



Woonvarianten voor senioren

PLATFORM31

30 praktijkvoorbeelden



Inhoud

Inleiding 3

Koppeling: 30 voorbeelden aan 10 woonprofielen 5

1. Eigen plek: vrij en sociaal 7

Erfdelen – Oost Nederland

Binnentuin Hof-Lindebeek, Stevensbeek

De Oosterburen, Den Bosch

2. Privé domein; privacy en rust 9

Willem Drees hof, Waalwijk

3. Basis: functioneel en sociaal 10

Brinkpark, Blokker

4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd 11

Erasmusplein, Vlaardingen

Elderburen, Arnhem

Liv inn, Hilversum

5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht 13

Hart van Austerlitz

De Borgstee, Vledder

6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf 14

Friends Wonen – Stadsveteranen, Amsterdam

Minidorp in de stad, stadswerven, Dordrecht

Stadshart Delfzijl - Wonen met een plus

7. Buurtblok: sociaal en levendig 17

Aahof, Zwolle/De Hof van Zutphen

ParkEntree, Schiedam

Loosduinse Hof: functie voor de wijk

Hof van Leijh, Haarlem

De Kastanjetuin, Zwolle

8. Parkappartement: uitzicht en landschap 20

Teresia, Apeldoorn

Fit en Vitaal in De Vroon, Den Haag

9. Woonhof: samen voor elkaar 21

Het Ouden Huis, Bodegraven

Multiculturele woongemeenschap De Eijk, Hoofddorp

Het Polder Hofje, Anna Paulowna

De Eendrachtshof, Coevorden

Woongemeenschap voor migrantenouderen

10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder 24

Zorgbutler en Dienstbode, Rotterdam

Prinsenkwartier, Brielle

De Aaron, Nijmegen

Inzichten uit de dertig voorbeelden 27

Thuis voelen en ontmoeten in de woonomgeving 29

Bijlage 1. Overzicht van de dertig nieuwe woonvarianten voor senioren 30

Bijlage 2. Woonprofielen gecombineerd met leefstijlen (DISC-model) 34

Colofon 35

Inleiding

Nederland vergrijst. Tellen we nu 2,3 miljoen 65-plussers, in 2040 zijn dat er 3,3 miljoen. Hoe sluit de woonvoorraad aan op een vergrijzende bevolking? Er is grote behoefte aan nieuwe woonvormen en -concepten waar senioren oud kunnen worden - variërend van aantrekkelijke 'empty nest'-woonconcepten, die ouderen verleiden door te stromen uit hun eengezinswoning, tot woonvormen gericht op langer thuis wonen met zorg en ondersteuning in nabijheid. Maar het aanbod blijft sterk achter op de vraag. Wat zijn voorbeelden en inzichten van nieuwe woonconcepten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd? Platform31 ordent aan de hand van de tien woonprofielen voor senioren de dertig voorbeelden die zij online portretteerde.

Dé senior bestaat niet

Over wie hebben we het eigenlijk als we het hebben over een vergrijzende samenleving? En wie is dan de doelgroep van de nieuw gewenste woonconcepten? Dé senior bestaat niet. Deze leeftijdsgroep is en wordt steeds diverser. Demografische gegevens laten zien dat er meer alleenstaande 75-plussers komen, die minder kinderen hebben en ook vaker kinderloos zijn. Dit is van betekenis voor mantelzorg. De vergrijzing gaat ook verkleuren door de toename van niet-westerse oudere migranten.

Senioren willen ook mooi wonen

Het borrelt en het gist als het gaat om woonidealen bij huishoudens boven de 55 jaar. Er zijn senioren die – beland in een 'empty nest'-fase – graag de wooncarrière voortzetten in bijvoorbeeld een vrijstaand huis(je) in een landschappelijke setting of een goed gelegen stadsappartement. Of senioren die

– in het zicht van een veranderende welzijnsvraag – een woonvorm zoeken met een sterkere mate van onderlinge verbondenheid. Of senioren die de last van een koopwoning graag verruilen voor een woning met een andere eigendomsvorm. Maar tussen droom en daad staan wetten en praktische bezwaren in de weg. De woningen zijn er niet, de woningen zijn (gevoelsmatig) te duur, het inkomen is te hoog, de woningen worden betrokken door andere groepen op de markt, de woningen liggen te ver weg. Dit wordt nogmaals bevestigd door de gegevens van WoOn2021. De reden dat senioren nog geen woning hebben gevonden luidt: geen aanbod in de gewenste plaats/buurt, nog geen gepast aanbod gezien, te weinig activiteiten ondernomen en de wachttijd is te lang. Dat bevestigt het denkbild dat senioren honkvast zijn, niet naar een appartement willen en zijn gehecht aan hun eigen buurt. Senioren hebben al een woning. Dat betekent, zoals Blauwhoed ook aangeeft, dat je met nieuwe woonconcepten moet komen die inspelen op waardering en zelfontplooiing.

Bouwen voor de doorstroom

De wens tot meer woonvariëties vindt plaats in een tijdsgewricht waarin we een groot tekort aan woningen hebben, de groep senioren sterk aan het toenemen is en vaak woningen bewoont, die aantrekkelijk zijn voor andere groepen, zoals startende gezinnen (die moeilijk aan een geschikte woning kunnen komen). Er is dus alle reden om de mogelijkheden voor senioren om hun woonbehoeften te kunnen vervullen sterk te vergroten. Maar waar zoeken senioren dan naar? Er zijn tal van aanknopingspunten uit verschillende onderzoeken – opgehaald bij lokale woonprojecten tot groter woonwensenonderzoek:¹

1. Kernpublicatie WoON2021-onderzoek, ministerie van BZK (2022), Het grote 55-plus woonwensenonderzoek, VEH (2022), Woonwensenonderzoek, KBO-PCOB (2019), Een leven lang thuis in Lelystad, 2021, Leren van woonservicegebieden, Platform31 (2019), Quickscan doorstroming van senioren op de woningmarkt, Platform31 (2021).

- Een woonomgeving met een triple A: arts, apotheek en Aldi/Albert Heijn.
- Veiligheid; van zorg tot brand tot inbraak.
- Ouderen zelf willen niet associeert worden met 'bejaard'. Het gaat niet om oud, ziek of kwetsbaar, maar om meedoen aan de samenleving en er toe doen.
- Senioren willen actief blijven en de regie over hun leven behouden.
- Ruimte voor ontmoeting – zowel in de publieke ruimte als in het woongebouw.
- Kleinschalig; het moet overzichtelijk zijn, je moet elkaar kunnen kennen, vooral niet te massaal.
- Mensen willen zich vrij voelen, maar ook verbonden aan anderen.
- Wonen in een bekende omgeving, zoals de eigen buurt.

Gewenste woon(zorg)producten op seniorenmarkt

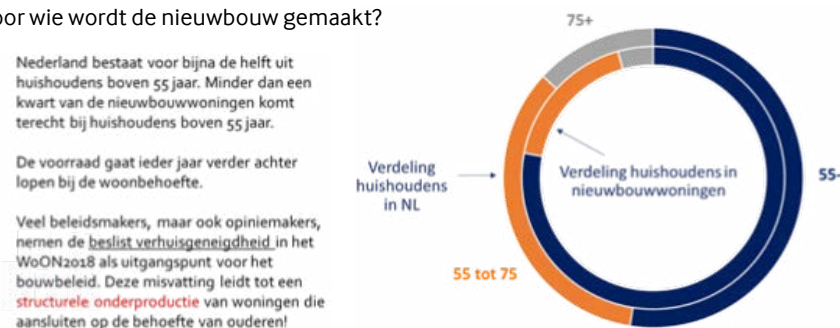
Vanuit het perspectief van de ouderen is er nog weinig echt gekeken wat voor hen aantrekkelijke woonproducten zijn op de woningmarkt. Dat senioren nauwelijks verhuizen leidt tot een vertraagde activiteit bij overheden en marktpartijen om woningen voor ouderen te programmeren en te realiseren. Met beschikbare data uit de Zuid-Hollandse Grote omgevingstest herleidde Springco 10 woonprofielen voor senioren en de marktpotentie ervan. De studie verkent met een latente clusteranalyse de variatie in woonwensen. Het geeft een fijnmazig beeld over de wensen en behoeften van senioren en in hoeverre die lijken aan te sluiten bij het bestaande aanbod van woonproducten. Want als eerste is een passend aanbod om naar toe te kunnen verhuizen van belang. Wat het onderzoek naar de woonprofielen voor senioren laat zien is dat er een grote variëteit aan woonwensen onder senioren is. Zij zoeken een woning die aansluit op behoeften als comfort, gemeenschappelijkheid of zorg. Aan de hand van de praktijk zien we dat daar langzaam wat verandering in komt. Denk aan de hedendaagse hofjes, de stadsveteranen en collectief wonen, die vervolgen leiden tot de gewenste doorstroom op de woningmarkt.

Geclusterde woonvormen

Het nieuwe kabinet benoemt in het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) de urgentie om woningen voor senioren (nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorg thuis) te bouwen. Het opnemen van taakstellende aantallen woningen voor senioren draagt er aan bij dat partijen in beweging komen om deze productie te realiseren. Om in te spelen op de woonvraag van senioren is het nodig dat deze woonvormen veel meer kwalitatief worden geladen. De gebundelde dertig voorbeelden laten zien dat er volop nieuwe woonconcepten zijn, die inspelen op de verschillende behoeften van senioren.

Naast opgaven op rijksniveau is het ook gewenst om in de lokale woon(zorg)visie en -programmering geclusterde woonvormen als wooninnovatie, Cpo of groepswonen steviger te positioneren. Gemeenten hebben dan houvast om te sturen en ondersteuning te bieden bij de zoektocht naar locaties en financieringsmogelijkheden. Op veel plekken zijn collectief particulier opdrachtgeverschap, woongroepen of -coöperatieven actief. Dat is niet voor niets. Ouderen willen iets, maar er zijn nog talloze barrières om de woonvormen van de grond te krijgen: geen locatie, te hoge grondprijzen, andere woonprogramma's of andere prioriteiten. Nog geen kwart van de nieuwbouw komt terecht bij de groep senioren, die met elkaar bijna 50 procent van de bevolking uitmaakt.

