



ZORGEN VOOR DE TOEKOMST?!

Zorgwoningen en senioren woningen
AlleeWonen

Aan de hand van marktonderzoek en complexinventarisatie volgt een vastgoedstrategie voor zorg- en seniorenwoningen van AlleeWonen.

Thijs Schouten **2045239**
Ivo Habets **2055232**

Avans Hogeschool Tilburg
Professor Cobbenhagenlaan 13, 5037 DA Tilburg

Opleiding:

Bouwmanagement en Vastgoed

Begeleider:

Willem Ellenbroek

Tweede begeleider:

Marc van Dun

Bedrijf

AlleeWonen

Spoorstraat 200, 4811 BH Breda

Begeleider:

Tanja Appels

18-6-2015

VOORWOORD

Voor u ligt het adviesrapport Zorgen voor de toekomst?!. Zorg en wonen is een combinatie van onderwerpen die op dit moment in de belangstelling staan bij diverse actoren op beide markten. Zorginstellingen, corporaties, huurders en gemeenten worden vanuit de overheid aangestuurd tot scheiding van wonen en zorg. Voor alle actoren heeft dit grote consequenties.

Vanuit dit oogpunt is samen met Tanja Appels van AlleeWonen een opdracht geformuleerd die een (ver)nieuw(de) richting moet geven aan het exploiteren van het bestaande zorg- en seniorenvastgoed van de corporatie. Naast een waardevolle strategie voor de corporatie levert dit voor ons als studenten kennis en onderzoeksvaardigheden op. Voor de corporatie is het een advies, voor ons is dit onze scriptie waarmee wij onze opleiding Bouwmanagement en Vastgoed aan Avans Hogeschool Tilburg afronden.

Graag willen wij dan ook onze dank uitdragen naar onze bedrijfsbegeleidster Tanja Appels voor deze kans om dit afstudeerstuk bij AlleeWonen te mogen invullen. Daarnaast willen we onze docentbegeleider Willem Ellenbroek bedanken voor de feedback en sturing aan het proces.

Allereerst zal de onderzoeksopzet in dit document worden gepresenteerd waarna het vooronderzoek volgt dat als basis dient voor het advies. Het vooronderzoek is op drie lagen uitgevoerd; sociaal-demografisch, politiek-juridisch en markttechnisch. Na het vooronderzoek volgt een inventarisatie de initiatieven en daarna van het vastgoed. De adviezen die hierop volgen zullen een strategie vormen voor de corporatie.

We hopen voor u als lezer dat dit document niet alleen een samenvatting vormt van allerlei mogelijkheden, maar u ook nieuwe kennis brengt op het gebied van wonen en zorg. Zorgt u samen met ons voor de Toekomst?!

SAMENVATTING

Nederland staat voor een grote transitie in de sector van de zorg en seniorenhuisvesting. Als gevolg van demografische ontwikkelingen en de veranderde woonwensen van senioren is er een verschuiving te zien in de woonbehoefte van (licht) zorgbehoevende en seniore doelgroepen. Het kabinetsbeleid omtrent hervorming van de langdurige zorg en de extramuralisering van de lichte zorgzwaarte pakketen brengt deze verschuiving in een stroomversnelling. Door deze ontwikkelingen loopt AlleeWonen het risico op (toekomstige) leegstand in haar zorg- en senioren portefeuille. Op dit moment uit deze risico's zich al in oplopende leegstand in verzorging- en verpleegtehuizen en huuropzeggingen voor kleinschalige zorgobjecten. In deze scriptie zullen we de ontwikkelingen in de markt in kaart brengen, en AlleeWonen een handvat bieden om in te spelen op de veranderingen in de sector. Met deze scriptie geven we antwoord op de hoofdvraag: ***“Hoe houden de zorg- en seniorenwoningen van AlleeWonen ook in de toekomst grote verhuurbaarheidspotentie?”***.

De scriptie bestaat uit vier onderdelen: Onderzoek, visie, inventarisatie en advies. Allereerst wordt in het literatuuronderzoek in kaart gebracht aan welke sociaal-demografische, politiek-juridische en markttechnische trends en ontwikkelingen de sector onderhevig is. En wat dit voor gevolgen heeft voor het zorg- en senioren vastgoed van AlleeWonen. Het onderzoeksdeel wordt afgesloten met een uiteenzetting van de meest relevante en toepasbare marktinitiatieven van verschillende actoren in de sector, die wij zijn tegen gekomen in de loop van het onderzoek. Door onze uitgebreide oriëntatie in de toekomst van de sector hebben we een duidelijk beeld ontwikkeld over welke richting de markt opgaat, en hoe hier in de toekomst op ingespeeld kan worden. Dit hebben we vertaald in een pakkende visie waarin de lezer mee wordt genomen in onze zienswijze over de problemen en oplossingsrichtingen in de sector. Vervolgens wordt in de inventarisatie inzicht gegeven in de belangrijkste kenmerken van, en de grootste verhuurrisico's voor, de zorg- en senioren objecten van de corporatie. De inventarisatie is opgedeeld in drie categorieën: kleinschalige woonvormen, grootschalige zorgcomplexen en seniorenvastgoed. In het uiteindelijke advies is deze categorisering aangehouden en worden er per categorie aanbevelingen gegeven waarmee AlleeWonen kan **zorgen voor de toekomst!**

De veranderingen in het kabinetsbeleid omtrent zorg huisvesting en financiering zijn geïnitieerd vanuit sociaal-demografische ontwikkelingen, en de veranderde leefstijl en woonwensen van senioren. De sterke vergrijzing in Nederland maakt de financiering van de langdurige zorg via de AWBZ onbetaalbaar. Om in de toekomst net zo goed voor onze senioren en zorgbehoevende te kunnen blijven zorgen was hervorming van de langdurige zorg dan ook noodzakelijk. Daarbij komt dat uit vele onderzoeken onder senioren blijkt dat de senior van nu en van de toekomst steeds meer zelfstandig oud wil worden. Behoud van eigen leefwijze en regie, en deel uit blijven maken van de sociale omgeving zijn de belangrijkste kernwaarden die uit ieder onderzoek naar de woonwensen voor senioren naar voren komen. Bovendien neemt als gevolg van de individualisering de vraag naar kleine woningen toe. De traditionele cultuur van seniorenhuisvesting was voornamelijk gericht op het ontzorgen van de bewoners, en dit ging juist ten koste van hun zelfstandig- en zelfredzaamheid. Deze traditionele cultuur staat lijnrecht tegenover de benoemde kernwaarden van de senior van nu en de toekomst, en heeft bij de senioren gezorgd voor een negatieve beeldvorming omtrent wonen met zorg. De mismatch tussen het huidige zorg- en seniorenvastgoed en de woonwensen, behoeften en kernwaarde van de doelgroepen in combinatie met de negatieve beeldvorming zorgden al voor een verschuiving in de woonbehoefte. En dit wordt door het kabinetsbeleid in een stroomversnelling gebracht. Op deze manier wordt er toegewerkt naar een financieel haalbare toekomst in de zorghuisvesting waar de woonwensen en kernwaarden van de kwetsbare doelgroepen centraal staan.

Wij sluiten deze scriptie af met een reeks aanbevelingen voor de object categorieën zoals benoemt in de inventarisatie. Voor de kleinschalige woonvormen uit dit zich in 4 specifieke objectgerichte adviezen betreffende de te voeren exploitatiestrategie voor het object. De adviezen voor het grootschalig zorgvastgoed zijn 3-leding en bestaan uit adviezen om directe leegstand tegen te gaan, een transformatieconcept voor verzorgingstehuizen, en een aantal adviezen die meer algemeen van aard zijn. Dit advies is direct toepasbaar

op woonservicezone 'Heksenwiel', maar biedt ook een oplossingsrichting voor andere grootschalige zorgcomplexen. Voor het seniorenvastgoed zijn er per woningtype adviezen geformuleerd op verschillende niveaus in toenemende investeringscategorieën. Over het algemeen kan gesteld worden dat de gegeven aanbevelingen gericht zijn op het creëren en stimuleren van zelfstandigheid, centraal stellen woonwensen en behoeften en het verbeteren van de negatieve beeldvorming omtrent zorg- en seniorenhuisvesting.

SUMMARY

The Netherlands is on the edge of a major transition in care- and senior housing. As a consequence of demographic trends and the changing housing requirements of seniors, there is a shift in needs of the housing for seniors, and for people in need of care. The government's policy on reforming the long-term care and changing the care packages speeds this up. These developments bring the risk of (future) vacancies in its care and seniors' portfolio for AlleeWonen. At the moment these risks are already visible in rising vacancy in nursing homes and small-scale care objects. In this thesis we will focus on the developments in this market, and offer AlleeWonen a tool to respond to these changes. We will answer the main question: **"How do we maintain the letting potential of the care- and senior housing of AlleeWonen in the future?"**

The thesis consists of four components: Research, vision, assessment and advice. To start with, the literature research gives an image of which social-demographic, political-legal, and market developments the sector is currently exposed to. And what are the consequences of these trends on the properties of AlleeWonen. The research section concludes with a presentation of the most relevant and applicable market initiatives of various actors in the sector, which we have encountered in the course of the investigation. Through our extensive orientation in the future of the sector, we developed a clear picture of which direction the market is moving, and how to anticipate on this in the future. This we combined into our own vision regarding the problems and solution in the sector. Next, the assessment part of the thesis gives the reader an insight in the most important characteristics, and the largest rental risks of the care and senior objects of the corporation. The assessment is divided into three categories: small-scale housing, large-scale care complexes and senior real estate. This division is also used in the final advice and recommendations which AlleeWonen can use for their future!

Changes in government policy regarding housing and finance within healthcare are initiated from social-demographic trends, and the changing lifestyle of seniors. The strong aging of the population in the Netherlands makes the financing of long-term healthcare through the AWBZ impossible. Therefore, to ensure good healthcare for seniors and people in need for care in the future, reforming of the long-term care was necessary. On top of that different research among seniors shows that they prefer aging as independent as possible. Preserving their own lifestyle and control, and remain part of their social environment are the main values that emerge from these studies. Moreover, the demand for small homes increases as a consequence of individualization. So where the traditional housing for seniors was mainly focused on the minimization of burdens for its residents, this is opposite of what the modern senior wants and needs. This mismatch in combination with the negative image that already existed already made a change in the housing demand, and is speeded by the current government policy. In this way we are working towards a financially viable future in healthcare housing where the housing needs and values of the vulnerable groups are central.

We conclude this thesis with a set of recommendations for the object categories such as named in the inventory. For the small-scale housing this will result in 4 specific object orientated advices on the exploitation strategy that AlleeWonen can implement. The recommendations for the large-scale healthcare objects consists three elements, advice to avoid direct vacancy, a transformation concept for nursing homes, and some recommendations that are more general in nature. The advices are directly applicable to living-service zone 'Heksenwiel', but also provides a possible solution for other large scale healthcare complexes. For the senior real estate we formulated recommendations per property type at different investment levels. In general it can be said that the recommendations that are given are aimed at creating and encouraging independence, focussing on the wishes and needs of the target group, and taking care of the negative perceptions on healthcare and senior housing.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Summary	6
Begrippenlijst	11
1 Onderzoeksopzet	12
1.1 Aanleiding	12
1.2 Probleemanalyse	12
1.3 Vraagstelling	13
1.4 Scriptieopzet	14
1.5 Afbakening	15
1.6 Leeswijzer	16
2 Literatuuronderzoek; Trends en ontwikkelingen in de zorg- en seniorenhuisvesting	17
2.1 Sociaal-demografisch onderzoek	17
2.1.1 Kerncijfers 50-plussers	17
2.1.2 Demografische ontwikkelingen	18
2.1.3 Conclusie	21
2.2 Politiek- juridisch onderzoek	22
2.2.1 Scheiden wonen en zorg	22
2.2.2 Extramuralisering van de zorg	22
2.2.3 Hervorming langdurige zorg	22
2.2.4 Gevolgen wijzigingen AWBZ	24
2.2.5 Gevolgen veranderingen in de zorg	24
2.3 Markttechnisch onderzoek	29
2.3.1 Presentatie woonmonitor 2015	29
2.3.2 woonvormen senioren	29
2.3.3 Uitkomsten woonmonitor	34
2.3.4 Benchmark AlleeWonen t.o.v. Landelijk	39
2.3.5 Conclusie markttechnisch onderzoek	40

3	Markt initiatieven	41
3.1	Moderne hofjes	41
3.2	Thuishuis.....	41
3.3	Zelfstandig wonen met diensten en zorg	42
3.4	Bewonersdifferentiatie.....	43
3.5	Transformatie van serviceflats; Kansen voor seniorenhuisvesting	44
3.6	All-inclusive pension	46
3.7	Opplussen Nieuwe Stijl	51
3.8	Meergeneratiewoning.....	52
3.9	Woonlandschap De Leyhoeve	53
3.10	Mantelzorgappartementen Curacoastraat Groningen	54
3.11	Endis portiekflat renovatie	55
4	Onze visie	57
4.1	Noodzaak tot transitie	57
4.2	Veranderde leefstijl en woonwensen.....	57
4.3	Wonen zoals je gewend bent, met de ondersteuning die je nodig hebt!	58
5	Inventarisatie bezit alleewonen	60
5.1	Portefeuille AlleeWonen	60
5.2	Categorisering.....	61
5.3	Kleinschalige woonvormen.....	62
5.4	Grootschalig zorgvastgoed	65
5.3.1	Casus: Woonservicezone Heksenwiel	65
5.4	Seniorenvastgoed	69
5.4.1	Categorisering	69
5.4.2	Stap 1 Complexttype	71
5.4.3	Stap 2 Adviesrichting.....	72
6	Advies strategie.....	73
6.1	Kleinschalige woonvormen.....	73
6.1.1	C20321 Gerard Ter Borchstraat Roosendaal.....	73

6.1.2	Rector Hellemonstraat C20287	77
6.1.3	Adriaan van Ostadestraat 4-10 Roosendaal C20322	80
6.1.4	Kees van Dongenplein/Clemens F Hofbauerstraat C20314	84
6.2	Grootschalige zorgcomplexen	86
6.2.1	Directe invulling leegstand	86
6.2.2	Van verzorging & verpleging naar wonen met zorg en diensten	87
6.2.3	Algemene adviezen	89
6.2.4	Toepassing Heksenwiel	90
6.3	Senioren vastgoed	91
6.3.1	Verhuuradvies	91
6.3.2	Schoonheids- en gemaksadvies.....	93
6.3.3	Woontechnisch advies	94
6.3.4	Bouwtechnisch advies	97
	Zorgen voor de toekomst?!.....	100
6.4	Alleewonen	100
6.5	Klik voor wonen	101
6.6	Verhuurbaarheidspotentie	102
	Bibliografie	103
	Bijlages	107
	Bijlage 1: Deelvragen.....	108
	Bijlage 2: Plattegronden meergeneratiewoning	110
	Bijlage 3: Risico analyse kleinschalige woonvormen.....	112
	Bijlage 4: Plattegronden kleinschalige woonvormen	122
	Bijlage 5: Woningtypes senioren vastgoed	132
	Bijlage 6: Concept plattegronden kleinschalige woonvormen.....	140

BEGRIPPENLIJST

Babyboomgeneratie	Dit is de term die verwijst naar de geboortegolf die in veel westerse landen optrad na de Tweede Wereldoorlog. In de 25 jaar na die oorlog werden er aanzienlijk meer kinderen geboren. (Iersel & Kruik, 2013)
Betaalbare woningen	Woningen beneden de door de overheid vastgestelde grens waar beneden (710,68 euro peil 1 jan.. 2015) huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het gaat hierbij om het bedrag bestaande uit de kale huur inclusief een deel van de servicekosten.
Levensloopgeschikte woningen	Woningen die geschikt zijn of met minimale ingrepen geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd. Hierbij eveneens denkende aan fysieke gehandicapte en/of chronisch zieke bewoners (Aedes-Actiz, 2013).
Nultredenwoning	Een woning die zowel vanaf buiten als intern toegankelijk is en drempels in de woning laag zijn of ontbreken. De woonkamer is hierbij zonder trap(pen) vanaf buiten bereikbaar is. Daarnaast dienen keuken, sanitair en tenminste één slaapkamer zonder treden te bereiken te zijn (Aedes-Actiz, 2009).
Ontgroening	Ontwikkeling die plaats vindt als in een bepaald gebied het aantal jongeren sneller groeit dan het aantal senioren.
Participatiesamenleving	Een samenleving waarin mensen voor zover ze kunnen verantwoordelijkheid nemen voor zijn of haar eigen leven en omgeving. De overheid speelt slechts een faciliterende rol.
Senioren	Mensen in de leeftijdscategorie vanaf 55 jaar.
Verhuurdersheffing	Verhuurders die minimaal 10 woningen verhuren in de sociale sector betalen per jaar een percentage (2015: 0,449%) van de WOZ-waarde van de woningen. (Rijksoverheid, 2015)
Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)	Wet die regelt welke ondersteuning mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. krijgen vanuit de gemeente.
Woonlasten	De kosten van de te betalen huur (incl. servicekosten) met daarbij opgeteld de kosten voor gas, water en licht.
Zorgmeters	Zorgvraag uitgedrukt in vierkante meters vloeroppervlak.
Zorgzwaartepakket (ZZP)	Diverse pakketten bestaande uit richtlijnen voor welke soort zorg en ondersteuning aan een patiënt wordt toegekend. Toekenning van een bepaald pakket gebeurd door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

1 ONDERZOEKSOPZET

Alvorens we aan het onderzoeks- en adviesdeel toekomen is het van belang allereerst de opzet van het onderzoek te verklaren. Waarom is het van belang dat wij deze scriptie maken op dit gebied? Welke vragen gaan we beantwoorden? Deze en meer vragen zullen in dit hoofdstuk worden beantwoord.

1.1 AANLEIDING

Door veranderingen binnen de regelgeving omtrent zorgverlening en de woonwensen voor senioren is er een verschuiving te zien in de woonbehoefte voor senioren en zorg behoevende personen (zowel fysieke, psychische en of verstandelijke beperking). AlleeWonen ziet hierdoor een leegloop van zowel zorgcomplexen als leegstand in het senioren vastgoed. Zorgorganisaties zeggen de huur op of laten in de komende jaren hun contracten aflopen. Daarnaast is in Nederland de trend zichtbaar dat steeds minder senioren verhuizen naar (intramurale) zorgcomplexen. Het kabinetsbeleid speelt hier op in en brengt de extramuralisering van de (ouderen)zorg in een stroomversnelling.

Hierdoor rijst ook bij AlleeWonen de vraag over de geschiktheid van het bestaande (leegstaande) vastgoed. Sluiten de seniorencomplexen nog wel aan op de veranderde leefstijl en woonwensen van senioren? Hoe groot zijn de directe risico's voor de kleinschalige woonvormen? En voor welke objecten spelen de grootste directe verhuurrisico's? Hoe kan het senioren- en zorgvastgoed in de toekomst het beste ingezet worden? Kan bewonersdifferentiatie invulling bieden voor de steeds groter wordende leegstand in de senioren en zorghuisvesting?

Voorgaande vragen komen op bij de problematiek rond de senioren- en zorghuisvesting. Voor ons als afstudeerders is dit een unieke mogelijkheid om AlleeWonen een handvat te bieden hoe ze hier in de toekomst zo goed mogelijk mee kunnen omgaan.

1.2 PROBLEEMANALYSE

Zoals in de aanleiding reeds beschreven zien woningcorporaties als gevolg van veranderingen binnen de senioren- en zorghuisvesting een verschuiving in de woonbehoeften en zorgmogelijkheden voor deze doelgroepen. Voor de zorghuisvesting zijn deze veranderingen voornamelijk geïnitieerd door kabinetsmaatregelen, voor de seniorenhuisvesting spelen ook de veranderde woonwensen van senioren een grote rol. Daarbij ontvangen zorginstellingen steeds minder geld om zorg te leveren. Dit heeft tot gevolg dat senioren en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking minder vaak in intramurale instellingen verzorgd kunnen worden. Deze mensen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ook verhuizen senioren steeds minder naar seniorencomplexen, de oorzaak hiervan ligt naast de kabinetsmaatregelen ook bij de veranderde woonwensen en leefstijl van senioren.

AlleeWonen ziet de gevolgen met name in huuropzeggingen van zorginstellingen bij kleinschalige woonvormen. Uit bezuinigingsoverwegingen kiezen zorginstellingen er steeds meer voor om de huurcontracten met de corporatie op te zeggen, en hierdoor zit de corporatie met een leegstandsrisico. Omdat deze woonvormen vaak specifiek zijn ontwikkeld voor een bepaalde doelgroep is alternatief gebruik (zonder aanpassingen) beperkt. Een goede inventarisatie van deze woonvormen en een onderzoek naar de mogelijkheden tot alternatieve invulling is daarom van groot belang.

Echter ziet AlleeWonen ook een steeds groter wordende leegstand in de seniorencomplexen. Door kabinetsmaatregelen worden senioren gestimuleerd om langer zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast sluiten de huidige seniorencomplexen, wegens de veranderde leefstijl en woonwensen van senioren, niet meer goed aan bij hun woonbehoeften. Dit is een trend die zich, ondanks de toenemende vergrijzing, verder zal blijven ontwikkelen. AlleeWonen wil daarom de geschiktheid van de seniorencomplexen, en de mogelijkheden om

deze complexen beter in te zetten, in kaart brengen. Aantrekkelijker maken voor senioren, verbreden van de doelgroep of verbouwen/aanpassen voor een andere doelgroep behoren, onder andere, tot de mogelijkheden.

De eerste stap in verbetering van deze punten is de herkenning van het probleem. Deze stap heeft AlleeWonen al gemaakt, en dit is ook vertaald in een risicoanalyse betreffende het verhuurrisico voor de objecten in Breda en Roosendaal. Echter is deze analyse vrij beperkt en is er vooral gekeken naar het risico op leegstand en niet naar oorzaken.

Ten behoeve van een optimale bezetting van het bestaande zorg- en seniorenvastgoed is het van belang dat onderzocht wordt hoe deze complexen het beste ingezet kunnen worden. Wanneer dit niet gebeurt, krijgt de corporatie in de toekomst te maken met toenemende leegstand in deze complexen. In deze tijd waarin corporaties door kabinetsmaatregelen als de verhuurdersheffing onder grote financiële druk staan, is dergelijke leegstand funest.

Dat dit vraagstuk op bredere schaal speelt blijkt uit rapporten, berichten en andere documentatie. Beleggers en ontwikkelaars krijgen hierdoor ook steeds meer interesse in de zorgmarkt. Ruim 13.000 zorggebouwen worden in de komende jaren geconfronteerd met een broodnodige transformatie. Dit terwijl er juist meer zorgmeters nodig zijn volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dit zal ook terug te zien zijn in de private woonzorg. Zo zullen van de 2.000 verzorgingstehuizen in Nederland er naar verwachting 800 moeten sluiten.

Mensen willen echter niet uit hun omgeving weg, dus van belang is dat aangepaste woningen ook geschikt zijn voor normale bewoning (door senioren of andere doelgroepen) of hiervoor geschikt worden gemaakt. Daarbij blijven door nieuwe ontwikkelingen senioren in de toekomst langer 'thuis' wonen dan vroeger. Dit geheel naar wens van het overheidsbeleid. Dit heeft echter een keerzijde, woningcorporaties en zorgaanbieders zouden in grote financiële problemen kunnen geraken met een faillissement als gevolg. Zeker gezien 45% van het senioren zorgvastgoed in handen is van corporaties (Wessels & De Blauw, 2013). Er ligt hierbij dan ook een opgave voor de partijen die zich in de markt begeven of beleggers die zich op deze markt willen gaan begeven om in te spelen op deze veranderende zorgvraag.

De helft van de corporaties kampt met leegstand in voor senioren geschikte en/of gelabelde woningen. Dit door ontwikkelingen in de markt. Toch zijn er ook kansen voor huisvesting in met name de senioren huisvesting voor corporaties. Het bezit voldoet vaak niet meer aan de eisen van senioren van tegenwoordig. Corporaties zouden bij het richten op deze groep moeten kijken naar totaalconcepten waarin rekening wordt gehouden met wonen, voorzieningen in complex of buurt, dienstenpakket enz. Dit om beter af te kunnen stemmen op de wensen die senioren hebben. Er moet door corporaties meer inzicht komen in de beweegredenen en het proces van wonen van senioren (Forschelen-Janssen, 2014).

1.3 VRAAGSTELLING

Uit de probleemanalyse blijkt dat door veranderingen in de markt en sturing van de overheid de vraag en invulling van senioren- en zorgwoningen is veranderd. Dit brengt bij AlleeWonen minder zekerheid over contracten en zodoende ontstaan er grote verhuurrisico's in de zorg- en seniorenportefeuille van de corporatie. Door met dit rapport antwoord te geven op onderstaande hoofdvraag willen wij AlleeWonen een handvat bieden om op tijd in te spelen op deze verhuurrisico's.

Hoofdvraag:

“ Hoe houden de senioren- en zorgwoningen van AlleeWonen ook in de toekomst grote verhuurbaarheids potentie?”

Bovenstaande hoofdvraag dient in het adviesrapport door aanbevelingen, conclusies en adviezen een oplossingsrichting te krijgen. De aanbevelingen, adviezen en conclusies zijn beargumenteerd en onderbouwd

vanuit de voorgaande (literatuur) onderzoeken en analyses in dit rapport. In Bijlage 1: Deelvragen zijn de deelvragen die de grondslag vormen van deze onderzoeken op een rij gezet.

1.4 SCRIPTIEOPZET

Deze scriptie bestaat globaal uit vier delen: Onderzoek, visie, inventarisatie en advies. Hierna zal uitgebreider worden ingegaan op de onderdelen die deze opzet vormen.

Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek bestaat uit drie onderdelen naar ons eigen inzicht de benodigde gegevens aanleveren om een advies uit kunnen brengen aan corporatie AlleeWonen. De deelvragen die ten grondslag lagen aan de volgende onderzoeken, zijn terug te vinden in Bijlage 1: Deelvragen.

Sociaal-demografisch: Om een goed beeld te krijgen van de toekomst van de senioren- en zorg huisvesting is het van belang om in kaart te brengen aan welke sociaal-demografische ontwikkelingen Nederland in de toekomst onderhevig is. Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de toekomstige invulling en verhuurbaarheid van het bezit van AlleeWonen. Door de ontwikkelingen op tijd in kaart te brengen kan AlleeWonen inspelen op de te verwachten veranderingen in de woningbehoefte in de toekomst.

Politiek-juridisch: De overheid heeft een leidende taak in de ontwikkelingen die plaats vinden. Welke eisen of wetten zijn van invloed op de zorg- en seniorenhuisvesting en wat zijn de gevolgen? Dit geeft richting aan de mogelijkheden voor het advies. De overheid heeft door haar nieuwe regelgeving omtrent het scheiden van wonen en zorg, rigoureuze veranderingen geïnitieerd in de huisvesting van senioren- en zorgbehoevende. Uit het onderzoek moet dan ook duidelijk worden welke nieuwe regelgevingen er precies doorgevoerd zijn, en wat deze betekenen voor de senioren- en zorgbehoevende huisvesting in Breda en Roosendaal.

Markttechnisch: Wat wil de doelgroep nu eigenlijk, wat zijn hun eisen en wensen, en hoe voorzien ze in hun woonbehoefte. Als gevolg van de veranderde leefstijl van deze doelgroep(en) wordt er landelijk herkend dat senioren hele andere eisen en wensen stellen aan hun woning dan vroeger. Een groot deel van de huidige zorg en senioren woningen voldoen daarom niet meer aan de wensen en eisen van de doelgroep, dit kan grootschalige leegstand in de toekomst tot gevolg hebben. Door deze veranderingen in de markt in kaart te brengen moet de lezer na het lezen van deze paragraaf een goed beeld krijgen van hoe de woonwensen en leefstijlen van senioren zich door de jaren heen ontwikkelen. De 'woonmonitor 2015' een onderzoek naar de woonwensen en behoeften van senioren vormt hierin de belangrijkste leidraad.

Marktinitiatieven

Na het literatuuronderzoek wordt verder ingegaan op initiatieven vanuit de markt. Doordat er reeds diverse ontwikkelingen in gang zijn gezet is de vastgoedsector actief bezig met het bedenken van nieuwe concepten op zowel het gebied van wonen met zorg als op het gebied van de seniorenhuisvesting. Reeds (succesvolle) initiatieven vormen belangrijke aanknopingspunten voor het te geven advies. In dit hoofdstuk zullen diverse initiatieven/concepten aan bod komen die betrekking hebben op verschillende types van gebouwen. Door de meest relevante initiatieven voor AlleeWonen op een rij te zetten kunnen er enkele oplossingsrichtingen geschetst worden waarmee de corporatie kan inspelen en anticiperen op de toekomst.

Strategische visie

Op basis van de opgedane kennis en informatie uit voorgaande onderzoeken hebben we een visie gevormd die richting geeft aan het uiteindelijke advies. Deze visie neemt de lezer mee in onze zienswijze over de problemen en oplossingsrichtingen in de sector, en vormt het kantelpunt tussen de gedane onderzoeken en het uiteindelijke advies. Voor de lezer die enkel de visie en het adviesrapport leest moet duidelijk worden wat er

speelt, hoe wij tegen de toekomst van de sector aankijken, en hoe wij denken dat de marktpartijen in de sector hier mee om moeten gaan.

Inventarisatie huidig bezit AlleeWonen

Voordat er een advies kan worden gegeven voor het bezit is het van belang naar het bezit te kijken om welke complexen het gaat en waar de prioriteiten liggen. De inventarisatie van het huidige bezit dient inzicht te geven in de belangrijkste kenmerken van, en de grootste verhuurrisico's voor, de zorg- en senioren gelabelde complexen van AlleeWonen. Gezien de grote van de portefeuille is het planning technisch niet haalbaar om binnen 20 weken een advies uit te brengen voor de gehele zorg portefeuille van AlleeWonen. Om de opdracht beheersbaar te houden dient er dan ook een selectie gemaakt te worden van de objecten met de grootste directe verhuurrisico's. De objecten die uit deze selectie naar voren komen worden nader geanalyseerd, om zodoende te kunnen onderzoeken hoe deze objecten in de toekomst beter ingezet kunnen worden. De selectie wordt alleen gemaakt voor de kleinschalige woonvormen in het bezit van de corporatie. Deze zijn vaak aangepast voor een specifieke doelgroep en zijn daarom heel verschillend qua bouw, indeling, faciliteiten etc. Dit maakt het niet mogelijk om een algemeen advies uit te brengen dat op meerdere objecten van toepassing is. Binnen het grootschalig zorgvastgoed en het senioren gelabelde vast zijn er veel overeenkomsten te constateren en een gelijke problematiek, hier kan dus een meer algemeen advies voor worden gegeven.

Advies

Een van de laatste onderdelen van dit rapport vormt het daadwerkelijke advies dat volgt uit de voorgaande hoofdstukken. Dit advies, gecategoriseerd zoals bij de inventarisatie, is een mogelijk te voeren strategie door de corporatie. Hoe kan AlleeWonen de verhuurbaarheidspotentie van het bezit vergroten?

Zorgen voor de toekomst?!

Dit onderdeel vormt een eindconclusie terugkijkend naar de onderzoeken en het advies. De gevolgen voor AlleeWonen worden hierbij omschreven. Het vormt de afsluiting van het document en de laatste trede richting de toekomst.

1.5 AFBAKENING

Ten behoeve van de overzichtelijkheid van opdracht is een duidelijke afbakening van de onderzoeken gewenst. Een eerste afbakening dient daarom te worden gegeven in de begrippen "senioren en zorgbehoevende". Dit zijn begrippen waar de gehele opdracht om draait, het is daarom van groot belang dat deze eenduidig gedefinieerd worden. Onder senioren wordt iedereen verstaan in de leeftijdscategorie 55+¹. Zorgbehoevende zijn alle mensen die als gevolg van een lichamelijke of psychische beperking extra zorg of ondersteuning nodig hebben.

De zorg- en senioren portefeuille van AlleeWonen is van dusdanige grote dat het onmogelijk is om in 20 weken voor het gehele bezit objectspecifieke aanbevelingen te geven. Een duidelijke afbakening van de opdracht is daarom van cruciaal belang. Wij hebben er in samenspraak met AlleeWonen voor gekozen om enkel voor vier kleinschalige woonvormen een object specifiek advies uit te brengen, voor de grootschalige zorgcomplexen en het senioren vastgoed zullen algemene adviezen en aanbevelingen gegeven worden.

Tot slot is het belangrijk om het begrip toekomst zoals deze in de hoofdvraag beschreven staat af te bakenen. De veranderingen in de markt spelen nu, en AlleeWonen wil dus ook inspelen op de directe toekomst tot 2030. De horizon van 2030 is gekozen omdat er na 2030 weer grootschalige demografische veranderingen worden verwacht.

¹ Beleid AlleeWonen ingegeven door Mevr.Appels

1.6 LEESWIJZER

Het rapport bestaat uit een aantal verschillende onderzoeken zoals bij de scriptieopzet reeds uitgelegd. Allereerst wordt er in het literatuuronderzoek onderzocht aan welke veranderingen de zorg- en senioren huisvesting op dit moment onderhevig is, en welke consequenties dit met zich mee brengt voor AlleeWonen. Vervolgens zullen de marktinitiatieven een indruk geven van de mogelijkheden. Aan de hand van de marktinitiatieven en de onderzoeken zal in het daaropvolgende hoofdstuk de strategische visie ingebracht worden. Daarna dient door een inventarisatie van het huidige bezit onderzocht te worden, welke complexen er behandeld gaan worden. De resultaten die uit de onderzoeken naar voren komen in combinatie met de initiatieven en de strategische visie dienen als input voor het uiteindelijke advies. Het document wordt afgesloten met een conclusie die de naam van de titel draagt en die antwoord moet geven op de hoofdvraag: "Hoe houden de zorg- en senioren woningen van AlleeWonen ook in de toekomst grote verhuurpotentie?".

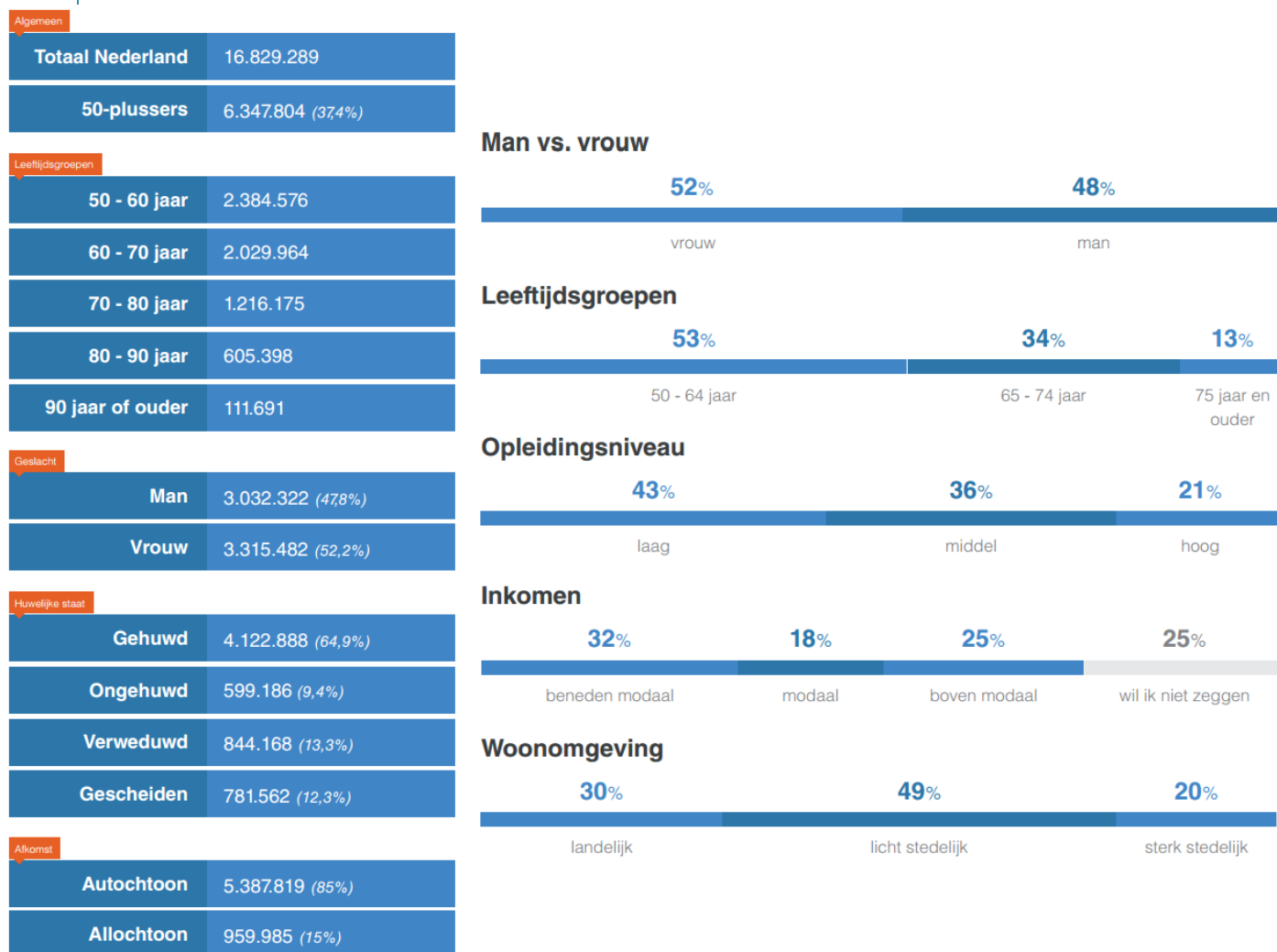
2 LITERATUURONDERZOEK; TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN DE ZORG- EN SENIORENHUISVESTING

Het literatuuronderzoek vormt de basis van deze afstudeerscriptie. Door de sector van de zorg- en seniorenhuisvesting op sociaal-demografisch, politiek-juridisch en markttechnisch gebied te analyseren moet dit literatuuronderzoek leiden tot een goed beeld van de trends en ontwikkelingen waaraan de sector nu en in de toekomst onderhevig is. Kortom; waarmee moeten we rekening houden?

2.1 SOCIAAL-DEMOGRAFISCH ONDERZOEK

De wereld op het gebied van huisvesting van senioren verandert door diverse omstandigheden. Allereerst is het belangrijk vast te stellen wat we met senioren bedoelen. Senioren zijn mensen die de leeftijd van 55 jaar of ouder hebben. Al dan wel of niet lichamelijk belemmerd in hun dagelijkse gang van zaken. Een doelgroep waar in de afgelopen decennia woonconcepten voor zijn bedacht die heden ten dage niet meer actueel zijn. Veranderende behoefte en verandering in overheidssturing liggen hieraan ten grondslag. Alvorens een advies te geven voor een vastgoedstrategie voor de seniorenwoningen die in het bezit zijn van AlleeWonen, zal er een uitgebreide analyse worden gemaakt van de sociaal-demografische ontwikkelingen die de seniorensector op dit moment en in de komende jaren doormaakt.

2.1.1 KERNCIJFERS 50-PLUSERS



Figuur 1; Factsheet 50-plussers landelijk (Bron: Woonmonitor 2015)

Allereerst worden in voorgaande factsheet de belangrijkste algemene (landelijke) kerncijfers voor 50-plussers weergegeven. De grondslag voor deze cijfers is de Woonmonitor 2015 die op initiatief van Bureauvijftig en Aedes-Actiz in samenwerking met vier woningcorporaties, waaronder AlleeWonen, is opgesteld.

2.1.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Nederland telt zo'n 7,6 miljoen huishoudens (CBS, 2015), een aantal dat zal blijven toenemen. Tot 2025 neemt het aantal huishoudens toe tot 8,2 miljoen, 8,5 miljoen in 2040 en tot 8,6 miljoen tot 2060. Waarvan het aantal eenpersoonshuishoudens op dit moment ruim 2,8 miljoen bedraagt en doorgroeit tot 3,7 miljoen in 2040. Deze groei is grotendeels het gevolg van de vergrijzing. Ruim 75% van de stijging die in de periode tot 2025 plaats vindt komt door een stijging in de eenpersoonshuishoudens van personen ouder dan 65 jaar. Dit komt eveneens door de stijging van de levensverwachting en de doorzettende individualisering. Het aantal mensen dat samenwoont neemt sterk af.

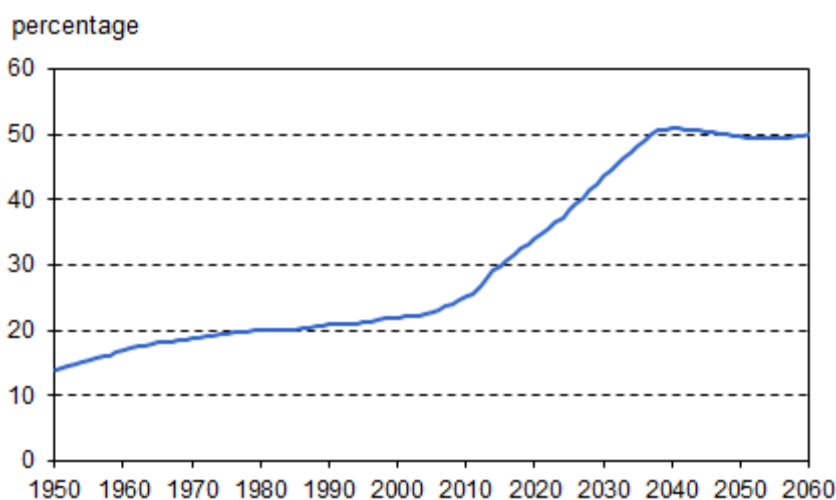
Deze steeds groter wordende groep senioren is echter vaak afhankelijk van de sociale huursector. Hoewel deze groep lichtelijk afneemt door de toegenomen welvaart, blijft het door onder andere vergrijzing van de samenleving een grote groep. Daarom volgt hierna eerst meer informatie over de gevolgen van de vergrijzing en individualisering.

VERGRIJZING

Vergrijzing is een trend die al sinds de jaren '30 van de 20e eeuw voordoet. Het betekent:

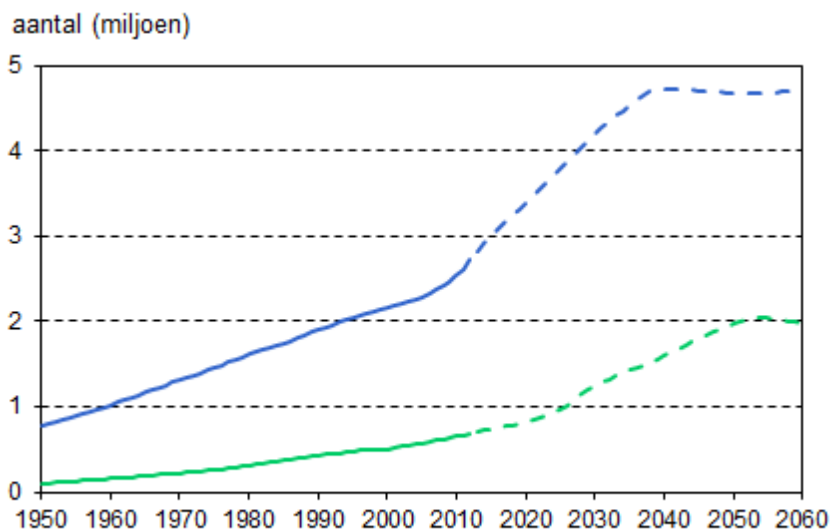
"Toename van het aantal ouderen in een bevolking ten opzichte van het aantal jongeren. Lage geboortecijfers en lage sterftecijfers in de westerse landen hebben tot gevolg dat er weinig jongeren bijkomen en de mensen die er al zijn gemiddeld steeds ouder worden." (Cultureel Woordenboek, 2015)

Echter laten cijfers in de afgelopen jaren hier een nog sterkere toename in zien dan de afgelopen decennia. Na 2010 is een sterke toename zien in het aantal 65-plussers. Tot ongeveer 2041 zal deze stijging doorzetten, waarna stagnatie verwacht wordt. Vooral het aandeel 65-79 jarigen zal de komende jaren sterk toenemen. In 2040 zal ruim een kwart van de Nederlandse bevolking 65+ zijn. Vanaf 2025 is ook een sterke toename te zien in de groep 80-plussers. De volgende twee grafieken lichten dit toe. In de tweede grafiek is duidelijk de druk



van de groeiende groep senioren te zien. Dit geeft inzicht in de verhouding senioren tot de potentieel werkende bevolking. Van 27% in 2012 naar 51% in 2040 (Giesbers (RIVM), Verweij (RIVM), & De Beer(NIDI), 2013).

Figuur 2; De grijze druk, aantal personen van 65 jaar en ouder uitgedrukt als percentage van het aantal personen van 20-64 jaar (Bron: CBS Bevolkingsstatistiek)

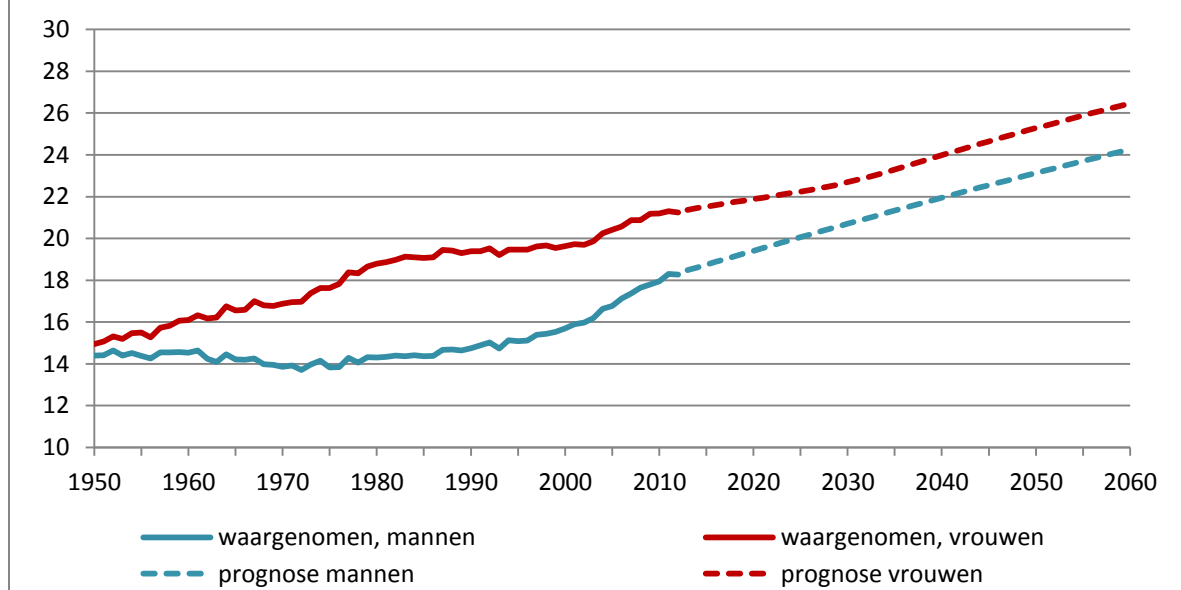


*Figuur 3; Grijs druk 1950-2012 en prognose 2013-2060 (Bron: CBS Bevolkingsstatistiek)

De belangrijkste oorzaak van deze ontwikkeling is dat sinds 2011 de babyboomgeneratie (1946-1970) de grens van 65 jaar passeert (Iersel & Kruik, 2013). Daarnaast zoals eerder vermeld de toenemende levensverwachting. Dit wordt in beeld gebracht door de resterende levensverwachting in jaren van mensen als ze 65 worden, zie Figuur 4. Deze is sinds 1950 al sterk toegenomen.

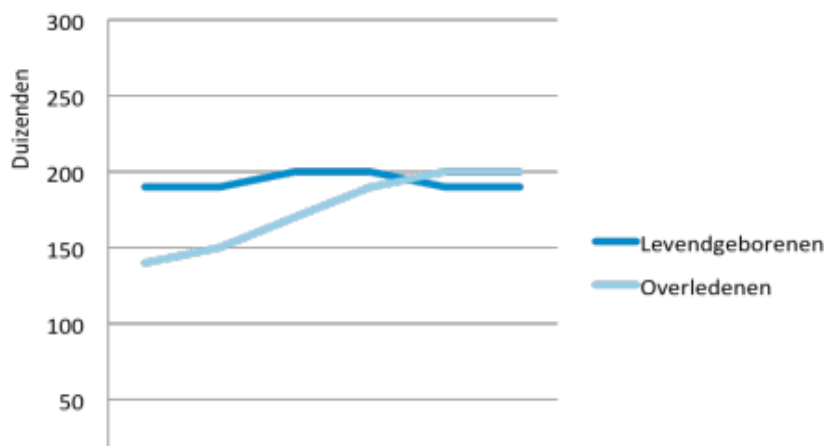
Dit komt door onder andere economische, medische, technologische, sociale en politieke ontwikkelingen. Hierdoor verbeteren de leefomstandigheden en daarmee ook de levenskansen. Steeds meer mensen verrichten door technologische ontwikkelingen minder fysiek werk, wat ook leidt tot een toename van de levensverwachting. Echter zijn mensen ook steeds gezonder gaan leven, veel mensen veranderen hun leefstijl. Meer sporten en gezonder eten is een trend die zich de afgelopen jaren en ook de komende tijd doorzet (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2014).

Resterende levensverwachting op 65-jarige leeftijd (jaren)



Figuur 4; Levensverwachting prognose op 65-jarige leeftijd (Poos, 2014)

Deze ontwikkeling is mede van belang voor de seniorenwoningen van AlleeWonen. Dit betekent dat mensen ouder worden en waarschijnlijk langer in een woning zullen blijven wonen. Voor de grote groep mensen uit de babyboom generatie zou dat betekenen dat mannen uit de babyboomgeneratie vanaf 2029 en vrouwen vanaf 2032 komen te overlijden, dit is later ook terug te zien in de afnemende stijging 80 plussers in Figuur 3. Eveneens aan de steeds meer stagnerende lijn 65-plussers richting 2040 in diezelfde grafiek (Iersel & Kruik, 2013).



Deze omslag is ook te constateren in de bevolkingsgroei na 2030, deze neemt af. Tussen 2035 en 2040 zet naar verwachting zelfs een algehele krimp in. Dit met name doordat er steeds minder kinderen worden geboren, de zogenaamde 'ontgroening' (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2014).

