HEVO fame

DE BUURT ALS BASIS



Leefbare buurten

EEN FIJNE LEEFOMGEVING MAAK JE SAMEN

Samen oud worden

AANBELLEN BIJ WOONGEBOUW OLYMPIA

Van onderop

EEN DORP NEEMT HET HEFT IN EIGEN HAND



De buurt als basis voor SAMEN LEVEN

In de buurt gebeurt het. Daar wonen we, ontmoeten we elkaar en zien we naar elkaar om. En dat is precies wat we nodig hebben. Want de vergrijzing neemt toe, net als de druk op zorg en ondersteuning.

De oplossing voor die grote opgaven zit volgens ons niet alleen in beleid, organisaties of gebouwen, maar ook in de buurt. Daarom staat dit magazine in het teken van ons jaarthema:

De buurt als basis voor samen leven: bouwen aan sterke, zorgzame wijken

Bij HevoFame zien we de kracht van de buurt elke dag. Ook uit de gesprekken die we voerden voor dit magazine komt die kracht duidelijk naar voren. Mensen zetten zich graag in voor hun wijk, als ze daarvoor de ruimte krijgen. Wie bewonersinitiatieven serieus neemt en regels durft op te rekken, ontdekt wat bewoners, medewerkers en buurten echt nodig hebben.

Wat dat kan opleveren ziet u terug in de verhalen in dit magazine. De wethouder van Olst-Wijhe spreekt over vertrouwen en lef. De moed om krachtige keuzes te maken en te durven loslaten. Bewoners uit Kraggenburg en Den Nul laten zien wat er gebeurt als mensen zelf meebouwen aan hun gemeenschap.

Een corporatiebestuurder uit Zuid-Holland vertelt dat een leefbare buurt vraagt om samenwerking over organisatiegrenzen heen. Soms betekent dit dat een organisatie een stap terugdoet om samen een groter maatschappelijk doel te bereiken. Een belegger laat zien dat investeren in wonen en zorg bovendien om meer draait dan rendement alleen: ook ontmoeting en verbinding met de wijk zijn van grote waarde.

Dit magazine laat zien dat de beweging van wonen naar samen leven al volop in gang is. Het is geen vergezicht, maar dagelijkse praktijk in buurten en dorpen die nu al bewijzen dat het kan. We hopen dat u er net zoveel inspiratie uit haalt als wij. Want wat ons betreft ligt de toekomst van wonen en zorg niet alleen in gebouwen, maar vooral in gemeenschappen. De buurt wordt steeds meer de plek waar mensen elkaar ondersteunen, ontmoeten en samen leven.

door Jessie Bekkers-van Rooij, statutair directeur **en René Lolkema,** partner HevoFame

Redactie en eindredactie
René Lolkema,
Annemarie van Drecht

Fotografie
Maarten Corbijn,
Maarten Noordijk
en Studio Jasmijn

Ontwerp en illustraties
Evana Peetoom

Drukwerk
DPN Rikken Print

Dank aan alle medewerkers, klanten en relaties die hun medewerking verleenden aan de totstandkoming van dit blad. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder toestemming van HEVO.

HEVO fame

Assendorperdijk 1
8012 EG Zwolle
+31 (0)38 425 81 01
info@hevofame.nl
hevo.nl/hevofame

INHOUD



Investeren in mensen

EEN RONDLEIDING DOOR VANIJBURG

–

Michel van Oostvoorn leidt ons rond in het eerste woonzorggebouw op IJburg. Hij vertelt waarom maatschappelijke winst voor hem net zo zwaar weegt als financiële.

Het gewone leven

MINDER REGELS, MEER VERTROUWEN

–

“Het is een georganiseerde chaos.” Bij Berghorst in Apeldoorn krijgt het gewone leven ruimte, ook als dat soms wat rommelig is.





Lessen uit de praktijk

DE ZOEKTOCHT NAAR SAMEN LEVEN

–

Liever een verbinder zonder ontmoetingsruimte dan een ontmoetingsruimte zonder verbinder. HevoFame-collega’s Karen en Wendy over wat samen leven écht vraagt.

OMDAT HET KÁN: IETS DOEN VOOR EEN ANDER / 4

–

Een bewonersinitiatief voor jong en oud in Kraggenburg.

EEN FIJNE LEEFOMGEVING MAAK JE SAMEN / 7

–

Hoe houd je een buurt leefbaar? Dennis Gerlof van QuaWonen vertelt over preventie, samenwerken en soms een stapje terug doen.

VAN STRENGE HUISREGELS NAAR VRIJ WONEN / 14

–

Het huis van Elisabeth Otter-Knoll is een buurt op zich.

VASTGOED VOOR GRZ: ONZE VISIE / 18

–

Wat vraagt geriatrische revalidatiezorg van vastgoed?

AANBELLEN BIJ OLYMPIA / 22

–

Bewoners van Olympia over buren, bakjes koffie en borrels.

VERTROUWEN ALS BOUWSTEEN / 30

–

Den Nul brengt eigenaarschap in de praktijk.

SAMEN WONEN, LEVEN EN ZORGEN / 37

–

Kapellehof: van verzorgingshuis naar woongemeenschap.

Nieuw jasje? Dat klopt!

Misschien is het u al opgevallen: sinds november 2026 hebben we een nieuwe huisstijl. Zo zijn we nog beter herkenbaar als onderdeel van HEVO. Onze nieuwe uitstraling laat zien waar we samen voor staan.

OMDAT HET KÁN: IETS DOEN VOOR EEN ANDER

Een bewonersinitiatief voor jong en oud in Kraggenburg

Iets doen voor een ander, gewoon omdat het kan: dat is wat Jolien Scholtens en Wilma van Beekhuizen drijft. Met Stichting Samen Groeit willen zij de leefbaarheid in Kraggenburg vergroten, zodat inwoners zo lang mogelijk prettig in hun eigen dorp in de Noordoostpolder kunnen blijven wonen. Wij vroegen Jolien en Wilma naar hun drijfveren en ervaringen met het opzetten van dit initiatief.

Dit verhaal is niet compleet zonder de stem van de dorpsbewoners. Daarom laten we ook hen aan het woord. De anonieme citaten in het rood komen uit een dorpsenquête en diverse interviews.

MEERDERE GENERATIES ONDER ÉÉN DAK

In Kraggenburg werkt Stichting Samen Groeit aan de ontwikkeling van Polderthuis 't Klokhuis: een gebouw met levensloopbestendige woningen voor ouderen en jongeren, een gemeenschappelijke ruimte en ondersteunende sociale en facilitaire voorzieningen.

HevoFame ondersteunt de stichting in de haalbaarheidsfase met een concept- en haalbaarheids-onderzoek, samen met Katalys. Zo ontstaat een onderbouwd kader voor besluitvorming door Stichting Samen Groeit, het gesprek met gemeente Noordoostpolder en de stap naar de volgende fase.





Wilma van Beekhuizen

jaren in voor de leefbaarheid van het dorp. Samen met de andere bestuursleden richtte ze Stichting Samen Groeit op als bewonersinitiatief. “Ik zie dit als een kans en een waardevolle toevoeging voor de leefbaarheid van ons dorp. Een plek waar jong en oud samen leeft, zorgt, leert en ontwikkelt.”

“Ouderen blijven jong bij contact met jongeren. En jongeren kunnen veel leren van ouderen”

Dit is mijn plekkie

Jolien zag in de thuiszorg hoe ouderen graag in Kraggenburg wilden blijven, maar dat door dementie, een val of ziekte niet meer konden. Ze belandden in het ziekenhuis en konden vaak

“Ik heb het geluk dat ik iets voor een ander kan doen”, vertelt Wilma, secretaris van Stichting Samen Groeit. Voorzitter Jolien herkent dat gevoel: “Wat je ervoor terugkrijgt, het contact dat het oplevert, vind ik zo mooi.” Die drijfveer houdt de twee Kraggenburgers al ruim twee jaar bezig met hun plan voor Polderthuis 't Klokhuis: een intergenerationele woonleefgemeenschap midden in het dorp.

Een ijsje eten

Jolien is coördinator welzijn bij Zorggroep Oude en Nieuwe Land en werkte jarenlang in de thuiszorg. Daar merkte ze wat mensen echt bijblijft. “Mijn cliënten onthielden mij omdat ik een ijsje met ze ging eten of koffie ging drinken”, vertelt ze. “Niet omdat ik nou zo goed een wond kon verzorgen.” Die ervaring vormt haar overtuiging: goede ondersteuning begint vaak met nabijheid, contact en aandacht voor wat iemand belangrijk vindt. “De meeste zorgvragen zijn welzijnsvragen.”

Wilma, die zo’n 25 jaar in het dorp woont, voelt zich een echte Kraggenburger en zet zich al



Jolien Scholtens



niet meer terug naar huis. Er waren te weinig zorgvoorzieningen en geschikte woningen. De huisarts, paramedici, winkels en apotheek bevinden zich op zes kilometer afstand van het dorp. Neem de bewoonster die al meer dan zeventig jaar in het dorp woonde. “Kraggenburg is mijn plekkie”, zei ze. Toen ze ernstig ziek werd, bracht ze haar laatste periode door in een verzorgingshuis elders, buiten haar vertrouwde dorp.

Van idee naar plan

“Het idee voor een woonleefgemeenschap met zorg en welzijn zat al jaren in mijn hoofd”, vertelt Jolien. Het idee werd concreter toen het hotel in het dorp te koop kwam. Jolien zag daar een mogelijkheid: een plek waar ouderen bij elkaar kunnen wonen en elkaar ondersteunen, met reuring en gezelligheid. Ze besprak het idee met Wilma. Kort daarna kwam de mogelijkheid om een andere ruimte te onderzoeken, op een nog centralere plek in het dorp. Een aantal verenigingen bundelt de krachten in een nieuwe multifunctionele accommodatie, waardoor het huidige dorpshuis en de gymzaal vrijkomen. Daar willen Jolien en Wilma Polderthuis ‘t Klokhuis realiseren.

“Complimenten dat jullie het voortouw nemen. Ik vind het nog wel spannend om actief mee te doen”

Stap voor stap

Uiteindelijk schaart het voltallige bestuur van de stichting zich achter het plan. Jolien: “Als we van ons idee dreigen af te dwalen, is er binnen het bestuur altijd iemand die zegt: waarvoor doen we het ook alweer? Voor het dorp en de inwoners.”

Daarom hielden ze een dorpsenquête. “We wilden niet zomaar iets bedenken, maar toetsen wat de bewoners zelf willen”, vertelt Wilma. Uit de enquête bleek steun, gemengd met gezonde nuchterheid. Op de vraag of Polderthuis ‘t Klokhuis een meerwaarde is voor het dorp, reageerde de helft van de respondenten positief en zag nog eens een derde er potentie in. Veel bewoners lieten weten te willen bijdragen met tuinieren, boodschappen of onderhoud.

