Verslag SOM seminar 27 november 2019
"Huisvesting voor ouderen in perspectief"

De YEP van tegenwoordig

Dagvoorzitter Annelies Barnard, bestuurder van De woningstichting in Wageningen, opende de dag.
Zij nam ons mee in het onderzoek van Trouw over een nieuwe bevolkingsgroep 'De YEP van tegenwoordig', de Young Elderly People, dat gaat over 55 tot 75 jarigen.

Annelies was sinds kort 50 geworden en had als cadeau een abonnement van de ANBO gekregen.
Zij gaf aan zich 30 te voelen en verwacht dat bijna iedereen zich 30 blijft voelen totdat het echt niet meer gaat. En zelfs als ouderen minder mobiel worden, zijn zij creatief om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Binnenshuis weten zij zich nog lang van stoel tot stoel te verplaatsen.
Maar mocht het zover komen dat zelfstandig wonen niet meer gaat en zij veel zorg nodig heeft, dan hoopt zij op verblijf in een mooi huis met een paar leuke mannelijke verplegers die van elke dag een feestje weten te maken.

Het aanbod van voldoende aantrekkelijke huisvesting met zorg voor ouderen is alleen een groot probleem. De kranten staan er vol van. Ook vanuit de overheid is er volop aandacht voor, dat blijkt bijvoorbeeld uit het meerjaren kabinetsprogramma Langer Thuis en de taskforce Wonen en Zorg die in het leven is geroepen. De urgentie en noodzaak om te komen tot meer en een gevarieerd aanbod van huisvesting voor ouderen is wel duidelijk.

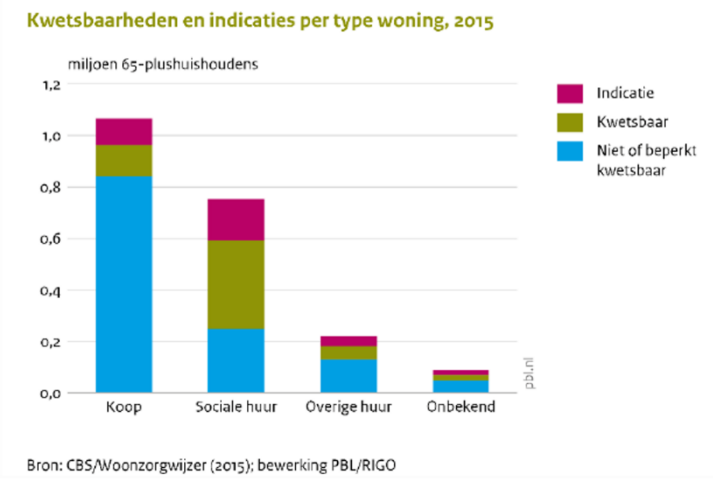
Focus vooral ook op woon-/zorgoplossingen binnen bestaand vastgoed

Netty van Triest van Platform31 is senior projectleider van het landelijke project Langer Thuis.

Van alle tachtig plussers heeft de helft problemen met de mobiliteit. 200 meter lopen is voor hen al ver of niet meer mogelijk. Als je dat beseft, ga je met een andere blik naar je woning en woonomgeving kijken.

7% van de ouderen woont in een ongeschikte woning, zoals portieketageflats en kleine eengezinswoningen (40.000 ouderenhuishoudens). Deze bevinden zich vooral in de Randstad. Buiten de Randstad zijn de woningen meestal goed geschikt (te maken), maar blijkt vaak de woonomgeving juist niet geschikt. Regionaal blijken er echter grote verschillen.

Meest kwetsbare ouderen wonen in corporatiewoningen



Als belangrijke uitdaging ziet zij het faciliteren van bewonerscommunities waarin gelijkgestemden of juist een mix van doelgroepen samenwonen. Naast dat een grote groep mensen dit gezellig vindt, vergroot het eveneens de samenredzaamheid. Als voorbeeld zijn genoemd het burgerinitiatief Austerlitz zorgt! Dat al 10 jaar bestaat en succesvol is en Park Entree met Senior Smart Living.