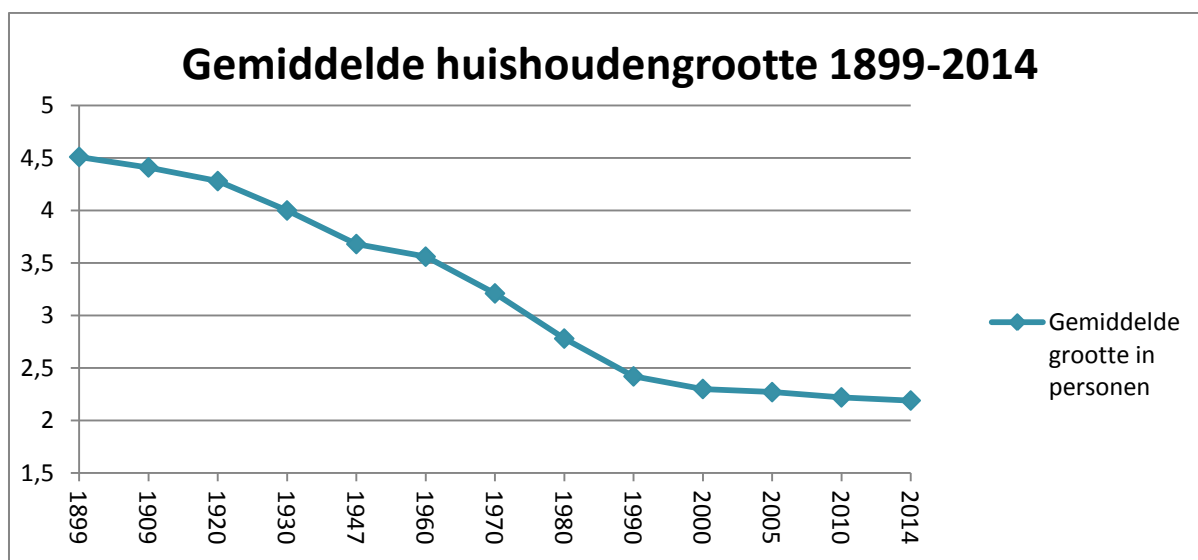
Figuur 5; Bevolkingsgroei prognose 2010-2055 (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2014)

GEVOLGEN BREDA EN ROOSENDAAL

Voor Breda geldt een net afwijkende situatie. Breda trekt nog steeds een relatief jonge bevolkingsgroep aan, waardoor vergrijzing minder sterk aanwezig is de komende jaren. Roosendaal daarentegen ontgroent en heeft met een grotere vergrijzing te maken. Jongeren trekken weg en de toename van het aantal 80-plussers is groter dan normaal. De situatie noemt men ook wel de "dubbele vergrijzing". Dit soort verschuivingen hebben dan ook een sterk effect op de dynamiek in beide steden.

INDIVIDUALISERING

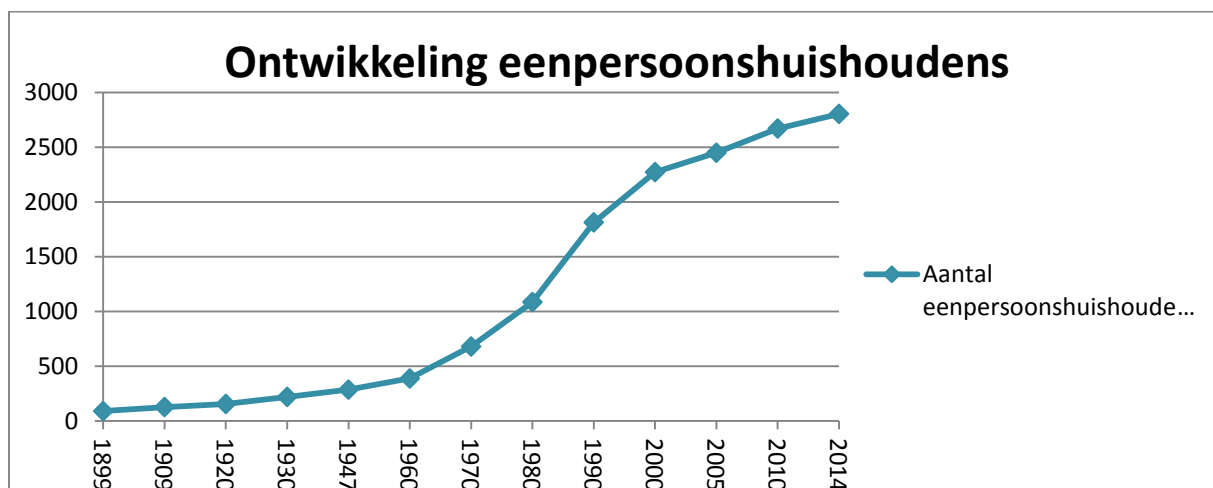
Een maatschappelijke ontwikkeling waarbij het individu steeds minder deel uitmaakt/wil uitmaken van een groep of gezin. Men leeft meer alleen en op zichzelf. Individualisering kan omschreven worden aan de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudengrootte (Iersel & Kruik, 2013).



Figuur 6; Ontwikkeling gemiddelde huishoudengrootte 1899-2014

Te zien in de voorgaande grafiek is dat de gemiddelde huishoudengrootte in 115 jaar gehalveerd is van 4,51 personen naar 2,19 personen in 2014. Minder gaan samenwonen en minder grote gezinnen liggen hieraan ten grondslag.

Een andere grafiek die op het gebied van individualisering een ontwikkeling laat zien op het gebied van de huishoudens, is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (Figuur 7). Vanaf 1960 is een sterke toename te zien met een hoogtepunt tussen 1980 en 1990. In 2014 is het aantal eenpersoonshuishoudens ongeveer 2,8 miljoen.



Figuur 7; Eenpersoonshuishoudens ontwikkeling 1899-2014

ALLEENSTAANDE SENIOREN

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal, zoals reeds eerder te lezen in dit rapport, tot 3,7 miljoen stijgen in 2040. Het aantal huishoudens binnen deze groep bestaande uit personen van 65 jaar en ouder zal verdubbelen. De stijging van de groep alleenstaanden onder de 65 jaar zal naar verwachting nauwelijks stijgen, van 1,9 miljoen in 2014 naar 1,95 miljoen in 2040. Daar tegenover waren er in 2014 ruim 887.000 mensen van 65 jaar en ouder die alleen woonden, in 2020 ruim 1 miljoen en naar verwachting in 2040 ruim 1,7 miljoen. Hierin is dus als gevolg van de vergrijzing, een duidelijk verschil te zien. Het feit dat mensen nu al individualiseren en daardoor op latere leeftijd (door de vergrijzing) in toenemende mate alleen blijven ligt hieraan ten grondslag. Nu al woont 53% van de 75-plussers alleen. Een trend die waarschijnlijk zal doorzetten (Bureauvrijtig & Aedes-Actiz, 2015).

Echter, sociale samenhang is belangrijk voor senioren. Zodra er meer sociale samenhang is zijn mensen minder geneigd tot het vragen van hulp. Daarnaast verkeren deze senioren veelal in betere gezondheid. Een slechtere leefsituatie van mensen met problemen is een gevolg van het ontbreken van zelfredzaamheid en het gebrek van sociale netwerken (Huygen & Meere, 2008). Dit leidt tot een slechtere levensverwachting.

2.1.3 CONCLUSIE

De samenleving zal in de toekomst blijven individualiseren, wat leidt tot veel alleenstaande senioren de komende decennia. Senioren die door ontwikkelingen in steeds beter gezondheidstoestand oud worden en daarnaast ook een steeds hogere leeftijd bereiken. Gezien bijna de helft van de senioren in een corporatiewoning woont, is de groeiende groep (alleenstaande) senioren een belangrijke groep huurders. Het is dus zaak voor woningcorporaties om hierop in te spelen. Betaalbare woningen geschikt voor eenpersoonshuishoudens waarbij mensen toch het gevoel hebben dat ze niet alleen wonen.

2.2 POLITIEK- JURIDISCH ONDERZOEK

Het nieuwe kabinetsbeleid omtrent wonen en zorg betekent grote veranderingen in de huisvesting van zorgbehoevende personen. Dit heeft weer grote invloed heeft op zorgorganisaties die de zorg aanbieden en woningcorporaties die zorgvastgoed in bezit hebben. Ten behoeve van een duidelijke beeld- en context vorming wordt in dit hoofdstuk in kaart gebracht welke veranderingen in de zorg spelen en welke gevolgen deze hebben voor de betrokken actoren.

2.2.1 SCHEIDEN WONEN EN ZORG

Ten eerste wordt er veel gesproken over het 'scheiden van wonen en zorg'. Het scheiden van wonen en zorg is op te delen in twee varianten. De fysieke scheiding van wonen en zorg en de financiële scheiding van wonen en zorg. Wanneer we het over de fysieke scheiding van wonen en zorg hebben spreken we over extramuralisering van de zorg (NZA, 2012). Dit wordt verderop in dit hoofdstuk verder uitgelegd.

De financiële scheiding van wonen en zorg is een lang van te voren aangekondigd traject waarin meerdere overheidsmaatregelen samen komen. Het kabinet wil toe naar een situatie waarin wonen en zorg apart worden gefinancierd. De cliënt gaat zelf betalen voor zijn woning via huur of koop. De zorg wordt vergoed via de daarvoor bestemde wet. Vanuit welke wet de zorg betaald wordt is sinds 2015 gewijzigd, in de paragraaf 'Hervormingen langdurige zorg' wordt dit verder uitgelegd.

2.2.2 EXTRAMURALISERING VAN DE ZORG

De fysieke scheiding van wonen en zorg houdt in dat nieuwe cliënten met een lage zorgindicatie geëxtramuraliseerd worden. Dit betekent dat nieuwe cliënten met een zorgindicatie 1 t/m 4 geen aanspraak meer hebben op verblijf in een intramurale zorglocatie zoals een verpleeg- of verzorgingstehuis. Ze dienen hun eigen huisvesting te regelen, en zijn op het gebied van zorg aangewezen op extramurale zorgverleners.

Deze extramuralisering wordt gefaseerd ingevoerd en geldt alleen voor patiënten die een nieuwe zorgindicatie krijgen. Voor cliënten die voor 1 januari 2012 al een intramurale zorgindicatie hadden verandert er dus niets tot het moment van herindicatie. De fasering van het scheiden van wonen en zorg is als volgt (NZA, 2012):

1 januari 2013: ZZP 1 + 2 verzorging en verpleging (VV)

ZZP 1+ 2 geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

ZZP 1+ 2 verstandelijke gehandicaptenzorg (VG)

1 januari 2014: ZZP 3 verzorging en verpleging

1 januari 2015: ZZP 3 verstandelijke gehandicaptenzorg 50%

1 januari 2016: ZZP 4 verzorging en verpleging 25%

2.2.3 HERVORMING LANGDURIGE ZORG

Iedereen die voorheen te maken kreeg met langdurige en/of intensieve verpleging, behandeling, en/of begeleiding en de hoge kosten die hier bij horen kon tot voor kort terugvallen op de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Iedereen die in Nederland woont of werkt was automatisch voor de AWBZ verzekerd en draagt hiervoor een AWBZ premie af.

Per 1 januari 2015 is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) zoals we die kenden gewijzigd. AWBZ-taken worden ondergebracht bij nieuwe en bestaande wetten. Gemeenten en zorgverzekeraars krijgen er daardoor extra taken (die onder de WMO vallen) bij dit jaar. Alleen de zware vormen van zorg vallen nog onder de AWBZ. Hierna zal worden besproken wat deze hervormingen/wijzigingen binnen de zorg precies inhouden (NZA, 2012). In Figuur 8 is de hervorming van de langdurige zorg schematisch weergegeven.

WET LANGDURIGE ZORG

Voor een aantal AWBZ taken die onder langdurige zorg vallen komt er een nieuwe wet, de Wet langdurige zorg (WLZ). Onder deze wet vallen de meest intensieve zorgtaken voor mensen die 24 uur per dag in hun nabije omgeving zorg nodig hebben. Dus alle mensen met een zware langdurige zorgbehoefte zoals kwetsbare senioren en mensen met een ernstige beperking zoals een chronische ziekte of handicap.

ZORGVERZEKERINGSWET (ZVW)

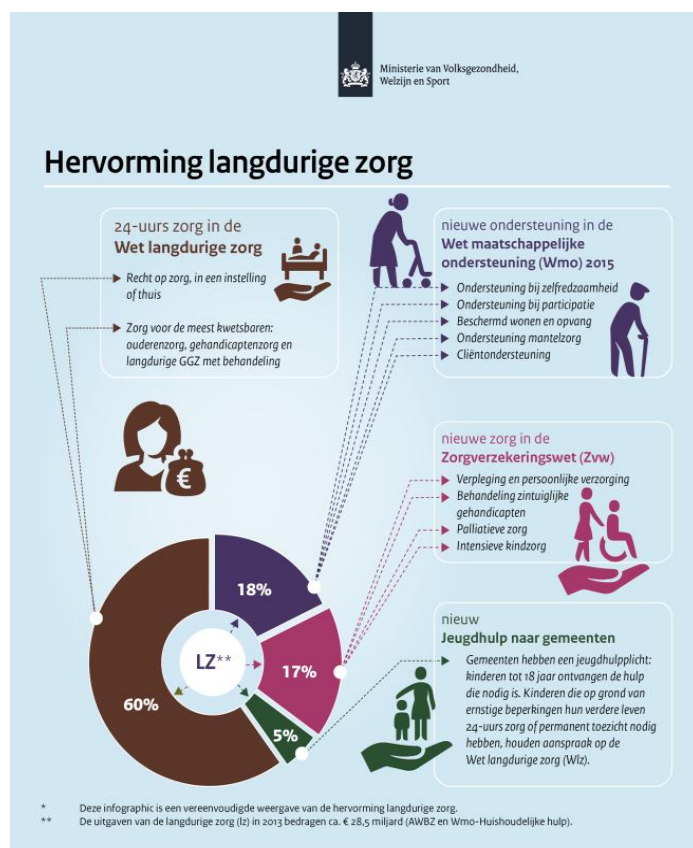
De persoonlijke verpleging of verzorging bij mensen thuis, ook wel wijkverpleging genoemd, wordt vanaf 2015 geregeld onder de Zorgverzekeringswet (Zvw). Ook de behandeling van zintuiglijk gehandicapten, palliatieve zorg, de eerste 3 jaar van opname in een psychiatrische afdeling van het ziekenhuis en intensieve kindzorg worden via deze wet vergoed. De zorgverzekeraar is verantwoordelijk voor het organiseren van deze zorg, en de zorg wordt uit het basispakket vergoed.

NIEUWE WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING

De nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning 2015(WMO) neemt ook een aantal taken van de AWBZ over. Bijvoorbeeld de ondersteuning bij mensen thuis, voor mensen die het zelfstandig niet kunnen redden (huishoudelijke hulp, dagbesteding et). Ook beschermd wonen voor mensen met een psychische aandoening wordt via de WMO geregeld. De gemeente is hier verantwoordelijk voor.

JEUGDWET

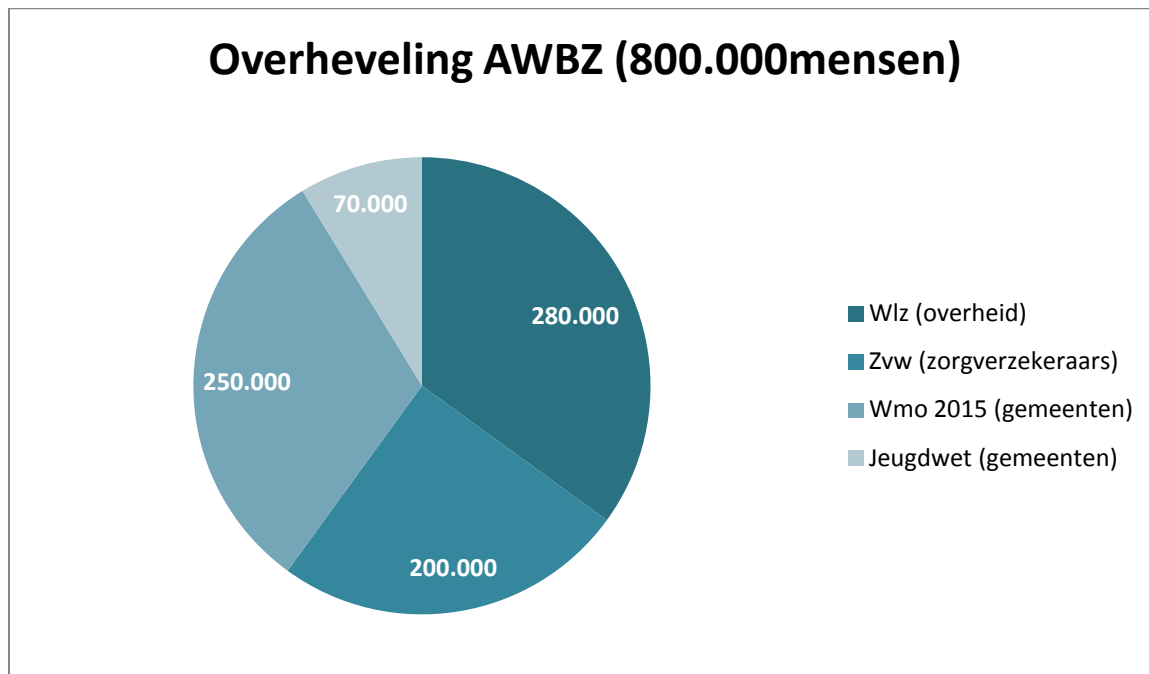
De Jeugdwet behelst alle vormen van jeugdhulp. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Onder de Jeugdwet vallen dan jongeren met gedrags- en opvoedingsproblemen, gezinsproblemen, een ernstige psychische beperking of aandoening. Kinderen die vanwege een ernstige beperking of aandoening hun verdere leven 24-uurs zorg of toezicht nodig hebben houden aanspraak op de WLZ.



Figuur 8; Hervorming langdurige zorg Bron:www.rijksoverheid.nl

2.2.4 GEVOLGEN WIJZIGINGEN AWBZ

Deze wijzigingen van de AWBZ zullen op ongeveer 800.000 mensen betrekking hebben, in Figuur 9 is weergegeven hoeveel mensen onder welke nieuwe wetten zullen vallen. Om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen komen veel mensen in aanmerking voor een overgangsregeling.



Figuur 9; Overheveling AWBZ naar nieuwe wetten (Zorgwijzer.nl)

2.2.5 GEVOLGEN VERANDERINGEN IN DE ZORG

De veranderingen in de zorgregulering hebben grootschalige gevolgen voor alle betrokken partijen bij het huisvesten van zorgbehoevende. In deze paragraaf zullen zowel de landelijke als de regionale gevolgen van de veranderingen in de zorg uiteengezet worden.

LANDELIJKE GEVOLGEN

Als gevolg van de financiële scheiding van wonen en zorg, de extramuralisering van de zorg zwaarte pakketten 1 t/m 4 en de hervorming van de langdurige zorg zijn de volgende ontwikkelingen te herkennen in de zorgsector (Stevens, 2014)

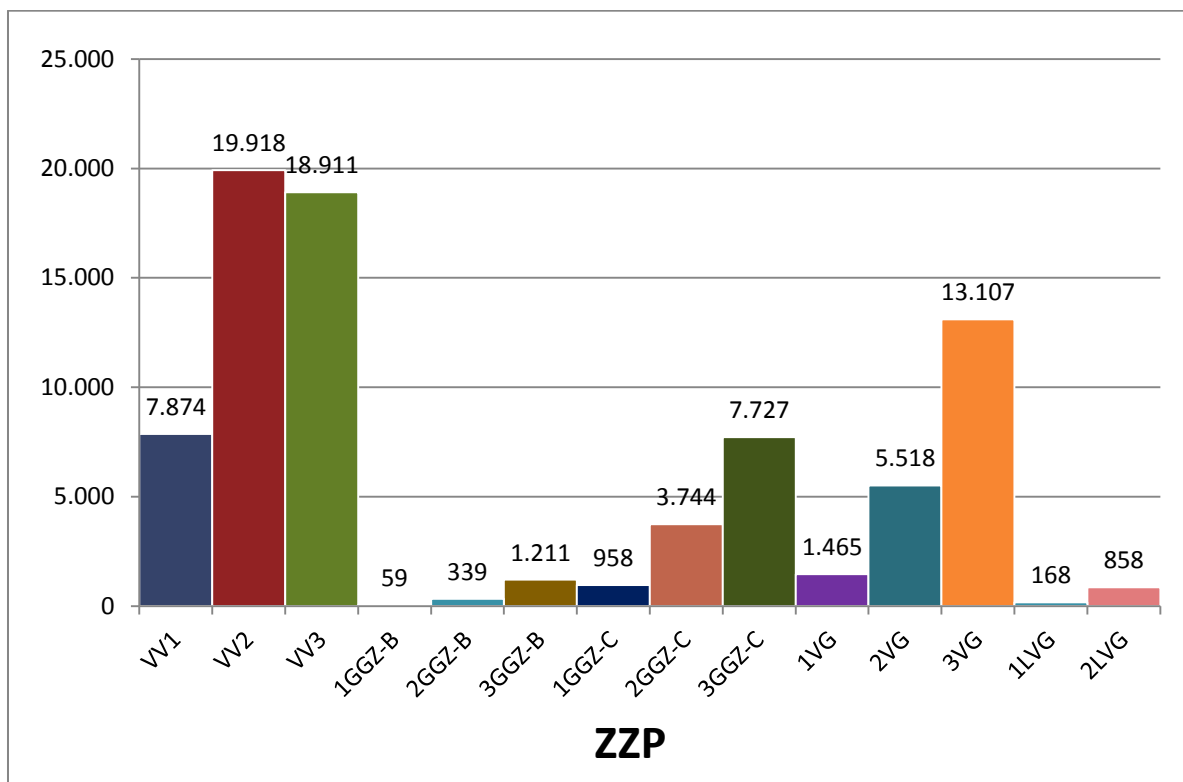
- ±70.000 mensen die voor 2013 een AWBZ-vergoeding zouden krijgen voor verpleging en verzorging krijgen dat niet meer in 2016. Dit is 34% van het totale aantal mensen met een VV-ZZP.
- ±20.000 mensen die voor 2013 AWBZ vergoeding zouden krijgen voor verzorging en gedragsregulering krijgen dit niet meer in 2016. Dit is 24% van het totale aantal mensen met een VG-ZZP.
- ±4.400 mensen die voor 2013 een indicatie zouden krijgen voor verblijf in een intramurale instelling voor geestelijke gezondheidszorg krijgen deze niet meer in 2016. Dit is 20% van het totale aantal mensen met GGZ-ZZP.
- Door de wijzigingen betreffende de WMO worden mensen uitgedaagd om zo lang mogelijk zelf actief te zijn in de samenleving.
- Nieuwe bekostigingssystemen dwingen zorgorganisaties om hun ruimten veel efficiënter te benutten.

- Zorginstellingen zijn risicodragend geworden. Als er een ruimte leegstaat, ontvangen zij geen inkomsten meer terwijl de huurverplichting naar de corporatie wel gewoon doorloopt.
- Hulp wordt zoveel mogelijk thuis geboden, waardoor minder centrale voorzieningen nodig zijn. 'Zorg Dichtbij' vraagt echter wel om meer voorzieningen in de wijk of kern.
- Mensen met een lichte zorgbehoefte hoeven hun woonsituatie niet meer volledig aan te passen op de zorgbehoefte. Doordat wonen en zorg van elkaar worden gescheiden wordt de zorg vaak op een andere plaats geboden dan 'thuis'.

GEVOLGEN ZORGORGANISATIES

Nederland kent in 2011 zo'n 904 zorgorganisaties die intramurale zorg aanbieden aan 263.041 cliënten met een ZZP-indicatie voor verblijf. Ruim 30% van het totaal aantal ZZP's (81.861), en 20 % van de totale intramurale omzet, betreft de ZZP's die als gevolg van de kabinetsmaatregelen omtrent de extramuralisering geen indicatie voor verblijf meer krijgen (NZA, 2012). In onderstaande grafiek is weergegeven welke ZZP's dit betreft, en hoe groot deze groepen zijn.

Uit de grafiek is op te maken dat de afspraken over de ZZP's de grootste groep betreft in de ouderenzorg. 46.073 senioren (VV1,VV2,VV3) zouden volgens de nieuwe regelgeving geen nieuwe indicatie tot verblijf ontvangen. Voor de gehandicaptenzorg zijn dit 21.116 cliënten (VG1, VG2, VG3, LVG1 en LVG2). En voor de langdurige geestelijke gezondheidszorg zijn de maatregelen voor 14.038 cliënten van toepassing. Hieruit blijkt dat door toepassing van de extramuralisering op termijn 1/3 van het aantal intramurale ZZP's extramuraal geleverd gaat worden (NZA, 2012)



Figuur 10; Aantal getroffen afgesproken ZZP's per type

Zorgorganisaties krijgen ook te maken met een andere vorm van vergoeding voor hun intramurale aanbod. In 2012 is de normatieve huisvestingscomponent (NHC) geïntroduceerd. Waar zorgorganisaties voorheen hun kapitaallasten (rente- en afschrijvingslasten) volledig op basis van nacalculatie en vergunningen vergoed kregen, worden deze vergoedingen op termijn volledig volume afhankelijk. Dat betekent dat als aanbieders

geen productie meer leveren, zij in de toekomst ook geen vergoeding meer krijgen voor de kosten van het vastgoed. De vergoeding van de kapitaallasten gaat dus van een aanbodfinanciering naar een prestatiebekostiging. Om een geleidelijke overgang te waarborgen wordt in de periode tot 2018 de nacalculatie op de werkelijke kapitaallasten geleidelijk afgebouwd, en neemt de afhankelijkheid van geleverde zorgprestaties toe (KCWZ, 2011)

Door deze ontwikkelingen moeten zorgorganisaties in de komende jaren grote hervormingen plegen op het gebied van financiën en zorgaanbod. Om te overleven zijn ze gedwongen om een aanzienlijk deel van hun intramurale aanbod af te stoten en de focus enkel te leggen op de huisvesting van cliënten met een hoger zorg zwaarte pakket.

GEVOLGEN CORPORATIES

De positie van het zorgvastgoed in handen van woningcorporaties is evenredig verbonden aan de zorgorganisaties waar de corporaties mee samen werken. Woningcorporaties verhuren een groot deel van hun intramurale zorgvastgoed direct aan zorgorganisaties, die op hun beurt de individuele levering van zorg en huisvesting voor de cliënten voor hun rekening nemen. Als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen zullen zorgorganisaties hun contracten met corporaties niet verlengen of waar mogelijk zelfs afkopen. Hierdoor blijven corporaties zitten met een verhuur/leegstandsrisico voor een groot aantal (voormalige) intramurale zorgobjecten.

REGIONALE GEVOLGEN

Wanneer we de veranderingen in de zorg vertalen naar de regio's Breda en Roosendaal kan er een beeld worden geschetst van de veranderingen in de intra- en extramurale zorgbehoefte. In onderstaande paragrafen is dit gedaan voor ZZP's VV, GGZ en VG. Aangezien AlleeWonen de afbakening heeft gemaakt in de opdracht tot 2030, nemen wij 2030 ook als horizon in de inschatting van de vraagontwikkeling. In de prognoses is niet alleen rekening gehouden met het veranderde vraag- en aanbod als gevolg van kabinetsmaatregelen, maar is ook de toenemende vergrijzing meegenomen.

INTRA- EN EXTRAMURALE VRAAGONTWIKKELING BREDA

Tabel 1; Zorgvraag ontwikkeling Breda

	2013			2020			2030		
	Intramuraal	Extramuraal	Totaal	Intramuraal	Extramuraal	Totaal	Intramuraal	Extramuraal	Totaal
VV	1.870	0	1.870	1.465	655	2.120	1.805	840	2.645
GGZ	450	0	450	290	170	460	175	305	480
VG	1.045	0	1.045	855	205	1.060	720	380	1.100
Totaal	3.365	0	3.365	2.610	1.030	3.640	2.700	1.525	4.225

Zoals uit de tabel af te lezen, zijn er tot 2030 grote veranderingen waar te nemen in de intra- en extramurale vraag ontwikkeling. Zo is er in 2013 nog vraag naar 3.365 intramurale plekken in de verschillende sectoren. In 2030 neemt dit naar verwachting af tot 2.700 plekken (RIGO, 2014).

Dit betekent een afname van 665 plekken. Daartegenover staat een forse groei in de vraag naar extramuraal aanbod. Dit dienen dus woningen te zijn die geschikt zijn voor senioren of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Hier komt een extra vraag naar van 1.525 woningen in 2030.

INTRA- EN EXTRAMURALE VRAAGONTWIKKELING ROOSENDAAL

Tabel 2; Zorgvraag ontwikkeling Roosendaal

	2013			2020			2030		
	Intramuraal	Extramuraal	Totaal	Intramuraal	Extramuraal	Totaal	Intramuraal	Extramuraal	Totaal
VV	960	0	960	760	430	1.190	1.010	585	1.595
GGZ	95	0	95	60	40	100	30	70	100
VG	520	0	520	450	85	535	390	150	540
Totaal	1.575	0	1.575	1.270	555	1.825	1.430	805	2.235

De ontwikkeling van de vraag naar intra- en extramuraal aanbod in Roosendaal is vergelijkbaar met die in Breda, enkel op een kleinere schaal. In 2013 was er vraag naar 1.575 intramurale verblijfplaatsen over de verschillende sectoren, in 2030 neemt dit naar verwachting af tot 1.430 plaatsen (RIGO, 2014). De behoefte naar extramuraal aanbod groeit in deze periode met 805 plaatsen.

CONCLUSIE: GEVOLGEN OP OBJECTNIVEAU

AlleeWonen ziet de gevolgen van de veranderingen in de zorg- en seniorenhuisvesting terug in haar eigen vastgoedportefeuille. Verschillende zorgpartners geven aan dat ze in de toekomst gedwongen zijn om huurcontracten af te kopen of dat ze deze niet kunnen verlengen. Voornamelijk in kleinschalige woonvormen en in de grotere verzorging- en verpleeg tehuizen leidt dit tot grote verhuurrisico's. Om te anticiperen op de aankomende leegstand heeft AlleeWonen ons als stagiaires ingeschakeld. Aan ons de taak om voor de risico objecten een passende beheerstrategie op te stellen waarmee de corporatie kan inspelen op de directe toekomst tot 2030. Hierin dient een onderscheid te worden gemaakt tussen kleinschalige woonvormen en grootschalig zorgvastgoed, omdat de problematiek en oplossingsrichtingen in beide sectoren sterk verschillen.

KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

De kleinschalige woonvormen bieden voornamelijk huisvesting voor de ZZP indicaties VG (verstandelijk gehandicapt) en GGZ (geestelijke gezondheidszorg), maar ook voor lichamelijk gehandicapten. Omdat voor deze doelgroepen de ZZP-indicaties 1 en 2 worden geschrapt moeten de zorgorganisaties het aantal intramurale plaatsen in hun beheer naar beneden bijstellen. Dit leidt tot opzeggingen van huurcontracten bij corporaties en dus ook bij AlleeWonen. AlleeWonen heeft voor al het zorgvastgoed in hun portefeuille d.m.v. een risico analyse de potentiële verhuurrisico's in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 van deze rapportage krijgt deze analyse een verdere verdieping, en worden de objecten met de grootste directe verhuurrisico's geselecteerd.

SENIORENVASTGOED

Wat zijn de gevolgen van het kabinetsbeleid voor het seniorenvastgoed? Een groeiende vraag naar extramurale zorg en dat senioren langer in een voor seniorengeschikte woning zonder directe zorglevering zullen moeten blijven wonen omdat wonen met zorg minder snel wordt vergoed. De vraag zal dus toenemen, niet alleen vanwege politieke ontwikkelingen, maar ook demografische ontwikkelingen als vergrijzing en individualisering leiden tot toename van de vraag naar voor senioren geschikt vastgoed.

VERZORG- EN VERPLEEGTEHUIZEN

Verzorgingstehuizen bieden huisvesting aan senioren die als gevolg van hun hogere leeftijd zorgbehoevend zijn en een ZZP indicatie voor VV (verzorging en verpleging) hebben. Doordat er geen instroom meer is van cliënten met een lichter Zorgzwaartepakket (ZZP VV 1 tot 50% ZZP VV 4) worden de verzorgingstehuizen geconfronteerd met omzetsderving door leegstand. Daarnaast is er in Nederland de trend te herkennen dat senioren liever zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen en niet staan te popelen om te verhuizen naar een verzorgingstehuis.

Als gevolg van deze ontwikkelingen wordt er sluiting van een groot deel van de verzorging- en verpleegtehuizen verwacht. Onderzoeksbureau Berenschot heeft berekend dat er tot 2020 ± 600 van de ruim 2.000 verzorgingstehuizen de deuren zullen moeten sluiten (KCWZ, 2014)

2.3 MARKTTECHNISCH ONDERZOEK

Naar aanleiding van de grote veranderingen waaraan de sector van senioren- en zorghuisvesting nu en de en in de toekomst onderhevig is, heeft Bureauvijftig het initiatief genomen om te onderzoeken wat senioren beweegt als het op zorg, wonen en welzijn aankomt. Onder de noemer van 'Woonmonitor 2015' heeft Bureauvijftig in samenwerking met Aedes-Actiz, het kenniscentrum Wonen en Zorg (KCWZ) en vier verschillende woningcorporaties waaronder AlleeWonen, een onderzoek gehouden onder 2.493 respondenten die allen 50 jaar of ouder zijn. Het onderzoek is tijdens het congres Expeditie Begonia; opzoek naar meer variatie in wonen en zorg' op 27 maart 2015 gepresenteerd. Gezien de vele raakvlakken van de woonmonitor met ons onderzoek, en het feit dat AlleeWonen geparticipeerd heeft in de woonmonitor, gebruiken wij dit document als leidende bron voor het markttechnisch onderzoek.

Het doel van de woonmonitor was om meer te weten te komen over kennis, houding en gedrag van senioren ten aanzien van hun eigen woonsituatie. Aangezien het doel van ons onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de verhuurpotentie van onder andere de senioren woningen van AlleeWonen, zijn de uitkomsten van de Woonmonitor voor ons zeer relevant. Omdat AlleeWonen één van de meewerkende woningcorporaties in het onderzoek is geweest, is het onderzoek ook verder gespecificeerd voor de klanten van AlleeWonen. De significante verschillen tussen de landelijke resultaten en de specifieke resultaten voor AlleeWonen zullen in paragraaf 2.3.4 worden toegelicht.

2.3.1 PRESENTATIE WOONMONITOR 2015

Op 24 maart 2015 werd de woonmonitor 2015 gepubliceerd. Ter gelegenheid van deze publicatie heeft Aedes/Actiz het congres Expeditie Begonia georganiseerd waar zo'n 300 zorg- en vastgoed professionals aanwezig waren. Wij waren in het kader van onze afstudeeropdracht ook aanwezig. *"Op zoek naar meer variatie in wonen en zorg"*, dat was het doel van deze dag. De aanwezige professionals hebben samen naar reeds bestaande vernieuwende initiatieven gekeken, en informatie uitgewisseld over hun kijk op de toekomst van de zorg- en senioren huisvesting. Het congres werd afgetrapt met een presentatie van de woonmonitor 2015. Tijdens de presentatie werd de nadruk gelegd op de volgende aspecten:

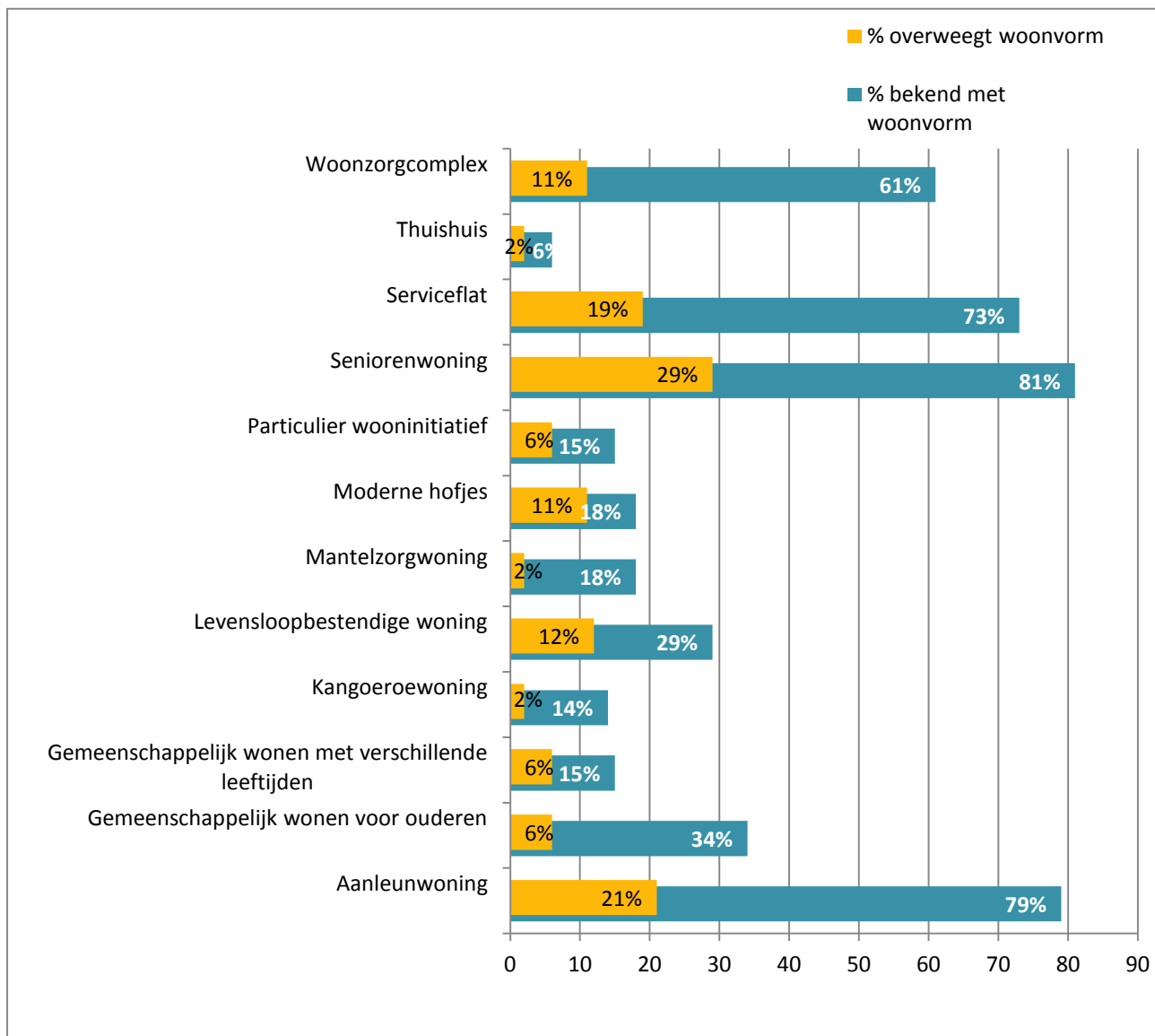
- Senioren zullen door hun verbeterde gezondheid steeds langer gezond en fit deelnemen aan de samenleving. De vraag naar woningen die toegankelijk zijn voor senioren en waar ze zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden zal daarom toenemen. Dit vraagt om nieuwe innovatieve woon-zorg producten, waar de woonwensen en behoeften van senioren centraal staan. De groeiende wens naar zelfstandigheid gaat bovendien gepaard met een grotere behoefte aan kleinere woningen. Woningen zijn vaak te groot voor de behoefte van de senioren.
- De groter wordende groep alleenstaande senioren vormt een belangrijk aandachtspunt voor de corporaties. Dit omdat ruim 34% van de huurders van een corporatie bestaat uit senioren. (aedes, 2015) Hierin ligt dan ook voor corporaties de opdracht hierop in te spelen.
- Alleenstaande senioren kiezen voor het merendeel om te gaan huren, namelijk zo'n 64% van de 65-plussers. (Bureauvijftig & Aedes-Actiz, 2015) In ieder geval kan geconstateerd worden dat mensen op een hogere leeftijd de voorkeur geven aan huurwoningen. Dit omdat ze vaak van een kleine AOW moeten rondkomen. Dit is terug te zien in het feit dat seniorenhuurders veelal een inkomen beneden modaal hebben (< 32.500 euro). (Bureauvijftig & Aedes-Actiz, 2015)

2.3.2 WOONVORMEN SENIOREN

Verzorgingstehuizen en seniorencomplexen zoals die vroeger bedacht zijn worden zoals geconstateerd, door veel senioren verafschuwd. Het belang van het bedenken van nieuwe woonvormen voor senioren blijkt ook uit het congres, Expeditie Begonia. Hieruit bleek dat zowel uit wens van de bewoner en wet- en regelgeving vanuit

de overheid ertoe leidt dat er nieuwe woonvormen moeten worden gezocht waarbij de wensen en behoeften van de senior centraal staan.

In deze paragraaf zullen de bekendste woonvormen die uit de woonmonitor naar voren zijn gekomen kort toegelicht worden, en zal in kaart worden gebracht hoe bekend de senioren zijn met deze verschillende variaties op het gebied van wonen en zorg (zie Figuur 11).



Figuur 11; Houding senioren t.o.v. woonvormen; Woonmonitor 2015

WELKE WOONVORMEN ZIJN ER?

Op Expeditie Begonia is een grote diversiteit aan woonvormen aan bod gekomen. In deze paragraaf worden de twaalf bekendste woonvormen kort toegelicht en wordt de bekendheid van en de bereidheid om te verhuizen naar deze woonvormen in kaart gebracht. Welke woonvormen kennen zijn bekend bij de senior en welke worden ook daadwerkelijk overwogen? Opvallend is dat de meest bekende woonvormen in verhouding heel weinig worden overwogen. Dit heeft te maken met het imago en de veranderde leefstijl die is geconstateerd.

Met de vernieuwende woonvormen is men minder bekend en waarschijnlijk hebben senioren ook hier een verkeerd beeld van. (Bureauvifftig & Aedes-Actiz, 2015)

AANLEUNWONING

Een aanleunwoning is een woning die gebouwd is in de nabijheid van of tegen een verzorgingshuis aan. Deze woningen zijn bedoeld voor senioren die nog redelijk mobiel zijn, en geen directe grote gezondheidsproblemen hebben. Zodoende kunnen de bewoners nog met een grote mate van zelfstandigheid en privacy wonen, maar waar nodig wel gebruik maken van de diensten van het verzorgingscentrum.

Van alle ondervraagde senioren geeft 79% aan bekend te zijn met deze woonvorm. Enkel seniorenwoningen hebben een grotere bekendheid onder de respondenten. Hetzelfde geldt voor het aantal, dat deze woonvorm overweegt, ruim 21% van de respondenten geeft aan een aanleunwoning te overwegen.

GEMEENSCHAPPELIJK WONEN VOOR OUDEREN

Gemeenschappelijk wonen voor ouderen is een woonvorm die niet met één eenduidige definitie te beschrijven is. De belangrijkste kenmerken van een gemeenschappelijke woonvorm voor ouderen zijn als volgt:

- Een woonvorm waar senioren de keuze maken om een aantal zaken met elkaar te delen zoals gemeenschappelijke voorzieningen (tuin, ontmoetingsruimte, bibliotheek), plannen voor gemeenschappelijke activiteiten of de mogelijkheid tot het gemeenschappelijk inkopen van zorg.
- Bewoners behouden hun zelfstandigheid en privacy in de eigen woning maar zijn bereid tot een beperkte of ruime mate van gemeenschappelijkheid.
- Wonen volgens de 3 elementen van gemeenschappelijk wonen;
 - o Privacy; Iedereen woont zelfstandig
 - o Zelfbeheer; Iedere bewoner heeft een grote mate van zeggenschap over de woonsituatie
 - o Betrokkenheid; Gemeenschappelijke functies, voorzieningen en activiteiten

Het gemeenschappelijk wonen voor ouderen is relatief bekend onder de respondenten. Meer dan één derde van de respondenten geeft aan bekend te zijn met deze manier van wonen. Echter blijkt maar 6% de woonvorm ook te overwegen. Dit geeft aan dat ondanks de relatief hoge bekendheid, deze woonvorm toch niet in trek is onder de 50-plussers in Nederland.

GEMEENSCHAPPELIJK WONEN MET VERSCHILLENDE LEEFTIJDEN

Gemeenschappelijk wonen met verschillende leeftijden is vergelijkbaar met gemeenschappelijk wonen voor ouderen, de drie elementen van gemeenschappelijk wonen zoals hierboven vernoemd staan dan ook voorop. Het enige verschil is dat deze woonvorm juist gebaseerd is op het gemeenschappelijk wonen met een grote differentiatie van leeftijden, en niet specifiek voor senioren.

Gemeenschappelijk wonen met verschillende leeftijden is een stuk minder bekend als de variant specifiek voor ouderen, slechts 15% van de respondenten geeft aan bekend te zijn met deze woonvorm. Opvallend is dan dat het aantal mensen dat deze woonvorm overweegt even groot is als bij bovengenoemde variant (6%). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat senioren niet voldoende inzicht hebben hoe dit zich voordoet. Senioren denken dan al snel dat ze binnen deze gemeenschappelijke woonvorm een soort 'zorggroep' vormen die aandacht moet krijgen van de jongeren, terwijl dit juist niet het geval is.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING

Een levensloopbestendige woning wordt door het kenniscentrum van wonen en zorg (KCWZ) als volgt gedefinieerd: *"het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners."* (kennisbank.platform31, 2008). Veel verschillende organisaties en partijen zijn met het begrip levensloopbestendige woning aan de slag gegaan, en hierdoor is er een wildgroei aan verschillende benamingen ontstaan. Hieronder volgt een kleine opsomming (kennisbank.platform31, 2008):

- Nultredenwoningen: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
- Levensloop geschikt wonen: Deze woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Het zijn nultredenwoningen met daarnaast voldoende ruimte voor gebruik van rolstoel of rollator.
- Verzorgd wonen: Dit zijn levensloopgeschikte woningen met de aanwezigheid van een zorginstelling met 24-uurs zorgdienst in de directe omgeving. In de woning zijn extra vierkante meters ruimte aanwezig voor verzorging. Er is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten. Het gaat niet zelden om geclusterde vormen van wonen, zoals woon-zorgcomplexen voor senioren, begeleide woonvormen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten.
- Luxe serviceflats: Deze woningen zijn vergelijkbaar met de woningen in de categorie verzorgd wonen, alleen dan in het luxe segment.
- MIVA-woningen: Woningen die volledig zijn aangepast aan de eisen van een individuele bewoner (MIVA = minder valide). Het kan bij de aanpassingen gaan om woningen die aanpasbaar of als levensloopbestendige woning werden gebouwd en daarna individueel werden aangepast.
- Zorgwoningen: Zorgwoningen zijn woningen waarin thuiszorg kan worden geboden van verschillende zwaarte. In de woning is rekening gehouden met de eisen van de bewoner zelf en thuisverzorgenden (professionele zorgverleners en mantelzorgers).

29% Van de respondenten geeft aan bekend te zijn met de levensloopbestendige woning. Ruim 1/3^e hiervan overweegt ook om ooit naar een levensloopbestendige woning te verhuizen. Aangezien een levensloopbestendige woning een overkoepelend begrip is voor een groot aantal woonvormen kunnen deze percentages als relatief laag beschouwd worden.

MANTELZORGWONINGEN

We spreken van een mantelzorgwoning als een mantelzorgverlener bij een zorgvrager gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woon unit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Een mantelzorgwoning kan dus in allerlei verschillende vormen gerealiseerd worden, het belangrijkste uitgangspunt is dat de zorgvrager en zorgverlener bij elkaar in huis wonen.

Slechts 18% van de ondervraagden geeft aan bekend te zijn met het begrip mantelzorgwoningen. De groep die deze woningen ook overweegt is slechts 2%. Dat maar zo'n kleine groep deze manier van wonen overweegt is deels te verklaren doordat mensen pas een dergelijke woonvorm gaan overwegen wanneer ze ook echt mantelzorg nodig hebben. Aangezien senioren zolang mogelijk zelfstandig willen kunnen wonen, zullen ze ook niet snel toegeven dat ze mantelzorg nodig hebben, laat staan dat ze overwegen om naar een mantelzorg woning te verhuizen.

KANGOEROEWONINGEN

Kangoeroewoningen bestaan uit aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een in pandige verbinding voor senioren of mensen met een handicap en hun familie. Mantelzorger en zorgvrager kunnen op deze manier bij elkaar wonen. Het grootste verschil tussen een kangoeroewoning en een mantelzorg woning is 'gelijkwaardigheid'. Bij een kangoeroewoning is het uitgangspunt dat de zorgbehoevende in de 'buidel' woont van de zorgverlener, vandaar ook de term kangoeroewoning. Bij een mantelzorgwoning is het juist belangrijk dat zowel de zorgbehoevende als de zorgverlener in gelijkwaardige zelfstandige woningen wonen, met enkel een directe verbinding voor de momenten dat er zorg verleend dient te worden.

Evenals bij een mantelzorgwoning is de bekendheid van de kangoeroewoning relatief laag (18%), en het overwegen van een dergelijke woonvorm slechts 2%. Dit valt vanuit dezelfde gedachten te verklaren als bij de mantelzorgwoningen.

MODERNE HOFJES

Het belangrijkste kenmerk van een woning volgens de principes van de 'moderne hofjes' zijn woningen die rondom een beschermde binnenplaats zijn gesitueerd. Op deze manier wordt er een sterk gevoel van veiligheid en samenhang gecreëerd binnen het hofje.

Waar slechts 18% van de respondenten aangeeft bekend te zijn met het begrip 'moderne hofjes', geeft 11% aan deze woonvorm ook te overwegen. De verhouding tussen het aantal mensen dat de woonvorm kent en het ook overweegt is bij geen enkele andere woonvorm zo hoog. Hieruit valt te concluderen dat de principes van de moderne hofjes mensen snel aanspreekt en enthousiasmeert.

PARTICULIER WOONINITIATIEF

Een op eigen initiatief opgezette woonvorm waarbij vrienden en/of bekenden een woonlocatie creëren waarbij ze in elkaars nabijheid kunnen wonen en leven.

Zo'n 15% van de respondenten geeft aan bekend te zijn met particuliere wooninitiatieven, en 6% overweegt dan ook een dergelijke woonvorm. Evenals bij de moderne hofjes is de verhouding tussen de respondenten die er bekend mee zijn, en die het overwegen relatief hoog.

SENIORENWONING

Net zoals een levensloopbestendige woning is een seniorenwoning ook een overkoepelend begrip voor een woning die tot hoge leeftijd te bewonen is. De vuistregel voor een seniorenwoning is dat het een kleine woning is, met alle voorzieningen; wonen, koken en slapen op één verdieping.

Met 81% procent van de respondenten die aangeeft bekend te zijn met seniorenwoningen is dit de meest bekende woonvorm. Dit is ook niet vreemd aangezien seniorenwoning een heel breed en overkoepelend begrip is. Ruim 29% geeft aan een seniorenwoning ooit te overwegen. Dit is een relatief hoog aandeel, en geeft aan dat veel senioren zich ervan bewust zijn dat naarmate ze ouder worden ze ooit naar een aangepaste woning zullen verhuizen.

SERVICEFLAT

Een serviceflat is een appartementencomplex voor senioren, vaak met koopappartementen maar soms zijn er ook huurwoningen. Bewoners kunnen gebruik maken van verschillende diensten, zoals een maaltijdservice, een logeerkamer, ontmoetingsruimte, klussendienst.

Een serviceflat is een relatief bekend begrip onder senioren, maar liefst drie kwart (73%) van de ondervraagden geeft aan bekend te zijn met het begrip serviceflat. 19% Overweegt ook om ooit in een serviceflat te gaan wonen.

THUISHUIS

Een thuishuis wordt gedefinieerd als een kleinschalige woonvorm voor alleenstaande senioren, met veel betrokkenheid van vrijwilligers. Het belangrijkste doel van een thuishuis is om de eenzaamheid onder senioren tegen te gaan. Dit is een doelstelling die gezien de toenemende individualisering onder senioren steeds belangrijker gaat worden.

Een thuishuis is de meest onbekende woonvorm in dit rijtje. Slechts 6% van de respondenten is bekend met deze woonvorm. Ruim 1/3^e deel hiervan geeft aan deze woonvorm ook te overwegen.

WOON-ZORGCOMPLEX

Een woon-zorgcomplex bestaat uit een gebouw met zelfstandige woningen, waar in het ontwerp aandacht is besteed aan veilig en beschut wonen. Er is een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement en een gemeenschappelijke ruimte.

