

# Nieuw wonen voor senioren



# Aan de slag met vernieuwende woonconcepten

Voorjaar 2007 bestond Habion 55 jaar. Bij die gelegenheid is een groot onderzoek gepubliceerd over de woonwensen van toekomstige ouderen. Uitkomsten van dit onderzoek en de vertaling ervan in toekomstige woonvormen zijn leidraad voor het denken en doen van Habion. Nu, een jaar later, is het een mooi moment om meer te vertellen over de (tussen)stand. Het realiseren van concrete projecten vergt natuurlijk meer tijd. Maar dat neemt niet weg dat veel al in werking is en wordt gezet. Samen met vele andere partijen in het land.

Deze brochure wil een beeld geven van de stand van zaken. Om zo andere partijen (gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, projectontwikkelaars) te inspireren om ook in actie te komen. Samen met Habion uiteraard.

## Traditionele, moderne en postmoderne babyboomers

De nieuwe generatie ouderen is geboren tussen 1946 en 1954 en heeft andere stijlvoorkeuren, waarden en opvattingen dan de huidige generatie ouderen. De babyboomers zijn grofweg te verdelen in drie typen. Die typering - een andere dan de zogenoemde leefstijlsegmentatie - geldt ook voor de generaties na de babyboomers.

### Traditioneel georiënteerd

- 17% heeft geen kinderen
- lokaal georiënteerd
- vaker in landelijke gebieden
- sociale contacten in directe omgeving
- voor zorg bij voorkeur terugvallen op kinderen en familie

### Modern georiënteerd

- 37% heeft geen kinderen
- suburbane woonomgeving
- minder gericht op vitaliteit en gezondheid
- comfort
- nog niet bezig met zorgvraag

### Postmodern georiënteerd

- 43% heeft geen kinderen
- zowel sterk stedelijk als zeer landelijke woonomgeving
- sterk gericht op vitaliteit en gezondheid
- zorgvraag zelf regelen (autonomie) met eigen netwerk



De babyboomers zijn te verdelen in drie typen.

Alle gebruikers en bewoners van de woontoren treffen elkaar in de wellness ruimtes.



Hoewel "de" oudere niet bestaat, hebben toekomstige senioren een aantal kenmerken gemeen: zij zijn mondig en actief, voelen zich sterk bij de samenleving betrokken, willen hun kennis en ervaring beschikbaar blijven stellen. Habion noemt hen dan ook "de grijze motor". Het aantal ouderen groeit en het aantal oude ouderen eveneens. Maar terwijl de zorgvraag toeneemt, krimpt de beroepsbevolking. Het groeiend tekort aan zorgpersoneel maakt het nodig anders en slimmer om te gaan met zorg en dienstverlening. Op grond van deze inzichten hebben Habion, Motivaction en De Bock en Dekker drie woonzorgconcepten ontwikkeld. Het zijn woonvormen voor mensen met dezelfde stijlvoorkeuren waarbij zij makkelijk in contact komen met andere leeftijdsgroepen, burens, wijkbewoners. Zodoende kunnen jong en oud elkaar van dienst zijn. De nieuwe woonconcepten vormen levendige combinaties van wonen, werken, zorgen en leren.

### Mantelzorgen nieuwe stijl

De bewoners van grondgebonden woningen verrichten lichte mantelzorgtaken voor de bewoner(s) van de zorgappartementen op de bovenste woonlaag. De appartementen op de bovenverdieping zijn bereikbaar via een centrale lift. Zo kunnen kinderen of familieleden makkelijk zorgtaken op zich nemen voor ouders of familieleden. Senioren dragen zo mogelijk hun steentje bij, bijvoorbeeld in de vorm van kinderopvang, dagelijkse boodschappen of de tijdelijke zorg voor huisdieren.



### Eigentijdse woonzorgcampus

Een appartementengebouw voor senioren staat bij de school waar leerlingen een opleiding voor diverse functies in de zorg volgen. Zij lopen stage in het woongedeelte, verrichten in hun vrije tijd diensten in het seniorencomplex waarmee ze korting op de huur verdienen. Jong en oud ontmoeten elkaar bijvoorbeeld in de (groenten)tuin, het theater of in de collegezalen.

