunt’ steeds belangrijker wordt. We gaan meer richting gemengde woonvormen en corporaties zouden daar meer op in kunnen springen, zo zeggen Nico Schokker en Anneke Nijhoff van HevoFame.

Schokker is binnen HevoFame ontwikkelaar op het gebied van wonen en zorg. Woningcorporaties behoren ook tot Schokkers klantenkring, want ook die worden steeds vaker betrokken bij het oplossen van vraagstukken rondom de veranderende relatie tussen wonen en zorg. “HevoFame richt zich vooral op de markt voor wonen en zorg. Wij nemen daarbij de behoefte van de mens als uitgangspunt. Niet alleen de leeftijd of aandoening van iemand speelt een rol. We nemen nadrukkelijk een bredere positie in en kijken naar veel meer aspecten dan puur alleen de bouw en exploitatie van een gebouw. Ook sociale factoren komen bij ons in beeld en worden in een integrale businesscase verwerkt. Daarom ervaren onze opdrachtgevers ons als een partij die een brede visie heeft. We beginnen vanuit de basis en kijken naar de behoefte van alle partijen in het proces, met de toekomstige bewoners als uitgangspunt. Op die manier wijzen alle neuzen dezelfde kant op en heb je eerder een concept te pakken dat voor iedereen werkt. Uiteindelijk moet je de vraag ‘zou ik hier zelf willen wonen?’ met ‘ja’ kunnen beantwoorden.”

GRIJZE MASSA

Schokkers collega Anneke Nijhoff gaat dieper in op de relatie tussen mens, zorg en wonen, die bij HevoFame de rode draad van de organisatie vormt. “Ik kom oorspronkelijk uit de zorg: lange gangen, meerbeddenkamers, grote recreatiezalen. Ik vond dat die gebouwen de identiteit van mensen ontnamen. Je verval als bewoner in een grijze massa van anderen die dezelfde aandoening hebben.” Nijhoff nam ontslag en ging voor een woningcorporatie werken. Het viel haar op dat corporaties vooral voor



Anneke Nijhoff: “Wij pleiten voor meer **gemengd wonen**: dus een combinatie van mensen die geen of lichte zorg nodig hebben en mensen die meer zorg behoeven. Want wie wil er nou wonen op een plaats waar iedereen dezelfde aandoening heeft?”



gezonde mensen bouwen. “Dat is natuurlijk raar, want je woont niet je hele leven in een eengezinswoning of appartement. Daarom zet ik mij in om corporaties, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en gemeenten allemaal tegelijk bij een project te betrekken.”

WONEN MET EEN PLUS

Nijhoff ziet ook nu nog dat zorgorganisaties nieuwbouwplannen maken vanuit de huidige bewoner. “Er komt al heel vroeg in het proces een architect bij. In het begin is er vaak geen overzicht over wat bepaalde keuzes precies inhouden in de praktijk. Bovendien moet je vooruit denken. Hoe zit die bewoner er over twintig jaar bij? Het referentiekader van de huidige bewoner moet anders en dat proberen wij als HevoFame te realiseren.” Nijhoff steekt daarbij in op samenwerking met zorgorganisaties en corporaties aan de hand van wat zij ‘nieuwe taal’ noemt: “Partijen begrijpen elkaar soms niet. Zorgorganisaties hebben het vaak nog over begrippen als afdeling’ en ‘bedden.’ Maar mensen wonen op een ‘woonetage.’ Corporaties gaan daar vaak helemaal in mee. Zorgorganisaties hebben het ook over ‘plekken’ of ‘plaatsen’, daar waar een corporatie ‘woningen’ moet bouwen. Gemeenschappelijke taal die zorgt voor dezelfde beelden van begrippen is dus belangrijk.”

Nijhoff zoekt ook een andere manier van toetsing: “Wij ontwerpen van binnen naar buiten in plaats van andersom. We beginnen met de woning van de bewoner. Hoe ziet die eruit, wat heeft een bewoner nodig in de directe omgeving van het gebouw? Wat in het gebouw zelf? Hoe maak je bijvoorbeeld een badkamer waarin iemand ondanks zijn



Anneke Nijhoff

aandoening zich zo lang mogelijk zelf kan douchen?” Een gebouw ontwerpen dat bij een bewoner past vraagt dus veel fysieke aanpassingen, maar Nijhoff wil ook het emotionele gedeelte van een gebouw onder de aandacht brengen. “Je wilt als bewoner ergens bij horen, je op je gemak voelen waar je woont, gezien worden en vriendschappen opbouwen. Dat moet zichtbaar zijn in het ontwerp van een gebouw. Ook pleiten wij voor meer gemengd wonen: dus een combinatie van mensen die geen of lichte zorg nodig hebben en mensen die meer zorg behoeven. Want wie wil er nou wonen op een plaats waar iedereen dezelfde aandoening heeft?”

Corporaties, zorgorganisaties en uitvoerders moeten dus hun krachten bundelen om al die aspecten in een gebouw vast te leggen. “Dus niet je eigen verhaal willen doorvoeren maar luisteren en leren van elkaar. Als iedereen van elkaar een beetje weet wat ze doen en wat voor die partij belangrijk is, komt er een concept uit dat voor iedereen werkt. Wij noemen dat ‘Wonen met een Plus.’”

TWEE VISIES, ÉÉN VERHAAL

In Nijmegen heeft woningcorporatie Talis samen met zorgorganisatie ZZG zorggroep ►

meerdere woonvormen ontwikkeld in samenwerking met HevoFame. “ZZG wilde van de grootschalige gebouwen af en wilde in verschillende wijken kleinere woonvormen realiseren voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. Juist omdat mensen de sociale contacten zo nodig hebben. Die gedachte vormde voor de corporatie het uitgangspunt om op verder te borduren.” Ook hier namen partijen ruim de tijd om elkaar goed te leren kennen en alle neuzen dezelfde kant op te krijgen, zodat zij de best passende businesscase konden realiseren. “We kennen de corporatiewereld en de zorgsector. We hebben gezorgd dat beide partijen elkaars bedrijfsvoering leerden kennen om zo een integraal verhaal te maken. Neem



Nico Schokker: “We kijken naar de behoefte van alle partijen, met de toekomstige bewoners als uitgangspunt. Uiteindelijk moet je de vraag ‘**zou ik hier zelf willen wonen?**’ met ‘ja’ kunnen beantwoorden”



Nico Schokker

bijvoorbeeld het toewijzingssysteem waaraan corporaties zich moeten houden. ZZG had daar in die jaren geen weet van. Omgekeerd wist Talis toen weinig van de Wet langdurige zorg. Door dat soort zaken te belichten ontstaat er meer begrip en kun je je vraag op elkaar afstemmen en ook de financiële verwachtingen beter managen.”

Dat laatste is zeker ook belangrijk, meent Nijhoff, “want wat nu nog door de zorg vergoed wordt, hoeft dat in de toekomst niet te blijven. Daar moet je ook rekening mee houden. Je moet de financiering afstemmen op de portemonnee van de bewoner. Als je al die aspecten samenneemt, werk je samen aan een haalbaar gebouw voor verschillende groepen mensen. In Nijmegen is dat prima gelukt. Talis is hierdoor ook op de toekomst voorbereid, want we gaan door de vergrijzing meer en meer richting gemengd wonen.” ■

Een van de projecten waarin woningcorporatie Talis en ZZG zorggroep hebben samengewerkt is woonzorgcomplex Aaron in Nijmegen. Lees meer hierover op pagina 23.

Duurzaam Gebouwd
Meer informatie:
www.duurzaamgebouwd.nl

Duurzaam Gebouwd 
Het integrale platform

Ontmoetingen stimuleren met levensloopbestendige woningen

Er is een gapend gat in het woonaanbod tussen zelfstandige woningen en verpleeghuizen. Senioren die graag in dezelfde buurt blijven wonen maar dit niet langer in het eigen huis kunnen of willen, kunnen hierdoor geen kant op. Dit kan zo niet langer, besloten architectenbureau Oostwest en aannemer Van Wijnen, waarop zij het concept Inclusief Wonen ontwikkelden. Enkele jaren later staat er in Arnhem het veelgeprezen wooncomplex Elderburen: levensloopbestendige woningen die op unieke wijze ontmoeting stimuleren en de doorstroming bevorderen.