Onder senioren is het woon-zorgcomplex een relatief bekend begrip, ruim 60% van de respondenten geeft aan bekend te zijn met woon-zorgcomplexen. Echter ziet slechts 11% het verhuizen naar een woon zorg complex ook als een serieuze overweging. Er kan dus de vraag gesteld worden of een woon-zorgcomplex wel zo goed aansluit op de behoeften van senioren of dat senioren er wellicht een verkeerd beeld bij hebben.

CONCLUSIE WOONVORMEN

Uit het onderzoek van de Woonmonitor naar de bekendheid van senioren met de verschillende woonvormen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Traditionele woonvormen zoals seniorenwoningen, aanleunwoningen en woon-zorgcomplexen zijn het meest bekend.
- Senioren zijn minder bekend met nieuwere woonvormen als moderne hofjes, mantelzorgwoningen of het thuishuis. Van de mensen die hier wel mee bekend zou een relatief groot deel er wel willen wonen.
- Kopers, middel- en hoger opgeleiden en jonge senioren (50-64) weten meer van de verschillende soorten woonvormen dan huurders, laag opgeleiden, en oudere senioren(65+).
- Laag opgeleide senioren hebben vaker interesse in een aanleunwoning, hoger opgeleide senioren in een levensloopbestendige woning.
- Kopers hebben significant vaker interesse in een serviceflat of een particulier wooninitiatief.

2.3.3 UITKOMSTEN WOONMONITOR

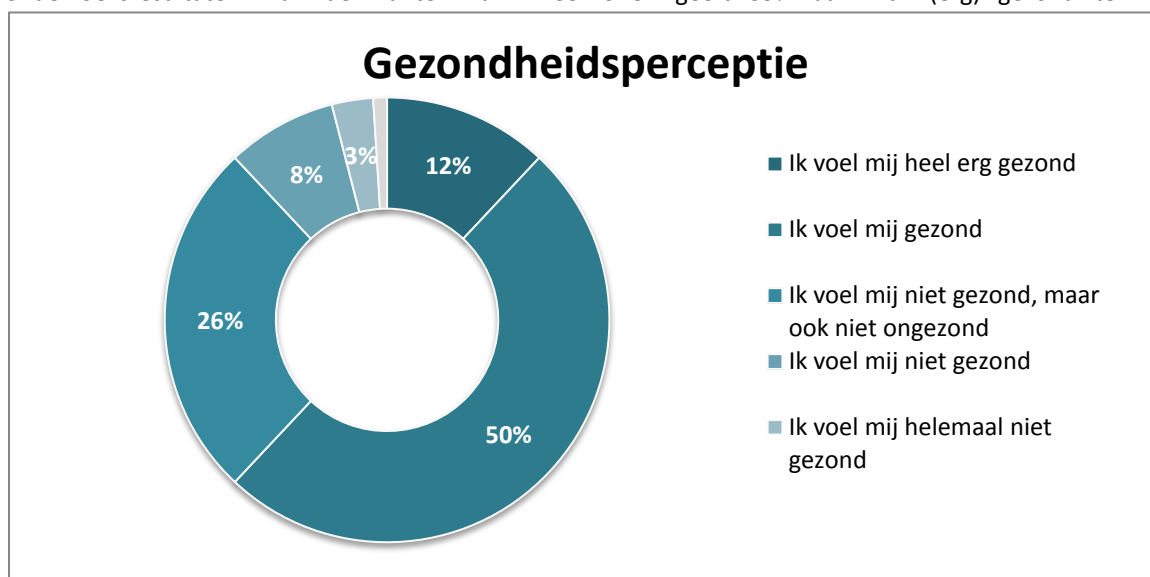
In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de resultaten van de Woonmonitor 2015. Hierin zullen verschillende aspecten van gezondheid tot verhuisgeneigdheid aan bod komen.

GEZONDHEID

De helft van de ondervraagde 50-plussers geeft aan dat ze zich gezond voelen, ruim 12% geeft zelfs aan zich erg gezond te voelen. Senioren van 75 jaar en ouder geven beduidend minder vaak aan zich erg gezond te voelen.

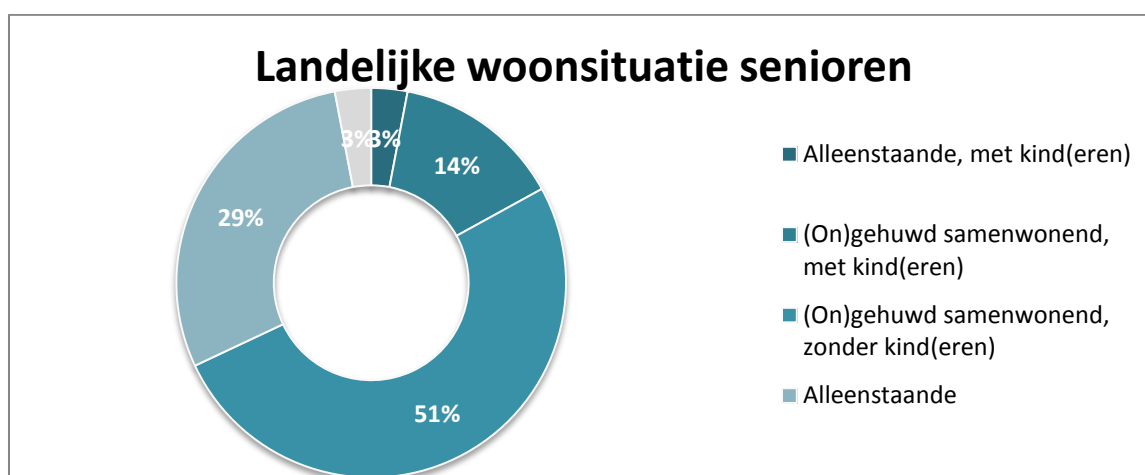
Waar 12% van de 50-plussers zich erg gezond voelen, ligt dit percentage voor 75-plussers op 7%. De groep 75-plussers voelt zich echter niet vaker ongezond dan senioren die jonger zijn dan 75.

De uitkomsten voor klanten van AlleeWonen verschillen niet significant van de landelijke onderzoeksresultaten. Van de klanten van AlleeWonen geeft 59% aan zich (erg) gezond te voelen.



Figuur 12; Gezondheidsperceptie respondenten landelijk; Woonmonitor 2015

Uit onderstaande grafiek is op te maken het grootste deel van de respondenten (51%), (on)gehuwd zonder kinderen is. Bijna één derde van de respondenten is alleenstaand, wanneer dit vergeleken wordt met de respondenten van 75+ valt op dat het aantal alleenstaanden drastisch toeneemt naarmate de respondenten ouder worden. Ruim de helft (53%) van de 75-plussers woont namelijk alleen. Een trend die naar verwachting de komende jaren alleen maar doorzet. Het CBS schat dat in 2020 ruim 1 miljoen 65-plussers alleen zullen wonen. Dit sluit aan op de in paragraaf 2.1 beschreven sociaal-demografische ontwikkelingen.



Figuur 13; Huidige woonsituatie landelijk (bron: Woonmonitor 2015)

KOPEN VS HUREN

Wanneer we de eigendomssituatie van de respondenten afzetten tegen verschillende factoren zoals huishoudensituatie, inkomen en leeftijd zijn er de volgende duidelijke conclusies te trekken.

Huishoudensituatie

- Alleenstaande 50-plussers huren beduidend vaker dan respondenten die samenwonen met partner en/of kinderen.
- Ruim drie kwart van de samenwonende met kinderen is in het bezit van een koopwoning.

Tabel 3; Afhankelijkheid eigendomssituatie t.o.v. gezinssamenstelling

	Kopen	Huren
Alleenstaande	36%	64%
Alleenstaande, met kind(eren)	43%	57%
(On)gehuwd samenwonend	68%	32%
(On)gehuwd samenwonend, met kind(eren)	77%	23%

Inkomen

- Slechts 1 derde van de respondenten met een beneden modaal inkomen is in het bezit van een eigen koopwoning.
- Van de respondenten met een modaal inkomen (tussen 32.500 en 39.000) is 63% in het bezit van een eigen koopwoning.
- Het overgrote deel van de respondenten met een boven modaal inkomen (83%) is in het bezit van een koopwoning.

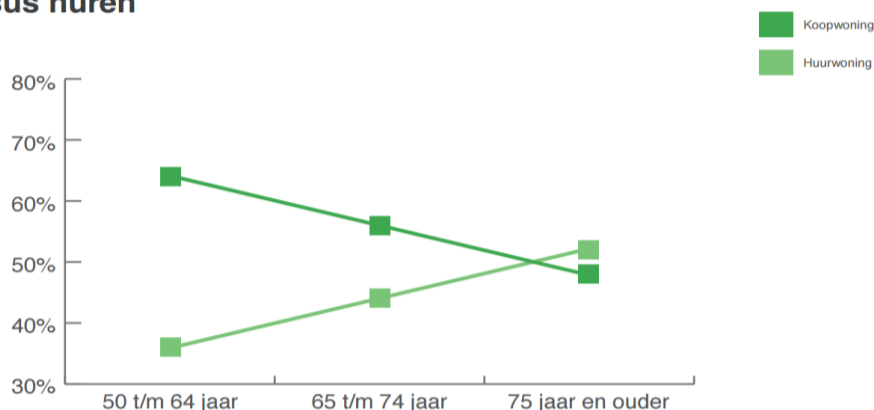
Tabel 5; Afhankelijkheid eigendomssituatie t.o.v. inkomen

	Kopen	Huren
Beneden modaal (<32.500)	33%	67%
Modaal (32.500 - 39.000)	63%	37%
Boven modaal (>39.000)	83%	17%

Leeftijd

Onderstaande grafiek laat een duidelijk verschuiving zien in de eigendomssituatie van woningen in verhouding tot de leeftijd van de bewoners. Hoe ouder de bewoners worden, hoe vaker ze kiezen om te verhuizen naar een huurwoning. Dit is een logisch gevolg van de mate van zelfredzaamheid van bewoners naarmate ze ouder worden. Zoals de grafiek laat zien ligt het omslagpunt waar het aantal huurders voor het eerst groter is dan het aantal kopers, rond de 75 jaar. Het aantal mensen met een koopwoning daalt van 64% tussen de 50 en 64 jaar tot nog maar 48% boven de 75 jaar.

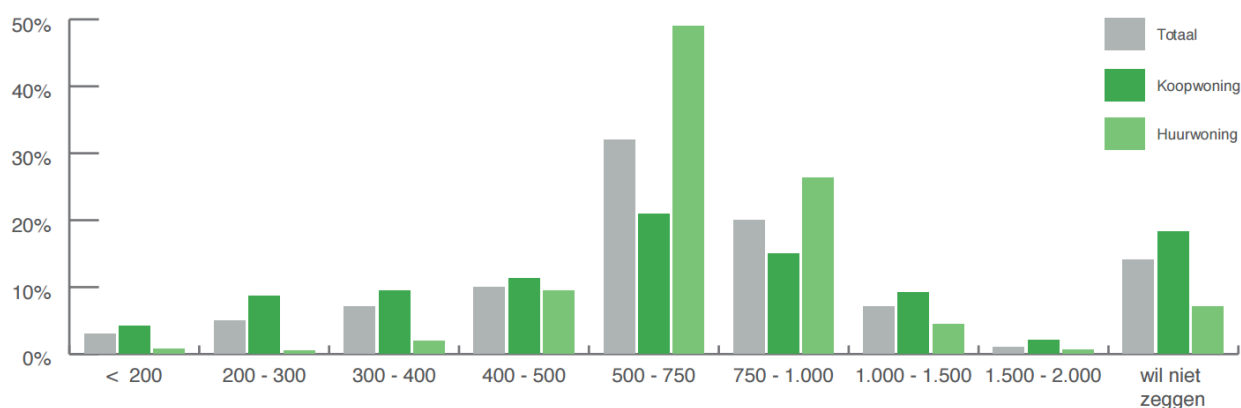
Kopen versus huren



Figuur 14; Eigendomssituatie versus leeftijd (bron: Woonmonitor 2015)

WOONLASTEN

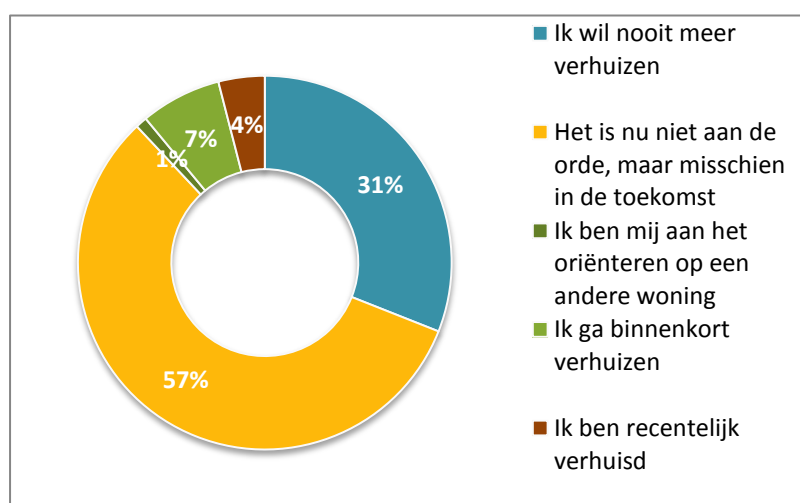
In onderstaande grafiek is weergegeven wat kopers en huurders gemiddeld aan maandlasten betalen in hun huidige woonsituatie. Onder woonlasten wordt voor huurders de huur incl. gas water en licht verstaan, en voor kopers de hypotheeklasten incl. gas water en licht. Opvallend is dat van de huurders maar liefst 49% tussen de 500 en 750 euro aan woonlasten betaalt. Uit de Woonmonitor is verder ook gebleken dat de inkomenspositie van huurders niet direct van grote invloed is op de huurlasten die ze betalen. Zo betaalt ruim 49% van de mensen met een inkomen 'beneden modaal' tussen de 500 en 750 euro aan woonlasten.



Figuur 15; Woonlasten (bron: Woonmonitor 2015)

VERHUISGENEIGDHEID

Met de extramuralisering van de (ouderen)zorg speelt het kabinet in op de trend onder senioren om zo lang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen. Onderstaande grafiek laat echter zien dat lang niet alle 50-plussers hun hele leven nog in hun eigen woning willen blijven. Slechts 31% van de respondenten geeft aan nooit meer te willen verhuizen, dit percentage ligt onder huurders iets hoger dan onder kopers, respectievelijk 34 en 29%. Een ruime meerderheid van de respondenten (57%) geeft aan dat een verhuizing nu niet aan de orde is, maar dat ze er in de toekomst wel rekening mee houden. Uit het onderzoek is verder gebleken dat de bereidheid tot verhuizen sterk afneemt naarmate de respondenten ouder worden. Toch sluit ook van de 75-plussers meer dan de helft een verhuizing niet uit.



Figuur 16; Verhuisgeneigdheden (bron: Woonmonitor 2015)

Het onderzoek in de Woonmonitor 2015 naar het verhuisgedrag van senioren is uitgesplitst volgens de groepen zoals deze in onderstaande taartdiagram benoemd zijn, de groepen met een concrete verhuishwens zijn samengevoegd. In onderstaande paragrafen worden deze uitkomsten weergegeven voor de verschillende onderwerpen. Per groep worden de drie hoogste scores in een tabel weergegeven en daar worden de volgende conclusies uit getrokken.

REDENEN OM TE VERHUIZEN

Voor de groepen die net verhuisd zijn of die een concrete verhuiscwens hebben, is kleiner willen wonen met geruime afstand de belangrijkste reden. Deze groepen zeggen bovendien allebei dat de woning niet meer aan de wensen voldeed/does als tweede reden en voorzorg als derde. Bij de groepen die minder graag willen verhuizen spelen andere motivaties een rol. Zo geeft de twijfelende groep als belangrijkste reden hun eigen zorgbehoefte op, en volgen daarna voorbereid zijn op de toekomst en kleiner willen wonen. Bij de groep die resoluut nooit meer wil verhuizen is zorg de enige reden om eventueel toch te verhuizen. Eigen zorgbehoefte of zorgbehoefte van de partner zijn ieder voor 30% van de respondenten redenen om toch te verhuizen. Ook de huisarts heeft bij deze groep invloed, 20% geeft aan pas te zullen verhuizen wanneer de huisarts hierop aandringt.

Tabel 7; Verhuisredenen gerelateerd aan verhuiscbereidheid

Nooit meer verhuizen	Nu niet, misschien in de toekomst	Concrete verhuiscwens	Ben recentelijk verhuisd
Als ik zelf zorg nodig heb (30%)	Als ik zelf zorg nodig heb (40%)	Kleiner wonen (42%)	Kleiner wonen (31%)
Als mijn partner zorg nodig heeft (30%)	Voorbereid zijn op de toekomst (30%)	Woning voldoet niet meer aan mijn wensen (25%)	Woning voldeed niet meer aan mijn wensen (17%)
Als mijn huisarts erop aandringt. (20%)	Kleiner wonen (30%)	Voorzorg, verwacht meer zorg nodig te hebben in toekomst (23%)	Voorzorg, verwacht meer zorg nodig te hebben in toekomst

DIENTEN AAN HUIS

Voor de mensen die nooit meer willen verhuizen, of die op het moment niet willen verhuizen zijn dezelfde diensten aan huis populair. Vooral hulp in de huishouding is een dienst die deze groepen graag aan huis zouden willen hebben. Bij beide groepen komt een klusjesman op een goede tweede plaats en is thuiszorg de derde favoriete dienst. Opvallend is dat bij de senioren met een concrete verhuiscwens thuiszorg niet bij de drie populairste diensten hoort, deze groep kiest vooral voor diensten in en rondom het huis. Voor de groep die recentelijk verhuisd is, is deze vraag niet van toepassing. Slechts voor 12% van deze groep zijn diensten aan huis geregeld, 37% geeft aan hier geen behoefte aan te hebben en 46% moet deze diensten zelf gaan regelen. Bovendien maakt 14% van deze groep gebruik van hulpmiddelen in huis, waarvan wandbeugels (in toilet en douche) en een verhoogd toilet de meest gebruikte hulpmiddelen zijn.

Tabel 8; Gewenste diensten aan huis gerelateerd aan verhuiscbereidheid

Nooit meer verhuizen	Nu niet, misschien in de toekomst	Concrete verhuiscwens	Ben recentelijk verhuisd
Hulp in huishouding	Hulp in de huishouding	Klusjesman	NVT
Klusjesman	Klusjesman	Hulp in huishouding	NVT
Thuiszorg	Thuiszorg	Glazenwasser	NVT

WONING ZOEKEN

De manier waarop senioren naar een nieuwe woning zoeken is enkel onderzocht voor de groepen met een concrete verhuishwens, of voor degene die recentelijk verhuisd zijn. Bij beide groepen begint de zoektocht voornamelijk via de woningcorporatie en komt Funda op een tweede plaats. Bij de recentelijk verhuisde groep hebben familie, vrienden of bekenden ook vaak een belangrijke rol gespeeld in de zoektocht naar de nieuwe woning. Ook is het opvallend dat deze groep zelden gebruik maakt van de gemeentelijke website of van sites met speciaal woningaanbod voor senioren.

Voor de groepen met een concrete verhuishwens zijn ook de woningcorporaties en Funda de belangrijkste kanalen om een woning te zoeken. Hierbij dient het onderscheid gemaakt te worden dat voornamelijk huurders de corporatie aanspreken en mensen met een koopwoning voornamelijk Funda. Verder weten kopers ook de makelaar nog makkelijk te vinden.

Tabel 9; Zoekkanaal woningen gerelateerd aan verhuisbereidheid

Nooit meer verhuizen	Nu niet, misschien in de toekomst	Concrete verhuishwens	Ben recentelijk verhuisd
NVT	NVT	Via woningcorporatie	Via woningcorporatie
NVT	NVT	Via Funda	Via Funda
NVT	NVT	Via Google	Via familie, vrienden en bekenden

2.3.4 BENCHMARK ALLEEWONEN T.O.V. LANDELIJK

Omdat AlleeWonen mee heeft gewerkt aan de Woonmonitor 2015 zijn de resultaten van de Woonmonitor ook specifiek uitgesplitst voor de klanten van AlleeWonen. Over het algemeen komen de resultaten voor AlleeWonen overeen met de landelijke steekproef, echter op een paar punten zijn toch significante verschillen te zien. Deze worden hieronder op een rij gezet:

- 23 % van de respondenten van AlleeWonen is ouder dan 70 (vs. 29% landelijk), 42% is 60 t/m 69 (33% landelijk), 31% is 50 t/m 59 jaar (38% landelijk).
- 47% van de respondenten van AlleeWonen woont alleen, dit is een significant verschil met de landelijke steekproef waarbij slechts 29% alleen woont. Kanttekening dient gemaakt te worden dat van de huurders landelijk gezien 44% alleen woont.
- 74% van de respondenten is (zeer) tevreden met zijn of haar woonsituatie. De respondenten van AlleeWonen zijn daarmee kritischer dan in de landelijke steekproef, waar 90% aangeeft (zeer) tevreden te zijn.
- De ideale woning voor de respondenten van AlleeWonen heeft een oppervlakte tussen de 50 en 80 m², en drie kamers. 40 % van de respondenten geeft dit aan. Dit is in strijd met de landelijke steekproef waar 80 – 110 m² als ideaal wordt bestempeld.
- Voor de senioren zonder concrete verhuishwens van AlleeWonen is goedkoper wonen een significant belangrijker motief dan in de landelijke steekproef (21% vs. 11%).

2.3.5 CONCLUSIE MARKTTECHNISCH ONDERZOEK

Waarbij vroeger bij het wonen voor senioren werd gedacht aan afhankelijk, zorg en gemeenschappelijk, moet er tegenwoordig bij woonconcepten voor senioren dus meer gericht worden op zelfstandigheid. Veel nieuwe woonvormen hebben een grotere zelfstandigheid en minder inbreng van zorg, echter is de bekendheid van het bestaan te klein.

Een woningcorporatie als AlleeWonen moet dan ook concluderen dat er een verandering/aanpassing nodig is in het bestaande bezit voor senioren. De huidige ontwikkelingen leiden op het moment tot leegstand van kleinschalige woonvormen, verzorgingstehuizen en seniorenwoningen. Verzorgingstehuizen komen leeg door veranderingen in overheidsbeleid, imago en doordat ze niet meer aansluiten op de woonwensen. Seniorenwoningen eveneens door niet het aansluiten op de woonwensen, echter ook op het gebied van te groot of te hoge huur.

- De toenemende individualisering onder senioren zoals in het sociaal-demografisch onderzoek besproken is wordt onderschreven door de resultaten uit de Woonmonitor 2015. Zo wijst de Woonmonitor uit dat meer dan de helft van de 75-plussers al alleen woont, en volgens statistieken van het CBS wonen in 2020 ruim 1 miljoen 65-plussers alleen. Dit is een belangrijke trend waar woningcorporaties op in moeten spelen.
- Het overgrote deel van de respondenten betaalt op het moment 500 tot 750 per maand aan woonlasten, ook in de toekomst wil men graag binnen deze financiële kaders voor hun woonlasten blijven. Dit is een belangrijk gegeven om de bereidheid voor duurdere woonvormen in te schatten.
- Van de respondenten geeft 57% aan een verhuizing in de toekomst te overwegen. De belangrijkste argumenten om een verhuizing te overwegen zijn de te verwachte zorgbehoefte, kleiner willen wonen en voorbereid zijn op de toekomst. 31% geeft aan nooit meer te willen verhuizen, echter blijkt dat ze dit toch zullen overwegen wanneer de gezondheid van de bewoner of partner achteruit gaat.
- Overige wensen en kenmerken senioren:
 - Bang voor eenzaamheid.
 - Onafhankelijk willen zijn.
 - Alleenstaand oppervlakte behoefte: 50-80m².
 - woonlasten: 500-750 euro incl. gas, water en licht.
 - Corporatie voor huurders het 'kanaal' om woning te zoeken, Funda voor kopers.
 - Behoefte aan overzichtelijke website.
 - Geen abonnement voor diensten aan huis.
 - Slechts 1/3e geïnteresseerd in woonomgeving met diensten aan huis
 - Ruim de helft van de mensen niet geïnteresseerd in beschermde woon- zorgomgeving.

3 MARKT INIATIEVEN

In het voorgaande literatuuronderzoek hebben we uitgebreid onderzocht aan welke trends en ontwikkelingen de sector van het zorg- en seniorenvastgoed op dit moment onderhevig is. Dit onderzoek heeft voor ons bijgedragen aan de oriëntatie in de complexe wereld van het wonen met zorg. Gedurende het onderzoek zijn we veel initiatieven en oplossingsrichtingen tegengekomen van professionele partijen uit de sector. Deze initiatieven spelen in op de veranderde markt, en dienen allemaal het doel om de vastgoedportefeuilles van woningcorporaties en zorgorganisaties bestendig te maken voor de toekomst. Want transformatie en woningaanpassing zijn dé manieren om de sector van de zorg- en seniorenhuisvesting weer toekomstbestendig te maken!

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op transformatie/verbeter mogelijkheden of nieuwe concepten die aansluiten op ofwel de zorghuisvesting of de seniorenhuisvesting. De initiatieven worden niet gecategoriseerd gezien het dient als input voor de adviezen. Zo kan de informatie over een bepaald initiatief ook worden gebruikt ter ondersteuning van adviezen voor andere complextypes. Belangrijke kernwaarden of kenmerken binnen elk concept zijn *cursief* gedrukt, waarden die ook uit de onderzoeken naar voren kwamen.

3.1 MODERNE HOFJES

Uit het onderzoek naar vernieuwende woonvormen in de Woonmonitor 2015 is het woonconcept 'Moderne hofjes' naar voren gekomen als een aantrekkelijke woonvorm voor senioren. Van alle respondenten geeft 18% aan bekend te zijn met de woonvorm, 2/3 hiervan zou interesse hebben om in een woonvorm volgens de principes van 'moderne hofjes' te willen wonen (zie paragraaf 2.3.2). De principes van moderne hofjes zijn als volgt (Stichting Knarrenhof, 2013):

- Woningen worden gesitueerd rondom een *veilig en afgesloten hof*.
- Bewoners zijn volledig *zelfstandig*, maar hebben wel de mogelijkheid om te *ontmoeten en recreëren* in het hofje.
- *Veiligheid en geborgenheid* staan centraal in het woonconcept.

Het woonconcept is een initiatief van 'stichting Knarrenhof', en de reeds gerealiseerde moderne hofjes zijn allen nieuwbouwprojecten. Dit betekent echter niet dat dit woonconcept geen kans kan betekenen voor de woningcorporaties. Senioren vinden deze woonvorm aantrekkelijk, en er mag dus vanuit worden gegaan dat er vraag naar is. Wanneer een corporatie bezit heeft dat bestaat uit verschillende zelfstandige wooneenheden, gesitueerd om een afgesloten binnenplaats dan is dit met een relatief kleine investering te transformeren tot een woonvorm volgens de principes van het 'moderne hofje'.

3.2 THUISHUIS

Een Thuishuis is kleinschalige woonvorm voor alleenstaande senioren waar circa 5 tot 10 personen met elkaar onder één dak wonen. De bewoners, hebben er elk hun *eigen woonruimte* (circa 40 m²) die bestaat uit een woonkamer, een slaapkamer en een badkamer/toilet. Zij richten deze ruimte naar eigen smaak en behoefte in. Met elkaar delen de bewoners een keuken, een woonkamer, een hobbyruimte, logeerkamer en bij voorkeur een tuin (leefruimte circa 80 m² per persoon). Het Thuishuis staat in de wijk waaruit de bewoners van het Thuishuis afkomstig zijn. Het huis ligt op een centrale plek in deze woonkern en in de nabijheid van belangrijke voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, gezondheidscentrum, kerk/moskee, etc. Bij of in de directe nabijheid van het huis is een parkeervoorziening (thuishuis.org, 2014).

Gezien de demografische ontwikkelingen in Nederland zoals vergrijzing en individualisering zal de groep alleenstaande senioren in de toekomst toenemen, naar verwachting zullen er in 2020 zo'n 1 miljoen alleenstaande senioren in Nederland wonen (zie paragraaf 2.1.2.). De vraag naar 'thuishuizen' zal naar

verwachting dus ook groeien. Dat er woon-initiatieven voor alleenstaande senioren bestaan is bij de doelgroep nog nauwelijks bekend zo blijkt uit de Woonmonitor 2015. Slechts 6% van de respondenten geeft aan bekend te zijn met deze woonvorm, 1/3 hiervan geeft aan deze woonvorm te overwegen.

Het feit dat de vraag naar huishuizen in de toekomst naar verwachting zal toenemen, betekent dus een kans voor de kleinschalige woonvormen van AlleeWonen. Tussen de risico objecten zoals benoemd in Hoofdstuk 5 van deze rapportage zitten woonvormen die qua grootte, indeling en ligging zeer geschikt zijn om tegen een relatief kleine (tijds)investering te transformeren naar een huishuis.

3.3 ZELFSTANDIG WONEN MET DIENSTEN EN ZORG

FAME planontwikkeling heeft in samenwerking met zorgorganisatie 'De Stouwe' een business case ontwikkeld om een verzorgingstehuis van de zorgorganisatie toekomstbestendig te maken (FAME magazine, 2014). Het betreft een verpleegtehuis dat plaats biedt aan ruim 100 mensen met een lichte zorgvraag. Door de afbouw van de AWBZ krijgen toekomstige bewoners hun verblijf niet meer vergoed, en wordt grootschalige leegstand in het tehuis verwacht. Om dit te voorkomen is er voor de huidige doelgroep een nieuw aanbod gedefinieerd, dat heeft geresulteerd in een nieuw woonconcept met *zelfstandig te verhuren tweekamerwoningen* in combinatie met een *geïntegreerd aanbod van diensten en zorg*.

Het verzorgingstehuis waarvoor het transformatieconcept is ontwikkeld dateert van 1975 en heeft de volgende eigenschappen die kenmerkend zijn voor vele verzorgingstehuizen in Nederland:

- Kleine onzelfstandige woningen, met een gebrek aan voorzieningen die nodig zijn om zelfstandig te kunnen wonen
- Woningen zijn verbonden door lange gangen die het gebouw een typisch instellingskarakter geven
- Veel algemene ruimten op de begane grond met onder andere een restaurant, receptie, gezondheidscentrum en algemene hal

Omdat dit transformatieconcept een oplossingsrichting biedt aan algemene problemen waar vele verzorgingstehuizen mee kampen, hebben we ervoor gekozen om dit concept hier verder uit te werken.

Het transformatieconcept komt voort uit een uitgebreide integrale business case ontwikkeld door FAME plantontwikkeling in samenwerking met zorgorganisatie 'De Stouwe'. De business case bestaat uit de volgende onderdelen:

- Marktanalyse in de vorm van een gebiedsmonitor
- Doelgroep analyse en klantprofielen
- Vertaling van toekomstgerichte woonconcepten in het bestaande gebouw
- Stichtingskostenopzet voorkeursmodel en bedrijfswaarde berekening
- Dienstenconcept en arrangementen
- Projectfasering in bewoonde toestand

De uitwerking van het concept bestaat uit de volgende twee aspecten: aanpassing van het gebouw en de openbare ruimte en de 'menukaart comfortabel leven'.

AANPASSINGEN GEBOUW EN OPENBARE RUIMTE

- *Kwaliteit;*
 - Ieder appartement krijgt een eigen keuken
 - Ieder appartement krijgt een eigen wasmachine opstelling
 - Ieder appartement wordt individueel bemeterd
 - Ieder appartement krijgt een centrale postkast met videofoon

- Een deel van de algemene ruimten wordt verbouwd tot individuele bergingen voor de bewoners
- *Uitstraling*;
 - De openbare ruimte rondom het gebouw wordt aantrekkelijker ingericht met groen en zitjes
 - De zichtbaarheid van het gebouw vanaf de openbare weg wordt verbeterd
 - Algemene ruimte en gangen in het gebouw worden opgefrist en ingericht als ontmoetingsplekken
- Onderhoud;
 - Brandveiligheidsmaatregelen worden doorgevoerd

MENUKAART COMFORTABEL LEVEN

Naast de fysieke aanpassingen aan gebouw en omgeving bestaat het concept uit een dienstenarrangement die bewoners individueel naar keuze kunnen samenstellen, dit dienstenpakket wordt de 'menukaart comfortabel leven' genoemd. Op deze manier krijgen de bewoners maximale keuzevrijheid op het gebied van diensten zodat dit aansluit bij de individuele wensen en de financiële mogelijkheden van de bewoners. De 'menukaart' kan worden samengesteld met de volgende onderdelen:

- **Basispakket:** Wonen met persoonsalarmering
- **Gemak en ondersteuning** met onder andere boodschappenservice, begeleiding naar het ziekenhuis etc.
- **Service diensten** met onder andere vervoer, linnenservice, klusjesdienst, hulp bij administratie etc.
- **Restauratieve voorzieningen** met onder andere maaltijdservice, restaurant etc.
- **Activiteiten** met onder andere theaterbezoek, bingo etc.

Een intensieve *samenwerking* met vrijwilligers, welzijnsorganisaties en commerciële bedrijven is cruciaal om een compleet aanbod te kunnen leveren met een goede prijs- kwaliteit verhouding.

FINANCIËEL

Doelstelling bij de ontwikkeling van het transformatieconcept was om de investeringen passend te krijgen bij de lopende exploitatieperiode en binnen de uitgangspunten van een 'sociaal rendement'. De huur van de appartementen komt uit op 450 euro hierbij zijn de vergoedingen voor de algemene ruimten meegenomen. Deze huurprijs is exclusief huurtoeslag en belastingen, inclusief huurtoeslag en belastingen betaalt de gemiddelde huurder circa 200 euro netto per maand. Hier bovenop komt nog het basisarrangement van 50 euro netto per maand. Zodoende houdt een huurder die enkel van zijn of haar AOW moet leven, nog 350 euro vrij besteedbaar inkomen per maand over.

3.4 BEWONERSDIFFERENTIATIE

In verschillende verzorgingshuizen in Nederland lopen experimenten met het huisvesten van studenten in het tehuis. Door lege plekken in tehuizen aan te bieden aan studenten wordt de leegstand tegen gegaan, en wordt bovendien een beetje *gezelligheid* en een extra helpende hand gebracht. De studenten krijgen een relatief ruime kamer tegen een hele goede prijs. Hier staat dan tegenover dat ze een bepaald aantal uren in de maand besteden aan ondersteuning in *gemak- en welzijnsdiensten*. De verhouding tussen de huur die de studenten moeten betalen, en het maatschappelijk werk wat hier tegenover staat is per experiment verschillend. Zo wonen studenten in Deventer gratis in ruil voor 30 uur werk, en moeten studenten in Arnhem 75 euro per maand betalen en ook 30 uur vrijwilligerswerk doen. De reacties op deze projecten zijn voor zowel studenten als senioren positief. Onder studenten is er veel animo, en de senioren zijn erg te spreken over de komst van de studenten. Bovendien is het een goede manier om de integratie tussen deze groepen te bevorderen en een goed voorbeeld van de *participatiesamenleving*.

Het experiment wordt nu vooral met studenten toegepast, maar ook andere vitalere doelgroepen kunnen op deze manier ingezet worden om de leegstand in de verzorgingshuizen tegen te gaan. Door de toenemende individualisering is eenzaamheid een steeds groter wordend probleem in de Nederlandse samenleving. Wonen in combinatie met vrijwilligerswerk in een verzorgingstehuis zou veel mensen een oplossing kunnen bieden om de *eenzaamheid tegen te gaan*. Bovendien kan het inzetten van vrijwilligers de kosten van het organiseren van gemak- en welzijnsdiensten verlagen. Ook zorgt het huisvesten van meer vitale bewoners in een verzorgingshuis voor een welkome *differentiatie van bewoners*. Dit zorgt voor meer gezelligheid in het tehuis, en draagt bij aan het verminderen van het stigma wat er rondom vele verzorgingshuizen in Nederland hangt.

3.5 TRANSFORMATIE VAN SERVICEFLATS; KANSEN VOOR SENIORENHUISVESTING

Platform 31 heeft in februari 2015 een rapport gepubliceerd over de transformatie van serviceflats in Nederland (Platform 31, 2015). Op basis van diepgaand onderzoek bij 12 serviceflats in het land die de leegstand hebben kunnen terugdringen of voorkomen, zijn er een aantal aanbevelingen geformuleerd die de serviceflats een nieuwe toekomst moeten kunnen bieden. In deze paragraaf worden de aanbevelingen die relevant zijn voor het bezit van AW geselecteerd, deze dienen als input voor het advies voor de grootschalige zorgcomplexen van AlleeWonen.

Een serviceflat is een gebouw of complex met zelfstandige appartementen waar een servicepakket wordt aangeboden met verschillende diensten en voorzieningen die betrekking hebben op wooncomfort, veiligheid, zorg, welzijn en ontspanning. Om dit servicepakket te financieren betalen de bewoners maandelijks een vast bedrag aan servicekosten, ongeacht hoeveel gebruik ze ervan maken. Dit vaste servicepakket draait voornamelijk om gemak en bevat geen gegarandeerde zorgdiensten, de initiatiefnemers van de flats hebben toen der tijd hiervoor gekozen om te voorkomen dat de serviceflat alsnog een 'bejaardentehuis' zou worden waar het verzorgende personeel de dienst uit maakt. De exploitatie van het gebouw en de diensten en faciliteiten wordt verzorgd door een coöperatieve vereniging van bewoners. Zodoende hebben bewoners een grote invloed op het servicepakket en de ontwikkelingen rondom het gebouw.

Het concept van de serviceflat was in de jaren 60 en 70 erg succesvol, de serviceflats in Nederland schoten dan ook als paddenstoelen uit de grond. Naar schatting waren er eind jaren 70 zo'n 500 serviceflats in Nederland. Het concept kwam echter eind jaren 80 al onder druk te staan. Veel serviceflats kregen te maken met afnemende belangstelling en problemen met de exploitatie van het gebouw en de diensten. De stuurgroep experimentele volkshuisvesting (SEV) stelde op basis van een uitgebreid onderzoek eind jaren 90, dan ook dat de formule van de serviceflat organisatorisch en bouwkundig verouderd is. Een conclusie die tegenwoordig werkelijkheid lijkt te zijn geworden. De hedendaagse serviceflat is een steeds moeilijker te verkopen of verhuren product. Veel serviceflats kampen met leegstand, dalende waarden en sterk afnemende belangstelling. Dit is door een aantal redenen te verklaren:

- Het zelf exploiteren van het dienstenpakket blijkt voor een groot deel van de steeds ouder wordende doelgroep teveel tijd en moeite te kosten. Senioren kiezen er daarom steeds vaker voor andere zelfstandige woonvormen, of laten de exploitatie over aan externe partijen in plaats van de coöperatieve vereniging van bewoners.
- Doordat de exploitatie van het gebouw en de diensten en voorzieningen steeds vaker wordt verzorgd door commerciële externe partijen rijzen de servicekosten in veel gevallen de pan uit. Een doorn in het oog van de bewoners, maar ook van de erfgenamen van oud-bewoners. Zij krijgen de woningen niet meer verkocht, maar zijn wel verplicht om de maandelijkse servicekosten te betalen. Veel erfgenamen kunnen dit niet betalen, en moeten de appartementen daarom voor een schijntje van de hand doen.
- De flats zijn qua uitstraling en bouwkundige staat vaak sterk verouderd. En hoewel ze gebouwd zijn voor seniorenhuisvesting voldoen ze vaak niet aan de huidige maatstaven voor een

levensloopbestendige woning, slechts een kleine 40% van de serviceflats beoordeelt hun levensloopbestendige aanbod als voldoende tot goed.

Toch lijkt het erop dat de klassieke serviceflat in de huidige tijd volop kansen heeft. Met de nodige aanpassingen kunnen serviceflats inspelen op de toenemende vergrijzing en individualisering, de veranderingen in de financiering van de langdurige zorg en de toenemende zelfstandigheid van senioren.

BELANG AW

Serviceflats zijn over het algemeen in bezit van particuliere eigenaren die zich doormiddel van een verenigde coöperatie van bewoners verenigen, en de exploitatie van de diensten en voorzieningen collectief organiseren en financieren. Woningcorporaties, dus ook AW zijn hier normaal niet in betrokken. Dit betekent echter niet dat de aanbevelingen die in het rapport van Platform 31 beschreven zijn niet interessant zijn voor corporaties. Serviceflats kennen namelijk veel overeenkomsten met traditionele grootschalige seniorencomplexen. Zo zijn seniorencomplexen over het algemeen gericht op het huisvesten van senioren in combinatie met het aanbieden van zorg, en activiteiten en diensten die betrekking hebben op welzijn en ontmoeten. Enkele voorbeelden hiervan zijn de complexen Bloemschevaart, Heksenwiel en Westerwiek. Aanbevelingen uit het rapport 'Transformatie van serviceflats' kunnen dus wel degelijk van relevant zijn voor het bezit van AW.

AANBEVELINGEN

Uit het rapport komen een groot aantal aanbevelingen naar voren waarmee de klassieke serviceflat kan inspelen op de veranderingen in de markt. Een aantal aanbevelingen zijn gericht op het eigenaarschap en bestuur van het gebouw en de organisatie van de dienstverlening, deze zijn niet direct van toepassing op grootschalige zorgcomplexen in het bezit van AW. Echter staan er ook een aantal aanbevelingen gegeven die algemeen toepasbaar zijn op grootschalige seniorencomplexen, hier kunnen woningcorporaties ook lering uit trekken. Deze aanbevelingen worden hieronder beschreven.

Basisprincipes product-markt combinaties

De schrijvers van het rapport hebben op basis van ervaringen van bestuurders en een marktanalyse van Smart Agent Company geconcludeerd dat er voldoende markt bestaat voor een woonvoorziening voor senioren die voldoet aan de volgende basisprincipes:

- Een *beschutte woonvoorziening met zelfstandige, aangepaste woningen* en de mogelijkheid om 24 uur per dag een medewerker op te roepen.
- Een woonvoorziening waar systematisch aandacht wordt besteed aan *ontmoeting en activiteiten* voor en door de bewoners
- De beschikbaarheid van *comfortdiensten* als maaltijden, onderhoud en huishoudelijke verzorging die individueel in te kopen en af te rekenen zijn.

Voor ieder grootschalig zorgcomplex dat zich richt op zelfredzame senioren dienen deze punten de basis te vormen van het woon zorg concept.

Flexibiliteit in dienstenaanbod

Serviceflats in Nederland zijn onaantrekkelijk geworden voor haar doelgroep door veel te hoog oplopende servicekosten. Bewoners werden verplicht om te betalen voor diensten en faciliteiten waar ze zelden tot nooit gebruik van maakten. Dit probleem geldt niet alleen voor serviceflats, ook traditionele verzorg- en verpleegtehuizen kampen met deze problematiek. Het overschot aan diensten en faciliteiten werd hier echter betaald uit de AWBZ vergoeding van de bewoners, dit is een van de redenen waarom het traditionele

zorgstelsel in de toekomst financieel niet meer haalbaar is, en vormt de basis voor de noodzaak van de hervorming van de langdurige zorg.

Elk seniorencomplex dient dan ook kritisch te kijken naar de *flexibiliteit van het beschikbare dienstenpakket*. Senioren zijn bereid een vast bedrag per maand te betalen voor de 24-uurs beschikbaarheid van personeel, maar overige dienstverlening dient zoveel mogelijk individueel te worden aangeboden en afgerekend. Hier ligt een grote uitdaging voor de eigenaren van de complexen in samenwerking met de exploitanten van de dienstverlening. Het rendabel houden van het dienstenpakket moet niet ten koste gaan van de kwaliteit of totaliteit van het pakket. Het ook aanbieden van deze diensten aan niet-bewoners van het complex kan een manier zijn om de exploitatie te dekken.

Diversiteit in woonaanbod

In het rapport is onderzoek gedaan naar de manier waarop 12 serviceflats in Nederland de leegstand bestreden of hebben kunnen voorkomen. Hieruit is gebleken dat de serviceflats die een grote mate van diversiteit in hun woonaanbod aanbieden, met minder leegstand te maken hebben. Dit kan voor eigenaren van een seniorencomplex ook wijze les zijn. Door meer *variatie aan te bieden in het woonaanbod* is het complex aantrekkelijk voor senioren uit verschillende inkomensklassen. Ook komt er zo een grotere *diversiteit* aan bewoners in het complex te wonen, dit kan de leefbaarheid en gezelligheid in het complex ten goede komen.

Bewoners omgeving meer betrekken

Hierboven is al beschreven dat het aanbieden van de zorg- en welzijnsdiensten aan niet-bewoners een handvat kan zijn om het diensten- en faciliteiten pakket rendabel te houden. Maar het meer betrekken van de bewoners in de omgeving kan ook bijdragen aan de bekendheid van en de *leefbaarheid* in het complex. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld omwonenden uit te nodigen bij activiteiten, voorzieningen voor hen open te stellen, of ruimtes beschikbaar te stellen voor wijkactiviteiten. Zodoende komt er meer leven in het complex, en krijgen niet-bewoners ook een beter beeld van wat het complex allemaal te bieden heeft. Dit kan weer tot goede mond-tot-mondreclame leiden.

3.6 ALL-INCLUSIVE PENSION

De bovengenoemde transformatiemogelijkheden zijn beide gericht op het aanbieden van zelfstandige woonruimte met de mogelijkheid tot diensten en zorg. Ze tonen hiermee grote gelijkenissen met het 'All-inclusive pension' experiment van Platform 31 in samenwerking met Aedez-Actis en 11 zorgorganisaties verspreid over het land. Dit is een experiment waar 11 zorgorganisaties een traditioneel verzorgingstehuis hebben getransformeerd tot een 'All-inclusive pension' (Bijvank, 2015). Het doel hiervan was om een nieuw en betaalbaar woonserviceproduct te ontwikkelen in verzorgingstehuizen, dat voldoet aan de volgende uitgangspunten;

- *zekerheid van zorg, hulp en aandacht*
- *eigen woning*
- *maaltijdservice en andere diensten*
- *collectieve ruimten*
- *gemeenschap van senioren*
- *lage prijs voor wonen en diensten*
- *goede kwaliteit voor wonen en diensten*

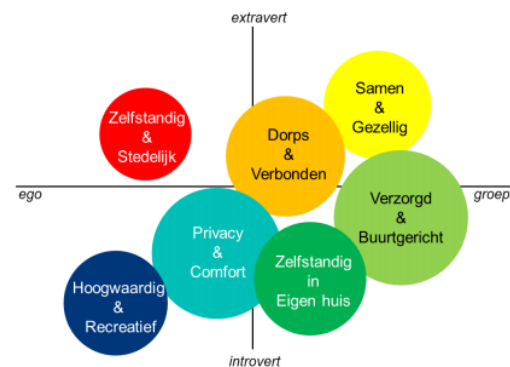
Dit alles dient gerealiseerd te worden binnen de financiële grenzen van een senior met enkel een AOW-uitkering.

De term 'All-inclusive pension' wekt de indruk dat het gaat om een woonconcept waarbij de bewoner een vaste prijs betaald voor een 'All-in' pakket van wonen en diensten. Dit is echter een verkeerde insinuatie, 'All-inclusive' staat voor een integraal woonconcept met *wonen, zorg en diensten*. De diversiteit en flexibiliteit in de dienstenpakketten verschilt per casus.

De conclusies en aanbevelingen die uit dit experiment naar voren zijn gekomen kunnen grote kansen bieden voor AlleeWonen en samenwerkende zorgorganisaties om hun grootschalige zorgcomplexen in de toekomst beter in te zetten. In die context bespreken we in deze paragraaf dan ook de meest relevante aanbevelingen voor AlleeWonen.

MARKT VOOR HET 'ALL-INCLUSIVE PENSION'

Om de vraag naar een dergelijk All-inclusive pension inzichtelijk te krijgen heeft platform 31 een marktonderzoek gedaan. Dit marktonderzoek is gebaseerd op het leefstijlen model van smartagent in combinatie met demografische en inkomensstatistieken van de Nederlandse bevolking boven de 55 jaar. Uit dit onderzoek blijkt dat circa 18% van de Nederlandse senioren positief staat tegenover het wonen in een all-inclusive pension. Deze 18% bestaat voornamelijk uit mensen die vallen in de 'groene' leefstijl van smartagent. Deze doelgroep hecht grote waarde aan 'verzorgd & buurtgericht' wonen. De mensen binnen de groene leefstijl bewegen zich met voorkeur binnen hun eigen groep, en staan dan ook open voor groepsactiviteiten.



Figuur 18; Leefstijl model Smartagent

Over het algemeen heerst er onder de doelgroep een angst voor het onbekende, persoonlijke begeleiding in de zoektocht naar een nieuwe woning is dan ook van groot belang. De groep wordt gedreven door een sterke behoefte aan bescherming en veiligheid, en oriënteert zich vanuit die gedachte dan ook relatief vroeg op het ouder worden, en de bijkomende zorgbehoefte. De groene doelgroep wordt verder gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

- Angst voor het verlies van de eigen vertrouwde omgeving
- Behoeft aan (professionele) zorgondersteuning in de directe nabijheid
- Interesse in de volgende woonvormen; Wonen met zorggarantie, Seniorenpark, Verzorgd wonen, Woonzorgzone

Verder stelt de doelgroep de volgende wensen/eisen aan een woon zorg product:

- **Locatie:**
 - Sfeer van een dorp in de stad; veilig en rustig met eigen centrum met de nodige basisvoorzieningen
 - Gevoel van geborgenheid
 - Veel sociaal contact en sociale controle binnen de wijk
- **Product:**
 - Duidelijk woon-zorgcomplex; deze doelgroep gaat hier juist wonen vanwege zorgbehoefte
 - Architectuur in 'jaren 30 stijl' en klassieke uitstraling, groep heeft weinig met moderne architectuur.
 - Geen moeite met groter complex, wel behoefte aan wonen met andere senioren
 - Bewoners hebben vaak één of geen auto, over het algemeen dus ook geen behoefte aan eigen betaalde parkeerplaats.

- **Woning:**
 - Privé buitenruimte is geen must, aantal bewoners geeft voorkeur aan gezamenlijke buitenruimte.
 - Voorkeur voor twee- of driekamerwoning met oppervlakte tussen de 70 en 90 m², prijs en voorzieningen in het gebouw zijn echter belangrijker dan woningoppervlak.
 - Rolstoel/rollator toegankelijkheid belangrijk woningkenmerk
- **Voorzieningen:**
 - 24 uur per dag beroep kunnen doen op zorg is belangrijkste voorziening, alarmering dient ook basisvoorziening te zijn.
 - Men hecht grote waarde aan 'zorg aan huis'
 - Is bereid te betalen voor aantal gemaksdiensten zoals: huishoudelijke hulp, vervoer en kapper aan huis
- **Eigendom en prijs:**
 - Voorkeur voor huur
 - Helft van doelgroep zoekt woning met huurprijs onder 500 euro

PR & MARKETING:

Een marketingstrategie voor een 'All-inclusive' pension of soortgelijke woonvorm dient de volgende componenten te beschikken:

- Combinatie wonen, welzijn en verzorging
- Kleinere, veilige en bekende wereld
- Betaalbaarheid staat voorop
- Wonen met overwegend gelijke leefstijlen en inkomens

Het belangrijkste verhuismotief van de doelgroep is gezondheid, in de marketing van het complex ligt dan ook een belangrijke rol bij zorgorganisaties en (huis)artsen. Ook hecht de doelgroep grote waarde aan de naam in de markt van het complex. Als de naam goed is en de noodzaak dient zich aan, dan is de keuze snel gemaakt.

