



# Goed. gezien!

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg | Maart 2017

## WONEN MET ZORG 13 VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

vereniging van  
woningcorporaties



Aedes-Actiz - Kenniscentrum Wonen-Zorg



*‘Toen ik de eerste keer  
binnenkwam dacht ik:  
dit is mijn huis!  
Ik heb in vele huizen  
gewoond, maar ik  
bewaar het lekkerste  
voor het laatst’*

Anne Kuiper (80)  
woont met 84 anderen  
in een wooncomplex van  
corporatie Habion

Nederland verandert, ook in de zorg. Ouderen blijven langer thuis wonen en ook voor anderen die zorg nodig hebben is het eigen huis in de eigen buurt dé plek om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Corporaties zijn bezig met de vraag hoe zij zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan het comfortabel wonen van mensen met en zonder beperkingen en wat hun rol precies moet zijn. Dat ziet u terug in deze publicatie: 13 prachtige verhalen van woningcorporaties die vanuit de dagelijkse praktijk laten zien wat ze doen en wat voor effecten dat heeft op mensen. Aedes en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg ondersteunen hen daarbij.

De rol van de woningcorporaties is – net als die van de vele organisaties in de zorg – veranderd in de afgelopen jaren. Nu zorg lokaal moet worden geregeld en mensen de woning en de zorg vaker los van elkaar moeten regelen, krijgen woningcorporaties meer en meer de rol van verbinder. Natuurlijk zorgen zij nog steeds in de eerste plaats voor de ‘stenen’: betaalbare huisvesting voor mensen die een laag inkomen hebben of om een andere reden aanspraak maken op een sociale huurwoning. Maar corporaties doen meer dan dat. Ze brengen mensen en organisaties bij elkaar. Huurdersverenigingen, zorgorganisaties, en steeds vaker ook welzijnsorganisaties, particuliere initiatiefnemers, werkbedrijven en sportverenigingen. Met hen en met de gemeente als belangrijke partner zorgen ze voor nieuwe woonvormen, nieuwe invullingen van een traditioneel verzorgingstehuis of voor de nodige aanpassingen of ontmoetingsruimten in woningen en wijken.

De corporatiemedewerkers in deze publicatie gingen met bewoners in gesprek en merken allemaal: mensen willen zelf de regie houden. Daarom moeten we blijven zorgen voor de nodige voorzieningen en gelegenheden om elkaar te ontmoeten in onze wijken. Want het versterken van sociale netwerken wordt steeds belangrijker, misschien nog meer dan het aanpassen van woningen. Voor de ouderen, de mensen met een beperking én alle andere inwoners van onze wijken.

De vele voorbeelden in deze publicatie van langer bestaande en net opgeleverde projecten laten zien dat het kan: bouwen voor de zorg met oog voor de toekomst. Overal op eigen wijze. Want elke gemeente, elke wijk, en elke bewoner is weer anders

Marnix Norder,  
voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Daniëlle Harkes,  
manager van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

**WONEN MET ZORG**  
**13 VOORBEELDEN**  
**UIT DE PRAKTIJK**

1

Sité Woondiensten, Doetinchem

2

Wonen Limburg, Roermond

3

Portaal, Amersfoort

4

De Alliantie, Amsterdam

5

Salland Wonen, Raalte

6

Talis, Nijmegen

7

Woonveste, Vlijmen

8

BrabantWonen, Oss

9

Eigen Haard, Amsterdam

10

Oosterpoort, Groesbeek

11

Habion, Houten

12

Accolade, Heerenveen

13

Staedion, Den Haag



## Ik zie ...

... medewerkers van woningcorporaties uit het hele land elkaar een paar keer per jaar ontmoeten op de bijeenkomsten van het Aedes-netwerk Wonen en Zorg. Dan wisselen zij verhalen en ervaringen met elkaar uit. Ik ben altijd onder de indruk van de kennis en visie van de leden van dit netwerk. Hoog tijd deze kennis zichtbaar te maken! In deze publicatie lezen we verhalen van leden die zich bezig houden met het thema wonen en zorg. Zij laten ons verschillende projecten zien die door nauwe samenwerking met huurders en lokale partners tot stand zijn gekomen. De diversiteit spat er vanaf. En het enthousiasme! Het zijn stuk voor stuk medewerkers met lef, energie, ideeën en doorzettingsvermogen maar vooral met hart voor de bewoners. Dat is wat het netwerk met deze publicatie graag wil laten zien. Om anderen te inspireren en op ideeën te brengen. Met de groei van het aantal ouderen en huurders met een zorgvraag groeit ook de vraag naar passende woonvormen. Corporatie-medewerkers zetten zich hier dagelijks voor in! Laat u inspireren door deze Goed gezien!

*Yvonne Witter, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg*



'HET GAAT GOED MET JAN EN CHANTAL'

1

*'Netwerkbijeenkomsten  
brengen ons veel,  
we komen er altijd vol  
inspiratie en ideeën  
vandaan'*

**WONEN MET ZORG**

**SITE WOONDIENSTEN, DOETINCHEM**

**TADJANA VAN DER LEEDEN, RESY RIJPERT**





**D**e grootste wens van woningcorporatie Sité: alle verschillende doelgroepen met een gewone of speciale woonvraag kunnen bedienen. Dat doet de corporatie door nieuwe woonvormen te bedenken, samen te werken met andere partijen en vooral: door heel goed naar hun huurders te luisteren.

#### **Wonen en zorg op de agenda**

Wonen en zorg staat bij Sité Woondiensten hoog op de agenda. Tadjana van der Leeden, makelaar bij Sité: 'Het komend jaar bestemmen we één op de vijf van onze vrijkomende huurwoningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders. We gaan afspraken maken met zorgorganisaties voor de begeleiding van huurders. We blijven intensief samenwerken met de gemeenten, de buurtcoaches en sociale wijkteams. En we staan ervoor open om aan de slag te gaan met ingewikkelde vragen zoals huisvesting voor zorgmijdende huurders en dakloze mensen.' Sité werkt nauw samen met zorgorganisaties. 'We vragen hen naar de huisvestingsverzoeken die ze krijgen. Zodat we helder in kaart hebben wat de opgave is en wat wij als corporatie kunnen doen,' aldus Tadjana.

#### **Ons huis**

Sité experimenteert al volop met bijzondere woonvragen. Zo wilde Hisham el Doeri, een 29-jarige Doetinchemmer van Irakese afkomst een huis starten voor kwetsbare jongeren. Hisham is zelf een tijd dakloos geweest en wil zich inzetten voor andere jongeren die problemen hebben met huisvesting. Sité regelde de woning. In het project OnsHuis mogen 2 à 3 jongeren daar negen maanden wonen zodat ze in tussentijd op zoek kunnen gaan naar een andere woning. Hisham begeleidt hen en is hoofdbewoner. Het is de bedoeling dat er in de toekomst ook in andere steden zulke huizen open gaan.



### Belevingswoning

Sité informeert haar oudere huurders zoveel mogelijk over welke woningaanpassingen mogelijk zijn om comfortabel en veilig te kunnen blijven wonen. Resy Rijpert, projectadviseur: 'We houden veel gesprekken met huurders. We kijken of we hen aanpassingen kunnen bieden. Dat doen we via huurverhoging of een eenmalige betaling.' Woningen die een seniorenlabel hebben krijgen automatisch het seniorenpakket, met een verhoogde toiletpot en thermostatische kranen bijvoorbeeld. Sité biedt jongeren met beperkingen of oudere huurders die dat willen een vergelijkbaar pakket aan. Ook krijgen zij een gratis woningcheck van een bedrijf waar Sité mee samenwerkt. Deze aanpak ging van start in de wijk waar ook de druk bezochte Belevingswoning staat. Deze modelwoning was een gezamenlijk project van de gemeente Doetinchem, het Graafschap College, zorg- en welzijnsorganisaties en Sité om ouderen, familieleden, vrijwilligers en professionals te laten zien welke aanpassingen allemaal mogelijk zijn. Bezoekers krijgen een rondleiding en zicht op technologische vernieuwingen en allerlei aanpassingen. Met bijbehorend kostenplaatje. 'Mensen schrikken wel van de prijzen,' zegt Resy. 'Een postopvanger kost veel geld maar een bezoeker zei na afloop: die brei ik zelf wel!'

### Magic mix

Net als veel collega-corporaties probeert ook Sité leegstaande panden zoveel mogelijk te benutten voor de huisvesting van verschillende groepen. In een leeg zorgpand komen 20 studio's voor statushouders en jongeren. 'We hopen dat ze elkaar ondersteunen. Daarom bleef de ontmoetingsruimte in stand,' vertelt Resy. De gemeente Bronckhorst zorgt voor een beheerder. 'We hebben van tevoren alle omwonenden uitgenodigd en een brainstorm georganiseerd. Dat was een erg succesvolle avond. Sommigen meldten zich meteen aan als vrijwilliger. Tijdens die avond is een klankbordgroep ontstaan die nog steeds met ons meedenkt. Mensen vonden de ontmoetingsruimte belangrijk en wilden er ook wat gezinnen huisvesten,' zegt Resy. Ze is erg enthousiast over de 'magische mix' van doelgroepen. Bij projecten als dit is het altijd de vraag hoeveel je nog in het oude pand investeert, zegt Tadjana. 'Slopen? Nieuwbouw? Waar ligt het kantelpunt? De bouwkostenraming moet passend zijn.'

### Turkse ouderen

Toch is het goed mogelijk om gebouwen met een paar kleine ingrepen nieuw leven in te blazen. 'We hadden



een pand waar voorheen een kinderdagverblijf zat. Nu is er een tandartspraktijk en een dagbesteding voor oudere migranten, met name Turkse ouderen. Er is een huiskamer, een eetkamer, een gebedsruimte. We hebben een huurcontract voor tien jaar afgesloten want het loopt enorm goed. We gaan binnenkort wasgelegenheden maken zodat de ouderen hun voeten kunnen wassen. Nu moeten ze dat doen in de kleine wastafels die er nog zaten toen het kinderdagverblijf er nog zat. Als we nog een oud verzorgingshuis over hadden, dan zouden deze oudere migranten er ook wel willen wonen. We zijn dus nu over een woonvorm voor oudere migranten aan het nadenken.'

### Chantal en Jan

Sité luistert altijd goed naar de wensen van hun doelgroep. Zo wilden Chantal en Jan, een stel met een verstandelijke beperking, graag in Gaanderen wonen. 'Het was erg moeilijk een geschikte plek voor hen te vinden. Vooral omdat er ook lichamelijke beperkingen bij kwamen. Er kwam een levensloopgeschikte woning vrij en we hebben daar een zorgunit bijgeplaatst,'



## *‘Wij willen alle doelgroepen zo goed mogelijk bedienen’*

begint Resy. Die werd gebouwd door Zorg en Welzijn Bouw, gespecialiseerd in woonzorgcomplexen. ‘Een heel klantgericht bedrijf. En het allerfijnste is dat het goed gaat met Chantal en Jan. Het bevalt hen supergoed.’ ‘Een hele geruststelling voor de ouders ook,’ vult Tadjana aan. Dit soort vragen vindt Sité vooral prettig. Resy: ‘Je krijgt er een gevarieerd aanbod van. Alleenstaande minderjarige vluchtelingen hebben we ook gehuisvest. Dan werk je weer met hele andere organisaties samen.’

### **Springplankwoningen**

En Sité is nog niet klaar. ‘Er ligt een grote vraag van jongeren in crisissituaties, personen met verward gedrag, ouderen. We hebben verschillende soorten woningen nodig voor mensen die intensieve begeleiding nodig hebben. En de daklozenopvang barst uit zijn

voegen,’ somt Tadjana op. Sité en de gemeente brengen samen de vragen zo goed mogelijk in kaart. ‘Wij willen alle doelgroepen zo goed mogelijk bedienen.’

### **Sité Woondiensten**

De stads- en plattelandscorporatie Sité beheert bijna 8.000 woningen in Doetinchem en Bronckhorst.

[www.swd.nl](http://www.swd.nl)

[www.belevingswoning.nl](http://www.belevingswoning.nl)



'JE KUNT ALS CORPORATIE WEL HET VERSCHIL MAKEN'

2

*'Corporaties hebben steeds  
meer een rol als verbinder'*

**WONEN MET ZORG**  
**WONEN LIMBURG, ROERMOND**  
**IVO VAN REES, TOM HOUBEN**

○.....○





**I**n Panningen laat Wonen Limburg zien wat een woningcorporatie anno nu kan doen: partijen bij elkaar brengen, flexibel bouwen en maatwerk leveren. 'Woningcorporaties hebben steeds meer een belangrijke rol als verbinder.'

