



FAME MAGAZINE

Wonen voor mensen met
een ondersteuningsvraag

Inhoud



06

Van Verblijf naar Wonen

Op 17, 29 en 31 januari jl. organiseerde FAME Planontwikkeling samen met Magentazorg, Fundis/WelThuis en ZZG zorggroep rondleidingen en presentaties bij nieuw opgeleverde woonprojecten in Heiloo, Linschoten en Wijchen. Deze woonconcepten zijn ontwikkeld als alternatief voor het traditionele verpleeghuis, voor mensen met een intensieve zorgvraag. Ruim 85 organisaties uit het hele land woonden de rondleidingen en presentaties bij.



12

Duurzaam bouwen op Texel

Woontij zet in op differentiatie en duurzaamheid op Texel. Een interview met corporatiebestuurder Jan van Anandel over Beschermd Wonen in een ander perspectief.

16

Primeur: Beschermd Wonen in een 'passief gebouw'

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de bouwsector. Het is een containerbegrip, omdat er veel duurzaamheidscategorieën zijn. Op Texel wordt een primeur ontwikkeld: een gebouw dat nauwelijks energie gebruikt.

Beschermd Wonen in de middeldure huur

Opgeleverd project
Meerstaete in Wijchen.

34



38

Nieuwe huisvestingsconcepten voor Reinaerde

In 2016 won FAME een selectie waarin zorgorganisatie Reinaerde, gespecialiseerd in gehandicaptenzorg, marktpartijen had uitgedaagd om te komen tot nieuwe huisvestingsconcepten voor haar klanten. FAME gaf in een interactief proces betekenis aan de abstracte uitgangspunten van de strategie.

Wonen in Koedijklanden

We interviewden de achtenzeventigjarige Elly Kollen-Hoevenberg en de drieëntachtigjarige Hans Zegeling. Ze verhuisden vanuit hun oude woning in Koedijklanden, ieder om hun eigen reden, naar een nieuwe woning in het plan.

58



VERDER IN DIT NUMMER:

4 Voorwoord

Henk Vonk
Wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag

5 Column

Anneke Nijhoff
Het grote verschil: pleidooi voor meer diversiteit in de ouderenzorg

11 Artikel

Dagstage Windesheim
Een andere manier van bouwen vraagt om een andere manier van werken

20 Interview

Propositie Syntrus Achmea - FAME
Interview met Rob Vester en Henk Vonk

26 Project

Apeldoorn
Gewoon wonen met intensieve zorg

28 Column

Anneke Nijhoff
Wonen en welzijn als onderdeel van het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg

30 Project

'Krönnenzommer, teumt nog effen
Oewen glaans is oons zoo leef'

44 Interview

Michiel Wassenaar
Omring zet in op nieuwe arrangementen binnen de Wet langdurige zorg

48 Project

Beschermd Wonen en ontmoeten
St. Martinus Medemblik

50 Nieuw

FAME Assetmanagement
Hoe beheer je woonconcepten voor mensen met een ondersteuningsvraag?

52 Project

Koedijklanden
Van winkelcentrum naar woonservice gebied

Voorwoord



FAME

eindredactie
Henk Vonk

tekstredactie
Aldi Schrijft!

fotografie
Maarten Corbijn
Hotze Eisma
Pim Geerts

coördinatie & verspreiding
Heleen ten Kley
Janet Mulder

grafisch ontwerp & illustraties
Niels Lindhout

druk
Drukkerij Tesink, Zutphen

Het FAME Magazine is een uitgave van de

FAME Groep
038 425 81 01
info@famegroep.nl

‘Wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag’. Dat is de titel van dit nieuwe FAME Magazine. In een reeks van interviews, projectvoorbeelden en achtergrondartikelen geven we een inkijk in de veelzijdige en vaak complexe wereld die achter deze titel ligt. Want voor mensen met een ondersteuningsvraag, of die nu intensief is of niet, is een woonconcept altijd meer dan alleen huisvesting. Het is een samenhangend en gecoördineerd totaalconcept van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dienstverlening.

Hoe ziet bijvoorbeeld een woonconcept als alternatief voor het traditionele verpleeghuis eruit als je het ontwikkelt vanuit klantwensen, voorbereid op het scheiden van wonen en zorg en op basis van een verregaande extramuralisering, zoals de overheid met de Wet langdurige zorg heeft ingezet? En wat voor consequenties heeft die transitie in de praktijk voor zorgmedewerkers? We hebben er in dit Magazine diverse artikelen aan gewijd.

Wat wordt bedoeld met populaire begrippen als ‘zo lang mogelijk thuis’ en ‘de menselijke maat’? Zouden we er dan niet voor kunnen zorgen dat mensen ‘altijd thuis’ kunnen zijn? En wie heeft die menselijke maat dan ooit genomen? Of is dé maat wellicht het persoonlijke verhaal van ieder individu en

moeten we juist in aansluiting daarop onze woonconcepten definiëren. Wij hebben er een mening over en geven er samen met onze partners betekenis aan.

We laten in een paar artikelen zien dat een woonconcept ook vanuit een gebiedsgerichte visie gedefinieerd kan worden. In de wijk Koedijkslanden in Meppel is inhoud gegeven aan het begrip ‘vitaliteit’ door op gebiedsniveau een samenhangend aanbod te ontwikkelen, inclusief een compleet nieuw winkelcentrum, woonprogramma en openbaar gebied. Voor ‘instellingsterrein’ Krönnenzommer wordt op gebiedsniveau een beschermd woonmilieu ontwikkeld voor een mix aan klantprofielen.

Als u na het lezen van dit Magazine enige passie bespeurt voor het onderwerp, dan klopt dat! Met een team van gespecialiseerde en toegewijde mensen werken we landelijk samen met zorgorganisaties, corporaties en beleggers aan de ontwikkeling en realisatie van mooie projecten. We vinden het leuk dit op deze manier met u te delen. Ik wens u veel leesplezier! ■

Henk Vonk
Directeur FAME Groep

Het grote verschil

Pleidooi voor meer diversiteit in de ouderenzorg

Er is veel gaande in de ouderenzorg, de zorg moet anders en vanwege de vergrijzing ook vooral efficiënter en effectiever. Maar over wie hebben we het als we over ouderen spreken? Ouderen als homogene groep? Niets is minder waar, maar de organisaties die zich ermee bezig houden, lijken geen onderscheid te maken. Zo kun je bij de meeste woningcorporaties vanaf 55 jaar een seniorenwoning huren, terwijl de overheid heeft bepaald dat we zeker tot 67 jaar kunnen werken. Wanneer behoor je dan tot de doelgroep ouderen? Ik was 19 jaar toen ik het ouderlijk huis verliet, mijn moeder was 53 jaar. Ik vond haar toen echt al op leeftijd. Toen ik zelf 53 was, stond ik volgens eigen begrippen midden in het leven. Mijn toen 85-jarige moeder wilde niet naar een aanleunwoning omdat ze niet tussen oude mensen wilde wonen, ze vond dat ze daar nog niet hoorde. En ik begreep haar zienswijze.

Ouderen worden veelal gegroepeerd op leeftijd als een eenduidige groep, of op lichamelijke gesteldheid, op geestelijke gesteldheid of op ziekte, zoals bij dementie. Men spreekt dan over dementerenden, alsof je geen eigen identiteit meer hebt, maar je de ziekte bent geworden. PG-afdeling is nog een gebruikelijk term met daarbij horend PG-bewoners en PG-huiskamers. Dan hebben we ook nog de PG-dagbehandeling en de PG-medewerkers. Het is niet alleen taalkundig onjuist, maar werkt, in mijn ogen, zeer stigmatiserend.

Er bestaan inmiddels veel verschillende inzichten over de ouderenzorg en veel organisaties houden zich met de ontwikkelingen in de ouderenzorg bezig. Maar schijnbaar zonder onderscheid des persoons. Zo zijn in de brochures voor wonen

en zorg met name lachende, blanke ouderen gefotografeerd en de echtparen staan veelal afgebeeld als man en vrouw.

De diversiteit die wij voor onszelf in het dagelijks leven zo vanzelfsprekend vinden, is in de ouderenzorg ver te zoeken. Niet aanwezig in denken, niet in doen en helemaal niet in de taal die we gebruiken. Als we de Partij voor de Ouderen moeten geloven, worden ze allemaal onderdrukt en is iedere oudere armlastig en niet in staat een eigen wending aan zijn leven te geven. Wat zou kunnen helpen? Een ouderenparade een maal per jaar door de Amsterdamse grachten? Ouderen die op kleurige en fleurige schepen benadrukken dat ze er in al hun diversiteit bij horen? Een eigen regenboogvlag met een grijze wimpel die vrolijk wapperend in de wind aandacht vraagt om de verschillen die er zijn te respecteren? Of heffen we de ouderenzorg op en hebben we het over diverse mensen en zorg? Dan gaan we uit van de mens en zijn eigen leefwijze en de zorg en ondersteuning die nodig kan zijn bij het ouder worden, maar die van mens tot mens kan verschillen.

Ik denk dat het zo gek nog niet is dit te doen want in 2030 zijn er ruim 3 miljoen mensen ouder dan 70 jaar, dat is bijna 20% van de Nederlandse bevolking. Deze 20% van de bevolking is zeer divers met verschillende sociale en culturele achtergronden en vanwege de omvang steeds meer bepalend voor de maatschappij, de consumptie, de economie en het ritme van de samenleving. ‘Je bent jong en je wilt wat’ zal de komende tijd langzaam verglijden naar ‘laat mij m’n eigen gang maar gaan, laat me, laat me, ik heb het altijd zo gedaan’. ■

Anneke Nijhoff
conceptontwikkelaar wonen & services



Blog: Het grote verschil

Van Verblijf naar Wonen

van 'zo lang mogelijk thuis' naar 'altijd thuis'

Op 17, 26 en 31 januari jl. organiseerde FAME Planontwikkeling samen met Magentazorg, Fundis/WelThuis en ZZG zorggroep rondleidingen en presentaties bij nieuw opgeleverde woonprojecten in Heiloo, Linschoten en Wijchen. Deze woonconcepten zijn ontwikkeld als alternatief voor het traditionele verpleeghuis, voor mensen met een intensieve zorgvraag. Ruim 85 organisaties uit het hele land woonden de rondleidingen en presentaties bij.

Niet zo lang mogelijk, maar altijd thuis!

De nieuwe koers is dat mensen op een hoge leeftijd en mensen met gezondheidsproblemen of een beperking 'zo lang mogelijk thuis' wonen. Met de ontwikkeling van dit woonconcept hebben wij juist gestreefd naar 'altijd thuis'. Uit diverse onderzoeken blijkt dat mensen met een intensieve zorgvraag steeds langer thuis blijven wonen. Pas wanneer dit echt niet meer gaat, volgt een noodgedwongen verhuizing naar een zorginstelling. Vanaf dat moment lijkt in de terminologie van 'langer thuis' het woord 'thuis' te worden vervangen door 'verblijf'.

Soms wordt er nog gesproken over bedden, of plaatsen en plekken. Wij willen, samen met de al genoemde zorgorganisaties, mensen de mogelijkheid bieden te verhuizen naar een woning en een woonomgeving die past bij de huidige situatie. Een plek waar je je thuis voelt zoals je je in eerdere woningen ook thuis hebt gevoeld, omdat je eigen leefwijze wordt gerespecteerd en ondersteund. Hierbij wordt de mantelzorger en het eigen netwerk niet 'betrokken', maar zijn gewoon nog steeds onderdeel van je persoonlijke leven. Waar het niet de 'werkvloer' is van de zorgorganisatie, maar waar zorgmedewerkers, samen met familie en vrienden, de ondersteuning bieden ➤

Nieuw Lindescote
Linschoten



'het persoonlijke levensverhaal als uitgangspunt'

die je nodig hebt om je eigen manier van leven te kunnen behouden. Ongeacht de verschillende financieringssystemen binnen de Wlz, omdat hier niet de systemen leidend zijn, maar de menselijke maat.

'Wat is de menselijke maat?'

We horen, onder andere vanuit de landelijke politiek, dat we 'terug moeten naar de menselijke maat'. Op zich een goed streven! Maar wat is die menselijke maat eigenlijk en hoe gaan we ernaar terug? Voor FAME begon de zoektocht naar de menselijke maat bij het persoonlijke levensverhaal van mensen met een ondersteuningsvraag. In plaats van een focus op aandoening en leeftijd, of op systeemduidingen als intramuraal, ZZP's, bedden en plaatsen, hebben we gesteld dat je eerst de mens moet kennen om de dementie te begrijpen. In het verlengde van dit persoonlijke levensverhaal concludeerden we dat de eigen woning, die gedurende het leven van bijna ieder individu de ultieme persoonlijke omgeving herbergt, ook centraal moet staan wanneer iemand een ziekte als dementie krijgt.



Van Verbijf naar Wonen: van 'zo lang mogelijk thuis' naar 'altijd thuis'



Beschermd Wonen

Het ontwikkeltraject heeft een woonconcept opgeleverd waar de eigen woning - in de vorm van een tweekamerappartement met eigen zitkamer/keuken, slaapkamer en sanitair - de basis vormt. De clusters van acht tot tien woningen zijn gesitueerd rondom ontmoetingsruimten en een gezamenlijke buurkamer. Zodanig dat spontane ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten, waaronder koken en eten, maar ook veiligheid, toezicht en 24 uurszorg, zo zijn georganiseerd dat het voor mensen met een intensieve ondersteuningsvraag ook een veilige en prettige woonomgeving is. ➤



Een andere manier van bouwen vraagt een andere manier van werken

Studenten van Windesheim leren van nieuwe werkwijze in Nijmegen



Beproefd

Het concept Beschermd Wonen geldt inmiddels als beproefd. In 2012 startte ZZG zorggroep met de eerste woonvoorzieningen in de regio Nijmegen. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met nieuwe uitgangspunten die aan de basis van het concept staan. Het huisvestingsconcept is voorbereid op een volledige scheiding van wonen en zorg, betaalbaar vanaf de sociale huur. Er zijn toekomstgerichte arrangementen ontwikkeld waarbij klanten zelf keuzes kunnen maken. Terwijl er volop aandacht is voor de wijze waarop medewerkers en familie/vrienden samen op kunnen trekken om de eigen leefwijze zoveel mogelijk vast te houden. Maar bovenal blijkt dat mensen er kunnen wonen op een manier die bij hen past. En dat voelt goed! ■

Projectteam FAME



Coen Koenders
Architectuur



Jan Klijn
Projectleiding



Anneke Nijhoff
Conceptontwikkeling



Arno Hoogeveen
Planontwikkeling

Mede op basis van veranderende klantwensen en een sterk gewijzigde koers van de overheid, verandert de visie op wonen voor mensen met een intensieve ondersteuningsvraag de laatste jaren in hoog tempo. Dat de traditionele verpleeg- en verzorgingshuizen nooit zijn bedacht op basis van klantwensen, speelt daarin een belangrijke rol. Maar ook het feit dat de overheid, nadat decennialang alles werd betaald vanuit de AWBZ, mensen zelf wil laten betalen voor huisvesting, lichamelijke verzorging, eten en drinken, et cetera, heeft grote invloed op de keuzes die mensen maken.