Het team achter Elderburen bestaat uit Van Wijnen, Oostwest architecten, woningcorporatie Portaal, zorgorganisatie Siza, gemeente Arnhem en de wijkraad en wijkteams. Samen realiseerden zij 69 levensloopbestendige, betaalbare en duurzame appartementen, voornamelijk gericht op senioren uit de Arnhemse wijk Elderveld en met als doel de doorstroming te bevorderen. Door middel van een speciaal voor dit project aangewezen *community builder* worden activiteiten en ontmoetingen binnen het complex en in de wijk gestimuleerd.

Elderburen oogt als een typisch wooncomplex waar je zomaar studenten of jonge gezinnen kunt aantreffen. Kijk je verder, dan zie je het zorgvuldige denkwerk dat achter de architectonische keuzes schuilgaat. Dit alles om een gevoel van geborgenheid en ontmoeting op te wekken, maar ook privacy. “De balkons zijn schuin onder elkaar geplaatst”, vertelt projectarchitect Twan Verheijen van Oostwest. “Zo kun je omhoog of naar beneden kijken om een praatje met

je burens te maken, maar je kunt ook onder het balkon zitten als je daar even geen zin in hebt.” Dezelfde interactie wordt gestimuleerd met de slim geplaatste galerijen op de bovenste verdiepingen. Elke galerij heeft uitzicht op een andere, zodat burens een praatje kunnen maken en zich veilig voelen door de aanwezigheid van anderen. Verder is de gemeenschappelijke en openbaar toegankelijke tuin als binnenplaats gerealiseerd. Het bouwvolume omarmt deze tuin in een u-vorm, met een klein waterlichaam als vierde ‘muur’. Het geluid van de nabijgelegen Burgemeester Matsersingel wordt in deze tuin geblokkeerd door één haak van de bouwdelen vier lagen hoog te maken, waardoor het in de hof fijn vertoeven is.

INITIATIEVEN STIMULEREN

Onderdeel van het sociale concept is een *community builder*. Deze persoon wordt betaald vanuit het project om initiatieven tussen bewoners te stimuleren, met als

doel dit organisatorische proces na een jaar of twee over te dragen aan de bewoners. “De *community builder* probeert bijvoorbeeld de woningvereniging intern op gang te helpen en zoekt contact met Probus Praktijkonderwijs, het Leger des Heils en andere ondernemers in de buurt”, zegt Arjen Haaïma, partner bij Oostwest. “Daar zijn interessante verbindingen mee te maken. In Probus zit bijvoorbeeld een groenopleiding en keuken. Het is superinteressant om te kijken of leerlingen daarin iets voor de ouderen kunnen doen en andersom.”



VERBINDINGEN MAKEN

Wat Haaïma betreft gaat dit nog een paar stappen verder. Portaal is als corporatie nu verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand, maar mogelijk kunnen de bewoners hierbij betrokken worden. “Kijk altijd naar wat mensen te bieden hebben”, zegt hij. “Misschien hoef je geen technische man van Portaal te sturen om een lampje in te draaien, maar kan een bewoner een reparatiewinkeltje starten. Er wordt hier nog nader onderzoek naar gedaan, maar nu al zien wij dat er verbindingen worden gemaakt met de wijkmanager om te zorgen dat het gebouw verbonden blijft met de wijk. Ik hoop dat het complex zich op die manier in de wijk gaat vertakken.” ■



Roos Alderhoff Fotografie



Kies samen met FAKRO de weg naar duurzame dakraamrenovatie

Meer informatie op www.fakro.nl/lifecycleservice



Op ons kunt u écht rekenen!

- ✓ Kies voor koop óf financiering
- ✓ Eigen installateurs
- ✓ Van zonnepanelen tot warmtepompen
- ✓ Inclusief monitoring en beheer

Wij regelen echt alles. Dat begint bij de inkoop en de communicatie met de bewoners. Onze jarenlange ervaring is daarbij een groot voordeel. En als alles staat, kunt u ook rekenen op de hulp van ons onderhoudsteam. Zelfs systemen die door anderen zijn gelegd, nemen we voor u in beheer. Dat is natuurlijk wel zo prettig. Wilt u alleen monitoring? Ook dat kan. Samen zorgen we voor blije bewoners. Dat is de kracht van Wocozon!

Exclusief voor woningcorporaties

STICHTING
Wocozon



 Wocozon.nl

 woningcorporaties@wocozon.nl

BRANDWERENDE DEUREN EN ROOSTERS

Technische ruimten zijn essentieel voor het goed functioneren van gebouwen. De eisen die aan de afscherming, toegang en ventilatie van een technische ruimte worden gesteld, zijn afhankelijk van de functie. Voor een ruimte met een gasinstallatie is een heel andere uitvoering nodig, dan voor een transformatorruimte of een serverruimte.



Doordat wij zelf ontwikkelen, produceren en monteren staan wij voor veiligheid, continuïteit en duurzaamheid. Met onze producten én uitgebreide expertise, op het gebied van brandveiligheid en inbraakwerendheid, waarborgen wij processen en functionaliteiten van hoogwaardige installaties. Zodat energie ook echt energie oplevert.

JAZO, Zevenaar, 0316 592 911, www.jazo.com

TIJDELIJKE LIFTEN EN DREMPELHULPEN

Zes weken geen lift door liftonderhoud? Voor bewoners van een zorgwoningcomplex is dat geen optie. Voor die situatie kan RECO Lift Solutions tijdelijke liften monteren, zodat de woonkwaliteit behouden blijft. Deze liften hebben een ruime cabine voor allerlei hulpmiddelen zoals rolstoelen, scootmobielen en indien nodig, een brancard. De liften kunnen in twee werkdagen gemonteerd worden. Met twintig jaar ervaring in liftverhuur voor de woningbouw en in de zorg, weet RECO Lift Solutions dat er meer nodig is dan een tijdelijke lift. Zo plaatst RECO ook op elke verdieping oprijplaten en drempelhulpen. Zowel bij de tijdelijke personenliften als in de wandelgangen. Daarmee behoudt elke bewoner een looproute die 100 procent drempelvrij is.



RECO Lift Solutions, Waddinxveen, 0182 744 050, RECO-Lift.eu

SNEL EN MAKKELIJK VERLIJMEN

Bij tegelprojecten in de seriematige bouw en grote projecten tellen slipweerstand, hoge kwaliteit en snelheid van werken. De nieuwe kant-en-klare acryl wandtegellijm Ardabond Project van Bostik is er speciaal voor ontwikkeld. In de renovatie is een extra voordeel dat nieuwe wandtegels direct op het oude tegelwerk zijn te verlijmen. De pastalijm heeft een uitstekend standvermogen, een goede aanvangshechting en een lange open tijd van circa 30 minuten.

Met Ardabond Project verlijmt u keramische wandtegels, mozaïek en gelijksoortige materialen op vrijwel alle steen- en gipsachtige ondergronden en houten wanden. Het product bewijst zijn kwaliteiten binnenshuis, ook in vochtige ruimten. Door de samenstelling en het hoge gehalte aan kunsthar is de pastategellijm gemakkelijk aan te brengen en blijvend elastisch.



Bostik Nederland, Oosterhout, 016 249 1000, www.bostik.com/netherlands/nl

INNOVATIEVE KOZIJNSYSTEMEN

Het onderhouden van (sociale) huurwoningen is een belangrijke taak van woningcorporaties. Investerings- en renovatiekosten traditioneel gezien echter veel tijd en geld. Kozijn- en deursystemen fabrikant GEALAN heeft daar een oplossing op gevonden; S 9000 NL reno. Dit is een krachtig en innovatief kozijnsysteem dat binnen één of twee dagen is geïnstalleerd. Zo hebben bewoners weinig last van de renovatie en is de klus snel geklaard.

Dankzij het S 9000 NL reno systeem worden kozijnen in een handomdraai vernieuwd. Voornamelijk wanneer het om grootschalige renovaties gaat, is dit innovatieve systeem een uitkomst. Het kadert de verouderde kozijnen namelijk in één keer af, waardoor het bestaande kozijn gewoon kan blijven zitten.