De Ringoven in Panningen (gemeente Peel en Maas) was ooit een steenfabriek. Het gebied om de fabriek begon in verval te raken, tot het grondig werd aangepakt. En kijk nu eens! Ivo van Rees, manager Publieke Waarde bij Wonen Limburg heeft gelijk. Er staat een prachtig gebouw, nu van de gemeente, waarvan je duidelijk ziet welke functie het ooit had. Sociaal ondernemer Peter Broekmans (Rendiz) exploiteert de multifunctionele accommodatie en combineert sociale, commerciële en publieke diensten. Er is bijvoorbeeld een restaurant, atelier 'Oet de Verf' waar mensen met beperkingen van Daelzicht schilderen, er is een bridgeclub en een escape room. De aanpalende nieuwe gebouwen zijn in het bezit van Wonen Limburg. 'Onderwijs, wonen, werken en zorg zijn hier geïntegreerd. En er is een mix aan doelgroepen. Senioren, mensen met een beperking en andere huurders. De combinatie vinden mensen verfrissend,' zegt Ivo. Het gebouw heet De Groenling, zoals niet alleen een vogel maar ook een niet gebakken baksteen heet. In het gebouw zijn onder meer een basisschool, integraal kindcentrum, een cesartherapeut, een mensendiecktherapeut en de GGD te vinden. De zorgappartementen zijn om te zetten in 'gewone' appartementen. 'Zo blijf je flexibel en kun je maatwerk bieden.'



### **Tijdelijke woningen**

Wonen Limburg heeft in dit gebied ook tijdelijke woningen gerealiseerd. 'De gemeente gaat op termijn krimpen. Dus is het slimmer tijdelijke woningen neer te zetten voor woonurgenten, zoals gescheiden mensen, statushouders, expats en net afgestudeerden. Deze woningen heten 'kompaswoningen' omdat ze bedoeld zijn voor mensen die hun koers zoeken.' Huurders kunnen er twee jaar wonen. Het terrein is erg in trek. Het ligt vlakbij het centrum. In een ander gebouw zitten de apotheek en huisarts, er is parkeergelegenheid en werkgelegenheid want er zitten internationale bedrijven in de gemeente. 'In dit park komen innovaties samen,' zegt Ivo. 'We rekenen af met taboes: mensen kunnen dus wel boven een school wonen, mensen op het platteland willen best gestapeld wonen en een mix van huurders werkt prima.'

### **Corporaties als verbinder**

De samenwerking tussen de verschillende organisaties gaat goed maar vraagt permanent onderhoud. Wonen Limburg ziet daarvoor zichzelf een rol in. Tom Houben, tot 1 februari 2017 adviseur IKS, innovatie, kennis en strategie bij Wonen Limburg: 'Veel organisaties zijn afhankelijk van de gemeente. En maken op basis van

deze afhankelijkheid keuzes. Wij kunnen als corporatie een andere positie innemen. We kunnen mensen en organisaties samenbrengen. Wij zitten immers met veel partijen om tafel.' Tom merkt dat zorgorganisaties onderling niet altijd even goed samenwerken omdat zij concurrenten van elkaar zijn. Als corporatie kun je de verbinding maken. Ook probeert Wonen Limburg de aansluiting te zoeken bij burgerinitiatieven. 'We hoeven dan niet altijd de bouwer te zijn maar kunnen creatieve sessies organiseren. Of ons netwerk inzetten en initiatiefnemers aan de juiste personen koppelen. Daar zijn initiatieven vaak al heel erg mee geholpen. Ze waarderen dat zeer, terwijl het ons weinig tijd en moeite kost.'

### **Corporaties als signaleerders**

In de wijken hebben corporatiemedewerkers van oudsher een signaleringsfunctie, vindt Tom. 'Dat wordt steeds belangrijker nu mensen met een zwaardere zorgvraag ook thuis blijven wonen. Hulpverleners zijn we niet, maar we moeten wel signalen oppakken, weten wie we kunnen inschakelen, hoe we met mensen om kunnen gaan.' Daarom verzorgt Wonen Limburg trainingen voor medewerkers, bijvoorbeeld over autisme of dementie.





*‘Wij kunnen mensen en organisaties samenbrengen. We zitten immers met veel partijen om tafel’*

### **Corporaties als aanjagers**

Corporaties kunnen ook een aanjaagfunctie vervullen. Zo zag Wonen Limburg kansen voor het project Buurtkring, een netwerk van kwetsbare huurders die elkaar met hulp van een vrijwilliger ondersteunen en gezamenlijk activiteiten kunnen ondernemen. Tom schreef een projectplan, sprak met meerdere partners, zoals andere corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, en stapte toen naar gemeenten met het idee voor een Buurtkring. Drie gemeenten bleken enthousiast en financieren nu de projectleider van netwerkorganisatie OZO Doe ik mee (Organiseren Zonder Organisatie). Wederkerigheid speelt een grote rol in het project. Dat past bij de visie van Wonen Limburg. Huurders kunnen goedkoper wonen en doen dan iets terug, zoals voor elkaar zorgen of meehelpen in onderhoud. Tom: ‘Je huurt met een voorwaarde.’ Ook omarmt de Limburgse corporatie initiatieven voor een wooncoöperatie. ‘We zijn volop in gesprek met een aantal interessante initiatieven.’

### **Opgaven**

Volgens Tom zijn de drie grootste opgaven voor de corporatie: het faciliteren van zelfstandig wonen samen met zorgorganisaties en gemeenten. ‘Breng daarvoor

alle data bijeen en maak een regionale woonzorgvisie.’ De tweede opgave: bouw niet voor leegstand van de toekomst. Bouw flexibel. En de derde opgave: zorg voor passende, betaalbare woningen want daar is markt voor. Starters, senioren en mensen met beperkingen hebben hier behoefte aan. In Panningen toont Wonen Limburg wat een corporatie anno nu kan doen: partijen bij elkaar brengen, flexibel bouwen en maatwerk leveren.

### **WonenLimburg**

Wonen Limburg is de grootste woningcorporatie van Limburg en actief in de hele provincie en in aangrenzend Zuidoost-Brabant. Wonen Limburg beheert 26.000 woningen plus overig maatschappelijk vastgoed.

[www.wonenlimburg.nl](http://www.wonenlimburg.nl)





*‘Het realiseren van  
het juiste aanbod op het vlak  
van wonen, zorg en welzijn  
is een gezamenlijke opgave’*

**WONEN MET ZORG  
PORTAAL, AMERSFOORT  
LIESELOTTE ZENGERINK**





**H**oe ga je om met een groeiend aantal wijkbewoners met een zorgvraag? Hoe zorg je dat het zelfstandig wonen goed samengaat met de buurt? Woningcorporatie Portaal zoekt zoveel mogelijk de samenwerking op met partners in de zorg en zorgt samen met hen voor een goede begeleiding van bewoners.

De afgelopen jaren is er volgens Lieselotte Zengerink, adviseur volkshuisvesting bij Portaal, behoorlijk wat veranderd in wonen en zorg. De extramuralisering, de intrede van de wijkteams, het langer thuis blijven van mensen met een zorgvraag. Dat roept nieuwe vraagstukken op. 'Wie is er verantwoordelijk voor de woningaanpassingen en wie betaalt de rekening? Dat is nog niet uitgekristalliseerd en veroorzaakt onrust en onvrede bij bewoners, want zij voelen zich van het kastje naar de muur gestuurd. We proberen dat te stroomlijnen,' aldus Lieselotte. Portaal ziet daarnaast steeds meer en 'zwaardere' (ggz-)cliënten in de wijk. 'We krijgen meer meldingen van overlast over kwetsbare huurders die nog niet helemaal klaar zijn om zelfstandig in de wijk te wonen.'

Voor de corporatie de uitdaging om voor kleinere, betaalbare woningen te zorgen én om de verbinding met zorgpartijen te verstevigen, zodat diverse groepen in de wijk prettig samen kunnen wonen. 'We zijn er tenslotte ook voor het huisvesten van mensen met een bijzondere woonvraag. We steken in op contact en afspraken met zorgpartijen. We willen preventief overlast tegengaan. Dat moeten we samen organiseren,' zegt Lieselotte.

### **Zachte landing**

Samen met Kwintes werkt de corporatie in Amersfoort aan een pilot om uitstroom van ggz-cliënten naar de wijk op een andere, vernieuwende manier te laten verlopen. 'Nu is de ervaring dat het zelfstandig wonen soms mis gaat en de zorgorganisatie niet meer in beeld is. We kijken of we het vier fasen-model kunnen toepassen. Daarmee zorgen we voor een rustige, zachte landing van mensen in de wijk.' In fase één kijken medewerkers van zorgorganisatie Kwintes of hun cliënten die intramuraal wonen potentie hebben om zelfstandig te wonen. Zo ja, dan stromen zij door naar fase twee waarin ze getraind worden in 'huurdersvaardigheden,' zoals het schoonhouden van hun woning. In fase drie gaan cliënten zelfstandig wonen.



## *'Als je vertrouwen in elkaar hebt, over en weer, dan weet je wat je aan elkaar hebt'*

Ze krijgen ambulante begeleiding en huren nog steeds bij Kwintes. De huurdersvaardigheden worden uitgebreid met bijvoorbeeld het op tijd betalen van de huur. Als dit allemaal goed loopt, stromen cliënten door naar de vierde en laatste fase: het zelfstandig wonen en huren bij een corporatie. 'Het innovatieve van dit model zit hem erin dat cliënten tijdelijk terug kunnen naar fase 3 als ze het even niet redden.' Portaal en Kwintes overleggen met de gemeente hoe ze dit precies gaan organiseren. 'De huurcontracten moeten tegen het licht gehouden worden. Maar we gaan hier sowieso mee verder want we denken dat die zachte landing en achtervang voor alle partijen plezieriger is. Daar ben ik trots op.' In Amersfoort doet Portaal mee aan het project 'Op eigen benen' waarbij

jongeren met schulden zelfstandig kunnen wonen. Portaal zoekt geschikte woonruimte en Kwintes begeleidt de jongeren. 'Het project rond het aanleren van huurdersvaardigheden kunnen we hier ook gebruiken. Als je vertrouwen in elkaar hebt over en weer dan weet je wat wel en niet werkt.'

### **Bijzondere huisvestingsvraag**

Lieselotte is ook trots op een al wat ouder project in Soest. Op het Oude Grachtje woont een flink aantal mensen met een verstandelijke beperking. Zij hebben 24 uren-zorg nodig. 'We hebben 30 woningen in die straat waarvan we er tien verhuren aan zorgorganisatie Amerpoort. Dat loopt al langer en gaat heel goed. Er is totaal geen overlast en in ons klanttevredenheids-onderzoek doet deze wijk het ook goed.' Het geheim?





‘Wij kunnen externe partijen snel vinden en zij ons. We weten wat er speelt. Als er iets is, kunnen we snel schakelen.’ Bij huisvesting van kwetsbare huurders in een wijk is het ook nodig om de huurders op goede wijze te introduceren in de wijk.’

#### **In diversiteit wonen**

Naast projecten voor deze bijzondere doelgroepen houdt Portaal zich ook bezig met de huisvesting van ouderen, starters, vergunninghouders en ‘reguliere’ woningzoekenden. De vraag hoe je al die verschillende doelgroepen bedient en hen samen plezierig kan laten wonen wordt in de toekomst steeds belangrijker, denkt Lieselotte. ‘We hebben een ouderencomplex waar nu ook vergunninghouders en jongeren instromen. Daar moeten we iets mee richting de zittende huurders. Dus gaan we in gesprek met de bewonerscommissies.’ De gemeente kan daar ook een rol inspelen, ervaart Portaal. ‘Soest is een goed voorbeeld. De gemeente haalt partijen bij elkaar en organiseert bijeenkomsten over wat er nodig is.’