FAME Planontwikkeling heeft in de afgelopen jaren nieuwe woonconcepten ontwikkeld als alternatief voor het traditionele verpleeghuis onder het motto 'Van Verblijf Naar Wonen'. ZZG zorggroep was een van de strategische partners bij de ontwikkeling van een totaalconcept van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dienstverlening. In Nijmegen en omstreken zijn in de afgelopen

jaren circa 650 woningen gebouwd voor mensen met dementie en mensen met een somatische ondersteuningsvraag. Het huisvestingsconcept kenmerkt zich door een clustering van zelfstandige appartementen rondom een buurtplein met buurtkamer, zodanig ingericht dat ontmoeten, veiligheid en toezicht geboden kan worden aan mensen met de hoogste indicaties. Mensen hebben meer vrijheid om een arrangement te kiezen binnen de Wlz dat aansluit bij de persoonlijke omstandigheden. Het concept is volledig voorbereid op het scheiden van wonen en zorg in zowel de sociale huur als de middeldure huur.

Voor de zorgorganisaties die deze transitie doormaken, blijft de verandering niet beperkt tot huisvesting. De visie om klanten, hoe intensief de zorgvraag ook is, te ondersteunen in hun eigen regie heeft grote impact op de werkwijze van zorgmedewerkers. 'De menselijke maat' is immers het persoonlijke levensverhaal van de klant. Om vanuit dat

perspectief de dementie te begrijpen, moet je dus eerst de mens kennen. Dit betekent in de praktijk dat er minder routinematig en met meer oog voor individuele wensen ondersteuning wordt gegeven.

Bij FAME vinden we het belangrijk dat de impact 'Van Verblijf Naar Wonen' ook in de schoolbanken wordt doorleefd. Er ligt een belangrijke opgave in het opleiden van ervaren zorgmedewerkers, maar het is vooral ook van belang dat de bron van de arbeidsmarkt vanuit deze nieuwe visies wordt onderwezen. FAME ontwikkelt en doceert voor de opleiding Toegepaste Gerontologie van Hogeschool Windesheim in Zwolle praktijkgerichte modules, levert stageplaatsen en ondersteunt marktonderzoek. Op 24 mei jongstleden liepen studenten een dag mee bij vier nieuwe woonlocaties van ZZG zorggroep in Nijmegen. Ze spraken daar locatiemanagers, zorgmedewerkers, klanten en familie over woonwensen, organisatie en werkwijze. ■

Woontij zet in op differentiatie en duurzaamheid op Texel



Jan van Andel

‘Wij zijn niet van de zorg’ komt voort uit de terug-naar-de-kern-discussie. ‘Maar naar mijn idee moet je dat niet te letterlijk nemen’, zegt corporatiebestuurder **Jan van Andel**. ‘De behoeften van onze huurders zijn aan het veranderen en daar ontwikkelen wij een antwoord op door meer differentiatie in onze woningportefeuille aan te brengen. Als je dat vanuit klantwensen definieert komen nieuwe woonconcepten tot stand en bestaat het begrip ‘zorgvastgoed’ ineens niet meer.’ >

Woningcorporatie Woontij, actief op Texel en in Den Helder, realiseert op Texel, in samenwerking met zorgorganisatie Omring en FAME, 67 woningen voor mensen met een ondersteuningsvraag. Het gaat om 32 appartementen Beschermd Wonen voor mensen met dementie of een somatische ondersteuningsvraag in combinatie met intensieve zorg en 27 appartementen Wonen met een Plus, voor mensen die behoefte hebben aan een toegankelijke woning, eventueel aangevuld met een arrangement voor zorg en diensten.

“Wij maken hier geen zorgvastgoed”

Visie

De ontwikkeling werd ingeleid doordat Omring in 2014 het initiatief nam om haar visie op wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag te herzien. Vanaf de start van het proces, waarin een grondige marktanalyse is gemaakt en een integraal visiedocument onder de titel ‘Van Verblijf Naar Wonen’ is vastgesteld, waren alle woningcorporaties binnen het werkgebied van Omring als actieve partners betrokken.

Jan van Anel: ‘Voor ons was dat van belang, omdat ook bij ons op Texel de demografie sterk verandert. Het visietraject heeft ons ook belangrijke nieuwe inzichten gegeven. Er wonen steeds meer ouderen op het eiland met een gemiddeld laag inkomen. De woonwensen van deze mensen veranderen en worden complexer. Aan de andere kant hebben we een forse opgave voor de ontwikkeling van reguliere huurwoningen voor jongeren en gezinnen. Die twee ontwikkelingen moet je niet los van elkaar zien in een gebiedsgerichte aanpak. Omdat je voor de invulling van een woonconcept voor mensen met een ondersteuningsvraag partners nodig hebt zoals Omring, was het logisch actief aan te sluiten bij het initiatief. Daarbij is Omring de grootste zorgaanbieder op het eiland’.

‘Een van de belangrijkste winstpunten in de aanpak van FAME is dat er consequent vanuit het klantperspectief wordt geredeneerd. Met zorgtaal kunnen we niet zoveel. Maar, als het gaat over een mevrouw die nu huurder bij ons is en de pech heeft dementie te krijgen, wordt

het een ander verhaal. Dan blijft het gewoon onze huurder die een aanvullende woonwens heeft. Voor de invulling van die woonwens hebben we een professionele partner nodig die zorg kan leveren. Als dat het perspectief is, hoef ik hier niemand uit te leggen dat wij daar als corporatie bij uitstek een geschikte partner in zijn’.

Een nieuw woonconcept

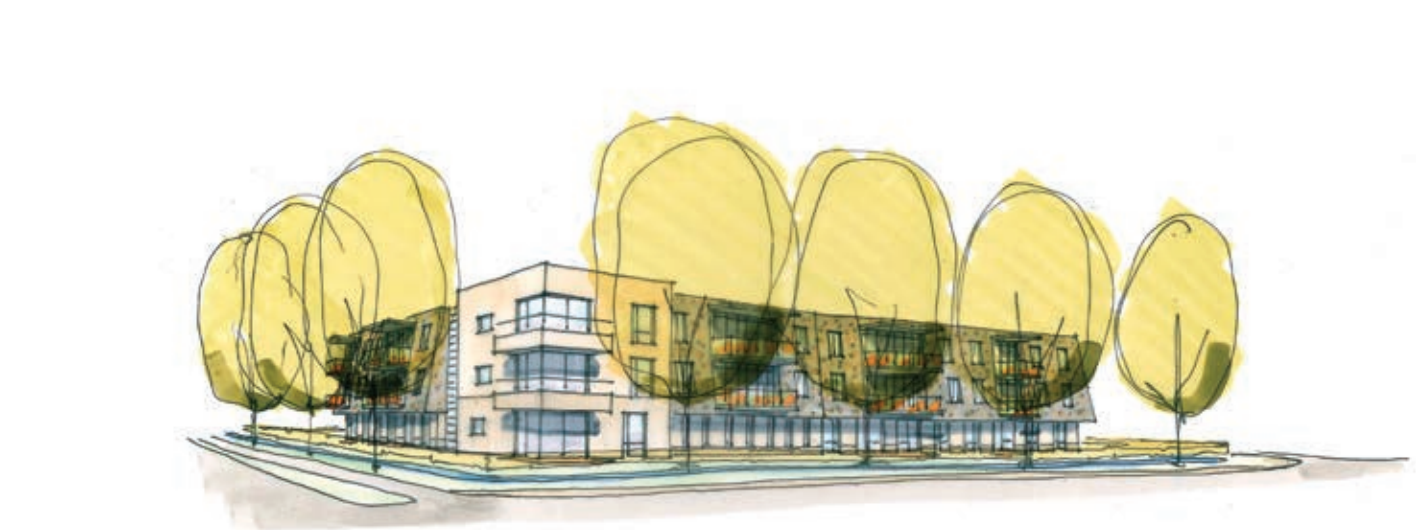
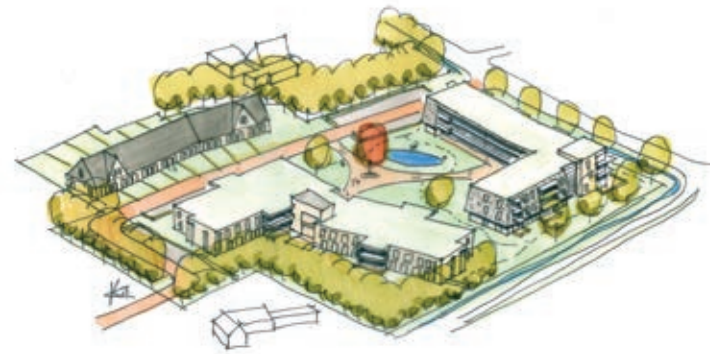
‘Toch investeren wij nadrukkelijk niet in traditioneel ‘zorgvastgoed’. Dat vinden wij veel te risicovol en die basishouding werd in het visietraject met FAME en Omring nader onderstreept. Het concept Beschermd Wonen zoals we dat nu ontwikkelen, heeft alle ingrediënten van wat wij onder een woongebouw verstaan. Mensen hebben een eigen tweekamerappartement van 45 m2 met een eigen woonkamer/keuken, slaapkamer en sanitair. Maar wel zo ingericht dat ook mensen met vergevorderde dementie zich goed kunnen oriënteren. De clustering van de appartementen is zo georganiseerd dat er intensieve zorg kan worden gegeven en dat veiligheid en toezicht wordt gegarandeerd. De ontwikkeling past ook binnen onze randvoorwaarden voor investeringen binnen de sociale huur. Daarmee is het voor ons geen zorgvastgoed, maar een nieuw woonconcept voor een sterk groeiende doelgroep. Omdat het voor ons ook nieuw is, hebben we ons wel heel goed vanuit de bestaande praktijk laten informeren. We zijn samen met FAME bij zorgorganisaties geweest die al op deze manier werken en we hebben gesprekken gevoerd met corporaties die dit concept al operationeel hebben.’

Niet op leeftijd en aandoening

‘In onze visie moet je woonconcepten en woongebieden maken die geschikt zijn voor een breed aantal doelgroepen’, vervolgt Van Anel. ‘Uit ons eigen onderzoek is gebleken dat 70% van onze huurders de voorkeur geeft te wonen in een buurt met een diversiteit aan leeftijden. Daarbij zien we ook hier op Texel dat, in de lijn met het onderzoek van Jan Latten van de UvA, er een groeiende behoefte is aan sociale contacten in de directe omgeving. Ook dat is niet leeftijdsgebonden. Wonen met een Plus is bij ons bedoeld voor iedereen die behoefte heeft aan een samenhangend en gecoördineerd aanbod van wonen, ontmoeten en dienstverlening. Jong en oud dus. Verder worden er in het totaalplan nog acht grondgebonden woningen voor gezinnen gerealiseerd.’

Duurzaam

Ook het thema duurzaamheid is voor dit project expliciet op de agenda gezet en er is op een eigenzinnige manier inhoud aan gegeven. Van Anel: ‘Duurzaamheid is in de eerste plaats een thema dat aansluit



op onze maatschappelijke verantwoordelijkheid als corporatie. We zijn ons bewust dat we met onze activiteiten van bouwen en exploiteren van vastgoed druk uitoefenen op het milieu. En die druk willen we reduceren. Maar het heeft ook een zakelijke kant waar we direct profijt van hebben. We willen met een energiezuinig gebouw ook de woonlasten voor onze huurders verlagen. Samen met FAME hebben we passief bouwen als uitgangspunt gekozen. Dat is wellicht een eigenzinnige keuze, maar het past goed in onze visie omdat je in de basis weinig installaties nodig hebt. En die brengen in de dagelijkse praktijk juist exploitatierisico's met zich mee, dus dat is de eerste winst. Verder is het logisch ernaar te streven een gebouw te maken dat in de basis weinig energie verbruikt in plaats van alternatieve energiebronnen aan te boren. Een en ander past heel goed bij het imago van Texel als een eiland van rust, ruimte, natuur en frisse lucht. We hopen dat we met dit project de duurzaamheidsambities van de gemeente kunnen ondersteunen en aanjagen.’ ■

'We streven naar veel diversiteit in de leefomgeving'



Primeur:

'De goedkoopste energie
is de energie die je niet verbruikt'

Ruud Room
Room Ontwerp en Bouwadvies

Beschermd Wonen in een 'passief gebouw'

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de bouwsector. Het is een containerbegrip, omdat er veel duurzaamheidscategorieën zijn. Alternatieve aanwendbaarheid van een gebouw voor andere functies of doelgroepen is wellicht de belangrijkste. In het dagelijks gebruik wordt er veelal energieverbruik van een gebouw mee bedoeld. Daarbij ligt de focus doorgaans op het zelf opwekken van energie of het opwekken van energie met warmtepompen als alternatief voor gas. Voor het project Beschermd Wonen op Texel, dat door FAME wordt ontwikkeld in opdracht van woningcorporatie Woontij, ligt er een andere ambitie: een gebouw dat nauwelijks energie verbruikt!

In de zoektocht deze ambitie waar te maken is Ruud Room van Room Ontwerp en Bouwadvies partner geworden op dit vraagstuk. Ruud heeft zich met zijn bureau in de afgelopen jaren onder andere gespecialiseerd in het concept 'passief bouwen', met uitgangspunten die in lijn liggen met de ambitie van dit project.