We komen met zelfstandig wonen aan de grens. Het gaat niet om alleen langer, maar om de hoe-vraag. Hoe voeg je kwaliteit toe als mensen langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij kwetsbaar worden. Omgaan met kwetsbare ouderen vraagt verbinding tussen ouderen zelf, professionals, vrijwilligers en tussen generaties plus culturen. Vanuit gemeenten en corporaties is het vooral van belang specifiek aandacht te hebben voor de minst draagkrachtigen. Dat vraagt een gebiedsgerichte aanpak waarin het wonen, het welzijn en de zorg in samenhang zijn georganiseerd.

Netty pleit ervoor in de gebieden waar de grootste uitdagingen liggen meerjarige convenanten af te sluiten met afspraken hoe de opgave bereikt kan worden. Eén knelpunt dat zij signaleert is het fenomeen van split incentives. De ene partij investeert, terwijl de revenuen bij andere betrokkenen terecht komen. Een verschijnsel dat binnen wonen en zorg vernieuwing in de weg staat.
Netty stelt daarom voor te gaan werken met een gezamenlijk gebiedsfonds. Op deze wijze kunnen oplossingen worden bedacht voor grensproblemen en wordt versnelling bereikt in daadwerkelijke maatwerkoplossingen per gebied.

Groot tekort aan eigentijdse woon- en leefconcepten

Vergrijzing is geen vloedgolf, maar een tsunami. Met deze zin begint de bijdrage van Cees van Boven, bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland en voorzitter van De Vernieuwde Stad. Cees geeft aan dat veel senioren veel te lang blijven wonen in woningen die niet langer geschikt voor hen zijn. Daardoor gebeuren valongelukken, stijgt het aantal opnamen bij de spoedeisende hulp en lopen de kosten door ziekenhuisopnamen fors op.

Er is een groot tekort aan aantrekkelijke woonvormen. Woonzorg Nederland ontwikkelt daarom alternatieve woonvormen, voor ieder wat wils. Bijvoorbeeld kleinere appartementen met een gemeenschappelijke ruimte zoals het 'Friends'-concept, naar de Amerikaanse serie.
Deze mensen noemen zich geen bejaarden, maar stadsveteranen.

Stadsveteraan

Voor de oudere die in de stad wil blijven, voorzieningen nabij:

- **Woonvorm**: zelfstandig met 'friends'-appartementen
- **Voorzieningen**: gedeeld (auto, fiets, logeerkamer)
- **Buitenruimte**: gemeenschappelijke binnen- of daktuin
- **Ontmoeting**: café, wasbar, openbare ontmoetingsplek

"HET IS HEERLIJK OM EEN KAPPER BENEDEN TE HEBBEN, ÉN GEZELLIG, IK KWAM ER LAATST DE BOVENBUURVROUW NOG TEGEN DIE IK AL EVEN NIET MEER GEZIEN HAD"

Ruimten en gebruik van spullen gaan steeds meer gedeeld worden. Maar denk ook aan de ontwikkeling van buurtgemeenschappen en woongroepen waar een mix van doelgroepen woont.
Naast meer eigentijdse woonvormen blijft de behoefte aan specifiek zorgvastgoed enorm groot. Mei 2017 stonden er al 9.000 mensen op de wachtlijst voor verpleeghuiszorg. Inmiddels is dat aantal al opgelopen tot 18.000 wachtenden. Elke maand komen er 500 wachtenden bij. Dat betekent dat er ca 6 nieuwe verpleeghuizen per maand nodig zouden zijn! Er zijn 40.000 extra plekken nodig in 2030. Wie pakt deze handschoen op? Het blijkt dat 60% van de zorgorganisaties niet of beperkt in staat is zelf te investeren in het vastgoed. Er is, mede daardoor, een sterke opkomst van private beleggers in zorgvastgoed.