#### **Portaal**

Wij zorgen voor een thuis voor 56.000 huishoudens in 5 woonregio's (Arnhem, Eemland, Leiden, Nijmegen en Utrecht) en 12 gemeenten (Arnhem, Rozendaal, Soest Amersfoort, Leiden, Nijmegen, Utrecht, Bunnik, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Alphen aan den Rijn, Oegstgeest, Leiden)

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

LEVENDIG WOONCENTRUM MET MEERWAARDE VOOR DE BUURT

4

**WONEN MET ZORG**  
**DE ALLIANTIE, AMSTERDAM**  
**SIETSKÉ BOLT, SASKIA VAN GALEN**

MAHOLEUMHUIS  
VRIJSTEN 21



A woman with long, wavy brown hair, wearing a grey textured coat, stands in the foreground, looking upwards and smiling. She is positioned in front of a multi-story apartment building with many windows. Bare tree branches are visible against the sky. A blue circular bicycle sign is visible on a pole to the right.

*‘We zijn trots op de Geuzenhof  
omdat we van een bestaand gebouw een  
mooi woonconcept hebben gemaakt’*

V

Van een voormalig verzorgingshuis met een verouderde uitstraling een succesvol wooncomplex maken voor een mix aan doelgroepen. Geen gemakkelijke opgave maar in Geuzenveld in Amsterdam is het gelukt. Daar wonen nu dertig ouderen zelfstandig in ruime appartementen samen met 19 bewoners met een verstandelijke beperking. Het resultaat van een intensieve en vlotte samenwerking tussen corporatie De Alliantie en zorgorganisatie Philadelphia. ‘We willen een levendige plek creëren waar bewoners zonder en met een beperking wonen en elkaar inspireren.’

‘De Geuzenhof is gebouwd als verzorgings- en verpleeghuis in 1994. De zelfstandige woningen werden om en om toegewezen aan bewoners van Cordaan of gewone huurders. Rond 2011 ontstonden er beheerproblemen en spanningen tussen bewoners vanwege de instroom van huurders die een achtergrond binnen de GGZ of maatschappelijke opvang hadden. Door de extramuralisering is zorgorganisatie Cordaan haar vastgoedstrategie gaan herzien en besloot het zich terug te trekken uit deze locatie,’ vertelt Sietske Bolt, adviseur strategie en beleid bij De Alliantie.





### **Mixen**

Dus moest De Alliantie gaan nadenken over een nieuwe invulling. Het idee ontstond om de huisvesting van ouderen en mensen met een beperking te combineren. In Philadelphia werd een geschikte samenwerkingspartner gevonden. 'Onze cliënten willen graag een eigen appartement,' vertelt Saskia van Galen, locatiemanager bij Stichting Philadelphia Zorg. 'De oorspronkelijke gezinsvervangende tehuizen voldoen niet meer aan de veranderende vraag. We waren meteen enthousiast over het complex en zagen ook mogelijkheden om verbinding met de buurt en de ouderen te leggen. Kwetsbare bewoners zijn aangewezen op mantelzorg en de buurt. Onze cliënten zijn meer dan hun beperking, zij kunnen de buurt ook wat bieden. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld een boodschap halen voor een oudere buurvrouw.'

### **Enorme omslag**

In het begin was er de nodige weerstand. 'De ouderen die in het woonzorgcentrum woonden wilden het liefst dat alles bleef zoals het was. Zij kenden de doelgroep,

dus de mensen met een verstandelijke beperking niet goed,' vertelt Sietske. Er is veel tijd uitgetrokken om met alle bewoners te praten. Saskia vult aan: 'We moeten wel in die communicatie blijven investeren. Dat is een doorlopend proces.' Sommige bewoners zijn vertrokken naar een andere plek. Een aantal is gebleven. Het is voor de oorspronkelijke bewoners een enorme omslag geweest. Er waren oorspronkelijk zeven maaltijden per week, twee keer per week was er dagbesteding, beweging voor ouderen, een maandelijkse bingoavond én een receptie. Dat is allemaal verdwenen. 'Bewoners zijn dus best wat kwijt geraakt, maar we zijn druk bezig om het wooncentrum levendig te houden. Samen willen we er het gezelligste woonzorgcentrum van Amsterdam van maken. Met de gemeente bekijken we of we een experimentstatus kunnen krijgen. Gemeenten zien dat doelgroepen mixen kansrijk is,' aldus Sietske.

### **IJsjes bij warm weer**

Ook de verbouwing ging niet vanzelf. 'We hadden niet voorzien wat er allemaal komt kijken bij het omzetten van een intramurale voorziening naar het 'gewone'





*‘De kracht en het succes heeft  
echt in de samenwerking gezeten  
en het elkaar inspireren en  
bijeenbrengen van netwerken’*

wonen,’ zegt Sietske. ‘We moesten voldoen aan allerlei eisen rond het bestemmingsplan. Er waren technische punten, zoals hoe om te gaan met brandveiligheid en een eigen deurbel met bellentableau bij de ingang.’ Philadelphia kan niet bieden wat Cordaan aan zorg leverde. Daar moeten de oudere bewoners aan wennen. ‘Dat er geen ijsjes door Philadelphia worden geregeld bij warm weer vonden ouderen onbegrijpelijk. Maar Philadelphia is niet verantwoordelijk voor de ouderen. Ook niet als er brand is en dat druist natuurlijk ook tegen ons gevoel in. We zijn zoekende hoe we hier mee kunnen omgaan,’ aldus Saskia van Philadelphia.

#### **Goede buur**

Zorgorganisatie Cordaan is nog wel eigenaar van de plint. Philadelphia mag vier keer per week gebruik maken van het restaurant. De organisatie werkt daarnaast samen met de bewonerscommissie, buurtbewoners, vrijwilligers, stadsdeel west en De Alliantie. Saskia: ‘Er is inmiddels een kookproject gestart samen met een professional, vrijwilligers en cliënten. Alle buurtbewoners zijn welkom te komen eten.’

Philadelphia organiseert eens per maand een activiteit voor alle buurtbewoners, zoals de ‘silent disco’ met Surinaams eten. Vrijwilligers organiseren activiteiten in de ontmoetingsruimte. Dagbesteding wordt twee keer in de week verzorgd door Cordaan. Saskia: ‘We denken aan het opzetten van een Uitbureau en invullen van de receptie, met bewoners of als dagbestedingsproject. De bewoners zitten graag in de gemeenschappelijke ruimte en zijn goede burens van elkaar.’ Ze waarderen de reuring en de betrokkenheid op elkaar. ‘Ik vind het hier prettig want het is gezellig en we kijken naar elkaar om,’ zegt een bewoonster tevreden.

#### **De Alliantie**

De Alliantie is werkzaam in de noordvleugel van de randstad. De Alliantie heeft 53.000 woningen.

[www.de-alliantie.nl](http://www.de-alliantie.nl)





*‘We zorgen voor een zo  
divers mogelijk aanbod’*

WONEN MET ZORG  
SALLAND WONEN, RAALTE  
JAN HITTERSUM



**A**nticiperen op de toekomst valt niet mee als de wereld om je heen continu verandert. Woningcorporatie Salland Wonen ervaart dat dagelijks als het gaat om wonen en zorg. De corporatie probeert daarom zo goed mogelijk in beeld te krijgen wat ouderen willen en nodig hebben. 'We zorgen voor een zo divers mogelijk aanbod.'

'Ik zit hier goed. Ik heb weinig spullen. Mijn kinderen wilden dat ik nieuwe meubels zou kopen maar ik ben gehecht aan mijn eigen kasten. Die daar is nog van mijn schoonouders geweest. Met mijn elektrische rolstoel kom ik er makkelijk langs en kan ik naar beneden om te eten.' Mevrouw O. is al in de negentig en woont sinds kort met veel plezier in Swaenewoerd. Dit verzorgingshuis is eigendom van woningcorporatie SallandWonen en Zorggroep Raalte huurt het. De 56 appartementen hebben een metamorfose ondergaan. 'De krappe kamertjes voldeden niet meer,' zegt Henk van Kampen, directeur-bestuurder van Zorggroep Raalte. In 24 appartementen huisvest de zorgorganisatie bewoners op basis van zorg in natura. Zes appartementen huren ouderen rechtstreeks van SallandWonen. De appartementen zijn zodanig gebouwd dat ze voor iedere doelgroep geschikt zijn.



### **Tijdelijke vraag**

Die flexibiliteit moet ook vanwege de snel veranderende vraag, vertellen medewerkers van woningcorporatie SallandWonen. De afgelopen jaren heeft de corporatie, met 5.500 woningen actief in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe, veel gemerkt van de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Zo moeten meer mensen wonen en zorg gescheiden inkopen, terwijl ze het vroeger in één pakket kregen via de zorgorganisatie. 'Zorgorganisaties trekken aan de bel zodra het huurcontract afloopt,' zegt Manon Westrik, medewerker makelen. 'Ze onderhandelen flink. We moeten samen goed kijken naar wat een reële huurprijs is en welke gevolgen dat voor ons en de zorgorganisatie heeft.' Salland Wonen merkt dat zorgorganisaties verschillend met hun vastgoed omgaan. 'Veel zorgorganisaties zoeken voor hun bewoners naar kleinere, zelfstandige woningen in een beschermde woonomgeving,' vult collega Ellen Reurink aan. In sommige gevallen is er sprake van een wachtlijst en is die vraag acuut. 'We proberen goede, duurzame oplossingen te zoeken.' En dat is met het oog op de toekomst lastig, vertelt Jan van Hittersum, programmamanager wonen, zorg en welzijn. 'Hoe goed kun je straks die kleine woningen weer wegzetten? De vraag is tijdelijk.' Samen met de gemeente probeert de corporatie de behoefte daarom zo nauwkeurig mogelijk in kaart te brengen.

voorbeeld van zorg met verblijf. Via een eigen entree kunnen bewoners het gebouw betreden. Via een andere entree kunnen buurtbewoners straks naar het gedeelte dat verbouwd is tot ontmoetingscentrum. Dat centrum heeft een belangrijke functie in de buurt. Het gebouw fungeert ook als thuisbasis voor de Parabool, RIBW en Humanitas; organisaties die zich inzetten voor mensen met een beperking. 'Onze dorpsbewoners zijn op verschillende manieren bij onze zorgorganisatie betrokken,' aldus Linda Kamp, die zich bij Zorggroep Raalte bezighoudt met de zorginkoop en het scheiden van wonen en zorg. 'We hebben meer dan 600 vrijwilligers, naast ongeveer 400 medewerkers. Dat geeft wel aan hoe sterk die betrokkenheid is. Het huis is van hén.' Zij ziet dat 'noaberschap' leeft. 'Ook familie en vrienden zijn nauw betrokken bij het zorgproces. Daar waar het netwerk ontbreekt of onvoldoende is, kijken we als medewerkers van de Zorggroep hoe we dit netwerk kunnen aanvullen en versterken.'

### **Thuiszorg**

Voor zelfstandig wonende ouderen heeft zorggroep Raalte thuiszorg 'MIEN', vertelt Linda. Een organisatie die zoveel mogelijk met vrijwilligersorganisaties samenwerkt, zoals de Zonnebloem en Humanitas. 'Ook met de corporatie werken we steeds meer samen.'

## *'We willen meer grip krijgen op wat de werkelijke behoefte aan woningen is'*

'De verwachting was dat er meer vraag zou komen naar seniorenhuisvesting en nul-tredenwoningen, maar onze ervaring is dat de mensen gewoon blijven zitten waar ze zitten,' aldus Ellen. 'Komend jaar gaan we met ouderen in gesprek over wat zij willen. Er is op zich veel bekend. Maar het zijn vaak allemaal cijfers en modellen waaruit blijkt dat je moet bouwen. De praktijk wijst anders uit. We willen meer grip krijgen op wat de werkelijke behoefte aan woningen is.'

