



verder met vastgoed

Vgib

Whitepaper

Seniorplus: Langer zelfstandig thuis

Er is een wereld te winnen als het gat tussen 'thuis' en het verpleeghuis met nieuwe woonzorgconcepten gedicht wordt."

*- Liane den Haan,
directeur-bestuurder van
ANBO (ANBO en ActiZ, 2019)*



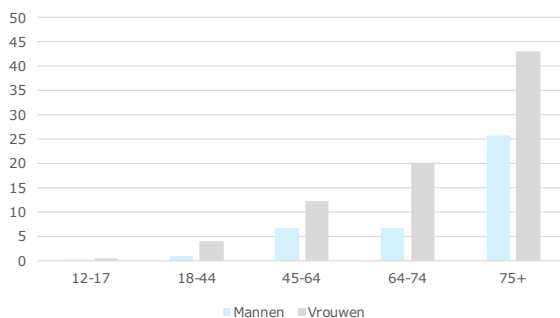
2040: piek van de vergrijzing

Nederland staat aan de vooravond van misschien wel de grootste naoorlogse volkshuisvestelijke uitdaging. In 2040 zijn er in Nederland 2,6 miljoen mensen van 75 jaar en ouder. Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2020. Samen met de extramuralisering van de zorg kan het niet anders dan dat u dit gaat merken als woningcorporatie. Sterker nog: de ontwikkelingen zijn vaak nu al merkbaar.

Uit onderzoek van ANBO en ActiZ (2019) blijkt dat de oplossingen voor de groei van het aantal ouderen met zorgvragen niet alleen in méér zorg zit, maar ook in voldoende geschikte woningen voor ouderen. De afnemende beroepsbevolking ten opzichte van de groeiende groep zorgvragende ouderen maakt de zorgvraag steeds moeilijker te beantwoorden en te bekostigen. Langer zelfstandig thuis is dan vaak de enige oplossing. Om dit haalbaar te maken, moeten we wel de juiste kaders stellen. Om de huidige toename in vraag naar seniorenwoningen te beantwoorden, is er werk aan de winkel.

In dit whitepaper informeren en adviseren wij u over de uitdagingen waar u als woningcorporatie mee te maken krijgt omtrent de groeiende groep zelfstandig wonende ouderen met toenemende zintuigelijke- en/of mobiliteitsproblemen, die wij vanaf nu seniorplussers noemen.

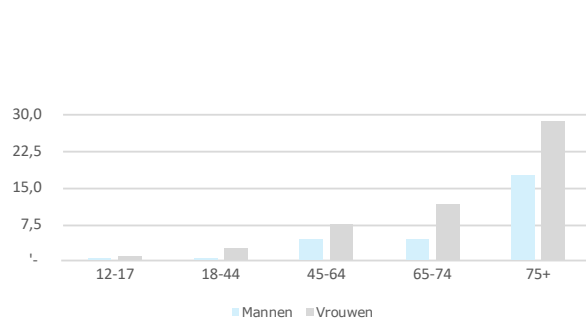
Beperkingen in mobiliteit - 2017



Met beperkingen in mobiliteit worden activiteiten met betrekking tot bewegen bedoeld.

Figuur 1: Grafiek beperkingen in mobiliteit per leeftijdscategorie.
Bron: volksgezondheidszorg.info

Beperkingen in activiteiten van het dagelijks leven - 2017



Met beperkingen in activiteiten van het dagelijks leven worden beperkingen bij het in en uit de stoel komen, in en uit bed komen en de trap op en af komen bedoeld.

Figuur 2: Grafiek beperkingen in activiteiten van het dagelijks leven per leeftijdscategorie. Bron: volksgezondheidszorg.info

Geschikte woonruimte realiseren voor seniorplussers:

Eén of meerdere complexen de voorkeur geven voor huisvesting van senioren heeft mogelijk een financieel voordeel. Denk hierbij aan de schaalbaarheid van de voorzieningen en eventuele aanpassingen aan het complex. Maar een bredere spreiding in leeftijd zorgt dat er netwerken ontstaan waarbij burens elkaar kunnen helpen.