“Ik woon hier om de cultuur, onderlinge steun en zorg voor elkaar en het dorp”

De kracht van het dorp

Jolien en Wilma vinden het belangrijk om de saamhorigheid in het dorp niet voor lief te nemen. “De kracht ligt nu vooral bij de gevestigde vrijwilligers”, aldus Wilma. “We willen dat bewust doorgeven aan de jongere generatie. Als je ze niet meeneemt, groeien ze daar ook niet in op.” Voor Jolien en Wilma is die onderlinge verbondenheid niet alleen nodig om de zorg te ontlasten. Ze zien ook wat het mensen persoonlijk brengt. Hoe meer inwoners voor elkaar klaarstaan, hoe levendiger en fijner het dorp wordt om in te wonen.

“Ik hoop dat jullie het voor elkaar krijgen, voor de mensen die altijd in Kraggenburg hebben gewoond”

Voor de verdere uitwerking is externe expertise nodig naast de eigen kennis binnen het bestuur. HevoFame en Katalys ondersteunen de stichting in het haalbaarheidsonderzoek (zie kader). Ook halen Jolien en Wilma inspiratie op bij andere dorpsinitiatieven, zoals een project in Vledder.

De fotowandelroute

Er kwam ook een fotowandelroute door het dorp. Negen borden vertellen het verhaal van de nieuwe dorpsvisie en het idee achter het project. Daarvoor hield de stichting dertig interviews met dorpsbewoners van jong tot oud en zette hen op de foto. De meeste gaven aan het liefst zo lang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen. Als dat echt niet meer kan, zien ze de woonleefgemeenschap als een reële optie.

Vooruitblik

Jolien en Wilma hopen dat Polderthuis ‘t Klokhuis er over vijf jaar staat. Jolien ziet het al helemaal voor zich: “Je loopt binnen en voelt je welkom. Mensen maken een praatje, een jongere helpt een oudere met de tuin, twee buren koken samen. Dat zou toch fantastisch zijn? Ik gun iedereen in Kraggenburg het gevoel dat je krijgt als je iets voor een ander betekent.”



Meer weten?
Vraag René Lolkema
E rene.lolkema@hevo.nl
M +31 (0)6 22 43 19 67

EEN FIJNE LEEFOMGEVING MAAK JE SAMEN

Hoe QuaWonen investeert in leefbare buurten

Woningen verhuren is één ding, een buurt leefbaar houden een ander. Dat merkt Dennis Gerlof, directeur-bestuurder van QuaWonen, dagelijks. Hij vertelt hoe hij samen met gemeente en zorg- en welzijnspartijen zoekt naar wat werkt, en wat dat vraagt van zijn organisatie en van hem als bestuurder.

Voor QuaWonen is leefbaarheid in de wijk een belangrijke opgave. En die opgave wordt er niet makkelijker op, vertelt Dennis: “De druk op buurten neemt toe. Er wonen meer kwetsbare mensen, bewoners blijven langer zelfstandig thuis wonen en buren kennen elkaar steeds minder goed. De vanzelfsprekende sociale controle van vroeger is er in veel wijken niet meer.”

Van brandjes blussen naar preventie

Een leefbare buurt vraagt volgens Dennis vooral om preventie. “Wij zien de leefbaarheidsproblematiek elke dag. Verzekeraars vinden bijvoorbeeld branden veroorzaakt door bewoners in veel van onze wijken allang niet meer ‘onvoorzien’. En vergoeden daarom niet zomaar de kosten van de schade die kan ontstaan. Wachten tot het misgaat is dus geen optie meer, ook niet financieel. We kunnen wel brandjes blijven blussen, vaak zelfs letterlijk. Maar liever ben ik er vroeger bij, om overlast te voorkomen.”

QuaWonen probeert daarom problemen in de buurt zo vroeg mogelijk te signaleren. Dat doen ze op diverse manieren. De buurt- en complexbeheerders kennen de bewoners en hebben laagdrempelig contact met ze. Incassomedewerkers van QuaWonen gaan niet alleen op bezoek om een betalingsachterstand te bespreken, maar vooral om te onderzoeken wat er speelt. Blijkt er meer aan de hand, dan schakelen ze partners uit zorg en welzijn in.

Vragers en dragers

Nóg vroeger ingrijpen doe je door de instroom van nieuwe bewoners te beïnvloeden. Voor een sterke buurt zoekt QuaWonen een balans tussen ‘vragers en dragers’: bewoners die meer hulp nodig hebben en bewoners die iets kunnen betekenen voor hun buurt. “Bij het toewijzen van woningen proberen we daarop te sturen”, vertelt Dennis. “Zo creëer je een mix van mensen die meer kunnen bijdragen en mensen die wat meer aandacht vragen.”



CRIMPENERSTEYN: WOON-ZORGLOCATIE IN HET GROEN
In Krimpen aan den IJssel werken gemeente, woningcorporatie QuaWonen en zorgorganisatie De Zellingen samen aan de herontwikkeling van het verouderde verpleeghuis Crimpenersteyn. HevoFame begeleidt de volledige herontwikkeling. Er komen 180 appartementen voor bewoners met een intensieve zorgvraag en 52 zorggeschikte appartementen volgens het concept Wonen met een Plus, waarvoor QuaWonen opdrachtgever is.

Bijzonder aan het project is de fasering: de nieuwbouw van QuaWonen dient eerst als tijdelijke huisvesting voor bewoners van het bestaande verpleeghuis, dat gefaseerd wordt gesloopt. Zo kunnen bewoners in hun eigen buurt blijven wonen en stap voor stap verhuizen, zonder kostbare tijdelijke huisvesting elders.

> **Zoek elkaar op. Verdiep je in elkaar. Je hebt elkaar hard nodig.**

"Dat kan ook door in een wijk bewust ruimte te maken voor middenhuur, in plaats van alleen sociale huur. Dat is voor ons geen doel op zich, want we blijven een sociale verhuurder. Maar het kan wel een middel zijn om meer draagkracht te creëren."

De buurt als basis voor samen leven

Een leefbare buurt gaat volgens Dennis niet alleen om stenen en voorzieningen, maar vooral om verbinding tussen mensen. Nu meer mensen zelfstandig thuis wonen en zorg vaker in de wijk wordt georganiseerd, worden sterke buurtnetwerken steeds belangrijker. Bewoners die naar elkaar omkijken, een praatje maken, of op tijd signaleren dat het met iemand minder goed gaat. Dat draagt minstens zoveel bij aan een fijne leefomgeving als professionele organisaties.

Daarom kijkt QuaWonen bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen naar de woning, maar ook naar de gemeenschap eromheen. Projecten zoals Crimpenersteyn in Krimpen aan den IJssel (zie kader) laten zien laten zien dat wonen, zorg en welzijn steeds meer met elkaar verweven raken. QuaWonen creëert plekken voor ontmoeting en investeert in onderlinge verbinding, samen met bewoners, zorgorganisaties en gemeenten. Zo ontstaat een buurt waarin mensen langer zelfstandig kunnen wonen én onderdeel blijven van een gemeenschap. Dat maakt een wijk niet alleen leefbaar, maar ook toekomstbestendig.

We kunnen het niet alleen

QuaWonen heeft als woningcorporatie dus manieren om iets aan de leefbaarheid te doen. "Toch kunnen we het niet alleen", benadrukt Dennis. "Problemen op tijd signaleren lukt het beste als alle wijkpartners observaties met elkaar delen. Daarvoor is bij al die organisaties ook bestuurlijke steun nodig. Alleen dan krijgt bijvoorbeeld een wijkagent de tijd om bij een overleg aan te sluiten om zijn zorgen en ideeën te delen."

Hij noemt een voorbeeld uit zijn eigen praktijk: een bewoner die voor ernstige overlast zorgde. De woningcorporatie had hem kunnen ontruimen. Maar dat is volgens Dennis vaak niet de oplossing. "Dan veroorzaakt deze bewoner ergens anders weer een probleem", zegt hij. In plaats daarvan zocht QuaWonen samen met zorg en welzijn een plek die beter paste. "Via oude contacten van mij kwam die bewoner uiteindelijk terecht bij het Leger des Heils. Hij had gewoon een andere omgeving nodig. Dat ontdek je alleen door de situatie samen te bekijken, in plaats van het probleem in je eentje proberen op te lossen of door te schuiven naar een ander."

Voor het grotere doel

Een goede samenwerking in de wijk kost tijd en vraagt lef, ziet Dennis. Niet alleen van QuaWonen en partners, maar ook van hemzelf. "Als bestuurder word je door een raad van commissarissen beoordeeld op de prestaties van je eigen organisatie", aldus Dennis. "Zij houden geen toezicht op de bijdrage aan een gezamenlijk maatschappelijk doel. Terwijl dat natuurlijk wel waarde heeft."

Hij geeft een voorbeeld: "Binnen een samenwerking kan het nodig zijn om als corporatie een stapje terug te doen, in het belang van het grotere doel. Voor een toezichthouder is dat lastig, want op papier doet onze organisatie het dan niet optimaal." Toch vindt hij dat geen excuus om het bij het oude te laten. "Deze worstelingen horen er gewoon bij, als je serieus werk wil maken van samen leven in de buurt."

Het mooiste wat er is

Wat heeft Dennis na jaren bij woningcorporaties geleerd over samenwerken? Hij hoeft niet lang na te denken: "Zoek elkaar op. Verdiep je in elkaar. Je hebt elkaar hard nodig." Hij noemt project Crimpenersteyn als voorbeeld: "Die nieuwe woonzorglocatie wordt ontwikkeld door zorgorganisatie De Zellingen in nauwe samenwerking met ons en de gemeente. We dragen daar alle drie ons steentje bij. Dat het goed lukt, komt doordat we echt met z'n drieën aan tafel zaten en iedereen zijn of haar grenzen is gaan opzoeken."

Dennis waardeert dat de partijen een extra stap zetten om elkaar tegemoet te komen. Zij toonden betrokkenheid door extra te investeren of buiten de bestaande kaders te treden. "Dat deden we op basis van vertrouwen. En natuurlijk een gedeelde missie. Want mensen een prettige leefomgeving bieden is het mooiste wat er is."



Meer weten?
Vraag Wouter Dieters
E wouter.dieters@hevo.nl
M +31 (0)6 51 15 16 09



WOONZORGGEBOUW VANIJBURG

Bij de bouw van VanIJburg is gekozen voor hout, zonne-energie en waterberging. Op het dak en de gevel liggen zonnepanelen. Twee waterretentiedaken houden regenwater vast en voeren het geleidelijk af. Dat water voedt ook de beplanting: sedum onder de panelen en groen tegen de gevel. Het gebouw is grotendeels van CLT-hout, oftewel *cross-laminated timber*: samengeperst hout in dikke, dragende muren. Hout heeft twee voordelen ten opzichte van beton. De productie van beton kost relatief veel CO_2, en die uitstoot vermijd je. Daarnaast houdt het hout zelf CO_2 vast zolang het gebouw blijft staan. En het materiaal is later opnieuw te gebruiken.