### **Verzorgingshuis met buurtfunctie**

Ondertussen probeert de corporatie zo goed mogelijk aan te sluiten bij wat er nodig is. 'Dat doen we door een ruim aanbod te hebben,' zegt Jan. 'We bieden zorg met verblijf aan maar bijvoorbeeld ook allerlei ondersteuningsmogelijkheden aan zelfstandig wonende ouderen.' Verzorgingshuis Swaenewoerd is zo'n

Die samenwerking wordt steeds ingewikkelder. We hadden langlopende contracten en geen leegstand. Nu moeten we met elkaar zoeken hoe je bepaalde voorzieningen overeind houdt en toekomstbestendig financiert. Dat maakt het onzekerder, maar ook dynamischer. Het is de kunst tegemoet te komen aan de vraag van ouderen en ervoor te zorgen dat zowel de zorgorganisatie als corporatie het financieel redden.' Soms moet een locatie van een verzorgingshuis dicht, zoals bij Zorggroep Raalte in Luttenberg. Die moeilijke beslissing deed veel stof opwaaien in het dorp, maar leverde uiteindelijk ook veel moois op. 'De lokale huisarts nam het initiatief voor een digitale zorgomgeving. Middels een computerprogramma vormen mantelzorgers, familie en zorgverleners een netwerk rondom de oudere,' vertelt directeur-bestuurder





Henk van Kampen. 'En enkele burgers hebben Stichting Luttenberg Woont opgericht. Zij gaan het pand verbouwen naar huurappartementen voor senioren, met en zonder zorgvraag. MIEN gaat er de zorg verlenen.'

#### Ouderen informeren

Jan, Ellen en Manon van Salland Wonen houden zich vooral bezig met de vraag wat langer zelfstandig wonen voor effecten heeft op de leefbaarheid van een buurt. In sociaal opzicht (eenzaamheid), maar ook in fysiek opzicht: kunnen mensen uit de voeten in hun woning? Kan de zorgverlener zorg verlenen in de woningen? Manon merkt dat nu ook kwetsbare mensen langer thuis blijven wonen, de corporatie meer contacten met de huurder heeft. 'Voorheen verliepen die contacten via de zorgorganisaties. Daar kun je nu minder op leunen. Dat vraagt meer van ons.' Jan: 'We zien dat er meer alleenstaande huishoudens komen, dus is het mogelijk maken van ontmoeting erg belangrijk. Door de nieuwe woningwet moet de corporatie zich volledig richten op verhuur. We gaan ons dan ook niet met zorg bemoeien. Wel denken we mee met voorzieningen die lokaal nodig zijn, zoals ontmoetingscentra.'

De corporatie deed ook mee aan 'De kr8 van Raalte', een informatiemarkt van de gemeente Raalte om ouderen te informeren over langer zelfstandig wonen. 'We lieten projecten zien en laten weten waar ze bij ons terecht kunnen. Ze vinden het interessant merken we, maar het nemen van maatregelen, zoals verhuizen of aanpassingen regelen, schuiven ze toch vaak voor zich uit.'

#### SallandWonen

SallandWonen is een actieve woningcorporatie in de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe en heeft circa 5.500 woningen in haar bezit.

[www.sallandwonen.nl](http://www.sallandwonen.nl)





Campanula

*‘Bouwen voor  
complexe zorg  
kan nog steeds’*

**WONEN MET ZORG**  
**TALIS, NIJMEGEN**  
**ELLE VAN DE WALL, RIA RUTTEN**





**E**en nieuwe tijdgeest vraagt om nieuwe oplossingen van woningcorporaties, vindt Elle van de Wall, adviseur wonen zorg en wijken bij Talis in Nijmegen. De corporatie legt uit hoe ze zo flexibel mogelijk bouwen, met het oog op de veranderende toekomst.

‘De laatste jaren nemen burgers vaker zelf het initiatief,’ merkt Elle van de Wall van Talis. Zij komt de voorbeelden dagelijks tegen in haar werk. Zoals het ecologisch woonproject Iewan in Lent. Bewoners hebben daar zelf, met ondersteuning van Talis, hun woondroom gerealiseerd. In Lent staat ook een meergeneratieproject, Eikpunt. En Villa Sterappel, een klein woonproject waar negen bewoners samen gaan leven. Allemaal door de huurders zelf opgezet.

#### **Speelveld**

Het speelveld is veranderd. ‘De gemeente is belangrijker geworden als speler in de wijk vanwege de extramuralisatie,’ zegt Elle. ‘Steeds meer kwetsbare mensen wonen in corporatiewoningen en krijgen begeleiding betaald vanuit de wmo. Bij woonzorgprojecten die wij bouwen is de financiering meestal vanuit de Wet Langdurige Zorg. We werken vaker in een driehoek.’ De corporatie zoekt naar antwoorden op vragen als:





hoe kun je kwetsbare burgers prettig laten wonen en houd je wijken vitaal en leefbaar? 'Wij richten ons daarbij specifiek op de laagste inkomensgroepen. Dus zoeken we naar oplossingen om in wijken ook aanbod te krijgen voor middeninkomens. Bijvoorbeeld door samen met de gemeente ontwikkelaars te interesseren om in het gat van huurwoningen met een maandhuur tussen 600 en 800 euro te springen.'

#### **Zorgvastgoed**

Een andere grote uitdaging voor corporaties is goed om te gaan met het zorgvastgoed dat er al staat. Het is moeilijker om langdurige huurcontracten af te sluiten met een zorgaanbieder. Dit komt omdat zorgaanbieders te maken hebben met andere financiering van het vastgoed, bezuinigingen, decentralisatie en scheiden

van wonen en zorg. Hierdoor lopen zij meer risico's en kunnen ze minder op de lange termijn vooruit kijken. In Wijchen bestaat er een zorgvastgoednetwerk wat prima werkt. 'Als één zorgaanbieder eruit stapt, kan de ander het opvangen.' Om flexibel te zijn werkt Talis sinds een paar jaar ook met flexibele plattegronden. De corporatie heeft voor zorgorganisatie ZZG zorggroep drie kleinschalige woonzorgcomplexen ontwikkeld voor mensen met dementie. 'Zorgorganisaties kunnen niet te ver vooruit kunnen kijken,' merkt Elle, 'met de flexibele plattegronden kan Talis op de vergrijzing inspelen maar ook op de periode erna, wanneer de vergrijzing het hoogtepunt bereikt heeft en de woningen nodig zijn voor andere groepen. De complexen staan verspreid over Nijmegen. Eén van de drie telt vier verdiepingen met elk een ontmoetingsruimte en acht

*'Met flexibele zorgplattegronden  
kan Talis op de vergrijzing inspelen'*





woningen. Talis kan de zorgwoningen gemakkelijk omvormen tot appartementen met balkon voor andere mensen. 'Het kan dan bijvoorbeeld fungeren als woongroep voor senioren. De ontmoetingsruimten kunnen eenvoudig omgebouwd worden naar een extra slaapkamer. Het concept is dus flexibel. En daarmee toekomstbestendig,' aldus Elle. 'Want de grootste opgave is om betaalbaar wonen met zorg te realiseren dat gemakkelijk aan te passen is als de wetgeving verandert of als doelgroepen en wensen veranderen.'

#### **Gemeente en corporatie: korte lijnen en meedenken**

'Je kunt niet zien dat dit gebouw voor zorgbehoevenden is,' zegt Rietje Joosten, beleidsadviseur bij de gemeente Nijmegen. Ze is enthousiast over Campanula, een beschermde woonvorm voor ouderen van Talis waar de ZZG groep de zorg levert. De gemeente, corporatie en zorgorganisatie werkten gezamenlijk aan het vorig jaar geopende wooncomplex voor mensen met dementie.

De Campanula is onderdeel van woonservicegebied de Waalsprong, in Lent. 'Daar was nog niets voor mensen die beschermd wonen nodig hadden. We zijn in het voortraject nauw betrokken geweest. Rietje is blij dat woningcorporatie Talis met vaste concepten en flexibele

#### **Talis**

Talis bouwt, verhuurt en beheert zo'n 14.000 woningen in de regio Nijmegen en Wijchen.

[www.talis.nl](http://www.talis.nl)

plattegronden werkt. 'Dan hoeven wij niet elke keer het wiel opnieuw uit te vinden.' De Campanula bestaat uit 32 appartementen, verdeeld over vier verdiepingen. Op iedere verdieping liggen acht appartementen rondom een gezamenlijke buurtkamer. De zelfstandige woningen zijn 46 vierkante meter met slaapkamer, eigen badkamer en keukenblokje. Daarnaast is er veel ruimte voor ontmoeten en heeft elke woongroep een logeerkamer en een kantoortje.

Samen met de corporaties en zorgorganisaties probeert de gemeente de opgave in Nijmegen zo goed mogelijk in beeld te krijgen. 'We werken aan een planningskader om vraag en aanbod in beeld te krijgen,' vertelt Ellen Stam, die zich bij de gemeente bezig houdt met wonen en zorg. De gemeente wil weten hoeveel woningen van welk type er nodig zijn tot 2030. 'Mensen willen graag in hun eigen wijk blijven wonen. Dus moeten we zorgen dat we daar verschillende woonvormen hebben. In Nijmegen wordt veel gebruik gemaakt van de mantelzorgurgentie. Mensen kunnen dan een woning huren dichtbij degene voor wie ze zorgen of andersom.'

De gemeente werkt ook aan bewustwording bij haar inwoners. 'We werken mee aan de campagne 'Bewust wonen', vertelt Ellen Stam, die zich bij de gemeente bezig houdt met het onderwerp. 'Mensen van boven de 75 jaar kunnen een gesprek voeren met professionals van welzijnsorganisatie SWON. We willen de campagne voortzetten om het bewustzijn door de jaren heen blijvend te vergroten,' zegt Ellen. 'Zodat mensen op tijd aan de bel trekken als ze zorg nodig hebben en gaan nadenken over hoe ze oud willen worden,' vult Rietje aan. Beide dames vinden dat de samenwerking met de corporatie altijd prettig verloopt. 'Corporaties willen constructief meedenken hoe we samen het beleid verder krijgen,' merkt Ellen op. 'Met de prestatieafspraken is het ook goed gegaan.' Rietje: 'De lijntjes zijn kort. We werken samen met zeven verschillende corporaties.



THUIS IN HET TWEEDE HUIS

7

WONEN MET ZORG  
WOONVESTE, VLIJMEN  
GERRY SPRONK, COBY GIJSBERS







*‘Samenwerken is belangrijk,  
met partners zoeken we  
naar oplossingen’*

W

ooncorporatie Woonveste hielp vereniging Het Tweede Huis met het bouwen van een appartementencomplex voor mensen met een verstandelijke beperking. ‘Ik merk dat mijn zoon veel buurtbewoners kent als ik met hem naar de winkel loop. Dat geeft me een prettig gevoel.’

‘Het heet ‘Het Tweede Huis’ maar eigenlijk past ‘Eerste huis’ beter. De bewoners voelen zich hier al helemaal thuis,’ zegt Gerry Spronk, voorzitter van vereniging Het Tweede Huis. Het appartementencomplex waar Gerry op doelt biedt ruimte aan bewoners met een verstandelijke beperking die 24-uurszorg nodig hebben. Het complex maakt deel uit van een multifunctioneel gebouw: er zijn onder andere drie woningen, wat commerciële bedrijfstjes en een peuterspeelzaal op de benedenverdieping. Wooncorporatie Woonveste verhuurt het complex aan de Vereniging Het Tweede Huis. Deze verhuurt de woningen weer door aan de tien individuele bewoners.



### Sponsors

'Wij waren als ouders op zoek naar woonruimte. We wilden een prettige woonplek voor onze kinderen en niet ergens ver in de bossen zitten. Dit is dichtbij het centrum én een natuurgebied,' zegt Gerry. Toen het initiatief in 2005 startte, waren ouderinitiatieven relatief nieuw. Ze hebben daardoor veel zelf uitgezocht. Samen met woningcorporatie Woonveste hebben ze het project uitgewerkt. 'We hebben tien appartementen en een algemene ruimte. Belangrijke voorwaarde aan het project was de betaalbaarheid: de bewoners hebben een wajong-uitkering dus de huur moest onder de huurtoeslaggrens blijven. 'We hebben destijds veel geld van sponsors binnengekregen voor bijvoorbeeld meubilair en de wasmachines,' vertelt Gerry. Dat is nu lastiger geworden, hoort ze van andere ouderinitiatieven.