Kun je iets vertellen over hoe dit concept op je pad is gekomen?

'Ik ben me in 2013 intensief gaan verdiepen in het thema duurzaamheid. Mijn belangrijkste drijfveer is dat we ons bewust zijn van het klimaatprobleem. Dagelijks ervaren wij de toenemende gevolgen die hiermee gepaard gaan, zoals extreme regenbuien. Het terugdringen van Co2-uitstoot is de grootste

opgave die we met elkaar hebben. We kunnen hierin slagen als we het gebruik van fossiele brandstoffen fors reduceren. Dat kan bijvoorbeeld door optimaal gebruik te maken van beschikbare zonnewarmte. Dan hoeft je niet veel te doen met installaties. Ik kwam tot de ontdekking dat dit principe in landen als Duitsland, Oostenrijk en de Scandinavische regio al vrij gebruikelijk is. Op basis daarvan ben ik verder gaan zoeken en ben ik me gaan specialiseren in de principes van passief bouwen.'

Leg maar uit!

'Ik maak graag de vergelijking met het principe van een thermoskan. De warmte die er eenmaal in zit, moet er ook zo lang mogelijk in blijven. De isolatie van de schil

is daarbij het allerbelangrijkste. Om dit bij gebouwen in Nederland te bereiken, zou je de EPC-normering zoals die hier wordt gehanteerd, moeten loslaten. Met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wordt de gebouwprestatie vooral bepaald door de keuze van installaties die veelal zelf nog behoorlijk veel energie verbruiken. Bij passief bouwen wordt een passiefberekening (PHPP) gebruikt waarbij de nadruk ligt op de isolatie van de schil en niet op de installaties. Je maakt een schil die het binnenklimaat 'minder gevoelig' voor de omstandigheden aan de buitenkant maakt. Door een optimale oriëntatie van ramen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de gratis beschikbare zonnewarmte. Het resultaat is een gebouw met een optimaal comfort.' >

En hoe zit het dan met de normering als het geen EPC is?

‘Bij passief bouwen is er sprake van een internationale PHPP-normering. Om dit voor een project in Nederland toepasbaar te maken, moeten we gelijkwaardigheid aantonen ten opzichte van de EPC. Gemeenten kunnen op basis van deze gelijkwaardigheid de PHPP erkennen als alternatief voor de EPC. Ambitieuze gemeenten zoals Texel werken daar in de praktijk graag aan mee.’

‘Omdat de PHPP een heel andere en vooral nauwkeuriger rekenmethode hanteert, is deze niet te vergelijken met een EPC-berekening. Gesteld kan worden dat de uitkomst van een PHPP-berekening veel dichterbij het werkelijke energieverbruik zal liggen dan de uitkomst van een EPC-berekening. Elk gebouw dat voldoet aan de PHPP-eis heeft een laag energieverbruik, terwijl dit nog niet automatisch inhoudt dat deze ook voldoet aan de EPC-eis. Simpelweg omdat we niet de installatie-opties nodig hebben die de EPC-uitkomsten bepalen. De oplossing is dan vaak het toepassen van PV-panelen (zonnepanelen). Hoewel het gebouw hier niet energiezuiniger van wordt, er wordt alleen zelf opgewekt, kan dan wel voldaan worden aan de EPC-eis. Wat voor mij een rol speelt is dat de PHPP wereldwijd wordt toegepast en zich ook heeft bewezen. Een ander belangrijk punt is ook dat passief bouwen gecertificeerd wordt. Gedurende het hele bouwproces, dus ook na de oplevering van een gebouw, worden de uitgangspunten van de berekening gecontroleerd. Pas als het gebouw na oplevering nog steeds aan de eisen voldoet, wordt het eindcertificaat verstrekt.’

Stijgen de bouwkosten hierdoor niet enorm?

‘Voor het project op Texel heeft FAME voorafgaand aan de ontwerpfase een bouwkostenvergelijking gemaakt met andere woonzorgprojecten die op een reguliere manier zijn ontwikkeld, inclusief en exclusief installaties. De plus op de bouwkosten wordt in die vergelijking gecompenseerd door de minderkosten op de installaties en dit leverde voor Beschermd Wonen per saldo zelfs een kleine bezuiniging op.’

Voor de doelgroep van dit gebouw, mensen met dementie en mensen met een somatische ondersteuningsvraag, is comfort erg belangrijk. Wat zijn de ervaringen met dit concept?

‘Een passief gebouw wordt algemeen

beschouwd als het meest comfortabele gebouw, omdat zowel de warmtevraag als de koelvraag laag is. Hierdoor is er sprake van een constante temperatuur en je hebt geen koude stromen of tocht. Een gebalanceerd ventilatiesysteem levert gezuiverde frisse lucht in het gebouw en is daarbij absoluut noodzakelijk om het energieverbruik laag te houden.

Toch is het begrip ‘comfort’ een beetje ‘tricky’. Er zijn mensen die het fijn vinden het raam open te zetten of even lekker voor de warme kachel te zitten. Wat de een als fijn ervaart, kan voor de ander heel hinderlijk zijn. Je kunt in een passief gebouw natuurlijk best een raam open zetten en in de zomerperiode is dit zelfs wenselijk. In de winter echter is het natuurlijk niet handig het raam open te zetten, je gooit dan de energie letterlijk het raam uit. We zijn met mensen van FAME, Woontij en Omring bij een aantal voorbeeldprojecten geweest waar mensen wonen en de algemene conclusie was dat er een aangenaam binnenklimaat is.’

Het is dus niet zo dat je helemaal geen energie meer nodig hebt?

‘Kijk, duurzaamheid is marketing geworden. Er wordt van alles over geroepen. Houdt 0-op-de-meter dan ook in dat je de energie van je huishoudelijke apparatuur zelf opwekt? Er blijft altijd nog een kleine energievraag over en het is een keuze welke energiebron je daarvoor gebruikt. Je kunt daar zover in gaan als je wilt. Wat mij betreft kun je dat het beste doen met een zo eenvoudig mogelijke installatie.

De nieuwe trend van gebouwen zonder gas vind ik trouwens wel een beetje een hype. Dan doe je net alsof stroom niet belastend is voor het milieu. Productie van zonnepanelen, het bijkomende restafval en de levering van stroom door kolencentrales heeft immers ook een grote ‘footprint’. Als je er maar voor zorgt dat je bijna geen energie nodig hebt, kan gas ook een heel efficiënte en goedkope energiebron zijn.’

‘De conclusie is, dat welke bron van energie je ook gaat gebruiken, het begint bij terugbrengen van de energiebehoefte voor een gebouw. Dit is precies wat passief bouwen doet en daarmee kunnen we met elkaar het klimaat én onze portemonnee een handje helpen.’ ■



Beschermd Wonen in een 'passief gebouw'

Nieuwe propositie Beschermd Wonen middeldure huur

FAME Planontwikkeling en Syntrus Achmea Real Estate & Finance hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van circa 3000 woningen. Ze introduceren in deze unieke samenwerking een toekomstbestendig en volwaardig alternatief voor het traditionele verpleeghuis. Het nieuwe woonconcept is vanuit gebruikersperspectief ontwikkeld en hiermee geschikt voor een brede doelgroep. Mensen worden in staat gesteld om met een contractuele scheiding van wonen en zorg zelf de eigen woonruimte te huren in plaats van te worden opgenomen in een zorginstelling.

Tot nu toe is het voor zorgorganisaties niet eenvoudig bij een dergelijk nieuw woonconcept de juiste partners te vinden. Zelf kunnen ze niet altijd investeren of zien het niet als hun kerntaak om nog vastgoed te ontwikkelen. Ook woningcorporaties hebben door de nieuwe woningwet en de hierdoor beperkte mogelijkheid tot huurdifferentiatie veel minder mogelijkheden om een goede samenwerkingspartner te zijn. Daarnaast hanteren institutionele en particuliere beleggers te hoge rendementseisen voor een toekomstbestendige exploitatie. Met het door FAME ontwikkelde woonconcept heeft Syntrus Achmea een weg gevonden een relatief lage rendementseis te kunnen combineren met een nieuw woonconcept voor mensen met een intensieve ondersteuningsvraag. Daarmee wordt aansluiting gevonden op de wensen en behoeften van een sterk groeiende doelgroep.

Waarom is deze samenwerking uniek?

Henk Vonk: 'We hebben in de afgelopen tien jaar in samenwerking met een groot aantal zorgorganisaties een nieuw woonconcept ontwikkeld als alternatief voor het traditionele verpleeghuis. Eén van de uitgangspunten was dat de huisvesting zonder aanvullende investeringen geschikt moest zijn voor het scheiden van wonen en zorg, betaalbaar voor alle doelgroepen. Dat betekent dat we altijd het sociale huurniveau als uitgangspunt

hebben genomen voor de haalbaarheid en niet de nu nog geldende vergoeding van de Normatieve huisvestingscomponent (NHC). Nu mensen met een zorgindicatie binnen de Wet langdurige zorg (Wlz) zelf mogen kiezen op welke manier ze de indicatie willen verzilveren, is er daadwerkelijk een groeiende vraag naar differentiatie van het aanbod en dus ook in huurniveaus. Hierdoor ontstaat er dus ook behoefte aan een beleggersmarkt die geïnteresseerd is in deze differentiatie, zoals het brede middensegment. Volgens onze berekeningen is dat in potentie ruim 40% van de markt, maar er was tot voor kort geen belegger voor te vinden. Woningcorporaties moeten passend toewijzen en mogen niet boven het sociale huurniveau verhuren. De overige beleggers hebben rendementseisen voor 'zorgvastgoed', die pas gehaald kunnen worden vanaf de hogere huurniveaus. Syntrus is de eerste grote belegger die dit nieuwe concept kwalificeert als woonconcept in combinatie met reguliere rendementseisen voor woningbouw. Het opent de deuren voor zorgorganisaties om in te spelen op de sterke behoefte aan differentiatie van hun (toekomstige) klanten, zonder zelf te hoeven investeren in het vastgoed.'

Rob Vester: 'Syntrus Achmea heeft als grote belegger een nauwe band met de zorgsector. Al jaren wordt door ons bedrijf >

Syntrus Achmea Real Estate & Finance wil investeren in een nieuw woonconcept als alternatief voor het traditionele verpleeghuis

Rob Vester
director Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Henk Vonk
directeur FAME Groep

volop geïnvesteerd in zorgvastgoed. Wij zijn net als de zorgorganisaties gewend aan een situatie dat alles wordt gefinancierd vanuit de ZZP-tarieven en dat langjarige contracten worden gegarandeerd door de overheid. Ondanks dat het lastig te voorspellen is hoe de toekomst eruit ziet met betrekking tot de financiering van zorg door de overheid, is de rode draad voor ons wel duidelijk: financiering door de overheid zal zich steeds meer beperken tot medische zorg. De klant moet zelf gaan betalen voor huisvesting, lichamelijke verzorging en dienstverlening. Er zal echt wel een vangnet blijven voor mensen met de kleinste portemonnee, maar de groep daarboven is veel groter: de mensen die zelf hun keuzes willen gaan maken in de zaken waar ze zelf voor moeten gaan betalen. We gaan in die zin volledig mee in de visie van FAME. Zij hebben totaalconcepten van wonen, ontmoeten, welbevinden, dienstverlening en zorg ontwikkeld en samen met zorgorganisaties in de praktijk beproefd. Wij geloven in de courantheid van de huisvesting die daarbij past.’

In welke zin is dit nieuw voor Syntrus Achmea?

Vester: ‘Dat we het niet meer hebben over zorgvastgoed, maar over een woonsegment, heeft heel veel impact op veel lagen van onze organisatie. Ons hele beoordelingssysteem en manier van denken was net zoals bij zorgorganisaties gedefinieerd vanuit het oude financieringssysteem en langjarige contracten. Nu hebben we het over mensen die vragen om huisvesting waarbij veiligheid, dienstverlening, sociale contacten en zorg onderdeel zijn van het totale woonconcept. We moeten het gebouw dus op die merites gaan beoordelen en dat hebben we nog nooit gedaan. We kunnen het nergens mee vergelijken en dat is lastig. Het proces om met

FAME tot gemeenschappelijke uitgangspunten te komen, heeft een paar jaar geduurd en is gebaseerd op een overtuigende visie. Daarnaast moeten we de doelgroepen nu gaan beoordelen als een huurdersmarkt. Wij denken dat dit een van de belangrijkste nieuwe huursegmenten wordt in de komende jaren.’

Wat is er speciaal aan dit woonconcept?

Vonk: ‘Het multidisciplinaire team van FAME heeft onder leiding van Anneke Nijhoff in de afgelopen jaren gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw geïntegreerd woonconcept. Deze ontwikkeling is ingegeven door een complete omslag van het systeemdenken waar verpleeghuizen vanuit de historie uit zijn ontstaan, naar het kunnen behouden van de eigen leefwijze van de mensen die er wonen. Dit is in nauwe samenwerking gedaan met een aantal zorgorganisaties, die zich als strategisch partner inhoudelijk hebben verbonden aan zowel het ontwikkelproces als de daadwerkelijke realisatie en implementatie in de praktijk. Het woonconcept is dus meer dan alleen een gebouw. Het is een totaalvisie vanuit (toekomstig) gebruikersperspectief op wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dienstverlening. Voorbereid op de gewijzigde koers van de overheid omtrent de financiering van zorg, waardoor mensen alles wat niet met directe zorg te maken heeft, zelf moeten gaan betalen. Daarom is het concept gebaseerd op het uitgangspunt dat mensen, ondanks een intensieve ondersteuningsvraag, zo gewoon mogelijk wonen in een eigen appartement. De appartementen zijn dusdanig geclusterd dat ook veiligheid en toezicht geregeld is. In combinatie met sociale activiteiten en contacten, bijvoorbeeld in een buurtkamer voor een cluster van plusminus acht appartementen, waar gezamenlijk gekookt en gegeten kan worden. Daarnaast zijn er zitjes en nisjes voor wat individueler contact. Omdat deze andere manier van wonen, inclusief het aanbieden van verschillende arrangementen ook een andere manier van werken vergt, wordt dit in de integrale aanpak meegenomen. De eerste projecten zijn in 2012 en 2013 opgeleverd.’