### Wellness woontoren

Op de begane grond van de woontoren zijn onder meer winkels en horecagelegenheden te vinden. De onderste woonlagen zijn bestemd voor zorgpersoneel en hun gezinnen. Daarboven zijn de praktijken van o.a. huisartsen, fysiotherapeuten en andere zorgverleners gevestigd. Senioren bewonen de hoger gelegen verdiepingen. Alle gebruikers en bewoners van de woontoren treffen elkaar in de wellness ruimtes (met fitness, zwembad en sauna) op de bovenste etage.

Wethouder Robbert Waltmann, gemeente Utrechtse Heuvelrug:

## 'De oude zusterflat moet terug!'

*'We zijn op zoek naar de juiste woning voor de juiste mensen op de juiste plek en voor de juiste prijs. Daarover handelt onze nieuwe woonvisie die de gemeenteraad kortgeleden heeft aangenomen. Bij de hele voorbereiding ervan zijn velen betrokken geweest: woningcorporaties, huurdersverenigingen, makelaars, projectontwikkelaars, zorgorganisaties, politici, stads- en dorpsbewoners. En Habion. Want deze regio vergrijsd snel en dus moeten we ook veel aandacht besteden aan combinaties van wonen en zorg.'*

*Bij het ontwerpen van nieuwe woningen is het verstandiger om rekening te houden met lifestyle en culturele achtergrond dan met leeftijdscategorieën. We proberen bestaande plannen zoveel mogelijk aan nieuwe inzichten aan te passen. In samenwerking met woningcorporaties willen we de bestaande woningvoorraad levensloopbestendig maken, zodat woningen bijvoorbeeld door het weghalen van drempels rollatorvriendelijk zijn. Ook willen we verschillende woonzorgzones inrichten, bijvoorbeeld met het inrichten van wijkposten. Het bemensen van de wijkposten met gekwalificeerd zorgpersoneel is lastig. Dat heeft niet alleen te maken met het tekort, maar ook met een gebrek*

*aan betaalbare woonruimte in deze peperdure regio. Eigenlijk willen we de ouderwetse zusterflat weer introduceren. Jonge verpleegkundigen en verzorgers vinden er onderdak en bouwen in de loop der jaren wachttijd op, zodat ze te zijner tijd makkelijker een eigen plek op onze woningmarkt kunnen bemachtigen.'*

## Doetinchem: Van bingoavond naar bridgedrive

Middenin de Doetinchemse wijk Huet ligt 't Weerdje. Het traditionele zorgcentrum (eigendom van Habion) is langzamerhand aan vervanging toe. Een goed moment om na te denken over de behoeften en wensen van de toekomstige doelgroep. De meeste wijkbewoners van Huet horen tot de groep mensen met een moderne levensstijl, een klein deel van hen valt in de categorie postmodern. Zij moeten zich in het toekomstige Weerdje thuis voelen. Vrij vertaald: de huidige bingoavonden zullen in de toekomst plaatsmaken voor bridgedrives. En dat vertaalt zich óók in het ontwerp van het gebouw.

## Mantelzorgwoningen in de Neder-Betuwe

Sterke gemeenschapszin, een actief verenigingsleven, enthousiaste vrijwilligers, hulpvaardige mantelzorgers, een centrale rol voor kerk en geloof: dat typeert Kesteren. Het dorp in de Neder-Betuwe hecht aan traditionele vormen van wonen en leven.

De meeste inwoners hebben een eigen huis, met voldoende kamers om hun kinderrijke gezinnen te herbergen. Soms bouwen zij achter of naast hun huis een apart onderkomen voor hun bejaarde ouders. Maar ook Kesteren vergrijsd en zodoende is de vraag naar seniorenwoningen groot. Daarom bestaat het plan om op een voormalig veilingterrein een project met seniorenwoningen te ontwikkelen. Aansluitend bij de lokale situatie, ligt een combinatie met mantelzorgwoningen voor de hand. Het is de bedoeling om voor gezinnen ruime grondgebonden woningen te bouwen met een soort kangoeroewoningen voor senioren in de buurt. Kleinschalige appartementen bieden een comfortabel onderkomen voor andere – actieve – senioren die ook een rol kunnen spelen in het complex, bijvoorbeeld als vrijwilliger in het organiseren van sociale activiteiten in de geplande gemeenschappelijke ruimte. De ontwikkeling van het gebied omvat verder een nieuw kerkgebouw, de uitbreiding van een huis voor verstandelijk

gehandicapten en een accountantskantoor. Vele partijen zijn betrokken bij alle voorbereidingen: gemeente, zorgcentrum 't Anker, de Hersteld Hervormde gemeente, accountant Waverijn, De Schutse en Habion. Habion heeft de grond aangekocht en treedt op als gebiedsontwikkelaar.