De tender van gemeente Amsterdam ging naar een consortium met onder meer Apollo Zorgvastgoedfonds (beheerd door Hartelt Fund Management), zorgaanbieder Amstelring en architectenbureau SeARCH. HevoFame sloot in 2021 een realisatieovereenkomst met Hartelt en werkte het oorspronkelijke plan verder uit tot een realiseerbaar concept. HevoFame verzorgde de integrale planontwikkeling en de realisatie en leverde het gebouw turnkey op. Zo ontstond een woonplek voor 66 mensen: voor wie intensieve zorg nodig heeft, voor wie wijk- of thuiszorg krijgt en voor mensen met een maatschappelijk beroep.

De strategie van Hartelt is om te investeren in zorghuisvesting die lang meegaat en bijdraagt aan kwaliteit van leven, ontmoeting en zelfstandigheid. En dat op een locatie die vergrijst, waar veel bewoners graag blijven wonen.

Een rondleiding door het eerste woonzorggebouw op IJburg

MAATSCHAPPELIJKE WINST VOOR DE WIJK

De geur van hout komt je tegemoet zodra je VanIJburg binnenstapt. Het is begin juni 2026, een week voor het openingsfeest. Michel van Oostvoorn van Hartelt Fund Management gaat ons voor. Hij is zichtbaar trots. We zien veel hout en glas, zelfs vanuit de lift kijk je uit over het Buiten-IJ en de stad. Een knalpaarse wenteltrap verbindt alle verdiepingen, van de dagbesteding beneden tot de appartementen bovenin.

> “VanIJburg moet aanvoelen als een gewoon wooncomplex”

Er is veel vraag naar goed zorgvastgoed, ziet Michel. Hartelt beheert het Apollo Zorgvastgoedfonds, dat namens pensioenfondsen belegt in zorgvastgoed. Zorginstellingen zoeken volop naar geschikte plekken, maar het aanbod blijft achter. In aantal én in kwaliteit. “Veel zorgvastgoed in Nederland is gedateerd”, licht hij toe. “Lange gangen, onpersoonlijke ruimtes, strak wit. Dat lijkt al snel op een ziekenhuis.”

Achterhaald, wat hem betreft. “VanIJburg moet niet aanvoelen als een gesloten instelling, maar juist als een gewoon wooncomplex. Dat doen we op veel verschillende manieren. Het gebouw heeft warme materialen zoals hout. Bewoners kunnen zelf ramen en balkondeuren openen. En de ruimtes zijn geen identieke hokjes, maar allemaal verschillend van vorm.”

Verbonden met de wijk

Michel laat ons de begane grond zien. Een passage met een uitnodigende, grote houten bank leidt van de hoofdstraat naar de binnentuin. Nu bestaat die nog uit zand, straks is het een groene, koele oase. Binnen verzorgt straks zorgorganisatie Amstelring de dagbesteding. In een andere ruimte komt mogelijk een (maatschappelijke) horecazaak. “Dat lijkt ons mooi voor de levendigheid van het gebouw”, zegt Michel. “Het gebouw stimuleert de verbinding tussen de bewoners en de rest van de wijk. Je kunt ook makkelijk alleen of met je bezoek even naar het water, koffiedrinken bij een van de cafeetjes of iets lekkers halen bij de bakker om de hoek.”

Ruimtes voor ontmoeting

We lopen de trap op naar de eerste verdieping. “Hier wonen straks mensen met een zware zorgvraag”, vertelt Michel. “Zij krijgen 24-uurszorg.” We komen ook de eerste gemeenschappelijke ruimte tegen. Eenzaamheid voorkomen is een belangrijke drijfveer achter het ontwerp. “Veel ouderen in Nederland zijn zeer eenzaam, met maar één of twee echte contactmomenten per maand”, aldus Michel. “Dat is niet alleen verdrietig, maar kan ook leiden tot hogere zorgkosten door een ongezonde leefstijl, het ontbreken van een vangnet en de stress van het alleen zijn.”

Daarom zijn er in VanIJburg uitnodigende ruimtes voor ontmoeting. Een woonkamer waar

bewoners samen kunnen eten, met een balkon. En een rustigere ruimte ernaast, om bijvoorbeeld te lezen. “We hopen dat mensen hier samenkomen voor een kopje koffie en om een praatje met elkaar te maken”, vertelt Michel.

Wonen met zorg in eigen wijk

Weer de trap op, naar de woningen voor mensen met een lichtere zorgvraag. “Zij wonen zelfstandig met thuis- of wijkzorg van Amstelring. Iemand komt bijvoorbeeld 's ochtends helpen met wassen en aankleden”, vertelt Michel. “En 's avonds met de medicijnen.” Opvallend veel toekomstige bewoners komen uit de buurt zelf. “IJburg trok ooit vooral jonge gezinnen”, weet Michel. “Die bewoners zijn ouder geworden en willen graag in hun eigen wijk blijven. Tot nu toe waren daarvoor weinig opties.” Tot de bouw van VanIJburg. “De belangstelling voor de woningen was enorm. Deze nieuwe woonzorglocatie speelt in op de groeiende behoefte aan wonen met zorg in de eigen wijk.”

Maatschappelijke winst telt

We stappen dapper verder omhoog. We staan op de bovenste verdieping, met een spectaculair uitzicht vanaf het gezamenlijke dakterras. Hier komen nog tien appartementen, gereserveerd voor mensen met een maatschappelijk beroep. “Hier wonen straks bijvoorbeeld een zorgmedewerker, een brandweerman, een politieagent en een huisarts in opleiding. Dat sluit goed aan bij de ambities van het fonds.”

De pensioenfondsen achter Apollo gaan namelijk niet alleen voor financieel rendement. “Maatschappelijke winst weegt net zo zwaar als financiële”, benadrukt Michel. “Wij investeren alleen in zorghuisvesting en zorgfaciliteiten. Investeringen waar mensen écht iets aan hebben.”

> “Maatschappelijke winst weegt net zo zwaar als financiële



Beeld: Sheryl Leysner

Over honderd jaar

Wie voor de lange termijn investeert, moet ook zo bouwen, vindt Michel (zie kader). Hij geeft toe dat zulke keuzes soms extra tijd, geld en moeite kosten. “Maar we bouwen voor de lange termijn. Dat hebben we in hechte samenwerking gedaan met architect Search, HevoFame, aannemer De Geus en andere partners. Over honderd jaar staat dit gebouw er nog, is mij verzekerd”, vertelt hij. Dan, lachend: “Dat ga ik wel controleren.”







Meer weten?
Vraag John Otten
E john.otten@hevo.nl
M +31 (0)6 22 76 25 83

RPM BIEDT GRIP EN ZEKERHEID

Bouwen zonder risico

VanIJburg is ontwikkeld volgens HEVO's Risicodragend Projectmanagement (RPM). Deze unieke contractvorm biedt opdrachtgevers zekerheid op prijs, planning en kwaliteit, gecombineerd met maximale grip op het proces. Zo worden risico's beheersbaar en blijft de focus op een succesvol eindresultaat.

Het huis van Elisabeth Otter-Knoll is een buurt op zich

VAN STRENGE HUISREGELS NAAR VRIJ WONEN

Elisabeth Otter-Knoll (1818-1900) liet niets aan het toeval over bij het huis dat haar naam draagt. Hoe laat de bewoonsters thuis moesten zijn, wat ze aten, wie er in het bestuur moest zitten: ze legde het allemaal tot in detail vast. Ruim honderd jaar later ziet het huis er anders uit. Bewoners bepalen nu zelf hoe ze leven, en ook mannen zijn er welkom.



Elisabeth vergaarde een aanzienlijke vermogen door erfenissen en zorgvuldig beheer van haar vermogen. Ze wilde iets doen voor vrouwen uit de deftige stand die buiten hun eigen schuld arm waren geraakt, vaak omdat ze weduwe waren geworden. Voor hen liet ze een hofje bouwen. De opening maakte zij zelf niet meer mee: in 1912 opende de Elisabeth Otter-Knoll Stichting haar deuren aan het Eikenplein in Amsterdam.

Sprong in de tijd

In Amsterdam-Buitenveldert, naast winkelcentrum Gelderlandplein en aan het Gijsbrecht van Aemstelpark, staat het huis waar de stichting sinds 1982 zit. In 2017 kreeg het huis een nieuw concept: 112 appartementen in de vrije sector bieden senioren volledig zelfstandig wonen, met een ruim servicepakket en thuiszorg binnen handbereik. De wachtlijst is al bijna twee jaar gesloten, omdat de wachttijd voor de grotere woningen opliep tot tien jaar.

Petra Donker is er al negen jaar directeur. “Hier komt voor mij alles samen”, vertelt ze. “Vooral de sociale kant is fantastisch. De mensen zijn zo leuk.” Haar kantoortje grenst aan de centrale hal en de deur staat altijd open. “Ik doe weleens drie uur over één mailtje, omdat er steeds mensen binnenlopen voor een praatje. Op maandagochtend pik ik van achter mijn bureau soms wat op van de mannengroep die samen de wereldproblematiek doorneemt.”

Regels loslaten, vrijheid winnen

De stichting koos een nieuwe koers: het uitgangspunt werd zelfstandigheid, ontmoeting en welzijn. Zorg komt er pas bij als dat echt nodig is en wordt verstrekt door de wijkverpleging. Daarbij hoorde ook: minder regeltjes. “Dat vroeg ook iets van de medewerkers”, vertelt Petra. “Vroeger werd koffie alleen geserveerd tussen tien en half twaalf, met een wachtwoord op het koffiezetapparaat.” Het kostte Petra jaren om dat eraf te krijgen, maar het beviel meteen. “Nu pakt iedereen de hele dag door zelf koffie, thee of chocolademelk. En de koffiehoek blijft gewoon netjes.”

EEN EXTRA VERDIEPING: BEWOOND BOUWEN

De Elisabeth Otter-Knoll Stichting breidde het gebouw uit met negen extra woningen. Het plan ontstond toen bleek dat het te renoveren dak ruimte bood voor een extra verdieping. Steeds meer mensen zoeken een plek waar zelfstandig wonen samengaat met verbondenheid, naar elkaar omzien en de zekerheid van een ondersteunende omgeving dichtbij. HevoFame was betrokken als adviseur met kennis van bouwkosten, juridische vraagstukken en ervaring uit vergelijkbare trajecten.

Petra's tip voor organisaties die ook zoiets overwegen: “Een bouwproject is intensief, zeker als bewoners tijdens de werkzaamheden in het gebouw blijven wonen. Besteed daarom aandacht aan hun beleving, informeer hen goed en organiseer momenten van ontmoeting en afleiding. Open communicatie en betrokkenheid maken een groot verschil. Kies voor partners die ervaring hebben met bouwen in een bewoonde situatie. Dan creëer je samen de beste omstandigheden om een project succesvol én prettig voor bewoners te laten verlopen.”