### Zelf bepaald

De ouders die het woonproject zijn gestart vormen inmiddels een professionele vereniging die 15 mensen in dienst heeft, betaald vanuit het Persoons Gebonden Budget (PGB). 'Eigen personeel betekent meer onafhankelijkheid en vrijheid. Je krijgt meer kwaliteit en het is goedkoper. Er is een manager die de spil vormt tussen ouders, bewoners en personeel,' vertelt Gerry. 'Alle bewoners hebben dagbesteding. Hoe en waar wordt door ouders zelf bepaald. Onze bewoners zijn tussen de 27 en 37 jaar oud. In principe kunnen ze hier oud worden. Van tevoren is al nagedacht over allerlei zaken zoals bewonersvakanties, perikelen met de sociale verzekeringsbank en met de wet langdurige zorg en persoonsgebonden budget.' De vereniging blijft continu naar de toekomst kijken: de bewoners van het complex worden ouder, maar ook hun mantelzorgers. Gerry: 'Sommige bewoners hebben broers of zussen die de zorg dan over kunnen nemen. Maar als mensen dat niet hebben moeten ze op tijd een externe persoon regelen. Ik ben zelf 66 jaar en alleenstaand. Ik heb gelukkig mijn dochter die de zorg wil overnemen als ik dat niet meer kan.' De zoon van Gerry woont er met veel plezier. 'Hij heeft veel uitjes. Hij krijgt hier meer dan ik hem thuis kan bieden. Hij heeft vrienden om zich heen. Ik merk dat mijn zoon veel buurtbewoners kent als ik met hem naar de winkel loop. Dat geeft me een fijn gevoel.'

### Andere tijden

De bouw van complexen als het Tweede Huis is de laatste jaren lastiger geworden, merkt Coby Gijsbers van wooncorporatie Woonveste. 'De tijden zijn



veranderd. We bouwen niet meer automatisch grote gemeenschappelijke ruimten en de vierkante meters per woning zijn ook wat minder geworden.' De corporatie ondersteunt nog wel initiatieven van burgers. Zo is Woonveste bezig met een ander ouderinitiatief, dit keer in Rosmalen, voor jongeren met autisme. 'Het is puzzelen om zelfstandige woonruimtes van goede kwaliteit tegen een betaalbare huurprijs te ontwikkelen. Om de woningen passend toe te wijzen aan mensen met een lager inkomen moet de huurprijs onder pakweg 600 euro liggen'.

Ook het vinden van geschikte locaties voor huisvesting van de diverse zorgdoelgroepen is een uitdaging. Coby ziet de laatste maanden wel weer lichtpuntjes omdat Woonveste in de gemeente Heusden meer sociale huurwoningen kan gaan bouwen. Samen met de gemeenten kijkt de corporatie vooruit naar mogelijke voorzieningen in bestaand vastgoed en wordt onderzoek gedaan naar de woonbehoefte op gebied van wonen en zorg. 'Het is belangrijk om met partners te zoeken naar oplossingen. Het maken van afspraken over wonen en zorg staat hoog op de agenda.'





## *‘Als corporatie hebben we een signaalfunctie en werken we samen met zorg- en welzijnsorganisaties’*

### **Onderdeel van de buurt**

Net als voor veel collega-corporaties zoekt Woonveste naar manieren hoe ze mensen onderdeel kunnen laten zijn van hun buurt. De verwachting is immers dat het aantal kwetsbare huurders toeneemt omdat mensen met een lichte zorgvraag niet meer aan kunnen kloppen bij zorgorganisaties. In Heusden zijn relatief veel zorgboerderijen. ‘We verhuren aan zorginitiatieven als het Thomashuis en de Herbergier,’ zegt Coby. Ook verhuren we aan kleinere zorgondernemers zoals de Haarsteegse hoeve. Ze willen best wat, maar sommige onder hen hebben moeite hun businessmodel rond te krijgen.’ Coby merkt dat ook mensen met dementie langer thuis wonen. De corporatie krijgt meldingen van huurders die in de buurt gaan dwalen. ‘Onze medewerkers hebben gelukkig korte lijnen naar het sociale wijkteam. Als corporatie hebben we een signaalfunctie en werken we samen met zorg-

en welzijnsorganisaties. Het is zoeken naar onze rol en positie, naar wat we wel en niet kunnen. Al doende komt daar steeds meer duidelijkheid in.’

### **Woonveste**

Woonveste verhuurt zo’n 5.500 woningen, 800 garages en verschillende maatschappelijke gebouwen in Drunen, Elshout, Heusden en Oudheusden, Herpt, Hedikhuizen, Vlijmen, Haarsteeg, Nieuwkuijk, Haaren, Helvoirt, Esch, Berlicum en ’s-Hertogenbosch.

[www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl)

8

**WONEN MET ZORG**  
**BRABANT WONEN, OSS**  
**JANET CROES, PATRICK WERTHER**





*‘Deze buurt is nu dynamisch en levendig  
bewoners uit Oss en daarbuiten  
willen hier heel graag wonen’*

**W**

oningcorporatie BrabantWonen en AM  
ontwikkelden in Oss een nieuw gezondheids-  
centrum en een mix van sociale huur- en

koopwoningen. Bijzonder aan Park Zwanenberg is dat de corporatie  
al vóór de bouw een nauwe samenwerking tot stand bracht tussen  
de zorgorganisaties die nu ruimtes huren in het centrum. ‘Zij werken  
sámen vanuit een gezamenlijke visie aan een gezonder Oss.’

‘Vanaf 2008 zijn we hier al mee bezig,’ vertelt Patrick Werther,  
ontwikkelingsmanager bij BrabantWonen over het nieuwe gezondheids-  
centrum in Oss. Ziekenhuis Bernhoven had twee locaties in Oss en in  
Veghel en wilde over naar één ziekenhuis, in Uden. Voor het vrij-  
komende ziekenhuisterrein maakte BrabantWonen in een ontwikkel-  
combinatie met AM en in samenwerking met een groot aantal partijen  
een plan om er een nieuwe bestemming op het gebied van zorg en  
wonen aan te geven. Sinds najaar 2016 staat er een gloednieuw  
gezondheidscentrum. Hierboven wonen 48 mensen met dementie in  
vier groepen, cliënten van BrabantZorg. Verder zijn er in het park  
volop koopwoningen en sociale huurappartementen. ‘We hadden eerst  
een totaal ander plan liggen qua opzet, indeling en programmering,  
maar door de crisis en transitie in de zorg hebben we het hele plan  
onder de loop genomen en aangepast,’ vertelt Patrick. Het gezondheids-  
centrum is bijvoorbeeld wat kleiner geworden.

Het enige gebouw op het terrein dat nu nog doet herinneren aan het oude ziekenhuis, is de voormalige kapel. Tot je er naar binnengaat, want het heeft inmiddels de functie van wijkrestaurant. 'Er zat veel sentiment in Oss bij bewoners toen het ziekenhuis wegging,' zegt Janet Croes van de afdeling Ontwikkeling Maatschappelijk Vastgoed, die samen met Patrick nauw betrokken is bij de realisatie van Park Zwanenberg. 'Mensen zijn het inmiddels wel gewend dat ze soms naar het ziekenhuis in Uden toe moeten. En gelukkig houden de meeste specialisten van Bernhoven polikliniek in het nieuwe gezondheidscentrum.' Ze zijn blij met het behoud van de kapel in het gebouw. 'Daar hebben veel mensen mooie en verdrietige herinneringen. Nu is het opnieuw een plek voor ontmoeten, maar in een vrolijke en ontspannen sfeer. En je kunt er heerlijk eten.'

### **Gezamenlijke lunchtafel**

BrabantWonen heeft van tevoren goed nagedacht over hoe ze het gezondheidscentrum zo kunnen bouwen dat het gebouw met alle verschillende zorgpartijen toch één geheel vormt. 'We hebben daarvoor erg goed geluisterd en veelvuldig gesproken met de toekomstige huurders,' vertelt Patrick. 'Dat is echt belangrijk want als corporatie spreken we soms letterlijk een andere taal dan zorgpartijen. Ook de omwonenden van het terrein hebben we in een vroeg stadium gesproken, tijdens informatieavonden of één op één. Dat kost tijd en energie maar het is het zeker waard.' Om een idee te krijgen van wat mogelijk is, ging BrabantWonen met de toekomstige huurders onder andere bij bestaande gezondheidscentra kijken. 'Uniek aan dit centrum is dat de huurders de lokale problematiek gezamenlijk als uitgangspunt hebben genomen. In Oss is de vergrijzing bovengemiddeld en zijn de cijfers rondom overgewicht en verslavingszorg niet positief. Dus er is wel wat te doen: 1+1 moet 3 zijn. Het gezondheidscentrum is dan ook géén bedrijfsverzamelgebouw,' aldus Patrick. 'De huurders werken samen vanuit een gezamenlijke visie aan een gezonder Oss.' Met hulp van een externe programmamanager is zelfs een aantal gezamenlijke preventieprogramma's gestart om Oss gezonder te maken. Die richten zich op mentale fitheid, valpreventie, gezond aan het werk gaan en omgaan met beginnende dementie. 'Dat maakt het echt een gezondheidscentrum en geen zorgcentrum,' vult Janet aan. 'Om de samenwerking zoveel mogelijk te faciliteren hebben we naast samenwerking op inhoud óók nagedacht over de uitstraling van het gezondheidscentrum. Je ziet de gezamenlijke stijl overl terugs. En wanneer je wilt samenwerken moet

je jezelf ook 'dwingen' elkaar te ontmoeten, want de waan van de dag overheerst snel. Om die reden zijn er bijvoorbeeld geen eigen kantoortjes of ruimten om te lunchen.' Er is een gezamenlijke 'back office' met een aantal flexplekken, een kleine ruimte voor overleg en een grote tafel waar meegebrachte lunch kan worden genuttigd. Uiteraard is er ook een koffieautomaat, want daar ontstaan vaak 'spontane' ontmoetingen en gesprekken. Patrick: 'De kunst bij samenwerken is dat je buiten je eigen kaders gaat denken en handelen.' En lukt dat ook? 'Ja, dat doen de zorgverleners hier goed. Er werken vanuit Plein Zwanenberg bijvoorbeeld twee thuiszorgorganisaties en die werken gewoon samen. De podotherapeut en orthopeed hebben overlappende werkzaamheden maar focussen zich op hoe ze elkaar kunnen aanvullen. En dan is er Fysio Plus, een samenwerking van een grote fysiotherapiepraktijk in Oss en BrabantZorg.'

### **Aan tafel houden**

Ook de rol die BrabantWonen heeft gespeeld in het tot stand brengen van de samenwerking is bijzonder. Volgens Patrick past die bij een woningcorporatie. 'Dit zou geen enkele marktpartij hebben gedaan. Wij willen samen met huurders en samenwerkingspartners meerwaarde creëren voor de buurt, wijk en de stad. Als enige corporatie in deze stad vinden wij dit passen bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.' In de gemeente vond BrabantWonen een sterke partner. 'Een betrokken ambtenaar heeft creatief meegedacht over het gezondheidsconcept.' Tijdens de planvorming viel het niet altijd mee om alle partners aan tafel te houden. Door de veranderingen in de zorg gingen er ineens taken naar de gemeente. 'Dat hield participanten even tegen. Het onduidelijke beleid was voor hen een onzekerheid. Het zijn natuurlijk wel ondernemers. Maar de meeste zijn gebleven, omdat zij geloofden in het concept en de beste zorg op het juiste moment willen leveren.' En het bleek een aansprekend concept. Toen het ministerie van VWS ervan hoorde zijn zij met een grote delegatie meerdere malen op bezoek geweest om er meer van te horen en hun kennis waar mogelijk aan te bieden.'

### **Vitaal buurtje**

Inmiddels krijgt het gezondheidscentrum meer en meer een echte wijkfunctie. Zo zijn er contacten met de bewonerscommissie, een afvaardiging van huurders van sociale huurappartementen en in restaurant De Kapel worden thema-avonden georganiseerd vanuit het gezondheidscentrum. Er ontstaat in korte tijd een dynamisch en vitaal buurtje. Met nabijgelegen scholen





en sportverenigingen worden relaties gelegd en het restaurant is een leerwerkbedrijf voor leerlingen van het ROC aan de overkant. Mooi is ook dat enkele huurders van de sociale huurappartementen als vrijwilliger de helpende hand bieden aan hun dementerende burens die boven het gezondheidscentrum wonen.