### 'Zorg vanaf de overkant van de straat'

*'Zowel voor de aanleunwoningen als voor een plek in het verzorgingshuis bestaan lange wachtlijsten. Zodoende zijn wij al langer op zoek naar mogelijkheden om onze capaciteit uit te breiden. Het lukte ons niet om zelfstandig grond te verwerven. Habion kon dat wel. Nu zijn we nauw betrokken bij het realiseren van dit grote project op het vroegere veilingterrein. Wij willen daarmee flink op onze wachtlijsten inlopen. 't Anker ligt aan de overkant van de straat. Van daaruit kunnen wij goed alle nodige zorg organiseren.'*

**Chris Innemee, zorgdirecteur en locatiemanager zorgcentrum 't Anker**

*Mantelzorgers en senioren wonen bij elkaar in de buurt.*

*De bingoavonden maken plaats voor bridgedrives.*



Liefde voor de kunst bindt de senior bewoners.



## Inspirerend wonen aan de Berkel

Vlakbij het riviertje de Berkel, een paar honderd meter van het centrum van Eibergen, staat een vroegere weverij. Het 19e eeuwse industriële gebouw wacht over een aantal jaren een nieuw, tweede leven als kunstzinnig regionaal centrum annex wooncentrum voor actieve senioren. Hier vinden regelmatig wisselende exposities plaats van het werk dat bewoners én andere regionale kunstenaars maken. Dorpsbewoners en dagjesmensen die op stap zijn in de Achterhoek kunnen er ook terecht voor workshops en cursussen.

Liefde voor de kunst bindt de senior bewoners. Het zijn allen gepassioneerde kunstliefhebbers en (amateur-)kunstenaars: schilders, tekenaars, pottenbakkers, grafici enzovoorts. Velen droomden ervan om – als ze eenmaal met werken waren gestopt – zich aan hun artistieke werk te kunnen wijden. Hier kan dat. Het is de bedoeling om de karakteristieke weeffabriek om te bouwen tot appartementen, individuele atelierwoningen en gezamenlijke atelierruimten. Op het terrein zijn 24 nieuwe appartementen gepland. Wie geen kunstvorm beoefent, kan actief worden op de achtergrond, bijvoorbeeld in het organiseren van exposities en rondleidingen.

Het idee sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie die meer woonruimte voor actieve senioren bepleit, de wensen van plaatselijke amateur-kunstenaars die samen een vereniging oprichtten en de ambities van Habion die het gebouw aankocht.

### 'Warming up voor Eibergen'

*'In het voorjaar van 2008 zijn zo'n 500 leerlingen een weeklang aan het werk geweest met kunstprojecten. Het resultaat van hun werk is te bezichtigen in de oude weeffabriek in Eibergen. We gaan er een hele manifestatie van maken waaraan onder andere de plaatselijke bibliotheek en winkeliersvereniging meewerken. Je kunt het zien als een warming up voor de functie die het nu nog dichtgetimmerde gebouw in de toekomst krijgt!'*

**Jasper Willems, Edu-Art, bureau voor kunst- en cultuureducatie.**

## Woerden: Wonen, zorgen, werken, leven langs het spoor

Een grote locatie langs het spoor in Woerden biedt ruimte te over voor het creëren van een compleet nieuwe, uiterst gevarieerde woonwijk. Hier is plaats voor een paar honderd woningen in huur- en koopsector, geschikt voor alle soorten huishoudens en inkomens. Comfortabele appartementen bieden ook vitale senioren een plezierig onderkomen. Omdat zij bij elkaar wonen, kan de zorgleverancier alle nodige zorg efficiënt organiseren en dus snel leveren.