PR-middelen

Uit de eindevaluatie van het experiment blijkt dat zorgorganisaties al een grote variatie aan PR-middelen inzetten om de doelgroep te bereiken. In onderstaande opsomming wordt duidelijk hoe de organisaties de inzet van de verschillende PR-middelen ervaren.

- **Actief informeren over diensten bij huisartsen, ziekenhuizen etc:** Iedere zorgorganisatie maat gebruik van dit kanaal, en zijn tevreden over de effectiviteit van dit middel.
- **Mond-tot-mond reclame:** Bij zeven van de elf cases wordt dit gezien als een belangrijk PR-middel. De organisaties geven het een rapportcijfer tussen de 7 en de 10. De locatie van het complex is van groot belang voor de werking van mond-tot-mond reclame, in minder stedelijke gebieden is de effectiviteit lager.
- **Folders:** De meeste organisaties hebben folders laten drukken om het nieuwe concept uit te leggen en aan de man te brengen. Deze worden bijvoorbeeld bij huisartsen en ziekenhuizen neergelegd. De ervaringen hierover zijn overwegend positief.
- **Website:** Een overtuigende en duidelijke beschrijving van het all-inclusive product laat op de websites van de organisaties vaak nog te wensen over. Ook komt het vaak voor dat de beschrijving nog te moeilijk te vinden is. Ook wordt het gebruik van de website vaak nog te weinig gevolgd, betere analyse van het gebruik van de website kan tot belangrijke gebruikersinformatie leiden.

- **Open dagen:** Ondanks dat de ervaringen over het algemeen als zeer positief worden ervaren, maakt nog niet elke zorglocatie gebruik van open dagen.
- **Actief netwerk van derden benutten:** Bij alle cases wordt aangegeven dat ze de netwerken van samenwerkende organisaties (ouderenbonden, corporaties, kerken etc) gebruiken, maar dat dit effectiever kan.
- **Advertenties in lokale bladen:** Een aantal organisaties maakt actief gebruik van advertenties in lokale bladen, of dit ook direct meer oplevert verschilt sterk per lokale situatie. Bij het overgrote deel van de cases wordt echter voornamelijk gebruik gemaakt van 'free-publicity' in de vorm van bijv. interview met de eerste huurder of opening door de wethouder.
- **Inzet medewerkers als eigen ambassadeurs:** Bij meerdere cases wordt aangegeven dat de inzet van medewerkers als ambassadeur een grote kans kan zijn. Dit gaat dan om verhuurconsulenten, thuiszorgmedewerkers etc. die het aantrekkelijke woonconcept goed over kunnen brengen.
- **Seniorenmakelaar:** medewerker specifiek belast met informeren van senioren over mogelijkheden van huren, zoekt naar maatwerkoplossing voor individuele huurder.

AANDACHTSPUNTEN VERHUURPROCES

Bij de toepassing van een "all-inclusive concept" in een verzorgingstehuis zijn bij de experiment casussen geen onoverkomelijke knelpuntenesignaleerd. Wel zijn er vier belangrijke aandachtspunten benoemd voor zorgorganisaties die dit concept willen toepassen:

1. Goede afstemming rolverdeling:

Het verhuren van vastgoed heeft zeker binnen grotere organisaties een duidelijke afstemming. Klanten hebben grote behoefte aan duidelijkheid en structuur, om dit te realiseren dient duidelijk te zijn wie de eerste contactpersoon richting de huurder is, hoe omgegaan wordt met klachtmeldingen, en hoe zaken binnen de backoffice goed op elkaar worden afgestemd.

2. Omgaan met *mix van doelgroepen* (intramuraal en extramuraal)

De mix van ZZP cliënten en zelfstandige huurders binnen hetzelfde complex vraagt om duidelijkheid en structuur betreft de werkzaamheden en verantwoordelijkheden. Zowel voor de bewoners als voor de werknemers is dit van cruciaal belang om de woonvorm te laten slagen. Heldere communicatie, zeker bij aanvang van het aangaan van een nieuwe huurrelatie, is hierbij de sleutel tot succes.

3. Duidelijke afspraken tussen corporatie en zorgorganisatie

Bij de experiment casussen is naar voren gekomen dat duidelijke afspraken binnen de samenwerking tussen zorgorganisatie en corporatie erg belangrijk zijn. Zorgorganisaties zijn in mindere mate bekend met de verhuur van (zelfstandige) appartementen, en het komt dan ook voor dat de corporatie taken binnen het verhuurproces van de zorgorganisatie overneemt. In deze gevallen zijn heldere afspraken over een vergoeding voor het overnemen van taken van cruciaal belang.

4. Meer focus op opbrengstgeneratie i.p.v. kosten gestuurd denken

De verhuur van appartementen vergt vooral bij medewerkers van een zorgorganisatie een cultuuromslag. Menig zorgmedewerker vindt al snel iets te duur voor een klant, zonder dat hier een onderzoek of duidelijk argumentatie aan ten grondslag ligt. Dit gaat dan om de huur van de woonruimte, maar ook zeker om de diensten. Dit is gevaarlijk, omdat het moment van verhuur een cruciaal moment is om de diensten(pakketten) te vermarkten. Echter mag een corporatie geen (zorg)diensten verkopen of verhuren, daarom kan een corporatie alleen de aanwezigheid van diensten aangeven.

EVALUATIE (FINANCIËLE) HAALBAARHEID

Betaalbaarheid voor de klanten

Een belangrijk aspect om de haalbaarheid van het 'all-inclusive' woonconcept te beoordelen is de betaalbaarheid van de pakketten voor de klant. Zoals al eerder aangegeven dient een klant met alleen een AOW-uitkering terecht te kunnen in het woonconcept. De netto inkomsten van iemand met alleen AOW (incl. zorgtoeslag) betreffen 1.175 euro per maand, na aftrek van alle vaste lasten als ziektekostenverzekering, gemeentelijke belastingen etc. blijft er nog 108 euro over om vrij te besteden voor het all-inclusive. Hieronder is bij twee verschillende huurprijzen inzichtelijk gemaakt welke vrije bestedingsruimte er daadwerkelijk overblijft om een pakket aan diensten en woonservices af te kunnen nemen. Bij deze berekening is er rekening mee gehouden dat de bewoners huurtoeslag krijgen, en 150 euro beschikbaar moeten houden als zak-/kleedgeld.

Tabel 10; Bestedingsruimte All-inclusive (Bron: Het huishoudboekje van de senior, René Middelkoop)

Indien maand:	huurprijs per	Vrije bestedingsruimte	Bedrag opgenomen voor woonservicekosten	Totale vrije bestedingsruimte voor iemand met alleen AOW
€518,-		€636,-	€48,-	€684,-
€700,-		€535,-	€48,-	€583,-

Uit de tabel blijkt dus dat bewoners bij een huur van 518 nog 684 euro over houden om te besteden aan het diensten- en servicepakket, bij een huur van 700 euro blijft er nog 583 euro over. Wanneer we hier de aangeboden pakketten van de verschillende cases mee vergelijken blijkt dat het in alle gevallen voor de huurders betaalbaar is, echter komt het bij sommige pakketten net of precies uit en blijft er geen verdere financiële ruimte over.

Ook valt het prijsverschil tussen de pakketten hier op. Dat verschil is te verklaren door de totaliteit van de pakketten. Bij sommige locaties zijn minder diensten en services verplicht, en is meer flexibiliteit in de samenstelling van de pakketten. Samenstelling van het pakket is dus één van de draaiknoppen om het all-inclusive concept betaalbaar te houden.

Betaalbaarheid en toekomstbestendigheid voor zorgorganisaties

De experiment locaties zijn over het algemeen terughoudend in het beoordelen van de (financiële) toekomstbestendigheid van het concept. Er wordt voornamelijk aangegeven dat een nadere uitwerking en evaluatie nodig is om tot een goed oordeel te kunnen komen. In één situatie werd al wel een positief oordeel gegeven over het concept. Het gaat hier om een modern en sfeervol woonzorgcentrum met voldoende huurders. Twee gevallen geven aan somber te zijn over de toekomst van het concept. Dit heeft voornamelijk te maken met de nog steeds grootschalige leegstand in de complexen. Het betreft hier beide twee verouderde complexen, waarvan één flink te leiden heeft onder de concurrentie in de directe omgeving, en de ander in een krimpregio ligt.

Verhuurbaarheid

Over het algemeen zijn de experiment locaties positief tot zeer positief over de verhuurbaarheid van de appartementen volgens het all-inclusive principe. Van de 11 partijen geven slecht twee partijen aan neutraal te staan tegenover de verhuurbaarheidspotentie en één negatief. De overige 8 locaties zijn allen positief tot zeer positief, en geven aan dat er zonder intensieve marketing inspanningen toch veel verhuringen bereikt worden.

3.7 OPPLUSSEN NIEUWE STIJL

Hoewel het misschien niet geheel gewenst is vanuit het oogpunt van de corporatie blijven kleine woningaanpassingen ook in de toekomst veel voorkomen. De woningen worden aangepast zodat de bewoner *langer zelfstandig* kan blijven wonen. Dit geheel naar wens van de overheid en ook vaak naar wens van de bewoner.

Bij het "Opplussen" gaat het om woningen tijdig *veilig en comfortabel* te maken. Het gaat hierbij om goede verlichting, aanbrengen van een tweede trapleuning, antisliplagen of thermostaatkranen. Dit zijn de basisaanpassingen om een woning voor senioren comfortabeler te maken. Preventief opplussen kan ongemakken en kosten voorkomen.

Tabel 11; Maatregelen opplussen

Technologisch	Bouwkundig	Slim
Videodeur intercom	Geen niveauverschillen	Tweede trapleuning
Automatisch deurslot	Goede verlichting	Mandje onder brievenbus
Afstandsbediening gordijnen	Tweede toilet	Teruggebogen deurklinken
Automatische verlichting	Antislip	Thermostaatkranen

Op het standaard opplussen dat sinds begin jaren '90 plaats vond, zijn een aantal aanvullingen geformuleerd:

- Aandacht voor *individuele situaties* door verschillen in leefstijl, wensen en behoeften.
- Per situatie kijken naar de meest effectieve en realistische oplossingen, geen vaststaand pakket dat kostbaar kan zijn.
- Meer *eigen verantwoordelijkheid* bewoner, daarnaast eerst mensen dan pas aanpassingen in plaats van de woningen aan te passen aan toekomstige bewoners.
- Grote ingrepen niet altijd nodig, vaak vele *kleine handige aanpassingen die goedkoper* zijn.

Bewoners moeten *verleid* worden tot interesse voor het onderwerp. De doelgroep moet in de boodschap centraal staan; *vrijheid, onafhankelijkheid, comfort, veiligheid, verbetering en waardestijging*. Het opplussen moet aantrekkelijk zijn om de bewoner er *actief zelf* aan te laten deelnemen. Het proces moet daarom gemakkelijk zijn. Door bewoners zelf *maatwerk* aanpassingen te laten aanvragen wordt er bij de instellingen op kosten bespaart dit geheel naar wens van de overheid (Aedes-Actiz & Vilans, 2012).

Woningen kunnen met deze maatregelen makkelijk aan de bewoner worden aangepast waarmee langer blijven wonen in de woning van de corporatie mogelijk is. Inmiddels zijn er ook bewonersinitiatieven waarbij dit soort maatregelen min of meer collectief worden aangevraagd of waar men om hulp kan vragen.

3.8 MEERGENERATIEWONING



Figuur 19; Meergeneratiewoning achtergevel

Vissers & Roelands (architecten & ingenieurs) hebben een concept transformatie bedacht waarbij één rijtjeswoning wordt getransformeerd naar twee woningen voor *kleine huishoudens*. Hierbij wonen, volgens dit concept, de *senioren* op de begane grond en *starters of jongeren* op de verdieping. Beiden hebben hun eigen voordeur. De bovenwoning is *eigen opgang* te bereiken. Voor de plattegronden zie Bijlage 2: Plattegronden meergeneratiewoning

Kenmerken benedenwoning:

- Woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- *Volledig rolstoeltoegankelijk*
- Badkamer
- Separaat toilet
- *Tuin*

Kenmerken bovenwoning:

- Woonkamer met open keuken
- 1 slaapkamer
- Badkamer
- Separaat toilet
- Terras

Kenmerken algemeen:

- Houtvloeren vervangen door betonvloeren
- Vervangen installaties
- Vervangen kozijnen en ramen
- *Verbetering uitstraling*
- Verbetering isolatie schil
- Geluidsisolatie tussen de woningen

Resultaten:

- Verhogen energielabel naar minimaal label C (zelfs A mogelijk)
- *Geen onrendabele top*
- *Huurprijs: 490-600 euro*
- Rijkssubsidie STEP² mogelijk
- Levensduurverlenging van 40 jaar
- *Demografisch toekomstbestendig*

AlleeWonen kan voortbordurend op dit concept een programma van eisen en een budget vaststellen waarmee het afwerkingsniveau en energetische prestatie bepaald wordt. Deze renovatie zoals deze op de foto te zien is, is in Deurne uitgevoerd. Hierbij was een bouwbudget van 70.000 euro beschikbaar en de eis hierbij was minimaal energielabel C. Het resultaat is een gewilde woning (36 gegadigden) met energielabel A. Voor een corporatie als AlleeWonen een interessante mogelijkheid tot het creëren van een meergeneratiewoning, gezien vrijwel iedere rijtjeswoning zich leent voor dit idee.

² Meer over de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector(STEP) is hier te vinden:
<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimuleringsregeling-energieprestatie-huursector-step>

Daarnaast zou er voor kunnen gekozen worden om in het geval van grote tuinen een deel van de tuinen om te vormen tot één grote gemeenschappelijke tuin. Door het plaatsen van bankjes e.d. wordt ontmoeting hierdoor gestimuleerd. Het geeft een soort hofjes idee, iets wat toch populair is bij de nieuwe generatie senioren zoals eerder beschreven. De tuin zou via een trap kunnen worden ontsloten vanaf het terras van de eerste verdieping en vanuit het tuintje van de bewoners op de begane grond.

3.9 WOONLANDSCHAP DE LEYHOEVE

In Tilburg wordt aan de rand van de stad in een groene omgeving een seniorencomplex gebouwd waarbij "Samen aangenaam oud worden" centraal staat. De woningen zijn voorzien van alle gemakken en de service is als bij een hotel met optimale zorg aanwezig in het gebouw. Hiermee wordt ingespeeld op het nieuwe wonen voor senioren. Het complex wordt in 2015 opgeleverd.

Voorzieningen zoals een tillift e.d. zijn onzichtbaar aanwezig en kunnen zodra nodig in werking gesteld worden.

Kenmerken:

- 200 woningen
- 85 zorgsuites
- *Verskillende woningtypes en oppervlaktes* (67-135 m2 en groter op aanvraag)
- Uitgerust met de modernste snufjes op het gebied van *zorghulpmiddelen*, volledig aangepast voor domotica
- *Ruim leefbalkon en eigen berging*
- Uitgebreide badkamer
- Veel licht en ruimte
- Tot op hoge leeftijd *zelfstandig wonen*
- *24-uurs zorg mogelijk indien behoefte*
- *Recreatieve voorzieningen* voor bewoners, verenigingsleven, volwassenen en (klein)kinderen die op bezoek komen
- Restaurant, brasserie, grand café, terrassen, bewegingsruimte, moestuin, recreatiezalen en een winkel
- Oppasmogelijkheden en spelmogelijkheden, voor jong en oud (zoals een zwembad)
- Parkeergarage
- Aan park en dichtbij ziekenhuis

Alles is gericht op zolang mogelijk zelfstandig wonen, waarbij zorg in het gebouw aanwezig is indien nodig. Zorg die alleen betaald wordt wanneer dit aangevraagd wordt. Eveneens worden bewoners geholpen met het aanvragen van vergoedingen voor deze zorg via de AWBZ. Ook revalidatie afdelingen en een 'healing enviroment' (botanische tuin, *moestuin* en wandelpaden) zijn aanwezig om herstel in eigen omgeving mogelijk te maken. Partners hoeven hierdoor bij zorgbehoefte ook niet gescheiden te worden.



Figuur 20; Artist impressions De Leyhoeve

Uiteraard zijn de huurkosten van dit nieuwbouw complex hoger dan de corporatie huur. De gemiddelde (kale)huurprijs ligt rond de 891 euro (81m²) wat uiteraard hoger is dan de maximale huurgrens voor de huurtoeslag. De service kosten bedragen 85 tot 100 euro per maand (bij groter dan 140m² zelfs 200 euro), hiermee komt de huur dus fors boven de grens huurders van een corporatie kunnen betalen. Echter gaat het om het conceptidee dat eventueel op andere manieren ook is in te vullen binnen de corporatieportefeuille. Het is een goed voorbeeld om te laten zien wat er mogelijk is en in welke richting de sector de komende jaren moet denken.

3.10 MANTELZORGAPPARTEMENTEN CURACOAstraat GRONINGEN

Dat er reeds vraag is naar deze woningen blijkt uit een recent nieuwbouwproject aan de Curacaostraat in Groningen door Plegt-Vos samen met woningcorporatie Lefier StadGroningen. Een appartementen complex met 58 woningen bestaande uit 16 gezinswoningen, 11 mantelzorgwoningen (totaal dus 22 appartementen) en 20 startersappartementen. Dit leidt tot een mix van bewoners wat ervoor zorgt dat ook mantelzorgvragende personen zich hier thuis voelen, men kan namelijk aan de buitenkant van het complex niet zien dat dit een zorgcomplex is (Figuur 21). De mantelzorgwoningen bestaan dus elk uit twee op zichzelf staande appartementen met een verbindingsdeur tussen beiden. Deze deur is wederzijds afsluitbaar waarmee beide bewoners zelf het onderlinge contact en zorg reguleren (KAW, 2015). Door in bestaande galerijflats verdeeld dit soort woningen aan te brengen, is het begrip mantelzorgwoning een stuk leefbaarder. Doordat men gewoon tussen andere mensen in woont.

Kenmerken:

- Eigen voordeur

- *Autonoom wonen*
- Verbinding via tussendeur
- Huurcontract als combinatie, maar toch *individueel*

Resultaten:

- Inspelen op *toekomstbehoefte*
- Principe toepasbaar in bestaande bouw
- Zowel geschikt voor psychische als fysieke beperking
- Tussendeur niet direct nodig, kan ook door *gezamenlijke* portiek of galerij



Figuur 21; Aanzichten complex Curacaostraat Groningen (KAW, 2015)

Dit concept kan op diverse complextypes worden toegepast en maakt het een interessant principe voor een corporatie om in de toekomst beter in te kunnen spelen op de toenemende vraag naar mantelzorgwoningen.

3.11 ENDIS PORTIEKFLAT RENOVATIE

Bij de portiekflat renovatie van Endis kan de opdrachtgever zelf een pakket aan maatregelen samenstellen middels een tool waarbij de volgende deelaspecten van belang zijn:

- Energiegebruik
- *Levensloopbestendigheid*
- *Woonlasten*
- Comfortverbetering
- Levensduur verlenging
- Stedenbouwkundige reikwijdte
- Financiën

Aan de hand van de ingevulde parameters van deze aspecten stelt ENDIS een concept samen dat dus deels integraal is en deels maatwerk.



Figuur 22; Endis proces aanpak

Kenmerken:

- Liften toevoegen (mogelijk)
- Ambitie zelf te bepalen
- Draagconstructie behouden
- Vergroten balkons (mogelijk)
- *Keuken in woonkamer plaatsen*
- Keuken omvormen tot badkamer
- Leidingtransport via gevel
- Isoleren
- Nieuwe installaties

Resultaten:

- *Fris en eigentijdse uitstraling*
- Kwaliteitsverbetering
- Rendabiliteit groter door (eventueel) optoppen
- Woningen voldoen beter aan *woonwensen* van deze tijd
- Hogere energieprestatie index (*beter label*)

Deze manier van aanpakken kan worden toegepast op diverse complexen en op de bewoners worden afgestemd. Hiermee wordt een stukje maatwerk geleverd op basis van een integraalconcept. Het maatregelen pakket kan hiermee door AlleeWonen worden samengesteld aan de hand van de eisen.

4 ONZE VISIE

De titel van deze scriptie is zorgen voor de toekomst. Een scriptie die voortkomt uit zorgen over de toekomst. Want zoals uit voorgaande hoofdstukken bleek zijn er veel ontwikkelingen op het gebied van wonen (door senioren) en zorg. Voor AlleeWonen heeft dit grote consequenties die leiden tot een nieuwe strategie voor het bestaande zorg en senioren vastgoed. Voor de corporatie is leegstand vanzelfsprekend een groot ongewenst risico. De doelgroep van een corporatie heeft vaak geen grote beurs. Behalve betaalbaar moeten huurders er ook met plezier wonen. Dus hoe moeten corporaties nu zorgen voor het wonen in de toekomst?

4.1 NOODZAAK TOT TRANSITIE

De extramuralisering van de zorg is een lang van te voren aangekondigd traject, met ingrijpende gevolgen voor senioren en zorgbehoevende. Door de publieke opinie wordt dit kabinetsbeleid vaak neergezet als wéér een nieuwe bezuinigingsmaatregel waar de hulpbehoevende in onze samenleving alleen maar slechter van worden. Gelukkig zien veel professionele partijen het anders. Mensen die met een realistisch beeld en verstand van zaken naar de extramuralisering van de zorg kijken, zien hopelijk het begin van een noodzakelijke transitie die de zorg huisvesting in Nederland moet ondergaan. De extramuralisering dwingt alle betrokken partijen en organisaties (zorg- en welzijnsorganisaties, woningcorporaties, gemeenten etc.) om af te stappen van de traditionele vorm van huisvesting van zorgbehoevende in verzorgings- en verpleegtehuizen. En na te denken over een financieel haalbare toekomst in de zorghuisvesting waar de woonwensen van deze kwetsbare doelgroep centraal staan.

De noodzaak van deze transitie ligt op twee fronten. Ten eerste is er een grote financiële noodzaak voor verandering. Door de demografische ontwikkelingen die Nederland in de toekomst te wachten staan (zie paragraaf 2.1) zoals vergrijzing en individualisering, is het in de toekomst simpelweg niet meer te betalen om op deze voet door te gaan. Zo is er ooit berekend dat iedere inwoner van Nederland in de toekomst 20% van zijn of haar inkomen moet inleggen ten behoeve van de AWBZ, om het huidige voorzieningsniveau van verpleeg- en verzorgingstehuizen in stand te kunnen houden (Lierop, 2014). Een totaal onrealistische ontwikkeling, die waarschijnlijk nog tot veel meer verzet van de publieke opinie zal leiden dan het huidige beleid omtrent de extramuralisering. De tweede noodzaak is meer sociaal van aard, maar daarom niet minder belangrijk. Uit vele onderzoeken is gebleken dat de senioren van nu en van de toekomst zoveel mogelijk zelfstandig oud willen worden. Behoud van eigen leefwijze en eigen regie, en deel uit blijven maken van de sociale omgeving komt in ieder onderzoek naar de woonwensen van senioren weer naar voren. Deze principes staan lijnrecht tegenover de huidige cultuur in verzorgings- en verpleegtehuizen.

4.2 VERANDERDE LEEFSTIJL EN WOONWENSEN

Zoals in voorgaande paragraaf al werd aangegeven sluit de huidige cultuur van senioren huisvesting niet meer aan op de ontwikkeling van de woonwensen en leefstijlen van de (toekomstige) senior. De traditionele cultuur in de zorghuisvesting was altijd gericht op het zoveel mogelijk ontzorgen van de bewoners. Wie in een verzorgingstehuis kwam te wonen leverde de regie over zijn eigen leven en zijn eigen netwerk van ondersteuning door familie en kennissen in, en liet de regie over zijn leven volledig over aan de medewerkers van het tehuis (FAME magazine, 2014). De wijze waarop het gebouw en de zorgverlening georganiseerd zijn maakt de afhankelijkheid van het personeel alleen maar groter. Bewoners van een verzorgingstehuis worden gedwongen gebruik te maken van het zorgpersoneel, simpelweg omdat hun woning niet over de faciliteiten en voorzieningen beschikken om zelf de regie over hun leven te houden. Deze gecreëerde afhankelijkheid betekent niet dat dit ook de manier is waarop mensen de laatste fase van hun leven willen doorbrengen.

Deze traditionele cultuur in verpleeg- en verzorgingstehuizen leidt steeds meer tot een stigmatisering van de gehele sector van de seniorenhuisvesting. Wanneer ik met mijn eigen oudere familieleden praat over zijn of

haar huisvesting in de toekomst zijn de woorden ‘verschrikkelijk’ en ‘nachtmerrie’ geen uitzondering als ik de term verzorgtehuis laat vallen. En ik ben er van overtuigd dat dit iedere lezer van dit rapport hierover kan meepraten. Dit is natuurlijk een treurige ontwikkeling aangezien het doel van een verpleegtehuis juist is om het leven van de bewoners leuker en makkelijker te maken.

De onderzoeken naar de woonwensen van senioren ondersteunen deze overtuiging. Behoud van eigen leefwijze en regie, veiligheid, en deel uit blijven maken van een sociale omgeving zijn de belangrijkste kernwaarden die uit ieder onderzoek naar voren komen. Diensten en zorg zijn gereedschappen die moeten bijdragen aan het ouder worden volgens deze kernwaarden. In welke mate een bewoner van een (senioren)zorgcomplex gebruik moet maken van deze gereedschappen om te leven volgens deze kernwaarden is per individu verschillend, en ligt volledig aan de zorgbehoefte en normen en waarden van de individuele bewoner. Het ‘verzorgingstehuis’ van de toekomst dient dus veilige en zelfstandige woonomgeving te bieden waar de bewoner haar eigen zelfstandigheid en manier van leven kan behouden. Een flexibel pakket van zorg en diensten moet hier aan bijdragen.

Het volgende vraagstuk is echter, hoe houden we de exploitatie van een flexibel zorg en dienstenpakket ook rendabel? Een deel van de oplossing ligt naar onze inzichten in het woord van het jaar 2013: ‘de participatie samenleving’. De meer vitale medemens zal steeds meer moeten meehelpen om het leven van de zorgbehoevende leuker en makkelijker te maken. Dit vergt een behoorlijke cultuuromslag, aangezien de traditionele cultuur van zorghuisvesting er juist voor heeft gezorgd dat familie en kennissen minder betrokken werden in het leven van de senior. De toenemende individualisering kan de participatie samenleving in de zorg- en (senioren)huisvesting echter tot bloei brengen. Door de individualisering voelen steeds meer mensen zich eenzaam, uit onderzoek blijkt dat 9% van de bevolking zich sterk eenzaam voelt en 40% matig eenzaam (RIVM, 2012). Vrijwilligerswerk kan een belangrijk instrument zijn om eenzaamheid te verdrijven. Uit onderzoek blijkt dat 33% van de vrijwilligers die zich eenzaam voelt, zich minder eenzaam voelen door het vrijwilligerswerk (TNS NIPO, 2013). Door vrijwilligers huisvesting aan te bieden in een zorgcomplex, en hier een huurkorting aan te koppelen wanneer ze een bepaalde arbeid aan welzijns of gemaks diensten/activiteiten leveren, kunnen de kosten van het organiseren van deze diensten en activiteiten sterk gedrukt worden. Deze vrijwilligers kunnen mensen van alle leeftijden zijn, zo is er in Nijmegen succesvol geëxperimenteerd met studenten in een verzorgingstehuis. Maar in de praktijk zal blijken dat er meer mensen van middelbare of oudere leeftijd wonen in een zorgcomplex een aantrekkelijke manier vinden om de eenzaamheid te verdrijven. Bovendien kan het huisvesten van meer vitale mensen in een zorgcomplex de leefbaarheid in het complex verhogen. Dit zal op zijn beurt weer positieve effecten hebben op het stigma wat er rond de zorgcomplexen hangt.

4.3 WONEN ZOALS JE GEWEND BENT, MET DE ONDERSTEUNING DIE JE NODIG HEBT!

Verhuizen is voor de senior vaak een lastige en confronterende stap, door veel senioren wordt het gezien als de eerste stap in de laatste levensfase. Pas wanneer de gezondheid thuis wonen niet meer toelaat zijn ze bereid om te zoeken naar aangepaste huisvesting die beter aansluit op hun zorgbehoefte. Dit blijkt ook uit de cijfers, zo geeft ruim 1/3^e van de 50+’ers aan nooit meer te willen verhuizen. Pas wanneer directe zorg nodig is, of wanneer de huisarts erop aandringt, zal deze groep een verhuizing overwegen (zie paragraaf 2.3.3). Deze angst om te verhuizen is zonde, aangezien een verhuizing er juist voor moet zorgen dat het leven van de senior makkelijker en leuker wordt gemaakt.

Dat de senior vaak negatief tegen verhuizing naar een senioren (zorg)woning aankijkt is te verklaren door de traditionele cultuur in de zorghuisvesting. Deze staat lijnrecht tegenover de veranderde leefstijlen en woonwensen van de senior. Om dit negatieve beeld te veranderen is de in paragraaf 4.2 geschetste cultuuromslag een cruciale eerste stap. De grote uitdaging ligt echter in het overbrengen van deze veranderingen aan de doelgroep. De doelgroep moet zich bewust worden dat er een verschuiving gaande is in de zorg- en seniorenhuisvesting, de woonwensen van de bewoners en het behoudt van eigen regie komen

meer dan ooit centraal te staan. Aangezien het grootste deel van de senioren de woningcorporatie als belangrijkste kanaal ziet in de zoektocht naar een nieuwe woning (zie paragraaf 2.3.3), hebben ze grote invloed in het bewust maken van de doelgroep. Een actieve marketingcampagne met geslaagde voorbeelden van deze cultuuromslag kan de doelgroep wellicht over de streep trekken. Bij deze campagne zal de nadruk moeten liggen op het wonen volgens eigen gewoontes, en niet op het wonen met zorg en diensten. Het leveren van zorg en diensten is ten slotte geen doel op zich, zorgbehoevende senioren zo gelukkig mogelijk oud laten worden is het doel!

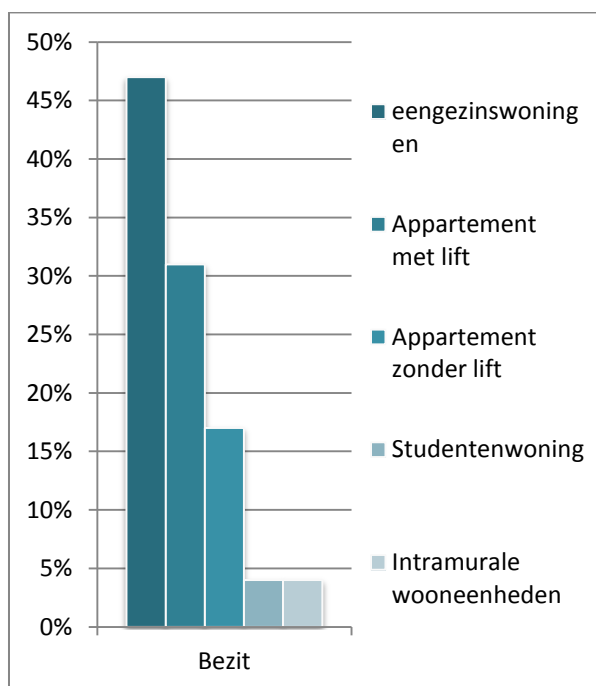
5 INVENTARISATIE BEZIT ALLEEWONEN

Het aantal senioren neemt volgens prognoses van het CBS aanzienlijk toe tot 2040. Dit heeft gevolgen voor het vastgoedbeleid van corporaties. Voordat er een degelijk advies kan worden gegeven voor het bezit, moeten we eerst een duidelijk beeld schetsen van het bezit van AlleeWonen en welke categorieën van belang zijn voor de opdracht. Iedere categorie vraagt namelijk om een eigen aanpak.

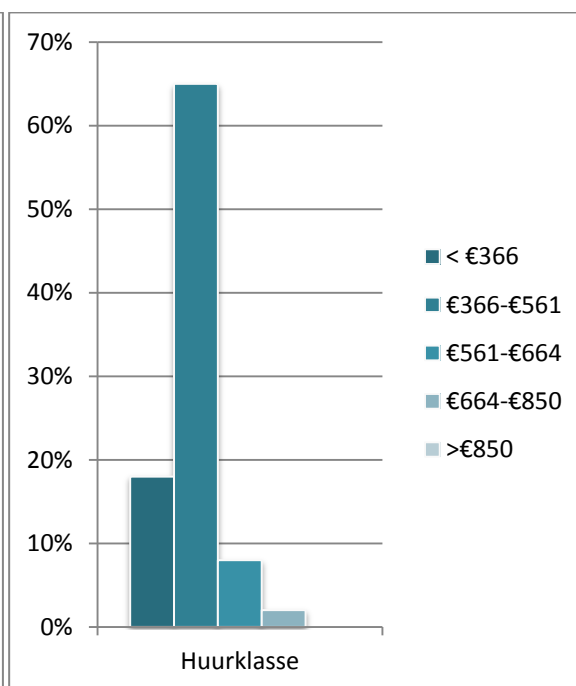
5.1 PORTEFEUILLE ALLEEWONEN

De vastgoedportefeuille van AlleeWonen kent de volgende kenmerken³:

- De totale vastgoedportefeuille van AlleeWonen bestaat uit 17.627 woningen.
- Corporatie AlleeWonen heeft een bezit dat bestaat uit ruim 47% eengezinswoningen, 31% appartement met lift, 17 % appartement zonder lift, 4% studentenwoningen en 4% intramurale wooneenheden.
- De vastgoedportefeuille van AlleeWonen is opgedeeld in de volgende prijssegmenten: 18% <366 euro (3.212 woningen), 65% tussen 366 en 561 euro (11.522 woningen), 8% tussen 561 - 664 euro (1.382 woningen), 2% tussen 664 en 850 euro (269 woningen) en 0% boven 850 euro (52 woningen).
- 33% van het bezit bestaat uit 'nultredenwoningen', dit zijn 5.806 woningen.
- 4% van het bezit bestaat uit onzelfstandige intramurale wooneenheden, dit zijn 657 woningen. De huurprijs van deze intramurale wooneenheden ligt voor 170 eenheden onder 366 euro en voor 487 eenheden boven 366 euro.



Figuur 23; Vastgoedportefeuille AlleeWonen



Figuur 24; Portefeuille naar huurklasse

³ Bron: Portefeuillestrategie AlleeWonen; Peildatum 01-01-2012

5.2 CATEGORISERING

Het advies dat in de volgende hoofdstukken zal worden geformuleerd is gericht op het senioren en zorgvastgoed in de portefeuille van AlleeWonen. AlleeWonen heeft in een eerder stadium al een risico analyse opgesteld voor zowel Breda als Roosendaal, hierin staat voor al het zorgvastgoed de verhuurrisico's beschreven. Aangezien de risico analyse in totaal 9 grootschalige zorgcomplexen (4 in Roosendaal, 5 in Breda) en 52 kleinschalige woonvormen (27 Roosendaal, 25 Breda) betreft, is het onrealistisch om in de gegeven tijd voor al deze objecten een object specifiek advies uit te brengen. Bovendien behelst onze opdracht ook het uitbrengen van een advies voor het seniorenvastgoed van de corporatie.

Om een degelijk advies te kunnen geven hebben we het bezit dan ook opgesplitst in de volgende 3 categorieën:

- **Kleinschalige woonvormen:** Kleinschalig (voormalig) zorgvastgoed. Het gaat hier vaak om kleinere intramurale woonvormen die voor specifieke doelgroepen ontwikkeld zijn.
- **Grootschalig zorgvastgoed:** grotere complexen gericht op het intra- en/of extramuraal wonen met zorg. Hier onder vallen woonvormen als verzorgings- en verpleegtehuizen en complexen voor verzorgd en beschermd wonen.
- **Seniorenvastgoed:** Hieronder verstaan we al het vastgoed dat geschikt is voor senioren, de zogenaamde levensloopgeschikte woningen. Dit zijn vrijwel alle woningen die voldoen aan het predicaat nulredenwoningen

In overleg met de corporatie is het niveau van advies per categorie vastgesteld. Dit is afhankelijk gemaakt van het aantal complexen en de beschikbare tijd voor het invullen van het advies, ook de mate van complexiteit van de gebouwen speelt een belangrijke rol. Per categorie zal het advies als volgt worden uitgewerkt:

- Kleinschalige woonvormen: De kleinschalige woonvormen zijn vaak aangepast voor een meer specifieke doelgroep en daarom heel verschillend qua bouw, indeling, faciliteiten etc. Dit maakt het onmogelijk om algemene adviezen uit te brengen die op meerdere objecten van toepassing zijn. Op basis van een toetsingsmodel en in samenspraak met Tanja Appels worden dan ook de meest risicovolle objecten uitgekozen. Voor deze objecten wordt een objectspecifiek advies gegeven wat voornamelijk toegespitst is op het toepassen van vernieuwende woonvormen en concepten.
- Grootschalig zorgvastgoed: Voor het grootschalige zorgvastgoed is het mogelijk om tot een meer algemeen advies te komen. Dit omdat de tehuizen over het algemeen veel overeenkomsten kennen en te maken hebben met dezelfde problematiek. Bij het advies wordt specifiek ingegaan op woonservicezone 'Heksenwiel' in Breda. Omdat Heksenwiel representatief is voor al het grootschalig zorgvastgoed van de corporatie, kan hier een advies uit voortvloeien dat ook toepasbaar is op andere complexen.
- Senioren vastgoed: algemene adviezen die op diverse niveaus van advies tot transformatie complextype afhankelijk worden geformuleerd.

5.3 KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

In deze paragraaf wordt aan de hand van de reeds bestaande risicoanalyse van AlleeWonen, een selectie gemaakt van de kleinschalige woonvormen met de grootste directe verhuurrisico's. Om tot een kwalitatief goed onderzoek te komen is het van belang dat de objecten waarvoor we een advies uit gaan brengen zorgvuldig geselecteerd worden op basis van een aantal selectiecriteria. Door alle risico objecten te toetsen op de selectiecriteria en hier een score aan te verbinden kan bepaald worden welke objecten de grootste verhuurrisico's kennen.

Het toetsingsmodel wordt als volgt opgezet. Voor ieder selectie criterium wordt een score gegeven, hierbij geldt hoe hoger de score, hoe hoger het risico. Wanneer een object aan alle criteria getoetst is wordt de totaalscore berekend. De objecten met de hoogste score kennen dus ook het grootste directe verhuurrisico, voor deze objecten wordt een objectgericht advies gegeven.

SELECTIECRITERIA

De risico objecten zullen worden getoetst aan de volgende criteria:

- **Looptijd huurcontract**
De looptijd van het huidige huurcontract is een belangrijke pijler in de verhuurpotentie van het object. Wanneer het object nog een langlopend huurcontract heeft is het verhuurrisico voor de directe toekomst laag, en vice versa. Er zijn ook objecten met een contract voor onbepaalde tijd of een met een contractueel vastgelegde afkoopsom van het huurcontract.
- **Verhuurpotentie met huidige bestemming**
Aan de hand van de 2 bovenstaande criteria kan een oordeel gegeven worden over de verhuurpotentie binnen de huidige bestemming.
- **Mogelijkheid tot alternatieve herbestemming**
Leent het object zich relatief makkelijk voor herbestemming tot een alternatieve bestemming? Of is er een grote investering nodig om het object voor een andere doelgroep geschikt te maken? Is het aan de hand van het geldende bestemmingsplan überhaupt wel mogelijk om een andere doelgroep in het object te huisvesten?

SCORE METHODIEK

Om de risico's van het object in te kunnen schatten is het van belang te bepalen welke selectiecriteria zwaarder wegen en dit ook mee te nemen in de scoremethodiek. In samenspraak met onze begeleidster Tanja Appels zijn we dan ook tot de volgende scoremethodiek gekomen:

LOOPTIJD HUUROVEREENKOMST:

Situatie	Score
HO heeft een resterende looptijd van minimaal 7 jaar	0
HO heeft een resterende looptijd van minimaal 5 tot maximaal 7 jaar	2
Contract voor onbepaalde tijd	5
HO heeft een resterende looptijd van minimaal 2 tot maximaal 5 jaar	5
HO loopt binnen nu en 2 jaar af	10

VERHUURPOTENTIE BINNEN HUIDIGE BESTEMMING:

Situatie	Score
Geen enkele aanleiding tot niet verlengen HO	0
Onzekerheid over toekomst binnen huidige bestemming	3
Aanleiding om opzegging of geen verlenging te verwachten, of reeds leegstaand	5

MOGELIJKHEDEN TOT ALTERNATIEVE HERBESTEMMING

Situatie	Score
Woningen kunnen terug in reguliere verhuur	0
Verschillende mogelijkheden tot alternatieve bestemming zonder grote investeringskosten	2
Verschillende mogelijkheden tot alternatieve herbestemming, aanzienlijke investering is vereist	3
Herbestemming moeilijk	5

UITKOMSTEN RISICOTOETSING

In Bijlage 3: Risico analyse kleinschalige woonvormen zijn alle kleinschalige woonvormen in het bezit van AlleeWonen getoetst aan de beschreven selectiecriteria. Na de uitkomsten van deze toetsing met onze begeleidster te hebben besproken hebben we de onderstaande objecten uitgekozen voor een objectgericht advies. In deze paragraaf worden de belangrijkste eigenschappen en de uitkomsten van de toetsing kort besproken. Het advies wordt in paragraaf 6.1 per object verder uitgewerkt. De plattegronden van de complexen zijn terug te vinden in Bijlage 4: Plattegronden kleinschalige woonvormen.

ADRIAAN VAN OSTADESTRAAT 4-10 C20322



Huidige doelgroep	Begeleid wonen doelgroep, 4 groepswoningen, 15 plaatsen	
Looptijd huurcontract	Leegstand	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen, zonder resultaat aangeboden aan verschillende zorgorganisaties	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Hoge huurprijs obstakel voor alternatieve verhuur. Locatie is geschikt ter vervanging crisisopvang NK-MO of tijdelijke opvang kwetsbare cliënten uit dure koop- huurwoningen. Bouwtechnisch is het mogelijk locatie te verbouwen tot 4 aparte VHE's- wel investeringskosten. Verhuur MOE-landers of COA's is dan een optie.	5

RECTOR HELLEMONSTRAAT C20287



Huidige doelgroep	LG groepswoning	
Looptijd huurcontract	Maart 2016 --> HO is per 31 dec 2013 afgekocht	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	HO is afgekocht --> huidig leegstand	5
Mogelijkheid herbestemming	alternatieve Herbestemming moeilijk, Geschikt voor kleinschalige woonvorm dementerende/palliatieve zorg/ thomashuis. Ombouwen naar reguliere wooneenheden vergt investering, bovenwoningen kunnen hierin meegenomen worden.	5

GERARD TER BORCHSTRAAT C20321



Huidige doelgroep	GGZ	
Looptijd huurcontract	Dec 2014 > onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	GGZ heeft aangegeven HO op te zeggen na looptijd	5
Mogelijkheid herbestemming	alternatieve Contact opnemen SDW voor uitbreiding locatie SDW. Bij geen interesse kunnen woningen terug in reguliere verhuur, kanttekening: huidige huurprijs kan verhuurbaarheid beïnvloeden. Woningen zijn geschikt voor kwetsbare doelgroepen als senioren, leefstijl groepen, VG	5



Huidige doelgroep	Verstandelijk gehandicapten groepswoning	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie bestemming	huidige	Huidige doelgroep niet geschikt voor locatie, SDW verplaatst doelgroep naar t Zand
Mogelijkheid herbestemming	alternatieve	SDW zal 24-27 jongeren gaan plaatsen op locatie. Indien dit plan geen doorgang vind is er een verhuurrisico
		2

5.4 GROOTSCHALIG ZORGVASTGOED

Onder deze categorie beschouwen we de grotere complexen gericht op het wonen met zorg. Hier onder vallen woonvormen als verzorging- en verpleegtehuizen en complexen voor verzorgd en beschermd wonen.

AlleeWonen is betrokken in een groot aantal complexen die onder deze categorie vallen. Een voorbeeld hiervan is 'Woonservicezone Heksenwiel', gelegen in de wijk Haagse Beemden Noord in Breda. In deze rapportage wordt Woonservicezone Heksenwiel als voorbeeldcasus gebruikt. Door de verhuurproblematiek voor het vastgoed in Heksenwiel te inventariseren en toetsen aan de gedane onderzoeken in de rapportage, wordt er in het adviesrapport een advies gegeven om de verhuurbaarheid voor Heksenwiel in de toekomst te optimaliseren. Dit advies is specifiek gericht op casus Heksenwiel, maar dient van dusdanige algemene aard te zijn dat het ook op soortgelijke objecten van toepassing is.

5.3.1 CASUS: WOONSERVICEZONE HEKSENWIEL

Heksenwiel is een woonservicezone gericht op huisvesting, welzijn en zorg voor senioren met of zonder indicatie. Het bezit van AlleeWonen in Heksenwiel is divers, en loopt uiteen van eengezinswoningen en galerijwoningen met lift tot een woon-zorgcomplex/aanleunwoningen (complexen Haak, Boog en de Roos) voor bewoners met een indicatie. In de woonservicezone werkt AlleeWonen samen met verschillende organisaties op het gebied van welzijn en (ouderen)zorg zoals Stichting Breedonk (Verpleging& Verzorging), Thebe (thuiszorg organisatie), Careyn (gezondheid- en welzijnsorganisatie) en stichting ouderenwerk Breda (SOB/WIJ). Samen met deze (zorg)partners kan AlleeWonen een breed scala aan diensten aanbieden op het gebied van zorg en welzijn. Zo is er altijd de mogelijkheid tot zorg in de directe omgeving, ook is er een winkelcentrum binnen de woonservicezone waar alle basis voorzieningen aanwezig zijn. De kracht van



Figuur 25: Woonservicezone Heksenwiel (geel) en wijken in directe omgeving, de asterd (groen), de bunderbuurt (rood), Overkroeten (blauw)

woonservicezone Heksenwiel is dan ook het totaalconcept; een totaal pakket aan diensten in combinatie met een hoog voorzieningenniveau (AlleeWonen, 2014).

In figuur 1 is de ligging van de woonservicezone en de omliggende wijken weergegeven. Heksenwiel is in de afbeelding geel omkaderd.

De opzet van de woonservicezone is van binnen naar buiten gekoppeld aan de zorgbehoefte van de bewoners. In de 'binnenste ring' staat het seniorencomplex met de gebouwen 'de haak', 'de boog' en

'de roos'. De haak en de boog worden rechtstreeks verhuurd vanuit AlleeWonen aan bewoners met een indicatie. Voor de Roos geldt vrije verhuur zonder indicatie. In totaal heeft AlleeWonen hier 155 seniorenwoningen in het bezit, waarvan 110 woningen worden verhuurd aan bewoners met indicatie, en 45 zonder indicatie. Ook verhuurt AlleeWonen ruim 1000m2 bedrijfs onroerend goed aan diverse welzijn en zorg gerelateerde organisaties. In de 'buitenste cirkel' staan eengezinswoningen geschikt voor senioren en gezinnen (max. 2 kinderen). Sinds 2006 is verkoop van de eengezinswoningen aan de zittende huurders via een koopgarant regeling van start gegaan.

De woningen binnen de woonservicezone dateren uit 1994, zijn altijd goed onderhouden en kennen geen grote technische problemen. De onderhoudskosten van de woningen zijn echter relatief hoog vanwege een aantal kinderziekten. Zo is er door het gebruik van lichtere materialen bij de bouw, last van scheurvorming binnen in de woning. Ook lopen de sanitaire voorzieningen tegen het einde van hun levensduur.

VERHUURBAARHEID

De zorg eenheden op Heksenwiel kennen op dit moment een beperkte leegstand, de leegstand die in de zorgeenheden aanwezig is beperkt zich voornamelijk tot mutatieleegstand en zegt niets over de populariteit van de woningen. Doordat de huurprijs pas laat wordt doorgegeven, worden de woningen niet direct te huur aangeboden en blijven ze bij mutatie relatief lang leeg staan.

Wel wordt als gevolg van de extramuralisering van de zorg een toename van de verhuurproblematiek op Heksenwiel verwacht. In de toekomst krijgen minder mensen een indicatie voor verblijf, en dit zal de verhuur van het grote intramurale aanbod op Heksenwiel bemoeilijken. Ook de financiële positie van de samenwerkende partijen op Heksenwiel baart AlleeWonen zorgen. Als gevolg van het kabinetsbeleid en de bezuinigingsmaatregelen die hiermee gepaard gaan neemt de onzekerheid toe over de mate waarin de zorg- en welzijnspartijen in de toekomst nog voldoende ondersteuning en begeleiding kunnen bieden aan de senioren op Heksenwiel.

DOELGROEPEN

Voor de zorg- en seniorenwoningen binnen de woonservicezone zijn senioren en (jongere) zorgbehoevende met of zonder indicatie de belangrijkste doelgroepen. AlleeWonen wil echter voorkomen dat door de zorgfunctie van het woon-zorgcomplex, de wijk Heksenwiel een stoffig imago krijgt. Een belangrijk

uitgangspunt van Heksenwiel is dan ook dat er een goede mix van jong en oud in de wijk woont. Om dit te bereiken staan er in de 'buitenste ring' van de woonservicezone eengezinswoningen die geschikt zijn voor zowel senioren als (kleinere) gezinnen.

De nieuwe instroom op Heksenwiel bestaat voornamelijk uit zogenaamde 'emptynesters' in de seniorenwoningen, en starters vanaf ca. 30 jaar in de koopwoningen. Onder emptynesters worden vitale 50 plussers verstaan waarvan de kinderen net het huis uit zijn.

Motivaction mentality model

Volgens het 'mentality model' van motivaction zijn de doelgroepen voor de wijk 'Haagse beemden' en dus ook specifiek voor Heksenwiel, in te delen in drie leefstijlen; de moderne burgerij, de gemaksgewoonten en de postmaterialisten. Deze indeling op basis van leefstijl helpt om een goed beeld te krijgen van wat de communicatiestijl en de normen en waarden van de doelgroepen. De verschillende leefstijlen worden door motivaction als volgt beschreven:

- Moderne burgerij: De conformistische, statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.
- Gemaksgewoonten: De impulsieve en passieve consument die in de eerste plaats streeft naar een onbezorgd, plezierig en comfortabel leven.
- Postmaterialisten: De maatschappijkritische idealisten die zichzelf willen ontplooiën, stelling nemen tegen sociaal onrecht en opkomen voor het milieu.

De moderne burgers en gemaksgewoonten tonen over het algemeen weinig initiatief en zijn weinig sociaal betrokken. Ondanks dat ze vaak wantrouwend zijn naar instanties, doen ze wel het grootste beroep op overheidsvoorzieningen zoals wonen, welzijn en zorgdiensten.

De postmaterialisten tonen veel meer eigen initiatief en zijn ook meer maatschappelijk betrokken. Ze zijn vaak kritisch en voelen zich sterk verantwoordelijk voor hun doen en laten. In tegenstelling tot de moderne burgers en gemaksgewoonten doet deze doelgroep veel minder beroep op overheidsvoorzieningen.

SWOT ANALYSE

Op basis van de uitkomsten van de buurtvisie Haagse beemden Noord en het onderzoeksrapport naar de effecten van het woonservicegebied Hoge Vught worden hieronder de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor woonservicezone Heksenwiel in kaart gebracht. Deze SWOT analyse geeft een beeld van de kwaliteiten en tekortkomingen van Heksenwiel, en dient als input voor het toekomst advies voor de woonservicezone.