De regelarme aanpak zit inmiddels verweven in het hele huis. Omdat de stichting niet onder de gebruikelijke zorgwetgeving valt, hoeft niet elk risico met een regel te worden afgedekt. “Wij doen geen deuren op slot, hoeven geen strikte hygiëneregels te hebben en ook geen vaste eettijden voor iedereen.” De medewerkers zeggen ook niet gauw nee als bewoners met ideeën komen. “We denken graag mee, in plaats van meteen een grens te stellen. Ik denk dat die instelling bijdraagt aan een prettige sfeer, die ook onze medewerkers voelen en uitstralen.”

Een gemeenschap organiseert zichzelf

Veel activiteiten zijn dan ook ontstaan na initiatieven van bewoners. Petra: “Zo zijn er de Weekendwachters, een groep bewoners die zelf een weekendprogramma maakt. Dan is het namelijk wat stil in huis, zonder personeel. Verder zijn er bijvoorbeeld een knutselclub en repaircafé. Er is ook een appgroep voor burenhulp. De studenten organiseren op hun beurt een digitaal café.”

Het voormalig hoofd verzorging is nu zelf bewoner. “Hij levert zo’n waardevolle bijdrage aan de gemeenschap”, aldus Petra. “Hij woont hier al sinds 1982 en kent alle bewoners en hun verhalen. Vaak zelfs generaties terug. Zoveel historische kennis!” Ze noemt het een groot gemis als hij ooit wegvalt, al weet ze dat dat een keer zal gebeuren. “Niet in mijn tijd, hoop ik.”

Studenten als goede buren

Dertien studenten, deels medisch, wonen in het huis in ruil voor een lage huur. Zij doen ’s nachts de alarmopvolging. “Niet als zorgverlener”, benadrukt Petra, “maar als goede buur. Ze moeten binnen tien minuten reageren en samen met de bewoner kijken wat er aan de hand is. Bij twijfel bellen ze de huisartsenpost of 112. Een van de studenten vertrouwde het eens niet toen een bewoner zelf zei dat het wel ging. De student belde toch een ambulance en redde daarmee een leven.”

Minder eenzaam, minder zorg

Eenzaamheid ziet Petra als het grootste probleem voor de meeste ouderen. “Hier drinken bewoners samen koffie, gaan naar concerten, filmavonden, een museum of restaurant”, vertelt zij. “Een zorgzame leefomgeving ontstaat niet alleen door professionele ondersteuning, maar vooral doordat mensen elkaar kennen en vertrouwen. Ze kunnen elkaar dagelijks ontmoeten en merken het als iemand even minder goed in zijn vel zit. Daardoor ontstaat vanzelf een cultuur waarin bewoners naar elkaar omzien. Niet omdat het moet, maar omdat ze onderdeel zijn van dezelfde gemeenschap.”

Dat werkt het beste als mensen op tijd verhuizen, benadrukt ze. “Als bewoners elkaar leren kennen vóór zij een grotere zorgvraag krijgen, ontstaan er echte relaties. Daardoor blijven zij in de ogen van hun buren gewoon de buurman of buurvrouw die erbij hoort, ook als die op een gegeven moment zorg nodig heeft.” Bewoners die weinig contact hebben worden niet gedwongen om mee te doen, maar wel actief uitgenodigd. De stichting zet daarnaast in op een vitale instroom, door soms voorrang te geven aan mensen die actief willen en kunnen bijdragen aan de gemeenschap.

Volgens Petra hebben de bewoners merkbaar minder professionele zorg nodig. “Ik ben ervan overtuigd dat dat komt doordat zij gelukkiger en minder eenzaam zijn. Ik zie ons huis als verbeterde woonvorm van het oude verzorgingshuis, waar bewoners met behoud van eigen regie langer zelfstandig kunnen blijven wonen.”

> “Ik ben ervan overtuigd dat gelukkige bewoners minder zorg nodig hebben





Meer weten?
Vraag Berné Vulkers
E berne.vulkers@hevo.nl
M +31 (0)6 53 80 00 88

Wat vraagt geriatrische revalidatiezorg van vastgoed?

VASTGOED VOOR GRZ: ONZE VISIE

Een gebroken heup of een hersenbloeding: voor kwetsbare ouderen kan het leven van het ene op het andere moment veranderen. Voor zij daarna weer naar huis kunnen, krijgen ze vaak eerst geriatrische revalidatiezorg (GRZ): tijdelijk intensief revalideren.

Wat vraagt die zorgvorm van een locatie? Een gebouw staat er decennia, terwijl de zorg volop verandert. Zorgorganisaties die nu bouwen, moeten dus ver vooruitkijken. Daarbij staat één vraag centraal: blijft GRZ een aparte kliniek, of wordt het onderdeel van een breder geheel? Onze collega's Karen Langevoort en Nico Schokker nemen je mee in de vragen die daarbij spelen. En in een mogelijke oplossingsrichting.

Zorgorganisaties die met GRZ te maken hebben, stellen zichzelf vaak dezelfde vragen. Hoe organiseren we deze zorg op een manier die past bij onze identiteit? Waar staat dit zorgproduct over tien jaar? En wat vraagt dat van ons vastgoed? Karen en Nico herkennen een aantal terugkerende thema's.

Toekomstbestendigheid

Het eerste thema gaat over de toekomst van het product GRZ zelf. Landelijk is er een sterke beweging naar meer ambulante zorg: revalideren gebeurt steeds vaker thuis. Voor veel cliënten is dat goed nieuws. Maar het betekent ook dat wie nu bouwt, niet zeker weet of het gebouw over tien jaar nog voldoende wordt benut.

Daarnaast speelt er een ethische vraag. In de Nederlandse zorgsector is behandelen vaak gericht op herstellen: als iets stuk is, proberen we het te repareren. Maar wat betekent behandelen op hoge leeftijd, zeker wanneer herstel onzeker is of de belasting van een ingreep groot? Bij een gebroken heup wordt bijvoorbeeld soms afgewogen of een operatie nog passend is, of dat comfort en pijnbestrijding voorop moeten staan. Dat vraagt om een zorgvuldig gesprek over wat de cliënt zelf wil, wat medisch haalbaar is en wat kwaliteit van leven in die situatie betekent.

Neem bijvoorbeeld een cliënt met gevorderde dementie die zijn heup breekt. Hij wordt geopereerd, raakt daarna volledig de weg kwijt en moet vervolgens revalideren. Hij had een niet-reanimerenafspraak, maar een gebroken heup is geen hartstilstand. Juist in zulke situaties is de afweging lastig.

Bovendien verandert de doelgroep. Behalve de 'klassieke' revalidant na bijvoorbeeld een heupoperatie, zien organisaties steeds vaker cliënten met (ver)gevorderde dementie of psychiatrische problematiek. Zij hebben vaak meer dagstructuur en begeleiding nodig, en soms een beschermde omgeving. Dat vraagt om een andere aanpak en stelt ook andere eisen aan het gebouw.



> Goed GRZ-vastgoed ondersteunt de hele dag functioneren, zelfstandigheid en vertrouwen

apart, of als onderdeel van een bredere organisatie? Kies je voor volledige integratie, heeft dat allereerst gevolgen voor de medewerkers. Behandelaren hebben in hun gebouw en team vaak een vaste plek, hun eigen 'habitat'. Bij integratie delen meer functies dezelfde ruimtes, waardoor die vaste plek verdwijnt. Voor sommigen voelt dat als bevrijding, voor anderen als het kwijtraken van houvast. In een sector waar personeel schaars is, verdient dat aandacht.

Diezelfde keuze heeft invloed op de uitstraling van je locatie. Breng je GRZ onder bij een verpleeghuis, dan revalideren cliënten 'in een verpleeghuis'. En daar hebben veel mensen een ander beeld bij dan bij een revalidatiecentrum, ook al is het zorgaanbod soms nauwelijks te onderscheiden. Ook de positionering van je organisatie vraagt dus om een bewuste afweging.

De financiële kant

GRZ is voor veel zorgorganisaties financieel kwetsbaar. Dat heeft meerdere oorzaken. De personele en behandelinzet is relatief hoog, de instroom is lastig voorspelbaar en de bezetting fluctueert. Daarnaast bewegen de tarieven maar beperkt mee met de feitelijke zorgzwaarte, terwijl de vaste kosten van klinische infrastructuur doorlopen. Bovendien speelt schaal een rol. Voor GRZ heb je een vast team van behandelaren en bijbehorende voorzieningen nodig, ongeacht het aantal cliënten. Bij een klein aantal plekken drukken die vaste kosten zwaar op de exploitatie.

Organisatie en medewerkers

Ondanks die financiële kwetsbaarheid blijven veel organisaties GRZ aanbieden. De behandelaren die ervoor nodig zijn, zoals fysiotherapeuten en logopedisten, zijn vaak ook onmisbaar in de rest van de organisatie. Het maakt verschil hoe een organisatie die behandelaren administratief onderbrengt: vormen zij een apart team of horen zij bij een breder team dat ook elders wordt ingezet? Die keuze heeft invloed op de exploitatie van GRZ.

Dat laatste aspect raakt aan de centrale visievraag: organiseer je GRZ als zorgvorm anders dan bij woonvormen waar mensen langere tijd wonen en zorg krijgen. Cliënten verblijven er meestal maar een paar weken. Vaak hebben zij net iets ingrijpends meegemaakt, zoals een val, operatie of beroerte. Daardoor is hun aandacht vooral gericht op herstellen en weer vertrouwen krijgen in wat zij zelf kunnen. Sociale activiteiten zijn dan niet altijd het eerste waar zij behoefte aan hebben. Maar de buurt en het gebouw spelen bij GRZ wél een belangrijke rol: ze kunnen helpen om stap voor stap weer te oefenen met het dagelijkse leven.

Goede huisvesting is dan ook meer dan een plek voor dat ene uur behandeling per dag. Een goed gebouw nodigt binnen én buiten de hele dag uit om te oefenen. Zo krijgen cliënten hun zelfstandigheid en vertrouwen terug. Denk aan een bezoek aan een winkel, een wandeling door de wijk of een rit met het openbaar vervoer. Of aan een cliënt die zelf koffie zet in de gemeenschappelijke huiskamer, in de studio oefent met dagelijkse handelingen, of wiens partner komt logeren om samen de nacht te oefenen.

Soms is juist beschutting nodig. Zo zijn er zorgorganisaties met een oefenrestaurant in een apart deel van het gebouw. Mensen die na een hersenbloeding opnieuw moeten leren eten, konden daar in alle rust oefenen.

Het expertisecentrum

Vanuit onze kennis van zorgvastgoed zien we een mogelijke richting. Is de schaal van GRZ beperkt? Organiseer het dan niet als losse voorziening, maar als onderdeel van een breder expertisecentrum. Onder die paraplu komen verschillende vormen van zorg samen, zoals GRZ, observatieplekken, eerstelijnsverblijf (ELV) hoog complex en een hospice. Zo ontstaat één herkenbare plek waar kennis, behandeling en ondersteuning bij elkaar komen.