Samenwerking tussen zorgorganisatie en corporaties of beleggers gaat niet altijd vanzelf.
Er is onbegrip. De uitdaging is domein overstijgend te denken. Daarbij ziet Cees voordelen om, vanwege vergroting van de haalbaarheid, woonconcepten en procesgang meer te standaardiseren.
Tot slot wordt een oproep gedaan te komen tot een Deltaplan vergrijzing. Er zullen nieuwe coalities moeten ontstaan en de schotten tussen wonen en zorg dienen nu daadwerkelijk beslecht te worden. Pas dan ontstaan echt slimme interventies en kan opschaling hiervan bijdragen aan de enorm grote opgave die er ligt.

Groot succes van proeftuin Ruwaard door samenwerking

Frank van Putten, regiomanager BrabantZorg en vicevoorzitter Wijk de Ruwaard vertelt over de interessante proeftuin Ruwaard in Oss. Hij vergelijkt de samenleving met een aardappel die wij met een frietsnijder geheel hebben opgedeeld in tal van losse frietjes. Alle patatjes stellen eigen regels op, beschikken over eigen budgetten en hebben hun eigen leeuwinnen en aperotsen.
Ondanks dat de intenties van bestuurders en beleidsmakers bijna altijd zuiver zijn, het opdelen van de samenleving in patatjes maakt het onmogelijk om datgene te bieden waar inwoners daadwerkelijk behoefte aan hebben en gebaat bij zijn.

Frank laat voorbeelden zien van professionals die werken vanuit een normatieve werkelijkheid (terwijl de invulling van ieders leven soms 180 graden verschilt). In de visie van Proeftuin Ruwaard bestaat er geen normatieve werkelijkheid meer. Bij complexe hulpvragen wordt een gesprek thuis georganiseerd. Er worden altijd drie vragen gesteld: 1. Ik wil..., 2. Ik kan ..., 3. Ik heb nodig..... Naast de betrokkene met een vraag en diens mantelzorger(s) zijn meerdere professionals vanuit verschillende disciplines aanwezig en ontstaat een open gesprek. Zo hoeven ze hun verhaal niet langer zes keer te vertellen. Ook het langs elkaar heen werken van instituties valt grotendeels weg. Er kunnen direct afspraken worden gemaakt en samen naar oplossingen worden toegewerkt. Alles bij elkaar leidt deze werkwijze tot een betere zorg tegen lagere kosten en veel meer tevreden mensen.

In Nederland doen we veel voor het individu. Wij beginnen in de proeftuin met het collectief.
Bij een aanvraag voor huishoudelijke hulp brengen wij bijvoorbeeld hulpvragers eerst samen in het huis van de wijk. We informeren hen collectief en gaan op zoek naar oplossingen. Het blijkt dat mensen elkaar vaak al kunnen helpen en problemen worden opgelost. En als toch huishoudelijke hulp nodig is, bijvoorbeeld omdat een man nooit heeft leren stofzuigen, dan zetten we tijdelijk huishoudelijke hulp in om het de betreffende man aan te leren.

Uniek aan de proeftuin is het werken vanuit één wijkbudget Wmo, waarbij de wijkprofessionals zelf beslissen over de inzet. Het is mogelijk dat er financiële voordelen worden behaald. Bijvoorbeeld door actievere wijkbewoners, meer preventieve en collectieve activiteiten en een efficiëntere werkwijze en daarmee minder kosten. Dit geld wordt evenredig verdeeld over de wijk, de financiers en de aanbieders. Vanwege het succes vindt nu uitbreiding naar andere wijken plaats en ook de zorgverzekeraar is enthousiast en geeft aan, aan het experiment mee te willen doen. Meer informatie over de samenwerkingswijze en het financieel en maatschappelijk effect, zie www.proeftuinruwaard.nl.