STERKTES

- **Totaalconcept wonen en zorg**
De kracht van de woonservicezone zit in de goede mix van aanwezige sociale- en welzijnsvoorzieningen in combinatie met een goed functionerend winkelcentrum in de directe omgeving. Bewaking van dit totaalconcept is van groot belang, regelmatig overleg met de betrokken partijen is dan ook van cruciaal belang om het totaalconcept te bewaken.
- **Relatief jonge gebouwen in goede staat**
De woningen zijn opgeleverd in de jaren '90 en verkeren in relatief goede staat. Vanwege het gebruik van lichte goedkope materialen in de bouw zijn de onderhoudskosten echter relatief hoog.
- **Lage mutatiegraad**
Vergeleken met het gehele bezit van AlleeWonen in Breda kennen de woningen in Heksenwiel een relatief lage mutatiegraad (5,2%).
- **Wijkinformatiepunt wonen, welzijn, inkomen en zorg**

Woonzorgcomplex Heksenwiel heeft een centrale functie in de wijk als wijkinformatiepunt op het gebied van wonen, welzijn, zorg en inkomen voor het omliggende gebied.

- **Gunstige leefbaarheid**

Vanwege de goede ligging en bereikbaarheid, de groene omgeving, overzichtelijke wijkopbouw en het hoge voorzieningenniveau heeft Heksenwiel een hoge leefbaarheidsscore.

ZWAKTES

- **Eenzijdige bevolkingssamenstelling**

Door de toegepaste labeling van senioren- en zorgwoningen ontstaat er in Heksenwiel een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Gevaar dat Heksenwiel het imago krijgt van een 'senioren-dorp' ligt op de loer. In Memo 2010 is echter aangegeven dat er bij de woningtoewijzing op Heksenwiel wordt afgestapt van de senioren labeling.

- **Jongerenoverlast**

Als gevolg van een gebrek aan jongerenvoorzieningen in de omgeving is er op Heksenwiel sprake van overlast van hangjongeren

KANSEN

- **Bredere doelgroep Heksenwiel**

Om stigmatisering van Heksenwiel tegen te gaan is meer differentiatie in de wijk gewenst. Dit kan gerealiseerd worden door bij woningtoewijzing minder halsstarrig vast te houden aan de 55+ labeling, en het 55+ label om te ruilen voor 55+ voorrang. Er ligt reeds een voorstel bij CHS om het 55+ label enkel nog te handhaven voor de aanleunwoningen met indicatie. Ook meer flexibiliteit aanbrengen in de woningtoewijzing bij de woningen aan de rand van Heksenwiel kan bijdragen aan een betere integratie van jong en oud in de wijk.

- **Totaalconcept bewaken**

Het bieden van een totaalconcept is de kracht van de woonservicezone, het is dan ook van groot belang dat dit totaalconcept in de toekomst gewaarborgd blijft.

BEDREIGINGEN

- **Stigmatiserend effect labeling zorg- en 55+ woningen**

Eenzijdige instroom en bevolkingsopbouw kan de woonservicezone een oubollig imago krijgen. Hierdoor kan de buurt in de toekomst minder aantrekkelijk worden voor jongeren en jonge gezinnen. Ook de zogenaamde 'vitale senioren' die AlleeWonen graag wil aantrekken kunnen hierdoor afgeschrikt worden.

- **Totaalconcept dreigt uit elkaar te vallen**

Als gevolg van de financiële onzekerheden waar de betrokken zorg- en welzijnsorganisaties mee kampen bestaat de kans dat partijen zich terugtrekken uit de woonservicezone. Dit vormt een bedreiging voor het totaalconcept. Bovendien kan dit leiden tot leegstand in de BOG-ruimtes in Heksenwiel.

- **Leegstand winkelcentrum**

Ondanks dat het winkelcentrum Heksenwiel goed loopt, ontstaat ook hier (met name in de buitenpassage) leegstand. Wanneer deze ontwikkeling zich doorzet kan dit op lange termijn een bedreiging vormen voor de verhuurbaarheid van de woningen van AlleeWonen.

- **Extramuralisering van de zorg**

De extramuralisering van de lichtere ZZP's leidt tot een afname van de vraag naar intramurale zorgwoningen. Dit kan in de toekomst leiden tot leegstand in het intramurale zorgaanbod van AlleeWonen in Heksenwiel.

5.4 SENIORENVASTGOED

Het vastgoed dat geschikt is voor senioren bestaat uit de zogenaamde levensloopgeschikte woningen. Dit zijn vrijwel alle woningen die voldoen aan het predicaat nultredenwoningen. Veelal meergezinswoningen met lift of kleinere eengezinswoningen zoals bungalows. Deze woningen zijn in principe allemaal geschikt echter hebben deze vaak niet meer de gewenste aantrekking tot senioren waardoor zich leegstand voordoet. Gezien het om grote aantallen complexen en daarmee grotere aantallen woningen is het van belang op basis van woonwensen adviezen te geven voor mogelijkheden die AlleeWonen heeft bij de complexen. Hierbij lettend op een realistische investering. Dit door te kijken naar het bouwjaar en het laatste groot onderhoud. Corporaties hebben op dit moment namelijk niet de financiële middelen om grote ingrepen te doen in complexen waar recent nog geïnvesteerd is. Daarbij is het van belang dat een ingreep zoveel mogelijk kosten dekkend blijft en de huren het liefst op een min of meer gelijk niveau blijven.

5.4.1 CATEGORISERING

Hierna zullen de woningtypes worden besproken die in het adviserend gedeelte van dit document een bepaalde strategie voor het verder exploiteren toebedeeld krijgen. Bij alle types speelt er een probleem met de verhuurbaarheidspotentie. Er wordt leegstand en weigering geconstateerd.

GALERIJFLATS

Meergezinswoningen die toegankelijk zijn via een open gang die in verbinding staat met de buitenlucht. Deze galerijen zijn via een centrale entree te bereiken. De woningen zijn in veel gevallen identiek of wijken weinig van elkaar af en bevinden zich slechts aan een kant van de gang. Woningen zijn allemaal bereikbaar per lift.

Mogelijkheden voor advies:

- Verhuuradvies
- Schoonheids- en gemaksadvies
- Woontechnisch advies
- Bouwtechnisch advies

CORRIDORWONINGEN

Alle complexen met meergezinswoningen die bereikbaar zijn vanuit een dichte gang worden gerekend tot dit type. De woningen variëren meestal in plattegrond meer dan bij galerijflats. Daarnaast kunnen de woningen zich aan twee kanten van de gang bevinden. Toch bestaan de complexen uit veelal rechtlijnige bouwblokken.

Mogelijkheden voor advies:

- Verhuuradvies
- Schoonheids- en gemaksadvies
- Woontechnisch advies
- Bouwtechnisch advies

PORTIEKFLATS

Meergezinswoningen die oorspronkelijk ontsloten werden door een trappenhuis per blok van 8-10 woningen. Echter gezien het alleen geschikte woningen betreft, gaat hier in dit geval om portiekflats waarbij reeds liften zijn geplaatst of woningen die zich op de begane grond bevinden.

Mogelijkheden voor advies:

- Verhuuradvies
- Schoonheids- en gemaksadvies
- Woontechnisch advies
- Bouwtechnisch advies

RIJTJESWONINGEN

Eengezinswoningen die in rijen of blokken van herhaling zijn gebouwd. De woningen zijn meestal identiek en bestaan uit twee woonlagen plus een zolderverdieping. Indien het om geschikt bezit gaat voor senioren betekent het dat er mogelijk een badkamer en slaapkamer op de begane grond aanwezig zijn of een traplift naar boven.

Mogelijkheden voor advies:

- Verhuuradvies
- Schoonheids- en gemaksadvies
- Woontechnisch advies
- Bouwtechnisch advies

(PATIO)BUNGALOWS

Eengezinswoningen in een kleinere vorm gelijkvloers met in veel gevallen een kleine bovenverdieping. Meestal gebouwd in series van gelijke woningen. Deze woningen zijn voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Mogelijkheden voor advies:

- Verhuuradvies

Voor deze categorie woningen wordt alleen advies gegeven op dit niveau gezien de woningen naar verwachting in de komende jaren juist populairder worden. De eengezinswoning is voor senioren veelal te groot, een appartement te klein. Daarnaast bieden deze woningen de buitenruimte die appartementen veelal niet bieden. Senioren vinden tuinieren vaak een prettige bezigheid. In deze woningen vinden de bewoners daarnaast zelfstandigheid en Deze woningen behoeven naar verwachting dan ook geen ingrepen. Een advies op verhuurgebied om de woningen beter aan te prijzen zal voldoende zijn. De woningen sluiten goed aan bij de toekomstige woonbehoefte van senioren.

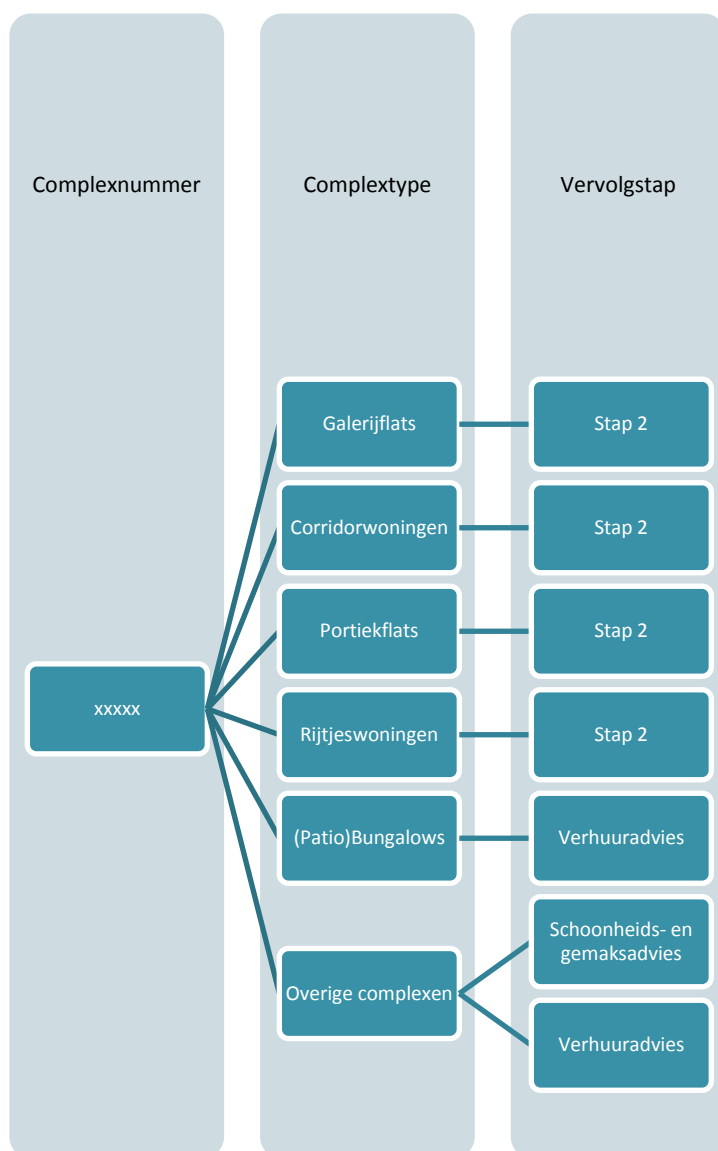
OVERIGE COMPLEXEN

Diverse complexen die vaak groter afwijkende bouwvormen kennen dan voorgaande complexen. Vaak geen rechtlijnige bouwblokken en veel variatie. Complexen waarbij geen standaard ingreep mogelijk is.

Mogelijkheden voor advies gezien geen integraal concept mogelijk is:

- Schoonheids- en gemaksadvies
- Verhuuradvies

5.4.2 STAP 1 COMPLEXTYPE

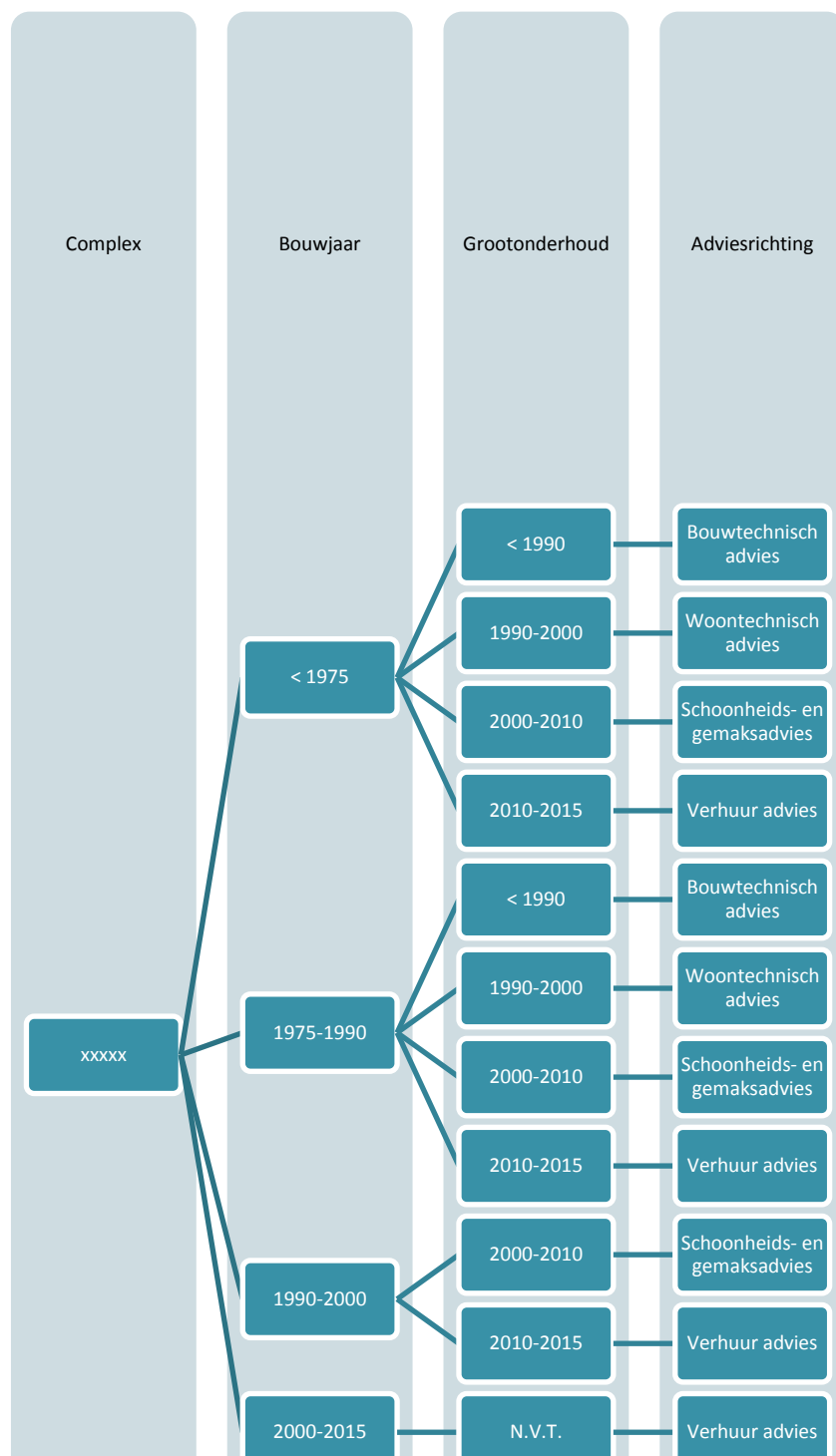


Hiernaast is te zien hoe in de eerste stap aan de hand van een complexnummer kan worden gekeken vanuit een van de 6 complextypes. Elk complex behoort tot een bepaalde reeds in het Excel-bestand vastgesteld type complex, voor een overzicht hiervan zie Bijlage 5: Woningtypes senioren vastgoed. Bij twee types volgt er direct een advies, zoals hiernaast te zien, en bij andere complexen zal een tweede beslissingsstap leiden tot een advies.

Het 'schoonheids- en gemaksadvies' en het 'verhuuradvies' zijn terug te vinden in hoofdstuk 0. Deze adviezen zijn gericht op uiterlijk en algemene kenmerken.

Figuur 26; Stap 1 strategie geschikte woningen

5.4.3 STAP 2 ADVIESRICHTING



Figuur 27; Stap 2 strategie geschikte woningen

Vanuit stap de complextype verdeling is er per complextype een strategie vormgegeven. De allereerste stap die als volgende wordt doorlopen is het bouwjaar. Indien het complex uit een recent jaar stamt, is het niet reëel om te gaan investeren in woningaanpassende maatregelen. Dit geldt eveneens voor complexen waarbij recentelijk grootonderhoud is gepleegd. De woningen zullen in kwaliteit waarschijnlijk al een slag gemaakt hebben en daarnaast kunnen corporaties in deze tijd veelal niet intensief investeren. De woningen zullen voldoen aan nieuwe eisen en wensen. Advies op basis van verhuur of eventueel schoonheid /gemak van het complex ligt dan meer voor de hand. Voor de adviezen 'Bouwtechnisch advies' en 'Woontechnisch advies' volgen in hoofdstuk 9 dan ook meerdere deeladviezen die complexafhankelijk zijn. Dit is van belang gezien de types een andere indeling, ontsluiting en gedachte hebben. Vanuit deze twee adviesrichtingen gezien volgen er 8 deeladviezen voor de aanpak van de complexen.

6 ADVIES STRATEGIE

De adviezen die volgen voor de gecategoriseerde woningen (kleinschalige woonvormen, grootschalig zorgvastgoed en senioren vastgoed) zijn een advies op basis van een te voeren strategie die inspeelt op de behoefte van bewoners en mogelijkheden die de corporatie heeft. Strategieën die ertoe moeten leiden dat de verhuurpotentie van de complexen in de toekomst behouden blijft of wordt vergroot.

6.1 KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

Deze complexen zijn op maat gemaakte woonvormen voor zorginstellingen. Door het scheiden van wonen en zorg ontstaan hier grote problemen met de verhuur. De bouwtypes zijn divers en soms apart. De complexen behoeven dus een individuele aanpak. Een integraal concept is niet mogelijk. Deze taak ligt bij de corporatie, maar is elk complex rendabel voor een corporatie?

Vandaar er in overleg met AlleeWonen een keuze is gevallen op het uitwerken van vier complexen:

- Gerard ter Borchstraat C20321
- Rector Hellemonstraat C20287
- Adriaan van Ostadestraat 4-10 C20322
- Kees van Dongenplein/Clemens F Hofbauerstraat C20314

Voor bovenstaande complexen worden concepten opgesteld aan de hand van een aantal onderdelen, welke ook terugkomen bij de adviescategorieën van het seniorenvastgoed, zoals bouwtechnisch en woontechnisch. Zo is het bijvoorbeeld woontechnisch van belang dat er bergingen of kasten zijn in de woning. Bewoners hebben hier behoefte aan en kunnen een woning zelfs afwijzen indien dit niet aanwezig is (AlleeWonen).

De in de volgende paragrafen getoonde plattegronden zijn in groter formaat terug te vinden in Bijlage 6: Concept plattegronden kleinschalige woonvormen.

6.1.1 C20321 GERARD TER BORCHSTRAAT ROOSENDAAAL

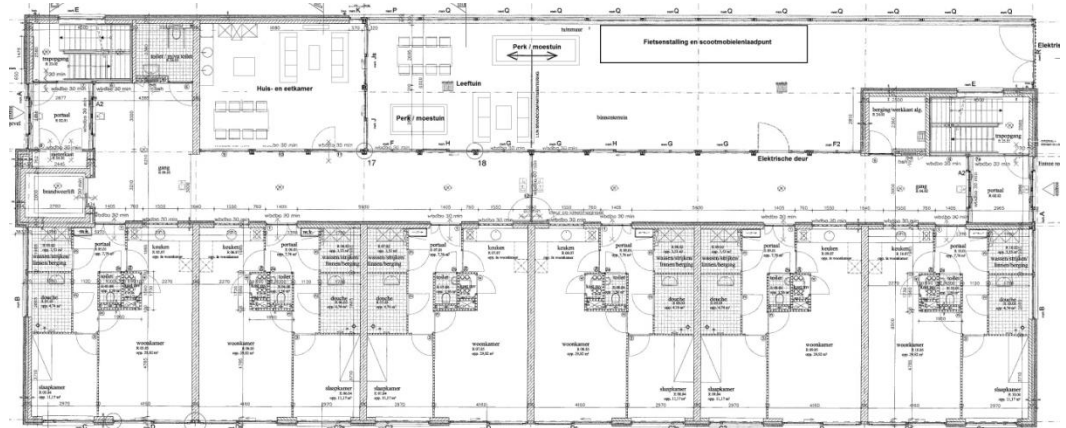
Verhuurproblematiek: Het object werd voorheen verhuurt aan GGZ die hier hun cliënten een begeleid woonvorm aanboden. GGZ heeft besloten de huurovereenkomst na looptijd niet te verlengen.

Eigenschappen object: Het object bestaat uit 18 kleine levensloopgeschikte appartementen voor begeleid wonen met gemeenschappelijke woon/eetkamer. Ook is er een logeerkamer en een kantoor aanwezig. De woningen beschikken over alle benodigde faciliteiten om zelfstandig te kunnen wonen. Enkel een privé buitenruimte is niet aanwezig, dit wordt echter gecompenseerd door een gemeenschappelijke tuin.

Nieuwe doelgroep: Gezien de kleine oppervlakte en de aanwezige faciliteiten in de woningen is de beoogde nieuwe doelgroep alleenstaande senioren of kwetsbare doelgroepen die voorheen een ZZP 1 indicatie zouden krijgen. Deze doelgroepen zijn over het algemeen zelfredzaam, maar hebben wel behoefte aan een nultredenwoning in een sociale woonomgeving. De ondersteuningsbehoefte van deze doelgroep blijft vaak beperkt tot een oogje in het zeil houden en begeleiden bij, van het overnemen van taken is geen sprake (RIGO, 2014). Door de extramuralisering van de lichte ZZP's zal de vraag naar een passende extramurale woonvorm voor deze doelgroep toenemen. Met het object aan de Gerard ter Borchstraat kan AlleeWonen in dit gat springen. Naast de benoemde doelgroep raden we aan om op iedere verdieping één woning te verhuren aan een mantelzorgverlener. Deze kan ondersteunen in de zorgvraag van de bewoners en het schoonmaken en bijhouden van de algemene ruimtes.

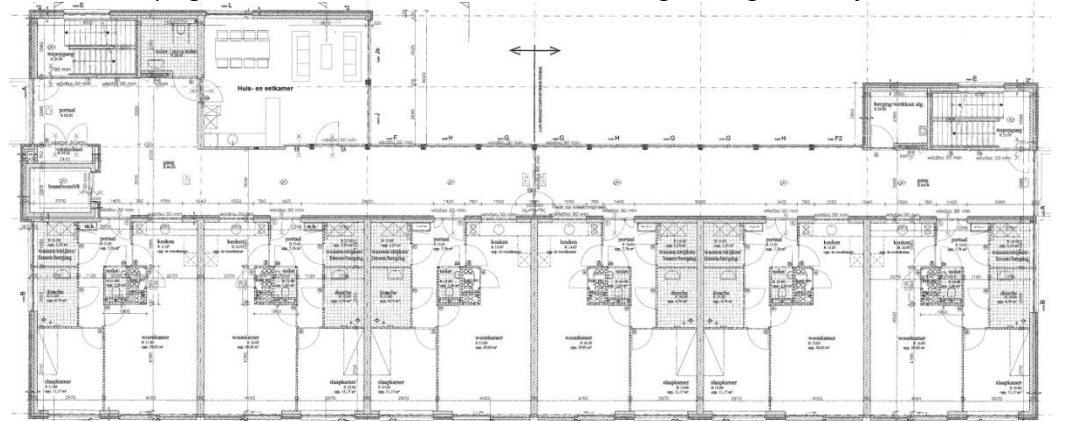
Welke maatregelen/aanpassingen dienen gedaan te worden ten behoeve van dit transformatieconcept? :
 Het aantal maatregelen bij dit complex blijft beperkt. De woningen zijn allemaal zelfstandig te verhuren en voorzien van individuele installaties. Het betreft dus alleen kleine aanpassingen aan de gezamenlijke ruimtes.

- Woontechnisch:
 - Begane grond: Veranderen gemeenschappelijke leefruimte en toegang middels elektrische deur vanuit het binnenterrein.



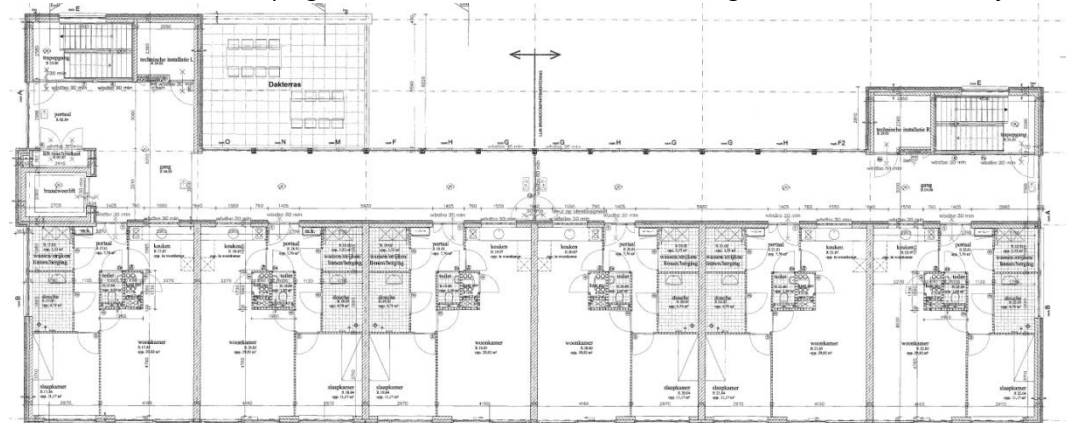
Figuur 28; Plattegrond begane grond C20321

- Eerste verdieping: Transformeren kantoor en crisiswoning naar gezamenlijke leefruimte.



Figuur 29; Plattegrond eerste verdieping C20321

- Tweede verdieping: Geen noodzakelijk.



Figuur 30; Plattegrond tweede verdieping C20321

- **Bouwtechnisch:** Op bouwtechnisch gebied gaat het om het verwijderen van enkele niet dragende wanden en slopen van een badkamer. Daarnaast het aanleggen van leidingen en elektra voor de nieuwe gemeenschappelijke voorzieningen en de laadpunten op het binnenterrein. Daarnaast het bouwen van een afdak als stalling op het binnenterrein en het aanleggen van verhoogde bakken met aarde.
- **Energetisch:** Op dit gebied zal er praktisch niets veranderen. Het complex is van een recent datum en investeren in extra energetische maatregelen is hierdoor niet rendabel.
- **Esthetisch:** De buitenkant van het complex is modern en behoeft geen aanpassingen. Het heeft de uitstraling van een normaal appartementen complex. De binnenkant behoeft wel aanpassingen om een huiselijke sfeer te creëren. Zie de sfeerbeelden voor materiaal en kleur gebruik. De bewoner moet het gevoel hebben in een groot warm huis te wonen. Daarnaast is het inrichten van deze ruimtes met comfortabel meubiler van belang voor aantrekking tot vertoeven.

Voorzieningen: In dit concept gaat het om ontmoeten, ondernemen en versterken op sociaal gebied. Vandaar er ook ruimtes ingericht dienen te worden die sterk bijdragen aan dit gevoel en hiermee een speerpunt van dit complex vormen.

- **Begane grond:**
 - Woon- eetkamer: Huiselijke sfeer, voldoende tafels en stoelen, nieuwe keuken en gezellige tv hoek.
 - Leeftuin: Lounge en zit mogelijkheden, perken- en of moestuin, fietsenstalling met scootmobieloplaadpunten (als aanvulling met name voor senioren op de bestaande stallingen naast het complex).
 - Toilet
- **Eerste verdieping:**
 - Woon- eetkamer: Huiselijke sfeer, voldoende tafels en stoelen, nieuwe keuken en gezellige tv hoek.
 - Toilet
- **Tweede verdieping:**
 - Dakterras: Voldoende zit gelegenheid.

Aantal VHE's: Het aantal woningen blijft gelijk, namelijk 18.

Nieuwe huurprijzen: De maximale kale huurprijzen voor de woningen zijn als volgt:

- Begane grond: 635,04 euro per maand
- Eerste verdieping: 629,71 euro per maand
- Tweede verdieping: 624,37 euro per maand
- Totale maximale huurinkomsten complex: 11.959,09 euro per maand

Verhuurmodel: Bewoners die actief bezig zijn met vrijwilligerstaken zoals onderhoud, schoonhouden en organiseren van activiteiten. In ruil hiervoor krijgen deze bewoners huurkorting. Zo kunnen de algemene ruimtes behouden blijven. Op deze manier is het de bedoeling een actieve community te creëren om vereenzaming tegen te gaan. De bewoners die hierin de actieve rol spelen zijn bij voorkeur jongere vitale personen. Zij kunnen bewoners ook helpen bij het doen van boodschappen e.d.

Het hoeft echter niet per se te gaan om gezonde en valide personen. Minder valide personen en mensen met een licht verstandelijke beperking zouden in dit complex, gezien de aanwezigheid van actieve bewoners, goed kunnen wonen. Dit is een groeiende groep die geen volledige zorg meer krijgt, maar meer zelfstandig moet gaan wonen. Uiteraard moet ook in dit concept de woning met de bewoner gematcht worden op basis van een bewonersprofiel. Dit zodat het concept beter zal slagen.

Impressie



Figuur 31; Voorbeeld gezamenlijke leefruimte (GOED wonen Oisterwijk, 2014)



Figuur 32; Voorbeeld gezamenlijke ruimte (apart instijl, 2015)



Figuur 34; Verhoogde tuinierbakken (Lalkens, 2014)



Figuur 33; Voorbeeld fietsen- en scootmobielstalling (ACV Bode, 2013)



Figuur 35; loungehoek voorbeeld (Bindels Tuinen, 2014)

6.1.2 RECTOR HELLEMONSTRAAT C20287

Huidige verhuurproblematiek: Object werd ingezet als groepswoning voor lichamelijk gehandicapten op begane grond, en verhuur zelfstandige wooneenheden op 1^e verdieping aan cliënten SDW. Huurovereenkomst voor groepswoning is per 31 december 2013 opgezegd, sindsdien leegstand. Woningen op 1^e verdieping nog steeds verhuurd aan cliënten SDW, bij uitverhuizing van SDW cliënten is extra financiering nodig voor verhuisvergoedingen.

Eigenschappen complex:

- *Begane grond:* Plattegrond indeling en faciliteiten gericht op groepswonen voor minder mobiele doelgroep. Wordt gekenmerkt door 6 woon/slaapkamers , 3 rolstoel- en rollator geschikte gemeenschappelijke badkamers, 1 grote gemeenschappelijke woon- en eetkamer met keuken, gezamenlijke entree met oplaadpunten scootmobiel, berging en kantoor.
- *1^e verdieping:* Op 1^e verdieping zijn 6 zelfstandige twee kamer appartementen gesitueerd. Appartementen zijn relatief klein ($\pm 60 \text{ m}^2$ BVO) en hebben geen berging of privé buitenruimte.

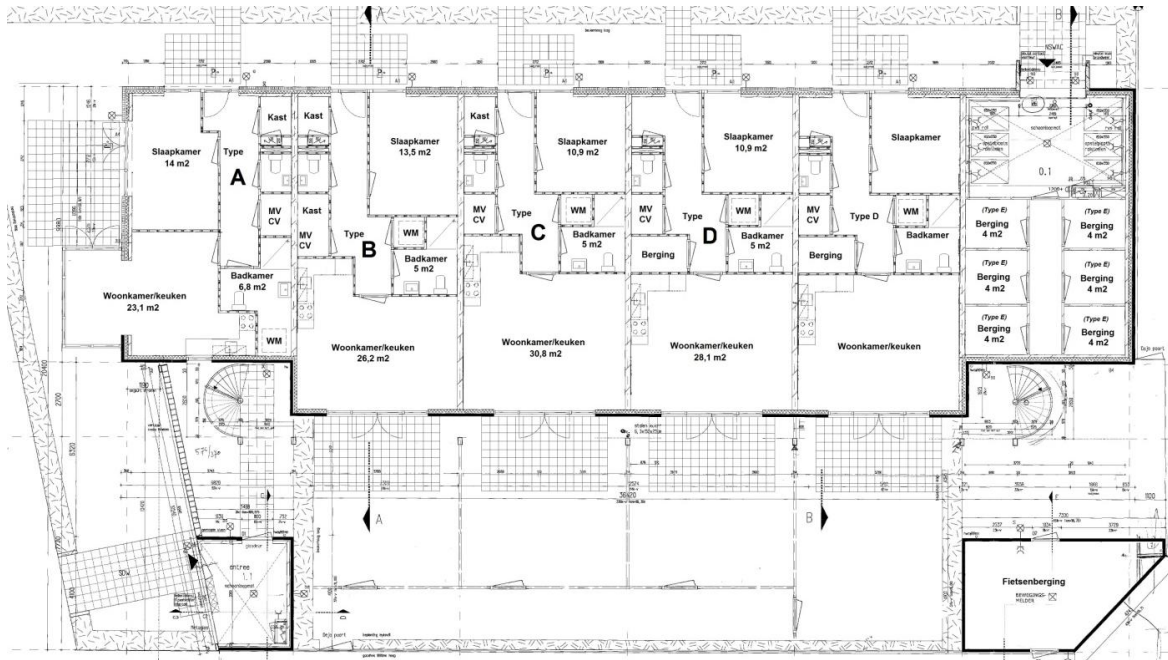
Oplossingsrichtingen: De begane grond is geschikt als kleinschalige woonvorm voor dementerende of palliatieve zorg. Hiervoor is geen investering nodig, echter moet er wel een zorgpartner gevonden worden en dit blijkt moeilijk. AlleeWonen heeft het object zonder resultaat aan verschillende zorgorganisaties aangeboden.

Om BG te verbouwen naar reguliere wooneenheden is een investering nodig. Het is mogelijk om bovenwoningen te betrekken bij verbouwing en zodoende grondgebonden eengezinswoningen te creëren. Wij raden dit echter af omdat dit een grote investering en rigoureuze verbouwing vereist. Daarnaast gaat het om een klein aantal maar grote woningen, die binnen de sociale huur te weinig zullen opbrengen. Een rendabele huur bevindt zich dan al snel in de vrije sector huur.

Wij raden aan om de BG te verbouwen naar vijf zelfstandige nultredenwoningen en zullen dit in deze paragraaf dan ook verder uitwerken. Door de BG te verbouwen naar vijf zelfstandige nultredenwoningen wordt ingespeeld op de toekomstige vraag in Roosendaal naar nultredenwoningen (Van de Vlucht & van Iersel, 2011) en kunnen er ook bergingen worden gecreëerd voor de bovenwoningen. Bovendien vereist dit een minder grote investering, en kunnen de bovenwoningen in de huidige staat behouden blijven.

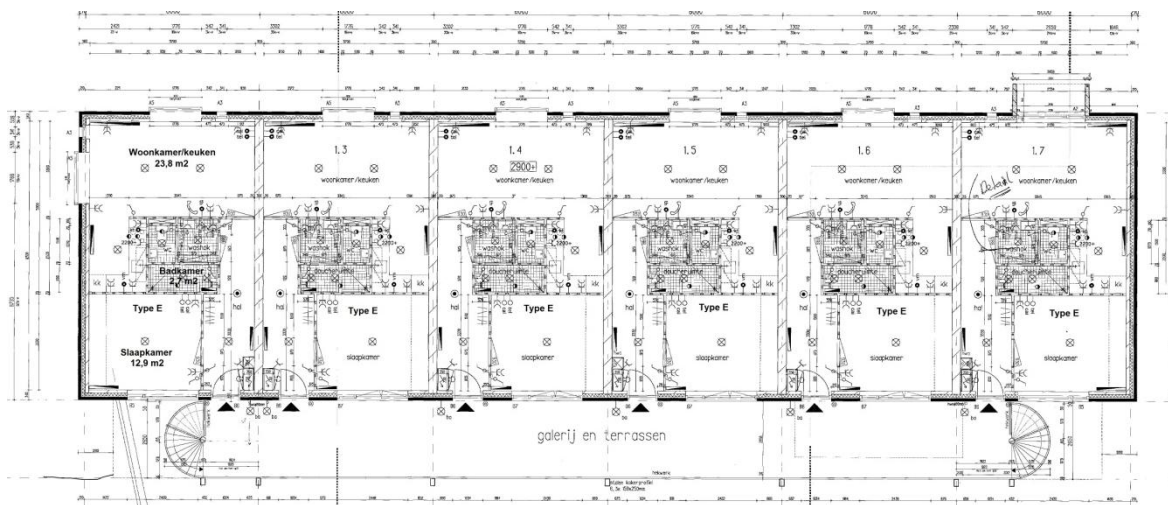
Welke maatregelen/aanpassingen dienen gedaan te worden ten behoeve van dit transformatieconcept? :

- Woontechnisch: Op de begane grond worden individuele woningen gecreëerd voor één- of tweepersoons huishoudens. Realisatie geschiedt binnen bestaande beukmaten.
 - Op de begane grond zijn verschillende types woningen mogelijk. Een aantal mogelijke plattegronden zijn verdeeld over een aantal types. Alle woningen hebben een opbouw die bestaat uit woonkamer/keuken, berging (of kast(en)), een slaapkamer, badkamer en een apart toilet.
Vaststaand is Type A in verband met de afwijkende vorm van de woning.
 - Type A: twee personen
 - De Types B,C en D zijn naar wens door de corporatie toepasbaar binnen de beukmaten. Ze verschillen voornamelijk op grote van de slaapkamer waardoor er verschil is in het aantal te huisvesten personen.
 - Type B: twee personen
 - Type C en D: een persoon
- Alle woningen op de begane grond krijgen een individuele tuin.



Figuur 36; Plattegrond begane grond C20287

- Op de eerste verdieping worden geen veranderingen aangebracht (woningen Type E: een persoon), echter krijgen deze woningen een berging op de begane grond in de voormalige entree van de begane grond. De galerij kunnen de bewoners, zoals ook voorheen bedoeld, gebruiken als terras.



Figuur 37; Plattegrond eerste verdieping C20287

- **Bouwtechnisch:**
 - Slopen ruimtes op de begane grond
 - Plaatsen wanden ten behoeve van indeling
 - Egaliseren vloeren
 - Aanleggen van leidingen en kanalen
 - Plaatsen aanbouw bij woningtype A
 - Uitbouw aan de achterkant woningtypes B, C en D
 - Plaatsen tuinafscheidingen
 - Plaatsen keuken, toilet en inrichten badkamer

- Energetisch:
 - Plaatsen mechanische ventilatieboxen
 - Plaatsen CV-installaties
- Esthetisch: De uitrusting van het complex blijft behouden. Nieuwe ramen en deuren zullen dan ook moeten aansluiten op bestaande situatie. Dit geldt eveneens voor de te plaatsen aanbouw. Aan de binnenkant dienen wanden behangklaar te worden gemaakt en plafonds afgewerkt te worden met spuitwerk.
- Faciliteiten: Fietsenberging en scootmobieloplaadpunten in voormalige entree.

Aantal VHE's: Na de transformatie bestaat het object uit 11 verhuurbare eenheden. Op de begane grond worden vijf nultradewoningen gerealiseerd met eigen tuin. Op de 1^e verdieping blijven de huidige 6 appartementen behouden, deze krijgen echter wel een individuele berging op de begane grond.

Nieuwe huurprijzen: De maximale kale huurprijzen bedragen:

- Type A: 629,71 euro per maand
- Type B: 651,06 euro per maand
- Type C: 656,42 euro per maand
- Type D: 651,06 euro per maand
- Type E: 549,57 euro per maand
- De maximale huuropbrengst voor het complex: 6.552,81 euro

Verhuurmodel: De woningen beneden zijn uiteraard geschikt voor senioren, zeker gezien de scootmobieloplaadpunten in de voormalige hal en de mogelijkheid tot het stallen van een scootmobiel naast de voordeur. Het is dan ook van belang deze woningen met name te proberen verhuren onder deze doelgroep. Echter zijn alle woningen voor diverse doelgroepen geschikt. De bovenwoningen alleen niet voor minder valide en deze ook alleen voor eenpersoonshuishoudens.

6.1.3 ADRIAAN VAN OSTADESTRAAT 4-10 ROSENDAAL C20322

Bouwjaar: 2005

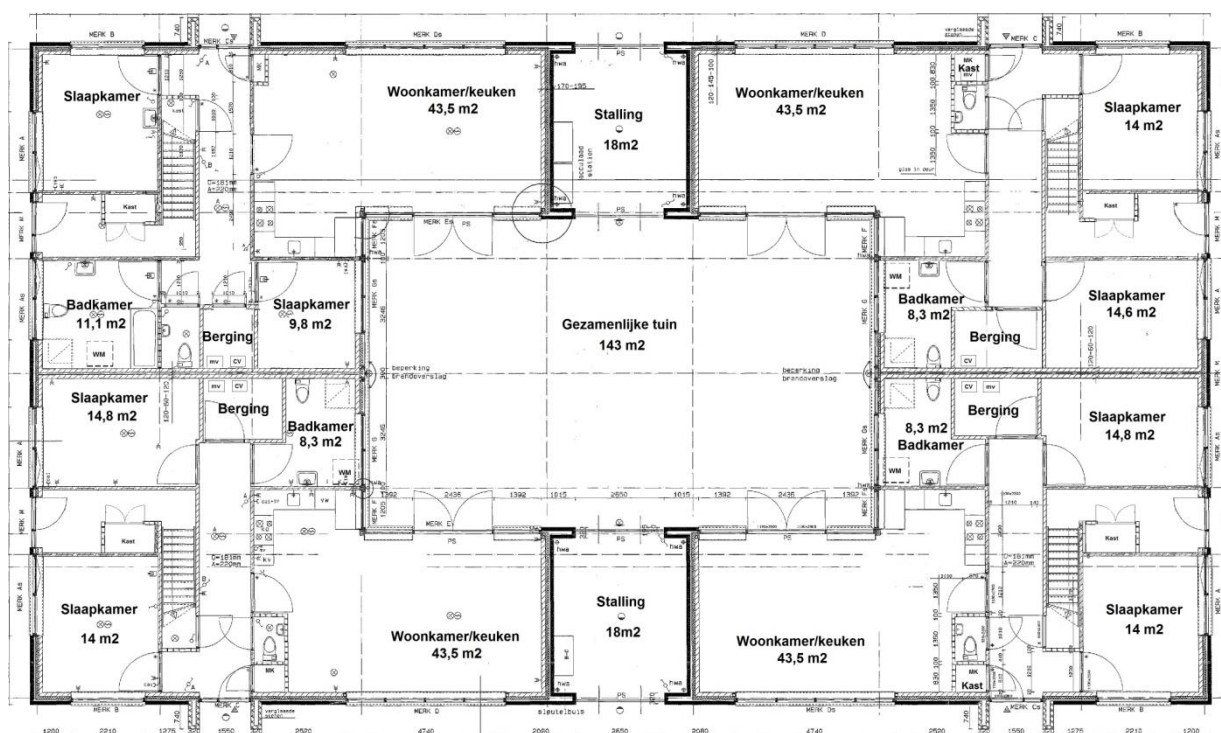
Huidige verhuurproblematiek: Oude doelgroep was begeleid wonen voor 15 personen verdeeld over 4 woningen. Huur is in 2013 door zorgorganisatie afgekocht, sindsdien leegstand en anti-kraak invulling.

Eigenschappen complex: 4 Ruime woningen gelegen in een vierkant met veel slaapkamers en gezamenlijke voorzieningen. Boven voorzien van dakterras en beneden één gezamenlijke tuin. Woningen zijn te groot om binnen de sociale huursector te verhuren als 4 eengezinswoningen. De huur zal niet passen binnen de sociale huurgrens, daarnaast zal verhuren op deze manier bij een relatief jong complex als dit niet genoeg opbrengen.

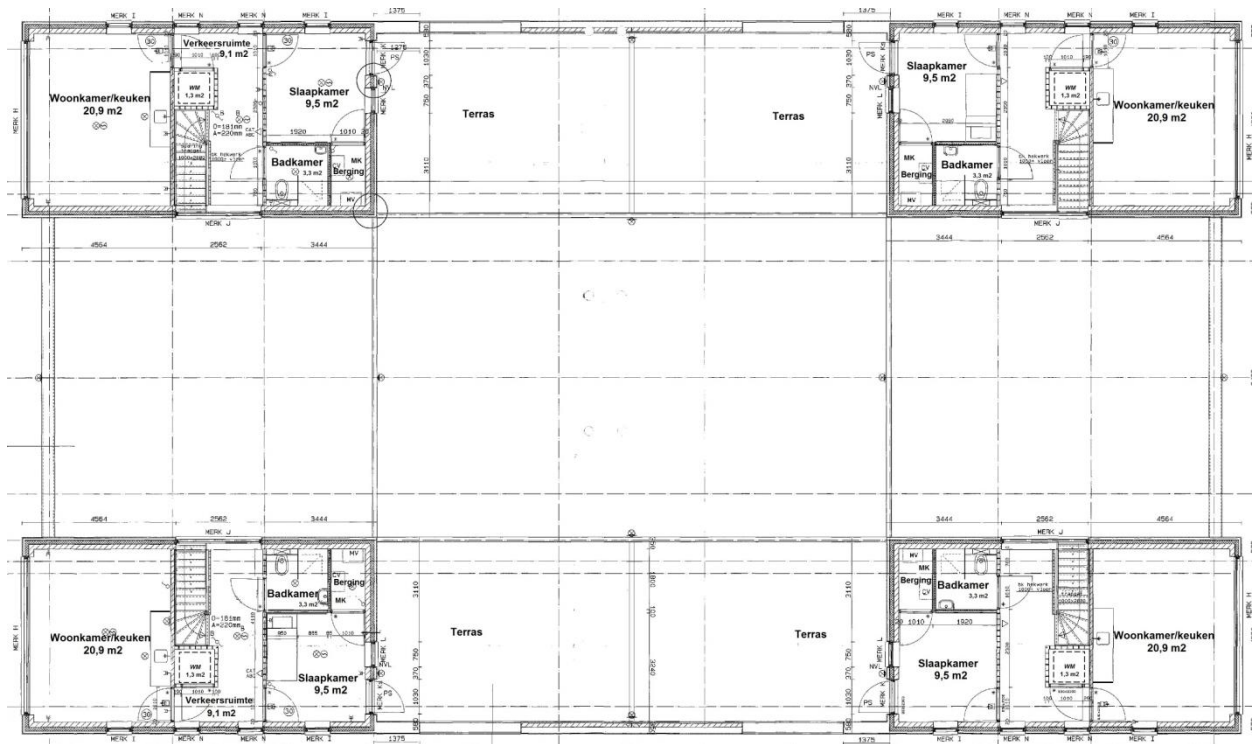
Oplossingsrichting: Object verbouwen tot acht verhuurbare eenheden. Op begane grond ruimte voor vier woonkeur geschikte seniorenwoningen met gemeenschappelijke binnentuin. Bovenwoningen worden 1-slaapkamer appartementen met dakterras, belangrijkste doelgroepen zijn starters op woningmarkt, of vitale senioren. Het opsplitsen van de woningen vergt een relatief kleine investering, en zorgt voor meer VHE's en dus ook meer inkomsten.

Welke maatregelen/aanpassingen dienen gedaan te worden ten behoeve van dit transformatieconcept? :

- Woontechnisch: Zoals op de plattegronden te zien is zullen de bovenwoningen een eigen entree krijgen op de zijdes van het gebouw. Hierdoor ontstaan er 8 wooneenheden. Verder is hiervoor een nieuwe plattegrondindeling nodig om dit mogelijk te maken:
 - Creëren van bergruimtes ten koste van slaapkamers
 - Veranderen trap
 - Creëren installatieruimtes
 - Creëren openkeuken
 - Plaatsen terrasafscheidings eerste verdieping



Figuur 38; Plattegrond begane grond C20322



Figuur 39; Plattegrond eerste verdieping C20322

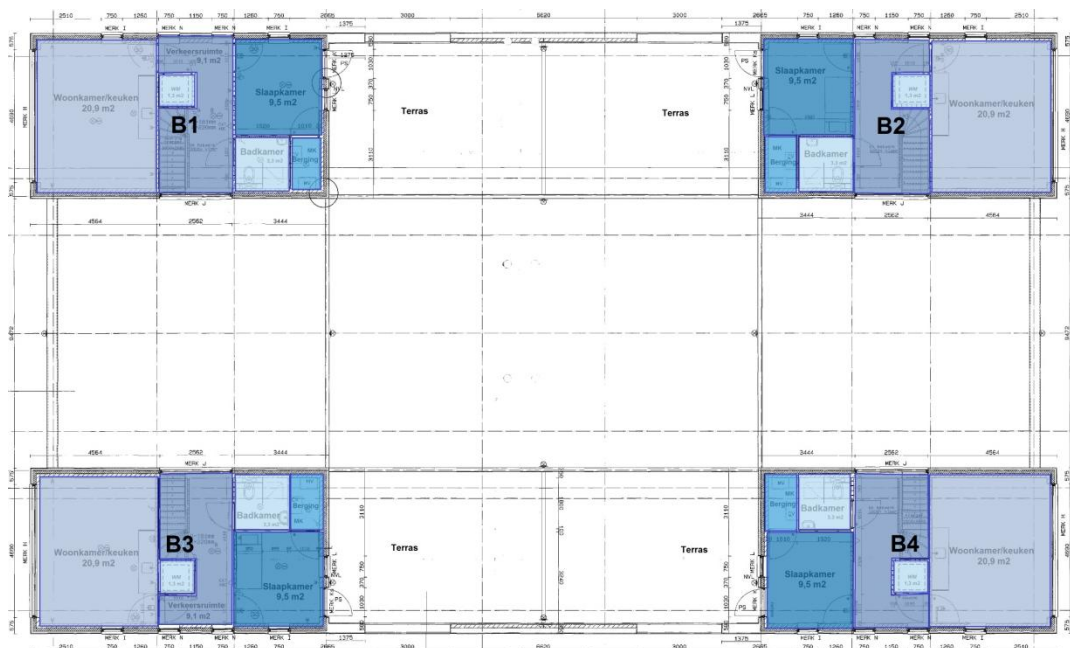
- **Bouwtechnisch:** Welke bijzondere maatregelen zijn er nodig om dit te bereiken?
 - Weghalen en plaatsen van (woningscheidende)wanden
 - Aanleggen nieuwe leidingen en kanalen
 - Egaliseren vloeren
- **Energetisch:** Er worden individuele installaties geplaatst (in kast of berging, dit waar het best toepasbaar), echter de schil behoeft geen aanpassing. Dit om de investering niet te hoog te laten oplopen.
 - Mechanische ventilatie box(afzuiging)
 - Individuele CV-installatie (advies: HR107 met kwaliteitsverklaring om een stap te maken in het energielabel)
- **Esthetisch:** De uitstraling van het complex kan behouden blijven, gezien deze geen negatieve afkeer heeft. Het complex ziet er modern en aantrekkelijk uit. Met het planmatig onderhoud, zoals dit voorheen ook heeft plaatsgevonden, kan het uiterlijk van de woning intact worden gehouden. Echter dienen er wel veranderingen plaats te vinden in de woning:
 - Renoveren/plaatsen badkamer (indeling slechts ter illustratie)
 - Renoveren toilet
 - Renoveren keuken
 - Verwijderen vloerbedekking/vinyl
 - Verwijderen muurbekleding (behang en tegels in slaapkamers)
 - Vervangen deuren
 - Afwerken plafonds
- **Voorzieningen:**
 - Gezamenlijke tuin voor de bewoners op de benedenverdieping. Dit voortbordurend op het hofjesconcept. Plaatsen van meubilair door corporatie van belang om de ontmoeting te creëren. Eveneens moet er voor de bewoner de mogelijkheid zijn tot het onderhouden van een moestuintje.