Vester: ‘Wat voor ons heel belangrijk is, is dat FAME de woonconcepten vanuit de inhoud verbindt met de zorgorganisatie. In hun werkwijze staat de bewoner centraal. Ze ontwikkelen samen met de zorgorganisatie een visie op organisatie en werkwijze die



past bij hun identiteit. Dat betekent dat het woonconcept geen blauwdruk is, maar dat de uitgangspunten als basis worden ingelegd en er ruimte is voor het creëren van een project dat de specifieke klantwensen en identiteit onderstreept. We hebben inmiddels gezien dat FAME in staat is voor zorgorganisaties in een vlot proces het concept op inhoud aan de organisatie te verbinden en daarbij de eisen die wij als belegger stellen in het totaalconcept te implementeren. Net zoals zorgorganisaties hebben ook wij behoefte aan een vlot en efficiënt ontwikkelproces.’

Wat voor doelen hebben jullie jezelf gesteld in deze samenwerking?

Vester: ‘We hebben aan de hand van een aantal pilotprojecten de uitgangspunten en het proces van formaliteiten dusdanig ingevoerd in onze organisatie, dat we op projectniveau vlot kunnen doorpakken in de besluitvorming. We kennen de uitgangspunten en we weten dat FAME die waarborgt in het ontwikkelproces. Doordat we met dit woonconcept onze rendementseis naar beneden hebben kunnen bijstellen, kunnen we het complete middensegment bestrijken. Daarbij gaat het om een globale huurdifferentiatie tussen de € 650,- en € 850,-. We kunnen dus ook een deel van de sociale huurmarkt meenemen. In potentie is dit een heel groot huursegment, dat volledig aansluit bij de manier waarop zorgorganisaties hun klanten gaan bedienen binnen de Wlz. We hebben op basis van al deze ingrediënten de wens in de komende drie jaar circa 3000 woningen in onze pipeline te krijgen.’

Vonk: ‘Voor ons is dit in de eerste plaats een belangrijke stap om onze huidige klanten nog beter te kunnen bedienen. Zoals net al is gezegd, is er een grote behoefte aan differentiatie bij mensen met een zorgvraag, waar zorgorganisaties op in moeten spelen. Daar waar de doelgroep overwegend bestaat uit lage inkomens (onder de € 25.000 per jaar) kunnen we prima zaken doen met een woningcorporatie. Wanneer er echter behoefte is aan differentiatie vanaf de bovenkant van de sociale huur en de middeldure huur, mogen woningcorporaties, die met handen en voeten gebonden zijn aan wet- en regelgeving, daar niet in mee op basis van scheiden van wonen en zorg. We zien dat onze klanten de urgentie beginnen te voelen en actief aan de slag willen met differentiëren. Als ze dan niet zelf eigenaar van de huisvesting willen blijven, hebben we nu een heel interessant alternatief. We hebben in de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan in het ondersteunen van zorgorganisaties in deze transitie, dus we kunnen nu op een heel efficiënte manier de concepten verbinden en realiseren. Zoals Rob net al zei is dit een potentieel erg grote markt, dus ik denk dat de aantallen die Syntrus Achmea voor ogen heeft realistisch zijn.’ ■

Voor meer informatie over het concept Beschermd Wonen:
www.famegroep.nl/beschermdwonen

Voor meer informatie over nieuwe arrangementen binnen de Wlz:
www.famegroep.nl/arrangementenWlz

‘Er is behoefte aan een beleggersmarkt die geïnteresseerd is in het brede middensegment’



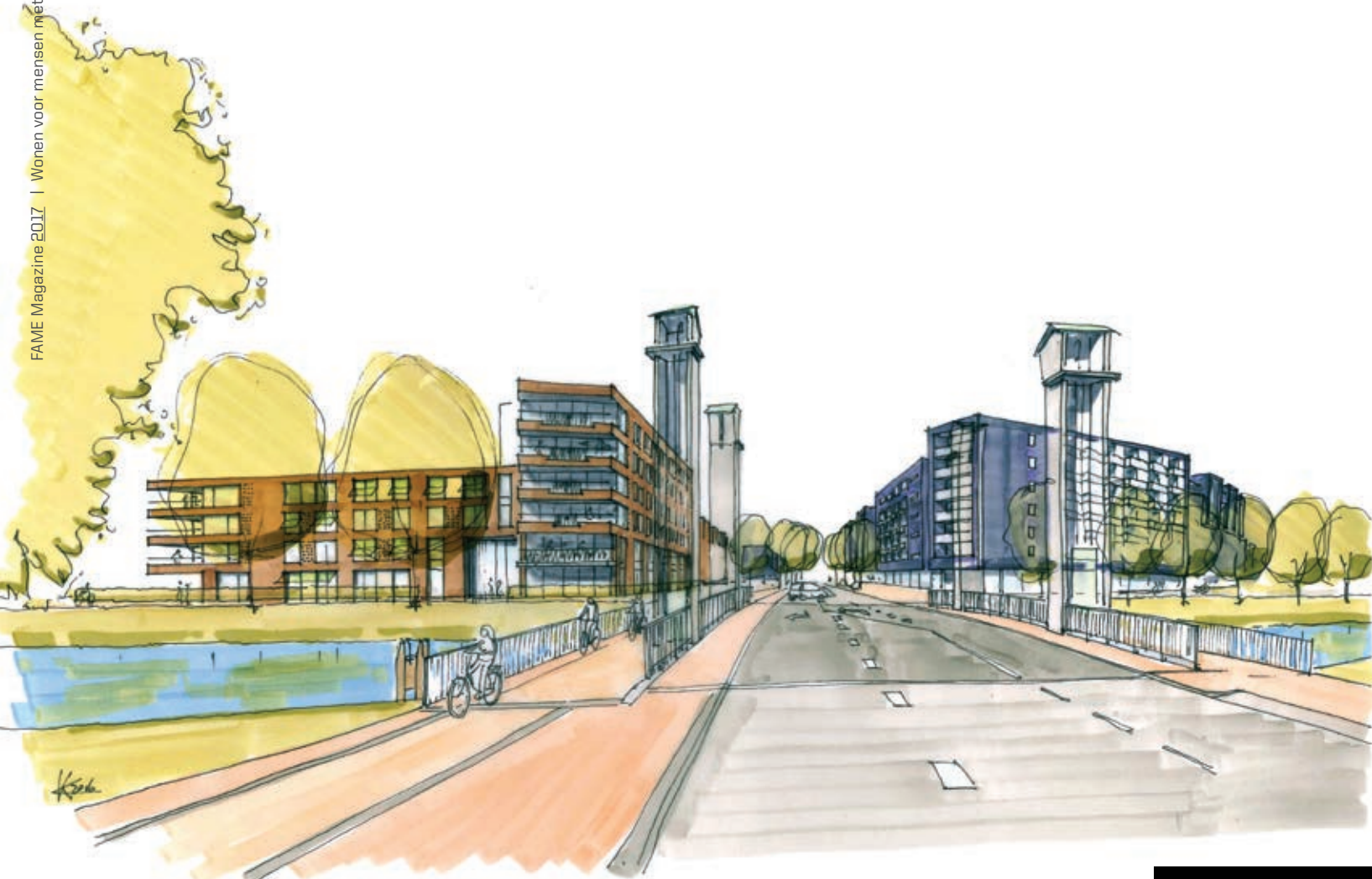
Wonen zoals je
altijd hebt **geleefd**

Beschermd Wonen Meerstaete Wijchen

Gewoon wonen met intensieve zorg in Apeldoorn

De Goede Zorg in Apeldoorn maakt waar wat jaren geleden binnen deze zorgorganisatie nog een wensdroom was. Van oudsher gespecialiseerd in het ondersteunen van mensen met een lichte zorgvraag heeft de organisatie de ambitie dat ook voor mensen met een intensieve zorgvraag te doen.

FAME Magazine 2017 | Wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag



Gevelimpressie vanaf brug

'Het nieuwe gebouw transformeert het hele gebied'

Van droom naar werkelijkheid

In 2012 bezocht een delegatie van De Goede Zorg de rondleidingen van FAME en ZZG zorggroep ter gelegenheid van de opening van Eikenhorst in Groesbeek. De delegatie zag met eigen ogen dat de gekoesterde ideeën ook daadwerkelijk realiseerbaar zijn.

Wat volgde was een intensief visietraject met een brede doorsnede van de organisatie. Ook stakeholders als cliëntenraad, zorgkantoor en gemeente zijn daarbij betrokken en onder ouderen is een woonwonderzoek uitgevoerd. Centraal in de visie staat dat ook mensen met een intensieve zorgvraag 'zo gewoon mogelijk' moeten wonen, wetende dat klanten steeds meer zelf moeten gaan betalen en zelf verantwoordelijk worden voor, onder andere, de woonlasten. In de heldere visie is betekenis gegeven aan alle relevante omgevingsfactoren onder het motto 'van verblijf naar wonen'.

De uitkomst van diverse analyses was dat er bij voorkeur een locatie in of vlakbij de binnenstad gevonden moest worden, met de mogelijkheid circa 80 wooneenheden te realiseren. Uit een uitgebreide locatiestudie bleef de Veldhuislocatie over, dat eigendom is van Trebbe-KlokOntwikkeling. Met deze ontwikkelcombinatie is vervolgens op basis van een samenwerkingsovereenkomst toegewerkt naar een concreet en haalbaar plan. Uit het marktonderzoek kwam naar voren, dat ongeveer de helft van het aantal woningen geschikt moet zijn voor mensen met een laag inkomen en de andere helft voor mensen met een middeninkomen. Met het duidelijker worden van welke veranderingen er in de (financiering van) zorg doorgevoerd zouden worden, werden ook de eisen voor het vastgoed scherper gesteld. Zo kwam daar bijvoorbeeld de wens bij dat de woningen, geëxploiteerd moeten kunnen worden, onafhankelijk van hoe de bewoner zijn of haar zorgindicatie wil verzilveren.



Vogelvlucht noordoost

Pilot voor nieuw woonsegment Syntus Achmea

Een ander vraagstuk dat veel aandacht kreeg, was de vraag of het project in samenwerking met een corporatie, met een belegger of voor eigen portefeuille ontwikkeld kon worden. Gezien de ontwikkelingen in de corporatiesector en de wens om niet alleen voor het lage segment, maar ook voor het middensegment aanbod te realiseren, lag de focus vooral op het vinden van een externe investeerder. Deze is gevonden in Syntus Achmea Real Estate en Finance (SAREF). SAREF kwalificeerde het project als een gewoon woongebouw, De rendementseis die daarbij hoort, is substantieel lager dan voor traditioneel 'zorgvastgoed'.

Zo gewoon mogelijk wonen

Het woonconcept bestaat uit een tweekamerappartement met eigen badkamer, keuken, energiemeter, bergkast met ruimte voor een wasmachine en cv-ketel en, indien mogelijk, een eigen balkon. De appartementen grenzen aan een straatje met ontmoetingsruimten en een gezamenlijke buurtkamer.

Stedenbouw en architectuur

Met de nieuwbouw wordt de hoek Molenstraat – Centrum – Kanaal Noord getransformeerd van een rommelig en grotendeels braakliggend terrein tot een plek met een hoogwaardig leefmilieu. De locatie ligt in een overgangsgebied tussen de Kanaaloever en de Kanaalzone van Apeldoorn.

Aan de Molenstraat sluit het project aan op de grootschalige wanden van de Kanaaloever. Het nieuwe gebouw is hier zes lagen hoog. Met het gebouw van de stadskade, aan de noordzijde van de Molenstraat, vormt het samen de entree van de binnenstad. De kop van het gebouw krijgt in de architectuur speciale aandacht en is een antwoord op de kop van het gebouw aan de overzijde van de Molenstraat. Aan de kant van het kanaal wordt de bebouwing lager, met een hoogte van vier bouwlagen. Dit sluit aan op het gemengde karakter van het Veldhuisgebied. Door afstand te houden van het kanaal, is ruimte gemaakt voor de voortzetting van de groene oever. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.

Het gebouw krijgt een afzonderlijke, herkenbare identiteit, met een robuuste baksteenarchitectuur, in een zachte, warme kleurstelling en met toepassing van bijzondere metselverbanden

De zorg wordt verleend op basis van een nieuwe werkwijze, waarbij de medewerker vooral ondersteuner is van de bewoner en zijn of haar eigen netwerk. Afhankelijk van de indicatie, het inkomen en de kracht en inzet van het eigen netwerk van de bewoner, vindt in meer of mindere mate ondersteuning door de professionele zorg plaats. Hiervoor worden samen met De Goede Zorg nieuwe woonzorgarrangementen ontwikkeld.' ■

Projectteam FAME



Anneke Nijhoff
Conceptontwikkeling



Gerrit van der Pol
Planontwikkeling



Coen Koenders
Stedenbouw en architectuur



Jan Klijn
Technische projectleiding



Wonen en welzijn als onderdeel van het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg

‘Iemand met een zorg- en ondersteuningsbehoefte is vooral een **uniek persoon** met een eigen geschiedenis, een eigen toekomst en eigen doelen.’

Zo stelt het recent uitgekomen Kwaliteitskader voor Verpleeghuiszorg. In dit opnieuw vastgestelde kader wordt niet meer gesproken over verblijf, maar over wonen en welzijn. Mooie stappen in de ooit verpleegtechnische benadering van kwaliteit binnen deze sector. Wat ik me nu afvraag, is wat onder wonen wordt verstaan. Is een zit-slaapkamer met een gemeenschappelijke huiskamer een manier van wonen die uitgaat van de eigenheid, het unieke van de persoon? Of hebben we om van wonen te kunnen spreken ook allereerst een eigen adres, brievenbus en voordeur nodig? Een eigen privéruimte, waarin we zelf kunnen bepalen wie daar binnenkomt? Als je uitgaat van het unieke van de persoon die gebruik maakt van verpleeghuiszorg, zal er geen eenduidig antwoord mogelijk zijn. Maar we moeten er mijns inziens voor waken alleen het woord ‘verblijf’ om te zetten in het woord ‘wonen’ en vervolgens blijven doen wat we altijd deden! Om die inhoud werkelijk te kunnen veranderen, moeten professionals misschien stoppen elkaar te overtuigen van eigen inzichten, gebaseerd op eigen ervaringen en beginnen met vragen te stellen aan de mensen die het betreft. Of misschien wel aan onszelf, door ons voor te stellen hoe zou het zijn ergens te wonen waar 24 uur per dag zorg aanwezig is, omdat dit noodzakelijk is. Hoe zou je dan zelf willen wonen en wat zou voor jou, in jouw persoonlijke situatie, belangrijk zijn?