GEALAN, Tilburg, 013 533 5008, www.gealan.nl



Buurblok is er, en het werkt

Samen opwekken, samen opslaan, samen gebruiken. Vanuit die gedachte ontwikkelden stichting Wocozon en Bouwgroep Dijkstra Draisma het concept Buurblok. Afgelopen jaar ging de eerste schop de grond in en inmiddels zijn de eerste tien woningen in Leeuwarden opgeleverd. “Het begin is er, we hebben hiermee bewezen dat het kan en dat het werkt”, zegt Wocozon-directeur Roland van der Klauw.



Roland van der Klauw, directeur Wocozon

“Niet elke woning heeft een warmtepomp nodig”, zegt Roland van der Klauw, directeur van Wocozon. “En stroom kan ook prima met een aantal woningen samen worden opgewekt en gedeeld.” In bestaande bouw is deze gedachte vrijwel niet door te voeren, vandaar dat de twee partijen zich richten op nieuwbouw bij het verder uitdenken van het Buurblok-concept. “De energiewetgeving geeft de ruimte om via nieuwbouw bredere mogelijkheden toe te passen voor energie opwekken, delen en opslaan. Wocozon is goed in het organiseren en financieren van duurzame energieopwekking voor woningcorporaties, maar we zijn geen bouwer. Gelukkig hadden we al goede ervaringen met Bouwgroep Dijkstra Draisma; zij behoren tot de top wat betreft innovatief seriematig bouwen. Ze hebben standaardisatie tot een ware kunst verheven. Dat resulteert in steeds betere woningen.”

DE PRAKTIJK

Het idee, een uitvoerder. Zo gezegd, zo gedaan en zo was Buurblok geboren.

Afgelopen november werd gestart met de eerste tien woningen in Leeuwarden, waarvoor meer dan 150 aanmeldingen waren van geïnteresseerden die wel een woning wilden huren. Meer vraag dan aanbod dus. In mei zijn de sleutels overhandigd aan de eerste enthousiaste huurders. “Het grootste euvel was het wachten op de elektriciteitsaansluiting van de netbeheerder, anders waren we iets sneller klaar geweest”, blik Van der Klauw tevreden terug op de bouwfase.

ENERGIE BESPAREN

Hoe ziet het bedachte concept er dan in de praktijk uit? “De daken van de woningen worden voor ongeveer een kwart gebruikt om warmte en stroom, via pvt, op te wekken. Die warmte gaat naar de zogenaamde elfde aansluiting, een klein onopvallend gebouwtje dat tussen de schuurtjes in staat. Daar staat een warmtepomp met nog een pomp als back-up en een batterij om de overvloedige stroom op te slaan. De rest van het dak bevat zonnepanelen waarmee bewoners zelf hun stroom kunnen

Deelauto's Buurblok





Feestelijke overhandiging van de sleutels aan de nieuwe bewoners

opwekken. Delen mag volgens de huidige wetgeving helaas nog niet, maar leveren aan het collectief is wel toegestaan. Daarom hebben we twee 100 procent elektrische auto's aan het concept toegevoegd. Per tien woningen zijn er dan twee auto's die met het overschot van hun eigen stroom opgeladen kunnen worden. Iedere bewoner heeft software in zijn huis waarmee hij die mogelijkheid kan inschakelen. Ze huren dus een woning en krijgen er een mooie auto bij die ze alleen per gereden kilometer (10 eurocent) betalen. Acht van de tien bewoners hebben de auto's de eerste weken al gebruikt. Ook onze mobiliteitsoplossing met EV-deeltijdauto's slaat dus aan."

CORPORATIES ZIJN BLIJ

Woningcorporaties zijn tot dusver blij, zegt Van der Klauw. "Hoewel we het concept hebben ontwikkeld vanuit de energietransitie, zijn corporaties ook blij met andere zaken. Neem de financiering. Omdat corporaties niet veel ruimte hebben om te investeren is onze opzet met *operational lease* prima geschikt voor hen. Zeker voor de lage middenhuur, waarvoor zij geen financiële middelen hebben, blijkt dit een perfecte oplossing te zijn om aan de maatschappelijke behoefte te kunnen voldoen. Bovendien zijn Buurblok-woningen *off balance*; ze tellen niet mee bij de WOZ-waarde of de verhuurdersheffing. Dat levert ook weer financiële voordelen op. Ook vinden corporaties het handig dat ze er geen omkijken naar hebben. De woningen

worden voor hen gebouwd, dus ze hoeven zich niet zoals bij andere nieuwbouw maandenlang in de bouwbegeleiding te storten. Ze hoeven alleen te controleren of de woningen goed verhuurbaar zijn en *that's it.*"

Reparaties zijn voor kosten van Buurblok. "Dat is uiteraard ook een voordeel. En het feit dat alle installaties in het huisje, de elfde aansluiting, buiten de woningen zitten, zorgt ervoor dat monitoring of eventuele reparaties of onderhoud aan de warmtepomp niet meer in de woning hoeven plaats te vinden. Ook de omvormers zitten op het dak, buiten dus. Je hoeft de woning dan niet meer in. Dat scheelt weer veel geregeld en is fijn voor de huurders."

VOORDELEN

Bewoners van de nieuwe huizen hebben dus hun eigen stroomnetwerk en een eigen warmtenet. "Ze hoeven niet meer te worden aangesloten op een groter netwerk dat eigendom is van een groot energiebedrijf." Buurblok heeft ook een handige oplossing gevonden voor een ander juridisch euvel, namelijk dat woningcorporaties geen eigen warmtenet mogen exploiteren. Stroom mogen ze niet verdelen over de verschillende woningen en een leaseauto mogen ze ook niet leveren. "We werken daarom met die *operational-lease* constructie. Corporaties huren de woningen, inclusief de stroomopwekking, van ons, warmte gaat op basis van werkelijke kosten naar de bewoners. Dat idee sloeg direct aan. Bij het aankondigen van het concept waren er al meteen andere woningcorporaties geïnteresseerd." Ook de huurder profiteert. "Hij merkt er in principe niets van maar draagt wel bij aan de energietransitie en is deel van de toekomst, want die ligt in het samen opwekken en delen van energie. Zijn energierekening is nu ingeschat op minus 300 euro per jaar."

VERDER UITROLLEN

In Friesland zijn ze inmiddels om, zo zegt Van der Klauw. "De zonnepanelen werken, de warmtepomp doet het. Huurders zijn begonnen met een negatieve stand op de energiemeter en zijn al superenthousiast. Een mooi begin dus. WoonFriesland heeft ook al aangegeven dat ze 10 procent van de nieuwbouw via Buurblok willen laten bouwen. Daarna kijken we hoe we het concept in de rest van het land kunnen uitrollen. We hebben nu bewezen dat het kan en dat het werkt, dus we zijn klaar voor de volgende fase." ■

"De zonnepanelen werken, de warmtepomp doet het. Huurders zijn begonnen met een negatieve stand op de energiemeter en zijn al superenthousiast"



Elfde schuurtje met alle installaties



Blijde Buurblok-huurder

Wilt u meer weten over de mogelijkheden die Buurblok u kan bieden? Kijk op:
www.buurblok.nl
www.woonfriesland.nl
www.wocozon.nl
www.bgdd.nl



Plek om te zijn

Op een zonnige lentemiddag meldt Zoë Schipper (27) zich op het corporatiekantoor van de Brabantse Woonstichting Land van Altena in het dorpje Nieuwendijk, voor de overhandiging van de sleutels van de haar toegewezen huurwoning. Daar luistert ze - zo geduldig mogelijk - naar de woonconsulent die nog enkele contractuele afspraken voorleest. Dan, na de ondertekening van het huurcontract, is het eindelijk zover. Met een lach ontvangt Zoë de sleutels van haar eerste zelfstandige woning.

Even later staat ze in de woonkamer van een goed onderhouden eengezinswoning. Zoë: “Wat een heerlijke kalme energie

heeft deze ruimte. Dat is precies wat ik goed kan gebruiken. De combinatie van mijn hbo-studie aan de Academie voor Toerisme in Breda en parttime werk als logistiek manager bij een groot distributiecentrum in Geldermalsen, is best stressvol. Hier heb ik nu een prima plek om tijd te nemen voor mezelf, los van werk en opleiding.”