Bewustwordingscampagne Langer Thuis, kloof tussen denken en doen

Hoe bereiden ouderen zich voor op hun woontoekomst? Dat was de vraag die centraal stond in de bijdrage van Maria Walters, directeur van Lang zult u wonen. Zij liet zien dat van voorbereiden veelal nog geen sprake is. Wel van een kloof tussen denken en doen en uitstelgedrag. Dat blijkt uit onderzoek dat Lang zult u wonen deed met I&O Research. 55-plussers denken wel na over langer thuis (81%) om vervolgens niets te doen (69%) en geen plannen voor de woontoekomst te maken (86%).
Haar pleidooi om meer te investeren in bewustwording werd goed ontvangen, om zo deze kloof tussen denken en doen te overbruggen.

Ook deed zij met de 70 aanwezigen uit de corporatiesector de Lang zult u wonen Quiz. Eén van de vragen ging over onze gevoelsmatige leeftijd. Ook de aanwezigen bleken zich veel jonger te voelen dan ze in werkelijkheid zijn. Net als de 55-plussers uit het eerder genoemde onderzoekspanel die deze vraag kregen voorgelegd. Mogelijk dat hierin een reden ligt voor het uitstelgedrag van 55+'ers?
Meer informatie over het onderzoek, zie https://www.langzultuwonen.nl/vier-onderzoeken/

Extramurale woonvoorziening met intramurale trekjes

Vanuit de praktijk en de landelijke politiek is er de oproep om een gevarieerder aanbod van woonvoorzieningen voor ouderen te realiseren. Mozaïek Wonen geeft daar gehoor aan door in Bodegraven het eerste Ouden Huis van Nederland te ontwikkelen. Na de lunch vertelt Henk Bruckmann, adjunct directeur van Mozaïek Wonen over het initiatief.

Het Ouden Huis komt naast een ander wooncomplex voor senioren. Er komen 22 zelfstandige sociale twee- en driekamer huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen zijn voor mensen met verpleeghuiszorg, thuiszorg en zonder zorg én drie studenten die in de zorg opgeleid willen worden. Ook is er straks een inwonende zorgverlener die als aanspreekpunt fungeert en de 24 uurszorg - die varieert van thuiszorg tot aan terminale zorg - coördineert.
Zo woont er een mix van ouderen. Mensen wonen zelfstandig, maar met een vangnet.
Hulp of gezelschap zijn dankzij de zorgdragers die er wonen altijd dichtbij. Wordt de behoefte aan zorg groter, dan is verhuizen niet nodig. Hoe één en ander precies in de praktijk uitpakt is nog wel spannend, maar er wordt hard aan gewerkt.

Om zoiets voor elkaar te krijgen, vraagt ook creativiteit en inzet van alle betrokkenen. Over tal van grote en kleine zaken dienen afspraken gemaakt te worden en staan wetgeving soms behoorlijk in de weg (bijvoorbeeld dat een gemeenschappelijke ruimte eigenlijk een niet Daeb activiteit is). Belangrijk is met gezond verstand over grenzen heen te kijken. Dan kan er meer. Henk gaf praktische voorbeelden hoe de initiatiefnemers de uitdagingen aan zijn gegaan en zoveel mogelijk risico's beheersbaar hebben gemaakt. Als een woning bijvoorbeeld leeg is, ligt het leegstandsrisico de eerste drie maanden bij de stichting. Daarna komt dat risico bij de woningcorporatie te liggen. Bij het gaan wonen in het Ouden Huis is men bij aanvang, indien aan de orde, verplicht zorg af te nemen van de stichting. Als gaandeweg huurders ontevreden zijn, dan is er wel de vrijheid van zorgverlener te wisselen.

Het Ouden Huis blijkt aan een behoefte te voldoen. Naar aanleiding van een advertentie zijn er op dit moment al 400 belangstellenden geregistreerd.