Deze aanpak helpt om meerdere vraagstukken tegelijk te beantwoorden. Financieel ontstaat meer ruimte doordat een bredere schaal en doelgroep zorgen voor een sterkere bedrijfsvoering en een beter benut gebouw. Zo kan een plek die tijdelijk niet nodig is voor de ene doelgroep, worden ingezet voor een andere, bijvoorbeeld als observatieplek. Sommige organisaties werken met zogenoemde ‘white label bedden’: bedden die niet vastzitten aan één doelgroep. Staat er één leeg, dan kan een cliënt uit een andere doelgroep er terecht, bijvoorbeeld voor tijdelijke ondersteuning.

Die observatieplekken helpen bovendien bij de ethische afweging: ze bieden ruimte om eerst zorgvuldig te kijken wat iemand nodig heeft, voordat een keuze wordt gemaakt over wel of niet ingrijpend behandelen.

Ook het vastgoed krijgt daarmee meer betekenis. Je kunt ruimtes breder inzetten, bijvoorbeeld voor beweegactiviteiten, ontmoeting of activiteiten in de buurt. Tegelijk verandert de uitstraling van de locatie: een expertisecentrum klinkt voor veel mensen toegankelijker en positiever dan een verpleeghuis. Het roept eerder het beeld op van een plek waar mensen tijdelijk terechtkunnen voor herstel, advies en ondersteuning. Voor medewerkers kan zo’n omgeving bovendien aantrekkelijk zijn, omdat verschillende zorgvormen, kennisuitwisseling, scholing en triage er samenkomen.

Ieder een eigen paraplu

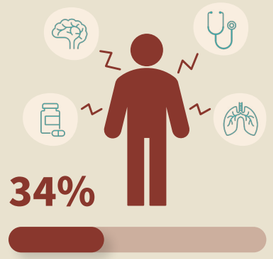
Hoe die bredere paraplu eruitziet, verschilt per organisatie. De identiteit van de organisatie, de doelgroep en de plek bepalen waar het accent komt te liggen. Dicht bij een ziekenhuis ligt de nadruk misschien op hooggespecialiseerde behandelzorg. Midden in de wijk past mogelijk juist een expertisecentrum dat sterker is verbonden met de omgeving en ruimte biedt aan kortdurend verblijf, herstel en ondersteuning.

Dit is geen kant-en-klare oplossing, maar een manier om naar geschikte huisvesting te kijken. Veel opdrachtgevers zijn met dezelfde vragen bezig. Juist daarom verkennen we dit onderwerp graag samen met hen verder.

De cijfers achter GRZ

- 21,1% van de Nederlanders is 65-plus (dat zijn 3,8 miljoen mensen) (CBS).
- Omdat mensen steeds ouder worden, groeit vooral het aantal 80-plussers snel (CBS).
- 34% van de Nederlanders heeft meerdere aandoeningen tegelijk (multimorbiditeit). Bij 75-plussers geldt dat voor bijna de helft (VZinfo).







Bewoners van Olympia over buren, bakjes koffie en borrels

AANBELLEN BIJ OLYMPIA

Of een woonconcept echt werkt, ontdek je niet achter je bureau. Dat weten de bewoners zelf het beste. Dus bellen we aan bij Olympia in Hillegom. Bij mevrouw Van der Weijden, die er als eerste kwam wonen. En bij Joke en Peter Louter, bij wie half het gebouw over de vloer komt. Hoe ervaren zij het leven in Olympia?



OLYMPIA: EEN MIX VAN BEWONERS

Appartementencomplex Olympia telt 39 levensloopbestendige driekamerappartementen voor 55-plussers. Daarvan zijn er maximaal 22 bestemd voor mensen met een intensieve, langdurige zorgvraag. Zij ontvangen zorg van zorgorganisatie Marente. In de overige woningen wonen mensen zonder zorgvraag. Zo ontstaat een mix van bewoners met en zonder zorgvraag die naar elkaar omzien en samen oud kunnen worden.

Ontmoeting is in het ontwerp ingebouwd. Op de begane grond ligt de buurtkamer: een gemeenschappelijke ruimte voor de hele buurt met een groot terras aan het park. Elke verdieping heeft daarnaast een eigen huiskamer. HevoFame ontwikkelde en ontwierp Olympia in opdracht van woningcorporatie Stek en samen met Marente.



Mevrouw Van der Weijden

Mevrouw Van der Weijden (94) woont vanaf haar tiende in Hillegom. Ze werkte op kantoor bij een bloembollenexporteur, kreeg drie zonen en deed jarenlang vrijwilligerswerk in het dorp. Bij een val brak ze haar heup. Na de revalidatie verhuisde ze naar Olympia. Zij ontvangt het ‘volledig pakket thuis’ (vpt): zorg en ondersteuning aan huis voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz).



Peter Louter

Peter Louter (73) en zijn vrouw Joke zijn geboren en getogen Hillegommers. Peter werkte zo’n dertig jaar bij Shell als bedrijfsleider van tankstations, Joke zat in de bollenadministratie en werkte later ook bij Shell. Ze woonden in een flat drie straten verderop. Maar toen er een appartement in Olympia vrijkwam, snelden ze er meteen naartoe. Inmiddels kent het echtpaar zo’n beetje iedereen in het gebouw.

“Ja, ik woon hier met plezier”, vertelt mevrouw Van der Weijden. “Ik had hiervoor een huis met een trap. Dat ging niet meer. Nu is alles gelijkvloers. Dat is wel heel fijn.” Na haar heupbreuk kan ze niet meer zonder rollator. Elke dag komt de zorg bij haar thuis: zij helpen haar met douchen, het ontbijt, de warme maaltijd, 's avonds omkleden voor de nacht. En, als de tijd het toelaat: een gezellig praatje.

Toch voelt haar leven niet overgenomen. “Ik heb nog genoeg zelfstandigheid. Het is mooi dat ze me waar nodig helpen, maar verder laten ze me los”, licht ze toe. Ze is blij dat ze in haar eigen buurt kon blijven. “Ik woonde hier vroeger vlakbij. Dus wat wil ik nog meer?”

Oude vertrouwde buurt

Dat oude vertrouwde buurtje leverde haar meteen een voorsprong op. Toen ze de sleutel kreeg, was het gebouw nog leeg en stil. Maar al snel trof zij bekenden: zeker tien buren kende ze al uit het dorp. “We maken altijd een praatje als we elkaar tegenkomen. Dat is gewoon heel fijn.” Op dinsdag gymt ze in de buurtkamer met haar clubje, op woensdagochtend drinkt ze er koffie met haar buren.

Gek op mensen

Wie de koffie schenkt? Dat zijn Joke en Peter Louter. “Ik ben gek op mensen”, vertelt Joke. “Ik vind het heel leuk om dingen voor ze te doen.” Verreweg de meeste bewoners van Olympia zijn alleenstaand. “Wij helpen ze graag”, vult haar echtgenoot Peter aan. “Ook om te voorkomen dat ze eenzaam worden.”

Dus leggen Joke en Peter keer op keer uit hoe de inductiekookplaat werkt. Ze plakken duidelijke stickers bij knopjes en schuiven aan bij wie gezelschap nodig heeft. Veel bewoners weten het echtpaar dan ook te vinden. “In de eerste maanden stonden er dagelijks wel vijf, zes bewoners aan de deur”, herinnert Peter zich. Voor een vraag, een klusje of gewoon een praatje.

Met koek erbij

Het begon allemaal met een kerstborrel. “Ik gooide de uitnodiging bij iedereen in de bus”, aldus Joke. Het werd een groot succes. Zelfs mensen die er nog niet woonden, kwamen alvast kennismaken. Daarna volgden een nieuwjaarsborrel, een soepavond en een lunch. En elke woensdag van tien tot twaalf: koffie in de buurtkamer, voor een euro per persoon, met koek erbij. Zo'n 25 bewoners schuiven wekelijks aan.

Hoeveel de wekelijkse koffie betekent, merken Joke en Peter aan alles. “Het wordt zo gewaardeerd”, vertelt Joke. “Peter en ik staan van april tot september op de camping. De bewoners waren in paniek: betekent dat dat de koffieochtend niet doorgaat? Ik zei: ‘Geen zorgen, ik kom ervoor terug.’” Peter ziet het net zo. “Als de koffie wordt afgeschaft, gaan ze met hun rollator demonstreren op de A12”, zegt hij lachend. Zelf geniet hij intussen net zo goed. Aan de mannentafel, waar het over auto's gaat en hij de jongste is. “Het is gewoon een gezellig clubje. Daar geniet ik zo van.”

Ingericht op ontmoeting

De bewoners zijn te spreken over de woningen. Mevrouw Van der Weijden is blij met het gelijkvloerse wonen en het uitzicht. Joke en Peter merken het verschil vooral in wooncomfort. “Met 33 graden buiten moet je hier in huis soms je sokken aantrekken”, vertelt Peter. “En we betalen veel minder aan energie. Het is eigenlijk ongelooflijk hoe weinig we gebruiken.”

Dat bewoners naar elkaar omzien, is in Olympia geen toeval. Het gebouw is er bewust op ingericht. In de 39 appartementen wonen mensen die hulp nodig hebben én mensen die hulp kunnen bieden. De buurtkamer beneden en de huiskamers op elke verdieping moeten de ontmoeting verder op gang brengen.







Lastig te organiseren

Toch loopt niet alles op rolletjes. Juist de plek die voor ontmoeting bedoeld is, blijkt lastig te organiseren. Mevrouw Van der Weijden ziet de buurtkamer door de week vooral op slot zitten. “Hij staat heel vaak leeg. Zonde”, benadrukt ze. Wat haar betreft was er vaker koffie. “Wat willen mensen? Met elkaar praten, gezellig samen zijn. Een bakje koffie of een borreltje drinken.”

Joke beheert als vrijwilliger de sleutel en loopt tegen de andere kant van hetzelfde probleem aan. “Het is best een gedoe om die buurtkamer te krijgen”, vertelt zij. Hij is bovendien ingericht op zo'n twintig personen. “Bij de lunch die ik voor bewoners organiseerde, kwamen er 38. Ik had gewoon tafels tekort.” Omdat de gemeente meebetaalde aan de ruimte, moet voor activiteiten officieel zelfs de hele wijk worden uitgenodigd. “Maar dan kunnen onze eigen mensen er niet meer bij.”