Voor wie wordt de nieuwbouw gemaakt?



Koppeling: 30 voorbeelden aan 10 woonprofielen

In deze publicatie koppelen we de dertig portretten van recent gerealiseerde wooninitiatieven uit het kennisprogramma 'Woonvarianten senioren' aan de tien woonprofielen van senioren. Het maakt zichtbaar wat je met de profielen kunt. Dit levert een ordening op van een meer 'vraaggerichte kijk', maar ook als toets voor de tien profielen zelf – zijn ze terug te zien in de praktijk en wat is het dan concreet. Sommige van de voorbeelden zijn duidelijk in een van de profielen met de achterliggende leefstijl te plaatsen, maar bij anderen zijn ze meer hybride te interpreteren. Het woonconcept heeft dan elementen van een of twee andere woonprofielen. De projecten laten zien wat gewenste voorbeelden zijn die we onder beleidswoorden als geclusterde woonvormen, seniorwoningen, levensloop geschikt of 'het wonen met een plus' moeten verstaan. Met deze slag hopen wij beleidsstrategen een breder en onderbouwd perspectief te bieden op de wensen en behoefte van de senioren doelgroepen.

De tien woonprofielen voor senioren

Voor de uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de publicatie '[Woonprofielen voor senioren](#)' (Platform31, 2020). In deze uitgave zijn een beperkt aantal elementen uitgelicht. De voorbeelden laten zien wat dit in de praktijk concreet kan zijn. De woonconcepten komen van burgerinitiatieven, zorg- en sociaal ondernemers, corporaties en ontwikkelaars in verschillende prijssegmenten.





1. Eigen plek: vrij en sociaal

Omschrijving

Het woonprofiel 'eigen plek' kenmerkt zich door vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving. Het woonprogramma sluit bij deze levensfase aan met werkruimte, leefkeuken, bezoek ontvangen en leeftijdsbestendigheid. De bewoner die hier woont, is onafhankelijk, maar maakt graag deel uit van een overzichtelijke harmonieuze samenleving, waarin men zich gekend weet en waar er sprake is van omkijken naar elkaar, wanneer dat nodig is. Men hecht aan goede buren in een open community.

Wat opvalt

De voorbeelden zijn veelal vanuit CPO opgezet of door een woongroep. Het gaat zowel om samen, maar ook op jezelf.



ruimtelijk
vriendelijk
gemengd
open
vrijheid
gevarieerd
platteland
oplossingen
saamhorigheid

Erfdelen – Oost Nederland

- Initiatief: CPO
- 5 tot 8 woningen, koop

Het concept Erfdelen is ontstaan als woondroom van een kleine groep senioren. Het gaat over sociaal, duurzaam en kleinschalig samen wonen op het platteland. Het geeft een nieuwe invulling aan leegkomende boerenerven. Het concept gaat over 5 tot 8 kleinschalige levensloopbestendige woningen, waarvan één in de bestaande boerderij, de rest nieuwbouw voor twee- of eenpersoonshuishoudens.

Alle woningen liggen aan een gemeenschappelijk erf.

Schaal: minimaal 5 woningen, het concept is nog in ontwikkeling.



Binnentuin Hof-Lindebeek, Stevensbeek

- Initiatief: projectontwikkelaar en woongroep
- 24 woningen, koop en huur
- Ontmoetingshuis en gezamenlijk (moes)tuin

Het gaat om een zorgzame woongemeenschap; een woongroep waar men naar elkaar omkijkt en zorg draagt voor de omgeving en natuur. De ontwikkelaar doet de duurzame bouw, architectuur, juridisch-planologische zaken en financiële onderdelen. De initiatiefgroep maakt de visie en het plan voor het duurzaam samenleven in de woongroep met betaalbare woningen. Belangrijk is het vinden van toekomstige gelijkgestemde bewoners bij het plan, die milieubewust zijn en willen omkijken naar elkaar.

Schaal: 24 woningen (71 m² tot 94 m²).

Een van de woningen is voor de gemeenschap. Samen doen ze het beheer en onderhoud van de tuin.



De Oosterburen, Den Bosch

- Initiatief: CPO
- 14 woningen, koop en huur
- Ontmoetingsruimte

“Langer zelfstandig en actief wonen, een sterke binding met elkaar en met de buurt en gezelligheid. De gemeenschapszin en de sociale cohesie is groot. De onderlinge hulp gaat natuurlijk. Het is zo gemakkelijk om even boodschappen mee te nemen of een bord eten te brengen als iemand ziek is of het moeilijk heeft. Het maakt dan echt uit of je elkaar een beetje kent”, aldus een van de initiatiefnemers over de woongemeenschap Oosterburen.

Maar een woonproject zelf ontwikkelen vraagt ook veel van de groep; volharding, met onzekerheid kunnen omgaan.

Schaal: de woongemeenschap telt 14 woningen van 75 tot 165 m². Drie daarvan zijn sociale huurwoningen, de rest zijn koopwoningen.



2. Privé domein; privacy en rust

Omschrijving

Het woonprofiel 'privé domein' kenmerkt zich door autonomie en sociale homogeniteit. Het woonprogramma is meer dan profiel 1 gericht op comfort, uitzicht en privacy en minder vanuit een community. In dit concept leef je meer op jezelf. De ideale buurt bestaat uit mensen zoals jij, want dat draagt zorg voor een hoop rust en een goede onderlinge verstandhouding. Het concept biedt bescherming en veiligheid. De patiowoning is een gewild woonconcept in dit cluster.

Wat opvalt

Dit woonprofiel zien we hier terug in een hofvorm. Daarnaast zijn twee andere voorbeelden in appartementenvorm in de stad (Teresiahof en Minidorp) elementen die op dit profiel aansluiten.



vrijstaand
landschap karakter
privacy
landelijk
ruime veilige
rustiger luxe

Willem Drees hof, Waalwijk

- Initiatief: CPO, ontwikkelaar, financiering als coöperatieve vereniging Collectief wonen
- 16 woningen, koop

Vanuit een financieringsconstructie Collectief Wonen is het Willem Dreeshof ontwikkeld, gericht op bewoners die hun krachten bundelen in een coöperatieve vereniging en gezamenlijk een prettige (kleinschalige) woonwijk creëren en behouden. 16 energiezuinige levensloopbestendige patiowoningen van ongeveer 124 m²: anderhalflaagse woningen met op de begane grond alle (woon)voorzieningen en boven een extra kamer voor logés of mantelzorg. Alle woningen grenzen met een tuin van 30 tot 40 m² plus kleine schuur aan het hofje, waar ook ruimte is om de auto te parkeren. De betrokken leden willen de eigen woonomgeving creëren en zelf organiseren nu de overheid zich meer terugtrekt. Ligging nabij centrum met voorzieningen als supermarkt, theater, busstation.



3. Basis: functioneel en sociaal

Omschrijving

Het woonprofiel 'basic' kenmerkt zich door functie (traploos, (voorbereid op) zorg), betaalbaarheid en sociale binding. Men let een beetje op elkaar. De woning ligt in de directe omgeving van waar de doelgroep nu al woont of woonde. Er zijn voorzieningen in het complex aanwezig, die het gevoel van community ondersteunen, zoals een ontmoetingsruimte en hobbyruimten. De toewijzing houdt rekening met de sociale structuur van de bewonersgroep. Ook gemaksdiensten kunnen worden geleverd, zoals een klusjesdienst. Voorzieningen voor senioren, openbaar vervoer en een supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig. Veel aandacht wordt geschonken aan het beheer van de woonomgeving (netheid, veiligheid). Ook onder senioren op leeftijd is er interesse in deze woonvorm.

Wat opvalt

Dit voorbeeld gaat over een getransformeerd verzorgingshuis. Betaalbaarheid is belangrijk voor de doelgroep. Ook andere corporatiecomplexen hebben elementen die aansluiten op dit woonprofiel.



douchestoel
rollator toegang
scootmobiel
betaalbaar
toezicht
toegankelijk WC staat
handhaven
gezondheid
openbaar vervoer

Brinkpark, Blokker

- Initiatief: corporatie
- 30 appartementen, huur (en daarnaast zijn er 38 aanleunwoningen)
- Ontmoetingsfunctie, ook voor het dorp

Door sluiting van het voormalige verzorgingsstehuis is door betrokkenen – gemeente, zorgpartij, welzijnspartij, Woonzorg Nederland, bewoners en buurtbewoners - alles op alles gezet om het pand te behouden en er een toekomstbestendig gebouw van te maken. Het gaat om de transformatie van verzorgingshuis naar seniorenwoningen. De gemeenschappelijke ruimte is er voor inwoners én de buurt. In kleine dorpen is het verzorgingshuis onderdeel van een gemeenschap. Sluiting zou betekenen dat ouderen het dorp uit moeten en moeten worden overgeplaatst naar andere huizen.

Schaal: Brinkpark telt 30 tweekamerwoningen van ongeveer 51m². Er zijn 38 aanleunwoningen naast gelegen.



4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd

Omschrijving

Het woonprofiel 'woongebouw' kenmerkt zich door een goede ligging nabij voorzieningen, een hoog wooncomfort, gemak (huur) en een populatie met veel gelijkgestemden. Men trekt zich graag terug in de eigen veilige vertrouwde omgeving. Belangrijk bij dit concept is de homogeniteit van de bewonersgroep naar leeftijd en leefstijl. Men voelt zich thuis onder leeftijds-genoten, al moet er zeker ruimte zijn voor verschillen. Het woonconcept biedt degelijkheid en structuur. Gewoon is goed genoeg.