#### **Veel geleerd**

‘We hebben in dit project persoonlijk ook veel geleerd, zowel over de zorg aan sich als hoe de zorgwereld in grote lijnen in elkaar steekt. We gingen samen naar zorgverleners, variërend van een verloskundige tot een fysiotherapeut. Dan stond er ineens: bezoek aan verloskundige in mijn agenda,’ lacht Patrick. ‘Maar het is belangrijk om bij alle zorgverleners langs te gaan om gevoel te krijgen bij wat ze precies doen. Je komt met heel veel verschillende mensen in aanraking: wethouders, bestuurders, zorgverleners, omwonenden. Dat is wel het allerleukst.’ Op 13 oktober 2016 werd het park officieel geopend, samen met alle huurders en kopers in Park Zwanenberg en de omwonenden. BrabantWonen en AM gaan voorlopig nog volop door met bouwen en slopen. Het park wordt nog verder aangelegd, de voormalige zusterflat moet nog worden gesloopt en de komende jaren worden er nog koopwoningen gebouwd.

#### **BrabantWonen**

Het werkgebied van BrabantWonen betreft de gemeenten: Boekel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Bernheze, Landerd, Maasdonk, Mill en Sint Hubert, Oss, Ravenstein, Sint-Anthonis, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel, 's-Hertogenbosch, Boxtel, Haaren, Schijndel, Sint-Michielsgestel, Vught en Heusden en Lelystad. BrabantWonen verhuurt bijna 15.000 huurwoningen.

[www.brabantwonen.nl](http://www.brabantwonen.nl)

#### **Plein Zwanenberg**

In het in 2016 geopende Gezondheidscentrum Plein Zwanenberg voor Oss en omgeving zijn de volgende organisaties gevestigd: Bernhoven Polikliniek Oss, BrabantZorg Behandelen en Kenniscentrum, BrabantZorg Thuiszorg, Fysioplus (de fysiopraktijken van Medifit en BrabantZorg), Oederma, Huisartsenposten Oost-Brabant, Haar Uniek, Livit Orthopedie, Podotherapie Dennemann, Pantein Thuiszorg en Pantein Thuiszorgwinkel.

[www.pleinzwanenberg.nl](http://www.pleinzwanenberg.nl)

'WONEN EN ZORG BLIJVEN FASCINEREN'

9

**WONEN MET ZORG**  
**EIGEN HAARD, AMSTERDAM**  
**YVONNE VAN VEEN** ○ .....





*‘De juiste mensen vinden,  
kartrekkers om dromen  
te realiseren, ik ben daar  
altijd mee bezig’*

Y

vonne van Veen van de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard vertelt over oud worden en de zorg voor verschillende doelgroepen in Amsterdam. En waar de woningcorporatie in die opgave zoal mee te maken krijgt. ‘Wij streven naar een zo eerlijk mogelijke verdeling. Wonen is tenslotte een primaire levensbehoefte.’

‘Of iemand een woning krijgt, moet niet afhangen of diegene bij de burgemeester aanklopt of toevallig iemand kent bij een zorginstelling,’ zegt Yvonne van Veen van de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard. ‘Wij moeten streven naar een zo eerlijk mogelijke verdeling van woningen. Het is de kunst om rechtvaardige keuzes te maken voor de verschillende doelgroepen.’ De corporatie denkt daarom goed na over wie bijvoorbeeld voorrang krijgt op andere woningzoekenden, maar heeft daarvoor eigenlijk beter inzicht nodig. ‘De huurders zijn zo verschillend: ouderen, jongeren, statushouders, mensen die niet meer intramuraal mogen wonen. Er zijn onderzoeksbureaus, maar die kijken zo ver vooruit. Ik zou willen weten wat er binnen nu en twee jaar nodig is. Hoeveel ouderen zijn er nu? Hoeveel wonen thuis?’

### Van Groot naar Beter

Eigen Haard sprak met de andere woningcorporaties en de gemeente Amsterdam af om 30 procent van de verhuurde sociale huurwoningen aan kwetsbare huurders aan te bieden. 'Vanuit Eigen Haard ben ik er fier op dat we dat ook halen. Dat gaat niet vanzelf. Je moet aanjagen en er bovenop zitten.' En je kan ook niet zomaar iedereen overal plaatsen, zegt Yvonne. 'We vinden het belangrijk dat mensen goed landen in de wijk. Dus vragen we aan onze collega's: we hebben hier een woning, maar past die ook bij deze woningzoekende? Om de kandidaat én omwonenden de best mogelijke start te geven.' Eigen Haard merkt wel dat Amsterdam 'vol begint te raken'. 'We moeten ervoor zorgen dat het aantal kwetsbare mensen in een wijk niet te hoog is. Dat is niet goed voor de wijk maar ook niet voor de kwetsbare mensen zelf.' De corporatie probeert daardoor zittende huurders die wat meer kunnen betalen of oudere huurders die in een voor hen te grote woning wonen, te verleiden om door te stromen naar een andere woning. Met het project van Groot naar Beter stimuleren de corporaties mensen om vanuit hun grote woning te verhuizen naar een kleinere woning. Ze krijgen voorrang op woningen tot 60 vierkante meter en op seniorenwoningen en een huurkorting zodat ze niet meer gaan betalen.



## *'Ik zou graag wat meer ruimte willen om maatwerk te leveren'*

### Oud worden in de stad

Hoe zit het met ouder worden in een grote stad als Amsterdam? 'Ook hier willen mensen het liefst in hun eigen buurt blijven wonen,' zegt Yvonne. Dat kan niet overal, bijvoorbeeld in de Jordaan zijn woningen niet echt berekend op ouderen. 'En we maken ook mee dat we woningen labelen als seniorenwoning maar ouderen er niet op af komen. Dan zakken we bij de toewijzing in leeftijd.' Eigen Haard heeft meerdere wooncomplexen geschikt voor mensen die zorg nodig hebben. Meer dan 80 woongroepen, buurtkamers, een Thuishuis. In de Brahmschhof, een seniorencomplex, huurt het stadsdeel een restaurant die het weer ter beschikking stelt aan een welzijnsorganisatie. 'Zoiets staat of valt met de mensen. Kartrekkers die er invulling aan geven. In deze buurt zijn weinig sociale huurwoningen voor ouderen, dus dit is een mooie

plek om elkaar te ontmoeten.' In Amstelveen verhuurt Eigen Haard een pand aan woongroep Centraal Wonen. Daar wonen jongeren en ouderen. In bestaande complexen doet Eigen Haard, indien nodig, kleine woningaanpassingen. 'Mijn droom is om in Amsterdam met alle corporaties een werkwijze te bedenken waarmee we ouderen kunnen helpen die zelf geen woningaanpassingen kunnen regelen. Bijvoorbeeld door met een groep geschikte aannemers te gaan samenwerken. Ik ben er al een tijd mee bezig. Maar het duurt lang voor alle neuzen dezelfde kant op staan.'

### Strikte regels

Meer flexibiliteit in de regelgeving is ook nodig, vindt Yvonne. 'Ik ben bezig met een woongroep voor mensen met autisme in Amstelveen. Maar de gemeente ziet dan liever dat de mensen uit de gemeente komen.'





Soms zou de corporatie een huurder een woning willen aanbieden die veel beter bij de situatie past, maar vanwege de strikte regels met woningtoewijzing en inkomensgrenzen kan dat dan niet. 'Wij hebben echt last van het passend toewijzen.' Mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens mogen alleen een woning huren van pakweg 600 euro. 'Dat betekent dat wij iemand die iets meer huur over heeft voor een woning die beter voor zorg geschikt is, soms niet kunnen helpen. Ik zou graag wat meer ruimte willen om maatwerk te leveren.' Hetzelfde geldt voor de strenge regels voor het toetsen van de inkomens van huurders. 'Voor corporaties en zorgorganisaties gelden verschillende beleidsuitgangspunten die niet op elkaar aansluiten. Nu zijn medewerkers bij zorginstellingen veel tijd kwijt aan administratie. Dat gaat ten koste van tijd voor begeleiding.'

#### **Bonte mix**

Toch werkt Yvonne nog steeds met heel veel plezier aan de opgaven die er liggen. 'Wonen en zorg blijft een fascinerend onderwerp.' Sinds 2011 heeft Eigen Haard 'Kamers met kansen' in Osdorp. Kamers met Kansen

is een landelijk en internationaal woonproject voor jongeren van 18 tot 27 jaar met een instabiele of onveilige thuissituatie. Voor hen zijn er 72 woningen. De corporatie werkt in dit woonproject samen met het stadsdeelbestuur, het ROC en welzijnsorganisatie Combiwel. 'Er wonen ook nog jonge ouders met hun kinderen. Een bonte mix aan mensen. De Nederlandse en Belgische koninginnen zijn er zelfs op bezoek geweest.'

#### **Eigenhaard**

Eigen Haard is een woningcorporatie met als werkgebied de Metropoolregio Amsterdam waarin men meer dan 60.000 verhuureenheden beheert.

[www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl)

CORPORATIE MET EEN BREDE BLIK

10

*‘Wat we ook doen  
we beginnen altijd bij  
de huurder’*

WONEN MET ZORG  
OOSTERPOORT, GROESBEEK  
MARIEKE VAN KESTEREN, JACQUELINE COENEN





**W**oningcorporaties hebben er een hele kluit aan. Er zijn woningen nodig voor verschillende groepen ouderen, voor toegelaten vluchtelingen en voor andere bijzondere doelgroepen. Oosterpoort wil hen allemaal een passende woning bieden. Dat levert vaak een mooie mix van bewoners op. Op welke projecten is de corporatie zoal trots?

‘Onze focus ligt de afgelopen jaren veel meer op de huurder,’ vertelt Marieke van Kesteren, beleidsadviseur wijken bij corporatie Oosterpoort, actief in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. ‘Dat betekent dat we veel meer kijken naar de verschillende doelgroepen die we hebben en aanbod willen ontwikkelen op wat er voor hen nodig is. Het grootste gedeelte van ons huurdersbestand kan zich prima redden maar we willen ook woningen bieden voor mensen die wat minder zelfredzaam zijn.’ Wooncomplex Broekstaete past daar prima in. In het voormalig kantoorpand woont een mix aan bewoners. De corporatie beheert er 20 appartementen voor vergunninghouders, 10 voor mensen met een ondersteuningsvraag en 10 voor jongere starters die binding met Malden hebben. De verschillende groepen wonen naar tevredenheid samen, hoewel een aantal bewoners aangaf dat ze nog wat meer contact zouden willen. Het idee voor het complex kwam voort uit het tekort aan



woningen voor toegelaten vluchtelingen. ‘Wij werken goed samen met gemeenten, VluchtelingenWerk en zorgorganisaties. Op alle niveaus zijn de lijnen erg kort. Toen er extra woningen voor vergunninghouders nodig waren, keken we samen naar passende oplossingen. De gemeente huurt het gebouw voor de komende vijf jaar en verhuurt het. Wij als corporatie verzorgen de praktische invulling, zoals het beheer, de toewijzing, de huurincasso, leefbaarheid, servicekosten,’ legt Marieke uit. ‘We zijn nogal wat belemmerende regelgeving tegengekomen in dit traject, maar hebben doorgezet omdat we aan het maatschappelijk vraagstuk wilden bijdragen.’ Jacqueline Coenen, sociaal wijkconsulent bij de corporatie: ‘We hebben aan informatie-avonden meegedaan in de buurt. Er was van tevoren namelijk weerstand uit de buurt. Mensen waren bang voor overlast. Gelukkig gaat het in de praktijk gewoon goed. De buurt is nu betrokken. Huismeester Mohoudin Molly, zelf jaren geleden als vluchteling uit Irak naar Nederland gekomen, is aangetrokken omdat de buurt in eerste instantie zo ageerde en omdat we dachten dat de mix van bewoners hierom vroeg. Ook is het fijn dat hij verbinding met de wijk maakt. Mohoudin is aanspreekpunt voor de bewoners én voor de buurtbewoners. Hij is erg hulpvaardig en kent de mensen goed.’