Verpleeghuizen, voortgekomen uit ziekenhuizen die niet meer werden gebruikt, hebben in hun algemeenheid niets in zich wat wij voor onszelf onder wonen verstaan. Kan het instituut verpleeghuis dan wel wonen bieden, of moeten we op zoek naar een volwaardig alternatief? Dan zou het goed zijn te beginnen met inhoud geven aan de begrippen wonen en welzijn voor mensen met een intensieve ondersteuningsvraag. Pas als we dat weten, kunnen we met elkaar nagaan hoe binnen deze vorm van wonen verpleeghuiszorg kan worden geleverd. Wellicht hebben we het dan niet meer over verpleeghuizen, maar over wonen en welzijn met verpleegzorg. En wat is verpleegzorg dan? Laten we de handschoen oppakken en met de mensen die het betreft het gesprek aangaan, om daarna nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Experimenteer vanaf nu ook binnen bestaande locaties en neem het mee in de plannen die er al liggen. Misschien zou het volgende Kwaliteitskader kunnen gaan over wat verpleegzorg dan is. Wat mij betreft zou het kunnen gaan over wonen en welzijn voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte, passend bij de eigen geschiedenis, de eigen toekomst en de eigen doelen. ■

Anneke Nijhoff
conceptontwikkelaar wonen & services
[#vanverblijfnaarwonen](#)

‘Krönnenzommer, teumt nog effen, Dewen glaans is oons zoo leef’

Johanna J.F. van Buren (Hellendoorn 1881)



Krönnenzommer in Hellendoorn is één van de vele instellingsterreinen die Nederland rijk is. Wat rond het jaar 1900 begon als rustoord in de bossen voor mensen met tuberculose, is geworden tot een plek waar een groot aantal gebouwen huisvesting biedt aan mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

Het terrein dankt zijn naam aan een gedicht van Johanna van Buren. In het gedicht wordt een ode gebracht aan de nazomer waarin de kraanvogels (krönnen) vertrekken naar warmere oorden. Het nieuwe gebied moet de ‘krönnenzommer’, de mooie nazomer, worden voor mensen die zorg nodig hebben. Een veilig en warm oord, waar het goed toeven is.

Wat moeten we met ons instellingsterrein?

Dat zorgorganisaties die oorspronkelijke gedachte niet altijd hebben kunnen vasthouden, blijkt wel uit het feit dat in Nederland veel wordt gesproken over ‘het afstoten’ van deze terreinen. Het idee daarbij is dat deze de mensen die er wonen buiten de samenleving plaatsen. Ook zorgorganisatie ZorgAccent heeft zich de vraag gesteld welke toekomst Krönnenzommer heeft in het licht van alle ontwikkelingen van veranderende klantwensen en een gewijzigde koers van de overheid dat mensen zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen en steeds meer zelf moeten gaan betalen voor huisvesting. Samen met FAME is gezocht naar een antwoord én een nieuw perspectief.

Op zoek naar intrinsieke kwaliteiten

In de aanpak is als eerste stap een grondige analyse gemaakt van de intrinsieke kwaliteiten van het gebied. De locatie is immers een vaststaand gegeven in dit traject en maakt onderdeel uit van de identiteit van ZorgAccent. Een van de kenmerken is dat het een solitaire locatie is die los staat van de dorps structuur van de omliggende kernen. Het terrein heeft een overwegend groene structuur met veel oude bomen en de bebouwing ligt verspreid over het gehele heuvelachtige terrein. Er zijn ook nog een aantal prachtige historische panden bewaard gebleven die het gebied karakter geven. En sinds de vestiging van het ‘Natuurhuus op het terrein ligt er een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer. Als tweede stap in het proces is een matrix ontwikkeld waarbij

een breed aantal klantprofielen van mensen met een ondersteuningsvraag zijn gekoppeld aan een viertal ontwikkelrichtingen voor het terrein. De ontwikkelrichtingen zijn met een brede afvaardiging van de organisatie in een interactieve workshop uitgewerkt en van betekenis voorzien. In de derde stap is op basis van de gewenste ontwikkelrichting een ambitie uitgewerkt op basis van drie pijlers: Mensen (leven en beleven), Omgeving (behouden en beschermen) en Waarden (houdbaar en innovatief)

Diversiteit in woonomgevingen

‘Zo lang mogelijk thuis’ of ‘midden in de samenleving’ zijn veelgebruikte begrippen als het gaat om wonen met zorg. Als dit betekent dat je zo lang mogelijk in je huidige woning moet blijven wonen, of dat je je moet zien te bewegen binnen de sociale context van een doorsnee wijk of dorp, blijkt dit voor veel mensen eerder een schrikbeeld dan een lokroep. Uit de analyse blijkt dat de intrinsieke kwaliteiten van Krönnenzommer juist aansluiten op mogelijkheden nieuwe woonconcepten voor mensen met een ondersteuningsvraag te combineren met een naar binnen gekeerde, ten opzichte van dorpen en wijken, meer beschermde ruimtelijke en sociale context. En dan niet als een optelsom van instellingsgebouwen, maar als een nieuw ‘organisme’ van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dienstverlening. Een omgeving die mensen stimuleert in hun kwetsbare vitaliteit.

Wonen

Het is de visie van ZorgAccent mensen op een zo vrij en natuurlijk mogelijke manier te laten wonen. Hierbij ondersteunt de organisatie de mensen in het behoud van de eigen regie, hoe klein die soms ook is. In deze visie blijkt het voor de een heel wenselijk in de eigen buurt of wijk te blijven wonen, terwijl de ander juist veel beter tot zijn recht komt in een beschermde landelijke omgeving. Krönnenzommer biedt volop mogelijkheden ➤

een open karakter te combineren met een fysiek en sociaal veilige omgeving. Er worden nieuwe woonconcepten ontwikkeld voor mensen met dementie, een somatische ondersteuningsvraag, Korsakov of een gerontopsychiatrische ondersteuningsvraag. De locatie biedt aanvullend de mogelijkheid mensen ook buiten het woongebouw veel veilige bewegingsvrijheid te geven. Veel meer dan in een buurt of wijk.

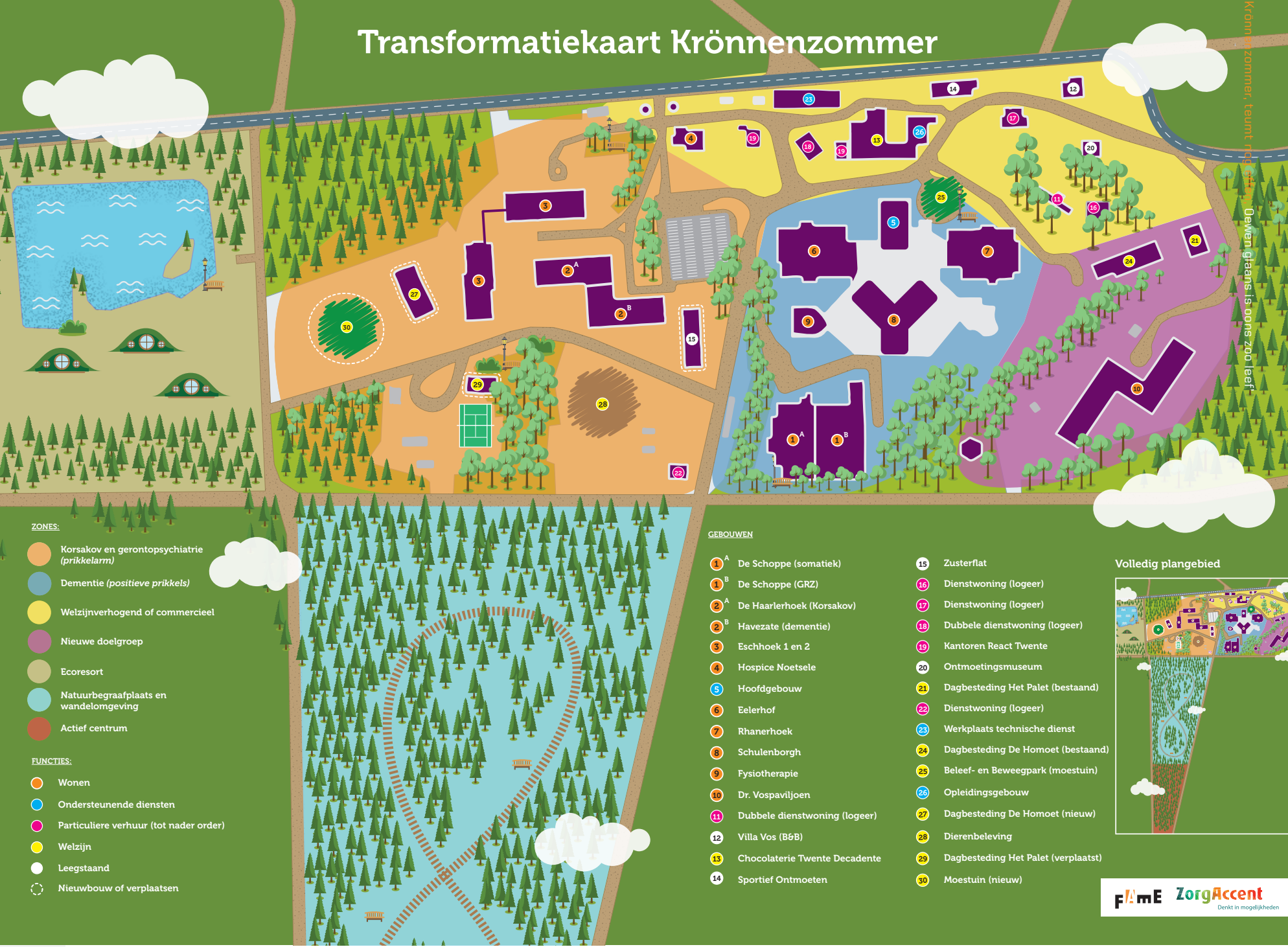
Nieuwe initiatieven

Maar Krönnenzommer biedt ook volop mogelijkheden aan nieuwe initiatieven. Mede door de inzet van het Natuurhuus wordt opnieuw glans gegeven aan de locatie. Krönnenzommer biedt nieuwe initiatieven de kans zich te vestigen en onderdeel uit te maken van het woon- en werkmilieu. Dit biedt een aantal klantgroepen de mogelijkheid direct in de veilige omgeving, zonder onnodige sociale druk, te kunnen werken. Maar het trekt ook mensen van buiten aan, zodat er een minder harde overgang is tussen het woonmilieu van Krönnenzommer en de omliggende dorpen. Het terrein wordt ingedeeld in meerdere zones die geschikt zijn om te wonen of voor andere aan de bewoners gerelateerde functies. Dit laatste kan bijvoorbeeld door een bestaande villa te transformeren tot een bed & breakfast ten behoeve van partners, vrienden en familie van bewoners. Er is ook diversiteit gewenst ten aanzien van sociale activiteiten en contact met anderen binnen een beschermde omgeving. Om in deze behoeften te voorzien zijn diverse voorzieningen gewenst. Dit kan in de vorm van dagbesteding worden aangeboden, maar bijvoorbeeld ook door het aanleggen van een bewegingspark, moes- of bloementuin, dierenweide, brinkje met enkele winkeltjes of recreatievoorzieningen, zoals een visvijver. Al

deze functies worden in samenwerking met verschillende betrokken maatschappelijke partners gerealiseerd.

De omvang en ruimte van locatie Krönnenzommer geven vele mogelijkheden tot ontwikkeling van nieuwe functies. De monumentale panden geven belemmeringen, maar ook uitstraling en kansen voor de locatie. Voor deze panden kunnen diverse invullingen worden bedacht. Een van de nieuwe initiatieven is de chocoladefabriek ‘Twente Decadente’, die in het voorjaar zal worden geopend. Een ander maatschappelijk initiatief is een (cultuur-historisch) museum over Hellendoorn en het voormalig sanatorium. Dit past bij de allure die de panden op het terrein hebben.

Mede afhankelijk van de grootte van de groep bewoners en gasten/bezoekers van buitenaf, kan de vraag naar goederen en diensten op de locatie dusdanig toenemen, dat het voor een lokale ondernemer interessant kan zijn bijvoorbeeld een supermarktje of bar/restaurant op het terrein te openen. Bewoners kunnen helpen de accommodaties draaiend te houden. Dit versterkt het gevoel van maatschappelijk belang en betrokkenheid en geeft het terrein een volwaardiger karakter. Een andere optie is het ontwikkelen van een conferentiecentrum in de monumentale panden, met diverse vergaderzalen. De bosrijke, rustige omgeving is hiervoor bij uitstek geschikt. Eventueel kan er op het terrein worden overnacht. Diner, lunch en ontbijt kunnen door bewoners in samenwerking met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden verzorgd. ■



Projectteam FAME



Anneke Nijhoff
Conceptontwikkeling



Nico Schokker
Planontwikkeling



Laura Doldersum
Conceptontwikkeling

Beschermd Wonen in de middeldure huur

Meerstaete in Wijchen



FAME voerde als lid van het innovatieteam wonen en zorg van ZZG zorggroep een marktanalyse uit in de vorm van een gebiedsmonitor. De analyse geeft op het niveau van dorpen en wijken een helder inzicht in de ontwikkeling van de vraag naar woningen voor mensen met een (intensieve) zorgvraag, de positie van andere aanbieders in het marktgebied en in de diversiteit aan klantprofielen en inkomensverhoudingen.



Op basis van de uitkomsten heeft ZZG zorggroep onder andere besloten een woonconcept te ontwikkelen voor mensen met een midden inkomen die hun zorgindicatie willen verzilveren met, bijvoorbeeld, een Volledig Pakket Thuis. Dit klantsegment is financieel beter af met een pakket op basis van scheiden van wonen en zorg en dit segment is gesteld op meer keuzevrijheid in het afnemen van zorg, diensten en welzijnsactiviteiten.