Ken uw huurder en werk samen om zelfstandig wonen mogelijk te maken

Sandy van Marrewijk, regisseur sociaal wonen bij Vidomes. Om mensen langer op een prettige manier zelfstandig thuis te kunnen laten wonen is het belangrijk dat je als woningcorporatie de huurders kent. Elke drie jaar voert Vidomes een woonbeleefonderzoek uit onder 5.000 huurders (van 18.000 huurders). Recent is bovendien in Delft een uitgebreid woononderzoek uitgevoerd. Het grootste (groeiende) tekort bestaat tussen thuis en tehuis met in 2040 een tekort aan ruim 11.000 wooneenheden (met zorg nabij).
De visie van Vidomes is verwoord in de strategisch visie 'Verschil maken'.

Vidomes huurder: 15% 80 jaar of ouder

Financiën	20% maandelijks te weinig geld voor dagelijks persoonlijk onderhoud	24 % wil niet zeggen
Gezondheid	25% problemen die het doen en laten ernstig beperken	11% wil niet zeggen
Zelfredzaamheid	22% een 6 of lager voor de mate waarin het huishouden zichzelf kan redden zonder hulp.	n.v.t.

Vidomes heeft meerdere goede woonproducten en diensten ontwikkeld die langer thuis wonen mogelijk maken. Bijvoorbeeld 'de flatcoach'. Budgetten van twee corporaties (complexbeheerder), thuiszorg, welzijn, de gemeente en deels van de zorgverzekeraar zijn samengevoegd. De flatcoach is actief in twee wooncomplexen waar al relatief veel ouderen wonen. Deze gaat bij mensen langs en signaleert probleempjes. Daarvoor zoekt hij dan praktische oplossingen. Die variëren van een handgreep in de douche tot een bezoek van de thuiszorg. Verder helpt hij bij allerlei activiteiten die de bewoners zelf organiseren. Zonder één steen te verplaatsen is de sociale context totaal veranderd en kunnen oudere bewoners daar beschermd, verzorgd en veilig oud worden, gewoon tussen de gezinnen en de jongere stellen die daar ook wonen. Vanwege het succes in Rijswijk wordt het initiatief nu uitgebreid naar Leidschendam. Dat dit soort initiatieven niet alleen vanuit professionele organisaties hoeven te komen, bewijst het bewonersinitiatief 'huiskamerproject in Rijswijk'. De huiskamer is er gekomen door de inzet van enkele flatbewoners, waar mensen elkaar nu op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten. Enkele bedrijven sponsoren het project.

Verder vertelde Sandy over de kracht van de inzet van seniorenmakelaars (die tevens goede lijntjes hebben met de Wmo) en de meerwaarde van de inzet van wijkrestaurants. Grootste uitdaging is hoe dit soort goede initiatieven verder van de grond kunnen komen en kunnen worden opgeschaald.

Thuis wonen voor bijna iedereen vraagt regievoering en netwerkvorming

Naast woningcorporaties zijn vooral ook gemeenten belangrijke partners om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. **Gemeente Breda** is één van de voorlopers die al meer dan 20 jaar actief bezig is om langer thuis wonen te faciliteren. Wethouder Miriam Haagh vertelt er enthousiast over en laat zien waarom en hoe Breda is ontwikkeld tot een 'best practice' op dit gebied.

Al voor de eeuwwisseling maakte de gemeente Breda zich hard dat iedereen geschikt (en toegankelijk) kan wonen. Zij hebben woongebieden omgevormd tot woonservicezones en hebben daardoor inzicht in de geschiktheid van woningen op huisnummerniveau. Er is veel tijd geïnvesteerd in contacten met de diverse aanbieders van wonen, welzijn en zorg. De gemeente probeert de regie en budgetten daar neer te leggen, waar het thuis hoort. Dat vraagt ook om leren 'loslaten' (bijvoorbeeld minder werken en sturen door 1:1 subsidierelaties).