Wat opvalt

Het profiel van het woongebouw kent in de praktijkvoorbeelden tal van variaties. Het woongebouw Liv inn met de vele ontmoetingsruimten fungeert als een dorpje op zich, terwijl je bij het Erasmusplein meer de deur uit moet voor het gezamenlijk ontmoeten. Motivatie en selectie van de nieuwe bewoners is belangrijk.



hoogbouw
supermarkt
hoog rustiger
centraal
balkon
netjes senioren
betaalbaar
veiligheid
samenstelling

Erasmusplein, Vlaardingen

- Initiatief: corporatie
- 46 appartementen, huur
- Gemeenschappelijke tuin, ligging nabij winkels, apotheek, openbaar vervoer

Het wooncomplex, gelegen in de Westwijk in Vlaardingen, bestaat uit 46 drie-kamerwoningen van ongeveer 75 m². Het complex heeft een gemeenschappelijke tuin en onder de woningen zitten verschillende winkels. De huurprijs ligt net onder de liberalisatiegrens (iets meer dan 730 euro per maand). Het beheer van het wooncomplex ligt primair in handen van de bewoners zelf.

Potentiële bewoners zijn over 3 leeftijdsgroepen verdeeld: van 55 tot 65 jaar, van 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder, zodat een goede mix van vitale ouderen en mensen die wat meer steun nodig hebben ontstaat. Ook moesten kandidaten achter het idee staan van 'omzien naar elkaar' en samen een woongemeenschap willen vormen. Daarna is er geloot.



Elderburen, Arnhem

- Initiatief: ontwikkelaar, architect en corporatie
- 69 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte en tuin

Een gebouw speciaal ontworpen door en voor huurders die actief aan de wooncommunity bijdragen. Het is gemengd wonen: huurders in de leeftijd 55+ wonen samen met mensen met niet aangeboren hersenletsel, die via de zorgorganisatie een volgende stap willen maken naar zelfstandig wonen. Beide huurdersgroepen wonen verspreid door het gebouw. De woonvereniging gaat de ontmoetingsruimte runnen. Ontmoeten vindt plaats door het ontwerp door de plaatsing van voordeuren, brede galerijen, ontmoetingsruimte. De schaal maakt dat iedereen elkaar zou moeten kunnen kennen. Kans dat je elkaar daadwerkelijk tegenkomt, is groot. Een community builder is aangesteld. Motivatie om bij te dragen aan de gemeenschap.

Schaal: 69 appartementen, variaties van 57 m² (2-kamer) en 73 m² (3-kamer) Balkon van 6 m².



Liv inn, Hilversum

- Initiatief: corporatie
- 88 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimten en tuin

Liv inn Hilversum is het nieuwe wonen voor ouderen en kenmerkt zich door gelukkig en gezond ouder worden en zelf bepalen hoe jij dit wenst in te vullen. Sociale huurwoningen zijn gerealiseerd met gezamenlijke leefruimtes, waarbij je zorg kunt krijgen als dat nodig is en waar je als bewoners centraal én aan het roer staat. Liv inn Hilversum kwam helemaal tot stand door de bewoners zelf. De hoofdvraag is: Hoe wil je ouder worden en wat heb je hiervoor nodig? Een coördinator organiseert het gehele arrangement. Er is een leefkeuken, huistheater, familiekamer, binnentuin, een bibliotheek, een moestuin. Maar het gaat uiteindelijk vooral over 'hoe kan je een betekenisvolle woongemeenschap creëren?'

Schaal: 88 sociale huur, variatie van 1 kamerstudio 35 m² met tuin, 2-kamer tussen 50/60 m² en 3-kamer van 60-71 m².



5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht

Omschrijving

Het woonprofiel 'gezinshuis' kenmerkt zich door een eigen huis in een hechte buurt met veel ruimte voor ontmoeting. Er is sprake van een sterke sociale binding en men zorgt voor elkaar wanneer dat nodig is. Het concept biedt ruimte voor variatie.

Men hecht eraan onderdeel uit te maken van een gemeenschap waar alle levensfasen vertegenwoordigd zijn. Senioren willen ook kinderen op straat zien spelen. Aparte voorzieningen voor senioren zijn in dit concept minder belangrijk; winkels en openbaar vervoer wel. De woningen in dit concept zijn betaalbaar en hebben een beperkt comfort. De kracht zit in het woningtype (grondgebonden) en de sociale structuur.

Wat opvalt

De gerealiseerde voorbeelden zijn twee dorpsinitiatieven waar bewoners actief betrokken zijn bij de toekomst van het dorp en het wonen-welzijn en zorg. Zij stelden zich de vraag: hoe houden we voorzieningen vast in ons dorp en organiseren we de zorg in nabijheid. Meergeneratie is van belang.



kleinschalig
voordeur behouden
benedenwoning
rustiger geboren
contact kennen
dorpse tuintje
gezelliger
gezondeheid

Hart van Austerlitz

- Initiatief: Austerlitz zorgt
- Meergeneratie, dorpshuisfunctie voor ontmoeting, 8 zorgwoningen

Hart van Austerlitz is 'meergeneratiegebouw/-buurt' bedoeld om er te kunnen blijven wonen. Er wordt ingezet op ontmoeting van jong en oud: er komt een dorpshuis, basisschool, peuterspeelzaal, 25 corporatiewoningen (waarvan 17 zorgwoningen) en 15 koopwoningen. Acht van die koopwoningen worden zorgwoningen, die worden opgekocht door woonstichting NuVoorStraks, opgericht op initiatief van Austerlitz Zorgt. Maar liefst 40% van de bewoners van Austerlitz is lid van Austerlitz Zorgt. Het laat zien hoeveel betrokkenheid er is bij de inwoners van dit dorp.

Schaal: meergeneratiegebouw met 40 woningen: zorg, huur en koop (senioren en starters). Zorgwoningen: 62-74 m², Patiowoningen: 85 m².



De Borgstee, Vledder

- Initiatief: Vereniging Dorpsbelang Vledder
- 32 woningen, 16 koopappartementen, 16 huurappartementen (Wlz-indicatie) en 3 logeerkamers voor herstellzorg (37 m²)

Vereniging Dorpsbelang Vledder is de drijvende kracht achter de nieuwe woonvoorziening De Borgstee. Door buurtgesprekken krijgt de vereniging inzicht in de behoefte over het wonen in het dorp nu en in de toekomst. Er is animo om eigen vermogen in te leggen. Ook pioniert de vereniging met een business case om wonen met zorg mogelijk te maken. De Borgstee heeft huur- en koopwoningen en een logeeropvang voor senioren met en zonder zorgvraag. Op de begane grond zijn 8 appartementen met een gedeelde huiskamer met een keuken waar men met elkaar kan kokerellen. Dorpsbelang Vledder bouwt ook 9 starterswoningen; 6 voor starters en 3 voor jongvolwassenen met een Wajong-uitkering.

Schaal: 16 koopappartementen (80-120 m²), 16 huurappartementen voor huurders met Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg (65 m²) en 3 logeerkamers voor herstellzorg (37 m²)



6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf

Omschrijving

Het woonprofiel 'stadsappartement' kenmerkt zich door de nabijheid van vele (stedelijke) voorzieningen, veel verschillende mensen en veel privacy. (Gemeenschappelijke) voorzieningen, die naar behoefte door de bewoners (en hun gasten) kunnen worden gebruikt, kunnen waarde toevoegen aan het concept. Denk aan fitness, een grote keuken of een bibliotheek. Er is sprake van een variatie aan architectonische uitwerkingen, waaronder een woontoren, een verbouwde fabriek of een etage in een stadswoning. Een dakterras maakt de woning helemaal af. Bij een deel van de doelgroep is er belangstelling voor gezamenlijk wonen, maar over het geheel genomen woont men hier behoorlijk op zichzelf. Zorg is in dit concept beperkt aanwezig.

Wat opvalt

Het gaat om een woonvorm die zich richt op een volgende stap in de wooncarrière. De drie voorbeelden die in dit profiel passen spelen in op de reuring en dynamiek van de stad. De Stadsveteraan: gelukkig oud worden in de stad is een concept dat hieronder valt.



uitstraling
drukte karakter
vlabij steden
horeca
binnenstad
levendigheid
diversiteit
stedelijke luxe
mix

Friends Wonen – Stadsveteranen, Amsterdam

- Initiatief: ontwikkelaar, corporatie
- Ontmoetingsruimten en tuin

Het Friends Wonen in de woontoren B'MineQOverhoeks aan het IJ in Amsterdam blijkt zeer aantrekkelijk voor (alleenstaande) senioren. De ontwikkelaar en architect vertalen het naar het woonconcept Stadsveteranen voor 55+. De doelgroep kiest bewust voor stadswonen: een compacte woning, delen van faciliteiten en elkaar een handje helpen waar het uitkomt. Het is een samenwoonvorm voor senioren, waar je enerzijds woont in je eigen appartement met een medebewoner en dus altijd aanspraak hebt en anderzijds is in het complex volop mogelijkheden om andere bewoners te ontmoeten in een gemeenschappelijke woonkamer en of grote tuin. Belangrijk is dat in het complex ook zorg en ondersteuning geleverd kan worden aan bewoners die dat nodig hebben.

In B'Mine zijn er 145 appartementen, waarvan 50 met het Friendsconcept (90 m²). Het woongebouw in het Amsterdamse Amstelkwartier is nog in ontwikkeling en telt 91 zelfstandige tweekamerappartementen (45 m²), 15 Friends-woningen voor 2 huurders (85 m²) en 8 Friends-woningen voor 3 huurders (130 m²).

In het Friends Wonen delen bewoners een woonkamer met keuken en een eet- en zithoek. In en om het gebouw kunnen ze gebruik maken van een ruim aanbod aan collectieve voorzieningen, zoals een (dak)tuin, gym, kookstudio en een bibliotheek.