FAME ontwikkelde in samenspraak met ZZG een huisvestingsconcept dat aansluit op de specifieke klantwensen in lijn met de uitgangspunten voor Beschermd Wonen. Een belangrijk keuzecriterium voor dit klantsegment is locatie. Het appartement is in vergelijking met het basisconcept Beschermd Wonen van FAME verrijkt met een erker en een grotere keuken. Het gebouw beschikt over een mooie entree met buurtkamer en lounge, ruime gemeenschappelijke balkons en een intieme binnentuin met groentekas.



In de zoektocht naar een geschikte locatie bleek de ontwikkeling van een nieuw grootschalig woningbouwproject in het centrum van Wijchen een uitgelezen kans: vlakbij het centrum met volop voorzieningen, grenzend aan een boomgaard van de kerk en het parochiehuis en omringd door hoogwaardige nieuwbouw van appartementen en grondgebonden woningen. In samenwerking met KlokBouwOntwikkeling als mede eigenaar van de grond, is het gebouw ontwikkeld en gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen gaan uit van een architectuur die dichtbij het historisch karakter van het centrum ligt. Het leverde een woongebouw op met een statig karakter als icoon aan de rand van de nieuwe wijk. ■

Projectteam FAME



Nico Schokker
Marktanalyse en
conceptontwikkeling



Ton ten Brinke
Planontwikkeling



Coen Koenders
Architectuur



Jan Klijn
Projectleiding



Beschermd Wonen in de middeldure huur

Nieuwe huisvestingsconcepten voor Reinaerde

Zo gewoon mogelijk
en speciaal waar nodig

In 2016 won FAME een selectie waarin zorgorganisatie **Reinaerde, gespecialiseerd in gehandicaptenzorg**, marktpartijen had uitgedaagd te komen tot nieuwe huisvestingsconcepten voor haar klanten. FAME gaf in een interactief proces betekenis aan de abstracte uitgangspunten van de strategie.

Inventarisatie

Op basis van al bestaande strategische documenten bij Reinaerde is een eerste analyse gemaakt van onderwerpen die relevant zijn bij het ontwikkelen van toekomstbestendige woonconcepten. Deze verschillende onderdelen hebben een functie als toetsingskader bij de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonvoorzieningen. De verschillende onderwerpen zijn: klantwensen/behoefte; wet- en regelgeving overheid, verschillende vormen van financiering en de rol en eigen kerntaken van Reinaerde. Vanuit deze onderdelen is zowel een omslag in denken gedestilleerd, als in de betekenis hiervan voor de klant en zijn netwerk, de organisatie van Reinaerde en de huisvesting. Deze uitkomst is kort en bondig als visie geformuleerd, namelijk: zo gewoon mogelijk en speciaal waar nodig. De uitdaging in het proces voor FAME is hoe deze visie daadwerkelijk kan worden doorgevoerd in het handelen en gedrag van medewerkers en familie.

Proces

In de werkwijze voor het tot stand komen van de visie is gekozen voor een interactief proces. Hieraan hebben zowel verschillende mensen uit de organisatie deelgenomen

als een afvaardiging van de bewoners en de cliëntenraad. De visie is vervolgens vertaald naar een aantal kernwaarden en randvoorwaarden, waaraan de toekomstige huisvestingsconcepten getoetst kunnen worden. Daarnaast is de klantgroepindeling, zoals deze door Reinaerde wordt gehanteerd, omgezet naar gepersonaliseerde klantverhalen.

Klantwensen

Bij alle klanten van Reinaerde gaat het om mensen die in meer of mindere mate een ondersteuningsbehoefte hebben in de eigen regie. Voor sommige mensen betekent dat begeleiding en bij andere mensen intensieve zorg en ondersteuning. Wat voor alle klantgroepen hetzelfde is, is dat mensen het 'beste uit zichzelf willen halen'. Dat mensen een zo gewoon mogelijk leven willen leven, waarbij ze worden ondersteund in hun eigen regie, hoe klein die soms ook is. Een eigen woning staat daarin centraal, zo veel mogelijk in aansluiting met de samenleving. Die eigen plek geeft ruimte voor het ontwikkelen van de eigen identiteit, voor het stimuleren van zelf dingen doen, voor het ontmoeten van mensen en ontvangen van individuele ondersteuning. Mensen willen zich individueel kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld door het maken van een wooncarrière. Rondom die eigen plek hebben de klanten van Reinaerde behoefte aan een veilige en stimulerende omgeving.

Koers van de overheid

De koers van de overheid is zorg terugbrengen naar de kern. De cliënt heeft met de invoering van de Wlz meer keuzevrijheid gekregen om op basis van de persoonlijke situatie te kiezen op welke manier hij de indicatie wil verzilveren. Reinaerde gaat ervan uit dat dit betekent dat de wooncomponent

op termijn door (een deel van) de bewoner(s) zelf betaald gaat worden en dus ook voor een groeiend aantal mensen uit het ZZP tarief zal verdwijnen. Daarnaast wil Reinaerde zich conceptmatig voorbereiden op het effect wanneer de klant ook in toenemende mate zelf gaan betalen voor zijn eigen levensonderhoud, zoals eten, drinken en schoonmaak. Dit om toekomstbestendige huisvesting te kunnen realiseren voor op de lange termijn.

Rol en kerntaken van Reinaerde

De beschrijving van de rol van Reinaerde ten opzichte van haar klantgroepen ligt in lijn met de ontwikkelingen op het gebied van de beschreven klantwensen en de koers van de overheid. De eigen leefwereld van de klant staat centraal en Reinaerde ondersteunt de klant daar waar hij het zelf niet meer kan. De kerntaak van Reinaerde is het bieden van professionele (medische) zorg en ondersteuning. Zaken als lichamelijke verzorging, eten en drinken, begeleiding en huisvesting maken weliswaar deel uit van het geïntegreerde woonconcept, maar worden steeds meer ingevuld in samenwerking met de klant en zijn netwerk en andere samenwerkingspartners. Dit betekent dat de klant (en zijn netwerk) in de praktijk in de gelegenheid gesteld moet worden meer eigen keuzes te maken in wonen en de wijze waarop de ondersteuning vorm wordt gegeven (partners in de zorg). Reinaerde wil aan deze transitie op een ondernemende manier invulling geven.

Wat betekent dit voor Reinaerde

Reinaerde werkt in de manier waarop mensen worden benaderd. Dit betekent dat medewerkers van Reinaerde altijd eerst uitgaan van het totale mensbeeld. Niet de ziekte of de beperking centraal stellen, maar het eigen leven en het netwerk van de klant. In dialoog met de klant en zijn netwerk onderzoekt Reinaerde met welke middelen de klant kan worden ondersteund. Deze omslag vergt van Reinaerde een andere kijk op de eigen rol en benadering; die verschuift van een aanbodgericht systeem naar een vraaggerichte benadering van de klant en zijn netwerk. De ondersteuning en zorg van de professionele medewerkers van Reinaerde zijn

Een transitie van *systeem* naar *leefwereld*

dus niet meer gericht op het overnemen, maar in de eerste plaats op het behouden van wat er nog is en samen met de klant en het eigen netwerk onderzoeken waar ondersteuning gewenst en nodig is. Kernvragen hierbij zijn:

- wat vindt u belangrijk?
- wat hebt u hiervoor nodig?
- hoe kunnen we dit met elkaar regelen?
- wat stemmen we hier over af?

Kernwaarden

Op basis van de strategische uitgangspunten ontwikkelde FAME een aantal kernwaarden die bij elkaar de visie en koers van Reinaerde in zich dragen. Deze kernwaarden zijn later in het proces van groot belang om ook echt betekenis te geven aan de visie in het dagelijks leven van de klant. De geformuleerde kernwaarden zijn: eigen regie; privacy; je thuis voelen; ontmoeten; veiligheid en Healing Environment.

Klantverhalen

Een belangrijke stap in het proces, waar ook veel aandacht aan is besteed is het transformeren van de systeemindeling van klantgroepen naar concrete menselijke klantverhalen. Dat klinkt eenvoudig, maar bleek in het proces een moeilijke overstap die duidelijk maakt dat het denkkader van de professionals behoorlijke gefocust is op aandoening en leeftijd. Ook bij Reinaerde worden klantgroepen aangeduid als 'EMB'ers, LVG'ers, NAH'ers, MVG'ers, et cetera in combinatie met een leeftijdscategorie. Maar wie zijn die mensen nou eigenlijk? We daagden het team van Reinaerde uit om klantverhalen te maken die representatief zijn voor een grotere groep mensen. Daarbij gaat het niet alleen om de klant zelf, maar ook om zijn netwerk. De rol van FAME in dit proces was het aandragen van voorbeeldverhalen en vervolgens de verschillende werkgroepen kritisch te bevragen. >



Systeemtaal is getransformeerd naar gepersonaliseerde klantverhalen

Alex is 31 jaar. Hij woont bij Reinaerde omdat zijn ouders de zware lichamelijke verzorging niet meer kunnen geven, nu zij een dagje ouder worden.

Vanaf zijn geboorte heeft Alex een lichamelijke beperking. Op latere leeftijd werd duidelijk dat hij ook een verstandelijke beperking en autisme heeft. Alex heeft het liefst zo min mogelijk stress en heeft ook graag dat alles elke dag hetzelfde verloopt. Als het te druk voor hem wordt, loopt de emmer bij hem over. Anderen kunnen Alex dan niet altijd meer begrijpen.

Elke dag even praten met begeleiding vindt hij heel fijn. Hij vertelt dan hoe hij zich voelt en dan heeft hij minder spanning. Muziek en een eigen rustige plek vindt Alex heel erg fijn, maar hij is er ook graag bij als er activiteiten en gezelligheid in de woning zijn.

Alex heeft dagelijks meerdere verzorgingsmomenten nodig, vaak in een ruime badkamer. Hij vindt het fijn dat er dan privacy is en dat er rekening wordt gehouden met zijn andere activiteiten.

Alex gaat graag naar het centrum om boodschappen te doen. Hij oefent dit met zijn vrijwilliger om te zorgen dat hij veilig aan het verkeer kan deelnemen. Ook is hij gek op spelletjes doen. Alex zou vanuit zijn woning naar de dagbesteding willen kunnen rijden. In zijn vrije tijd zit hij op toneel en hier beleeft hij veel plezier aan. Andere hobby's zijn koken en bakken.

Het gebouw heeft ruime gangen en de kamers zijn ruim, zodat je er kunt draaien met je elektrische rolstoel. Verder ligt het gebouw in de buurt van winkels, tram en bus; je kunt gemakkelijk overal heen.

**Een ander perspectief:
een woon carrière voor Alex**

Waar kom je op uit als je de geformuleerde kernwaarden betekenis geeft in het geval van Alex. Met andere woorden: wat is eigen regie en wat is privacy voor Alex. En welke gevolgen heeft dat voor de keuzes met betrekking tot de woonlocatie, het woongebouw en de eigen woning. Een opvallende wijziging in de visie is, dat Alex een eigen appartement krijgt van waaruit hij zijn eigen leven vorm kan geven. Het appartement is voorzien van een woonkamer, slaapkamer, een eigen keukentje en eigen sanitair. Er is meer aandacht voor wat Alex wél kan en daarin wordt hij ondersteund. Hij heeft nu ook beter de mogelijkheid zich terug te trekken wanneer hij dat wil. Alex heeft het gevoel dat hij zelfstandig woont en is er trots op dat hij dat kan. De appartementen staan in een rustige, verkeersluwe buurt die goed bereikbaar is en waar in de dichte nabijheid ook voorzieningen en dagbestedingsactiviteiten zijn. Natuurlijk is in het woongebouw 24-uurs begeleiding aanwezig, maar ze bepalen niet het dagritme van de bewoners. In het woongebouw grenzen de appartementen aan een buurtkamer en verschillende ontmoetingsplekken waar ook activiteiten kunnen worden ondernomen.

Betaalbaarheid en woonconcepten

In de uitgangspunten voor haalbaarheid wordt er vanuit gegaan dat steeds meer mensen met een zorgvraag hun eigen woonruimte moeten gaan huren. FAME heeft per klantgroep een huishoudboekje opgesteld met daarin alle inkomsten en uitgaven. Op basis daarvan kan worden vastgesteld wat de maximaal haalbare huur, inclusief servicekosten, bij scheiden van wonen en zorg mogen zijn. Met dat uitgangspunt en een gemiddelde rendementseis is teruggerekend wat de stichtingskosten van het betreffende woonconcept mogen zijn. Het uiteindelijke resultaat is, dat voor de elf gedefinieerde klantprofielen twee woonconcepten zijn geformuleerd. Opvallend aan de uitkomsten is, dat er een belangrijke verschuiving zal plaatsvinden van onzelfstandige woonruimte naar studio's en appartementen.' ■



'De toekomstige klant
zal veel meer dan nu
vanuit een eigen woning
worden ondersteund'

Nieuwe huisvestingsconcepten voor **Reinaerde**

Projectteam FAME



Nico Schokker
Ontwikkeling
huisvesting en
strategie



Peter Vlietman
Advies
klantprofielen



Henk Vonk
Conceptontwikkeling



Coen Koenders
Ruimtelijk- en
functioneel ontwerp



Niels Lindhout
Grafische
vormgeving

Omring zet in op nieuwe arrangementen binnen de Wet langdurige zorg

Samen met zorgorganisatie Omring formuleerde FAME in een visie- en strategietraject een nieuwe koers voor mensen met een intensieve zorgvraag onder het motto 'Van Verblijf naar Wonen'. Momenteel worden in het werkgebied van Omring zeven nieuwe woonprojecten voor mensen met dementie en mensen met een somatische ondersteuningsvraag ontwikkeld, in samenwerking met verschillende woningcorporaties. De nieuwe woonconcepten vragen ook een andere manier van werken, met alle opstartvraagstukken van dien. We hebben er een gesprek over met **Michiel Wassenaar**, locatiemanager voor drie locaties in Medemblik. >

Michiel Wassenaar
Locatiemanager Medemblik

“We vertrekken in de overtuiging dat we de klant gaan ondersteunen in het zo zelfstandig mogelijk wonen”



Michiel Wassenaar

“We werken op basis van wat een individuele bewoner nodig heeft”

Wat is je positie binnen dit project?