“De afgelopen jaren ben ik wel vijf keer verhuisd. Steeds was de reden dat ik dichterbij mijn opleiding of werklocatie wilde zitten. Als ik daarbij bedenk dat ik destijds voor mijn eerste studentenkamer in Utrecht net zoveel huur betaalde als nu voor dit hele huis, besef ik dat ik geluk heb gehad. In

Sleutelmomenten

Bij woningcorporaties heet het 'mutatie', voor een huurder is het 'verhuizen': een hectische tijd waarin van alles geregeld moet worden. De overgang van de vertrouwde woonplek naar een nieuwe leefsituatie roept vragen op zoals: wat neem ik mee en wat laat ik achter? Hoe wil ik wonen, hoe wil ik leven? Een serie over verhuizen, ofwel betekenisvolle veranderingen in mensenlevens.

Nederland heb je als zelfstandige recht op een woning, maar in de praktijk moet je daar wel zelf achteraan. Het is puur toeval dat ik deze woning zag staan in de lijst van vrijgekomen corporatiewoningen."

"Hoe ik zou willen wonen was voor mij altijd een praktische vraag. Tegelijkertijd heb ik een sterke voorkeur voor specifieke plaatsen waar ik me onmiddellijk fijn voel. Dat had ik als kind al in en rond ons ouderlijk huis in Beusichem. Later had ik die intuïtieve ervaring toen ik zeven maanden stage liep in een vakantiecomplex bij een safaripark in Zuid-Afrika. Alles klopte daar, de natuur, het weer en de openheid

en gastvrijheid van de mensen. Toch zou ik er niet kunnen wonen. Er is daar een diepe kloof tussen rijk en arm."

"Toen ik aan kennissen liet weten dat ik kans had op een bestaande huurwoning, kreeg ik verbaasde reacties. Ze vonden het raar dat ik niet ging voor nieuwbouw. Dat vond ik op mijn beurt vreemd, want dit goed onderhouden hoekhuis uit 1980 met grote tuin is juist leuk omdat er herinneringen aan kleven. Er is geleefd. De vloerplanken zijn een beetje kaal gelopen, maar die knap ik zelf wel op. En van mijn ouders krijg ik mooie Portugese vloertegels voor in het halletje bij de voordeur. Ik ben gewoon ontzettend blij om hier te zijn."



KAW bouwt twee duurzame en betaalbare appartementencomplexen in romantisch landschap

Fraaie, sociale woningbouw met een missie

KAW ontwerpt op dit moment sociale nieuwbouw voor een kwetsbare doelgroep die door bezuinigingen al jaren moeilijk aan een woning kan komen. En dat met een aparte, nieuwe visie, te weten omgekeerde integratie. De bewoners wonen in reguliere woningen die ze huren van Arcade Wonen, maar wel op het instellingsterrein van Parnassia, dat zorg aanbiedt waar nodig. Voor KAW stak de uitdaging vooral in het scheppen van een veilige en geborgen, maar tegelijkertijd open woonsfeer, en dat is gelukt.



Het project (in opdracht van Arcade Wonen) vormt de start van de herontwikkeling van dit monumentale landgoed van ggz-instelling Parnassia op de monumentale buitenplaats Rosenberg in Den Haag. Het bestaat uit twee fraaie, lichte en duurzame woongebouwen met organische ronde vormen die als parkachtige paviljoens in een prachtig herontwikkeld groen landschap komen te staan.

In dit eerste deel komen 145 zelfstandige woningen beschikbaar voor een kwetsbare doelgroep die door bezuinigingen in de geestelijke gezondheidszorg al jaren lastig een woonplek kan vinden.

De appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen en gegroepeerd in woongroepen van circa veertig woningen. Per woongroep is een zogenaamde sociale conciërge aanwezig die een oogje in het zeil houdt en ondersteuning geeft. Het noordelijke woongebouw huisvest twee woongroepen met elk hun eigen entree en algemene functies, maar met gedeelde ruimten zoals die voor stadswarmte, afvalbergingsruimte en fietsbergingen. Op die manier worden twee, zelfstandige functionerende woongroepen gecombineerd in een efficiënt bouwvolume. Het zuidelijke woongebouw bestaat uit een drie- en vierlaagse vleugel in een L-vorm. In de oksel van de twee



vleugels zitten de entree, de verticale ontsluiting en de algemene functies.

MOS-SEDUMDAK MET PV-PANELEN

De woningen zijn vanzelfsprekend duurzaam. De verwarming gebeurt dus op stadswarmte. Verder staan er pv-panelen op het dak, dat gedeeltelijk mos-sedum is. Daarnaast komen er nestkasten in de gevels voor vleermuizen, zwaluwen en insecten.

Het landgoed Rosenburg dateert uit 1712 en is sterk beïnvloed door de Engelse landschapstijl. Met de herontwikkeling geeft KAW middels een ontwerp van steden- en landschapsbureau Vollmer & Partners een moderne interpretatie aan deze romantische landschapsstijl. Het ontwerp plaatst de gebouwen als paviljoens in het groen, echt verbonden met de publieke parkachtige omgeving. Zo zijn de buitenruimten ontworpen als verlengde van de gevel en liggen er verhoogde taluds tegen de buitenruimten aan. Daardoor loopt het groen echt tot aan de gebouwen en worden de bouwwerken voelbaar verankerd in het landschap. De verhoogde taluds bieden tegelijkertijd privacy voor de bewoners op de begane grond.

WIJDS UITZICHT

De uitdaging was om een veilige en geborgen, maar ook een open woonsfeer te scheppen. Enerzijds voorzien de solide baksteenarchi-

tectuur en aardse tinten in de behoefte om je terug te kunnen trekken in de eigen woning. Anderzijds zorgt het interieur voor een overzichtelijke en lichte sfeer. Alle woningen hebben grote puien met een wijds uitzicht en woningbrede balkons die zo het landschap in reiken.

De twee gebouwen hebben een eigen identiteit, maar tegelijkertijd een subtiele verwantschap. Zo heeft elk bouwblok een eigen metselwerk-sortering, met deels dezelfde stenen. De detaillering van het prefab-beton is aangepast op de karakteristieken van de gebouwen, en zijn dus voor elk blok uniek. Op deze manier blijven de gebouwen als zelfstandige eenheden kenbaar tussen alle toekomstige ontwikkelingen, maar is het ook zichtbaar dat ze dezelfde woonfunctie hebben. ■

Voor meer info over dit en andere (zorg-) projecten van KAW zie www.kaw.nl.



Lopende corporatieprojecten

In corporatieland wordt volop gebouwd, gerenoveerd en onderhoud gepleegd. *Corporatiebouw* belicht hier vijf lopende corporatieprojecten, verspreid over het land. Deze keer allemaal projecten in het teken van het thema 'Wonen en zorg'.

Stek bouwt zorgappartementen voor GGZ Rivierduinen in Sassenheim

Woonstichting Stek bouwt in Sassenheim 22 zorgappartementen in de sociale huursector. De woningen zijn bestemd voor cliënten van GGZ Rivierduinen, dat ook de huurder wordt van het complex.

Het complex wordt gebouwd tussen de Jan van Brabantweg en de Gaasbaklaan in Sassenheim. Op deze plek stond tot 2016 een gebouw met zorgaanbieders. Die kregen een plek in het nieuwe woon- en zorgcomplex Sassembourg, dat inmiddels door Stek is verkocht. Voor 'Klein Sassembourg' verwacht Stek uiterlijk in mei de bouwvergunning te krijgen.

De zorgappartementen worden gebouwd door Hodes Huisvesting uit Goor, gespecialiseerd in industriële bouw. Dat betekent dat er gewerkt wordt met modules die in de fabriek zijn geproduceerd. Ze worden met diepladers aangevoerd en op elkaar gestapeld, zodat een

appartementengebouw ontstaat. Ook wordt de fundering aangelegd met boorpalen en wordt er niet geheid. Dit voorkomt veel geluidsoverlast voor omwonenden. Als in het eerste kwartaal van 2022 met de bouw wordt begonnen, kan GGZ Rivierduinen het complex aan het eind van dit jaar nog in gebruik nemen. De 22 appartementen worden bewoond door cliënten die onder begeleiding de overstap van instelling naar zelfstandig wonen maken. Daarbij is ook een 23e appartement ingericht als gezamenlijke woonkamer en ondersteuningspunt met begeleiders van de GGZ.