Minidorp in de stad, Stadswerven, Dordrecht

- Initiatief: CPO stadsbouwgroep
- 11 appartementen, koop
- Daktuin en atelierruimte

De initiatiefnemers van het Minidorp in de stad stelden een wensenlijst op: hoog stonden - naast een ruim eigen appartement - stedelijke voorzieningen, sociale contacten en binding met een groep. Het aantrekkelijke van dit woongebouw is de ligging aan het water. Het gebouw is voor deze plek optimaal ontworpen. Elk appartement heeft zoveel mogelijk zicht op het water en zon op het balkon. Er zijn ruime, gelijkvloerse appartementen tussen 104 en 170 m² met 3 kamers: een woonkamer, werkkamer en slaapkamer. De woning heeft een brede gang van 1.80 meter, een inpandige balkonkamer van 16 m² en een ruime badkamer en toilet. Naast de eigen woning zijn er de gezamenlijke voorzieningen. De 'privacy met een plus'.

Schaal: 11 appartementen met balkon, tussen 104 en 170 m². Het collectieve deel van het gebouw beslaat 110 m² dat bestaat uit een gezamenlijk dakterras en een hobby-ruimte/logeerkamer.



Stadshart Delfzijl - Wonen met een plus

- Initiatief: corporatie, ontwikkelaar
- 78 appartementen, 70 huur, 8 koop
- Ontmoetingsruimte en tuin

Toekomstbestendig meergeneratie woonconcept met voorzieningen in de buurt. Het wordt een woonomgeving waar jongeren en ouderen zelfstandig wonen, naar elkaar omkijken en ook klusjes voor elkaar doen. Dit alles zetten ze op met de nieuwe bewoners en met Noorderzorg, die vanuit een ruimte in het gebouw, welzijn, zorg- en ondersteuning gaat aanbieden voor mensen die langer thuis wonen. Het ontwerp van de binnentuin op het dak van de supermarkt wordt in co-productie met de toekomstige bewoners gemaakt. De huurders zorgen voor het beheer. Zij hopen dat er een netwerk ontstaat, waarin mensen elkaar versterken.

Schaal: 70 sociale huurappartementen (2 tot 3 kamers, 65 tot 70 m²) en 8 koopappartementen (61 tot 113 m²) in hartje stad. Er is voldoende reuring door de mix van jonge en oude bewoners, winkels en culturele voorzieningen en de nabijheid van haven en strand.



7. Buurtblok: sociaal en levendig

Het woonprofiel 'buurtblok' kenmerkt zich door onderdeel te zijn van de levendige, diverse buurt. Er is een grote diversiteit in bewoners en gebouwen. De woningen zijn duurzaam en comfortabel. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen en ook bij dit concept is er bij een deel van de doelgroep belangstelling voor gemeenschappelijk wonen en/of het gezamenlijk realiseren van een project. Het hof is als woonvorm aantrekkelijk. Zorg en gemaksdiensten worden naar behoefte aangeboden. Men kan hier tot op hoge leeftijd (blijven) wonen. Winkels, een huisarts en openbaar vervoer zijn op korte afstand aanwezig.

Wat opvalt

Er zijn 5 voorbeelden toebedeeld aan dit profiel. Daartussen zit veel variatie: het gaat om woonconcepten waarbij de buurt meer naar binnen wordt gehaald, of dat het woonblok juist in verbinding staat met de omgeving.



winkelcentrum
bos natuur
dorp openbaar
vervoer
centraal OV station
diversiteit uitzicht
gelegen loopafstand
gezellige

Aahof, Zwolle/De Hof van Zutphen

- Initiatief: CPO en conceptontwikkelaar Knarrenhof
- Aahof: 48 woningen, 28 koop, 14 huurwoningen
- De Hof van Zutphen: 51 woningen, koop
- Ontmoetingsruimte en tuin

Het idee achter De Hof van Zutphen is om een hof voor senioren te creëren waar zij op een sociale manier met elkaar oud kunnen worden. Een belangrijk onderliggend principe is 'naoberschap'. Met naobers naar elkaar omkijken en elkaar met raad en daad bijstaan. Een goede buur, maar dan heel veel meer. Er is een sociaal statuut opgesteld dat door bewoners ondertekend is. Het gaat om kleine dingen, bijvoorbeeld boodschappen halen voor je burens. Ook bepaalde omgangsnormen zijn opgenomen, bijvoorbeeld dat bewoners elkaar aanspreken en zich ook laten aanspreken, dat iedereen elkaars privacy respecteert en dat iedereen welkom is, ongeacht achtergrond.

Hofvorm: vanuit het Knarrenhofconcept zijn alle woningen gelegen aan een gemeenschappelijke tuin. De woningen zijn levensloopbestendig. Ook is er een gemeenschappelijke ruimte, het zogeheten Hofhuys. Bewoners kunnen er allerlei activiteiten organiseren: lezingen, vergaderingen, ontmoetingen en doe-activiteiten, als yoga of repetities voor het koor.



ParkEntree, Schiedam

- Initiatief: projectontwikkelaar
- 89 woningen, 25 bungalows en 64 appartementen 79 koop, 10 huur
- Ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke binnentuin

Doelgroep van actieve senioren die midden in het leven staan in een woon-gebouw en omgeving waarin veel kan, maar niets hoeft. Aan de hand van co-creatiesessies met toekomstige bewoners is besloten dat er een lounge moet komen. In deze lounge kan je koken met vrienden, koffie drinken met de burens, bridgen, schilderen of computercursus geven of volgen.

De projectontwikkelaar gaf het complex in co-creatie met de nieuwe bewoners vorm – wat vinden zijn belangrijk. Zo zijn ze tot een hospitality concept voor de gemeenschappelijke ruimte gekomen.

Schaal: 79 koophuizen, 10 middeldure huurappartementen (variërend in oppervlakte van 60-139 m²).



Loosduinse Hof: functie voor de wijk

- Initiatief: corporatie
- 101 appartementen, huur

Van verzorgingstehuis naar modern wooncomplex voor Haagse ouderen en mensen met psychische kwetsbaarheid. Bewoners wonen zelfstandig in hun eigen appartement in een veilige omgeving met gezelschap en zorg in de buurt. Woningcorporatie Staedion creëert samen met betrokken (maatschappelijke) organisaties en bewoners een vitale leefgemeenschap. Op de begane grond komen voorzieningen die passen bij het concept, zoals maatschappelijke horeca en een thuiszorgkantoor. Ook kunnen bewoners hier zelf activiteiten organiseren, zowel voor bewoners, als voor mensen in de wijk. De balie in de hal wordt bemand door een zogenaamde hofmaker. Dit is een combinatie van huismeester, een vraagbaak en iemand die verbinding legt. Een spin in het web die bovendien sociale controle houdt.

Schaal: 101 sociale huurwoningen, variërend van 22 tot 70 m², plint begane grond omvat 800 m² verhuurbare ruimte die een functie voor de buurt heeft.



Hof van Leijh, Haarlem

- Initiatief: corporatie
- 150 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte, buurtwinkel, ruimten voor welzijn en zorg en tuin

In Hof van Leijh wonen een mix aan jonge en oudere bewoners. Het doel is een levendig complex waar mensen omkijken naar elkaar en waar de plint ook een functie heeft voor de buurt. Voor deze community building gaan de ouderencoach en wijkregisseur van de corporatie hier een rol in vervullen, samen met de zorgorganisaties. Ze brengen bewoners met elkaar in contact en initiëren activiteiten. In de plint van het gebouw komt een ruimte voor een buurtwinkel met een (wijk)restaurant van de welzijnsorganisatie en zorgorganisatie.

Schaal: Het complex heeft 150 appartementen, twee- en driekamerappartementen van 49 tot 68 m² met eigen buitenruimte. Woningen zijn energiezuinig, geschikt om zorg te ontvangen, en het complex is rolstoel toegankelijkheid.



De Kastanjetuin, Zwolle

- Initiatief: conceptontwikkelaar, burgerinitiatief, corporatie, projectontwikkelaar
- 29 woningen, koop en huur
- Park en stadstuin

De Zwolse Kastanjetuin, een meergeneratie- en zorginclusief woonconcept, laat zien wat de meerwaarde kan zijn van innovaties op het gebied van inclusiviteit, ontmoeting en duurzaamheid. Het idee is een buurt te maken met woningen voor mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. De bewoners leveren een bijdrage aan de eigen woonomgeving, zoals onderhoud van het groen. Een woonvorm alleen gericht op senioren is beperkt. Juist meerdere generaties leveren reuring en maken het levensloopbestendig. Park de Stadshoeve omvat verschillende tuinen, een speelplek, een dierenweide, een boomgaard en een ontmoetingsplek. Ligging is nabij winkelcentrum.

Schaal: Het project Kastanjetuin omvat 29 nultreden woningen, waarvan 11 huur en 18 in de koop (130-166 m²). De huurwoningen zijn gelabeld voor senioren. Er zijn 21 kleine zorgappartementen voor mensen met een beperking. Zij kunnen diensten verlenen aan de Stadshoeve. Nabij wijkwinkelcentrum Stadshagen.



8. Parkappartement: uitzicht en landschap

Omschrijving

Het woonprofiel 'parkappartement' kenmerkt zich door een goede ligging, een hoog wooncomfort en een homogeen publiek. Verder weg van het drukke stedelijk centrum van de stad op plekken met uitzicht over water of groen past deze woonvorm. Hier is sprake van een optimalisatie tussen stedelijke voorzieningen en het landschap. Iedere bewoner wil hier afzonderlijk van kunnen genieten. Er is weinig behoefte aan gezamenlijkheid. Al is een beperkte ontmoetingsmogelijkheid voor vele bewoners wel wenselijk en dan vooral in de vorm van toevallige ontmoetingen (serendipiteit): bij de post, bij de lift, bij de fitness. Er sprake van een grote homogeniteit onder de bewonersgroep. Bij dit woonconcept kunnen (gezamenlijke) recreatieve activiteiten waarde toevoegen. Wandelingen, fietstochten, een fitness en wonen bij een golfpark. Zorg is bij deze woonvorm (nagenoeg) niet aanwezig.