Een goed plekje

Als we na deze gesprekken de balans opmaken, is de conclusie helder. De woning moet op orde zijn: gelijkvloers, comfortabel, betaalbaar. Maar woonplezier hangt voor een groot deel ook af van de mensen om je heen. Van buren die je kent, van iemand die even vraagt hoe het gaat, van samen koffie drinken of elkaar helpen als dat nodig is. De stenen en het ontwerp scheppen de voorwaarden, maar de bewoners geven er betekenis aan. Of, zoals Peter het zegt: “De mensen maken het leven leuk.” Mevrouw Van der Weijden vat het nuchter samen: “Het is een goed plekje om te wonen.” Peter zegt het nog korter: “Ik ga hier nooit meer weg.”



Meer weten?
Vraag Nico Schokker
E nico.schokker@hevo.nl
M +31 (0)6 10 16 47 62

Stille revolutie bij het levendige Berghorst

MINDER REGELS, MEER VERTROUWEN

Bij woonzorglocatie Berghorst is een stille revolutie gaande. Het gebouw wordt compleet verbouwd en de grenzen tussen wonen, zorg, welzijn en buurtleven vervagen. Ouderen met verschillende zorgbehoeften en studenten wonen straks door elkaar heen, wijkbewoners lopen in en uit. Zorg is er, maar staat niet op de voorgrond.



BERGHORST: BESCHUT EN BESCHERMD WONEN MET STUDENTEN

Berghorst is een locatie van zorgorganisatie Atlant in de Apeldoornse wijk De Maten. Het gebouw dateert uit 1992 en wordt ingrijpend verbouwd. Na de verbouwing, die in 2027 klaar is, biedt Berghorst plek aan 68 bewoners en 6 studenten, verdeeld over 4 woonverdiepingen. De begane grond wordt een ontmoetingsplek voor bewoners en de buurt. Het nieuwe concept biedt 2 woonvormen: beschut wonen (voor mensen met een lichamelijke of lichte mentale ondersteuningsvraag) en beschermd wonen (voor mensen die door dementie of andere aandoeningen intensieve begeleiding nodig hebben).

Atlant werkt samen met HevoFame bij de ontwikkeling van het nieuwe concept voor Berghorst. HevoFame begeleidde Atlant bij het verkennen van scenario's voor Berghorst en het ontwikkelen van de visie op de woongemeenschap. Daarna verzorgde HevoFame de planontwikkeling, het bouwmanagement en de architectuur.

Jessica van Emous, manager wonen, zorg en welzijn bij Berghorst, omschrijft het treffend: “Het is een georganiseerde chaos.” Ze lacht als ze het zegt, maar het is geen grap. Het beschrijft precies wat Berghorst wil zijn: een plek waar het gewone leven zijn gang gaat, ook als dat wat rommelig is. Waar niet alles vastligt en ruimte is om het anders te doen.

Dit is onze toko

Harry van Ee is lid van de cliëntenraad. Zijn schoonmoeder woont nu op Berghorst en was er vóór die tijd ook vrijwilliger. “Vrijwilligers, medewerkers en bewoners voelen zich erg betrokken bij Berghorst”, zegt hij. “En verantwoordelijk. Want dit is onze toko en die moeten we draaiende houden.” Jessica geeft een voorbeeld: “Laatst was een medewerker van onze keuken ziek. Toen stonden bewoners zelf de salades te maken en uit te delen. Ook Harry’s 96-jarige schoonmoeder.”

Studenten worden buren

Straks wonen er op drie van de vier verdiepingen studenten. Ze betalen een kleine bijdrage voor gas, water en licht en leveren dertig uur dienstverlening per maand. Welke opleiding ze volgen, maakt niet uit. Met één uitzondering: het mag geen zorgopleiding zijn. Dat klinkt tegenstrijdig voor een zorglocatie. Jessica legt uit waarom: “We doen dat bewust, juist om een diverse mix van bewoners te krijgen. Bovendien willen we voorkomen dat een verpleegkundige in opleiding zorgtaken

overneemt. De studenten zijn er als buren, als mensen die meedoen aan het gewone leven."

Harry ziet het al helemaal voor zich: "We brengen jong en oud samen. Dat versterkt elkaar." Hij bezocht een vergelijkbaar project bij Humanitas in Deventer en zag hoe een oudere man kindjes van een kinderopvang uit de wijk liet meerijden op zijn scootmobiel. "Die interactie en dynamiek willen we bij Berghorst ook."

> "We brengen jong en oud samen. Dat versterkt elkaar

De buurt komt naar binnen

Er komen bij Berghorst grote veranderingen aan, maar Jessica en Harry maken zich weinig zorgen over hoe dat zal uitpakken. "De veranderingen liggen in het verlengde van hoe we het hier nu al doen", legt Jessica uit. Toch is er nog werk aan de winkel. Zolang het gebouw nog aanvoelt en oogt als een traditioneel verzorgingshuis, zullen nieuwe bewoners niet vanzelf voor Berghorst kiezen. Daarom verdwijnt bijvoorbeeld de balie, wordt het restaurant een grand café en krijgt de receptioniste de rol van gastvrouw. Op de begane grond komen commerciële voorzieningen, zoals een fysiotherapiepraktijk of een kinderdagopvang, waardoor ook mensen uit de wijk het gebouw binnenkomen.

Berghorst wordt zo onderdeel van de wijk en de buurt komt letterlijk naar binnen. Buurtbewoners die binnenlopen voor koffie of een maaltijd, worden vanzelf bekende gezichten. Uit bekendheid groeit betrokkenheid. En uit betrokkenheid ontstaan buren die op elkaar letten en vrijwilligers. Precies wat Berghorst voor ogen heeft.

Minder regels, meer vertrouwen

Hoe creëer je een hechte woongemeenschap die midden in de maatschappij staat? "Dat vraagt om begrip en vertrouwen van alle betrokkenen", zegt Jessica. "En dat is niet altijd makkelijk." Ze geeft voorbeelden: "Bewoners met dementie die soms geagiteerd raken en gaan roepen, of bezoekers die hun scootmobiel lukraak parkeren of na een pilsje luidruchtig zijn. Dat soort praktische dingetjes", voegt ze nuchter toe. "Het zijn geen grote drama's, maar het vraagt wel iets van iedereen: begrip voor elkaars gedrag en de bereidheid om het samen op te lossen. Net als overal eigenlijk."

Een georganiseerde chaos betekent voor Jessica deels slim inrichten en deels loslaten. Dat laatste is soms ongemakkelijk. "Neem het voorbeeld van alcohol", zegt zij. "Het kan gebeuren dat een bewoner een avond te veel drinkt. Hoe gaan we daarmee om? En wat doen we als de familie wil dat de bewoner geen alcohol mag? Tegelijk kan juist dat moment voor deze bewoner waardevol zijn, omdat hij ervan geniet en zich even onderdeel voelt van het gewone leven. Juist daarom willen we niet alles dichtregelen. Dat zijn afwegingen die we als team elke keer opnieuw moeten maken."

Niet te veel regels, de dingen op hun beloop laten: diezelfde wijsheid passen ze straks toe op de komst van de studenten. Harry verwacht dat het best wel eens mis zal gaan: "Een student die dronken thuiskomt, een oudere buurman die de tv keihard heeft staan terwijl de student moet studeren. Kunnen ze dat samen oplossen?" Hij maakt zich er vooralsnog geen zorgen om. "Dat moet uit de praktijk blijken." Harry citeert een wijsheid van zijn moeder: "De mens lijdt het meest door het lijden dat hij vreest." Zijn advies voor de komst van de studenten: laat het maar gewoon ontstaan.

Het geheim van Berghorst

Die open houding vol vertrouwen lijkt het geheim te zijn van Berghorst. Jessica: "De basis is: openheid, onderling vertrouwen en ruimte om fouten te maken. We hebben mede daardoor een sterk en hecht team dat het leuk heeft met elkaar. Kortdurend verzuim? Dat ken ik bijna niet. Het ziekteverzuim schommelt rond de 1 procent. Is een collega afwezig, dan springt een ander meestal bij. Valt er toch een dienst uit, dan zetten we samen de schouders eronder, vaak met de bewoners."

De cultuur van vertrouwen komt ook van bovenaf. Het bestuur van Atlant omarmt de beweging van zorg naar gewoon leven en geeft medewerkers de ruimte om dit concept goed uit te voeren. "Ze vertrouwen op het vakmanschap van onze mensen", zegt Jessica. "Dat maakt het verschil."

De open blik geldt ook voor grotere beleidskeuzes. Zo legt Berghorst zich bewust niet vast op één zorgspecialisme. Er komen nu drie verdiepingen voor somatische zorg en één voor mensen met dementie, maar dat kan in de toekomst verschuiven. "We willen de vrijheid houden om te bieden wat de maatschappij nodig heeft", zegt Jessica. "Als we ons nu vastpinnen op bepaalde doelgroepen, wordt dat lastig."

Berghorst over drie jaar

Wat is hun droom voor Berghorst over drie jaar? "Dat Atlant als zorgorganisatie niet meer op de voorgrond staat", aldus Jessica. "Dat Berghorst gewoon een woongemeenschap is, onderdeel van de buurt." Ze hoopt dat nieuwe bewoners zeggen: "Ik ga verhuizen naar de Gijsbrechtgaarde." En niet: "Ik ga naar een verzorgingshuis." Harry vult aan: "Het mooiste is als bewoners voelen: 'Dit is mijn thuis, dit zijn de mensen met wie ik samenleef. En ik doe ertoe.'"









Meer weten?
Vraag Monique Tetteroo
E monique.tetteroo@hevo.nl
M +31 (0)6 12 50 40 76

Den Nul brengt eigenaarschap in de praktijk

VERTROUWEN ALS BOUWSTEEN

De school gesloten, geen café meer. De leefbaarheid dreigde weg te zakken in Den Nul, een dorp in de gemeente Olst-Wijhe. Wethouder Marcel Blind en Herman Westerhuis, trekker van de werkgroep Buurthuus & Wonen, vertellen samen met projectleider Honny de Gucht hoe het dorp het heft in eigen hand nam voor een nieuw buurthuis én meer woningen.



> Als inwoners zelf iets voor elkaar boksen, voelen zij: dit is van ons

Herman Westerhuis en Marcel Blind

Wat gebeurt er met een dorp als de school en het café verdwijnen?

Herman: “Je mist allereerst een belangrijke ontmoetingsplek. Maar wat volgens mij nog meer pijn deed, is het effect op de identiteit en de uitstraling van het dorp. Een school is daarvoor ontzettend belangrijk. En doordat de horecagelegenheid sloot, werd het belang van het buurthuis des te groter.”

Marcel: “De leefbaarheid kreeg een behoorlijke tik. Een school zorgt net als de kroeg en de winkels voor levendigheid in het dorp. Als die verdwijnen komt de levendigheid en daarmee de leefbaarheid onder druk te staan.”

Waarom werd het buurthuis daardoor zo onmisbaar?

Marcel: “Als je geen laagdrempelige, gezamenlijke plek hebt, gaan mensen individueler leven. Dan ontbreekt ook de sociale controle. Door een centrale ontmoetingsplek wordt er meer gepraat met elkaar, van jong tot oud.”