Alle wijkbewoners kunnen voor vele zorgvragen in het nabijgelegen gezondheidscentrum terecht. Het wijkwinkelcentrum fungeert als ontmoetingsplaats voor alle buurtbewoners, jong en oud. Het is een gevarieerde wijk die elk wat wils biedt. Jongere werkende gezinnen ervaren hoe plezierig het is om een beroep te kunnen doen op hun senior burens. Ze hoeven geen halve dag vrij op te nemen als de cv monteur langs komt. Er is altijd wel een vrijwilliger te vinden die even op de kinderen wil passen of een pakketje van de post wil aannemen...

Gemeente Woerden, woningcorporatie SWW, zorgleverancier Vierstroomzorging en Habion voeren verkennende gesprekken over het vormgeven van een deel van een dergelijke woonwijk.

## Oud en jong in het centrum van Houten

Veel middelbare scholieren en oudere dorpsbewoners zijn goede bekenden van elkaar. Al snel nadat de senioren hun intrek namen in de nieuwe appartementen in het dorpscentrum, ontstonden contacten met de leerlingen van de middelbare school in de buurt. Ouderen vervullen een taak als toezichthouder op het schoolplein, als surveillant tijdens examens, als assistent-amanuensis en conciërge. Op hun beurt doen leerlingen boodschappen voor hun oudere burens of helpen met klussen in huis en vervullen al doende hun verplichte maatschappelijke stage. Toekomstmuziek? Toegegeven, anno 2008 staan op deze aantrekkelijke centrumlocatie temidden van vele voorzieningen nog vooral kantoorgebouwen en schapen. Habion overlegt momenteel met de gemeente over de mogelijkheden hier – als onderdeel van de totale ontwikkeling van het gebied – een appartementengebouw voor vitale senioren te realiseren.

Ouderen houden toezicht op het schoolplein.



## Bunnik: Multifunctioneel centrum brengt leven in de wijk

Nu al telt deze wijk vlakbij het centrum van Bunnik vele voorzieningen: bibliotheek, scholen, peuterspeelzaal, kinderopvang. Maar het wordt tijd om ze in een nieuw jasje te steken. Een multifunctioneel centrum biedt extra mogelijkheden, vooral in combinatie met woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen. In de gemeente is onder meer grote behoefte aan kleinschalige woonvormen voor licht dementerende ouderen. Elders in het land zijn al goede ervaringen opgedaan met projecten waarbij ouderen en peuters met in elkaar in contact komen. Dergelijke ontmoetingen kunnen ook in het geplande multifunctionele centrum plaatsvinden, tot groot - toekomstig - plezier van jong en oud.

Vast staat dat het nieuwe multifunctionele centrum zijn naam eer zal aandoen. Hier gebeurt van alles, op alle tijden van de dag. Na schooltijd komt in de algemene ruimten van het gebouw het verenigingsleven tot bloei. Velen zullen ervan profiteren. De gemeente is voor de ontwikkeling van het project een Europees aanbestedingstraject gestart. Habion denkt mee over de invulling en heeft zich kandidaat gesteld.

## Saamhorigheid troef in Kudelstaart

“Ons kent ons” geldt voor deze kleine hechte gemeenschap binnen de gemeente Aalsmeer, waar mantelzorg iets vanzelfsprekends is. Het bouwen van ruim 100 seniorenwoningen vlak naast het winkelcentrum past in de dorps sfeer. Ouderen gaan makkelijk even de deur uit voor een boodschap en voor een praatje. De kans is namelijk groot dat ze tijdens het winkelen een bekende tegenkomen. Omgekeerd, kunnen mantelzorgers op weg naar het winkelcentrum eenvoudig even langsgaan bij familie en bekenden in de zorgwoningen. Er zijn duurdere en goedkopere woningen gepland, geschikt voor zowel vitale ouderen als voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Een gemeenschappelijke ruimte en een zorgpost maken het wonen in een veilige en vertrouwde omgeving compleet. De gemeente koos dit gezamenlijke plan van BAM, Zorgcentrum Aalsmeer en Habion unaniem als winnaar van de prijsvraag.