Wat opvalt

De voorbeelden richten op de senioren met elkaar. Het is een duidelijk meer weloverwogen groep, ook wat meer luxer en mogelijk ook een hoger prijssegment. Het voorbeeld van groepswonen nieuwe stijl speelt in op Fit en Vitaal, waarbij het concept van positieve gezondheid is benut.



balkonuitstraling
zee duinen
privacy rustiger
uitzicht landelijk
luxe rand
karakter

Teresia, Apeldoorn

- Initiatiefnemers: ontwikkelaar
- 31 appartementen, koop

Levensloopbestendige woningen voor gelijkgestemde senioren op bijzondere plekken. In Apeldoorn worden 31 koopappartementen ontwikkeld in en om de voormalige Teresiakerk. Het gaat om een gerenoveerde kerk, pastorie en een nieuwbouw paviljoen. Ook maakt een gemeenschappelijke ruimte(n), waar bewoners kunnen koken en waar activiteiten georganiseerd kunnen worden deel uit van het plan. Verder zal er een minimaal één dag per week een gastvrouw – met achtergrond in de zorg en hospitality – aanwezig zijn die functioneert als 'sociale thermometer' en in de gaten houdt of alles goed gaat met de bewoners.



Fit en Vitaal in De Vroon, Den Haag

- Initiatief: conceptontwikkelaar i.s.m. groepswonen
- 36 appartementen, huur
- Collectieve buitenruimte, woonkamer en atelierruimte

Het complex De Vroon gaat over groepswonen nieuwe stijl. De Vroon is een nieuw collectief woongebouw met 36 appartementen, verschillende gezamenlijke ruimten en een host die welzijn en zorgvraag coördineert. Sociale contacten, gezamenlijke activiteiten en de eigen regie over de benodigde zorg worden in dit concept aangemoedigd en geborgd. Fit en Vitaal zijn de marketingtermen. De initiatiefnemers baseren dit op het concept van positieve gezondheid. Daarbij ligt het accent op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Naast een eigen appartement van circa 60 tot 120 m² met eigen balkon of terras biedt het gebouw volop ruimte voor ontmoeten. Op de eerste verdieping is een collectieve buitenruimte, de appartementen liggen er als een hof omheen. Op de begane grond is de grote woonkamer met open keuken en een klus- en atelierruimte. Er zijn ook ruimten die inspelen op gezondheid of een zorgvraag, zoals een werkplek voor de zorgprofessionals, logiesruimte met eigen douche en toilet en een fitnessruimte. Het gebouw ligt aan de nieuwe watergang en heeft een parkachtige setting met een duidelijk entree voor bezoekers.



9. Woonhof: samen voor elkaar

Omschrijving

Het woonprofiel 'woonhof' kenmerkt zich door community, zorg (voor elkaar) en minder nadruk op comfort. Dit is aantrekkelijk voor huishoudens die – omdat ze in een zelfde levensfase zitten – elkaar goed begrijpen en kunnen helpen. Er is sprake van een sterke gemeenschap. Ontmoeting is een expliciet onderdeel van dit concept. Het hof is het archetype van dit woonconcept en kan de vorm hebben van kleine laagbouwwoningen, maar ook van gestapelde (kleine) woningen. Voorzieningen (huisarts, supermarkt en voorzieningen specifiek gericht op senioren) zijn in de omgeving aanwezig. Onder de belangstellenden voor dit profiel is een gemiddeld grotere zorgvraag. Zorg zou vanuit een nabijgelegen zorginstelling kunnen worden geleverd.

Wat opvalt

De voorbeelden die onder woonhof zijn geplaatst, spelen in op het samen met elkaar een 'woonhof' maken. Belangrijk is het tegengaan van eenzaamheid. Zorg is in het gebouw aanwezig. De woonvorm en binnentuin geeft ruimte aan ontmoeten en tegenkomen. In een van de voorbeelden heeft het hof ook een buurtfunctie.



contact
levensloopbestendige
zorgwoning
seniorenwoning
gelijkvloerse
zorgen hofjes
gezamenlijk
groepswonen

Het Ouden Huis, Bodegraven

- Initiatief: zorgondernemer en corporatie
- 24 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte

Het Ouden Huis is een extramurale voorziening mét intramurale trekjes. Het gaat om zelfstandig wonen, zelf het eigen dagelijks leven inrichten, maar wel gezelligheid en zorg binnen handbereik hebben. Er is een combinatie met studenten gemaakt. Er is een minimaal aantal senioren nodig met een Wlz-indicatie om de business case voor de zorgaanbieder haalbaar te maken.

Het Ouden Huis bestaat uit 24 zelfstandige, sociale, een-, twee- en driekamer huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen zijn voor mensen met verpleeghuiszorg, thuiszorg en zonder zorg én drie tot acht studenten. De leidinggevende is aanspreekpunt en coördineert de 24 uren zorg – die varieert van thuiszorg tot aan terminale zorg. Zo woont er een mix van ouderen.



Multiculturele woongemeenschap De Eijk, Hoofddorp

- Initiatief: corporatie met woongroep
- 20 appartementen, huur
- Ontmoetingsruimte

De multiculturele woongemeenschap van De Eijk is uniek in Nederland. We kennen in Nederland woongemeenschappen voor ouderen met een migratieachtergrond, maar deze zijn vaak gebaseerd op een gedeelde culturele achtergrond. In De Eijk wonen mensen met verschillende migratieachtergronden. De bewoners zijn afkomstig uit Somalië, Marokko, Jordanië, Palestina, Suriname, Irak, Iran en Nederland. Het maakt het levendig en interessant. Wat bewoners bindt, is het samenwonen om zo ook eenzaamheid tegen te gaan. Samen met vrijwilligers wordt een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan activiteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimte.

De woongroep met 20 appartementen maakt deel uit van een gebouw dat in totaal 86 appartementen telt.



Het Polder Hofje, Anna Paulowna

- Initiatief: projectontwikkelaar met zorgteam
- 20 woningen, koop
- Ontmoetingsruimte, tuin en zorgteam

Een klein dorp voor 'senioren' dat is Het Polder Hofje met 20 koopwoningen in een VvE en de Orangerie: een centrale plek waar mensen samen kunnen komen om bijvoorbeeld te klaverjassen. Daarnaast zijn er twee torens die als slaapvertrek worden verhuurd aan familieleden. In dit hofje wonen ouderen samen en zijn verbinding en sociaal contact leidende principes. Daarnaast betalen de bewoners voor een basis servicekostenpakket waarin bijvoorbeeld coördinatie van zorg, onderhoud en verzekeringen inbegrepen zitten. Een klein deel van de bewoners is hulpbehoevend en heeft op frequente basis zorg nodig. Hiervoor kunnen zij terecht bij het vaste zorgteam van Het Polder Hofje, dat bestaat uit 7 verpleegkundigen.



De Eendrachtshof, Coevorden

- Initiatief: corporatie met zorgaanbieder
- 51 hofjeswoningen, huur (en 40 inleunwoningen)
- Binnentuin en welzijns- en zorgsteunpunt

Deze nieuwe woon(zorg)vorm voor senioren omvat 51 betaalbare levensloopbestendige hofjeswoningen, 42 inleunwoningen en een welzijns- en zorgsteunpunt voor de buurt. Het woonconcept sluit aan op inclusie en blijven meedoen in de maatschappij. De compacte hofjeswoningen liggen rondom twee grote binnentuinen van maar liefst 50 meter breed. De hofjes worden omringd door lage muren en poorten en dragen door de visuele afscherming bij aan een veilige en beschutte sfeer. De binnentuinen worden rolstoeltoegankelijk en dementievriendelijk ingericht. Daarnaast heeft elke woning zijn eigen kleine voortuin met ruimte voor wat bloembakken en een zitje.

Bewoners van de hofjes zijn senioren met een kleine portemonnee en een lichte zorgvraag.



Woongemeenschap voor migrantenouderen

- Initiatief: woongemeenschap Attifa (initiatieffase)
- 30 appartementen
- Ontmoetingsruimte

In de Utrechtse wijk Kanaleneiland woont een grote Marokkaanse gemeenschap. De senioren binnen deze gemeenschap wonen meestal al lange tijd in de wijk en zijn er sterk geworteld. Hun gehele sociale netwerk bevindt zich er vaak. De stichting Attifa (Arabisch voor genegenheid) biedt ondersteuning en levert zorg aan migrantenouderen in Utrecht. Zij heeft vergaande plannen voor een wooninitiatief die een thuis moet gaan bieden aan deze migrantenouderen en bijdraagt aan een gelukkige en betekenisrijke oude dag. Deze woongemeenschap willen ze 'Qabila' gaan noemen. Dit betekent dorp. Het staat voor zelfstandig wonen én weten dat je bij elkaar kunt aankloppen als je ergens hulp bij nodig hebt. Er is aandacht voor onderlinge ontmoeting en het samen ontplooien van activiteiten. De plannen zijn nog in een initiatieffase.



10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder

Omschrijving

Het woonprofiel 'seniorenappartement' kenmerkt zich qua woning en woon-omgeving door een hoge levensloopbestendigheid. De woningen liggen daar waar de doelgroep nu ook woont (stedelijk, suburbaan, dorps). De (toene-mende) zorgbehoefte vormt een belangrijk motief om te kiezen voor deze woonvorm. Duurzaamheid spreekt deze groep zeker aan. Het zal veelal om een huurwoning gaan (gemak, vrijspele vermogen). De bewoners hechten aan het wonen met gelijksoortige mensen, maar vinden privacy wel erg belangrijk.