Herman: “Het buurthuis zat al sinds eind jaren zeventig in hetzelfde gebouw als de school. In al die tijd is dat enthousiast gerund door mensen uit het dorp. Er is dus een langjarige verbinding tussen het buurthuis, de school en de gemeenschap. Denk aan seniorengymnastiek, samen voetbal kijken en de kaartclub.”

Hoe is dit project ontstaan?

Herman: “Toen bleek dat er ook woningen mogelijk waren op het terrein van het oude schoolgebouw, hebben we twee bestaande werkgroepen samengevoegd tot de werkgroep Buurthuus & Wonen. Ik werd trekker, met mandaat van zowel het bestuur van het buurthuis als van dorpsbelangenvereniging Plaatselijk Belang. We hebben een memo met onze wensen en ideeën aan de gemeente gestuurd.”

Marcel: “Zo'n memo lezen wij als een duidelijk verzoek vanuit de samenleving: laat ons het zelf doen. We vinden participatie belangrijk en investeren daar al tien jaar stevig in. Als gemeente zien we dit initiatief als kansrijk, juist omdat het uit het dorp zelf komt. Tegelijkertijd speelt ook in Den Nul de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Daarom kijken we meteen hoe we wonen, zorg en welzijn in het plan kunnen verbinden. Denk aan bredere voordeuren, zodat straks ook een scootmobiel naar binnen kan.”

Honny: “Ik ben projectleider bij de gemeente en werk aan uiteenlopende projecten, van

EEN BUURTHUIS EN WONINGEN VOOR DE TOEKOMST

Op de plek van de voormalige Holsthoekschool in Den Nul werken de gemeente en werkgroep Buurthuus & Wonen aan een plan voor woningbouw en een toekomstbestendig buurthuis. Aanleiding was het verdwijnen van de basisschool en de horecagelegenheid, waardoor de leefbaarheid van het dorp onder druk kwam.

HevoFame begeleidde de planontwikkeling en werkte met de gemeente en de werkgroep twee varianten uit: behoud en verduurzaming van het buurthuis met circa 19 woningen, of sloop en nieuwbouw met circa 28 woningen. HevoFame bracht de ruimtelijke, programmatische en financiële gevolgen in beeld en ondersteunde de inwonersavond. Inwoners kozen voor behoud en verduurzaming; het college nam deze voorkeur over. De gemeenteraad neemt het definitieve besluit. Het programma omvat ook zorggeschikte woningen.

woningbouw en infra tot netcongestie. Maar dit project in Den Nul springt er voor mij echt uit. Eerst zag ik het vooral als vastgoedproject. Tijdens de inwonersavond, met zo'n honderd dorpsbewoners in de zaal, zag ik pas goed wat het project losmaakt. Dit gaat veel verder dan bouwen; het gaat over hoe mensen in het dorp samenleven."

Hoe groot is de rol van het dorp bij dit project?

Marcel: "Wij vonden het belangrijk om te durven vertrouwen op onze inwoners. Hoe spannend we het ook vonden, we zeiden tegen hen: ga het maar regelen. Tot op zekere hoogte natuurlijk, want als gemeente schetsen we kaders en bieden ondersteuning. Maar als inwoners zelf iets voor elkaar boksen, voelen zij: dit is van ons, hier gaan wij voor. Dat is echt eigenaarschap. En dat levert sterke, door de gemeenschap gedragen plannen op."

Honny: "Dat vertrouwen moet wel wederzijds zijn. De werkgroep speelde daarin een belangrijke rol, want mede door hun bemiddeling durfde het dorp ook te vertrouwen op de gemeente."

Herman: "De mensen maken het succes. Er zit veel meer energie in zo'n dorp dan je op voorhand zou denken. Het is een kwestie van die energie mobiliseren."

Wat vraagt dit traject van jullie?

Marcel: "Dit traject past bij onze visie op wonen: niet vóór inwoners denken, maar sámen met hen bouwen. We omarmen initiatief vanuit de samenleving. Dit project is extra bijzonder, omdat we het deels uit handen geven. Dat vraagt om lef, durven loslaten en vertrouwen. Dat maakt ons als college ook kwetsbaar, maar dat is het waard. Het college en de gemeenteraad denken hier gelukkig op hoofdlijnen hetzelfde over. Ik vertel mijn medebestuurders dan ook: durf los te laten. Er zit energie in het dorp, we hebben een mooie groep inwoners. Vertrouw erop dat zij het oppakken."

Herman: "Wij stellen ons als werkgroep bewust neutraal op als intermediair tussen het buurthuis, Plaatselijk Belang, inwoners en gemeente. Wij wilden vooral dat het dorp in het project gelooft. We hebben een nieuwsbrief voor inwoners gemaakt en daar staat bijvoorbeeld altijd een stukje van Marcel in. Zo houd je mensen op de hoogte, dat geeft ze vertrouwen. We zagen inwoners steeds enthousiaster worden."

Wat hoop je hier over tien jaar te zien?

Herman: "Dat de sociale cohesie in Den Nul is blijven bestaan. Dat het nog steeds een aantrekkelijk dorp is, met betrokken inwoners. En dat er een goede basis ligt voor nieuwe generaties om op voort te bouwen."

Honny: "Wat begon als vastgoedproject bracht een heel dorp op de been. Er zijn al zo veel mooie initiatieven en ideeën: een kookclub, een spelavond, een buurtbieb. Kun je nagaan waarmee het dorp ons de komende jaren nog gaat verrassen."

Marcel: "Dit project is tot nu toe echt een schoolvoorbeeld van hoe het zou moeten. Dat zit hem vooral in de mensen die in dit dorp rondlopen: de juiste combinatie van kennis, netwerk en doorzettingsvermogen. Dat zie je niet overal. Ik hoop dat we als gemeente leren hoe we dat elders net zo goed voor elkaar krijgen."





Meer weten?
Vraag Jessica Wierenga-Admiraal
E jessica.wierenga-admiraal@hevo.nl
M +31 (0)6 10 07 02 87



Karen en Wendy delen hun observaties

DE ZOEKTOCHT NAAR SAMEN LEVEN

Wie vandaag de dag woonzorglocaties bezoekt, ziet overal dezelfde zoektocht. Zorgorganisaties willen af van het traditionele verpleeghuis, woningcorporaties zoeken woonvormen die ontmoeting stimuleren, gemeenten investeren in sociale samenhang. Toch blijkt samen leven lastiger te organiseren dan samen wonen. Niet omdat de wil ontbreekt, maar omdat oude patronen hardnekkig zijn.

Onze collega's Karen Langevoort, senior adviseur woonzorg, en Wendy Ottervanger, concept-ontwikkelaar wonen met zorg, begeleiden organisaties bij de zoektocht naar toekomstbestendige woonvormen. Daarbij vallen hun steeds dezelfde patronen op. Wat is er nodig om écht samen te leven?

1. Een ontmoetingsruimte creëert nog geen ontmoeting

Vrijwel ieder nieuw woonzorgconcept heeft een gezamenlijke ruimte: een huiskamer, buurtplein of gasterij. Logisch, want ontmoeting is een belangrijke bouwsteen voor welzijn. Toch worden deze ruimtes lang niet altijd gebruikt. Terwijl andere locaties, met veel minder faciliteiten, soms juist bruisen van de activiteit.

Mensen maken het verschil: een betrokken welzijnsmedewerker, een actieve vrijwilliger, bewoners die initiatief nemen. Dat roept een interessante vraag op: investeren we in de sociale infrastructuur van een gemeenschap, of vooral in de fysieke? Onze ongemakkelijke conclusie: liever een verbinder zonder ontmoetingsruimte dan een ontmoetingsruimte zonder verbinder.

2. De toekomst begint met andere verwachtingen

Een zorgmedewerker sprak een uur met de familie van een nieuwe bewoner. Over hoe belangrijk het is dat familie betrokken blijft. Over verantwoordelijkheid die je samen draagt. Iedereen knikte. Toen stond het gezin op en zei de zoon tegen zijn moeder: "Laat je maar lekker verwennen, mam."

Een onschuldige opmerking, maar die raakt de kern van een groter vraagstuk. Jarenlang bouwden we een systeem waarin professionele zorg steeds meer taken overnam. Nu we naar nieuwe woonvormen bewegen, veranderen die verwachtingen niet automatisch mee.

Niet alleen zorgorganisaties, maar ook bewoners, familie, gemeenten, verzekeraars en politiek moeten hun verwachtingen bijstellen. We willen allemaal meer gemeenschapszin. Maar als het concreet wordt, kijken we vaak toch naar de zorgorganisatie. Zo belandt het gesprek op de werkvloer, terwijl het eigenlijk begint bij beleid.

3. De grootste innovatie is loslaten

In discussies over de toekomst van de ouderenzorg gaat het vaak over technologie en digitalisering. Begrijpelijk, want innovatie is hard nodig. Maar wij zien een andere vorm van innovatie die minstens zo belangrijk is.

Denk aan medewerkers die uit betrokkenheid of automatisme koffie inschenken, iets opruimen of een taak overnemen. Goedbedoeld, maar juist die kleine dagelijkse handelingen bepalen of iemand zelfstandig blijft. Als anderen steeds meer overnemen, raken vaardigheden op de achtergrond.

We moeten dus niet alleen bedenken wat technologie kan overnemen, maar ook kijken naar wat bewoners zelf nog kunnen en willen. Dat kost vaak meer tijd en het vraagt van professionals dat ze hun vaste routines doorbreken.



4. Goede ideeën lopen vast op systemen

Misschien wel de meest terugkerende observatie: op papier lijkt een goed idee eenvoudig. Maar zodra de uitvoering begint, blijkt het vaak taai. Corporaties, zorgorganisaties en gemeenten delen dezelfde ambitie, maar toch duurt de realisatie geregeld jaren. Niet omdat partijen niet willen, maar omdat regelgeving en financiering nog per domein zijn ingericht. De praktijk vraagt juist om verbinding tussen wonen, welzijn en zorg.

Een voorbeeld: in een wijk is brede steun voor een kleinschalige woonzorggemeenschap met een ontmoetingsplek voor bewoners en buurtgenoten. Totdat de uitvoering begint. Wie betaalt tijdelijke huisvesting? Wie draagt het exploitatierisico? Wie programmeert de ruimte? En welke procedure gaat voor? Dan blijkt dat niemand tegen het idee is, maar dat elk systeem zijn eigen grens trekt. Daar lopen goede ideeën vast: niet op de bedoeling, maar op de verkokering eromheen.

5.

Mensen kiezen niet voor zorg, maar voor wonen

Als bestuurders praten over woonzorgconcepten, gaat het vaak over exploitatiemodellen, zorgzwaarte en financiering. Bewoners hebben heel andere vragen. Voelt het als thuis? Kan ik mensen ontmoeten? Kan ik mijn eigen leven blijven leiden?