‘Ik ben bij Omring komen werken nadat de visie ‘Van Verblijf naar Wonen’ was vastgesteld. Ik herkende er meteen mijn eigen ervaring en ambitie in. Mijn achtergrond is dat ik HBO-V heb gestudeerd en als verpleegkundige erg geïnteresseerd was in de ouderenzorg. Na deze opleiding heb ik eerst voor een grote zorgorganisatie in Groningen gewerkt als verpleegkundige en leidinggevende. Daarna ben ik interimopdrachten gaan doen in de Randstad. Daardoor heb ik in een korte tijd veel gezien waar ik nu profijt van heb. De reden dat ik vervolgens voor een vaste betrekking bij Omring heb gekozen, is dat ik een mooie functie als locatiemanager heb in combinatie met een wat bredere rol om innovaties aan te jagen. Die dynamiek past goed bij me.’

Wat kwam je tegen in Medemblik?

‘Sint Martinus is een echt traditioneel verzorgingshuis, zoals er heel veel in Nederland staan. Kleine kamertjes, lange gangen en algemene ruimten. Wat me opviel is dat er een hecht team werkt. Professioneel in de zorg en liefdevol naar de mensen toe. Toch is de benadering van de klant in die zin ook traditioneel. We vertellen de klanten wat we allemaal voor hen gaan doen als ze hier komen wonen. We zetten de klanten bij elkaar en geven vanuit die gedachte de zorg die iedereen nodig heeft. In onze nieuwe visie draaien we dat om. We vragen aan de klant en zijn netwerk wat zij belangrijk vinden, wat de klant nodig heeft, hoe we dat met elkaar kunnen regelen. We leggen vast wat we daarover afstemmen. Ik ben me ervan bewust dat die aanpak echt een andere manier van werken vergt.’

Hoe ziet het nieuwe plan eruit?

‘We vertrekken in het nieuwe plan vanuit de overtuiging dat we de klant gaan ondersteunen in het zo zelfstandig mogelijk wonen. Dat geldt dus ook voor mensen die in de laatste fase van hun dementie zitten. Het uitgangspunt is dat mensen niet hun ziekte worden zodra ze hier binnenkomen. We staan een benadering voor met het individu als uitgangspunt. Ieder met z’n eigen levensverhaal, gewoonten en eigenaardigheden. Daarna komt pas de ziekte. Om die reden krijgt iedere bewoner z’n eigen appartement volgens het concept Beschermde Wonen van FAME. Het appartement is 45 m2 en heeft een woonkamer, keuken, slaapkamer en een ruime badkamer. Overzichtelijk voor de bewoner en geschikt om intensieve zorg in te verlenen. De appartementen zijn geclusterd rondom een straatje met een buurtkamer en per cluster is een team aanwezig om de ondersteuning te bieden die elke individuele bewoner nodig heeft. Maar daar houdt het niet op. In die individuele aanpak geven we mensen ook een eigen keus in de manier waarop ze binnen de Wlz hun indicatie willen verzilveren. Dat kan met een Zorg Zwaarte Pakket (ZZP), maar ook met een Volledig Pakket Thuis (VPT). FAME heeft marktonderzoek uitgevoerd voor deze regio waarin, onder andere, naar voren is gekomen dat zo’n 40% van de mensen die nu een ClZ-indicatie heeft een dusdanig inkomen heeft dat wonen met een Volledig Pakket Thuis financieel aantrekkelijker is door de lagere eigen bijdrage. Verder willen we mensen meer keuzevrijheid geven in wat ze wel of niet willen

afnemen. Elk appartement heeft bijvoorbeeld een wasmachine-aansluiting. De familie kan zelf de was doen als ze dat wil en hoeft daar dus niet voor te betalen. Op die manier zijn we bezig arrangementen samen te stellen die veel keuzevrijheid bieden.’

Hoe oriënteer je je op de impact van zo’n transitie?

‘Ik heb samen met Anneke Nijhoff en Nico Schokker van FAME en een aantal interne deskundigen de integrale business case vanuit deze visie vormgegeven. Vanuit een aantal scenario’s is een voorkeursscenario vastgesteld dat de kaders schept voor de manier waarop we gaan werken. FAME heeft vervolgens een aantal praktijkbezoeken geïnitieerd bij collega-zorgorganisaties die al op deze manier werken. We krijgen de vrijheid echt alle vragen te stellen en er wordt heel open over alle praktische uitdagingen gesproken. Verder is er een aantal interne workshops georganiseerd waar specifieke onderwerpen op de agenda stonden. Ook daar waren ervaringsdeskundigen bij aanwezig. Het is belangrijk de visie heel scherp en doorleefd te krijgen voordat je aan zo’n traject begint, want je komt onderweg een hoop obstakels tegen.’

Kun je wat praktische voorbeelden noemen?

‘Een gehoorde opmerking in de organisatie is, bijvoorbeeld, wat iemand met dementie nu eigenlijk met een wasmachine moet. In de praktijk bij andere zorgorganisaties zien we dat er in het overgrote deel van de appartementen een staat. De familie vindt het gewoon heel plezierig iets te kunnen doen wanneer ze op bezoek zijn. Het is in die zin ook een informele manier van dagbesteding. Vanuit

de medische staf kwam de opmerking dat de deuren van de woningen breder moeten. Dat is gemakkelijk wanneer een zware cliënt op een bed getransporteerd moet worden. Vanuit een proefopstelling kom je erachter dat zo’n zware deur door een gemiddelde bewoner niet bediend kan worden. Terwijl je wilt dat mensen zo zelfstandig mogelijk wonen. Je moet zo’n keuze dus niet op basis van de uitzondering maken. Ook de po-spoeler is de revue gepasseerd, want die is toch verplicht? Niet als iedereen eigen sanitair heeft en een po niet van kamer naar kamer gaat.’

Welke impact verwacht je voor jouw team?

‘Mensen werken straks niet vanuit een strak georganiseerde routine, maar op basis van wat een individuele bewoner nodig heeft. Dat vraagt bij iedere medewerker het vermogen dat dus ook te kunnen. Hoe stel je een persoonlijk leefplan op en hoe ga je vervolgens om met de risico’s, zijn competenties waar we bij Omring veel in investeren. Dat doen we door intensieve opleidingstrajecten te faciliteren die aansluiten bij de visie ‘van verblijf naar wonen’. Zeker voor de nieuwbouwlocaties zullen we een uitgebreid inwerktraject voor zowel de medewerkers als vrijwilligers doorlopen. In het gebouw komen geen personeelsruimten

terug. Dus, waar ga je zitten om even je dossier bij te werken? Hoe zoek je elkaar als professionals op?’

Jullie gaan werken met meer keuzevrijheid in financiering voor de klant. Welke weerslag heeft dat?

‘In feite is de financiering heel bepalend voor hoe we als zorgorganisaties in Nederland naar de organisatie en de ondersteuning kijken. In een ZZP wordt precies bepaald waar je voor betaald krijgt en waarvoor niet. We willen de financiering nu meer loskoppelen van onze visie en de individuele klantwens. Dat gaat alleen al op het niveau van geldstromen de nodige uitdagingen opleveren. Hoe weet een medewerker wat hij/zij wel of niet mag leveren bij een individuele klant? Ons managementsysteem is daar nog niet op berekend. Toch is ook dat voor dit project geen argument om het dan maar niet te doen. We zetten ons in voor al deze uitdagingen een oplossing te vinden. Uiteindelijk zijn we ervan overtuigd dat dit onze nieuwe werkelijkheid wordt. Of het nu vandaag is of morgen. Of we er dan toe in staat zijn, hangt af van het doorzettingsvermogen dat we nu nodig hebben om te willen veranderen. Daar heb ik elke dag weer erg veel plezier in.’ ■

Beschermd Wonen en ontmoeten St. Martinus Medemblik

Woningcorporatie **De Woonschakel** uit Medemblik is al sinds de visie- en strategiefase van het 'Van Verblijf naar Wonen'-traject een betrokken partner. De corporatie is nu ook eigenaar van het huidige verzorgingshuis St. Martinus. Het huidige gebouw voldoet conceptueel en bouwkundig niet meer aan de gestelde eisen, terwijl er contractueel en financieel nog geen sprake is van einde levensduur.

Woonschakel en Omring besluiten samen met FAME als ontwikkelpartner te onderzoeken of ontwikkeling van nieuwbouw mogelijk is, met inachtneming van de lopende verplichtingen. Er wordt op basis van de visie een programma van eisen gemaakt dat aansluit op zowel de uitgangspunten van Omring als die van Woonschakel. Vervolgens wordt een scenario-analyse gemaakt in de vorm van een concept- en haalbaarheidsplan

op verschillende locaties. Er wordt besloten de nieuwbouw uit te voeren op de huidige St. Martinuslocatie, pal aan het prachtige, historische centrum van Medemblik. Een mooie locatie om ook in de toekomst kwetsbare mensen in hun eigen omgeving te laten wonen.

Van Verblijf naar Wonen

Woonschakel geeft aan niet te willen investeren in traditioneel zorgvastgoed. Het nieuwe concept moet, in tegenstelling tot het oude St. Martinus, beter aansluiten op de reguliere uitgangspunten van de corporatie. Het programma van het concept Beschermd Wonen van FAME sluit hier goed op aan en in een gezamenlijk traject worden ook de uitgangspunten van Woonschakel hierin verwerkt. Het traject levert een goedgekeurd, definitief totaalconcept op.

Ontwikkelteam

FAME krijgt opdracht van Woonschakel een ontwikkelteam te formeren en het traject te begeleiden vanaf ontwerp tot en met de realisatie. Het team bestaat uit een planontwikkelaar en een projectmanager en de studio van FAME is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig plan en de architectuur.

Ontwerp

Het gebouw komt aan de rand van de binnenstad van Medemblik, naast de Sint Martinuskerk. Samen met het bestaande woongebouw De Kleyenburg omsluit de nieuwbouw een binnentuin, met in het midden een oude kapel uit de eerste helft van de vorige eeuw. In dit binnenhof krijgen de bewoners een beschutte tuin. In het ontwerp van de nieuwbouw zijn elementen opgenomen die refereren aan elementen die zichtbaar zijn in panden in de binnenstad, waaronder de kleurstelling, uitvoering van de raampartijen en trapgevelelementen. De individuele ruimte voor bewoners wordt meer dan verdubbeld naar circa 45m². Er komen veertig volwaardige tweekamerappartementen, die in vijf woonclusters worden gebouwd én twee studio's voor tijdelijke zorg. Ieder wooncluster heeft een eigen buurtkamer waarin gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en ruimte is voor sociale activiteiten. Een appartement bestaat uit een woonkamer, slaapkamer, ruime badkamer met wasmachineaansluiting en keuken. De verkeersruimten worden binnenstraatjes die ingericht worden met ontmoetingsplekken aan de gevel: dit zorgt voor daglicht en uitzicht in deze ruimtes, belangrijk voor de beleving en het welzijn van de bewoners. ■

Projectteam FAME



Nico Schokker
Ontwikkeling
klantprofielen en
arrangementen



Gerrit van der Pol
Planontwikkeling



Coen Koenders
Stedenbouw en
architectuur



Berné Vulkers
Projectmanagement



Beschermd Wonen en ontmoeten St. Martinus Medemblik



FAME Assetmanagement

Hoe beheer je woonconcepten voor mensen met een ondersteuningsvraag?

Omdat deze vraag prominent op de agenda staat bij veel zorgorganisaties, corporaties en beleggers is FAME in 2017 met een nieuwe activiteit gestart: assetmanagement. **Karen Langevoort** geeft samen met het team van concept- en strategie-ontwikkelaars inhoud aan dit nieuwe product.

Groeimarkt in transitie

De aanleiding is dat de overheid, sinds de afbouw van ZZP 1, 2 en 3 voor mensen met een lichte zorgvraag, niet langer vanuit een zorgindicatie vergoedingen geeft voor huisvesting, eten en drinken, lichamelijke verzorging en welzijnsactiviteiten. Mensen met een intensieve zorgvraag krijgen sinds de invoering van de Wet langdurige zorg per 1 januari 2015 de keuzevrijheid de indicatie op een manier te verzilveren die bij de persoonlijke situatie past. Zeker voor de ouderenzorg betekent dit, dat het aantal 'intramurale', of anders gezegd 'all-inclusive' vergoedingen, fors zal afnemen. De overheid vergoedt alleen nog de medische zorg. Huisvesting en andere noodzakelijke diensten moet de klant voortaan zelf betalen.

Hiermee transformeert deze naar binnen gekeerde sector zich in een hoog tempo naar een volle concurrentiemarkt, die ook nog eens in omvang verdubbelt. 'Zorgvastgoed' is een onzinbegrip geworden. Het verhuut in ieder geval de uitdaging waar organisaties écht voor staan. Daarom spreken we liever van 'woonconcepten voor mensen met een ondersteuningsvraag'. Dat heeft consequenties voor het beheermodel bij bovengenoemde partijen.

Van object naar asset

In de tijd dat we het nog over zorgvastgoed hadden, was een verpleeg- of verzorgingshuis op zijn minst een risicoloos bedrijfsmiddel voor zorgorganisaties en een lucratieve belegging voor beleggers en corporaties. De overheid betaalde hoge vergoedingen voor huisvesting en de inkomsten waren gegarandeerd. Het beheermodel was om die reden 'objectgericht' en statisch. In de huidige markt is de huisvesting een bedrijfsmiddel dat waarde toevoegt en onderdeel is van het keuzeprocess van klanten. Er is sprake van toenemende concurrentie, keuzevrijheid bij klanten, een snelle afbouw van overheidsgaranties en huurprijzen die steeds meer vergelijkbaar zijn met reguliere huurniveaus voor woningen. Het beheermodel wordt dynamisch.

Een complexe asset

Wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag is meer dan huisvesting. Het gaat om een samenhangend en gecoördineerd aanbod van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg en dienstverlening. Dat maakt deze asset veel complexer te beheren dan een reguliere woning. FAME Groep heeft in de afgelopen tien jaar nieuwe totaalconcepten ontwikkeld als alternatief voor het traditionele verpleeg- en verzorgingshuis, met inbegrip

van alle hierboven genoemde onderdelen van een woonconcept voor mensen met een ondersteuningsvraag.