Wat opvalt

De voorbeelden die we plaatsen in dit profiel bieden een zorg- en welzijns-arrangement. Twee voorbeelden zijn gelegen in het centrum van dorp of in aanbouw zijnde stadswijk.



zorginstelling
seniorenwoning
verzorgingshuis

Zorgbutler en Dienstbode, Rotterdam

– Initiatief: zorgondernemers

De Zorgbutler is een initiatief van een franchiseorganisatie die woonvoorzieningen voor verschillende doelgroepen ontwikkelt. De Zorgbutler biedt senioren met een kleine portemonnee en een lichte tot matige begeleidingsbehoefte een zelfstandige woonruimte in de sociale huursector. De woningcorporatie SOR is eigenaar van het complex.

De Dienstbode biedt zorg- en ondersteuning voor ouderen in hun eigen appartement – corporatiewoningen. Aandacht, aanspraak en een gemoedelijke, veilige sfeer zijn aspecten die zeer belangrijk zijn naast goede zorg. De Dienstbode is 24 uur per dag, 7 dagen per week aanwezig in het gebouw waar men nu reeds woont. Met vaste medewerkers die de bewoners kennen en weten wat hen bezighoudt. Zij zijn altijd bereikbaar en aanspreekbaar in de centrale, grote 'droomkeuken'. Dé plek waar iedereen elkaar treft en waar alles gebeurt. Dit is de nieuwe versie van het aloude verzorgingshuis, maar dan in het eigen appartement, zonder te hoeven verhuizen.

Schaal: Zorgbutler: 43 appartementen, De Dienstbode: 45 appartementen.

Het is een zorgconcept dat in bestaande appartementengebouwen van een corporatie wordt aangeboden door zorgondernemers (kleine netwerken van professionals).



Prinsenkwartier, Brielle

- Initiatief: zorgaanbieder
- 45 huurappartementen, 28 intramurale plekken
- Ontmoetingsruimten voor het dorp

Het Prinsenkwartier is een kleinschalig en volledig energieneutraal wooncomplex dat ruimte biedt aan senioren en mensen met een psychogeriatrische aandoening. Het duurzame gebouw heeft een hoefijzervorm met in het midden een welzijnsgebouwtje met onder andere een grand café, sportruimte, recreatiezaal en gezamenlijke tuin. Dit is niet alleen voor de bewoners, maar alle ouder wordende inwoners van Brielle zijn er welkom. De appartementen zijn voor 'robuustste' senioren, maar waar alvast wel wordt ingespeeld op fysieke ondersteuning, zoals opstelplekken voor scootmobiel en toekomstig te plaatsen beugels in badkamer/toilet.



De Aaron, Nijmegen

- Initiatief: corporatie
- 45 huurappartementen, 36 voor wonen met zorg en 10 voor jongeren met een beperking
- Ontmoetingsruimte en binnentuin

In het hart van de Vinex-wijk Hof van Holland in Nijmegen is De Aaron ontwikkeld. Dit is een gebouw met 91 appartementen. Hier wonen vitale 60-plussers (via woningcorporatie Talis), ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag (via ZZG) én jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (via Majstro). Een unieke plek, waar mensen naar elkaar omkijken. Voor de werving van bewoners van de nieuwe 55+-appartementen is een eigen traject opgezet waar nieuwe bewoners voor zijn geselecteerd. Ook is een community building-traject met hen gestart. In het traject worden de dimensies van positieve gezondheid benut. Bewoners delen met elkaar een gezamenlijke huiskamer, buitenterras en tuin. Het gebruik en onderhoud met medebewoners – nog mooier te maken. In de hoek van de tuin staat de berging voor het tuingereedschap. Ook is er een logeerkamer met badkamer.

De locatie is nabij openbaar vervoer (trein), een sporthal met gezondheids- en welzijnsvoorzieningen en het winkelcentrum Hof van Holland. Het gebouw is duurzaam, klimaatneutraal en krijgt een sedumdak.

Schaal: 91 appartementen, 60 m² (2- of 3-kamer).



Inzichten uit de dertig voorbeelden

Wij spraken met dertig initiatiefnemers. Wat daarin opviel, is dat per initiatief vaak **meerdere verschillende organisaties** en/of **initiatiefnemers** zijn aangesloten. We horen van hen terug dat het **volhouden** en **vasthouden** is om het initiatief ook tot uitvoer te krijgen (Austerlitz, Borgstee-Vledder, Stadshart Delfzijl). In een aantal cases waar het initiatief relatief snel van de grond kwam, ging het om de juiste timing (De Vroon, Binnentuin-Hof Lindebeek) of een soort van toevalligheden (Elderburen, Erasmusplein) die goed samenvielen.

De **kracht van de dorpsgemeenschap** is terug te zien in de voorbeelden. Zeker als het gaat om het langer thuis en participatie (Hart van Austerlitz, De Borgstee, Brinkpark) om een dorp vitaal te houden. Ook zijn veel voorbeelden terug te vinden waar de voormalige functie van het oude verzorgingshuis een nieuwe toekomst vindt (Hof van Leijh, Loosduinse hof, Liv inn, Brinkpark, Eendrachtshof). We horen terug dat het bemachtigen van een kavel cruciaal is. Veel van de CPO-projecten of wooninnovaties zijn in gemeenten waar deze ook benoemd zijn in de **woonvisie** (De Vroon (Den Haag), Stadswerven (Dordrecht), Elderburen (Den Bosch), De Kastanjetuin en Aahof (Zwolle)).

De omvang van de nieuwe woonvormen is **kleinschalig**. Het start bij 5 en de grootste is 88 woningen. Wordt de buurt of aanliggende gebouwen meegeteld, komt het uit op een aantal van 150. De woonvormen ontwikkelt door corporaties zijn wat groter van schaal. Daarnaast zien we ook dat de doelgroep gevarieerd of gemengd is – het speelt in op het meer onderdeel uitmaken van de samenleving – dan alleen gericht op een leeftijdsgroep.

Veel voorbeelden hebben voor de eerste huurders of kopers een **selectieprocedure** voor wie er kan komen wonen. Wat we horen – bij voorkeur een variatie van leeftijden om het levensloopbestendig te laten zijn. Dit om te voorkomen dat de bewoners collectief oud zijn/worden.

Wie komt er wonen?

Van een aantal woonvormen wordt op verschillende manieren bepaald wie komt er te wonen; sollicitatie, speciaal aanmelden, meedoen in de initiatiefgroep, motivatiebrief, invloed, lid worden van een vereniging. Hoe houd je dit vast? In de voorbeelden zien we groei naar meergeneratie of leefstijlbenaadering en vormen van samenwonen en gemeenschappelijkheid (van individualisering naar gemeenschapszin). De tuin is zeer gewenst (groen, uitzicht, eigenaarschap), maar er zijn ook hoge verwachtingen. Hetzij als ontmoetingsplek en elkaar tegen te komen, om lekker buiten zitten of om met elkaar actief in bezig te zijn.

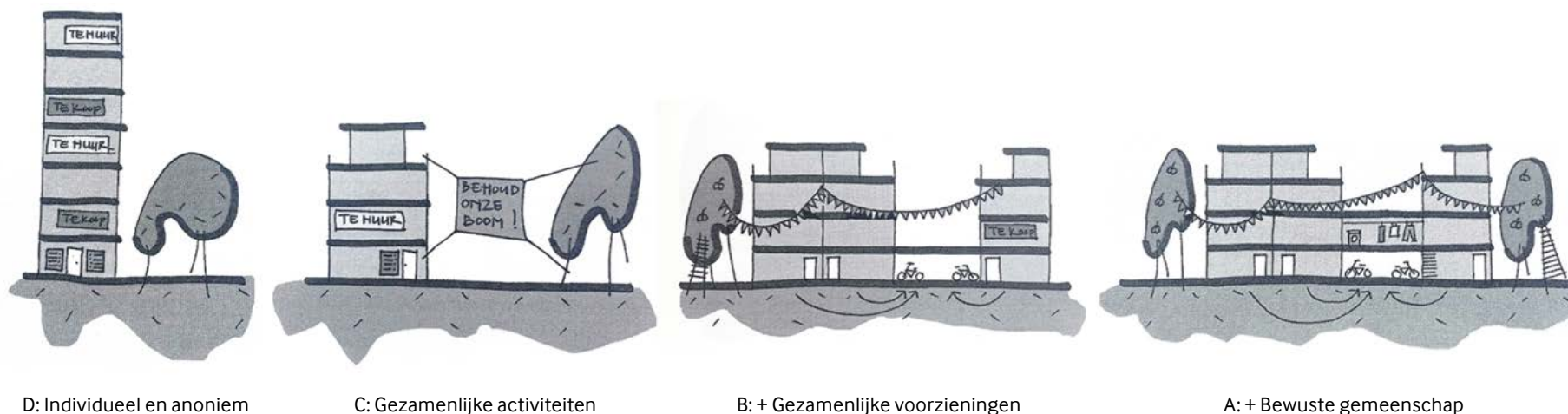
De **gemeenschappelijke ruimte** wordt vaak gedragen door de bewoners (kopers/huurders). Als de ambitie toegaat naar een functie voor de buurt, dan gaat dit openstellen vaak samen met nieuwe welzijn- en zorgconcepten. Denk ook aan combinaties met dagbesteding, zoals het onderhoud van de tuin of het koken voor bewoners (Eendrachtshof, De Kastanjetuin, Loosduinse hof, Hof van Leijh). Een aantal woonvormen gaat samen met een nieuw model van zorg aan huis bieden. Deze zorgondernemers gaan in gesprek met corporaties voor de huur van een etage en bieden daar dan ontmoeting en zorg. Vaak is dan wel een bepaald aantal bewoners met een zorgindicatie nodig voor de haalbare businesscase ervan (Zorgbutler, Dienstbode, Oudenhuis).