Willen we mensen verleiden tot nieuwe woonvormen, dan moeten we dus beginnen bij woonkwaliteit. Die hangt niet alleen af van de beschikbare zorg, maar minstens zoveel van de kwaliteit van het dagelijks leven. Mensen kiezen niet voor een zorgconcept, maar voor een fijne plek om te wonen.

6.

De leidinggevende maakt het verschil

Op papier kunnen twee woonconcepten vrijwel identiek zijn. Toch bloeit het ene en valt het andere terug in oude routines. Het verschil zit vaak niet in het gebouw of de visie, maar in leiderschap. Nieuwe woonconcepten vragen van medewerkers een andere blik op welzijn, zelfstandigheid en familieparticipatie. Onder druk van personeelstekorten ligt terugvallen op bekende patronen op de loer. Daarom zijn leidinggevenden goud waard: zij bewaken niet alleen processen, maar vooral de bedoeling achter het concept.

7.

Langer thuis, maar wel ergens anders

‘Zo lang mogelijk thuis wonen’ is al een paar jaar het uitgangspunt. In de praktijk zien we steeds vaker dat mensen jarenlang doormodderen, tot er een crisissituatie ontstaat. Dan is de stap naar een zorginstelling ineens groot en ingrijpend.

Misschien is de vraag niet: hoe houden we iemand zo lang mogelijk thuis? Maar: waar woont iemand het beste in verschillende levensfases? Dat kan het eigen huis zijn, een geclusterde woonvorm of een woonzorggemeenschap. Thuis is niet per se het huis waar je al dertig jaar woont. Het is de plek waar je je eigen leven kunt leiden. Verhuizen kan juist helpen om dat gevoel vast te houden.

Tot slot

Leggen we alle projecten, gesprekken en locaties naast elkaar, dan zien we één rode draad. De grootste uitdaging van de woonzorgtransitie zit niet in zorgarrangementen of vastgoed. Die zijn belangrijk, maar vormen niet de kern. De echte uitdaging zit in hoe we samen leven. In onze verwachtingen van elkaar en de rol van familie, buurtgenoten, vrijwilligers en professionals. En in de vraag of onze systemen ruimte bieden voor gemeenschapsvorming.

De toekomst van wonen en zorg draait volgens ons niet om méér zorg, maar om méér samen leven.



Kapellehof: van verzorgingshuis naar woongemeenschap

SAMEN WONEN, LEVEN EN ZORGEN

Wie in Den Oever ouder wordt, kent Kapellehof. Al decennia is dat hét verzorgingshuis van het dorp. Dat imago wil zorgorganisatie Samen achter zich laten. In 2029 staat er een nieuw gebouw: geen verzorgingshuis, maar een open woongemeenschap waar mensen met en zonder zorgvraag samenleven. Teammanager Marga Kraaij en Rienk IJpma, programmadirecteur Vastgoed & Duurzaamheid, vertellen hoe zij daar nu al aan bouwen.

De aanleiding voor de nieuwbouw is in eerste instantie praktisch. “Het gebouw heeft zijn beste tijd gehad”, licht Rienk toe. “Bouwkundig is het gewoon op.” Daarnaast is er behoefte aan meer woningen voor ouderen. Maar de grootste verandering? Dat is niet de nieuwbouw of de omvang. Dat is het woonconcept.

Een onzichtbaar hek

“Het lijkt wel alsof er nu een onzichtbaar hek omheen zit”, zegt Marga over het huidige Kapellehof. “Mensen uit de buurt stappen niet snel een verzorgingshuis binnen. In hun beleving ga je daar pas heen als je niet lang meer hebt.” Maar dat beeld klopt allang niet meer met het leven in Kapellehof. En het nieuwe gebouw rekent voorgoed af met dat imago.

In het nieuwe Kapellehof wonen straks niet alleen mensen met een zorgvraag, maar ook zónder zorgvraag. “Het idee is dat al die bewoners samen een levendige gemeenschap vormen”, aldus Rienk. “Mensen die dat kunnen, dragen bij aan het wonen, het welzijn en het leven van hun buren. Zo creëren we met elkaar het zorglandschap van de toekomst.”

KAPELLEHOF: ÉÉN GEMEENSCHAP

In Den Oever bouwt zorgorganisatie Samen aan een nieuw Kapellehof. De huidige woonzorglocatie maakt plaats voor een nieuw gebouw met 61 tweekamerappartementen, elk met een woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en berging. HevoFame verzorgt de integrale ontwikkeling, bestaande uit de concept- en planontwikkeling inclusief het ontwerp en projectmanagement van het nieuwe Kapellehof.

Het uitgangspunt is geclusterd wonen met 24-uurszorg: bewoners met én zonder intensieve zorgvraag wonen straks samen in één gebouw. Nabijheid, betrokkenheid en omzien naar elkaar staan centraal. De plannen kwamen tot stand op basis van marktonderzoek, omgevings-analyse en de wensen van bewoners, inwoners en andere betrokkenen. Volgens de planning is het nieuwe gebouw klaar in 2029.

Een woning én een netwerk

Elk appartement wordt gelijkwaardig ontworpen. Er komt dus geen aparte vleugel voor mensen met een intensieve zorgvraag. “Wie in Kapellehof komt wonen, hoeft in principe nooit meer te verhuizen”, aldus Marga. “Dat past bij het dorp. Mensen zijn hier geboren en willen hier ook overlijden. Dat kunnen we straks bieden. Er is verder geen plek in Den Oever waar je gelijkvloers kunt wonen.”

> **Door te ontzorgen neem je mensen ook iets af**

Rienk ziet nog een voordeel, juist voor mensen zonder zorgvraag: “Je huurt niet alleen een woning, je krijgt er een netwerk bij. Voor alleenstaande fitte senioren kan dat heel aantrekkelijk zijn. Je voelt je hier een waardevol onderdeel van de gemeenschap.” Dat netwerk ontstaat niet vanzelf, maar door de manier waarop Kapellehof wordt ingericht en georganiseerd: met gezamenlijke maaltijden, activiteiten, ontmoetingsplekken en buren die elkaar kennen. Ook familie, vrijwilligers en mensen uit het dorp worden actief betrokken. Zo woon je niet naast elkaar, maar kom je elkaar vanzelf tegen en ontstaat er contact, hulp en betrokkenheid in het dagelijks leven.

Ontbijten in je badjas

Het duurt nog jaren voordat het zover is. Maar afwachten doen ze bij Kapellehof niet. De omslag is al in volle gang. Toen Marga ruim een jaar geleden bij Samen begon, werd de gezamenlijke ruimte nauwelijks benut. Nu is het de kern van het huis. Activiteiten zijn er voor iedereen en er wordt drie keer per dag samen gegeten. Van de 38 bewoners eten er nog maar vier op hun eigen kamer, meestal om medische redenen.

Die omslag gaat niet vanzelf. “Toen we begonnen met samen ontbijten, zei een bewoonster: ‘Maar ik eet altijd in mijn badjas’”, vertelt Marga. “Ik zei: ‘Dan kom je toch in je badjas?’ Daar keek ze best van op. Nu loopt ze heerlijk in haar badjas met de rollator door de gang. Ze is blij dat we hebben doorgezet, want ze vindt het zo leuk.”

Treintje van rollators

Nog een ontwikkeling: bewoners helpen elkaar steeds vaker. Marga: “Bewoners vragen aan elkaar: zal ik uw broodje voor u smeren?” Vanuit haar werkplek op de eerste verdieping ziet Marga soms een treintje van rollators en rolstoelen richting de lift komen. “Bewoners duwen elkaar de gang door. Ik vind dat heerlijk om te zien.”

Ook buiten en binnen raken nu al verweven. Een timmerman uit het dorp meldde zich spontaan om klusjes te doen. “Nu repareert hij bijvoorbeeld wekkers”, vertelt Marga. “Er zit een bewoner naast die geniet van het meekijken. Zo haal je buiten naar binnen zonder er iets groots van te maken.” Die verbinding met de omgeving wil Marga straks verder versterken. Met een strippenkaart kunnen dorpsbewoners aanschuiven bij activiteiten en maaltijden. Via e-mail, de lokale krant en de huisartspraktijk laat Kapellehof weten wat er te doen is.

Zelf doen wat je zelf kunt

Onder de nieuwe koers ligt een duidelijke visie: positieve gezondheid, gecombineerd met het vijfstappenmodel van Samen. Dat model begint bij de vraag wat iemand zelf nog kan. Daarna volgen hulpmiddelen, het eigen netwerk en andere instanties. Pas als laatste komt de professionele zorg in beeld.

“Wij nemen niet meer alles over van nieuwe bewoners en hun familie”, vertelt Marga. “In plaats daarvan vragen we: wat kunt u nog zelf? En aan zoon of dochter: doucht u uw moeder twee keer per week? Prima, dat blijft u hier lekker doen. Wat er al is, nemen we mee naar binnen.” Die omslag vraagt veel van medewerkers, vrijwilligers en mantelzorgers. “Veel medewerkers willen vanuit hun zorghart ontzorgen”, licht Marga toe. “Maar daarmee neem je mensen ook iets af. Je bent tachtig en alles wordt je uit handen genomen. Dan zit je achter je plantje te wachten en is er geen verschil meer tussen de dagen.”

Het resultaat van deze ontwikkeling is nu al zichtbaar. Bewoners bewegen meer, alleen al omdat ze drie keer per dag naar de eetzaal lopen. “In de avond en nacht wordt er nu veel minder gebeld naar onze zorgmedewerkers”, vertelt Marga. “Mensen zijn moe en voldaan. Dat is precies de positieve gezondheid die we willen bereiken.”

Een levendig dorpsplein

Het nieuwe gebouw krijgt toegankelijke en uitnodigende ontmoetingsruimtes. Warme en verwelkomende materialen, kleuren en lichtinval. En niet te vergeten: een nieuwe grote tuin. “Zoveel grond om je pand heen, dat is echt een luxe”, vertelt Rienk. “Er loopt een populair wandelpad langs. We overwegen een voetbalveldje voor jongeren of speeltoestellen voor jonge gezinnen. Dingen die andere generaties aantrekken. Ik zie een levendig dorpsplein voor me, een knooppunt in Den Oever.”

Het nieuwe gebouw moet de ontwikkeling tot woongemeenschap straks versnellen. Rienk: “We laten het oude imago achter ons en positioneren ons als woongemeenschap en ontmoetingsplek voor de omgeving.” Marga vult aan: “Een nieuwe naam zou daarbij ook helpen. Echt een nieuw begin.”



Meer weten?
Vraag Erik Burgmeijer
E erik.burgmeijer@hevo.nl
M +31 (0)6 10 80 97 98



Assendorperdijk 1
8012 EG Zwolle

t +31 (0)38 425 81 01
info@hevofame.nl

Statenlaan 8
5223 LA ‘s-Hertogenbosch

Regentesseplantsoen 52
2801 CM Gouda

hevo.nl/hevofame