Om de ontwikkelingen bij te blijven is het van belang om antwoord te geven op de volgende vragen:

- Hoeveel woningen zijn er nodig in uw regio voor de senior-plussers?
- Zijn deze woningen uit nieuwbouw te halen of uit bestaande bouw?
- Welke woningen en complexen zijn er geschikt of geschikt te maken voor de senior-plusser?
- Aan welke criteria moet een seniorplusswoning voldoen?

Financiering aanpassing bestaande bouw

Hoe financiert u de aanpassingen van de woning of het complex? De financiering voor nieuwbouw staat waarschijnlijk al op de planning. Het toepassen van de criteria voor langer zelfstandig thuis is dan relatief eenvoudig mee te nemen. Hetzelfde geldt voor het planmatige onderhoud, maar individuele aanpassingen aan woningen kunnen ook vanuit andere voorzieningen worden gefinancierd. Soms kunt u voor woningaanpassingen ook een beroep doen op gemeenten en de sociale partners. Soms zien wij bij woningcorporaties ook dat een collectieve huurverhoging wordt aangewend om de komende 20 jaar voldoende middelen vrij te krijgen. Wij adviseren om deze mogelijkheden tijdig te onderzoeken.

Aanpassingen doorvoeren tijdens renovatie

Nieuwbouw kan nog gerealiseerd worden, maar ook bestaande woningen ondergaan nog onderhoudsbeurten en renovaties. Ook kunnen er nog mutaties plaatsvinden. Dit zijn momenten die zich bij uitstek lenen voor eventuele aanpassingen aan de woningen. Dit vraagt om een vooruitziende blik en een goed plan van aanpak. Om deze vragen goed te kunnen beantwoorden bekijkt u uw woningportefeuille vanuit meerdere invalshoeken. Dit geeft een duidelijk beeld van de mogelijkheden en hierbij benodigde aanpassingen.

De invalshoeken

Bouwkundige geschiktheid

Toets het wooncomplex en de woningen op toegankelijkheid. Dit kan met behulp van de Aedes beslisboom woningaanpassingen. Deze beslisboom is een tool waarmee u kunt analyseren of een complex of woning geschikt is, of geschikt te maken is voor de doelgroep seniorplus. Deze beslisboom is zeer uitgebreid, maar hoeft voor een eerste verkenning zeker niet geheel doorlopen te worden. Ervaring leert dat een eenvoudige toetsing, met criteria toegepast op geschiktheid voor rollatorgebruik, een goede indicatie geeft voor de mate van geschiktheid voor de grootste groep seniorplussers. Daarbij blijkt dat waar het complex of de woning nog niet geheel voldoet, deze vaak wel geschikt te maken is.

Een eerste verkenning op geschiktheid voor rollatorgebruik bestaat uit de onderstaande onderdelen:

Kenmerken seniorpluscomplex

- Hoogteverschil vanaf de openbare weg tot aan de entree woning < 500mm.
- Helling toegangsweg tot woning maximaal 1:16.
- Deurautomaten op deuren tot de woning.
- Opstap galerij/balkon – woning < 20mm.
- Breedte galerij/gangen tot woning > 1.200mm.
- Stallingruimte voor 1 scootmobiel per 7 verhuurbare eenheden.
- Nabijheid supermarkt én openbaar vervoer < 500m.

Kenmerken seniorpluwoning

- Gang t.p.v. voordeur > 1.200mm, 250mm vrije ruimte aan slotzijde.
- Badkamerbreedte > 1.500mm.
- Vrije manoeuvreerruimte badkamer/keuken > 1.200mm.
- Vlakke douchevloer.
- Drempels < 20mm.
- Inductiekookplaat.
- Rook- én CO melders.
- 1-greep mengkranen badkamer en keuken.