### **Vrijwilligers uit het dorp**

Oosterpoort heeft nog meer bijzondere woonprojecten. Buurderij De Lage Hof in Overasselt is een voormalige boerderij. In één gebouw wonen twee doelgroepen: mensen met dementie en ouderen met verstandelijke beperking. Er zijn ook 5 appartementen boven die ruimte bieden aan mensen die ondersteuning nodig hebben. Twee ervan zijn oorspronkelijk als TOP-kamer (Tijdelijke Opvang Plaats) bedoeld. Deze verhuurt de corporatie aan een zorginstelling. In de andere wonen mensen die geen of nauwelijks ondersteuning nodig hebben. In een bijbehorend gebouw is een agrarisch museum dat draait op vrijwilligers, een huiskamercafé en ruimte voor dagbesteding. ‘Speciaal is ook, dat het gebouw voor een groot deel aan vrijwilligers uit het dorp te danken is. Zij hebben er heel veel tijd en werk in zitten. En nog steeds doen ze dat,’ aldus Marieke. Jacqueline: ‘Ook prachtig is het Voorzieningshart in Groesbeek. Dit hebben wij gebouwd en we verhuren het aan de gemeente en aan het onderwijs.’ Het gebouw huisvest een lagere school en biedt ruimte voor lokale welzijnsactiviteiten. Mooi om te zien hoe onderwijs en welzijn samengaan, ook doordat de specifieke vorm



van onderwijs vraagt om bepaalde inrichting van het gebouw. Het gebouw wordt gerund door mensen in de wijk. Er vinden ’s avonds sportactiviteiten plaats. Vanuit die plek proberen ze de bewonersparticipatie op gang te brengen. ‘Dat is wel een project wat we nu niet meer zo snel zouden doen. Onze ruimte is erg ingeperkt,’ zegt Marieke. Des te mooier is het om te merken dat mensen ook heel veel zelf kunnen en doen. Jacqueline ziet dat in oude wijken ouderen een beetje op elkaar letten. ‘In een straatje in een kerkdorp bij Groesbeek wonen ouderen die elkaar elke avond bellen. Die zorgzaamheid en onderlinge hulp ontstaat soms spontaan en hoeft je niet met projecten op te leggen.’

### **Corporaties hebben brede blik**

Dat Oosterpoort zich inzet voor verschillende groepen blijkt ook uit hun deelname aan de Wijkring dat op initiatief van zorgorganisatie Pluryn is ontstaan. Jacqueline legt uit dat het is opgezet om mensen die al in een wijk wonen in te zetten als een soort hulp voor nieuwe huurders met een beperking, zodat ze bekend kunnen worden in de wijk. De bedoeling is uiteindelijk dat huurders met een beperking elkaar kunnen ondersteunen, waardoor de ambulante begeleiding kan worden afgebouwd. Wijkring is gebaseerd op het ‘Key ring’ project dat 22 jaar geleden in Londen begon. ‘De zorgorganisatie benadert ons voor de huisvesting.





Wij doen bijzondere toewijzing. Ik had laatst via RIBW een bewoner die perfect zou passen binnen de Wijkring. Voor samenwerking met andere organisaties staat Pluryn dus ook open.' Gerichte toewijzing van woningen wordt steeds belangrijker, vindt Marieke. 'Corporaties hebben een brede blik. Als er onrust is in een wijk dan let je op wie je er plaatst. We kijken goed naar de wijken, naar andere mensen in de wijk. De zorgorganisaties hebben daar begrip voor. Zij willen ook graag dat het lukt met hun cliënt. Daar valt goed over te praten.' Die korte lijnen zijn heel belangrijk. 'We kennen de begeleiders allemaal,' vult Jacqueline aan. 'Zij kijken vaak voornamelijk naar het belang van de cliënt. Wij stellen andere eisen aan de cliënt. Zoals burens en buurtbewoners gedag zeggen, de tuin netjes houden en de woning schoon houden. Het is niet alleen wonen in een woning, maar ook wonen in de wijk. Natuurlijk moeten mensen er ook naartoe groeien.'

#### **Huismeester Mohoudin Molly**

'Ik ben het manusje van alles. Ik spreek verschillende talen en heb goede netwerken in de buurt.' Huismeester Mohoudin Molly heeft lange tijd als beheerder gewerkt bij een cultureel centrum en is sinds de opening van Broekstaete de huismeester in het complex. 'Ik help mensen met formuleren, bezoeken aan de tandarts, ziekenhuis of huisarts. Dat doe ik gewoon uit mezelf, want hoort niet bij mijn taak als huismeester.' Mohoudin houdt de tuin bij, organiseerde in de zomer een feest voor de bewoners en is ook nog eens een goede kok: hij maakte zes heerlijke gerechten voor het feest. 'Iets exotisch en een zelf bedacht recept. Iedereen vond het erg lekker. De vrouwen kwamen het recept aan me vragen en wilden weten wat het nou was. Ik zei dat het gefrituurde spruitjes waren, haha.' De sfeer in het complex is goed. 'Er zijn wel eens akkefietjes maar die lossen we samen op.' Hij laat twee verschillende, fris ogende appartementen zien. Een voor een jong gezin uit Syrië. En nog een appartement voor een ander gezin. Mohoudin: 'Beide gezinnen wonen er met veel plezier. Zij zijn dankbaar dat ze hier een woning hebben want ze komen uit een dorp dat helemaal is plat gebombardeerd. Ze sporten samen en zijn actief in de buurtverenigingen. Ik help hen wegwijs worden in de buurt. Nee, ik verveel me hier niet.'

#### **Oosterpoort**

Oosterpoort verhuurt bijna 5000 woningen in de gemeenten Berg en Dal en Heumen.

[www.oosterpoortwoon.nl](http://www.oosterpoortwoon.nl)

*'Het is niet alleen wonen in een woning,  
maar ook wonen in de wijk'*





**WONEN MET ZORG**  
**HABION, HOUTEN**

**ANK SNEEKES, WILLEKE JANSSEN**





## *‘Doelgroepen combineren maakt huizen levendig en duurzaam’*

**H**et team van woningcorporatie Habion blaast verzorgingshuizen door heel Nederland nieuw leven in. Dat doen ze niet vanaf de beleidstafel, maar in de huizen zelf, mét bewoners en omwonenden. ‘We willen dat de buurt binnenkomt.’

Habion verhuurt zo’n 70 verzorgingshuizen en transformeert traditionele verzorgingshuizen. ‘We willen ze niet afbreken omdat we denken dat ze in de nabije toekomst hard nodig zijn. Maar de huizen moeten wel beter aansluiten bij de wensen van ouderen,’ zegt Ank Sneekes, transformatiemanager bij Habion. De corporatie werkt landelijk en draait al een tijd het experiment ‘Tweede jeugd’ waarbij verzorgingshuizen een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgen. Met bewoners en buurtbewoners bedenkt de corporatie passende oplossingen. Elke plek is anders dus elk huis krijgt een eigen invulling. ‘Het gaat om lokaal maatwerk.’ Veel kwetsbare ouderen hebben behoefte aan betaalbaar en veilig wonen met zorg in de buurt en contact met andere mensen. Ze bepalen het liefst zo veel mogelijk zelf.

### Leerorkest

Woonzorgcentrum 't Kampje in Loenen is een mooi voorbeeld. Het gebouw veranderde van een traditioneel 'bejaardenhuis' in een woongebouw waar ouderen in alle fasen van het leven, met en zonder zorg kunnen wonen. Er wordt nu nog volop verbouwd. Het huis heropent in september 2017. Met 480 zonnepanelen op het dak, want Habion let ook op duurzaamheid. De bibliotheek van Loenen zit er ook. 'Zo faciliteer je ontmoetingen,' zegt Ank. 'En maak je het laagdrempelig om dit huis binnen te komen', vult Willeke Janssen, conceptontwikkelaar bij Habion aan. 'In Voorst, waar we ook een verzorgingshuis hebben getransformeerd, wonen jongeren naast het huis. In ons getransformeerde verzorgingshuis in Zwolle wonen studenten. Een mooie manier om het levendig en duurzaam te maken. We willen eenzaamheid voorkomen en hebben ervaren dat het combineren van doelgroepen helpt.' Thea de Bruin (70) is actief bestuurslid bij de Coöperatieve vereniging 't Kampje-Plus. Zij denkt dat een dergelijke nieuwe woongemeenschap door de diversiteit van bewoners, activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden veel te bieden heeft. 'Als het maar leuk genoeg is om er te wonen, is de woninggrootte van ondergeschikt belang'.

### Elkaars telefoonnummer

Anne Kuiper (80) woont samen met 84 anderen in een ander complex van Habion in Amsterdam Oost. Ze is erg tevreden over haar woning. Toen ze voor het eerst binnenkwam, dacht ze: 'Dit is mijn huis. Ik heb in vele huizen gewoond maar: ik bewaar het lekkerste voor het laatst.' Het is volgens Anne niet eenvoudig om de bewoners te mobiliseren om activiteiten te ondernemen maar er is inmiddels een goedlopende kaartclub en een succesvolle schilderclub. Anne vindt het fijn dat voorzieningen in de buurt zijn. 'Er is een fysiotherapeut en apotheek in de plint en de welzijnsorganisatie is dichtbij.' De minister was er op werkbezoek en vroeg haar wat ze zou doen als zij minister was. 'Nou, dat weet ik wel. Ik zou de huren verlagen.' Anne merkt dat bewoners echt betrokken zijn. 'Bewoners hebben elkaars telefoonnummer zodat ze elkaar kunnen bellen.

Niet iedereen wil een alarm omdat ze zich daar te jong voor voelen. Zij organiseren dat liever zelf.' Habion werkt plezierig samen met allerlei organisaties, zoals zorgorganisaties en gemeenten. De gemeente Stichtse Vecht en Habion hebben samen met een zorgorganisatie een inspiratiedag georganiseerd waar bewoners, buurtbewoners, lokale ondernemers en verenigingen hebben nagedacht over de toekomst van 't Kampje. Ank: 'Sommige gemeenten zijn erg enthousiast en ondersteunen onze ideeën. Het is verschillend hoe ze ermee omgaan. Over het algemeen staan gemeenten open voor onze plannen. Wij lossen immers problemen voor hen op.'



*‘Als het maar leuk genoeg is om er te wonen,  
is de woninggrootte van ondergeschikt belang’*





## *‘Over het algemeen staan gemeenten open voor onze plannen, wij lossen immers problemen voor hen op’*

### **Betaalbaar**

Willeke: ‘We zorgen voor betaalbare huisvesting. De woningen zijn daarom niet heel groot. Maar alles erom heen is wel ruim met een grote tuin en met gemeenschappelijke ruimten. Bewoners wonen als een ‘extended family.’ Zij kunnen hier blijven, ook als ze veel zorg nodig hebben. We zorgen dat daar een ruimte voor is. Mijn droom is dat zij deze zware zorg ook in het eigen appartement kunnen ontvangen.’ Habion ontwikkelde een tool om ieder jaar het welbevinden van de bewoners te monitoren. Dat is nodig om te kijken of het experiment met de transformatie aanslaat. ‘Het moeilijkste is een goed businessmodel. We denken nu met de bewoners van ’t Kampje en buurtbewoners na over de invulling van de ontmoetingsruimte.

### **Habion**

Habion is een woningcorporatie, gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen. Verspreid door heel Nederland bezit Habion plusminus 11.000 verhuureenheden waarvan de helft zelfstandige woningen en de andere helft eenheden in verzorgingshuizen.

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

[www.een2ejeugd.nl](http://www.een2ejeugd.nl)

HELEMAAL JE EIGEN ZORG-PLEK

12

WONEN MET ZORG  
ACCOLADE, HEERENVEEN  
JOLANDA BUURSMAN







*‘Als corporaties zitten we  
allemaal met dezelfde uitdagingen,  
daarom is het leerzaam  
om met vakgenoten kennis en  
ervaringen uit te wisselen’*

**D**e Friese woningcorporatie heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in wonen en zorg. Jolanda Buursma, medewerker Wijken & Buurten bij Accolade, vertelt: ‘Nu investeren we vooral in onderhoud.’ Een rondje langs de projecten laat zien wat de woningcorporatie voor ‘haar’ plaatsen en doelgroepen betekent.

#### **Joure: ouder worden in eigen dorp**

‘In Joure wonen relatief veel ouderen. Zij blijven ook graag in hun woonplaats wonen’, zegt Jolanda Buursma. Accolade bouwde er daarom twee woonzorgcomplexen voor verschillende vormen van zorg. Voor zorggroep Sint Maarten kwam er Theresia, met vier losstaande gebouwen met 48 seniorenappartementen en een hoofdgebouw met 52 zorgappartementen. Daarvan is een deel bestemd voor groepswonen. ‘De nieuwbouw voldoet veel beter aan de eisen van deze tijd. Grotere woonkamers en één of twee slaapkamers. En er is ruimte voor scootmobiel en het leveren van zorg. De meeste woningen verhuren we via de zorggroep.’