Op welke wijze zoeken de bewoners naar gemeenschappelijkheid? Uit de voorbeelden halen we op dat het gaat om het ontmoeten, elkaar tegen komen. Daarvoor moet je een band met elkaar opbouwen, soms ook gesteund door een community builder of coach. Het woongebouw draagt hieraan bij. Dit kan gaan om de omvang en schaal van het gebouw, en de gedeelde ruimten als keuken, atelier, recreatiezaal, nisjes, zitjes, bankjes. Als bouwvorm zien we het hedendaagse hofje of een klein buurtje. Vaak veelal met een tuin in het midden van de bouwblokken, die gelijk ook maakt dat mensen elkaar daar tegen kunnen komen. De gemeenschappelijke ruimten spelen in op mogelijkheden waar de eigen woning te klein voor is. Een ontmoetingsruimte, atelier, logeerkamer of leefkeuken. Het gebruik ervan vraagt om wat organisatie- en regelwerk. Dit doen bewoners zelf, maar ook zijn er community builder, -coördinator, -coach of sociaal ondernemer, die dit onderdeel inrichten en coördineren. Soms alleen in de beginfase, zodat het daarna overgedragen kan worden aan bijvoorbeeld de bewonersvereniging.

Nieuwe samenwoonvormen

Al de gerealiseerde wooninitiatieven zijn gewenst en populair om naar toe te verhuizen. De bewoners van de nieuwe woonvormen komen vaak uit de omgeving, dorp of stad van het initiatief. Zij denken graag mee over het type wonen en het beheer. Al de nieuwe voorbeelden bieden op eigen wijze invulling aan gemeenschappelijkheid of gezamenlijkheid. Daar is het gebouw ook op ontworpen. Bewoners willen zij graag invloed of zeggenschap op wie er komt te wonen, ook als verhuurder en daar wordt veel aandacht aan besteed. Woongroepen hebben hier al een langere traditie in. In Den Haag is, geïnspireerd op aan het duurzaamheidslabel, het idee om ook een label te ontwikkelen voor de sociale cohesie in een gebouw: van D (individueel) t/m A (woongroep).

Figuur 3 Sociaal label voor woongebouwen, Centrum Groepswonen Den Haag (Bron: 'Duurzame ideeën & DCBA Methodiek')



Thuis voelen en ontmoeten in de woonomgeving

Gezond ouder worden, doe je door actief te blijven, naar buiten te gaan en naar vermogen mee te doen aan de samenleving. We weten dat het letterlijk in beweging blijven en het meedoen, bijdraagt aan een langer gezond leven en de uitstel van een zwaardere zorgvraag.

De 30 voorbeelden zijn in deze publicatie belicht vanuit het woonconcept, maar de woonomgeving is daar ook van betekenis. Het ontmoeten en thuis voelen is op verschillende manieren uitgewerkt. Het gaat nooit alleen om de geschikte woning zelf, maar ook om het sociale netwerk, een toegankelijke fysieke leefomgeving en voorzieningen in de buurt die van meerwaarde zijn.

In de publicatie 'Ontwerp voor ontmoeten. Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact' van Platform31 uit 2021 doen we de oproep om plekken te maken waar mensen zich thuis voelen. Dit gaat om contacten

met burens, een vorm van gemeenschappelijkheid, het delen van voorzieningen en de nabijheid van park, winkelcentrum en openbaar vervoer. Juist de inzet van bewoners zelf draagt bij aan het samen- en zelfredzaamheid zijn van mensen. Vanuit het ruimtelijk ontwerp en opdrachtgeverschap door gemeenten, stedenbouwers en architecten en ontwikkelende partijen (samen met initiatiefgroepen) zou er oog moeten zijn voor de aansluiting van de ruimtelijke schaalniveaus van buurt – woonblok – woning en aan de overgangen tussen deze niveaus. Dit leidt tot leefomgevingen die prettig zijn voor mensen, waar plek is voor contact en waar eigenaarschap en betrokkenheid bij de eigen woonomgeving de ruimte krijgt.

De publicatie 'Ruimte maken voor ontmoeting' uit 2022 van de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving en het College van Rijksadviseurs onderstreept het belang hiervan en roept op om socialere buurten te creëren.



Bijlage 1. Overzicht van de dertig nieuwe woonvarianten voor senioren

Profiel	Woonproject	Waar	Doelgroep	Schaal (aantal woningen)	Huur / koop	Collectief: variërend van ruimten tot zorgarrangement	Initiatiefnemer(s)
1. Eigen plek: vrij en sociaal	<u>Erfdelen</u>	Oost Nederland	Vitale senioren	5	Koop	Tuin	CPO - particulier initiatief
	<u>Binnentuin-Hof Lindebeek</u>	Stevensbeek	Meergeneratie	23	Huur, koop	Tuin, een gemeenschappelijk huis, zelforganisatie	Projectontwikkelaar Reuvers Duurzame Ontwikkeling en woon-gemeenschap
	<u>De Oosterburen</u>	Den Bosch	Vitale senioren	14	Koop, huur	Gemeenschappelijke ruimte	CPO - particulier initiatief
2. Privédomein: privacy en rust	<u>Willem Dreeshof (Hof van Augusta)</u>	Waalwijk / Roosendaal	Vitale senioren	16	Huur (nieuwe financieringsvorm)	Coöperatieve financieringsconstructie	CPO - particulier initiatief
3. Basis: functioneel en sociaal	<u>Brinkpark</u>	Blokker	Senioren met en zonder zorgvraag	30	Huur	Dorpsfunctie in de plint, thuiszorg	Corporatie Woonzorg Nederland
4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd	<u>Liv inn</u>	Hilversum	Senioren met en zonder zorgvraag	150	Huur	300 m ² gemeenschappelijke ruimte, coördinator, thuiszorg	Corporatie Habion
	<u>Samen Langer Thuis – Erasmus-plein</u>	Vlaardingen	Vitale senioren	46	Huur	Daktuin, community building Inzet methode Bruis	Waterweg Wonen
	<u>Elderburen</u>	Arnhem	Vitale senioren	69	Sociaal	Ontmoetingsruimte, community building	Corporatie Portaal, projectontwikkelaar Van Wijnen
5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht	<u>Hart van Austerlitz</u>	Austerlitz	Senioren met een zorgbehoefte	40	Huur	Dorpshuis, zorg	Dorpsinitiatief Austerlitz zorgt
	<u>De Borgstee</u>	Vledder	Senioren met en zonder zorgvraag	32	Koop, huur	Gedeelde huiskamer met keuken per 8 woningen, Wlz zorg met 24/uurs zorgpunt, 3 logeerkamers	Dorpsinitiatief, Stichting Onderdak.

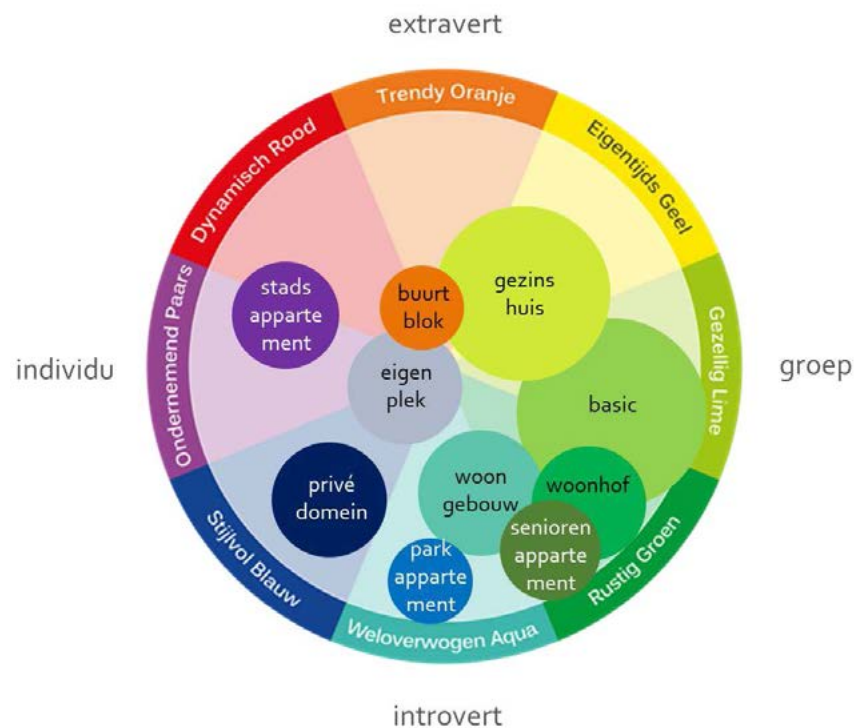
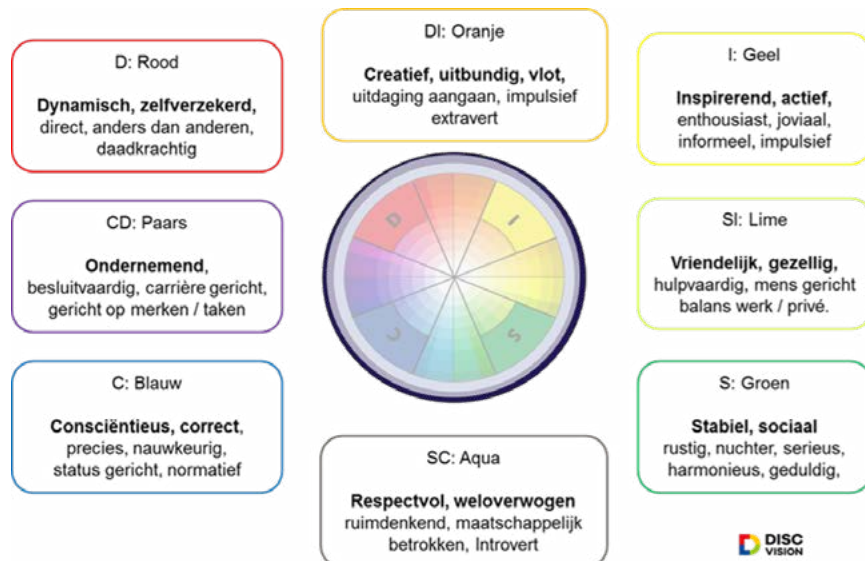
Profiel	Woonproject	Waar	Doelgroep	Schaal (aantal woningen)	Huur / koop	Collectief: variërend van ruimten tot zorgarrangement	Initiatiefnemer(s)
6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf	<u>Friends Wonen/ Stadsveteraan</u>	Amsterdam	Vitale senioren	147	Huur	Samenwonen concept met Friendscontract: eigen slaapkamer, sanitair, delen van keuken	Projectontwikkelaar AM
	<u>Minidorp in de stad, stadswerven Dordrecht</u>	Dordrecht	Vitale senioren	11	Koop	Gedeeld dakterras, logeerkamer, atelier-ruimte, ontmoetingsplek	CPO - particulier initiatief
	<u>Stadshart Delfzijl – Wonen met een plus</u>	Delfzijl	Vitale senioren, met een lichte zorgvraag starters	78	Koop, huur	Tuin, thuiszorg, welzijn in nabijheid	Corporatie Acantus
7. Buurtblok: sociaal en levendig	<u>Aahof (Knarrenhof)</u>	Zwolle	Vitale senioren met en zonder zorgvraag	48	Koop, huur	't Hofhuys – gemeenschappelijke ruimte, binnentuin	Corporatie deltaWonen en conceptontwikkelaar Knarrenhof
	<u>De Hof van Zutphen</u>	Zutphen	Vitale senioren	51	Koop	Ontmoetingsruimte, binnentuin	Conceptontwikkelaar sociaal ondernemer Knarrenhof
	<u>Hof van Leijh</u>	Haarlem	Mix van doelgroepen	130	Huur	Ouderencoach en wijk-regisseur, buurtwinkel met een restaurant-functie van welzijns-organisatie en (thuis) zorgorganisatie voorrang voor mensen met een zorgindicatie)	Corporatie Elan Wonen
	<u>Park Entree</u>	Schiedam	Vitale senioren met en zonder zorgvraag	89	Koop, huur	Lounge, gemeenschappelijke tuin	Projectontwikkelaar Blauwhoed