Wonen en zorg in Vianen op Zorglandgoed Bloemendaal

Na een jarenlange voorbereiding en een bouwtijd van ruim een jaar heeft LEKSTEDewonen medio mei Zorglandgoed Bloemendaal in Vianen opgeleverd. Op deze plek, waar ruimte is voor wonen met zorg én veel groen, wonen straks de bewoners van De Herbergier en van Stichting De Iris.



De Herbergier is onderdeel van zorgorganisatie De Drie Notenbomen; de grootste franchiseorganisatie in de Nederlandse zorg. Zij bieden een veilige en beschermde thuishaven voor zestien personen met de ziekte van Alzheimer. Zelfstandig wonen lukt niet meer, maar in een Herbergier wordt er vooral gelet op wat de bewoners allemaal nog wél kunnen.

In het andere gebouw is op initiatief van Stichting De Iris een eigen vertrouwde woonplek gemaakt voor zestien jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. De bewoners wonen zelfstandig en hebben twee gemeenschappelijke woonruimtes waarin ze koken, eten en ontspannen.

Rondom beide gebouwen is het Zorg-



landgoed van circa 5 hectare verder ingericht. Er zijn ruim 300 fruitbomen geplant en bruggetjes geplaatst, grassen zijn ingezaaid en er is wandelroute aangelegd.

Veertig nieuwe appartementen woonzorgcentrum Hanzeborg in Lelystad



Foto: Feestelijk startsein voor de uitbreiding van woonzorgcentrum Hanzeborg.

Aan de kant van Lelystad CS worden veertig nieuwe zorgappartementen voor mensen met dementie gerealiseerd. Salverda Bouw gaat de nieuwe aanbouw voor Centrada realiseren.

Door de vergrijzing en de toenemende vraag naar complexe zorg neemt de vraag naar (locaties voor) zorgappartementen toe. Als huurder en gebruiker van woonzorgcentrum Hanzeborg heeft Woonzorg

Flevoland aan verhuurder Centrada gevraagd om uitbreiding van de Hanzeborg. Centrada investeert hiermee vanuit haar maatschappelijke rol in de uitbreiding van haar zorgvastgoed. Flexibiliteit van het vastgoed vormt daarin de leidraad. Dat wil zeggen dat dit vastgoed op een eenvoudige manier – op termijn - ook voor andere doelgroepen ingezet kan worden of weer regulier kan worden verhuurd.

Hanzeborg is een multifunctioneel gebouw met een wijkfunctie en faciliteiten als een kinderdagverblijf, een kapper, pedicure, een zwembad en een Grand-Café.

Woonzorglocatie Hanzeborg wordt nu uitgebreid met een nieuwe vleugel. Medio 2023 wordt de aanbouw opgeleverd. Vanaf augustus kunnen bewoners hun intrek nemen.

Nieuwe zorglocatie Hof Kromwege in Zeeland

Begin juni was de feestelijke opening van de nieuwe woon- en dagbestedingsvoorziening van Philadelphia, Hof Kromwege in Oost-Souburg. Deze kleinschalige woonvorm is ontwikkeld voor oudere cliënten met een verstandelijke beperking en een intensievere zorgvraag. De cliënten wonen in vier woongroepen, met elk negen slaapzitzkamers en een gemeenschappelijke huiskamer.

In de monumentale boerenwoning is de dagbesteding en een kantoorruimte gerealiseerd. Een gedeelte hiervoor is aangebouwd aan de boerenwoning. Deze woning is in 2010 door corporatie Zeeuwsland aan de buitenzijde gerestaureerd en zo betrokken bij de nieuwbouw. De architectuur van de woonvoorziening is geïnspireerd op de voormalige boeren-

schuur. Ook bij het ontwerp van het buitenterrein is rekening gehouden met de karakteristieke eigenschappen van een boeren erf.

Het gebouw is zeer energiezuinig en heeft een EPC van 0. Hierdoor zal het energieverbruik zeer laag zijn. Dit is bereikt door het toepassen van zonnepanelen, warmtepomp, goede kierdichting, hoge isolatiewaarde en een energiezuinige ventilatie.



Architect 2by4 uit Rotterdam heeft het gebouw ontworpen. Aannemingsbedrijf Rijk uit Heinkenszand voerde de bouw uit. Het project- en bouwmanagement is uitgevoerd door Marsaki. Zeeuwsland is de eigenaar van de locatie.

Prachtige nieuwe appartementen voor senioren in Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn en Woonforte zijn blij met de toevoeging van 135 nieuwe, duurzame sociale huurwoningen op het terrein tussen Magnoliastraat en Bosparkweg in Alphen aan den Rijn. Woonforte bouwt hier zeer energiezuinige en comfortabele huurwoningen, waar bewoners prettig en veilig kunnen wonen. Zijdekwartier architecten heeft een mooi ontwerp gemaakt met als thema 'elkaar ontmoeten' met aandacht voor veel groen in de omgeving.

Met deze huurwoningen krijgen senioren een groter aanbod van aantrekkelijke huurwoningen om uit te kiezen en dat bevordert de doorstroming op de huurwoningmarkt. Daarnaast dragen gemeente en Woonforte met het vergroten van het aantal duurzame woningen in Alphen aan den Rijn ook bij aan het halen van de Klimaatdoelstelling.



De nieuwbouw vindt plaats in twee fasen. Als eerste verhuizen de bewoners van de 28 bungalows naar een – eventueel tijdelijke – andere woning. Naar verwachting start de sloop medio 2023. De bouw vindt daarna plaats in 2023 en 2024.



nijver

Wil jij direct inzicht in jouw woningvoorraad?



Een gewoon appartement voor ouderen met zorgvraag

Om de groeiende groep ouderen passende woonruimte en zorg te bieden, werken corporaties en zorgorganisaties samen. Michel Pott, projectmanager bij Talis en Hans Vos, directeur beschut en beschermd wonen bij ZZG zorggroep doen dat onder meer in het woonzorgcomplex Aaron.

Woningcorporatie Talis en ZZG zorggroep werken al zo'n twintig jaar samen aan wonen- en zorgprojecten. Ze hebben een gezamenlijke visie ontwikkeld, vertellen Pott en Vos: als ze nu nieuwbouw realiseren, bouwen ze gewone appartementen, ook voor ouderen met een intensieve zorgvraag. "Onze visie op wonen is voor deze groep niet anders dan bij andere mensen", zegt Pott. Neem het woonzorgcomplex Aaron in de nieuwe Nijmeegse wijk Hof van Holland. Enkele maanden geleden betrokken drie verschillende groepen bewoners dit gebouw met in totaal 91 zelfstandige woonruimtes. Vitale 60-plussers huren er 45 appartementen van Talis. Ze delen een grote ontmoetingsruimte en een tuin. Ouderinitiatief Majstro huurt tien studio's plus een gemeenschappelijke ruimte en tuin voor jongvolwassenen met een meervoudige beperking. En in 36 appartementen leven ouderen die zorg en ondersteuning krijgen van ZZG: op drie etages wonen mensen met dementie, op de andere ouderen met lichamelijke klachten. Elke etage heeft een gezamenlijke huiskamer met keuken.

FLEXIBELER BOUWEN

De appartementen die ZZG van Talis huurt zijn 45 vierkante meter en hebben een aparte woon-, slaap- en badkamer plus keukenblok. "Dat biedt veel meer woonkwaliteit dan één kamer van 20 vierkante meter in een verpleeghuis", zegt Pott. "Bovendien zijn deze appartementen op de lange termijn flexibeler dan de kleine eenheden die we voorheen bouwden." Vos: "Zorggebouwen zijn vaak al binnen twintig

jaar achterhaald omdat zorgconcepten veranderen. Met ons gezamenlijke basisconcept van een gewoon appartement voor mensen met een intensieve zorgvraag voorkomen we kapitaalvernietiging." ZZG heeft een huurcontract van twintig jaar. Daarna kan Talis de appartementen zo nodig weer verhuren aan mensen die geen of andere zorg nodig hebben, zegt Pott.

TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED

De langdurige samenwerking tussen Talis en ZZG is waardevol. Van elk project leren ze hoe het volgende keer nog beter kan. "In het begin had ZZG soms gedetailleerde wensen", illustreert Pott. "Ze wilde in ons gezamenlijk Programma van Eisen bijvoorbeeld precies voorschrijven welke producten de aannemer moet kopen. De afgelopen jaren hebben we kunnen laten zien dat een prestatiebestek vaak beter werkt. Dan beschrijven we de prestaties waar het gebouw aan moet voldoen in plaats van allerlei specifieke details." Inmiddels heeft ZZG vertrouwen in die manier van bouwen. "We leren van de kennis en ervaring van de corporatie en zien dat we de gewenste kwaliteit krijgen", zegt Vos. Ook daarvan is Aaron een voorbeeld. Pott: "Bouwer Plegt-Vos zag kansen voor prefabricage in ons gezamenlijk Voorlopig Ontwerp. De gevel van houtskeletbouw met een buitenbekleding van minerale steenstrips is in de fabriek gemaakt, inclusief alle kozijnen."

Mede dankzij deze goedkopere bouwmethode was het complex voor Talis financieel haalbaar. De bouwkosten van de



ZZG-appartementen zijn hoger dan die van reguliere appartementen. Onder meer door de infrastructuur die ZZG nodig heeft om de appartementen van de noodzakelijke domotica te voorzien en om te voldoen aan de maatschappelijke normen van veiligheid en zorgtechnologie. Voor de businesscase was ook de flexibiliteit van de appartementen van belang. Dat maakt dit toekomstbestendig vastgoed.

Het zal nog even duren voordat alle bewoners van Aaron zich gesetteld voelen en elkaar beter leren kennen. Ondertussen stimuleren de gemeenschappelijke ruimtes ontmoetingen. De hoop bestaat dat bewoners gezamenlijke activiteiten gaan ondernemen en een beetje naar elkaar omkijken. Ook dat vinden Talis en ZZG beide van belang. ■

Lees meer over de forse woonzorgopgave voor ouderen op www.aedes.nl/ouderenhuisvesting.

MaasWonen oefent met nieuwe vorm van ouderenhuisvesting

De 'Thuisplusflat' slaat aan bij Rotterdamse senioren

Het percentage ouderen in Nederland neemt snel toe. Dat geldt ook voor het aantal senioren met gezondheidsklachten. Dat feit, gecombineerd met de afbraak van woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen in de laatste jaren, maakt een andere aanpak van ouderenhuisvesting extra urgent. MaasWonen pakt die uitdaging op met het proefproject van de 'Thuisplusflat'. Richard de Boer, directeur-bestuurder van MaasWonen: "Samen met de gemeente Rotterdam, met vijf collega-woningcorporaties en betrokken zorg- en welzijnspartijen, werken wij aan 'Grijze Duurzaamheid.'"

Wie uitstapt op metrostation Hesseplaats in Rotterdam-Oost ziet vooral veel hoge woongebouwen. Aan de zuidkant kijkt de reiziger tegen de kopgevel aan van de acht woonlagen hoge 'Laurensflat', genoemd naar de beschermheilige van Rotterdam. Aan de buitenkant is niets te zien van het ingrijpende veranderingsproces dat de 240 flatbewoners daar momenteel meemaken. Op de bovenste verdieping, in het corporatiekantoor van ouderenhuisvester MaasWonen, vertelt directeur-bestuurder Richard de Boer wat er volgens hem niet deugt aan de bestaande ouderenhuisvesting en hoe dat beter kan met het nieuwe Thuisplusflat-systeem.

De Boer: "Nederland vergrijsd steeds sneller en tegelijkertijd zijn bejaardentehuizen en verpleeg- en verzorgingstehuizen opgedoekt. Den Haag schuift de ouderenproblematiek door naar de regio en naar de gemeenten met de gedachte dat langer thuis blijven wonen goedkoper is. Dat werkt niet echt. Intussen is ouderenhuisvesting een schrijnend en 'stil' probleem' geworden. Ouderen dreigen te vereenzamen. Ook woningcorporaties krijgen steeds meer te maken met mensen op leeftijd die fysiek minder goed zijn. Dat vraagt om seniorvriendelijke voorzieningen, om laadpalen voor de scootmobiel en meer liften in de flats. Daar zitten al mijn collega-bestuurders en de gemeenten dus ook mee."

Lenneke Noordam: "Welzijnszorg kan heel veel opvangen zodat medische zorg langer kan worden uitgesteld, of zelfs niet meer nodig is"

Wat kunnen woningcorporaties doen?

De Boer: "Het is onze taak om te zorgen voor woningen die geschikt zijn om in te wonen, ook voor een bewoner met een beperking. Bouwen moeten we, vooral mooie seniorenwoningen. Dan komen er vanzelf ook woningen vrij voor de jongere generatie. Het zou een uitkomst zijn als wij in Nederland seniorencomplexen hebben waarin senioren graag nog een aantal jaren willen doorbrengen zonder dat elke dag voor



V.l.n.r.: bewoner Rafaello Marciano, Lenneke Noordam en Richard de Boer.

hen voelt als verlies. Daarom hebben wij nu met de gemeente en de zorg- en welzijnspartners de Thuisplusflat ontwikkeld. In deze tussenvorm hoeven mensen niet te vereenzamen, maar kunnen ze elkaar ontmoeten, een kaartje leggen en activiteiten ontplooiën. In het Thuisplusflat-concept dat hier al in onze flat als pilot functioneert, wonen senioren zelfstandig in hun appartementen. Ze kunnen wel zorg krijgen, maar er is geen sprake van een 'ziekenhuissfeer'. Een bewoner huurt hier van ons, krijgt ondersteuning via een welzijnsorganisatie en kiest zelf voor een eigen zorgpartij. Die keuzevrijheid moet er in principe zijn, maar in de praktijk werkt dat niet. Er is in de zorg een enorm gebrek aan personeel en bovendien is de zorgverlening erg inefficiënt omdat in één flat tegelijkertijd vier of vijf zorgpartijen actief zijn. Van kwaliteitsverbetering door marktwerking is geen sprake, omdat de zorgvraag veel groter is dan het aanbod. We moeten dat anders organiseren. Het liefst met één professioneel team met bekende gezichten die met elkaar samenwerken. De woonconsulenten en de huismeester van MaasWonen waren dagelijks actief in de Thuisplusflat. Er zijn welzijnswerkers

actief die onder meer gymnastiektrainingen geven en bijeenkomsten over zingeving organiseren. En er zijn zorgprofessionals voor de individuele zorgverlening. Het is ons nu al duidelijk dat het nieuwe concept efficiënter is. We merken dat het aanslaat bij de bewoners. We blijven nu dichter bij de klant en daarmee kun je veel kosten voorkomen. Bij de zorgpartijen zeggen ze: 'Een onsje welzijn scheelt een kilo zorgkosten.' Daar zou ik nog het volgende aan willen toevoegen: als maatschappij hebben wij al te lang te veel verantwoordingsdruk gelegd bij de werkers in de zorg- en welzijnsberoepen die intrinsiek gemotiveerd zijn om hun werk te doen."

Hoe functioneert de Thuisplusflat in de wijk en als woonconcept?

De Boer wil net ingaan op die vraag als er op de deur wordt geklopt. Het is Lenneke Noordam, manager Klant en Wonen van MaasWonen. Zij is iets later, maar komt als geroepen. De Boer: "Dat treft, Lenneke is in haar dagelijkse werk bezig met de uitvoering van het nieuwe woonconcept." Noordam: "Ja dat klopt. Een van de idealen van de Thuisplusflat was dat die een ►

Richard de Boer:

“In een droom van mij heerst er in de Thuisplusflat een soort campinggevoel”

open buurtfunctie zou hebben. In onze flat gaat dat nu nog niet lukken, omdat de ontmoetingsruimte inpandig is en geen eigen toegang heeft naar de straat. Het gebouw heeft een gesloten entree. Het is wel zo dat de ontmoetingsruimte er in principe voor en van de bewoners is. Ze betalen er ook een bijdrage voor via de huur. De beheerder is ook een bewoner van het complex. Intussen zie je dat bewoners zelf al introducees meenemen. Verder merken we nu pas echt hoe de ‘Plus’ van ons nieuwe woonconcept zichtbaar wordt. Professionals van wonen, welzijn en zorg weten elkaar nu al sneller te vinden in het tweewekelijkse signaleringsoverleg, waar bewonerssituaties worden besproken. Dat is feitelijk al een eerste succes van onze pilot. Via korte lijntjes gaat een signaal over een bewoner via de huismeester of een woonconsulent naar het signaaloverleg. Daar kijken woonconsulent, welzijnswerker en wijkverpleegkundige welke ondersteuning nodig is. Dat werkt hartstikke goed. In overleg met de zorgorganisatie hebben we al twee andere flats aangewezen waar we ook met een dergelijk signaleringsoverleg gaan werken. We streven ernaar om ook de welzijnspartij aan tafel te krijgen voor deze nieuwe aanpak. Dat is belangrijk, omdat juist welzijn heel veel kan opvangen zodat zorg langer kan worden uitgesteld of zelfs niet eens meer nodig is. We zien nu al dat in de Thuisplusflat het aantal zorgcontacten afneemt. Corporaties zijn in het algemeen niet de aangewezen partij om verbeteringen in welzijn en zorg te trekken, maar ik zie dat we met de Thuisplusflat een meerwaarde voor onze doelgroep realiseren.” ■



POSITIEVE GEZONDHEID

Een van de uitgangspunten van het Thuisplusflat-experiment is dat concrete aandacht voor het welzijn van ouderen gezondheidsproblemen kan voorkomen. Op basis van hetzelfde gegeven heeft de Nederlandse arts-onderzoeker Machteld Huber een andere werkwijze in de gezondheidszorg ontwikkeld met de naam ‘Positieve Gezondheid’. Daarbij gaat zij ervan uit dat gezondheid veel meer is dan alleen afwezigheid van ziekte en klachten en stelt zij veerkracht, zingeving en zelfredzaamheid centraal.

Kijk voor meer informatie over dit gedachtengoed op de website van het Institute for Positive Health: www.iph.nl.





Kwaliteitskaders voor de wijk

Een wijk, buurt of dorp bestaat uit meer dan alleen de gebouwen. Binnen de wijkaanpak wordt ook gekeken naar de inrichting van straten, de groenvoorziening, riolering en het elektriciteitsnet. En naar de sociale structuren in een wijk. 'Kwaliteitskaders voor de wijk' is een nieuwe online tool die een overzicht geeft van veel voorkomende thema's en bijbehorende doelstellingen en maatregelen. Gebruik het om sneller grip te krijgen op de totale opgave in een wijk.

'Kwaliteitskaders in de wijk' is ontwikkeld door het Wijkkompas-team (zie www.wijkkompas.nl). Het is een gratis online tool die speciaal is gemaakt voor projectteams die werken aan een wijkgerichte aanpak. Vooral in de eerste fase van dit proces wil je graag snel een overzicht van alle aspecten die spelen in een bepaalde wijk. Met 'Kwaliteitskaders voor de wijk' kun je uit 29 verschillende thema's kiezen – van goede luchtkwaliteit binnen tot hemelwaterafvoer en een duurzaam energiesysteem in de wijk. Vervolgens kun je heel eenvoudig een Excel-sheet exporteren die bij elk thema een aantal (aanpasbare) doelstellingen en maatregelen suggereert. Zo breng je de opgave voor een wijk snel en concreet in beeld en kun je er gemakkelijk mee aan de slag.

Yael Aartsma (Stroomversnelling/Wijkkompas) werkte mee aan de ontwikkeling van de nieuwe tool. "Kwaliteitskaders voor de wijk' is geschikt voor iedereen die meewerkt aan een wijkgerichte aanpak", licht zij toe. "Ook corporaties kunnen er hun voordeel mee doen. Omdat elke wijk uniek is, kunnen heel uiteenlopende thema's het startpunt vormen bij een wijkaanpak. Dat startpunt kan ook gezondheid of zorg zijn. Zoals in de wijk Vollenhove in Zeist. Uit onderzoek bleek dat deze wijk op gezondheid heel laag scoorde. Daarom gaf het Zeister projectteam - waar ook de woningcorporatie deel van uitmaakt - de leefbaarheid van de wijk de hoogste prioriteit. Pas in tweede instantie werd de koppeling gemaakt met de energietransitie."

HOGE AMBITIES

Aartsma: "Meer in het algemeen denk ik



dat veel projectteams vrij hoge ambities hebben als het gaat om integraliteit van de wijkaanpak. De logische gedachte is: we moeten toch de wijk in, laten we naast de energietransitie ook andere aspecten meenemen die leven in deze wijk. Je ziet dan een aantal terugkerende problemen. Ten eerste weten mensen die aan de energietransitie werken niet veel van andere domeinen - je kunt immers niet overal verstand van hebben. Maar waar haal je dan je informatie vandaan? Vervolgens zie je dat veel projectteams dezelfde vragen hebben over wat ze wel of niet moeten meenemen in een plan, en dat daarover wordt gesproken in vrij abstracte termen. Je kunt bijvoorbeeld zeggen dat gezondheid of leefbaarheid hoog op de agenda staat, maar het wordt pas interessant als je daar concrete doelstellingen en maatregelen aan koppelt. 'Kwaliteitskaders voor de wijk' helpt om twee belangrijke stappen te zetten: eerst inventarisering en vervolgens concretisering van de aanpak - of in elk

geval concretisering van de discussie. Dat bespaart tijd, want je hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden."

"Als je meer grip hebt op je opgave kun je vervolgens, samen met je maatschappelijke partnerorganisaties, beter expliciete keuzes maken en prioriteren. Gemeenten en corporaties bijvoorbeeld hebben vergelijkbare maatschappelijke doelstellingen, zoals gezondheid en veiligheid. Maar ze werken soms langs elkaar heen, of spreken een andere taal. Daarom hebben we bij de ontwikkeling van 'Kwaliteitskaders voor de wijk' goed gekeken naar de praktijkervaringen van verschillende koplopers, en naar vergelijkbare instrumenten die er al zijn. Al die kennis is nu op een slimme manier gebundeld." ■

'Kwaliteitskaders voor de wijk' is te vinden op <https://wijkkaders.nl/>.



“Aandacht voor bewoners telt ook als bouwprestatie”

Renovatie, verduurzaming en ook transformatie van woningen zijn in toenemende mate strak georganiseerde processen met een eigen dynamiek. Daarbij zijn bouwers intensief bezig in de woonomgeving en komen over de vloer bij bewoners. Marlies Krieger (34), projectmanager bij corporatie Woongoed Middelburg, laat zien hoe zij belangen en wensen van bouwpartijen en bewoners in de praktijk combineert met efficiënt en duurzaam bouwen. Haar motto: “Tevredenheid van bewoners is ook bouwkwiteit”.

Marloes Krieger neemt bewust de tijd om te vertellen hoe zij haar werk opvat en hoe dat er in de praktijk uitziet: “Daarnt was ik in overleg met omwonenden en gemeenteambtenaren over het transformatieproject in een historisch hofje in het centrum van Middelburg. Omwonenden hebben de afgelopen jaren steeds meegedacht over de transformatie en herinrichting van hun achtererf. We hebben daar twee oude gymzalen omgebouwd tot twee bouwblokken met elk zeven woningen die voldoen aan de hedendaagse NOM-eisen met EPV en een energielabel van A⁺⁺⁺. Zes jaar geleden begon de eerste planvorming voor de volledige transformatie van de ‘Hof van Oost-Indië’, waar in de zeventiende eeuw het Middelburgse hoofdkantoor van de VOC was gevestigd.”

Vanaf het begin was Krieger betrokken bij gesprekken met de gemeente, het rekenen aan de financiële haalbaarheid en het vaststellen van type, aantal en huurklasse van te creëren woningen. Krieger: “Daarbij kwamen nog enkele hete hangijzers aan de orde, zoals de rechten en wensen van omwonenden, inpasbaarheid van ons bouwontwerp in de omgeving, een complexe bouwlogistiek en het onschadelijk maken van de vervuilde ondergrond.”