*Jong en oud ontmoeten elkaar in het winkelcentrum.*



*Meerdere generaties wonen er samen onder één dak maar hebben hun eigen voordeur naar hun eigen woning.*

## Almere: Win-win situatie in Buitenhaeghe

Alleenstaande moeders kunnen er aan de slag in de nabijgelegen verzorgings- en verpleeghuizen. In de gemeenschappelijke ruimten is kinderopvang georganiseerd. Vitale senioren uit de buurt springen in als op onverwachte momenten kinderopvang nodig is. Dat staat de plannenmakers voor ogen bij het ontwikkelen van deze kansrijke locatie in Almere. Habion is al eigenaar van het bestaande verpleeghuis, verzorgingshuis en bijbehorende zorgwoningen. Uitbreiding van het project met extra zorgwoningen en met nieuwe woningen voor mantelzorgers biedt alle mogelijkheden om te voorzien in het tekort aan zorgpersoneel. Habion zoekt samenwerking met gemeente en lokale woningcorporatie om dit win-win concept te realiseren.

## Living apart together in de kangoeroewoning

Het principe van “living apart together” geldt ook voor de kangoeroewoning. Meerdere generaties wonen er samen onder één dak maar hebben hun eigen voordeur naar hun eigen woning. Meestal



zijn kangoeroewoningen ontworpen als eengezinswoningen met een woonlaag van seniorenappartementen als top.

Het kan ook anders, vindt Habion. Niet verticaal maar horizontaal. Bijvoorbeeld door een appartementengebouw per verdieping voor families te bestemmen. Gezinnen en oudere familieleden wonen dan naast elkaar in plaats van boven elkaar. Door dergelijke horizontale kangoeroewoningen in de huursector te creëren, worden ze bereikbaar voor andere doelgroepen. In andere culturen is het heel gebruikelijk om in grootfamilies samen te leven en voor elkaar te zorgen. Deze vorm van kangoeroewoningen biedt dus vele perspectieven, vooral als bij het invullen ervan toekomstige bewoners tevoren nauw zijn betrokken. Bijna was dit vernieuwende woonconcept in Almere werkelijkheid geworden. Een ander project kreeg echter voorrang. Het wachten is nu op een nieuwe geschikte locatie.

Mensen met interesse in zingeving wonen samen in een vroeger klooster.



## Multicultureel wonen en leren in Katendrecht

Het Rotterdamse Katendrecht staat in de steigers. In de hele wijk vinden grootschalige herstructureringsactiviteiten plaats. Op een grote locatie vlak naast de Kop van Zuid verrijst een schoolgebouw voor middelbaar onderwijs. De bovenste lagen zijn bestemd voor seniorenappartementen. Katendrecht is een multiculturele wijk. School en appartementen zullen dat ook zijn. Vlakbij zijn een grote supermarkt en een Chinees businesscentrum gepland. Woningcorporatie Woonkompas en Habion trekken samen op in dit project.

## Noord-Veluwe: In de sfeer van oude ambachten

Hier hecht men aan tradities. Vrijwilligerswerk is iets vanzelfsprekends. De kerk speelt een sterke rol in het dagelijks leven. Wie ouder is en zorg heeft, krijgt steun van mantelzorgers. Zo is de cultuur op de Noord-Veluwe. Vlakbij een al bestaand wijkcentrum en kerkgebouw komt een locatie beschikbaar die een gecombineerde woon- en zorgfunctie moet krijgen. Dit stukje Veluwe vormt ook een toeristische trek-

pleister. Daarom bestaat het idee om het nieuwe woonzorgproject eveneens een rol in de omgeving te laten spelen. Aansluitend bij de heersende cultuur, zal dat gebeuren in de "sfeer van oude ambachten". Dit zijn de basisingrediënten, maar nog onbekend is hoe het gerecht uiteindelijk zal smaken. Gemeente, Habion en lokale partijen staan in de keuken.

## Wonen en zingeving in een klooster

Veel vitale senioren willen weliswaar zelfstandig blijven wonen maar zouden dat wel graag doen in een groep van mensen met dezelfde binding. Interesse voor zingeving is zo'n gemeenschappelijke binding. Habion is bezig dit nog prille idee verder uit te werken. Realisatie in een oud klooster in de buurt van Zutphen bleek niet haalbaar. Een voormalig religieus gebouw zou wel de perfecte locatie zijn om een dergelijk project te ontwikkelen.