Voor ouderen die wat meer zorg nodig hebben kwam er Sevenwolden, een complex bestaande uit twee hoven met 48 zorgwoningen, 12 verpleeghuisplaatsen en 48 appartementen waarvan de huurders zorg apart kunnen inkopen. Het gebouw heeft ook voor de buurt een belangrijke functie. Zo kunnen mensen gebruikmaken van de kapper. Of eten in het restaurant voor 55-plussers. In de centrale binnentuin zijn vaak activiteiten. En ouderen kunnen zich vermaken in de beweegtuin. Jolanda: ‘Mooi in dit traject was de bereidheid van de verschillende zorgpartijen om samen te werken. Zo zorgen ze er bijvoorbeeld voor dat een partner hier toch kan blijven, als de echtgenoot in de verpleeghuiszorg in hetzelfde complex wordt opgenomen.’



### **Heerenveen: wonen met gelijkgestemden**

In 2014 bouwde Accolade Eiland Nieuwburen in Heerenveen. Van de 56 woningen in dit woongebouw zijn er 16 voor Fokus. ‘Focus-bewoners zijn voornamelijk jongeren met een fysieke beperking,’ vertelt Jolanda. ‘Dit project is zelfs een initiatief van een Fokus-cliënt. Als jongere met een fysieke beperking kom je al snel in de verpleeghuiszorg terecht. Dat wil je als jongere niet, zeker niet als je alleen fysieke beperkingen hebt, maar in de omgeving was er nog geen mogelijkheid zelfstandig te wonen met deze specifieke zorg.’ Eén van de bewoonsters woonde eerst in een verpleeghuis en is nu eindelijk in een omgeving met gelijkgestemden waar ze zelf haar dagindeling bepaalt. Aan de buitenkant van het gebouw is niet te zien dat het Fokus-woningen zijn; ze zitten gewoon tussen de andere woningen. Bij de start zette de corporatie een Facebookpagina op voor de bewoners om elkaar te leren kennen. Het is in de loop der tijd een hechte club geworden. Bewoners namen de Facebookpagina over. Ze zorgen voor de aankleding, barbecues en feesten. ‘Heel fijn dat je dat

als corporatie kan doen,’ zegt Jolanda over het project. ‘Ik heb echt een binding gekregen met de bewoners.’ Het hele traject duurde wel vijftien jaar. ‘In die tijd veranderde ook veel in de wet- en regelgeving, onder andere met vergoedingen vanuit de WMO. Dat maakte het niet makkelijker.’

### **Drachten: centrale functie in de wijk**

In Drachten voerde Accolade onlangs groot onderhoud uit bij zorgcentrum Rispinge. ‘In dit gebouw zitten 184 woonzorgwoningen. Het gebouw krijgt steeds meer een centrale functie in de wijk. Er zijn voorzieningen gekomen die dit ondersteunen. Zoals een winkel en restaurant.’

### **‘We moeten keuzes maken’**

Nu investeert Accolade minder in nieuwbouw, zegt Jolanda. ‘We moeten keuzes maken. Daarin nemen we onderzoeksresultaten van de vraag van nu en in de toekomst mee. Onze focus ligt nu vooral op onderhoud, renovatie en mogelijkheden binnen de bestaande





#### **Accolade**

Drachten, Franeker, Heerenveen, Joure en Sneek. Dat is het werkgebied waar de Friese woningcorporatie Accolade in totaal 16.000 betaalbare woningen heeft.

[www.accolade.nl](http://www.accolade.nl)

## *‘Ze woont nu eindelijk in een omgeving met gelijkgestemden en bepaalt zelf haar dagindeling’*

bouw voor verschillende doelgroepen. We kijken kritischer naar investeringen en risico's,' aldus Jolanda. Zo bouwt de corporatie in Drachten nu 24 tijdelijke woningen voor vergunninghouders en jongeren tot 28 jaar. 'Ik verwacht dat we in de toekomst meer verbinding gaan zoeken buiten de eigen organisatie. We hebben elkaar nodig. We vragen meer verantwoordelijkheid van onze huurders. Vaak zijn we aanjagers. Bijvoorbeeld in een nieuwbouwbuurt in Heerenveen betrokken we nieuwe bewoners in hun wijk. We schakelden de buurtvereniging en andere partijen in. Zoals een school en ouderencentrum. Hieruit bleek soms dat veel partijen uit de wijk elkaar wel kenden, maar elkaar nog nooit hadden gesproken. Mooi om deze verbinding tot stand te brengen. Maar daarna moeten de mensen het zelf gaan doen!'

#### **‘Wie bekommert zich om hen?’**

Keerzijde van langer zelfstandig wonen is de (dreigende) eenzaamheid onder oudere huurders, denkt Jolanda. 'Hoe redden zij zich straks? Wie zorgt er voor hen?

Jonge stellen werken vaak, hebben een gezin en bieden mantelzorg aan eigen (schoon)ouders. In het verzorgingshuis was er nog zicht op de bewoners. Nu wonen ze zo lang mogelijk thuis. Wie bekommert zich om hen? Je ziet al oplossingen als zorgrobots, dat vind ik best triest.' Accolade krijgt steeds meer meldingen van omwonenden die merken dat buurtgenoten gaan dwalen of vergeetachtig zijn. 'We kijken hoe we pro-actiever om kunnen gaan met het zo lang mogelijk thuis laten wonen van ouderen. Vroegtijdig signaleren en hulp inschakelen is cruciaal.'



*‘Wonen voor bewoners  
met een zorgvraag zo  
gewoon mogelijk maken’*

**WONEN MET ZORG  
STAEDION, DEN HAAG  
LINDA VAN DER GRAAG, PAULINE VAN DIJK**



**W**oningcorporatie Staedion zet een nieuwe koers in op het vlak van wonen en zorg met als uitgangspunten: mensen met een zorgvraag moeten betaalbaar zelfstandig kunnen blijven wonen, zo gewoon mogelijk, en zoveel mogelijk zelf kunnen bepalen. Daarvoor is maatwerk nodig.

‘Staedion wil ook bewoners die zorg nodig hebben een betaalbaar thuis bieden,’ zegt Pauline van Dijk, adviseur strategie bij woningcorporatie Staedion. ‘Bewoners met een zorgvraag willen zich thuis voelen in een gewone woning, zoals ieder ander.’ De traditionele vormen van wonen en zorg zijn echter veelal woonvormen waar huurders weinig zelf kunnen bepalen. Terwijl zelfstandig wonen in een reguliere woning vaak wel kan, met extra aandacht voor begeleiding, huishoudelijke hulp of de financiën. Gesprekken met bewoners hebben Staedion veel informatie opgeleverd voor het vertalen van de inzet naar concrete projecten en maatregelen. ‘In 2017 gaan we aan de slag met de nieuwe koers.’



### Op maat

‘Service op maat is één van de pijlers van onze nieuwe visie. Soms is voor het huisvesten van bewoners met een zorgvraag net iets extra’s nodig. Daar zijn we ons van bewust. Kleine dingen kunnen het leven van mensen makkelijker maken. Wat nodig is, is afhankelijk van de persoonlijke situatie van de bewoner. Voor een deel zijn zij zelf verantwoordelijkheid en voor een deel kunnen wij als corporatie wat betekenen.’

Uit onderzoek van adviesbureau Atrivé blijkt dat er – sinds de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg – minder behoefte is aan gezamenlijk wonen met 24-uurszorg, en dat de behoefte aan nieuwe geclusterde, beschutte en betaalbare woonvormen juist groeit. ‘We krijgen veel verzoeken van zorgorganisaties voor zulk soort woonvormen,’ vertelt Pauline.

De gemeente Den Haag heeft een lijst aangelegd met alle verzoeken, zodat corporaties zicht krijgen op de opgave. Staedion werkt de komende jaren aan het vergroten van het aanbod betaalbare woningen voor mensen met een zorgvraag en een laag inkomen.

### Nieuwe woonconcepten

Ook voor haar bestaande complexen denkt Staedion na over nieuwe concepten. ‘Onze serviceflats zijn een mooi voorbeeld,’ zegt Linda van der Gaag, assetmanager bij woningcorporatie Staedion. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is 85 jaar en er wonen de nodige 100-plussers. ‘Hun netwerk wordt dus kleiner en de mobiliteit neemt af.’

senioren woonden, nu zijn het reguliere woningen en wonen er ook jongeren. Dit werkt goed, vooral omdat we bewoners actief betrokken hebben en woningen bewust hebben toegewezen. Jonge bewoners gaan nu soms op de koffie bij een mevrouw van 104 jaar.’

## *‘Jonge bewoners gaan nu soms op de koffie bij een mevrouw van 104 jaar’*

‘We hebben concept, service, diensten en uitstraling van het pand kritisch onder de loep genomen. We hebben de servicekosten teruggebracht en inzichtelijk gemaakt welke ondersteuning huurders wel en niet krijgen. En wat hierin de keuzemogelijkheden zijn. En er is een locatiemanager die activiteiten organiseert en die de verbinding zoekt met de buurt. Als bewoners ideeën hebben voor activiteiten dan ondersteunt de locatiemanager hen met het uitvoeren hiervan.’

Soms brengt het implementeren van nieuwe concepten ook grote veranderingen voor de zittende bewoners. ‘Ons complex Hagesteijn is daar een voorbeeld van. Oorspronkelijk was het een serviceflat waar alleen maar

### Samen komen we verder

Voor het realiseren van nieuwe woonconcepten is het samenwerken met bewoners en samenwerkingspartners essentieel. ‘Samen komen we verder’ is dan ook een belangrijke pijler van onze nieuwe koers, geeft Pauline aan. Linda geeft een aantal concrete voorbeelden.

Met het Leger des Heils werkt Staedion samen in een seniorencomplex in het centrum. Het bestaat uit 100 seniorenwoningen, allemaal 2-kamerappartementen, en heeft een opknappbeurt nodig. De corporatie maakt de technische staat van het complex in orde en het







Leger des Heils kijkt hoe zij het welbevinden van de bewoners kan verbeteren. Linda: 'In het complex wonen veel kwetsbare mensen. Vrijwilligers van het Leger des Heils helpen met de begeleiding van de mensen tijdens de verbouwing. We gebruiken deze technische ingrepen om ook maatschappelijke verandering te bewerkstelligen.'

In 2015 is Staedion samen met zorgaanbieder Levin een wooninitiatief gestart op basis van de scheiding van wonen en zorg. 23 bewoners met een verstandelijke of lichamelijke beperking huren bij Staedion een woning en kopen zorg en begeleiding in bij Levin. Levin en Staedion hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De zorgorganisatie draagt huurders aan en neemt wat taken over zoals sociaal beheer. 'De huurders, of eigenlijk vooral de ouders, moesten wel wennen dat niet alles voor hen geregeld werd, maar zij genieten er ook van dat ze baas zijn in eigen huis.' Er is 24-uurs begeleiding aanwezig. Er zijn twee woongroepen, maar ook zes appartementen voor mensen die wat minder begeleiding nodig hebben. Onderdeel van het initiatief is het woonproject 'Ons thuis' voor mensen met het Prader-Willie syndroom. Staedion en Haag Wonen doen mee aan het IZI-project van de gemeente Den Haag. Het doel is om ouderen

#### **Staedion**

Een op de zeven woningen in Den Haag is van Staedion. Staedion verhuurt ruim 36.000 woningen en 4.000 overige objecten zoals winkels, bedrijfsruimten en garages in Den Haag.

[www.staedion.nl](http://www.staedion.nl)

prettig, veilig, gezond en zelfstandig thuis te laten wonen. In een complex van Haag Wonen kunnen ze ervaren hoe het is om technologische aanpassingen in huis te hebben. Daar is een IZI-ervaarwoning ingericht. Liefhebbers kunnen daar zelfs een nachtje logeren. Staedion heeft een testlocatie aangedragen. Linda: 'We kijken naar het effect van de technologische aanpassingen door het welbevinden van de bewoners van het complex van Haag Wonen te vergelijken met de bewoners van ons wooncomplex.'





**WONEN MET ZORG**  
**13 VOORBEELDEN**  
**UIT DE PRAKTIJK**

Oudlaan 4, 3515 GA Utrecht  
030 273 97 50, [info@kcwz.nl](mailto:info@kcwz.nl)  
[www.kcwz.nl](http://www.kcwz.nl)



Aedes-Actiz • Kenniscentrum Wonen-Zorg

vereniging van  
woningcorporaties