Veiligheid

Brandveiligheid waarborgen

Om de brandveiligheid te vergroten zijn rookmelders binnenkort verplicht in alle woningen. Echter, analyse kan uitwijzen dat ook het plaatsen van rookmelders in bijvoorbeeld bergingen en trappenhuisen tijdige ontruiming bij brand mogelijk maakt. Bovendien zal blijken of de vluchtwegen goed herkenbaar en bereikbaar zijn voor minder vitale bewoners. Extra aandacht voor bovenwettelijke toepassing zoals noodverlichting in vluchtwegen kan al veel verschil maken.

Veilig stallen van scootmobielen

Verminderde mobiliteit verhoogt het gebruik van hulpmiddelen als rollator en scootmobiel. De rollator wordt in de woning geplaatst, maar een scootmobiel bij voorkeur niet. Deze moeten op een goed bereikbare afstand en locatie worden gestald, bij voorkeur binnen een apart brandcompartiment. Het groeiende gebruik van scootmobiel en de vraagstukken die daarmee samenhangen, lichten we verder toe in een apart whitepaper: [*Veilige stalling scootmobielen*](#).

Vorkomen van valpartijen

Elke zes minuten belandt er een senior op de Eerste Hulp als gevolg van een val. De helft van deze valpartijen vindt in of om het huis plaats. Het wegnemen van drempels of aanbrengen van beugels is vaak een eerste stap. Voorkom ook dat bewoners een opstapje nodig hebben door bijvoorbeeld ramen op een makkelijk te bereiken hoogte te plaatsen.

Veiligheid bij de voordeur

Goede verlichting en een camera maken dat de bewoner kan zien wie er voor de deur staat. Dit vergroot het veiligheidsgevoel van de seniorplusser op relatief eenvoudige wijze. De deur hoeft dus niet geopend te worden om te zien wie aanbelt. Zo kan een hoop narigheid voorkomen worden.

Woongenot versterken

Eenvoudige aanpassingen in huis

Het verhogen van het woongenot zorgt voor een langere zelfstandigheid van de bewoner. Woongenot verhogen kan eenvoudig door de woning gebruiksvriendelijker te maken. Kleine woningaanpassingen dragen hier al aan bij. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van domotica in de woning of het plaatsen van een thermostaatkraan.

Gemeenschappelijke ruimtes

Eenzaamheid is een maatschappelijk probleem. Onderzoek of de algemene ruimtes in een wooncomplex zo ingericht kunnen worden dat ze als ontmoetingsplekken dienst kunnen doen. Gemeenschappelijke ruimtes, goede faciliteiten voor mantelzorgers, een zorgpost en nauw contact met de woonomgeving maken het zelfstandig thuis wonen aangenamer en langer mogelijk.

Voorzieningen in de buurt

Een prettige omgeving en goed bereikbare voorzieningen maken het zelfstandig thuis wonen aangenamer en eenvoudiger. Mantelzorg is zo makkelijker te realiseren. De afstand van de woning tot supermarkt, openbaar vervoer en zorg ligt bij voorkeur binnen de 500 meter. Dit vergroot de zelfstandigheid en de bewegingsvrijheid van de bewoner aanzienlijk. Daarbij wordt ook de aanwezigheid van een park of plantsoen als zeer wenselijk aangegeven door bewoners.

Optionele diensten aanbieden

Het is niet alleen van belang om op bouwkundig vlak het woongenot te verhogen. Ook organisatorisch kan de woningcorporatie inspringen op een verhoogd woongenot. Denk daarbij aan het aanbieden van klusjesdiensten of een verhuisservice.

Financiering van individuele aanpassingen

Voor individueel noodzakelijke woningaanpassingen kan de huurder een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Uit de quickscan volgt een eerste beeld van de financiële consequenties van de benodigde aanpassingen. Als corporatie kunt u hier in een vroeg stadium al rekening mee houden en bouwkundige aanpassingen doorvoeren die het woongenot vergroten en langer zelfstandig thuis te wonen mogelijk maken.