Het is de kunst om anders te kijken naar wonen, gezondheid en leven. Van belang is de nadruk te leggen op wat mensen wel kunnen. Op een structurele manier heeft de gemeente met haar partners veel aandacht voor bewustwording rond langer zelfstandig wonen.

Zorgvastgoed, een kernactiviteit van woningcorporaties

Het seminar eindigde met als spreker Bert Moormann, bestuurder van woningcorporatie Domesta. De exploitatie van zorgvastgoed is niet gemakkelijk. In 2012 werd, door het scheiden van wonen en zorg, de vergoeding voor het wonen verlaagd van € 800 naar € 600 per maand. Leegstand en verminderde inkomsten voor de zorgaanbieders waren het gevolg. Deze organisaties klopten aan met het verzoek om huurcontracten vroegtijdig te beëindigen. Een aantal jaren erna besefte ook het toenmalige Centraal Fonds Volkshuisvesting dat het in eigendom hebben van zorgvastgoed gepaard ging met grote(re) risico's. Domesta heeft een fors aandeel zorgvastgoed en er werd met het vergrootglas naar hun bezit gekeken. Ook het WSW kwam in actie en verlangde inzicht in de risico's. En alsof dit nog niet genoeg is, in Emmen is sprake van krimp waardoor het niet vanzelfsprekend is extra woningen te realiseren, is er door de verhuurdersheffing en VPB + ATAD minder te besteden en is er beperkte visie van gemeenten en zorgkantoor waardoor investeren op langere termijn lastige afwegingen zijn.

Door een eigen visie op zorgvastgoed en tegen het beleid van het toenmalige College Bouw Ziekenhuisinstellingen in, heeft Domesta grotere appartementen gebouwd. Appartementen die ook als zelfstandige huizen, zonder zorgindicatie, zijn te exploiteren. Domesta was zich al heel lang bewust dat zorgvastgoed bepaalde risico's met zich meebrengt en dat het belangrijk is deze beheersbaar te houden. Tweejaarlijks voert Domesta risico-analyses uit. Naast vastgoed en financiële risico's kijken zij ook naar de prestaties van de zorgaanbieders en de kwaliteit van het bestuur. Bij het risicomanagement sluit Domesta aan bij de strategische risico's zoals het WSW deze formuleert. Domesta heeft daarnaast kpi's bepaald die periodiek worden gerapporteerd naar management en Raad van Toezicht.
Met de invoering van de nieuwe woningwet met bv. passend toewijzen kwam er een uitdaging bij.

Bijzonder is dat het zorgvastgoed bij Domesta inmiddels onderdeel is van hun reguliere portefeuille, ervan uitgaande dat dit vastgoed ook geschikt is voor zelfstandige bewoning. In het geval van zelfstandig bewoning (mocht zich dat in de toekomst voordoen) zal Domesta geen huisvestingscomponent (NHC) vergoed krijgen. Er moet dan rekening worden gehouden met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Gevolg is dat ze tijdig rekening houden met een eventuele afwaardering en hier rekening mee houden in hun meerjarenbegroting.

Zorgwoningen zijn onderdeel van het DNA van Domesta. Binnen de organisatie is ruime kennis over wonen en zorg. Taken en verantwoordelijkheden zijn helder verdeeld. Domesta ontwikkelt nog steeds nieuw vastgoed en neemt ook vastgoed over van andere corporaties.

Bert liet een aantal aansprekende projecten zien die zij recent hebben opgeleverd of binnenkort worden opgeleverd. Belangrijkste uitgangspunt is dat betreffend zorgvastgoed ook zelfstandig is te verhuren. Domesta ziet zorgvastgoed als kerntaak van een woningcorporatie, maar door er verstandig mee om te gaan blijven risico's beheersbaar en kan Domesta veel betekenen voor mensen met een zorgvraag en hen prettig en veilig laten wonen.