BOUWPRESTATIE

Haar werd gevraagd om projectmanager te worden van het bijzondere transformatieproject. Krieger had er zeker wel oren naar. Het was zelfs een kolfje naar haar hand. Niet alleen omdat ze al drie jaar in haar huidige functie bij Woongoed Middelburg actief is, maar ook omdat ze daarvoor bij dezelfde corporatie in totaal negen jaar heeft gewerkt als bewonersbegeleider bij sloop-nieuwbouw, als medewerker ‘participatie & overlast’ en bij ‘participatie & bewonersbegeleiding’. Met die achtergrond kan zij bouwkundige en procesmatige expertise combineren met de sociale aspecten van bouwprojecten. Krieger: “Woongoed wilde op die historische locatie een reeks zeer duurzame woningen creëren voor bewoners met een laag inkomen. Zo’n opgave kom ik niet elke dag tegen, met onder meer het selecteren van een architect, het maken van een bouwplan in een bouwteam, een planning voor de woningen en het formuleren van de aannemersovereenkomst. Meestal bij grote projecten maakt ook een bewonersbegeleider deel uit van het bouwteam. Deze keer kreeg ik de vraag of ik die functie erbij wilde nemen.” Voor bewonersbegeleiding door de aannemer bij onderhouds- en verbeteringsprojecten hanteert Woongoed Middelburg tegenwoordig een zogeheten ‘Bewonersreis’, een handleiding waarin alle (22) communicatiemomenten richting bewoners per bouwfase

staan aangegeven. Krieger: “Die ‘reisgids’ is ook een contractstuk aan de hand waarvan de klanttevredenheid wordt gemeten en vastgelegd, want die factor telt mee als bouwprestatie.”

BIJEN

De transformatie van het antieke hofje tot hedendaagse woonplek nam ongeveer anderhalf jaar in beslag. Krieger stelt voor om even ter plekke te gaan kijken. Na tien minuten fietsen langs het Kanaal van Walcheren en door het centrum van Middelburg rijdt Krieger door de niet al te hoge toegangspoort van de ‘Hof van Oost-Indië’. Krieger: “Alle woningen zijn inmiddels bewoond. Er is ontzettend veel gebeurd en ik was bij alle facetten betrokken: bij de bouwkundige, financiële en juridische zaken en heel veel overlegmomenten met projectpartijen. Spannend was het om te zien hoe bouwmaterialen en gereedschappen werden aangeleverd zonder inzet van bouwkranten. De toegangspoorten van het hofje waren er te laag voor. Een zware klus was het gedeeltelijk afgraven en het inpakken en afdekken van de vervuilde grond onder de nieuwe woonunits en de voortuintjes. Ik was ook tot in detail betrokken bij de inrichting van het hofje. Vandaag nog hebben we met de omwonenden en de gemeente besloten dat we de open ruimte langs het openbare middenpad van het hofje gaan inzaaien met bloemmengsels. Dan hebben ook de bijen daar straks nog wat aan.” ■

Marloes Krieger is projectmanager bij woningcorporatie Woongoed Middelburg.



GROEN, GROENER, GROENST

Voor elke situatie een duurzame warmteoplossing

HR-ketels,
hybriden en
all-electric
oplossingen

Bent u op zoek naar een duurzame en energiezuinige warmteoplossing voor uw klant? Intergas heeft voor elke situatie het ideale product, of het nu gaat om een bestaande woning of om een nieuwbouwwoning. Van een energiezuinige HR-ketel of een hybride oplossing tot aan een all-electric warmtepomp, met Intergas kunt u altijd vertrouwen op warm water en een aangenaam binnenklimaat. Zo loopt u voorop in warmte!

www.intergas.nl

VOOROP IN WARMTE

INTERGAS®

Zorgvastgoed in perspectief

Wordt elke corporatie een ouderenhuisvester? Deze vraag wordt steeds actueler naarmate de vergrijzing toeneemt. De mobiliteit en zelfredzaamheid van huurders wordt steeds beperkter en er kan een zorgvraag ontstaan. Dat leidt tot andere woonvoorkeuren, of zelfs de noodzaak om te verhuizen naar een verpleeghuis. Vergrijzing heeft grote impact en vormt daarmee een strategische uitdaging voor woningcorporaties.

Als volkshuisvester kunt u deze ontwikkelingen niet aan u voorbij laten gaan. U moet een visie ontwikkelen op hoe u inspeelt op de veranderende voorkeuren van uw klanten. Maar waar begint u? Wie is 'de oudere' eigenlijk? En wat heeft die dan nodig om goed en veilig te kunnen blijven wonen? En bent u ook bereid om te investeren in vastgoed voor mensen met een zware zorgvraag?

Tijdens de training 'Zorgvastgoed in perspectief' wordt stilgestaan bij ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Naast een actuele schets van de dynamiek binnen het thema wonen en zorg wordt ook ingegaan op het speelveld, de spelers en belangen die rondom het onderwerp spelen. Na deze training heeft u de basiskennis om bijvoorbeeld aan de slag te gaan met het thema wonen en zorg in de portefeuillestrategie. Ook levert de training inzicht in de vraag in welke mate zorgvastgoed een kerntaak is voor uw corporatie of niet.

PROGRAMMA

De zorgmarkt

- Deelsectoren
- Stelselwetten
- Bekostiging
- Stakeholders in de zorgsector
- Verzekeraars, ministerie, gemeenten, zorgkantoren, NZa, WFZ, CIZ, CAK, College sanering zorginstellingen, Inspectie voor de gezondheidszorg
- Concurrenten, banken, verhuurders, leveranciers

Trends en ontwikkelingen wonen en zorg

- Demografie
- Veranderende woonvoorkeuren
- Decentralisatie
- Scheiden wonen en zorg
- Integrale tarieven
- Assetmanagement, vastgoedstrategie (eigendom/huur), waardering, ...

(Woon)zorgvastgoed

- Care (levensloopbestendige woningen, wonen met zorg, intramuraal zorgvastgoed)
- Cure (eerste-, anderhalve-, tweede-, derdelijnszorg)

Portefeuillestrategie wonen en zorg

- Kerntaak?
- Omvang ten opzichte van totale portefeuille
- Type zorgdoelgroep (met name senioren)
- Type(n) zorg-/seniorenvastgoed
- Maatschappelijke rol/services

LEERRESULTATEN

- U heeft inzicht in de spelers en stakeholders in de zorgmarkt en kunt posities duiden.
- U heeft inzicht in de bekostigingsstructuur in het zorgstelsel.
- U bent op de hoogte van trends en ontwikkelingen rondom het thema wonen en zorg.
- U bent bekend met verschillen tussen zorgvastgoed voor care en zorgvastgoed voor cure en de impact



daarvan op het zorgvastgoed en de eigenaar van het vastgoed.

- U weet welke vragen helpen in de bepaling in welke mate zorgvastgoed tot de kerntaak behoort bij uw corporatie.

VOOR WIE?

De training is bedoeld voor medewerkers bij woningcorporaties die betrokken zijn bij zorgvastgoed of medewerkers die de zorgsector beter willen begrijpen en doorgronden als het gaat om de vragen rondom wonen en zorg.

MEER INFORMATIE EN AANMELDEN

www.fi-academy.nl/opleidingen/wonen-en-zorg

Een 54mm-deur: KLEIN VERSCHIL, GROOT RESULTAAT



De nieuwe standaard

In Nederland is 75% van de bestaande woningen nog niet goed geïsoleerd. Bij de isolatie van de gevel spelen goed isolerende deuren en deur-kozijncombinaties een belangrijke en toekomstbestendige rol. Door een deur met een dikte van 38mm te vervangen door een deur van 54mm stijgt de isolatie enorm. Een klein verschil met groot resultaat: het zorgt voor een prettig en comfortabel huis, een lagere energierekening én CO2-reductie.

DE FEITEN:

Goed isolerende deuren spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van **kou en tocht** bij voordeuren, achterdeuren en balkondeuren.



Bij nieuwbouwwoningen is een **54mm-deur** vanaf 2000 al de **standaard**.



Advies voor bestaande woningen: een 38mm-deur met klasse 0 of 1 vervangen door een **54mm-deur met klasse 2 of 3**.



Toepassing van een 54mm-deur kan vrijwel altijd **zonder aanpassing aan het kozijn**.



Een 54mm-deur is de **technische vereiste** voor de duurzaamheidsdoelstellingen van 2050.



Bijkomende voordelen van een 54mm deur zijn: vermindering van geluidsoverlast en verbetering van de inbraakveiligheid.



De **meerkosten** van een 54mm deur zijn **beperkt**: nog geen 10%.



Meer weten? Ga naar:
www.gnd.nl/isolatie



GND
GARANTIEDEUREN