### Onze visie en missie

Habion is gespecialiseerd in seniorenhuisvesting met een zorg- en dienstenaanbod. We zien het als onze opdracht woningen en woonzorgcentra te realiseren en beheren waarin ouderen zich thuis kunnen voelen. Dat is meer dan een dak boven het hoofd.

### Onze missie

Habion wil actief bijdragen aan een comfortabel leven voor senioren. Dat doen we door het realiseren en beheren van een diversiteit aan levensloopbestendige woonvormen, in nauwe samenwerking met lokale partners, vanuit een compacte vernieuwende organisatie.

### Eigen rol

Senioren vormen in onze samenleving een snel groeiende groep met een steeds grotere diversiteit aan wensen en behoeften. Nieuwe partijen betreffen 'de markt' en er speelt nieuwe wet- en regelgeving. Vanuit haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen kiest Habion voor een actieve, zichtbare en eigen rol in dit speelveld.

### Onze focus ligt op

- de diversiteit in de vraag van ouderen. Habion wil comfortabel wonen mogelijk maken voor iedere senior. Om de verschillende en veranderende wensen en behoeften van senioren in beeld te houden verrichten we onderzoek. In onze nieuwbouwplannen sturen we binnen de mogelijkheden aan op een gemengd aanbod van huur en koop in diverse prijsklassen.
- de sociale dimensie van seniorenhuisvesting. We zien de integrale benadering van wonen, welzijn en zorg als een belangrijke voorwaarde voor het thuisgevoel van ouderen. Bij ons vastgoed faciliteren we daarom de welzijns- en

zorgcomponent, in het bouwkundige ontwerp of door samenwerking met andere partijen.

- tekorten in de markt. We zoeken actief naar situaties waar onvoldoende in de vraag naar huisvesting voor ouderen is voorzien, om daar de stuwende kracht te kunnen vormen. Daarbij kiezen we voor strategische concentratie, onze prioriteiten leggen we bij gebieden waar we al actief zijn.
- onze rol als (sparring)partner. Met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders bezien we waar de kansen liggen die we gezamenlijk en met inzet van ieders expertise kunnen benutten.
- maatschappelijk ondernemerschap. Onze organisatie groeit naar een meer geprofileerd ondernemerschap waarbij we vernieuwing zoeken, risico's niet mijden en pro-actief te werk gaan om onze maatschappelijke doelen te verwezenlijken.

### Kernwaarden

Deskundigheid, integriteit en ondernemerschap zijn de kernwaarden van waaruit we werken. In onze relaties zijn we betrokken partners zonder de zakelijke doelen uit het oog te verliezen. Groei van onze organisatie is niet ons doel. We zien een compacte organisatie met korte lijnen als de beste uitvalsbasis voor gerichte aandacht voor onze huidige zorgpartners, mogelijke zorg- en andere partners en last but not least de senioren als eindgebruiker van ons product.

Habion realiseert en beheert een diversiteit aan woonvormen voor ouderen. De wensen van (toekomstige) ouderen zijn onze leidraad voor vernieuwende initiatieven en concepten.

Habion verhuurt haar bezit – verspreid over ruim 80 plaatsen in Nederland – aan lokale (zorg)organisaties. Zij verzorgen de verhuur aan de bewoners. Zorg, welzijn en dienstverlening op maat horen bij hun takenpakket. Het technische beheer van het onroerend goed wordt aangestuurd vanuit ons kantoor in Houten. Habion bestaat sinds 1952.

De Molen 94  
Postbus 274  
3990 GB Houten  
t (030) 220 47 04  
f (030) 220 04 60  
habion@habion.nl

**[www.habion.nl](http://www.habion.nl)**

## **Colofon**

### **Teksten**

Barbara Schilperoort Teksten

### **Fotografie**

Vincent van den Hoven

### **Illustraties**

Mieke de Haan

### **Projectbegeleiding**

Jacqueline Jessurun

### **Drukwerk**

Adservice

© Habion juni 2008