- Indien onvoldoende belangstelling kan ervoor gekozen worden vier kleinere individuele tuintjes te creëren.
- Bergruimtes tussen de woonblokken kunnen gebruikt worden voor het plaatsen van fietsen en eventuele scootmobielen.

Aantal VHE's: 8 Appartementen waarvan 4 nultredenwoningen (Type A). Dit voldoet aan de vraag in Roosendaal naar dit type woningen. Daarnaast is er altijd nog behoefte aan woningen binnen het lagere huursegment van AlleeWonen, daarin vallen de woningen op de eerste verdieping (Type B). Deze woningen zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Woningen die in de toekomst steeds meer gevraagd worden door de toenemende individualisatie, zie het onderzoek.



Figuur 40; Woningverdeling begane grond



Figuur 41; Woningverdeling eerste verdieping

Nieuwe (kale)huurprijzen: De maximale kale huurprijs voor Type A bedraagt 822 euro en voor Type B 549,57 euro per maand. De totale max. huur van het complex bedraagt hiermee 5486,28 euro per maand.

Verhuurmodel: Op basis van een huurprofiel moeten de bewoners hier geplaatst worden. Bewonersdifferentiatie is niet alleen een wens vanuit de overheid, maar ook senioren willen liever gemengd wonen. Het is echter van belang dat de bewoner die er komt te wonen hiervan bewust is. Het huurprofiel van de bewoner zou hiermee moeten overeenkomen, evenals met het feit dat men een gezamenlijke tuin onderhoudt.

Impressie



Figuur 42; Tuinvoorbeeld (Ettema Tuininrichting, 2013)



Figuur 43; Voorbeeld inrichting woonkamer hoge woonkamer met panoramaram type B (MERAM meubelen, 2015)

6.1.4 KEES VAN DONGENPLEIN/CLEMENS F HOFBAUERSTRAAT C20314

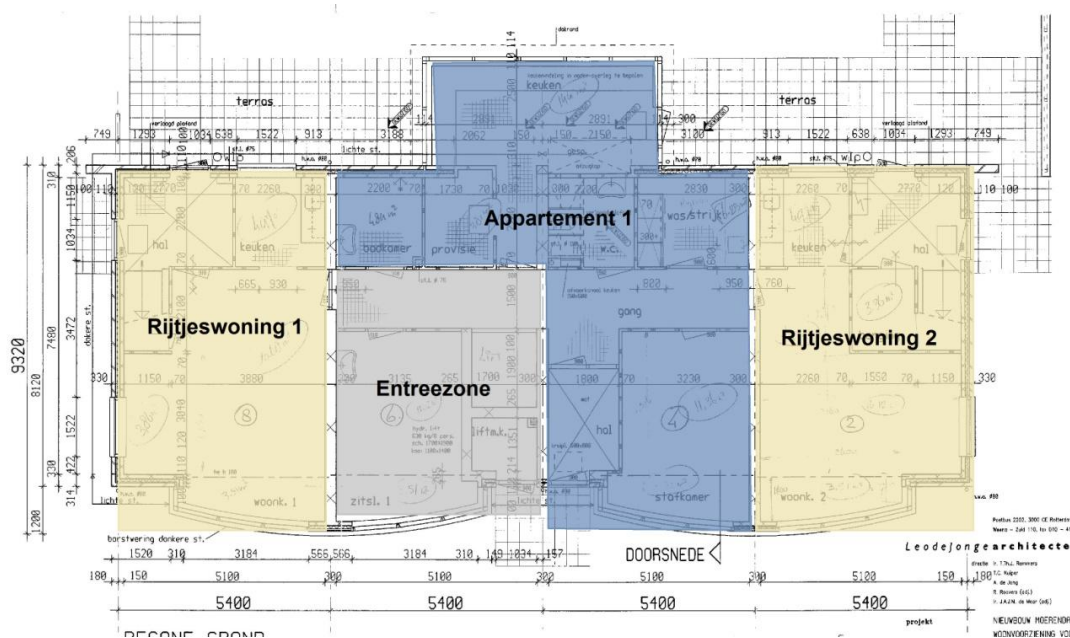
Huidige verhuurproblematiek: Object wordt op het moment nog ingezet als groepswoning voor verstandelijk gehandicapten. Zorgorganisatie SDW vindt huidige doelgroep niet geschikt voor locatie, en verplaatst bewoners naar andere locatie.

Eigenschappen complex: Het object heeft een zeer specifieke indeling en faciliteiten gericht op beschermd/begeleid groepswonen. Zo beschikt het gebouw over een centrale lift, en een grote 'horeca' keuken op BG. De plattegrond indeling is geheel gericht op groepswonen, en kenmerkt zich door 9 slaapkamers, gemeenschappelijk sanitair, en veel algemene ruimten en gangen.

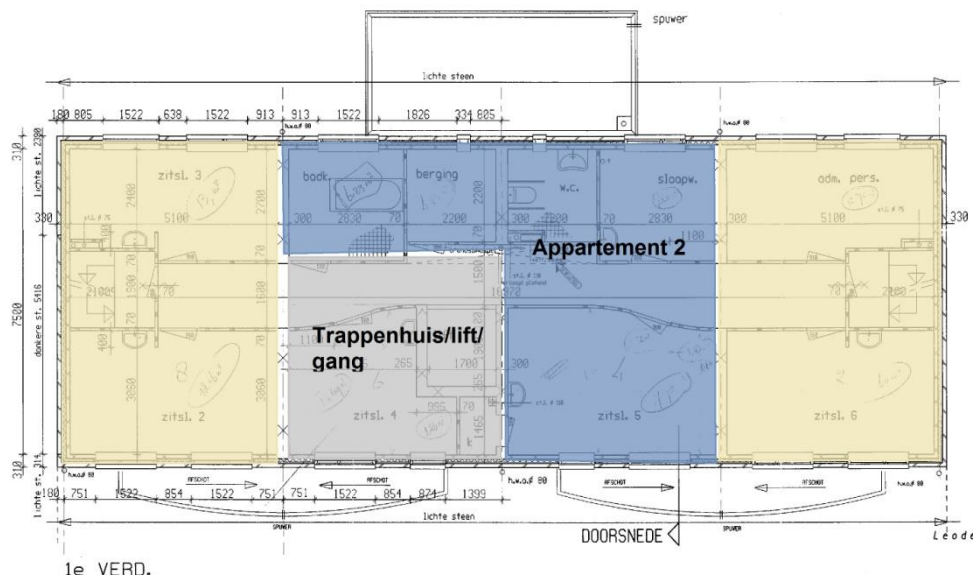
Oplossingsrichtingen: De specifieke indeling en eigenschappen van het object maken transformatie moeilijk. Om het object te transformeren tot meerdere zelfstandig te verhuren woningen is een grootschalige transformatie noodzakelijk, hier zijn hoge investeringskosten aan verbonden. Woningen zullen na transformatie te groot en te duur worden voor sociale huursector, deze optie is dus alleen interessant voor commerciële ontwikkelaar. Object zou dan dus verkocht moeten worden aan commerciële partij, verderop in de paragraaf wordt een optie gegeven wat een commerciële ontwikkelaar met het object kan doen.

Doorexploiteren is voor AlleeWonen alleen rendabel wanneer de groepsfunctie van het object behouden blijft. Er zal dan een zorgpartner gevonden die hier ook toekomst in ziet. Het object zou geschikt zijn voor groepswonen projecten voor bijv. probleem jongeren, dementerende senioren etc.

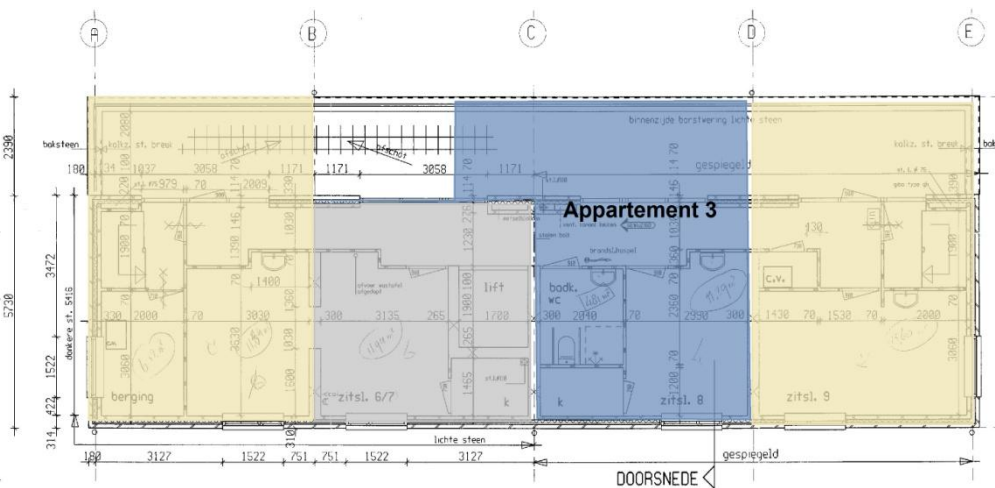
Indien er geen zorgpartner gevonden wordt kan het object in de verkoop worden gezet en hierbij een voorbeeld van een transformatie mogelijkheid meegeven. Het betreft vier voormalige rijtjeswoningen. De twee hoekwoningen zijn zonder al te grote ingrepen hiertoe terug te brengen. Van de twee rijtjeswoningen in de midden zou een klein appartementencomplex kunnen worden gemaakt, zie figuren 44 tot en met 46.



Figuur 44; Conceptvoorbeeld begane grond



Figuur 45; Concept voorbeeld eerste verdieping



Figuur 46; Concept voorbeeld tweede verdieping

6.2 GROOTSCHALIGE ZORGCOMPLEXEN

Aan de hand van de gedane literatuuronderzoeken, het onderzoek naar marktinitiatieven en de inventarisatie van de grootschalige zorgcomplexen hebben we ons uitgebreid georiënteerd in de problematiek en oplossingsrichtingen voor het grootschalig zorgvastgoed. Hieruit is voor ons een visie naar voren gekomen die bijdraagt aan het verbeteren van de verhuurpotentie van het grootschalig zorgvastgoed (zie hoofdstuk 5). In deze paragraaf wordt deze visie vertaald naar oplossingsrichtingen die in eerste instantie toe te passen zijn op voorbeeldcasus 'Heksenwiel', maar ook algemeen toepasbaar zijn voor het grootschalig zorgvastgoed in bezit van AlleeWonen.

Om voor de gehele problematiek een oplossingsrichting te adviseren hebben we ervoor gekozen om een 3-ledig advies uit te brengen. Het advies zal dan bestaan uit de volgende 3 onderdelen:

Directe invulling leegstand: Adviezen waarmee zonder (grote) investering de directe leegstand tegen gegaan kan worden.

Nieuwe woonconcepten voor verzorging- en verpleegtehuizen: Mogelijkheden om het traditionele verzorgingstehuis te transformeren naar een nieuw woonconcept dat beter aansluit op de eisen en wensen van de doelgroep.

Algemene adviezen: Adviezen die niet direct van toepassing zijn op fysieke aspecten van het gebouw, maar meer te maken hebben met marketing, imagoverbetering etc.

6.2.1 DIRECTE INVULLING LEEGSTAND

Studenten in verzorgingstehuizen: Zoals in paragraaf 3.4 van dit rapport te lezen is, lopen er in Nederland op het moment verschillende experimenten met het huisvesten van studenten in verpleeg- en/of verzorgingstehuizen. De uitgangspunten hiervan zijn dat studenten in ruil voor ondersteuning in gemak- en welzijnsdiensten en activiteiten, relatief goedkope huisvesting binnen het complex kunnen krijgen. De experimenten worden door zowel de bewoners van de complexen als de studenten en betrokken zorgorganisaties als zeer positief ervaren. Onder de studenten is er veel animo voor dergelijke huisvesting, en de bewoners van de complexen geven aan dat de studenten voor een extra stukje gezelligheid en leefbaarheid in het complex zorgen. Bovendien is het inzetten van studenten voor de betrokken zorgorganisaties een goede manier om de gemak- en welzijnsdiensten rendabel te houden.

Dit advies kan voornamelijk voor de verzorgingstehuizen in Breda een grote kans bieden, gezien de vele studenten in de stad. Mocht AlleeWonen dit advies willen toepassen bij zorgcomplexen in hun bezit dan dienen ze echter rekening te houden met de volgende uitgangspunten:

- **Aantal studenten beperken:** Het verzorgingstehuis moet niet een half studentenhuus worden. Wanneer er teveel studenten in een tehuis wonen is de kans op overlast en botsingen tussen de verschillende generaties vele male groter. In de experiment projecten wordt dan ook uitgegaan van maximaal één student per verdieping. Bij een voorbeeld project in Deventer betekend dit 6 studenten per 160 bewoners
- **Zorgvuldige selectie:** Om een dergelijk project te laten slagen is het van groot belang dat de studenten met de juiste instelling in het tehuis gaan wonen, en het niet enkel zien als een goedkope vorm van huisvesting. Studenten moeten geschikt en gemotiveerd zijn en het echt leuk vinden om betrokken te zijn bij de senioren. Een zorgvuldige selectieprocedure kan hier aan bijdragen.
- **Zorg voor heldere communicatie en een aanspreekpunt:** Om te voorkomen dat er misverstanden, ergernissen of onrealistische verwachtingen ontstaan is het belangrijk dat er een duidelijk communicatie en coördinatie is van het project. Stel een coördinator aan die verantwoordelijk is voor

de communicatie naar de bewoners en als aanspreekpunt fungeert naar zowel de bewoners als de studenten. Deze coördinator kan ook de selectieprocedure van de studenten verzorgen.

Alleenstaande senioren: In het sociaal demografisch onderzoek (paragraaf 2.1) is naar voren gekomen dat Nederland in de toekomst te maken krijgt met een steeds groter wordende groep alleenstaande senioren. Deze groep voelt zich vaak eenzaam en raken steeds vaker in een sociaal isolement. Omdat deze senioren lang niet allemaal een directe zorgbehoefte hebben komt een groot deel niet in aanmerking voor een plaats in een verzorgingstehuis. Dit terwijl wonen in combinatie met vrijwilligerswerk in een verzorgingstehuis een oplossing kan bieden in het verdrijven van de eenzaamheid. Uit onderzoeken blijkt ook dat vrijwilligerswerk een groot positief effect kan hebben op het gevoel van eenzaamheid (TNS Nipo, 2013). Wij adviseren dan ook om leegstaande plekken in een verzorgingstehuis aan te bieden aan vitalere alleenstaande senioren, eventueel in combinatie met een huurkorting wanneer ze vrijwilligers werkzaamheden uitvoeren in het complex.

Mantelzorgverleners: In paragraaf 3.10 van deze rapportage is het woonconcept mantelzorgappartementen besproken. Dit concept houdt in dat een mantelzorgverlener een appartement huurt dat direct gekoppeld is aan het appartement van de zorgbehoevende. Dit woonconcept zou ook toegepast kunnen worden in verzorgingstehuizen die met leegstand te maken hebben. Appartementen in verzorgingstehuizen zijn al geschikt voor de mantelzorg behoevende en beschikken bovendien vaak ook over domotica systemen waarmee de mantelzorg- verlener en behoevende direct met elkaar in verbinding kunnen staan.

GEMEENSCHAPPELIJKE VOORDELEN

De hierboven benoemde mogelijkheden om directe leegstand tegen te gaan zijn allemaal zonder of tegen een kleine investering te realiseren en dragen allen bij aan het **direct tegengaan van leegstand** in verzorgingstehuizen. Naast de direct invulling van leegstand hebben deze initiatieven ook nog een ander gemeenschappelijk voordeel: ze zorgen voor de nodige **bewonersdifferentiatie** in het zorgcomplex. Er zullen meer vitale mensen in het complex wonen en dit kan een **positief effect hebben op de leefbaarheid**. Bovendien helpt het om de **stigmatisering van de zorgcomplexen tegen te gaan**. Doordat er meer mensen van verschillende leeftijden en zonder zorgbehoefte wonen zal het complex minder aanvoelen als een traditioneel verpleeg- en verzorgingstehuis. Een ander voordeel is dat de meer vitale bewoners vrijwilligerswerk in de complexen kunnen uitvoeren, hierdoor is het voor de betrokken zorgorganisaties makkelijker om **gemaks- en welzijnsdiensten en activiteiten rendabel te houden**.

6.2.2 VAN VERZORGING & VERPLEGING NAAR WONEN MET ZORG EN DIENSTEN

In de loop van dit onderzoek is duidelijk geworden dat de traditionele huisvesting van zorgbehoevende senioren in verpleeg- en verzorgingstehuizen niet meer aansluit op de leefstijl en woonwensen van de senior van nu en de toekomst. Er zijn dan ook verschillende initiatieven in de markt van de seniorenhuisvesting waarmee de traditionele verpleeg- en verzorgingstehuizen worden getransformeerd naar een woonzorg concept waarbij de leefstijl en woonwensen van de senior centraal staan. In onderstaande aanbevelingen hebben we dan ook de belangrijkste uitgangspunten uit deze marktinitiatieven gebundeld, door deze uitgangspunten toe te passen wordt een (voormalig) verpleeg- en verzorgingstehuis getransformeerd tot toekomstbestendige woonvorm voor (zorgbehoevende) senioren waar de leefstijl en woonwensen van de senior centraal staan.

UITGANGSPUNTEN TRANSFORMATIECONCEPT

Zelfstandige wooneenheden: Een gemeenschappelijke deler onder alle onderzochte transformatieconcepten is het creëren van wooneenheden waar de zelfstandigheid van de bewoner centraal staat. Een logische gedachtegang aangezien zelfstandigheid en regie houden over eigen leven belangrijke waarden zijn voor de

senior van nu en van de toekomst. De huidige huisvesting in traditionele verzorgingstehuizen werkt deze zelfstandigheid tegen, simpelweg omdat de woningen niet over de voorzieningen en faciliteiten beschikken om zelfstandig te kunnen blijven leven. Om de woningen te transformeren tot zelfstandige wooneenheden moeten de woningen voorzien zijn van de volgende faciliteiten:

- Eigen keuken
- Eigen wasmachine opstelling
- Individuele bemetering per appartement
- Ieder appartement krijgt centrale postkast met videofoon
- Deel van algemene ruimte ombouwen tot individuele bergingen voor bewoners

In hoeverre dit een grote investering behoeft is afhankelijk van de complexen waar het concept toegepast gaat worden. Bij de ontwikkeling van het transformatieconcept door FAME planontwikkeling was de doelstelling dat de investeringen rendabel zijn binnen de lopende exploitatieperiode, en binnen de uitgangspunten van het 'sociaal rendement' passen.

Flexibele dienstenpakketten: Naast de fysieke aanpassingen is een ander cruciaal onderdeel van het concept het aanbieden van een flexibel samen te stellen diensten arrangement. In de traditionele verzorgingstehuizen betaalde alle bewoners dezelfde prijs (financiering liep via AWBZ) voor een totaal pakket aan diensten dat in het tehuis aangeboden werd, terwijl ze hier niet altijd gebruik van maakten of behoefte aan hadden. Dit ging ten koste van de zelfredzaamheid van de bewoners, en de AWBZ werd mede hierdoor onbetaalbaar.

In dit concept kunnen de bewoners naar eigen keuze een dienstenarrangement samenstellen, dat aansluit op hun individuele behoeften en financiële mogelijkheden. Dit arrangement kan worden samengesteld uit de volgende onderdelen:

- Basispakket (verplicht voor iedere bewoner): 24-uurs persoonsalarmering
- Gemak en ondersteuning: boodschappenservice, begeleiding naar het ziekenhuis, huishoudelijke hulp etc.
- Service diensten: vervoer, linnenservice, klusjesdienst, hulp bij administratie etc.
- Restauratieve voorzieningen: maaltijdvoorzieningen, restaurant etc.
- Activiteiten: theaterbezoek, bingo etc.

Door het aanbieden van dit flexibele dienstenpakket kunnen bewoners zelf bepalen waar ze hulp nodig voor hebben en wat ze zelf willen blijven doen, en worden niet alle taken automatisch uit handen genomen. Ze houden dus meer de regie over hun eigen leven.

Zelfwerkzaamheid stimuleren: Dit punt sluit aan bij het flexibele dienstenpakket. Doordat bewoners zelf kunnen kiezen welke taken ze over laten aan personeel van het tehuis, en wat ze zelf blijven doen wordt de zelfwerkzaamheid van de bewoners al gestimuleerd.

Daarnaast kunnen de tehuizen bewoners veel beter betrekken in de organisatie en uitvoering van diensten en activiteiten dan nu het geval is. Door bewoners te stimuleren en motiveren om te helpen en ondersteunen in diensten en activiteiten blijven bewoners actiever, raken ze meer betrokken in het complex en raken ze minder snel in een sociaal isolement. Bovendien is het inzetten van bewoners een goedkope manier om de diensten en activiteiten rendabel te houden. Hoe de motivatie en stimulatie vorm moet krijgen zal per complex verschillen, maar gedacht kan worden aan huurkorting, gratis deelnemen aan activiteiten etc.

Meer differentiatie in woningaanbod: Een andere belangrijke aanbeveling is om differentiatie in het woningaanbod te creëren zodat het complex aansluit bij de verschillende wensen, behoeftes en zorgvraag van de bewoners. Zodoende is het complex aantrekkelijk voor senioren uit verschillende leeftijd- en inkomensklassen. Niet alle appartementen in het complex hoeven de hierboven omschreven fysieke

transformatie te ondergaan, want er zullen altijd senioren blijven die minder behoefte hebben aan zelfstandigheid en die juist gewend en gebaat zijn aan de huidige huisvesting in het complex.

Ook is het aan te raden om een mix van intra- en extramuraal aanbod in het complex aan te houden. Dit kan een kostenbesparend effect hebben op het basispakket van 24-uurs persoonsalarmering bij de zelfstandige wooneenheden. Bij intramurale zorg dient namelijk altijd 24-uur per dag zorgpersoneel aanwezig te zijn. De mix van ZZP-cliënten en zelfstandige huurders binnen hetzelfde complex vraagt echter wel om duidelijkheid en structuur betreft de werkzaamheden en verantwoordelijkheden. Heldere communicatie is hierbij de sleutel tot succes.

6.2.3 ALGEMENE ADVIEZEN

Stigmatisering tegengaan: Zoals uit dit rapport al meerdere keren naar voren is gekomen, heeft de traditionele cultuur in verzorgingstehuizen geleidt tot een breed gedragen stigma rondom seniorenhuisvesting in grootschalige zorgcomplexen. Om dit stigma te doorbreken zal het zorgcomplex van de toekomst een cultuuromslag moeten ondergaan. De focus heeft altijd gelegen op het bieden van een woonsituatie voor senioren waar zorg centraal staat. Hierdoor is er onvoldoende rekening gehouden met de woonwensen van de bewoners en het behoudt van eigen leefstijl en gewoontes. In het 'zorg' complex van de toekomst zou dit juist centraal moeten staan. Het bieden van de juiste zorg en diensten moeten gereedschappen worden om het behoudt van eigen leefstijl mogelijk te houden.

Marketing voor doelgroep: De inzet van de juiste marketing en PR om het zorgcomplex aan de man te brengen is eveneens van groot belang. Uit de eindevaluatie van het all-inclusive pension (paragraaf 3.6) blijkt dat er een grote variatie van PR kanalen mogelijk is, en het te hanteren PR kanaal en marketingstrategie afhankelijk is van de zorgbehoefte en gezondheid van de potentiële bewoners.

Bij de marketing van de meer zelfstandige wooneenheden in het complex dient de nadruk te worden gelegd op het wonen met behoudt van regie op eigen leven en leefstijl. Het moet voor potentiële bewoners duidelijk worden dat ze bij het wonen in het complex de diensten, faciliteiten en zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben, maar dat de nadruk ligt op het wonen zoals ze gewend zijn. Door de marketing op de juiste manier in te zetten moet afgerekend worden met de negatieve beeldvorming die ontstaan is bij de traditionele verpleeghuizen. Deze meer zelfstandige doelgroep wordt het beste bereikt via PR-kanalen als de website, advertenties in lokale bladen, of door 'free publicity' in de vorm van bijvoorbeeld een interview met de eerste huurder volgens dit concept, of opening door de wethouder.

Er blijft echter ook een doelgroep bij wie het belangrijkste verhuismotief zijn of haar gezondheid is, en die minder waarde hecht aan zelfstandigheid. Deze doelgroep wordt het beste bereikt via 'zorgkanalen' zoals zorgorganisaties, (huis) artsen en ziekenhuizen.

Ook blijkt uit het experiment onderzoek naar het all-inclusive pension dat er in de marketing van zorgcomplexen nog grote kansen liggen bij het gebruik van netwerken van derden (ouderenbonden, kerken, welzijnsorganisaties, thuiszorg organisaties etc). Deze partijen staan vaak dicht bij de potentiële bewoners en kunnen de kwaliteiten van het complex beter overbrengen.

Tot slot wordt 'mond-tot-mond' reclame en een 'goede naam' als de meest belangrijke factoren genoemd in de marketing en PR van zorgcomplexen. Om dit te realiseren is het hebben van een goed product doorslaggevend. Het organiseren van open dagen, en het betrekken van bewoners uit omliggende wijk(en) kan hier echter ook een positief effect op hebben.

Totaalconcept woonservicezone: De kracht van een 'woonservicezone' zit hem in het bieden van een totaalconcept voor wonen en zorg door een goede mix aan sociale- en welzijnsvoorzieningen in combinatie

met een goed functionerend winkelcentrum in de directe omgeving. In woonservicezone 'Heksenwiel' is dit totaalconcept aanwezig, maar dreigt het door de financiële onzekerheden van betrokken zorg- en welzijnsactiviteiten, en leegstand in het winkelcentrum uit elkaar te vallen. Bewaking van het totaalconcept is van cruciaal belang, duidelijke communicatie en regelmatig overleg met betrokken partijen is dan ook van doorslaggevend belang om het uit elkaar vallen van het totaalconcept te voorkomen.

6.2.4 TOEPASSING HEKSENWIEL

Bovengenoemde adviezen zijn direct toepasbaar op 'Woonservicezone Heksenwiel' en bieden bovendien oplossingsrichtingen voor verhuurproblematiek in andere grootschalige zorgcomplexen waar AlleeWonen in betrokken is.

6.3 SENIOREN VASTGOED

Seniorenwoningen zijn in de ogen van bewoners vaak grijs en grijs, dus niet leuk. Daarnaast heerst er een soort van taboe op het labelen als 55-pluswoning. Door dit en het oncomplete beeld dat senioren hebben van veel seniorenwoningen komt de verhuurbaarheid in het gedrang. De volgende adviezen zullen een handreiking vormen naar een betere huurbezetting in de toekomst.

6.3.1 VERHUURADVIES

Dit advies zit in de aansturing en het aanbieden van de woningen. De woningen worden niet aangepast. De verhuurstrategie kan op diverse punten verbeterd worden. Bewoners weigeren woningen of reageren niet waardoor woningen leegstaan. Dit heeft diverse oorzaken. Dit advies zal bestaan uit een aantal onderdelen die kunnen helpen bij het verhogen van de verhuurbaarheids potentie van de woningen.

HUUR

De huren zijn soms te hoog doordat mensen steeds minder te besteden. Huurverlaging is heel begrijpelijk geen voor hand liggende oplossing vanuit het oogpunt van de corporatie. Vandaar er ook naar andere factoren zal moeten worden gekeken. De huren zijn veelal hoog door grootonderhoud dat in eerdere jaren is uitgevoerd. Vaak heeft deze verhoging te maken met verbeteringen op energetisch niveau. Dat kan betekenen dat de woonlasten onder aan de streep gelijk blijven of zelfs dalen.

Bewoners zien echter alleen de huurprijs staan en een energielabel. De meeste bewoners leggen de link niet tussen het feit van de lagere energiekosten en de hogere huur. Ze zien dat de huurprijs van de nieuwe woning hoger is en schrikken hiervan terug. Er zal dan ook gekozen moeten worden voor een vernieuwde insteek in het presenteren van de kosten. Er zal een duidelijke opbouw moeten zijn in de weergave van de woonlasten. De complete woonlasten zouden de leidraad moeten zijn in het aanbieden of zoeken van woningen. Door het realistische gebruik van voormalige bewoners mee te nemen bij het aanbieden van de woning, kan dit ertoe leiden dat mensen meer inzicht krijgen in wat ze nu werkelijk (meer) gaan betalen. Daarbij is het van belang dat ook de huidige woonlasten gereflecteerd worden. Goede inlichting van bewoners is vaak een belangrijk punt waar te weinig aandacht aan wordt besteed.

HUURKORTING

Gezien er ondanks de grote zelfstandigheid toch behoefte is aan contact kan er bij de verhuur korting worden gegeven voor actieve bewoners. Huurders die aangeven zich in te willen zetten voor het organiseren van activiteiten, doen van klussen of op een andere manier bijdragen aan de sociale cohesie binnen een gebouw (of buurt) zullen hierdoor een lagere huur betalen. Huren die soms te hoog zijn kunnen op deze manier betaalbaar worden gemaakt voor bewoners en binding onder bewoners wordt bevorderd. De angst van het alleen zijn kan hiermee bij bewoners worden weggenomen doordat er toch nog vrijwillig contact is met de burens. Van belang is natuurlijk wel dat de bewoner die de korting krijgt ook daadwerkelijk voldoende inspanningen maakt om de korting te verdienen. Vooraf dienen er dan ook afspraken te worden gemaakt die eventueel contractueel kunnen worden vastgelegd om er zeker van te zijn dat het mes aan twee kanten snijdt.

BEELDMATERIAAL EN INRICHTING

Het is belangrijk bij het aanbieden van woningen dat potentiële huurders een zo goed mogelijk beeld krijgen hoe de woning eruit ziet. Vaak staat er een algemene plattegrond en een algemene foto van de woning in het verhuursysteem. Dit hoeft vaak niet van de specifieke woning te zijn. Terwijl dit juist belangrijk is om interesse

te wekken. Een kloppende plattegrond en zowel foto's van interieur als exterieur zijn belangrijk voor de aantrekkingskracht van de woning. Dit is een maatregel die weinig kosten met zich meebrengt. Nadat de vorige bewoner de woning heeft verlaten, komt een medewerker van de corporatie de woning controleren. Deze zou de foto's gelijk kunnen maken en vervolgens bij de woning in het aanbiddingssysteem kunnen laten zetten. Dit kan betekenen dat het aantal reacties op een woning terugloopt, echter kan het leiden tot een snellere verhuur van de woning. Potentiële huurders krijgen een beter beeld van de woning en er zullen, door minder afwijzingen, minder bezichtigingen met bewoners nodig zijn.

Daarnaast hebben huurders vaak geen goed beeld bij een woning doordat deze leeg is en hierdoor onaantrekkelijk uitziet. Door het plaatsen van een simpele inrichting kan een woning sneller verhuurd worden. Dit is een middel om een langer leegstaande woning meer potentie te geven. Daarnaast zouden foto's hiervan ook in de toekomst een beter beeld kunnen geven van de woning. Een simpele inrichting kan bestaan uit een bank, eettafel, bed (kan bestaan uit dozen met een bedsprei eroverheen) enz. Door enkele meubels en accessoires kan men laten zien dat de woning leefbaar is. Zeker bij grootschaligere leegstand in een bepaald complex kan dit een uitkomst zijn. Eveneens zou dit kunnen met meubels die men op kantoor niet meer gebruikt of die men elders over heeft. Het gaat erom dat de bewoner een beter beeld krijgt van hoe hij zou kunnen wonen en leven.

DE AANBIEDING

Alle woningen staan in één groot systeem waarin bewoners hun weg moeten zoeken. Zoals uit onderzoek blijkt zijn de woningen vaak niet goed vindbaar. Terwijl de corporatie wel het belangrijkste kanaal is voor senioren om een woning te zoeken. Bewoners die in aanmerking komen voor het vastgoed dat geschikt is voor senioren zou voor hen centraal moeten staan. Geen andere woningen in het zicht die niet geschikt zijn. Dit betekent echter ook niet dat er een groot label met 55+ of senioren op de woning moet worden gezet. Juist dat kan senioren afschrikken.

Het via internet zoeken naar een woning blijkt zoals geconcludeerd in het vooronderzoek geen probleem, alleen de juiste woning vinden die men zoekt is soms lastiger. Een centraal systeem voor de regio waar de senior woont waarop alleen woningen te vinden zijn die voldoen aan de wensen en eisen van diegene zou de oplossing kunnen zijn. Daarmee dus alleen vastgoed dat geschikt is, waarbij ook de nodige aandacht voor eventuele bijzondere woonvormen in de omgeving van belang is. Dit maakt het bestempelen van een woning met 55+ indicatie onnodig. Dit heeft als voordeel dat de beoogde doelgroep eerder reageert dan in het geval dat het stempel er wel op zit.

BEWONERSDIFFERENTIATIE EN DOELGROEP SWITCH

Vaak zijn een groot deel van de woningen voor senioren ook alleen te bewonen indien men binnen de doelgroep valt. Echter blijkt uit het vooronderzoek dat dit niet altijd de juiste aanpak is. Senioren willen vaak niet massaal met elkaar samen leven. Dat betekent dat meer variatie in de leeftijd van de bewoners gewenst is. Door zoals hiervoor al beschreven zou het systeem voor het aanbieden van woningen misschien zo moeten worden ingericht dat het geboortjaar bepaalt welke woningen je ziet. Dit dus met name voor mensen die de leeftijd van 55 jaar passeren. Echter kan er dan ook voor gekozen worden een deel van de seniorenwoningen aan te bieden bij lagere leeftijdsgroepen. Eventueel met een aanvullende aanpassing van het interieur van de woning. Door systematisch woningen in seniorencomplexen aan te wijzen voor andere doelgroepen, kan een veel gevarieerder wooncomplex worden gecreëerd.

ALGEMENE EN LEEGSTAANDE RUIMTES

Algemene ruimtes die niet gebruikt worden in elk mogelijk complextype moeten weer nuttig gemaakt worden. Er zijn een aantal opties mogelijk:

- Bewonersinitiatieven: maak de ruimte beschikbaar voor bewoners die hun ideeën willen ontplooiën. Dit kan zijn om hun creativiteit tentoon te stellen of activiteiten voor alle bewoners te organiseren. Sfeer is hierbij ook belangrijk, zie het schoonheids- en gemaksadvies. Actieve vrijwilligers zijn echter nodig voor organisatie en zouden getrokken kunnen worden met de hiervoor beschreven huurkorting.

- (Medische)Dienstverlening: leegstaande ruimtes kunnen ook aan dienstverleners, zoals huishoudelijke hulp of praktijken voor fysiotherapie, huisarts enz., worden verhuurd. Hiervoor zijn misschien kleine aanpassingen zoals eigen een ingang en het mogelijk maken tot afsluiten van de eenheid nodig. Echter kan de corporatie hiermee inspelen op de behoefte van vrijwillige zorg/dienstverleningsvraag door bewoners van een complex. Daarbij ontvangt de corporatie hiermee nieuwe huurinkomsten doordat het een nieuwe VHE is.

- Horeca: ruimtes die voorheen als keuken/restaurant zijn gebruikt van een complex (verzorgingstehuis) kunnen ook in een nieuwe situatie een dergelijk functie vervullen door de ruimte te verhuren aan een ondernemer. Beschikbaar stellen voor bewoners initiatieven is natuurlijk ook nog altijd een optie.

MANTELZORG WONEN

Het voorbeeld van de Curacaostraat in Groningen in Hoofdstuk 3 toont mantelzorg wonen waarbij twee losse contracten van twee losse VHE's één combinatie vormen. Zowel de mantelzorger als de zorgbehoefte heeft een eigen contract bij de corporatie, echter worden de woningen samen aangeboden. Bij het verlaten van de woning door een van beide partijen heeft de ander nog drie maanden de tijd om vervangende huisvesting te zoeken. Gezien de overheidssturing en de verwachte toename in de mantelzorg, wordt met een dergelijk mantelzorg woningsysteem ingespeeld op de behoefte in de toekomst. Dit principe kan worden gebruikt bij alle woningtypes. De woningen hoeven hierbij niet eens direct naast elkaar gelegen te zijn, maar in de zeer directe nabijheid of in hetzelfde complex.

6.3.2 SCHOONHEIDS- EN GEMAKSADVIES

Een deel van de complexen is zowel van buiten als van binnen in de woning niet aantrekkelijk (genoeg) voor nieuwe bewoners. Het aantal reacties blijft uit en woningen staan daardoor langer leeg. Het opknappen met minder ingrijpende maatregelen kan ervoor zorgen dat verhuurpotentie groter wordt. Door het vervangen van kleuren en materialen kan een complex en of woning beter verhuurd worden.

Maatregelen exterieur:

- Reinigen van de gevel door bijvoorbeeld stralen
- Voegen opnieuw invoegen
- Grauwe complexen voorzien van warme accenten, dit kan met kleur maar ook met materiaal
- Vervangen van verouderde balustrades
- Verven van onderdelen
- Te veel kleurcombinaties in het gevelbeeld voorkomen, evenals de diversiteit aan kleuren zoals deze vaak bij corporaties gebruikt is voor panelen, kozijnen en deuren.
- Aarde en natuur tinten zijn populair (In designs, 2015) en daarnaast kunnen deze een rustgevend en meer neutrale look geven dan de kleuren die corporaties vaak gebruiken of gebruikt hebben
- Vervangen van panelen

Maatregelen interieur

- Aarde en natuur tinten zijn vooral populair in het interieur van bewoners
- Zoveel mogelijk neutraal houden of maken van wanden, plafonds en badkamer
- Verouderde keuken of badkamer laten vervangen met keuze vrijheid bewoner (een keuken waarbij blad en deurtjes uit te wisselen zijn voor een andere kleur/textuur zou een keuken meer flexibel maken voor nieuwe bewoners)
- Weghalen drempels
- Plaatsen van nieuwe deuren bij veroudering
- Modern (verhoogd) toilet

Daarnaast maken voorgaande maatregelen de woningen ook aantrekkelijker voor een bredere doelgroep. Een switch van doelgroep kan hierdoor beter worden mogelijk gemaakt. Echter gekeken naar de toekomst waarbij senioren langer in hun eigen woning moeten en/of willen blijven wonen, is Opplussen (Nieuwe Stijl) een goede aanvulling van maatregelen om dit mogelijk te maken. Domotica systemen kunnen eveneens helpen het leven een stuk makkelijker te maken. Het enige nadeel is voor de corporatie dat bij het verlaten van de woning is door de aanpassingen de woning niet direct verhuurbaar of aantrekkelijk voor een ander of een andere doelgroep. De kosten om de aanpassingen terug te draaien komen voor rekening van de corporatie. Echter gezien de stimulans door de overheid, zal het Opplussen Nieuwe Stijl in de toekomst misschien nog wel vaker voorkomen. Er zou echter wel gekeken kunnen worden naar oplossingen die na het verlaten van de woning door de vorige huurder tijdelijk weggewerkt kunnen en bij een toekomstige bewoner bij behoefte eenvoudig kunnen worden teruggehaald/geplaatst. Dezelfde werkwijze zoals die bij het concept van De Leyhoeve in Tilburg.

ALGEMENE RUIMTES

Behalve het beschikbaar stellen aan bewonersinitiatieven kan er ook voor gekozen worden om van algemene ruimtes een huiskamer te maken voor het complex of verdieping. Voor beiden geldt dan ook wel dat het huiskamer gevoel er moet zijn. Belangrijk is dat er een huiselijke sfeer wordt gecreëerd waarin mensen graag vertoeven. Activiteiten of gezellig samenkomen in een kale ruimte met een bejaardenhuis sfeer zal minder mensen trekken doordat men zich er niet thuis voelt. Warmte en gezelligheid is wat senioren hierin zoeken. Voorgaand advies betreffende materialen en kleuren geldt dan ook voor deze ruimtes.

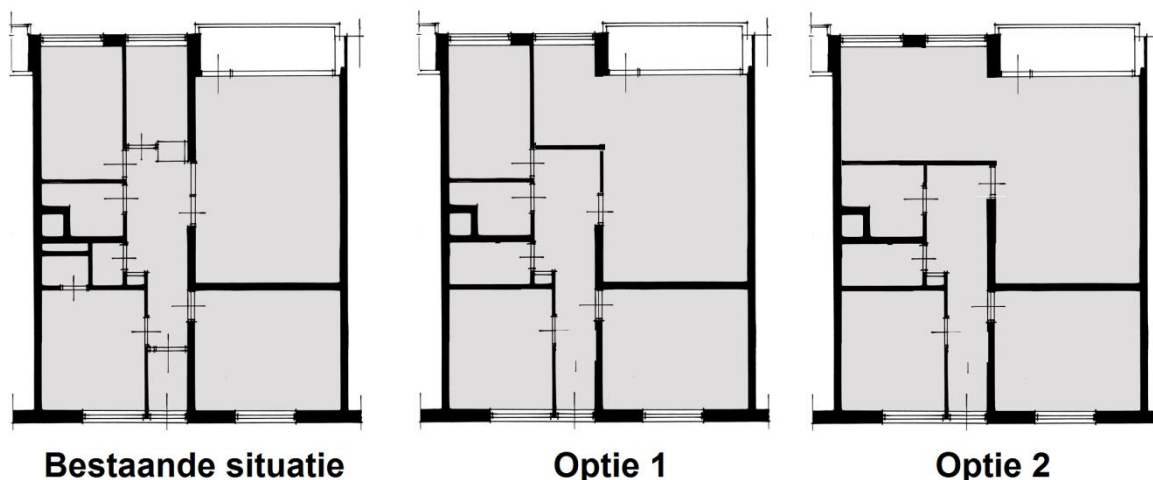
6.3.3 WOONTECHNISCH ADVIES

Bij deze adviescategorie wordt er getracht vanuit de bestaande woonsituatie met beperkte maatregelen een verandering gemaakt in de plattegrond van de woning. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van de woning te verbeteren en de woning aantrekkelijker te maken. De ingrepen vinden plaats binnen de woning scheidende wanden.

GALERIJFLATS

Woningen zijn soms verouderd in indeling. Dit betekent dat er vaak drie of vier slaapkamers zijn echter is de woonkamer in verhouding van beperkte grootte. De keuken is smal of zelfs apart van de woonkamer gelegen. Daarnaast kan het voorkomen dat er behalve de gang achter de voordeur nog een andere gang is die bereikbaar is vanaf de woonkamer. Echter bieden de ruime woningen van de galerijflats ook genoeg potentie voor de toekomst. De indeling is veelal goed aanpasbaar binnen de bestaande draagmuren. Door het creëren van een open keuken, ruime woonkamer, eventueel centrale gang in de woning en het terugbrengen van het aantal slaapkamers kan de woning weer voldoen aan de verwachtingen van de huidige tijd. Op de hierna volgende plattegronden is dan ook te zien dat de keuken bij de woonkamer is getrokken en het aantal

slaapkamers eventueel kan worden teruggebracht. Daarnaast is het vergroten van de badkamer meegenomen waarin eveneens het toilet geplaatst kan worden. Hierdoor ontstaat eveneens een ruimte voor technische installaties en het plaatsen van een wasmachine en droger.



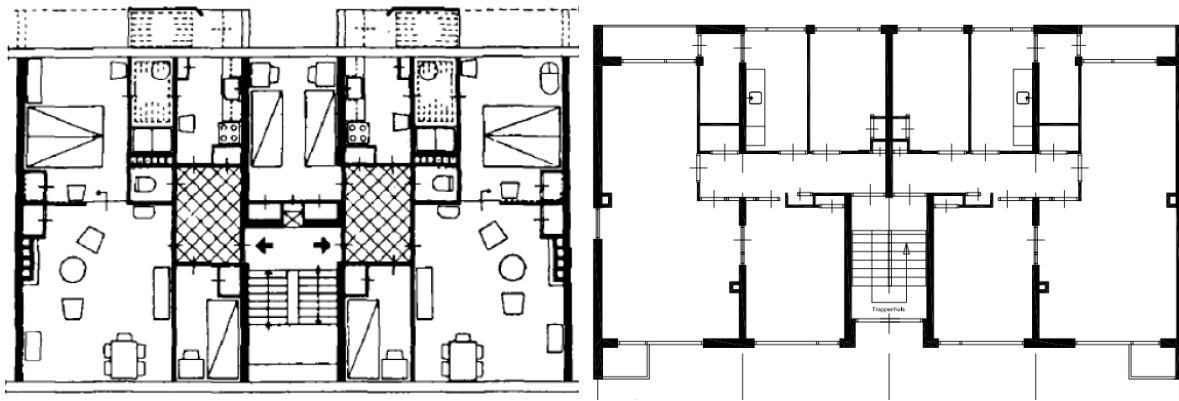
Figuur 47; Mogelijkheden plattegrond galerijflat woning

CORRIDORWONINGEN

Corridorwoningen zijn over het algemeen van een jongere datum dan de meeste eengezinswoningen, portiekflats en galerijflats. Grote woontechnische problemen zullen zich in de meeste gevallen niet voordoen. Echter kunnen er ook in deze categorie zich woontechnische problemen voordoen zoals een kleine woonkamer en aparte keuken. De maatregelen zijn hiermee vergelijkbaar met de maatregelen van de galerijflat met aanvullende maatregelen uit de vorige adviescategorieën.

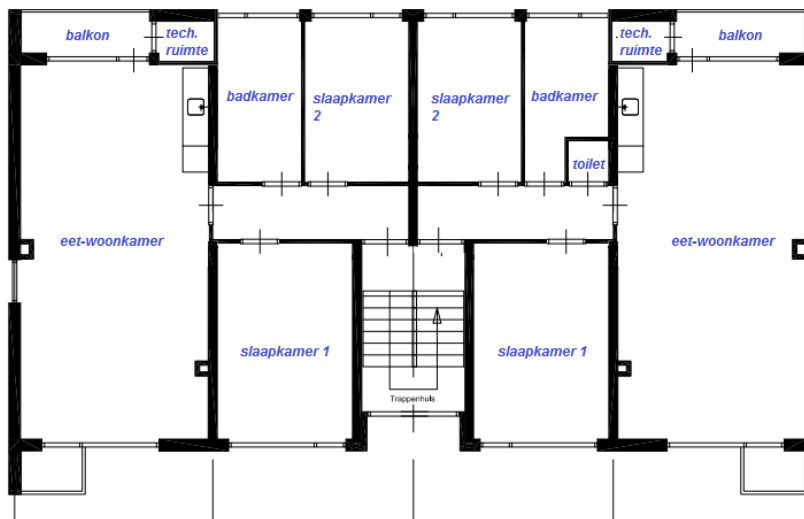
PORTIEKFLATS

De portiekwoningen zoals die in huidige portiekflats te vinden zijn, zijn verouderd in meer opzichten. Echter met name in de plattegrondindeling. Vrijwel alle portiekflats kennen een min of meer gelijke plattegrondindeling. De woningen hebben veelal 1 of 2 slaapkamers, soms waren het er zelfs 3 maar is een slaapkamer gebruikt om de woonkamer te vergroten. De badkamer is gelegen tussen de woonkamer (of soms nog slaapkamer) en de keuken (zie Figuur 48). De badkamer is krap bemeten en toegankelijk vanuit de keuken. Tegenwoordig is dit haast ondenkbaar. De keuken is een aparte ruimte die vanaf de gang te bereiken is. Een situatie die kan leiden tot afwijzing van de woning door senioren, maar ook door alle andere bewonersgroepen. Daarnaast is de keuken smal bemeten en daardoor is er weinig bewegingsruimte, iets wat tot last kan zijn voor mindere valide personen of senioren.



Figuur 48; Plattegronden portiekflats (Battum, 2002)(Avans Hogeschool)

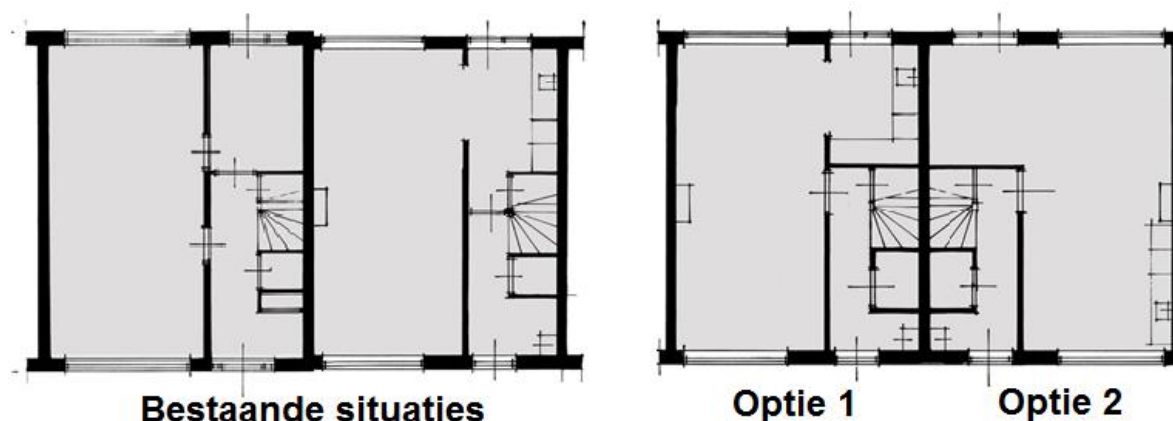
Het veranderen van de plattegrond is bij verhuurproblemen een reële ingreep. Binnen de bestaande draagmuren is er voldoende mogelijkheid tot herinrichten van de woning met behoud van slaapkamers. Op onderstaande plattegrond is als voorbeeld een van de drie plattegronden uitgewerkt naar een nieuwe mogelijke indeling. De keuken kan in veel gevallen tot badkamer worden getransformeerd en daarbij kan de keuken worden geplaatst op de plek van de badkamer om een open keuken te creëren in de woonkamer.



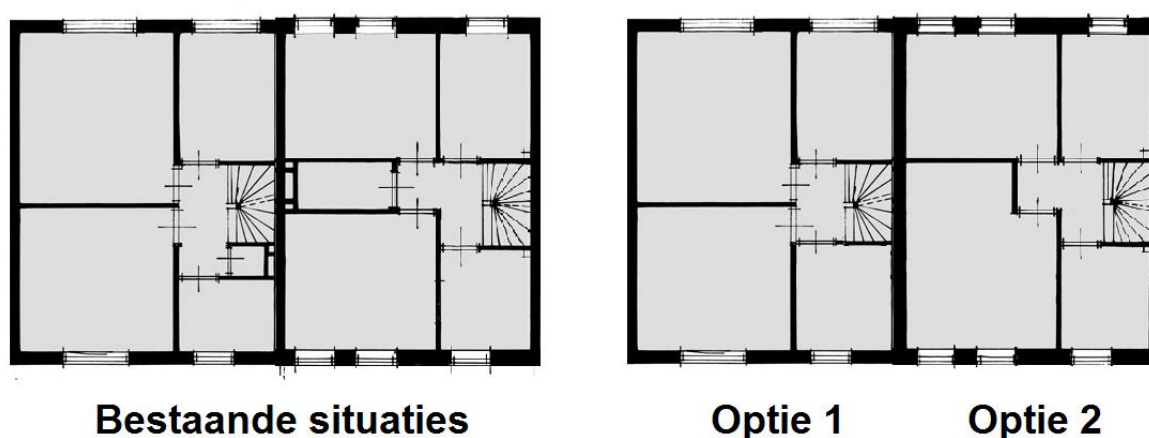
Figuur 49; Nieuwe mogelijke plattegrond

RIJTJESWONINGEN

Evenals bij de portiekflats is de keuken in veel gevallen nog gescheiden van de woonkamer. De keuken is klein waardoor ook de bewegingsruimte beperkt is voor mindervalide personen. Behalve de mogelijkheden die er zijn op het gebied van opplussen van woningen, in de paragraaf hiervoor beschreven, zijn er ook mogelijkheden de plattegrond van rijtjeswoningen te verbeteren. Deze verbeteringen dragen bij aan een beter wooncomfort voor senioren en mindervalide personen, maar zorgen ook voor een grotere verhuurbaarheidspotentie onder andere doelgroepen. In de hierna volgende afbeeldingen zijn drie voorbeelden te zien betreffende mogelijkheden die er zijn met een standaardplattegrond van een rijtjeswoning. Het wooncomfort wordt hiermee vergroot en daarnaast is er meer bewegingsruimte.