Profiel	Woonproject	Waar	Doelgroep	Schaal (aantal woningen)	Huur / koop	Collectief: variërend van ruimten tot zorgarrangement	Initiatiefnemer(s)
7. Buurtblok: sociaal en levendig	<u>Loosduinse Hof</u>	Den Haag	Senioren met en zonder zorgvraag	101	Huur	Thuis zorg, Hofmaker die inspeelt op tegen gaan eenzaamheid, 800 m ² verhuurbare ruimte	Corporatie Staedion
	<u>De Kastanjetuin</u>	Zwolle	Meergeneratie	27	Huur, koop	Stadshoeve, park, openbare ruimte	Conceptontwikkelaar Waaranders, projectontwikkelaar Ter Steege, corporatie deltaWonen en stichting de Stadshoeve (wijkbewoners)
8. Parkappartement: uitzicht en landschap	<u>Teresia</u>	Apeldoorn	Vitale senioren	35	Huur	Gemeenschappelijke ruimte	Projectontwikkelaar Groupius Wonen
	<u>Fit en Vitaal in de Vroon</u>	Den Haag	Vitale senioren, met en zonder zorgvraag	36	Huur	Groepswonen, thuiszorgarrangement	Centrum Groepswonen Den Haag in combinatie met conceptontwikkelaars
9. Woonhof: samen voor elkaar	<u>Attifa</u>	Utrecht	Migranten ouderen met en zonder zorgvraag	30	Huur	Woongemeenschap in ontwikkeling	CPO particulier initiatief
	<u>Ouden Huis</u>	Bodegraven	Senioren met en zonder zorgvraag en 3 tot 8 studenten	24	Huur	Eigen regie voor ouderen, maar wel met accent op zorg. Er is een minimaal aantal mensen nodig met een zorgindicatie nodig	Zorgondernemer Het Ouden Huis en Mozaïek Wonen
	<u>Multiculturele woongemeenschap De Eijk</u>	Hoofddorp	Migranten ouderen	20	Huur	Gemeenschappelijke ruimte, zelforganisatie door woongroep	Corporatie Woonzorg Nederland en groepswonen

Profiel	Woonproject	Waar	Doelgroep	Schaal (aantal woningen)	Huur / koop	Collectief: variërend van ruimten tot zorgarrangement	Initiatiefnemer(s)
9. Woonhof: samen voor elkaar	<u>Het Polderhofje</u>	Anna Paulowna	Senioren met en zonder zorgvraag	20	Koop	Orangerie en zorgarrangement	Projectontwikkelaar en zorgondernemer
	<u>De Eendrachtshof</u>	Coevorden	Senioren met en zonder zorgvraag	93	Huur	Thuiszorg, een welzijns- en zorgsteunpunt voor de buurt, met maximum aantal huurders met zorgindicatie	Corporatie Domesta en zorgorganisatie de Tangenborgh
10. Senioren-appartement: zelfstandig ouder	<u>Zorgbutler in De Schutse</u>	Rotterdam	Senioren met een lichte tot zware zorgvraag	43	Huur	Zorgarrangement	Zorgondernemer in combinatie met corporatie SOR
	<u>De Dienstbode</u>	Rotterdam	Senioren met een zorgvraag	45	Huur	Zorgarrangement	Zorgorganisatie/coöperatieve vereniging - zorg aan huis
	<u>Prinsenkwartier</u>	Brielle	Vitale senioren met en zonder zorgvraag	45	Huur	Buurtwelzijnsfunctie	Zorgorganisatie Catharina, thuis op Voorne
	<u>De Aaron</u>	Nijmegen	Senioren met en zonder zorgvraag	91	Huur	Gemeenschappelijke ruimte, daktuin, community building, mix aan bewoners-groepen	Corporatie Talis, ZZG Zorggroep

Bijlage 2. Woonprofielen gecombineerd met leefstijlen (DISC-model)

Het bronbestand van de tien woonprofielen is de groteomgevingstest, waarin ook de DISC-methodiek in is opgenomen. DISC is een sociaal-psychologisch segmentatiemodel, waarbij mensen op basis van een psychologische test een leefstijlscore krijgen toegekend. De sociologische dimensie gaat over hoe verhoudt iemand zich tot de ander (individu-gericht versus groepsgericht) en de psychologische dimensie in welke mate stelt men zich open naar de ander (introvert versus extravert). Het was mogelijk om de tien woonprofielen te rangschikken in het DISC-model. Sommige van de woonprofielen liggen dichtbij het midden van de grafiek. Zij zijn voor meerdere huishoudens aantrekkelijk. Andere profielen liggen meer aan de buitenrand en zijn daarmee ook explicieter.



Zie voor meer toelichting het rapport 'Woonprofielen van senioren' (Platform31, 2020).

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31

Den Haag, juli 2022

Auteurs: Annette Duivenvoorden (Platform31), Gert Jan Hagen (Springco)

Redactie: Platform31

Foto's: Alex Schröder, Platform31 en beeldmateriaal van initiatiefnemers zelf

Opmaak: Gé grafische vormgeving

De publicatie is onderdeel van het project Woonvarianten senioren en is onderdeel van het programmalijn Wonen van het actieprogramma Langer Thuis van het ministerie van VWS en BZK, 2019-2021.

De dertig voorbeelden die op de website van Platform31 zijn beschreven zijn projecten van bewonersinitiatieven, sociaal ondernemers, woningcorporaties, concept- en projectontwikkelaar. We bedanken alle initiatiefnemers voor medewerking aan het interview. Zonder hun tijd, medewerking en openheid van zaken hadden wij deze kennis niet kunnen delen.

- AM, Peter Heuvelink, Lars Drijvers
- Attifa, Abdelkader Tahrioui
- Binnentuin Hof Lindebeek, Piet Vloemans
- Blauwhoed, Tineke Groenewegen
- Catharina Stichting, Hans Biezemans
- Centrum Groepswonen Den Haag, Terry van der Heyden, bergunlimited, Parcifal van der Berg, Van Schagen architecten, Gert Jan te Velde
- Collectief Wonen, John en Eduard Sars
- De Borgstee, Stichting Onderdak, Cees Hesse
- De Dienstbode, Leo Pronk
- De Eijk, Glenn Hussain
- De Nijl architecten, Endry van Velzen en minidorp in de stad, Anke Kaulingfreks en Rob van der Kuil
- De Oosterburen, Kitty Hesen
- De Zorgbutler, Angela Kunne

- Domesta, Tom Bloeming
- Elan Wonen, Peter Jobsen
- Erfdelen, Piet Parmentier
- Gemeente Eemsdelta Marco Hormann, Acanthus, Rudy Wubbolts
- Groupius Wonen, Guydo Reyneveld
- Habion, Willeke Janssen
- Hart van Austerlitz, Jan Sniijders
- Het Ouden Huis, Karel van Berk
- Hof van Zutphen, Brenda Reyne
- Knarrenhof Peter Prak
- Polderhofje, Jennifer Hofmeijer
- Portaal, Ids Breeuwsma, Grietje Doevendans
- Staedion, Cisca de Jong
- Stichting De Stadshoeve en Citta nova, Martin Hendriksen, Dick Koster
- Talis, Michel Pott en Vera de Wildt, ZZG zorggroep, Marlies Garritsen
- Waterweg Wonen, Rob Kunst
- Woonzorg Nederland, Willemijn Souren

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.