De aanpak van FAME

In de aanpak van FAME wordt voor elke locatie een waardepropositie geformuleerd op basis van marktanalyse (vraagontwikkeling en concurrentie) en bijbehorende klantprofielen. Deze waardepropositie laat zien op welke manier de integrale woonbehoefte van de klant wordt ondersteund en welke partijen betrokken zijn bij de concrete invulling daarvan. Aan de waardepropositie wordt betekenis gegeven door keuzes te maken voor bijvoorbeeld huisvesting, diensten, juridisch haalbare integrale contractvormen, afspraken en overeenkomsten tussen de partners van het samenhangende aanbod, marketinginstrumenten et cetera. De geformuleerde propositie wordt met een assetmonitor bewaakt en geeft periodiek informatie en uit te voeren acties op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. ■

Wilt u meer informatie? Neem contact op met Karen Langevoort. 06 538 00 046 of klangevoort@famegroep.nl

'Zorgvastgoed is een onzinbegrip geworden'

Karen Langevoort
Assetmanager

Van winkelcentrum naar woonservice gebied

Wat in 2004 begon als een initiatief voor het opknappen van het verouderde winkelcentrum in Koedijklanden in Meppel, resulteerde op 1 mei jongstleden in de feestelijke opening van een gecoördineerd en samenhangend aanbod van wonen, winkels, ontmoeten, zorg en dienstverlening.

FAME Magazine 2017 | Wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag



Koedijklanden: van winkelcentrum naar woonservice gebied

Het kan soms raar lopen. Meestal hoor je dat projecten in het kader van de haalbaarheid compacter en minder ambitieus worden. In Meppel was juist een forse ambitiesprong cruciaal voor de haalbaarheid. FAME Planontwikkeling maakt in 2004 op initiatief van belegger De Hoge Dennen de eerste studies om het sterk verouderde winkelcentrum een flinke opknapbeurt te geven, inclusief een uitbreiding van de supermarkt en het aantal parkeerplaatsen. Volgens corporatie Woonconcept, die veel woningen bezit in de wijk, speelde er echter veel meer. Een gezamenlijk initiatief was geboren, met een volstrekt ander perspectief en ambitieniveau.

Door ingrijpende veranderingen in demografie, waarbij het aantal ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag de snelst groeiende groep is, ontstaat een verschuiving in de woon- en leefbehoeften van de inwoners. In samenspraak met de gemeente Meppel werd een geïntegreerde visie voor wonen, winkelen, ontmoeten, zorg en diensten geformuleerd. FAME, De Hoge Dennen, Woonconcept en gemeente Meppel vormden vanaf dat moment ook het formele kernteam om die ambitie waar te maken, met een gemeenschappelijke visie als vertrekpunt, maar met voor iedereen een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Voor FAME en De Hoge Dennen betekende dat de fysieke ontwikkeling van 65 woningen, een nieuw winkelcentrum en de herinrichting van het openbaar gebied. De woningen worden verhuurd binnen de sociale huur en zijn allemaal rolstoel toe- en doorgankelijk. Het nieuwe winkelcentrum krijgt twee moderne grote supermarkten, aangevuld met dagwinkels en horeca. Een sterk punt hierbij moet zijn, dat het vooral plaatselijke ondernemers zijn die de identiteit van het nieuwe centrum versterken. Het openbaar gebied is ingericht op toegankelijkheid en ontmoeting, waarbij vanuit het nieuwe welzijnscentrum gecoördineerde activiteiten plaatsvinden. >

Feestelijke opening winkelcentrum Koedijkslanden



Op zaterdag 20 mei is het nieuwe winkelcentrum in Koedijkslanden feestelijk en onder grote belangstelling van de wijkbewoners geopend. Bij de opening overhandigde FAME als openingscadeau een voedselpakket aan de vestigingsleider van de plaatselijke voedselbank. Samen met alle ondernemers van het nieuwe winkelcentrum zijn er voedselpakketten samengesteld met producten uit de diverse winkels voor de honderd aangesloten gezinnen in Meppel. FAME is tevens sponsor geworden van de voedselbank voor een periode van drie jaar. Na de officiële openingshandeling door de wethouder was het de hele dag feest in het winkelcentrum! ■



Multidisciplinair ontwikkelteam

Kenmerkend voor de werkwijze van FAME is dat het gehele traject is uitgevoerd door een multidisciplinair ontwikkelteam. Dankzij de samenstelling van dit team kan FAME complexe huisvestingsvraagstukken integraal aanpakken. De concept- en strategie-ontwikkelaars definiëren, samen met de ontwikkelpartners, gebruiksgerichte totaalconcepten. Vervolgens zijn de planontwikkelaars en projectmanagers verantwoordelijk voor de ontwikkeling en de realisatie van haalbare ontwikkelplannen. De eigen projectleiders ondersteunen hen in de uitvoering. FAME heeft een eigen studio voor architectuur, stedenbouw en grafisch ontwerp. Het multidisciplinair ontwikkelteam voor Koedijkslanden bestond uit:

V.l.n.r.:

Wouter Dieters:	Projectleiding
Lars Jonkman:	BIM-Modelling
Arno Hoogeveen:	Planontwikkeling en procesmanagement
Coen Koenders:	Stedenbouw en Architectuur
Berné Vulkers:	Projectmanagement

In het nieuws:

Opsteker: cafetaria/lunchroom De Koedijk uitgeroepen tot 'beste cafetaria van Nederland'

De verkiezing wordt georganiseerd door het RTL4 programma 'De Beste van Nederland', waarin de kijker bepaalt wie de beste is. De prijs werd gewonnen in de categorie 'City Challenge'. Voor eigenaresse Monique Schiphorst was het een bekroning op een intensieve tijd, zowel privé als zakelijk. Het cafetaria is gevestigd op een mooie plek in het winkelcentrum, waardoor het met een mooi terras aan de voorzijde dienst kan doen als een zichtbare ontmoetingsplek in de wijk. Het assortiment is groot en divers en heeft een hoge kwaliteit. Ook is er veel aandacht besteed aan de inrichting. ■



Wonen in Koedijkslanden



De demografische ontwikkeling in Koedijkslanden is representatief voor de meeste wijken en dorpen in Nederland. Het aantal mensen boven de 75 jaar verdubbelt, terwijl het aantal mensen onder de 40 jaar juist kleiner wordt. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met veranderende behoeften van mensen. Mensen worden minder mobiel, de oude woning voldoet vaak niet meer, ze missen voorzieningen in de directe omgeving en raken in een sociaal isolement. Dat zijn de belangrijkste redenen voor de achteruitgang van het gevoel van welbevinden onder ouderen. Omdat ouderen minder mobiel zijn, wordt het steeds belangrijker om winkelen, ontmoeten, welzijn en zorg gecoördineerd en samenhangend bij elkaar te brengen. En juist dáár schort het vaak aan. Winkelbelegger, woningcorporatie, welzijnsorganisatie of zorgaanbieder opereren met de beste bedoelingen volstrekt langs elkaar heen. Wat dan ontbreekt is de uiteindelijke, gezamenlijke klant als perspectief. Het wordt dus hoog tijd die klant centraal te stellen in dit type ontwikkelingen.

We interviewden de achtenzeventigjarige **Elly Kollen-Hoevenberg** en de drieëntachtigjarige **Hans Zegeling**. Ze verhuisden vanuit hun oude woning in Koedijkslanden, ieder om hun eigen reden, naar een nieuwe woning in het plan.



Hans Zegeling



Elly Kollen-Hoevenberg

Elly Kollen kwam 44 jaar geleden in de wijk wonen, samen met haar man en vier kinderen. Ze was jong toen ze trouwde en omdat er in Meppel geen werk was, vestigden ze zich in Amsterdam. Daar werkte haar man bij de PTT. Toen er kinderen kwamen, groeide het verlangen terug te gaan naar het vertrouwde Meppel, waar ze met hun kinderen te midden van vrienden en familie wilden leven. Via een tussentijdse overplaatsing bij de PTT naar Deventer kwam het jonge gezin uiteindelijk in Meppel terecht en ging in de wijk Koedijkslanden wonen. De woning was niet groot, maar had wel een mooie, grote tuin. Dat was heerlijk voor de kinderen en haar man kon duiven gaan houden. Ze hadden het goed, tot haar man op 42-jarige leeftijd een hartaanval kreeg. Hij knapte weliswaar op, maar kreeg zijn vitaliteit niet meer terug. Toen hij 48 was, werd hij afgekeurd. Op z'n 50e kreeg hij een tweede aanval en acht jaar later is hij tijdens een boottocht met een vriend overleden. Elly bleef in het huis wonen, terwijl de kinderen zich met hun partners in de buurt vestigden. >

'Als je ouder wordt, word je toch eenzamer'

Al een paar jaar merkte de energieke Elly dat haar wereldje kleiner werd. Dat kwam niet alleen omdat ze geen rijbewijs heeft. De eigen woning voldeed steeds minder aan haar behoeften. Naar boven gaan werd moeilijk en de tuin was ineens veel te groot om zelf te onderhouden. De nieuwe buren hadden allemaal hun eigen leven en steeds meer vrienden en kennissen kwamen te overlijden.

'Toch wil je niet een nog groter beroep op je eigen kinderen doen. Die hebben ook hun eigen gezin en hun eigen leven.' Elly was dus blij met de nieuwe plannen in de wijk. Waar ze op hoopte? 'Meer gezelligheid en saamhorigheid. En dat je jezelf kunt redden zonder hulp van anderen.' Veel kernachtiger kun je het niet verwoorden..

Nu het totale project klaar is, moet er nog heel veel gebeuren volgens Elly. Want ondanks de prachtige woningen, het mooie openbaar gebied en het complete winkelaanbod, ontbreekt het volgens Elly aan coördinatie. 'Als

je wilt dat er volop ruimte is om te ontmoeten, waarom verbiedt de woningcorporatie het dan om een stoeltje en een tafeltje voor m'n appartement op de gang te zetten en de boel een beetje gezellig te maken. Het is ook te gek voor woorden dat de 'oude koffieclub' die nu gevestigd is in het nieuwe welzijnscentrum in het appartementengebouw geen nieuwe leden accepteert. En als je er wel naar toe gaat, kost een kopje koffie € 1,50, terwijl het voor leden gratis is! Ook de eetgroep 'zit vol'. Het ontbreekt gewoon aan initiatief de oude structuren te doorbreken en welzijnswerk en corporatie werken daar niet in samen. Elly laat zich ontvallen dat de teleurstelling hierover haar wel eens het gevoel van spijt geeft dat ze is verhuisd. De winkels, de voorzieningen en de nieuwe toegankelijke woningen zijn belangrijke randvoorwaarden om jezelf te kunnen redden. Maar het echte dagelijkse geluk zit hem in de ontmoeting. 'Om dat te bereiken moet er nog wel wat gebeuren', vindt Elly. >

'Het echte dagelijkse geluk zit hem in de ontmoeting'





'Ouder worden is verliezen. Winnen hangt van je instelling af. Deze omgeving stimuleert mij om te winnen. Meer kan ik er niet echt over zeggen. Het klopt gewoon. Dat vind ik ontzettend knap!'

Ook Hans Zegeling woont al heel lang in de wijk Koedijkslanden. In 1960 kwam hij als jonge directeur speciaal onderwijs vanuit Zwolle naar Meppel. Eigenlijk wilde Hans kunstenaar worden, maar dat werd van huis uit niet echt gestimuleerd. Daar kon je de kost niet mee verdienen. Ondanks dat kunst nog steeds een belangrijk deel in zijn leven is, hij heeft nu een expo met schilderijen ingericht in het wijkcentrum van Koedijkslanden, vond hij beroepsmatig zijn passie in het speciaal onderwijs. Door zijn werk kwam Hans ook met veel verschillende organisaties in aanraking waar hij zich voor inzette, zoals de Raad voor de Kinderbescherming, de Sociale Dienst en Zonnebloem. Ondanks dat de wijk Koedijkslanden een 'vrij individualistische identiteit' heeft vertrok Hans er niet meer. Hij bleef er met zijn vrouw en kinderen wonen en verhuisde er drie keer naar een andere woning.

We komen te spreken over een kwetsbaar onderwerp. De vrouw van Hans kreeg een aantal jaren geleden Alzheimer. Die ontwikkelde zich snel, zodat ze niet meer samen konden blijven wonen en ze moest verhuizen naar een verpleeghuis in de buurt. Hans bleef alleen achter. 'Het is een hele

emotionele ontwikkeling waarbij je van elkaar vervreemdt door een ziekte'. Ze hebben samen altijd een mooie relatie gehad en Hans wilde ook nu zo goed mogelijk voor haar zorgen. 'En ik ben dankbaar dat onze kinderen er voor ons zijn, ondanks dat ze niet allemaal in de buurt wonen en mooie banen hebben. 'Wat dementie voor mij betekent, kan ik je eigenlijk niet in woorden uitleggen', zegt Hans. 'Loop maar even mee, want ik heb er een schilderij van gemaakt.'

Nadat z'n vrouw was verhuisd, wilde Hans ook niet langer in hun appartement blijven wonen. Te veel negatieve associaties en nog te veel levenslust om alleen maar terug te kijken. Dus verhuisde Hans naar een van de nieuwe appartementen in het plan. En Hans is enthousiast! 'Er is hier maar één gebrek en dat is luxegebrek.' Het appartement bevat hem prima. Mooi ruim, veel daglicht en een ruim balkon. En ook de mooie moderne, nieuwe winkels, de ontmoetingsplekken en het groen vallen zeer in de smaak bij Hans. Alles is toegankelijk en snel bereikbaar. 'Ik heb een kleine koelkast, zodat ik mooi elke dag even boodschappen moet doen.'



'Ik ken een man hier in de buurt die heel erg eenzaam werd en nu weer naar het winkelcentrum loopt en praatjes maakt. Dat effect, dat bedoel ik. Daar zit iets magisch in.'

We zitten nog lang na te praten. Het gaat over z'n kinderen, over ouder worden, kunst, schilders, musea en andere gemeenschappelijke fascinaties. 'Ik had niet gedacht dat ik je zo veel zou vertellen', zegt Hans. 'Dat is toch het wonderlijke van een echte ontmoeting.' ■