Figuur 50; Woontechnische mogelijkheden begane grond rijtjeswoning (Liebregts, 2013)



Figuur 51; Woontechnische mogelijkheden eerste verdieping rijtjeswoning

In bovenstaande plattegronden is te zien hoe op de eerste verdieping de badkamer vergroot wordt door een slaapkamer tot badkamer te transformeren. Dit zorgt voor meer bewegingsruimte en mogelijkheden tot het plaatsen van bijvoorbeeld een groter douche en een tweede toilet. Ook kan de badkamer ruimte bieden aan een wasmachine en droger. In plaats van vier slaapkamers ontstaan er zo 3 slaapkamers. Eventueel zou er zelfs voor gekozen kunnen worden tot een indeling met twee slaapkamers. Dit door het samenvoegen van twee overgebleven slaapkamers. Zo bieden de slaapkamers ook ruimte voor eventuele hulpmiddelen. Een andere optie is eventueel de badkamerruimte te behouden en deze te gebruiken als wasruimte. Door te kiezen voor een variatie aan plattegronden bij een reeks, ontstaat er een woningdifferentiatie die kan leiden tot het aantrekken van diverse groepen bewoners.

Naast een verouderde plattegrond is er sprake van een grote uniformiteit en vaak sobere uitstraling. Hiertoe kan er aanvullend gebruikt worden gemaakt van het schoonheids- en gemaksadvies. Dit kan ook zorgen voor meer differentiatie van de woningen en daarmee een aantrekkelijkere buurt. De woningen worden aantrekkelijker voor potentiële huurders.

6.3.4 BOUWTECHNISCH ADVIES

Indien het aanpassen van de woningen niet genoeg zal zijn, doordat behalve de woning op zichzelf ook het complex verouderd is en geen aantrekkelijke 'faciliteiten' biedt, is dit bouwtechnisch advies mogelijk toe te passen. Dit kan ook in combinatie met het woontechnische advies.

GALERIJFLATS

De galerijflats zijn allen goed bereikbaar met lift en vaak is de woningindeling misschien niet altijd een probleem. Soms zijn de woningen echter te groot voor senioren, waardoor ook de huurprijs vaak hoog is.

In bestaande galerijflats kunnen senioren zich alleen voelen. Deze flats bestaan vaak uit grote hoeveelheden woningen en zijn hierdoor vaak minder aantrekkelijk. Er kan voor gekozen worden om deze flats te voorzien van gezamenlijke ruimtes. Deze zouden op meerdere verdiepingen (op plaats van een woning) of op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het van belang ruimte te bieden voor het stallen en opladen van scout mobiele. Eveneens zou er gekozen kunnen worden voor een andere manier van samenkomen. Door het realiseren van een soort lunchroom/afruimte voor een commerciële partij, kan er een gecontroleerd sociale ontmoetingsruimte worden gecreëerd. Eventueel het zitgedeelte in beheer corporatie. Zo kan ook een kans worden geboden voor een startende ondernemer om op kleinschalige wijze kennis te maken met het ondernemersleven. Eveneens is het aanbieden van ruimtes voor gezondheidsdeskundigen (fysiotherapeut, thuiszorg enz.) een optie. Deze voorbeelden zijn in het geval er meerdere galerijflats bij elkaar staan een overweging waard.

CORRIDORWONINGEN

Corridorwoningen zijn goed via een inpandige route te bereiken. Veelal hebben dit soort woningen ook kleine, ongebruikte, bredere ruimtes waar ontmoeting mogelijk is. Hiervoor kan teruggegrepen worden op het schoonheids- en gemaksadvies. In gevallen waar dit niet is kan er net als bij de galerijflats worden gekozen voor het toevoegen van dit soort ruimtes waar mogelijk, of het vergroten van de huidige bestaande ruimtes. Doelgroep afhankelijke maatregelen voor senioren zoals een ruimte voor opladen van scout mobiele en het toevoegen van ruimtes voor medische diensten is ook hier van toepassing.

PORTIEKFLATS

Behalve alleen de woontechnische verandering is er meer mogelijk portiekflats aantrekkelijk te maken. Aanvullend op de woontechnische veranderingen zou ervoor kunnen worden gekozen om de balkons van de woningen te vergroten. Mensen zijn op zoek naar woningen met een eigen buitenruimte, echter is deze zeer beperkt. Het vergroten van de balkons is in veel gevallen goed mogelijk. Hiervoor zijn verschillende manieren; het aanbouwen van een aparte constructie of ankeren in de bestaande constructie. Het balkon is echter niet de enige bouwtechnische aanpassing die de woningen aantrekkelijker kan maken. Vaak kan het zijn dat de woningen te groot zijn voor senioren. Door een meer ingrijpende verbouwing is het ook mogelijk om de woningen te verkleinen en terug te brengen naar 1 slaapkamer. Hiermee kan prima voldaan worden aan de stijgende vraag naar kleinere woningen voor alleenstaande senioren, daarnaast kan de woning hierdoor beter betaalbaar blijven. De ruimte die van de ene woning wordt afgehaald zou bij de andere woning erbij kunnen worden getrokken. Zo ontstaat er een woning waarin ook gezinnen gehuisvest kunnen worden. Dit concept van bewonersdifferentiatie sluit ook weer aan bij de gewenste situatie zoals die naar voren komt uit het onderzoek. Daarnaast kan er bij het plaatsen van een galerij langs het complex kan er ook voor gekozen worden (om binnen de bestaande draagmuren) om een compleet nieuwe indeling aan woningen te maken. Hierdoor kan een gevarieerder en aantrekkelijker woningaanbod gecreëerd worden.

RIJTJESWONINGEN

Het plaatsen van een unit aan de buitendeur van de keuken met hierin een badkamer en een slaapkamer kan zonder wezenlijke verandering ervoor zorgen dat de rijtjeswoning waarin de bewoner woont weer geschikt wordt voor bewoning voor minder valide personen. Een unit zoals de aanbouw die bij de Meergeneratiewoning wordt geplaatst bijvoorbeeld.

Behalve het plaatsen van een losse slaap en douche unit kan er voor gekozen worden om van één rijtjeswoning, twee nieuwe wooneenheden te maken. De benedenwoning is hierbij geschikt voor senioren en de bovenwoning is per trap via een aparte voordeur bereikbaar. Deze bovenwoning hoeft hierdoor niet per se ongeschikt te zijn voor senioren. Uit het vooronderzoek blijkt dat senioren steeds langer gezond en valide blijven. Een trap is hierdoor zeker voor 'jongere senioren' geen obstakel. Echter kan een dergelijke woning wel voorzien in de vraag naar een kleinere woning en de mogelijkheid om bijvoorbeeld in eigen wijk te blijven wonen. Hierbij is er de keuze tot één of twee slaapkamers te creëren. Het concept van de Meergeneratiewoning zoals die bij de initiatieven is gepresenteerd is hiermee demografisch toekomstbestendig.

Mantelzorg

De vraag naar mantelzorg zal de komende jaren toenemen. Eveneens leent voorgaande aanpak zich zeer goed tot het inzetten van de voormalige rijtjeswoning tot mantelzorgwoning. Zowel de zorgontvanger als verlener hebben hiermee hun eigen woning, maar zijn toch dicht bij elkaar. Ook bij deze woningen kan voor de contract afhankelijkheid worden gekozen.

ZORGEN VOOR DE TOEKOMST?!

AlleeWonen stevent op grote verhuurrisico's af echter kan door middel van de in de adviezen genoemde maatregelen op tijd of alsnog ingespeeld worden op de aankomende situatie. De verhuurpotentie kan sterk worden verhoogd en leegstand worden voorkomen. In sommige gevallen kan dit een grotere investering vergen, maar een grote leegstandstoename kan op den duur veel meer geld gaan kosten.

6.4 ALLEEWONEN

Het hiervoor gegeven advies vormt een mogelijk te volgen strategie voor AlleeWonen. Echter is dit advies ook toepasbaar voor andere corporaties. Het advies zal voor AlleeWonen een andere aanpak zijn dan er in de afgelopen jaren is geweest. In plaats van het feit dat vastgoed een noodzaak is voor de huurder, wil de huurder zijn eigen huis en woonomgeving kiezen. Kortom, de bewoner stelt eisen. Woningen moeten aantrekkelijk zijn en het proces moet gemakkelijk blijven. Daarbij mag er niet meer in hokjes worden gedacht. Aangezien dit vooral begint bij de toewijzing zullen in de volgende paragraaf ook de consequenties voor 'Klik voor Wonen' worden geconcludeerd.

De individualisering, vergrijzing en veranderingen in de zorg drukken hun stempel op de corporatie en daarom moeten er nieuwe keuzes worden gemaakt in het bestaande vastgoed, waarbij kernwaarden als zelfstandigheid en sociale cohesie voorop staan.

Kleinschalige woonvormen

Deze woonvormen hebben door het scheiden van wonen en zorg minder steeds meer te maken met verhuurrisico's. Hierdoor zullen er nieuwe concepten moeten worden bedacht om hieraan invullen te geven, maatwerk voor specifieke doelgroepen zal hier centraal moeten staan. In de adviezen voor de vier complexen in Roosendaal, zijn verschillende mogelijkheden tot aanpak geschetst. Echter is het gezien de complexiteit van de gebouwen niet mogelijk een integraaladvies te geven. Concepten op objectniveau zullen hierbij in de toekomst dan ook de meest gangbare mogelijkheid zijn voor het vergroten van de verhuurpotentie. De mogelijkheden voor de corporatie zijn hierbij vaak op kostengebied wat beperkter, gezien na uitvoering de huur binnen de sociale huursector moet blijven. Verkopen van een object aan een ontwikkelaar is dan een optie. Een commerciële partij heeft geen maatschappelijk belang en kan hiermee met een andere kijk en portemonnee het complex transformeren.

Grootschalig zorgvastgoed

De toekomst van het grootschalige zorgvastgoed staat voor een onzekere periode. Grootschalige leegstand ligt als gevolg van veranderde woonwensen en kernwaarden, en rigoureuze veranderingen in het kabinetsbeleid, op de loer. Om de complexen toekomstbestendig te maken is een cultuuromslag vereist, dit moet zich uiten in een transitie waarbij de woonwensen en kernwaarden van de doelgroepen centraal komen te staan. Stimuleren en creëren van zelfstandigheid, het creëren van meer bewonersdifferentiatie en het afrekenen met de negatieve beeldvorming omtrent grootschalige zorgcomplexen zijn hierin van doorslaggevend belang. Bovendien zal er in de toekomst een groter beroep moeten worden gedaan op de vitalere medemens, een ontwikkeling die op één lijn ligt met de opkomst van de 'participatiesamenleving'. Wanneer AlleeWonen de in de scriptie benoemde aanbevelingen hanteert kunnen ze een voortrekkende rol nemen in de implementatie van de participatiesamenleving in de zorghuisvesting. Hier kan de rest van de sector een voorbeeld aan nemen, en zo kunnen we samen werken aan een gelukkige toekomst voor de kwetsbare doelgroepen in onze samenleving!

Seniorenwoningen

De mate van intensiteit van de ingreep voor een woning of complex hangt af van het investeringsbeleid in de woning. Bij elk advies geldt dat ook de voorgaande categorieën aan advies kunnen worden opgevolgd. Dit betekent dus bijvoorbeeld dat indien er een woontechnisch advies volgt uit het stappenplan, ook de adviezen op het gebied van huur en, schoonheid en gemak in het pakket kunnen worden meegenomen. Deze adviezen kunnen als pakket worden opgebouwd door alle voorgaande (lichtere) categorieën mee te nemen bij de aanpak van een complex. De adviezen zoals die zijn gegeven zijn ter concretisering van de corporatie. Er kan soms met een relatief goedkope aanpak al een groot resultaat bereikt worden, echter kijkend naar de ouderdom van de complexen blijkt dat deze in relatie staat met uiterlijk. Des te ouder het complex (of onderhoud ervan) des te minder is de aantrekkingskracht. Om het wonen voor senioren weer leuk en aantrekkelijk te maken is er bij veel complexen dan ook zeker een flinke stap nodig.

6.5 KLIK VOOR WONEN

Het woningbemiddelingssysteem waar AlleeWonen en nog 6 andere woningcorporaties in West-Brabant deel van uitmaken is: “Klik voor Wonen”. Alle koop- en huurwoningen, parkeer- en bedrijfsruimten van de betrokken corporaties worden op deze website ondergebracht. Voorgaande adviezen hebben hier een grote invloed op. De woning moet bij de bewoner passen. Door een zoekprofiel te creëren moet een bewoner beter gekoppeld worden een woning die voldoet aan de wensen en de eisen die hij/zij stelt aan de woning. Dat betekent ook dat indien er een aangepaste woning nodig is en een woning beschikbaar komt of is die de benodigde woningaanpassingen reeds bezit, moet worden geprobeerd de bewoner hier aan te koppelen. In plaats van alleen maatwerk aanpassingen achteraf kan dit soort maatwerkadvies vooraf kosten en tijd besparen.

De maatregelen voor Klik voor Wonen die een verbetering in het verhuursysteem kunnen brengen:

- Uitgebreid zoekprofiel: bij het inschrijven in het bemiddelingssysteem moeten toekomstige huurders aan de hand van kenmerken hun wensen, eisen en noodzakelijkheden invullen. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de leeftijd, validiteit van de bewoner, gezondheid, bestedingsruimte enz.
- Weg met categorisering: het 55+-label dat vaak aan woningen werd gekoppeld werkt afschrikkend, dus weg met labels voor doelgroepen. Door middel van een uitgebreid zoekprofiel zou een label ook niet meer nodig moeten zijn. De bewoner ziet alleen woningen die voor hem van toepassing zijn.
- Totaalprijs van woonlasten: centraal in het systeem moeten de totale woonlasten staan. Dus eerst een totaalprijs van kale huur, servicekosten en verbruikskosten (gas, water en elektra), daarna pas een specificering. Het integreren van een tool waarmee doormiddel van de hoogte van het inkomen hierbij ook de woonlasten na aftrek huurtoeslag worden weergegeven zou nog beter hierbij aansluiten.
- Duidelijk beeld van de woning: Foto's van de woning in kwestie en een actuele woningplattegrond zijn van belang om een duidelijk beeld geven en interesse te wekken bij potentiële huurders. Het versnelt het proces van de verhuur en voorkomt daardoor langere leegstand.
- Bewonersdifferentiatie: op dit gebied zou er ook in het toewijzingssysteem een aanvulling gedaan worden. Door meerdere woningen bewust wel of niet bij een bepaald zoekprofiel te laten zien, kan er een meer gedifferentieerde bewonerssamenstelling binnen het gebouw worden gecreëerd.

Kortom, een aantal maatregelen die een misschien een kleine investering en tijd verging maar een grote uitwerking en besparing kunnen opleveren op het bemiddelingsproces.

6.6 VERHUURBAARHEIDSPOTENTIE

De hoofdvraag luidde: “**Hoe houden de senioren- en zorgwoningen van AlleeWonen ook in de toekomst grote verhuurbaarheids potentie?**”

Door nu in te spelen op de omschreven ontwikkelingen op het gebied van zorg- en senioren huisvesting, kan AlleeWonen leegstand voorkomen en de verhuurbaarheidspotentie voor de toekomst vergroten. Er is hiervoor een andere manier van denken nodig bij de corporatie. Niet redeneren vanuit het feit dat wonen de noodzaak is voor de huurder, maar vanuit het feit dat het aantrekkelijk (leuk) moet zijn om ergens te wonen. Dit geldt eveneens op het gebied van zorg en wonen. Mantelzorg zal in de toekomst toenemen, waarbij de corporatie kan bijdragen aan betaalbare huurmogelijkheden voor beiden.

De tijd van zorgcomplexen is dus voorbij, althans voor de lichtere zorgindicaties. Corporaties zullen in de toekomst te maken krijgen met veel leegstaande kleine- en grote zorgcomplexen. Hiervoor moeten nieuwe concepten worden ingezet, zoals deze in deze scriptie worden aangedragen.

Daarnaast zal op het gebied van aanpassingen in de woning meer de nadruk moeten komen liggen op eigen initiatief. Echter ook vroegtijdig implementeren van te verbergen maatregelen is mogelijk. Corporaties hoeven hierdoor niet steeds de aanpassingen die door bewoners gedaan zijn te verwijderen.

Samen zorgen voor de toekomst!

BIBLIOGRAFIE

- ACV Bode. (2013, juni 4). *Update Fietsenstalling*. Opgeroepen op juni 2015, van ACV-CSC METEA: <http://daf.acv-csc-metea.be/DMP/printFLO/content/113/94/ContentWriters/ArtLst1.aspx?cid=119812&mid=120394>
- aedes. (2015). *Wie zijn de bewoners van een corporatiewoning?* Opgeroepen op maart 2015, van aedes: <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wie-zijn-de-bewoners-van-een-corporatiewoning/wie-zijn-de-bewoners-van-een-corporatiewoning.xml>
- Aedes-Actiz & Vilans. (2012, april). *U bent aan zet!* Opgeroepen op mei 2015, van Kenniscentrum Wonen-Zorg: http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/doc/levensloopgeschied/opplussen/U_bent_aan_zet!_Praktijkids_Opplussen_Nieuw_Stijl_april_2012.pdf
- Aedes-Actiz. (2009, september 30). *Landelijke bouwopgave*. Opgeroepen op april 2015, van Kenniscentrum Wonen-Zorg: http://www.kcwz.nl/dossiers/feiten_en_cijfers/landelijke_bouwopgave
- Aedes-Actiz. (2013, september 23). *Levensloopgeschiedte woningen*. Opgeroepen op april 2015, van Kenniscentrum Wonen-Zorg: <http://www.kcwz.nl/dossiers/levensloopgeschied>
- AlleeWonen. (2014). *Bedrijfsbegroting 2015*. Breda: AlleeWonen.
- AlleeWonen. (2014). *Buurtvisie Haagse Beemden Noord*. Breda: AlleeWonen.
- AlleeWonen. *Logo AlleeWonen*. Breda.
- alles over marktonderzoek. (2015). *Onderzoeksmethoden*. Opgeroepen op februari 2015, van alles over marktonderzoek: <http://www.allesovermarktonderzoek.nl/onderzoeksmethoden>
- apart instijl. (2015). *Leefruimte bij serviceflat*. Opgeroepen op juni 2015, van apart instijl: <http://www.apartinstijl.be/interieurprojecten/#prettyPhoto>
- Battum, M. v. (2002). *Enige (on)mogelijkheden van portieketagewoningen bij herstructurering van vroeg naoorlogse wijken*. Delft.
- Bijvank, D. (2015). *All-inclusive nieuw en betaalbaar woonserviceproduct in verzorgingstehuizen*. Den Haag: Platform 31.
- Bindels Tuinen. (2014). *Lounge tuin*. Opgeroepen op juni 2015, van Bindels Tuinen: http://www.google.nl/imgres?imgurl=http://www.arieblogt.nl/images/zArie_Tuinarchitectuur_modern_stadstuin_lounge_zithoek_tuinmeubel_maatwerk_amsterdamA.jpg&imgrefurl=http://www.arieblogt.nl/over-arie/&h=400&w=930&tbnid=yuzkJGHqfZkzuM:&zoom=1&dclid=JiQ2ZKY
- Bureauvijftig & Aedes-Actiz. (2015). *Woonmonitor 2015*. Bureauvijftig.
- Bureauvijftig. (2015). *Woonmonitor 2015*. Aedez-Actis.
- CBS. (2015, maart 3). *Huishoudens; grootte, positie in het huishouden, 1 januari 1995-2013*. Opgeroepen op maart 3, 2015, van Statline: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=37312&D1=a&D2=a,!1-4,!6-7&HD=150303-1734&HDR=G1&STB=T>
- Cultureel Woordenboek. (2015). *vergrijzing*. Opgeroepen op maart 2015, van Cultureel Woordenboek: <http://www.cultureelwoordenboek.nl/index.php?lem=4172>

Ettema Tuininrichting. (2013, maart 5). *Aanleg van de binnentuin in het klooster*. Opgeroepen op juni 2015, van Ettema Tuininrichting: <http://ettematuininrichting.nl/wp-content/uploads/2013/02/ettema-tuininrichting-foto39-480x194.jpg>

FAME magazine. (2014). Transformatie van verzorgingshuizen naar wonen met een plus. *Fame magazine*, 17 - 20.

Forschelen-Janssen, V. (2014, november 13). *Kansen voor huisvesting senioren door corporaties nog onvoldoende benut*. Opgeroepen op februari 2015, van USP Marketing Consultancy bv: <http://www.usp-mc.nl/nieuws/corporaties/kansen-voor-huisvesting-senioren-door-corporaties/>

Giesbers (RIVM), Verweij (RIVM), & De Beer(NIDI). (2013, maart 21). *Vergrijzing: Wat zijn de belangrijkste verwachtingen voor de toekomst?* Opgeroepen op april 2015, van Nationaal Kompas Volksgezondheid: <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/toekomst/>

GOED wonen Oisterwijk. (2014). *Sfeerimpressie*. Opgeroepen op juni 2015, van GOED wonen Oisterwijk: http://www.goedwonenoisterwijk.nl/index.php/component/igallery/foto-s-frontpage?Itemid=108#!GOED_wonen_Oisterwijk_4okt14_279_1581x1050

Huygen, A., & Meere, F. D. (2008). http://www.verwey-jonker.nl/doc/vitaliteit/De%20invloed%20en%20effecten%20van%20sociale%20samenhang_1169.pdf. Verwey-Jonker Instituut.

Iersel, S. v., & Kruij, T. (2013). *Toekomstbeelden voor de woningcorporatie*. Tilburg: Avans Hogeschool .

In dusigns. (2015, januari 28). *Aardetinten*. Opgeroepen op april 2015, van In dusigns: <http://www.indusigns.nl/tag/aardetinten/>

KAW. (2015). *Mantelzorgwoningen Curaçaostraat Groningen*. Opgeroepen op mei 2015, van KAW: <http://www.kaw.nl/project/appartementen-curacaostraat-groningen/>

KCWZ. (2011, 07 28). *Invoering NHC vanaf 2012 definitief*. Opgeroepen op 02 12, 2015, van www.kcwz.nl: http://www.kcwz.nl/dossiers/regelgeving_zorg_en_welzijn/invoering_nhc_vanaf_2012_definitief

KCWZ. (2014, 06 16). *Onderzoek naar sluiting verzorgingstehuizen*. Opgeroepen op 02 15, 2015, van www.kcwz.nl: <http://www.kcwz.nl/extramuralisering/onderzoek-naar-sluiting-verzorgingshuizen>

kennisbank.platform31. (2008, december 12). Opgeroepen op 4 25, 2015, van kennisbank.platform31.nl: <http://kennisbank.platform31.nl/pages/26470/Vraag-en-antwoord/Wat-houdt-levensloop-bestendig-wonen-in.html>

Lalkens, J. (2014). *Tuin voor een moestuinier*. Opgeroepen op juni 2015, van Marilies Jacobs tuinontwerpen en beplantingsadviezen: <http://www.mariliestuinontwerp.nl/projecten/tuin-voor-een-moestuinier>

Liebrechts, M. (2013, maart 13). *rijtjeswoningen, het verborgen potentieel aan differentiatie (1)*. Opgeroepen op juni 2015, van kennisbank Bestaande Woning Bouw: <http://www.bestaandewoningbouw.nl/rijtjeswoningen-het-verborgen-potentieel-aan-differentiatie-1/>

Lierop, A. v. (2014). Huisvesting van ouderen begint nooit bij het gebouw. *FAME magazine: Transformatie van verzorgingshuizen naar Wonen met een plus!*, 4 - 8.

MERAM meubelen. (2015). *sampa woon/eetkamer programma*. Opgeroepen op juni 2015, van MERAM meubelen: <http://www.merammeubelen.nl/winkel/sampa-wooneetkamer-programma/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. (2014). *Trends en ontwikkelingen voor de gemeenten van de toekomst*. Utrecht: bebricht.

NZA. (2012). *Scheiden van wonen en zorg in de AWBZ*. Nederlandse zorg autoriteit.

Pijlman, R. (2014). *SMART doelen stellen*. Opgeroepen op februari 2015, van Carrière tijger: <http://www.carrieretijger.nl/functioneren/management/leidinggeven/doelen-stellen/smart>

Platform 31. (2015). *Transformatie van serviceflats*. Den Haag: Platform 31.

Poos, M. (2014, maart 17). *Neemt de levensverwachting toe of af?* Opgeroepen op maart 2015, van Nationaal Kompas Volksgezondheid: <http://www.nationaalkompas.nl/gezondheid-en-ziekte/sterfte-levensverwachting-en-daly-s/levensverwachting/trend/>

RIGO. (2014). *Randvoorwaarden voor extramuraal wonen bij ZZP's 1 t/m 4*. RIGO.

RIGO. (2014). *Wonen en zorg in Breda*. Amsterdam: RIGO research en advies.

RIGO. (2014). *Wonen en zorg in Roosendaal*. Amsterdam: Rigo research & advies.

Rijksoverheid . (2015). *Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015*. Opgeroepen op maart 2015, van Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/wmo-2015>

Rijksoverheid. (2015). *Verhuurderheffing*. Opgeroepen op juni 2015, van Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>

RIVM. (2012). *Over eenzaam*. Opgeroepen op 2015, van www.eenzaamheid.nl: <http://www.eenzaam.nl/sites/eenzaam/files/eenzaamheid-infografic-cijfers-feiten.jpg>

Stevens, S. (2014). *Praktische handleiding Scheiden Wonen en Zorg*. Amersfoort: BMC advies.

Stichting Knarrenhof. (2013). *Moderne hofjes, wat*. Opgeroepen op 05 20, 2015, van [knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl): <http://www.knarrenhof.nl/wat.php>

thuishuis.org. (2014). *www.thuishuis.org*. Opgehaald van www.thuishuis.org: <http://www.thuishuis.org/>

TNS Nipo. (2013). *Eenzaamheid en vrijwilligerswerk*. Coalitie erbij.

TNS NIPO. (2013). *Eenzaamheid en vrijwilligerswerk*. Coalitie erbij.

Van de Vlucht, M., & van Iersel, J. (2011). *De woningmarkt in Roosendaal*. Roosendaal: RIGO.

Vissers & Roelands architecten & ingenieurs. (2015). *de meergeneratiewoning*. Eindhoven.

Wessels, P., & De Blauw, R. (2013). *Zorgvastgoed is lucratief segment*. *Propertynl magazine* , 26-27.

BIJLAGES

BIJLAGE 1: DEELVRAGEN

Sociaal-demografisch

- Wat zijn de kerncijfers van de 50-plussers in Nederland met betrekking tot algemene gegevens als leeftijd, geslacht, huwelijke staat, opleidingsniveau, inkomen etc.?
- Welke (demografische) ontwikkelingen zijn er te verwachten voor senioren in de toekomst?
- Hoe ontwikkelt de groep senioren zich in de toekomst?
- Hoe ontwikkelen de huishoudens van de senioren zich in de toekomst?

Markttechnisch

- Welke woonvormen en initiatieven spelen er op dit moment op de markt van senioren- en zorg huisvesting? En wat houden deze in?
- Hoe staan senioren tegenover deze woonvormen? Zijn ze er bekend mee? Overwegen ze om ooit in een dergelijke woonvorm te gaan wonen?
- Hoe wonen 50-plussers tegenwoordig en hoe kijken ze hier zelf tegenaan?
- Welke woonlasten hebben senioren gemiddeld?
- In hoeverre is de zorgvraag van senioren een bepalende factor in hun huisvestingssituatie?
- Hoe zit het met de verhuisgeneigdheid van 50-plussers? Waarom? Wat?
- Hoe zoeken senioren naar een nieuwe woning?
- Hoe gaan andere partijen om met de gevolgen van de veranderingen in de zorg- en ouderhuisvesting? Andere corporaties? Andere zorgorganisaties? Belangenvertegenwoordigers?

Politiek-juridisch

- Met welke politiek juridische veranderingen heeft de sector van de zorg- en seniorenhuisvesting te maken?
- Wat houden de veelgebruikte begrippen als 'Extramuralisering van de zorg', 'Scheiden van wonen en zorg' en 'Hervorming langdurige zorg' precies in?
- Wat zijn de landelijke gevolgen van deze veranderingen in de regelgeving voor de senioren- en zorghuisvesting? Wat betekent dit voor woningcorporaties en zorgorganisaties?
- Welke regionale gevolgen heeft de gewijzigde regelgeving in Breda en Roosendaal?
- Hoe ontwikkelt de intra- en extramurale vraagontwikkeling zich in deze regio's?
- Welke gevolgen brengen de veranderingen in het kabinetsbeleid met zich mee voor het bezit van AlleeWonen op objectniveau? Opgesplitst voor de kleinschalige woonvormen, de verzorg- en verpleegtehuizen, en het overige seniorenvastgoed?

Inventarisatie bezit AlleeWonen

- Hoe is het bezit van AlleeWonen opgebouwd en welk deel hiervan is specifiek geschikt voor senioren en zorgbehoevende?
- Wat zijn de algemene kenmerken van het voor senioren geschikte vastgoed van AlleeWonen? Woningtype, bouwjaar, etc.
- Welke kleinschalige woonvormen van AlleeWonen worden in de directe toekomst geconfronteerd met de grootste verhuurrisico's?
- Wat zijn de belangrijkste kenmerken en eigenschappen van deze risico objecten? Uitwerken op bouw- en woontechnisch en financieel vlak.
- Wat zijn de belangrijkste kenmerken en eigenschappen van de grotere complexen waar intra- of extramurale ouderenzorg wordt geleverd, en die in het bezit zijn van AlleeWonen? En in het bijzonder voor de casus woonzorgservicegebied Heksenwiel?

Advies

- Welke algemene adviezen en aanbevelingen zijn er te geven om de verhuurbaarheid van het voor senioren geschikte vastgoed van AlleeWonen te optimaliseren?
- Welke exploitatiestrategie kan voor de gekozen risico objecten (kleinschalige woonvormen) gehanteerd worden om (eventuele) leegstand te voorkomen of op te lossen?
- Welke rol kunnen vernieuwende woonconcepten en woonvormen hierin spelen?
- Welke adviezen en aanbevelingen kunnen er gegeven worden om de verhuurbaarheid van de grotere complexen voor intra- en extramurale ouderenzorg te optimaliseren? Specifiek toegepast op woonzorgservicegebied Heksenwiel.

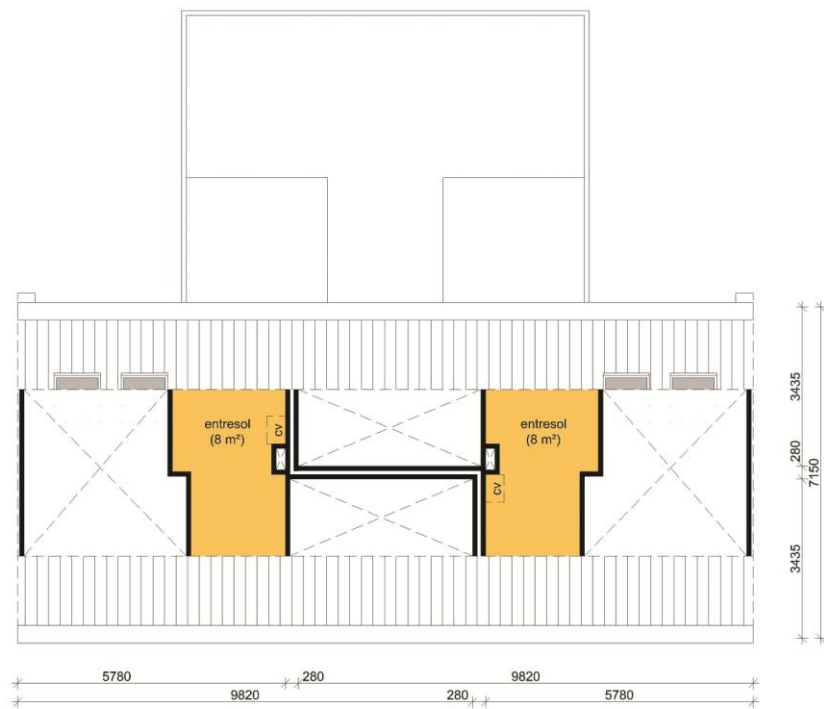
BIJLAGE 2: PLATTEGRONDEN MEERGENERATIEWONING



Figuur 52; Plattegrond benedenwoningen (Visser & Roelands architecten & ingenieurs, 2015)



Figuur 53; Plattegrond bovenwoning (Visser & Roelands architecten & ingenieurs, 2015)



Figuur 54; Plattegrond tweede verdieping/entresol (Visser & Roelands architecten & ingenieurs, 2015)

BIJLAGE 3: RISICO ANALYSE KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

Roosendaal

Criteria	Huidige situatie	Score
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Abbeyfield, Groenhuysen, Woningen met ontmoetingsruimte, ?	
Looptijd huurcontract	HO loopt tot aug 2018, daarna voor onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie tot opzegging huur of niet verlengen HO	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Zonder grote investering geschikt voor kwetsbare doelgroepen ; GGZ, SDW, jongeren Juzt, vrouwenopvang, 2e groep 4@LL,NK-MO dak- en thuislozen, chronisch verslaafde	2
Totaal score	NVT	7
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Wouw/Greeflaan/Bergtestraat, S&L Zorg, VG groepswonen met dagbesteding, ?	
Looptijd huurcontract	HO loopt tot aug 2022, daarna voor onbepaalde tijd	0
Verhuurpotentie huidige bestemming	Gedurende looptijd HO geen risico, risico ontstaat wanneer S&L Zorg HO wil afkopen en na 2022 ivm wegvallen lage ZZP's	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geschikt voor kamerverhuur tbv jongeren, evt uitbreiding 4@II of locatie thomashuis. SDW en amarant hebben geen interesse. Locatie in dorp bemoeilijkt herbestemming	5
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Theresiastraat, S&L zorg, VG groepswoning met dagbesteding, ?	
Looptijd huurcontract	HO loopt tot Aug 2023, daarna voor onbepaalde tijd	0
Verhuurpotentie huidige bestemming	Gedurende looptijd HO geen risico, risico ontstaat wanneer S&L Zorg HO wil afkopen en na 2023 ivm wegvallen lage ZZP's	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Combinatie abbeyfield bemoeilijkt herbestemming. Bij vrijkomen S&L alleen herbestemming mogelijk voor jongeren, uitbreiding 4@II, opvang ex-gedetineerde. Bij vrijkomen Abbeyfield gebouw geschikt voor woonvorm dementerende, chronische verslaafden, leefstijl woongroepen, tienermoeders, MOElanders, uitbreiding maatschappelijke opvang	5
Totaal score		
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Potgieterlaan, S&L Zorg, VG groepswoning, ?	
Looptijd huurcontract	HO tot jan 2023, daarna voor onbepaalde tijd	0
Verhuurpotentie huidige bestemming	Gedurende looptijd HO geen risico, risico ontstaat bij afkopen HO en na 2023	0

Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Kan geschikt worden gemaakt voor groepswonen dementerende, crisisopvang, MOElanders, tienermoeders, ex-gedetineerden, uitbreiding 4@II	2
Totaal score		2
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Van ostadestraat, S&L zorg, groepswonen, 4 groepswoningen 15 plaatsen	
Looptijd huurcontract	Leegstand	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen, zonder resultaat aan verschillende organisaties aangeboden	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Hoge huurprijs obstakel voor alternatieve verhuur. Locatie is geschikt ter vervanging crisisopvang NK-MO of tijdelijke opvang kwetsbare cliënten uit dure koop- huurwoningen. Bouwtechnisch is het mogelijk locatie te verbouwen tot 4 aparte VHE's- wel investeringskosten. Verhuur MOE-landers of COA's is dan een optie.	5
Totaal score		20
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Maisberg, SDW, EMB-VG groepswoning,?	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Locatie komt op korte termijn leeg. Specifieke bouw voor doelgroep, max. clientenomvang en beperkingen AWBZ financiering maakt locatie niet verhuurbaar voor vervangende doelgroepen	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Evt. geschikt voor hostel tbv palliatieve zorg of woonvorm dementerende. Om woningen geschikt te maken voor reguliere verhuur en verbouwing naar 4 aparte wooneenheden zijn investeringskosten vereist	3
Totaal score		13
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	verspreide reguliere woningen, SDW, VG-woningen, 6	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen risico, bij opzegging HO kunnen woningen weer terug in reguliere verhuur	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Bij opzegging HO kunnen woningen weer terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Telefoonstraat, SDW, nswac, 6	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Bij onvoldoende kandidaten via SDW enig verhuurrisico vanwege specifieke doelgroep. Bij huuropzeggingen actief contact zoeken met SDW	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Beperkt ivm speciale doelgroep SDW	5
Totaal score		13

Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Kees van dongenplein en Hofbauerstraat, SDW, VG groepswoning, ?	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huidige doelgroep niet geschikt voor locatie, SDW verplaatst doelgroep naar t Zand	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	SDW zal 24-27 jongeren gaan plaatsen op locatie. Indien dit plan geen doorgang vind is er een verhuurrisico	2
Totaal score		12
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Kees van dongenplein 10 + 12, SDW, VG woningen, 2	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen direct risico	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Woningen kunnen bij opzegging HO terug in reguliere verhuur of verkoop	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oriëntatiehuis Kennedylaan 114/134/144/146/148/150, SDW, VGwoningen, 6	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huuropzegging op termijn, SDW zoekt kwalitatief betere locatie voor doelgroep	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Woningen kunnen terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	G ter borchstraat 47, SDW, kantoor begeleiding, 1?	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Risico bij opzegging HO,	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Kantoorruimte kan teruggebracht worden naar reguliere wooneenheid = investeringskosten. Evt ook geschikt voor commerciële verhuur of als ontmoetingsruimte	3
Totaal score		11
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Plataan G ter Borchstraat 53, SDW, Activiteitscentrum, 1	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen signalen tot huuropzegging	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Bij opzegging HO is herbestemming moeilijk en dreigt leegstand en kapitaalvernietiging. Uitstekend onderhoud is van belang om invloed uit te oefenen op behoud huidige bestemming	5
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Amperrestraat 11/11A, GGZ, 11= woning 11A=kantoor, 2	

Looptijd huurcontract	onbekend	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	GGZ heeft opzegging huur 11 aangegeven, 11a onbekend.	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	11 kan terug in reguliere verhuur. 11A kan worden omgebouwd tot reguliere woonruimte = investeringskosten. Kans om lokale buurtonderneming Kalsdonk te huisvesten	3
Totaal score		13
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	5 verspreide woningen, GGZ, GGZ, 5 woningen	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd,	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen aanleiding om opzegging HO te verwachten	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Gerard ter Boschstraat 35 t/m 45, GGZ, GGZ woningen, 6	
Looptijd huurcontract	Dec 2014 > onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	GGZ heeft aangegeven HO op te zeggen na looptijd	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Contact opnemen SDW voor uitbreiding locatie SDW. Bij geen interesse kunnen woningen terug in reguliere verhuur, kanttekening: huidige huurprijs kan verhuurbaarheid beïnvloeden. Woningen zijn geschikt voor kwetsbare doelgroepen als ouderen, leefstijl groepen, VG	5
Totaal score		15
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Damstraat 99 t/m 105, GGZ,GGZ woningen, 4	
Looptijd huurcontract	jan-19	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	GGZ zegt huur bij einde looptijd op ivm SWZ. Bij vroegtijdige opzegging huurdering verhalen op GGZ	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Woningen zijn vanwege kleine plattegronden minder gewenst in reguliere verhuur. Mogelijke doelgroepen zijn: studenten, jongeren (Juzt), VG, ex-gedetineerden	0
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Laan van Belgie 61/63/65/67, GGZ, GGZ woningen, 4	
Looptijd huurcontract	61 + 63 dec 2017/65 + 67 onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	GGZ zegt huur aan einde looptijd op	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Laan v belgië 57 en 59, GGZ, Kantoor spreekruimte,1	

Looptijd huurcontract	dec-17	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huurovereenkomst wordt bij einde looptijd opgezegd. Ernstig verhuurrisico, locatie is specifiek gebouwd voor doel, herbestemming moeilijk en kostbaar. Bovendien heeft locatie geen woonbestemming	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	locatie is specifiek gebouwd voor doel, herbestemming moeilijk en kostbaar. Bovendien heeft locatie geen woonbestemming	5
Totaal score		15
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Bergrand 56 en 58, GGZ, 4@ll kantoor en ontmoetingsruimte, 2	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen aanleiding om opzegging HO te verwachten	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Investering nodig om woningen terug in oude staat te brengen voor reguliere verhuur	3
Totaal score		8
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Hellemonstraat, NSWAC per 2014 Amarant, LG groepswoning,?	
Looptijd huurcontract	Maart 2016 --> HO is per 31 dec 2013 afgekocht	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	HO is afgekocht -->huidig leegstand	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Herbestemming moeilijk, Geschikt voor kleinschalige woonvorm dementerende/palliatieve zorg/ thomashuis. Ombouwen naar reguliere wooneenheden vergt investering, bovenwoningen kunnen hierin meegenomen worden. MANTELZORG WONING??	5
Totaal score		20
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Enclaveberg, NSWAC per 2014 amarant, LG woningen met ontmoetingsruimte	
Looptijd huurcontract	Feb 2017 --> onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Locatie geschikt voor leefstijl woongroepen, beschut wonen senioren. Algemene ruimte geschikt maken als ontmoetingsruimte en doorrekenen in huurprijs --> risico te hoge huurprijs	3
Totaal score		8
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Brugstraat, NK-MO, crisis opvang groepswoning,	
Looptijd huurcontract	1-6-2015 --> onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO, Bij opzegging verhuurrisico ivm hoge aanschaf- en verbouwingskosten	0

Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Locatie zeer geschikt als thomashuis, ook verkoop/verhuur aan notaris advocatenkantoor mogelijk. Evt verhuur groot COA gezin/studenten	3
Totaal score		8
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Helio Troopdijk 96, NK-MO,	
Looptijd huurcontract	onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oliemolen, Jutzt,	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geen risico, terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oliemolen, Fokus, LG woningen	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO. Bij onvoldoende kandidaten kan (tijdelijke) leegstand ontstaan. Geen afspraken gemaakt over leegstandsrisico	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Herbestemming moeilijk en niet gewenst omdat woningen speciaal zijn aangepast voor doelgroep	5
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oliemolen 116, Fokus, LG steunpunt,1	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen risico zolang fokus dienstverlening blijft handhaven. Echter staat systeem fokus onder druk ivm kwaliteitstoets inspectie volksgezondheid. Verbeterplannen zijn ingediend en worden momenteel uitgevoerd	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming		3
Totaal score		11

Breda

Criteria	Huidige situatie	Score
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Speelhuislaan 148 'Mauritsstaete', Amarant, VG, 11	
Looptijd huurcontract	14 juli 2014 > nieuwe looptijd 10 jaar	0
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen direct risico ivm lange looptijd HO. Eventueel risico bij herschikking cliënten amarant en sluiting locaties. Amarant zal HO dan moeten afkopen	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Evt geschikt voor beschermd wonen: dementie, leefstijl woongroep, PGB groepen, VG groepen	2
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Speelhuislaan 148 'Mauritsstate' 1t/m11, Amarant, VG, 11	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen direct risico ivm lange looptijd HO. Eventueel risico bij herschikking cliënten amarant en sluiting locaties. Amarant zal HO dan moeten afkopen	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Evt geschikt voor beschermd wonen: dementie, leefstijl woongroep, PGB groepen, VG groepen	2
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Zuringveld 119, Amarant, VG, 13	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen directe indicatie voor opzegging HO, bij huuropzegging van beide gebouwen ontstaat echter groot verhuurrisico ivm te grote groepsomvang op directe afstand van elkaar	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geschikt voor beschermd wonen in reguliere verhuur, evt doelgroepen: leefstijl woongroep, dementie, PGB groepen, VG groepen, Thomashuis, kwetsbare jongeren Juzt	2
Totaal score		7
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	verspreide woningen, amarant, VG, 32	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen indicatie opzegging HO's	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Zuringveld 77, St twee keer zeven zorgaanbieder prisma, VG, 14	
Looptijd huurcontract	Mei 2017, intentie tot nieuwe huurperiode	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Bij huuropzegging risico ivm 2 identieke gebouwen naast elkaar. Bij huuropzegging beide gebouwen actief zoeken naar alternatieven	3

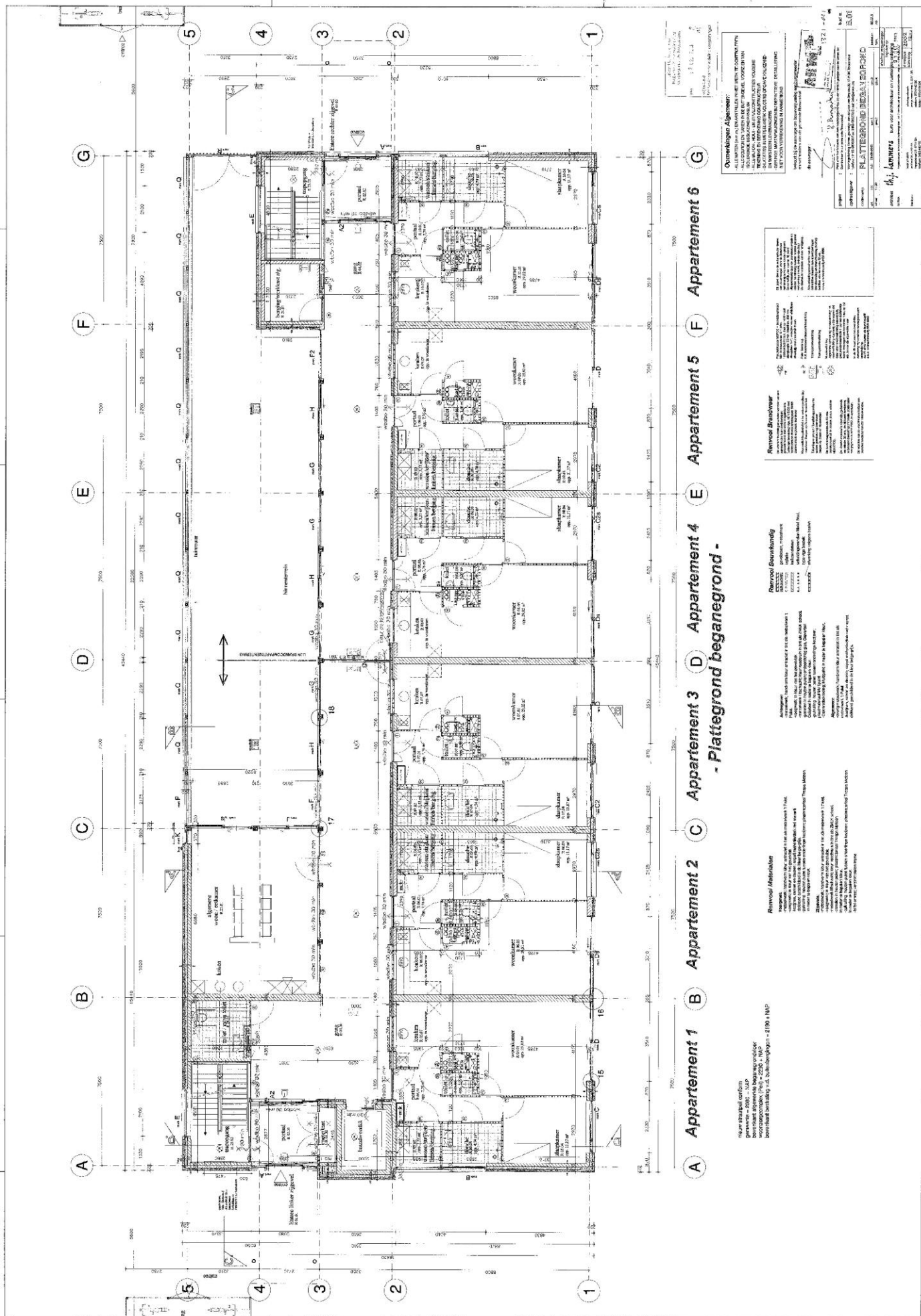
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geen lift, wel voorbereid. 24 uren zorg, eigen sanitair, SWZ doorgevoerd. Object geschikt voor beschermd wonen > leefstijl woongroep, PGB groepen, VG groepen, Thomashuis, kwetsbare jongeren	2
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Zuringveld 77 1 t/m 14, Amarant, VG, 14	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Bij huuropzegging risico ivm 2 identieke gebouwen naast elkaar. Bij huuropzegging beide gebouwen actief zoeken naar alternatieven	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geen lift, wel voorbereid. 24 uren zorg, eigen sanitair, SWZ doorgevoerd. Object geschikt voor beschermd wonen > leefstijl woongroep, PGB groepen, VG groepen, Thomashuis, kwetsbare jongeren	2
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	2 verspreide woningen, Safegroup, BW, 2	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen risico	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur, eventueel geschikt voor tienermoeders	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Aanstede 11, Juzt, Jeugd, ?	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Onderhoudsstaat slecht > Huurder eist verbouwing, is noodzakelijk	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Evt geschikt voor verkoop, of toevoegen bestaande voorraad voor groot gezin	2
Totaal score		10
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Jmeerten Verhoffstraat 19, Juzt/Zuidwester, Jeugd	
Looptijd huurcontract	Leegstand, geldt ook voor bijbehorende parkeerplaatsen 24,25,26	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Ruim 1 jaar leegstand	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Voormalig kantoorpand in woonwijk, mogelijkheid herbestemming onbekend	5
Totaal score		20
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Nieuwe prinsenkade 34 t/m 37/42/51/54/66/69/70, Pauwer NSWAC, LG, 10	
Looptijd huurcontract	Leegstand	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Leegstand	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Geschikt voor reguliere verhuur, echter huurprijs is zowel voor cliënten van zorginstellingen als reguliere woningzoekende	3