Financiering van algemene aanpassingen

Voor aanpassingen aan het complex, zoals de BKT's (badkamers, keukens, toiletten), is het goed om de geplande renovaties te raadplegen. Indien mogelijk kunnen de aanpassingen hierin geïntegreerd worden. Synergie met geplande projecten is vaak mogelijk. Denk hierbij aan energetische projecten, die de komende jaren op de planning staan. Daarnaast komt het voor dat woningcorporaties in overleg met de huurdersvereniging huur(verhoging) aanwenden voor verbeteringen binnen het zogenaamde sociaal domein waar seniorplus toe behoort.

Prestatieafspraken

Zijn er in uw gemeente al prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en wellicht nog andere partijen? Hoe gaat u om met de financiering van alle aanpassingen? Deelt u bijvoorbeeld de investeringskosten voor het realiseren van een ontmoetingsruimte met andere partijen?

Samenwerken met de gemeente

Het is zinvol om al in een vroeg stadium contact te leggen met uw gemeente(n) en na te gaan of ze inzetten op een visie van zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag. Afspraken maken over voldoende geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag en het faciliteren van het langer thuis blijven wonen kunt u gezamenlijk met gemeente en andere corporaties maken. Het voorrang verlenen aan de sr-plussers zorgt voor doorstroming op de woningmarkt, wat voor gemeenten niet onbelangrijk is.

Voldoende voorzieningen in de wijk

Daarnaast zien we een trend in onderzoek door gemeenten, die verschuift van woningvoorraad en woonvormen naar aanbod in de wijk. Wijken moeten geschikt zijn voor iedereen. Juist voorzieningen als openbaar vervoer, winkelcentra en zorg in de directe woonomgeving van de seniorplussers zijn cruciaal en besluitvorming daarover ligt op gemeentelijk niveau. Ook de aanwezigheid van parken en plantsoenen in de nabijheid van de woning is zeer wenselijk. Het heeft weinig zin om wooncomplexen levensloopbestendig te maken als de gemeente deze voorzieningen in de nabije omgeving niet ondersteunt.

Concentratie van woonruimte zorgt voor grip en kwaliteit

Huurders hebben vrije keuze in de thuiszorgorganisatie, het is in Nederland een vrije markt. Toch heeft het voordelen wanneer één thuiszorgorganisatie een hoge concentratie klanten heeft in een bepaald gebied. De aanwezigheid verkort de aanlooptijden en verhoogt dus de ervaren kwaliteit van de geleverde zorg. Woningcorporaties kunnen dit stimuleren door samenwerking met zorgorganisaties aan te gaan.

Stimuleren en faciliteren van sociale interactie

Ontmoetingsplekken in wooncomplexen voor senioren verbeteren onderling contact en verminderen de eenzaamheid waarmee senioren soms te maken krijgen. De financiering van dergelijke voorzieningen vraagt aandacht. Vaak geven zorgkantoren hiervoor niet thuis. Mogelijk kunnen woningcorporaties de financiering ervan regelen met gemeenten of vanuit het 'sociaal domein'.

De toename in burgerinitiatieven maakt het voor de gemeente wenselijk om hier ook inwoners bij aan te laten haken. Wat u weer mooie inzichten kan opleveren in de wensen van uw (toekomstige) bewoners. Goede samenwerking en uitwisseling van ideeën in een vroeg stadium maken besparingen op langere termijn mogelijk. Wij kunnen ons indenken dat er hier meer afspraken te maken zijn.

Inspelen op de groeiende vraag naar woonruimte voor ouderen

De stijgende vraag naar geschikte woonruimte voor seniorplussers biedt ook kansen voor woningcorporaties. Om de veiligheid van seniorplussers in wooncomplexen te waarborgen moet rekening gehouden worden met functioneringsproblemen van bewoners.

Vgib helpt woningcorporaties met het toekomstbestendig maken van wooncomplexen.



Meer weten? Neem contact op met
Jolein van Hoogstraten op 06 25 543 234
of met **Rolf Hornes** op 06 11 322 888

Zij kunnen u direct bijpraten
over de aandachtsgebieden
van seniorplus woningen.

Vgib

44 R.I.-straat 10
4051 AR Ochten
The Netherlands

T +31 (0)344 643981
E info@vgib.nl

www.vgib.nl