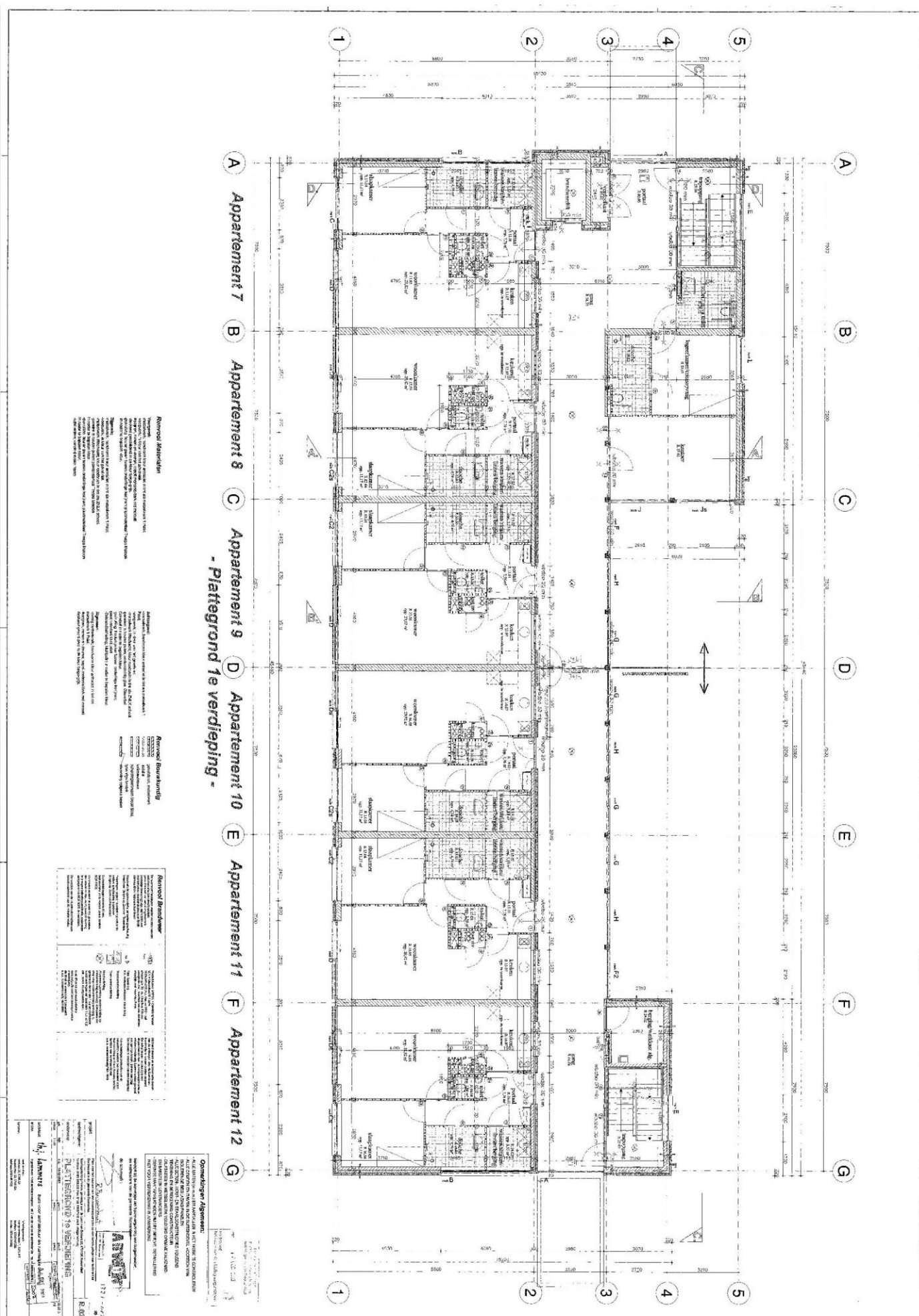
	te hoog.	
Totaal score		18
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	4 verspreide woningen, NK, MO, 4	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen risico	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oude vest 7 en 7abc , GGZ Breburg, GGZ, 15 cliënten	
Looptijd huurcontract	aug 2015, HO verlenging met periode van 1 jaar	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huuropzegging kansrijk ivm hoogte zzp's	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Vest 7 kantoorruimte commercieel verhuren. Abc verhuurrisico ivm gezamenlijke keuken. Geschikt voor groepswonen met eigen woon/slaapkamer en sanitair, gezamenlijke keuken. Geen lift. Aantal eenheden geschikt voor zelfstandigheidstraining Jutz. Ook geschikt voor studentenhuysvesting afhankelijk van huurprijs	2
Totaal score		17
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Oude vest 21, GGZ, GGZ Breburg, 16 cliënten	
Looptijd huurcontract	Dec 2012 > HO perioden van 5 jaar	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huuropzegging kansrijk ivm hoogte ZZP's,	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Vest 7 kantoorruimte commercieel verhuren. Abc verhuurrisico ivm gezamenlijke keuken. Geschikt voor groepswonen met eigen woon/slaapkamer en sanitair, gezamenlijke keuken. Geen lift. Aantal eenheden geschikt voor zelfstandigheidstraining Jutz. Ook geschikt voor studentenhuysvesting afhankelijk van huurprijs	2
Totaal score		12
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	22 verspreide woningen, GGZ, GGZ Breburg, 22	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen risico	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Terug in reguliere verhuur	0
Totaal score		5
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Burgtsedreef 2-C11, Zorgboederij VG, Vereniging de Walnoot	
Looptijd huurcontract	Onbepaalde tijd	5

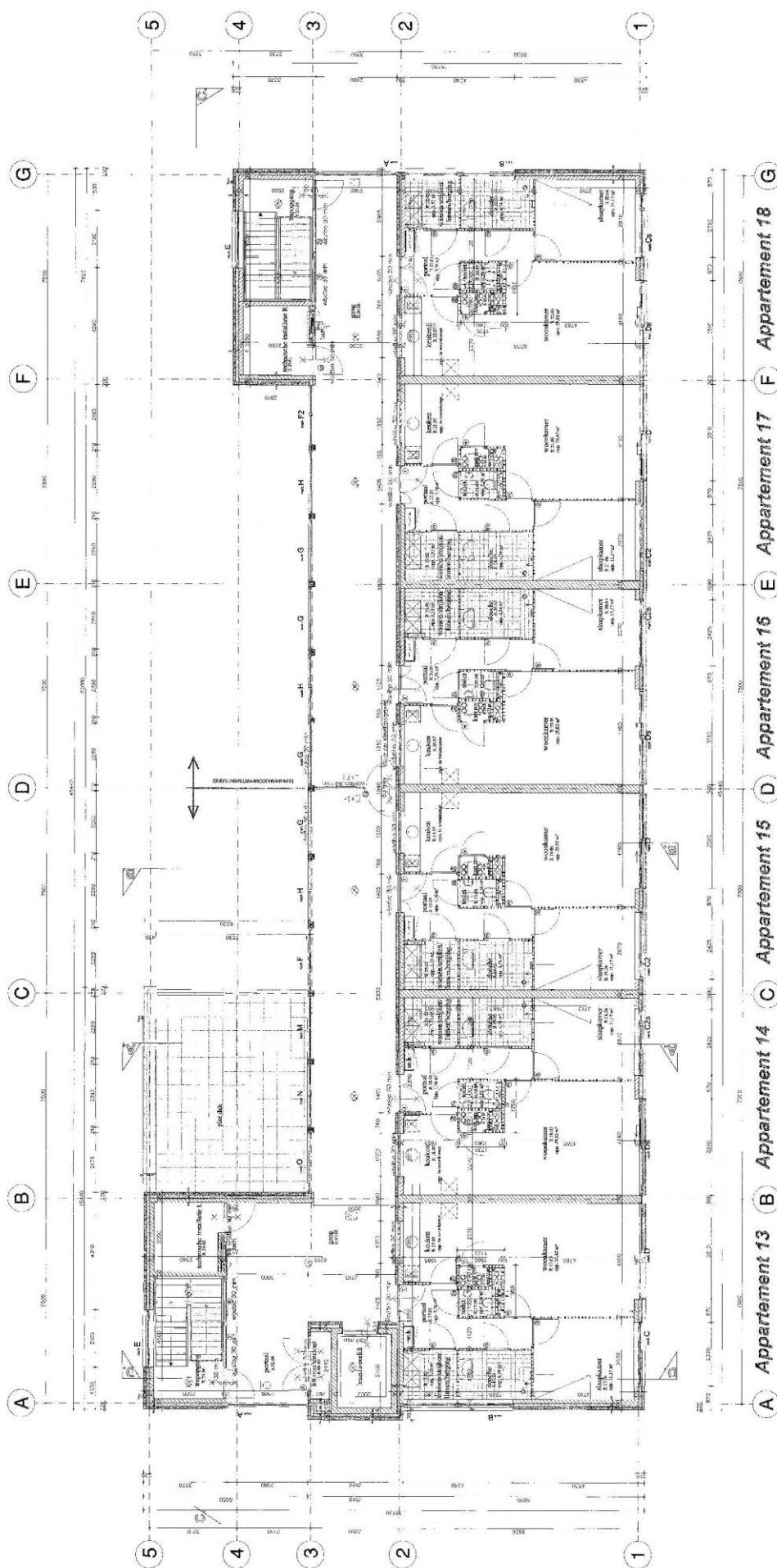
Verhuurpotentie huidige bestemming	Financiering zorgboederijen wordt overgedragen naar WMO. Per 2014 geen PGB verstrekking meer onder 10 uur pw. Kan tot financieringsproblemen leiden voor organisatie, beide partijen hebben echter de intentie om door te gaan.	0
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Zorgboederij goede invulling dagbesteding, intentie om huidige bestemming te behouden!	5
Totaal score		
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Ignatiusstraat 60-D13, LG, Fokus	
Looptijd huurcontract	april 2014 > geen afspraken	
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen afspraken, overleg noodzakelijk	
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Onbekend	
Totaal score		
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	Hooghout 130, CB, Careyn,	
Looptijd huurcontract	1-jan-17	2
Verhuurpotentie huidige bestemming	Geen afspraken na looptijd, overleg nodig	3
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Evt commercieel verhuren, Onderverhuur SP aan WIJ	2
Totaal score		7
Object beschrijving (Locatie, zorgorganisatie, doelgroep, aantal VHE's)	G.Rietveld/Baliendijk/Langendijk, SP (Steunpunt),	
Looptijd huurcontract	resp: 5 juli 2014, 1 april 2014, 1 januari 2014	10
Verhuurpotentie huidige bestemming	Huuropzegging Langendijk per 25 aug 2014 Leegstand. Voor overige locaties opzegging HO te verwachten. Wij wil aantal SP-locaties terugbrengen van 12 naar 5	5
Mogelijkheid alternatieve herbestemming	Langendijk 25 direct benutten wijkontwikkeling sociaal wijkteam. Overige locaties onbekend	5
Totaal score		

BIJLAGE 4: PLATTEGRONDEN KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

Op de volgende pagina's zijn de plattegronden van de bestaande situatie van de vier uitgekozen complexen te vinden.



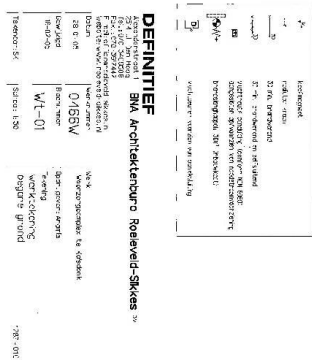




Opmerkingen Algemeen:

[illegible]

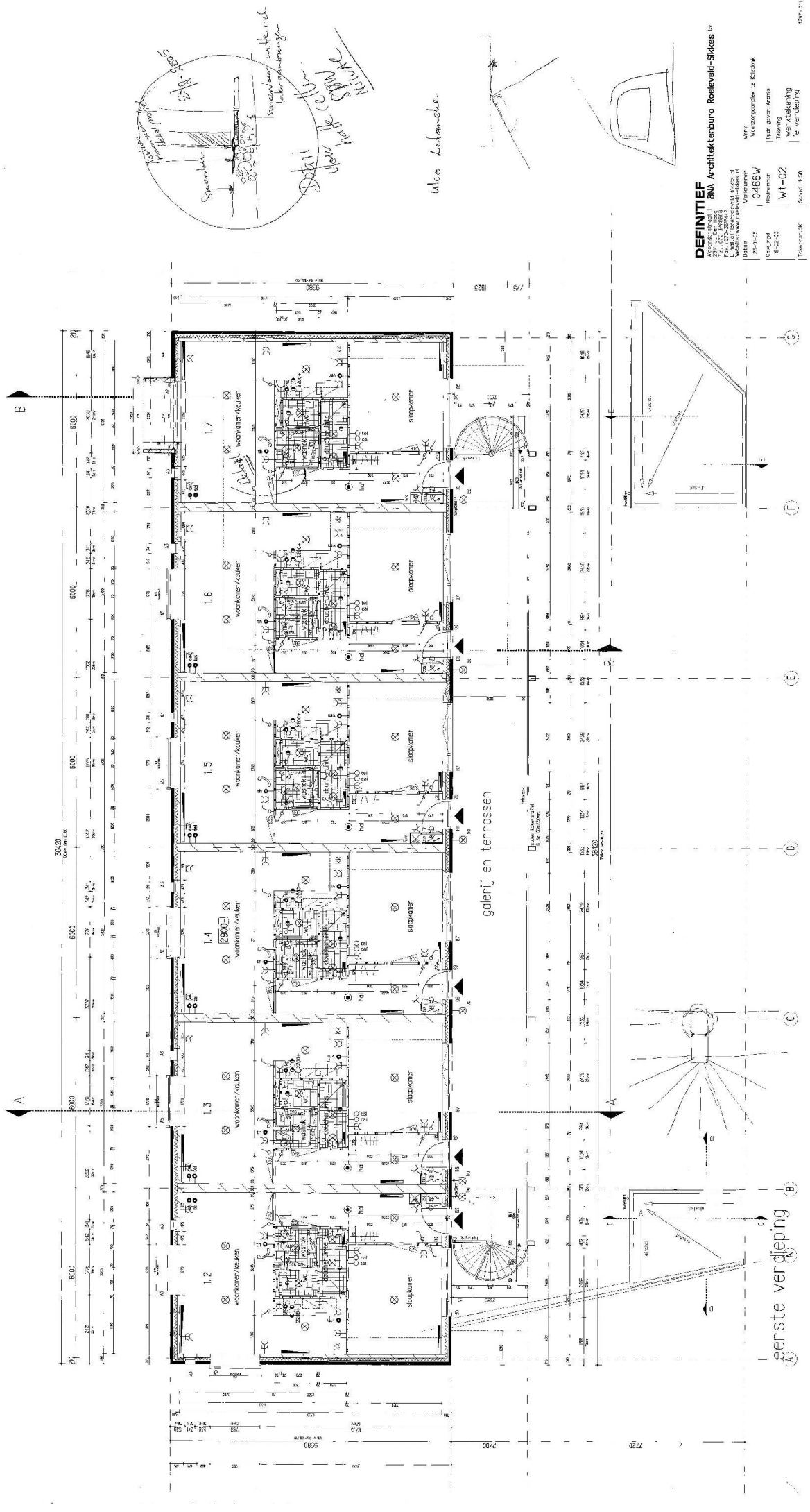
5. **Environ Monit Assess** (2006) 117:115–124. doi:10.1007/s10661-006-9180-4.
6. **Environ Monit Assess** (2006) 117:125–134. doi:10.1007/s10661-006-9181-3.
7. **Environ Monit Assess** (2006) 117:135–144. doi:10.1007/s10661-006-9182-2.
8. **Environ Monit Assess** (2006) 117:145–154. doi:10.1007/s10661-006-9183-1.
9. **Environ Monit Assess** (2006) 117:155–164. doi:10.1007/s10661-006-9184-0.
10. **Environ Monit Assess** (2006) 117:165–174. doi:10.1007/s10661-006-9185-9.
11. **Environ Monit Assess** (2006) 117:175–184. doi:10.1007/s10661-006-9186-8.
12. **Environ Monit Assess** (2006) 117:185–194. doi:10.1007/s10661-006-9187-7.
13. **Environ Monit Assess** (2006) 117:195–204. doi:10.1007/s10661-006-9188-6.
14. **Environ Monit Assess** (2006) 117:205–214. doi:10.1007/s10661-006-9189-5.
15. **Environ Monit Assess** (2006) 117:215–224. doi:10.1007/s10661-006-9190-4.
16. **Environ Monit Assess** (2006) 117:225–234. doi:10.1007/s10661-006-9191-3.
17. **Environ Monit Assess** (2006) 117:235–244. doi:10.1007/s10661-006-9192-2.
18. **Environ Monit Assess** (2006) 117:245–254. doi:10.1007/s10661-006-9193-1.
19. **Environ Monit Assess** (2006) 117:255–264. doi:10.1007/s10661-006-9194-0.
20. **Environ Monit Assess** (2006) 117:265–274. doi:10.1007/s10661-006-9195-9.
21. **Environ Monit Assess** (2006) 117:275–284. doi:10.1007/s10661-006-9196-8.
22. **Environ Monit Assess** (2006) 117:285–294. doi:10.1007/s10661-006-9197-7.
23. **Environ Monit Assess** (2006) 117:295–304. doi:10.1007/s10661-006-9198-6.
24. **Environ Monit Assess** (2006) 117:305–314. doi:10.1007/s10661-006-9199-5.
25. **Environ Monit Assess** (2006) 117:315–324. doi:10.1007/s10661-006-9200-4.
26. **Environ Monit Assess** (2006) 117:325–334. doi:10.1007/s10661-006-9201-3.
27. **Environ Monit Assess** (2006) 117:335–344. doi:10.1007/s10661-006-9202-2.
28. **Environ Monit Assess** (2006) 117:345–354. doi:10.1007/s10661-006-9203-1.
29. **Environ Monit Assess** (2006) 117:355–364. doi:10.1007/s10661-006-9204-0.
30. **Environ Monit Assess** (2006) 117:365–374. doi:10.1007/s10661-006-9205-9.
31. **Environ Monit Assess** (2006) 117:375–384. doi:10.1007/s10661-006-9206-8.
32. **Environ Monit Assess** (2006) 117:385–394. doi:10.1007/s10661-006-9207-7.
33. **Environ Monit Assess** (2006) 117:395–404. doi:10.1007/s10661-006-9208-6.
34. **Environ Monit Assess** (2006) 117:405–414. doi:10.1007/s10661-006-9209-5.
35. **Environ Monit Assess** (2006) 117:415–424. doi:10.1007/s10661-006-9210-4.
36. **Environ Monit Assess** (2006) 117:425–434. doi:10.1007/s10661-006-9211-3.
37. **Environ Monit Assess** (2006) 117:435–444. doi:10.1007/s10661-006-9212-2.
38. **Environ Monit Assess** (2006) 117:445–454. doi:10.1007/s10661-006-9213-1.
39. **Environ Monit Assess** (2006) 117:455–464. doi:10.1007/s10661-006-9214-0.
40. **Environ Monit Assess** (2006) 117:465–474. doi:10.1007/s10661-006-9215-9.
41. **Environ Monit Assess** (2006) 117:475–484. doi:10.1007/s10661-006-9216-8.
42. **Environ Monit Assess** (2006) 117:485–494. doi:10.1007/s10661-006-9217-7.
43. **Environ Monit Assess** (2006) 117:495–504. doi:10.1007/s10661-006-9218-6.
44. **Environ Monit Assess** (2006) 117:505–514. doi:10.1007/s10661-006-9219-5.
45. **Environ Monit Assess** (2006) 117:515–524. doi:10.1007/s10661-006-9220-4.
46. **Environ Monit Assess** (2006) 117:525–534. doi:10.1007/s10661-006-9221-3.
47. **Environ Monit Assess** (2006) 117:535–544. doi:10.1007/s10661-006-9222-2.
48. **Environ Monit Assess** (2006) 117:545–554. doi:10.1007/s10661-006-9223-1.
49. **Environ Monit Assess** (2006) 117:555–564. doi:10.1007/s10661-006-9224-0.
50. **Environ Monit Assess** (2006) 117:565–574. doi:10.1007/s10661-006-9225-9.
51. **Environ Monit Assess** (2006) 117:575–584. doi:10.1007/s10661-006-9226-8.
52. **Environ Monit Assess** (2006) 117:585–594. doi:10.1007/s10661-006-9227-7.
53. **Environ Monit Assess** (2006) 117:595–604. doi:10.1007/s10661-006-9228-6.
54. **Environ Monit Assess** (2006) 117:605–614. doi:10.1007/s10661-006-9229-5.
55. **Environ Monit Assess** (2006) 117:615–624. doi:10.1007/s10661-006-9230-4.
56. **Environ Monit Assess** (2006) 117:625–634. doi:10.1007/s10661-006-9231-3.
57. **Environ Monit Assess** (2006) 117:635–644. doi:10.1007/s10661-006-9232-2.
58. **Environ Monit Assess** (2006) 117:645–654. doi:10.1007/s10661-006-9233-1.
59. **Environ Monit Assess** (2006) 117:655–664. doi:10.1007/s10661-006-9234-0.
60. **Environ Monit Assess** (2006) 117:665–674. doi:10.1007/s10661-006-9235-9.
61. **Environ Monit Assess** (2006) 117:675–684. doi:10.1007/s10661-006-9236-8.
62. **Environ Monit Assess** (2006) 117:685–694. doi:10.1007/s10661-006-9237-7.
63. **Environ Monit Assess** (2006) 117:695–704. doi:10.1007/s10661-006-9238-6.
64. **Environ Monit Assess** (2006) 117:705–714. doi:10.1007/s10661-006-9239-5.
65. **Environ Monit Assess** (2006) 117:715–724. doi:10.1007/s10661-006-9240-4.
66. **Environ Monit Assess** (2006) 117:725–734. doi:10.1007/s10661-006-9241-3.
67. **Environ Monit Assess** (2006) 117:735–744. doi:10.1007/s10661-006-9242-2.
68. **Environ Monit Assess** (2006) 117:745



$238^{90}\text{U} \xrightarrow{\alpha} 234^{92}\text{Th}$
 (radiating)

b. U is dangerous
 in water applications exp.
 - energy can cause
 explosion -
 of bombs etc. used -
 useful in applications
 of bombs etc.

242 m 2



DEFINITIEF BNA Architectenburo Roozeveld-Sikkens bv
 Architect: BNA Architectenburo Roozeveld-Sikkens bv
 Project: 0485W
 Datum: 25-01-05
 Versie: 0485W
 Teken: 0485W
 Wt-02
 Schaal: 1:50

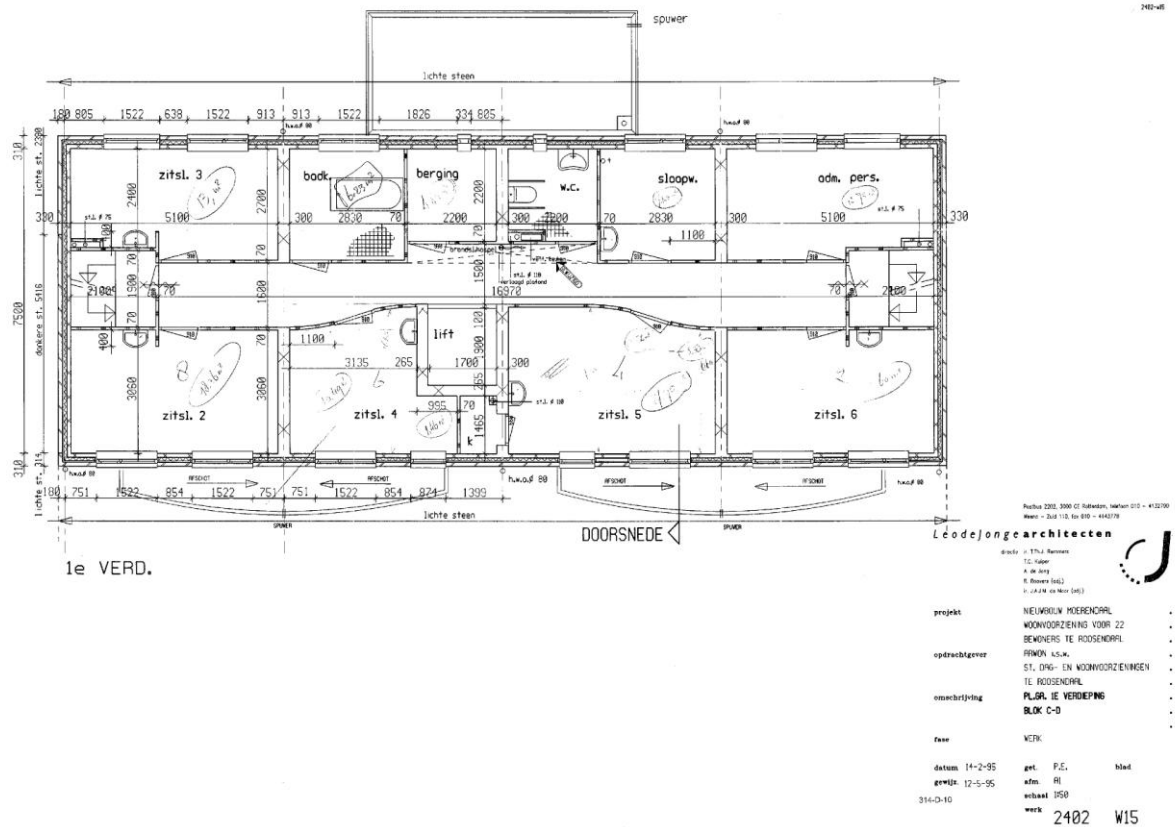
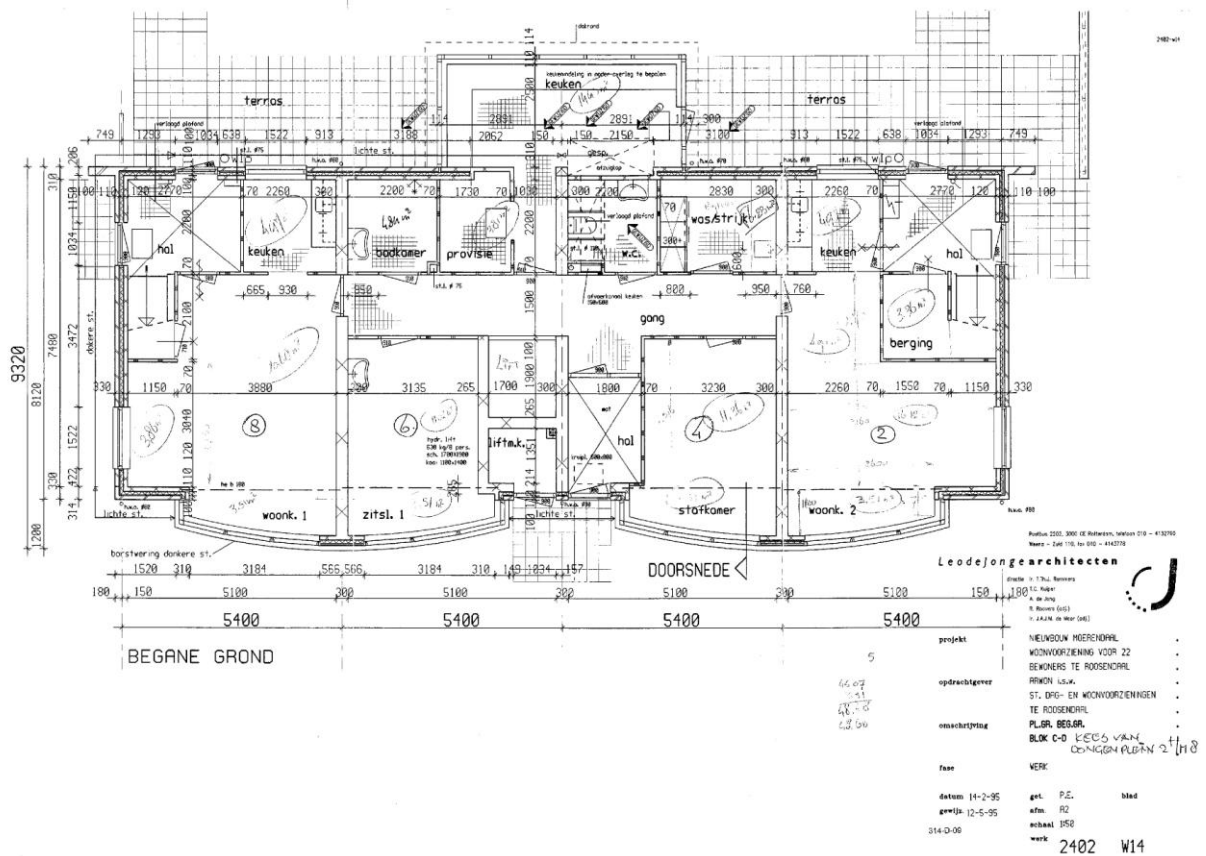


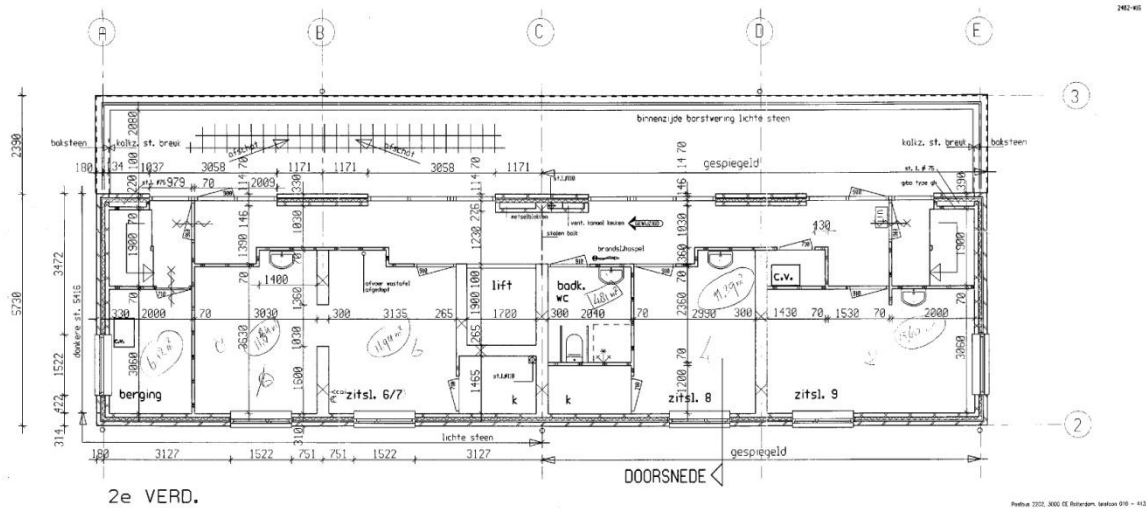


definitief

VERDIEPING

Kees van Dongenplein/Clemens F Hofbauerstraat C20314





Project 2002, 2003 DE Rotterdam, versie 010 - 4152701
 Naam - 2402 W16, 101 010 - 4152701

Leedejonge architecten

adres: v. Th. J. Remmen
 T.C. Kuper
 A. de Jong
 R. P. van der Vliet
 P. J. A. van der Vliet (ind)

project NIEUWBOUW MOERENDIJK
 VOORVOORZIENING VOOR 22
 BEWONERS TE ROOSENDAAL

opdrachtgever RAKON - U.S.W.

omschrijving ST. DRG- EN VOORVOORZIENINGEN
 TE ROOSENDAAL
 PL. 2e VERDEPING
 BLOK C-0

fase NERE

datum 14-2-95
get. P.E.
get. 12-5-95
afm. RQ
schaal 1:50
314-D-11
werk 2402 W16

BIJLAGE 5: WONINGTYPES SENIOREN VASTGOED

Hierna volgt de inventarisatie van het vastgoed voor zowel Breda als Roosendaal aan de hand van de volgende categorisering:

	(patio)Bungalows
	Corridorwoningen
	Overige woningen
	Gallerijwoningen
	Portiekflat (BG of met lift)
	Rijtjeswoningen

	Berjaarden en verzorgingstehuizen
	Kleinschalig zorgcomplex

Breda

T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10029	Oranjekwartier	Station - Breda
T10031	Liniekwartier zuid	Doornbos-Linie - Breda
T10031	Liniekwartier zuid	Doornbos-Linie - Breda
T10040	Balienhoek	Doornbos-Linie - Breda
T10040	Balienhoek	Doornbos-Linie - Breda
T10040	Balienhoek	Doornbos-Linie - Breda
T10040	Balienhoek	Doornbos-Linie - Breda
T10041	Balieweide	Doornbos-Linie - Breda
T10041	Balieweide	Doornbos-Linie - Breda
T10041	Balieweide	Doornbos-Linie - Breda
T10041	Balieweide	Doornbos-Linie - Breda
T10041	Balieweide	Doornbos-Linie - Breda
T10043	Vuchtstraat	Doornbos-Linie - Breda
T10043	Vuchtstraat	Doornbos-Linie - Breda
T10043	Vuchtstraat	Doornbos-Linie - Breda
T10044	Klaverweide	Doornbos-Linie - Breda
T10044	Klaverweide	Doornbos-Linie - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda

T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10052	Moerwijkzicht	Geeren-Zuid - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10056	De Dijk	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10058	Groenehove	Wisselaar - Breda
T10061	Water3blad Lelie blok1	Waterdonken - Breda
T10061	Water3blad Lelie blok1	Waterdonken - Breda
T10062	Water3blad woningen blok2	Waterdonken - Breda
T10062	Water3blad woningen blok2	Waterdonken - Breda
T10062	Water3blad woningen blok2	Waterdonken - Breda
T10062	Water3blad woningen blok2	Waterdonken - Breda
T10062	Water3blad woningen blok2	Waterdonken - Breda
T10090	Demer	Biesdonk - Breda
T10090	Demer	Biesdonk - Breda
T10090	Demer	Biesdonk - Breda
T10090	Demer	Biesdonk - Breda
T10091	Durme	Biesdonk - Breda
T10091	Durme	Biesdonk - Breda
T10091	Durme	Biesdonk - Breda
T10091	Durme	Biesdonk - Breda
T10092	Leie	Biesdonk - Breda
T10092	Leie	Biesdonk - Breda
T10092	Leie	Biesdonk - Breda
T10092	Leie	Biesdonk - Breda
T10093	Samber	Biesdonk - Breda
T10093	Samber	Biesdonk - Breda
T10093	Samber	Biesdonk - Breda

T10093	Samber	Biesdonk - Breda
T10094	Zenne	Biesdonk - Breda
T10094	Zenne	Biesdonk - Breda
T10094	Zenne	Biesdonk - Breda
T10094	Zenne	Biesdonk - Breda
T10100	Vijverzigt	Tuinzigt - Breda
T10100	Vijverzigt	Tuinzigt - Breda
T10100	Vijverzigt	Tuinzigt - Breda
T10102	Parkzigt	Tuinzigt - Breda
T10102	Parkzigt	Tuinzigt - Breda
T10102	Parkzigt	Tuinzigt - Breda
T10120	Westzigt	Tuinzigt - Breda
T10120	Westzigt	Tuinzigt - Breda
T10120	Westzigt	Tuinzigt - Breda
T10121	Klaproos	Tuinzigt - Breda
T10121	Klaproos	Tuinzigt - Breda
T10121	Klaproos	Tuinzigt - Breda
T10122	Boterbloem	Tuinzigt - Breda
T10122	Boterbloem	Tuinzigt - Breda
T10122	Boterbloem	Tuinzigt - Breda
T10123	Duinflat	Tuinzigt - Breda
T10123	Duinflat	Tuinzigt - Breda
T10123	Duinflat	Tuinzigt - Breda
T10124	Doornpage	Tuinzigt - Breda
T10124	Doornpage	Tuinzigt - Breda
T10124	Doornpage	Tuinzigt - Breda
T10130	Risalië	Ypelaar - Breda
T10130	Risalië	Ypelaar - Breda
T10130	Risalië	Ypelaar - Breda
T10132	Buitenlust	Ypelaar - Breda
T10132	Buitenlust	Ypelaar - Breda
T10132	Buitenlust	Ypelaar - Breda
T10134	Voorburg	Ypelaar - Breda
T10134	Voorburg	Ypelaar - Breda
T10134	Voorburg	Ypelaar - Breda
T10136	Donjon	Ypelaar - Breda
T10136	Donjon	Ypelaar - Breda
T10136	Donjon	Ypelaar - Breda
T10141	De Balk	Princenhage - Breda
T10141	De Balk	Princenhage - Breda

T10148	Martinus	Heuvel - Breda
T10148	Martinus	Heuvel - Breda
T10148	Martinus	Heuvel - Breda
T10148	Martinus	Heuvel - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
T10180	De Apenrots	Gageldonk - Breda
t10220	Wederiktuin	Gageldonk - Breda
T10222	Arenberglaan	Gageldonk - Breda
T10222	Arenberglaan	Gageldonk - Breda
T10224	Scherpenakker	Gageldonk - Breda
T10224	Scherpenakker	Gageldonk - Breda
T10224	Scherpenakker	Gageldonk - Breda
T10334	Hamplein	Kesteren - Breda
T10334	Hamplein	Kesteren - Breda
T10339	De Wijde Blik	Heksenwiel - Breda
T10339	De Wijde Blik	Heksenwiel - Breda
T10339	De Wijde Blik	Heksenwiel - Breda
T10339	De Wijde Blik	Heksenwiel - Breda
T10340	Wilderen	Heusdenhout - Breda
T10435	Langendyk	Boeimeer - Breda
T10435	Langendyk	Boeimeer - Breda
T10435	Langendyk	Boeimeer - Breda
T10435	Langendyk	Boeimeer - Breda
T10435	Langendyk	Boeimeer - Breda
T10462	Leistraat	Zandberg - Breda
T10469	Sous Venir	Zandberg - Breda
T10469	Sous Venir	Zandberg - Breda
T10472	Wisentstraat	Brabantpark - Breda
T10472	Wisentstraat	Brabantpark - Breda
T10473	Wisentstraat	Brabantpark - Breda
T10473	Wisentstraat	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda

T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10475	Bellenakker	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10479	Bisonstraat	Brabantpark - Breda
T10481	Wildzang	Heksenwiel - Breda
T10481	Wildzang	Heksenwiel - Breda
T10481	Wildzang	Heksenwiel - Breda
T10487	Zorgsteunpunt Babantpark	Brabantpark - Breda
T10488	Zorgsteunpunt Babantpark	Heusdenhout - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10500	Gerrit Rietveldplein	Geeren-Zuid - Breda
T10511	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10511	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10511	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10511	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10541	Overkroeten Zuid	Overkroeten - Breda
T10550	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10550	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10550	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10550	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10550	Heksenwiel	Heksenwiel - Breda
T10570	Hekschans	Heksenwiel - Breda
T10570	Hekschans	Heksenwiel - Breda
T10570	Hekschans	Heksenwiel - Breda
T10580	Roos	Heksenwiel - Breda
T10580	Roos	Heksenwiel - Breda
T10580	Roos	Heksenwiel - Breda
T10581	Boog	Heksenwiel - Breda
T10581	Boog	Heksenwiel - Breda
T10581	Boog	Heksenwiel - Breda
T10582	Haak	Heksenwiel - Breda

T10582	Haak	Heksenwiel - Breda
T10582	Haak	Heksenwiel - Breda
T10582	Haak	Heksenwiel - Breda
T10592	Stadsboederij Kleine Hoeve	Gageldonk - Breda
T10640	Egeldorp	Tuinzigt - Breda
T10640	Egeldorp	Tuinzigt - Breda
T10640	Egeldorp	Tuinzigt - Breda
T10640	Egeldorp	Tuinzigt - Breda
T10650	Cypresboom	Tuinzigt - Breda
T10650	Cypresboom	Tuinzigt - Breda
T10650	Cypresboom	Tuinzigt - Breda
T10650	Cypresboom	Tuinzigt - Breda
T10712	Leizicht	Brabantpark - Breda
T10712	Leizicht	Brabantpark - Breda
T10713	Mgr de Vethstraat	Brabantpark - Breda
T10713	Mgr de Vethstraat	Brabantpark - Breda
T10714	Hooghout	Brabantpark - Breda
T10714	Hooghout	Brabantpark - Breda
T10740	De Prins	Schorsmolen - Breda
T10740	De Prins	Schorsmolen - Breda
T10740	De Prins	Schorsmolen - Breda
T10741	Nieuwe Prinsenkade	Schorsmolen - Breda
T10751	Argusoog	Westerpark - Breda
T10751	Argusoog	Westerpark - Breda
T10751	Argusoog	Westerpark - Breda
T10751	Argusoog	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10760	Westerwiek	Westerpark - Breda
T10785	Meerten Verhoffstraat	Station - Breda
T10785	Meerten Verhoffstraat	Station - Breda
T10790	Boschstraat	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda
T10797	Pasbaan kloosterlaan	Valkenberg - Breda

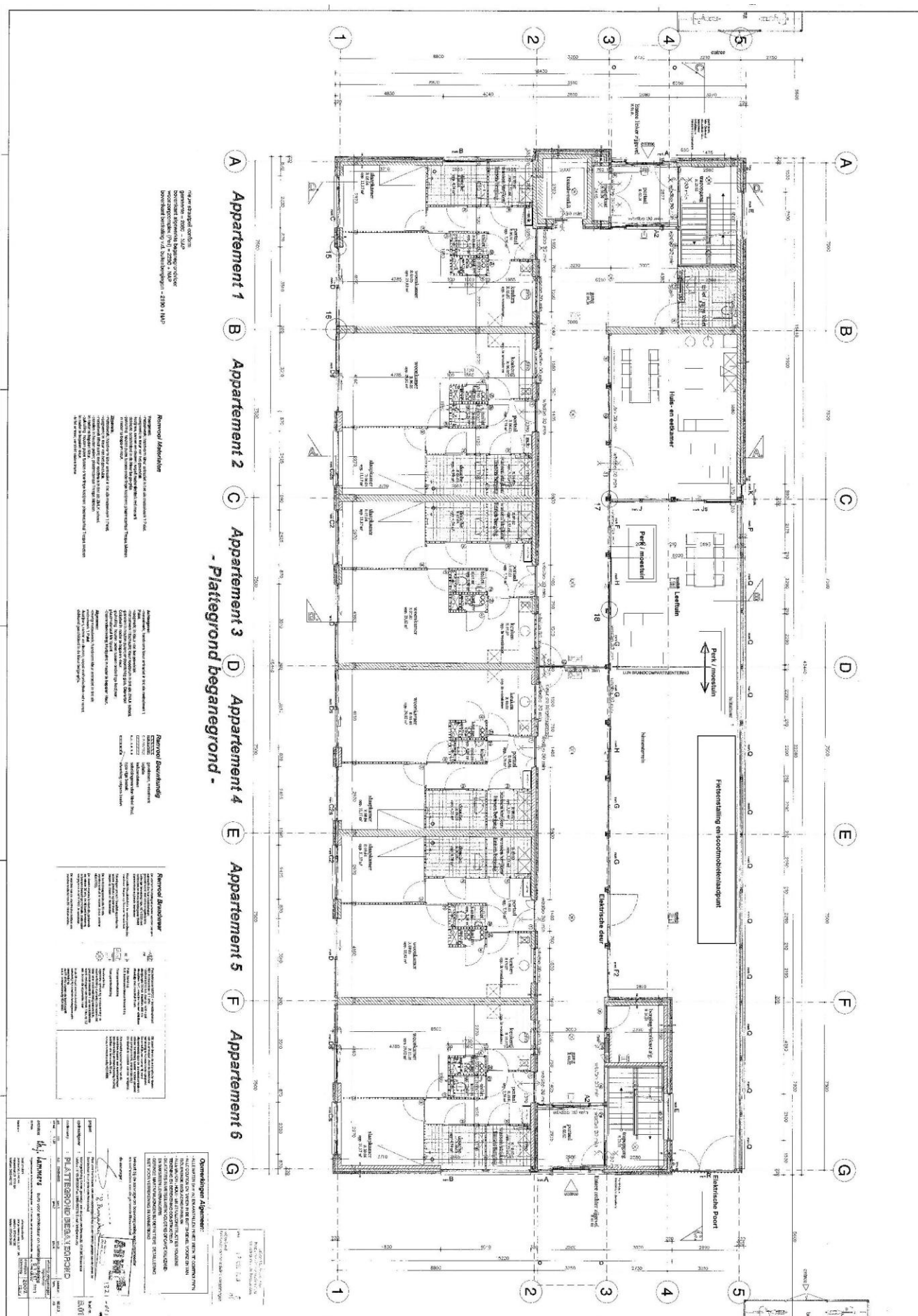
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10800	Carré	Chasse - Breda
T10840	Mauritsstaete	Belcrum - Breda
T10840	Mauritsstaete	Belcrum - Breda
T10840	Mauritsstaete	Belcrum - Breda
T10840	Mauritsstaete	Belcrum - Breda
T10840	Mauritsstaete	Belcrum - Breda
T10841	Speelhuyslaan	Belcrum - Breda
T11181	Ganzendreef	Teteringen - Breda
T11200	Gildelaar	Teteringen - Breda
T11221	Lage Stee Haenenveld	Teteringen - Breda
T11260	De Boeding	Teteringen - Breda
T11280	2x7 Zuringveld	Teteringen - Breda
T11281	2x7 Zuringveld	Teteringen - Breda

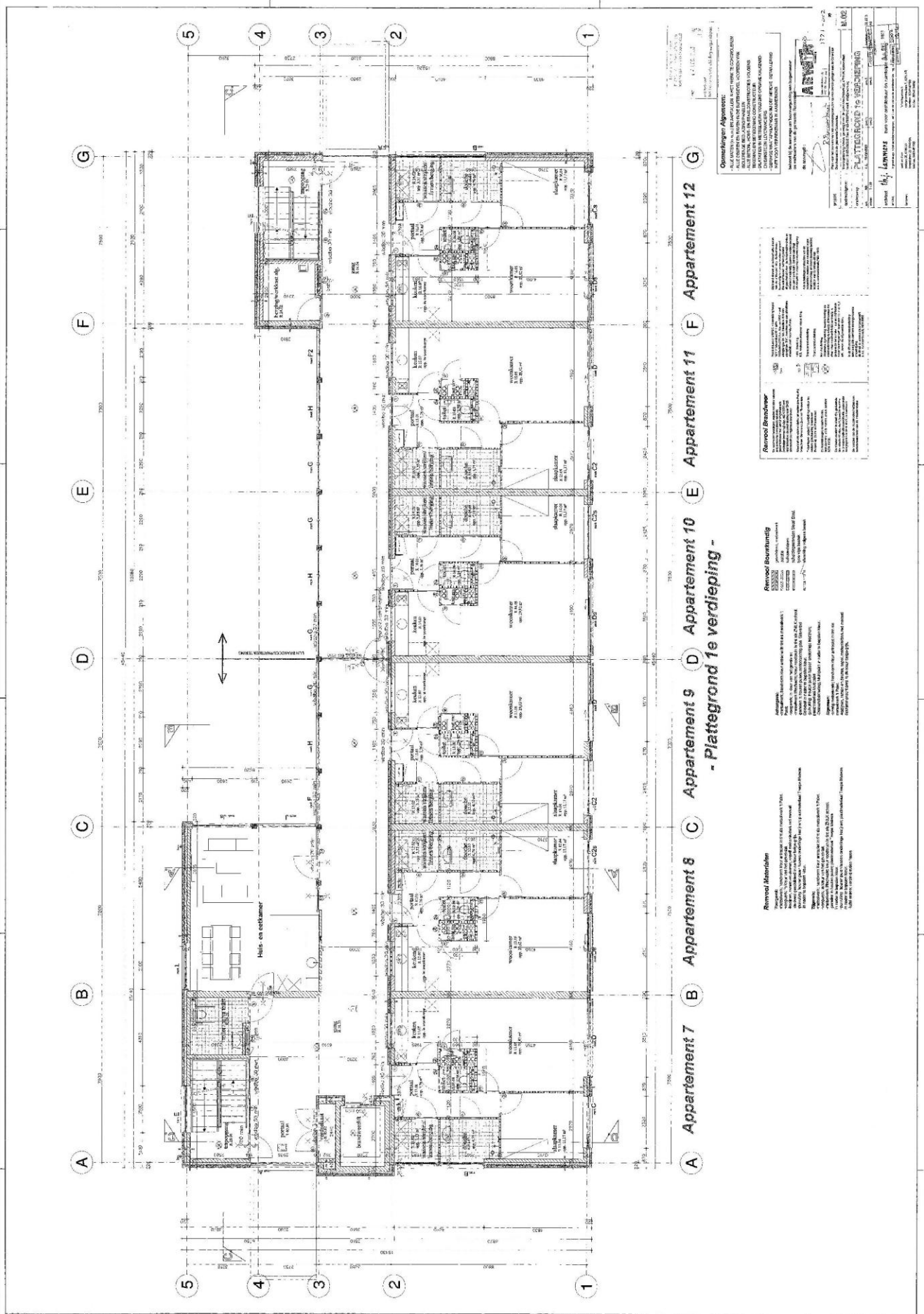
Roosendaal

C20095	Van gilselaan	St Josephbuurt
C20106	Dr. Schaepmanlaan	Fatima
C20111	Akelei/Anemoonflat	Keijenburg
C20114	Damstraat	Centrum
C20117	Alfrinkhof	Fatima
C20118	Beneluxflat	Centrum
C20126	Marktstede	Centrum
C20128	Oliemolen	Centrum
C20129	Markt	Centrum
C20130	Van Gilselaan	St Josephbuurt
C20132	Plataanhof/Burgerhoutsestraat	St Josephbuurt
C20222	Philipslaan	Kalsdonk
C20232	Teslastraat/De Zwaan	Kalsdonk
C20233	Voltastraat	Kalsdonk
C20238	Bredaseweg	Kalsdonk
C20303	David Teniersplein	Westrand
C20306	Burg Freijterslaan	Westrand
C20312	Weissenbruchstraat	Westrand
C20313	Kees van Dongenplein	Westrand
C20316	Rembrandtgalerij	Westrand

C20318	Burg Freijterslaan	Westrand
C20324	St. Lucasplein	Westrand
C20325	Patersweide	Westrand
C20326	Westpoort	Westrand
C20403	Watermolen	Kroeven
C20413	Maisberg/Weihoek	Tolberg
C20415	Ambrozijnberg	Tolberg
C20419	Amberberg/Bergrand	Kroeven
C20426	Lelie/Lobelia	Tolberg
C20427	Tolbergcentrum	Tolberg
C20428	Tolbergcentrum	Tolberg
C20429	Klimopberg	Tolberg
C20430	Kastanjeberg	Tolberg
C20432	Toren Waterland/Citroenberg	Kroeven
C20435	Waterland Champetter	Kroeven
C20485	Enclaveberg	Tolberg
C20508	Bellamyflat	Kroeven
C20509	Da Costaflat	Kroeven
C20510	Tollensflat	Kroeven
C20511	Helmersflat	Kroeven
C20512	Rondeel	Kroeven
C20515	Staringlaan	Kroeven
C20516	Busken Huet/Potgieterlaan	Kroeven
C20519	Limerick	Kroeven
C20520	Kwintijn	Kroeven
C20521	Kwatrijn	Kroeven
C20610	Abeliadonk	Langdonk
C20701	Dolomietendijk, Jadedijk	Kortendijk
C20707	H-dijken	Kortendijk
C20708	H-dijken	Kortendijk
C20710	Flintdijk, Lavadijk	Kortendijk
C20711	Robijndijk	Kortendijk
C20717	Bloemschevaert	Kortendijk
C20718	Bloemschevaert nieuwbouw	Kortendijk
C20910	Smidsakker	Nispen
C20921	Kloosterstraat	Wouw
C20924	Herelsestraat/Rozenhof	Heerle/Wouwse Plantage
C20928	Ekelhof	Heerle
C20929	Torenhof	Wouw
C20933	Rozenhof	Wouwse Plantage

Gerard ter Borchstrat





Renovatie Atrium

De atrium wordt gerenoveerd met een nieuwe vloer, muren en plafond. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter.

Renovatie Bovenwoning

De bovenwoning wordt gerenoveerd met een nieuwe vloer, muren en plafond. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter.

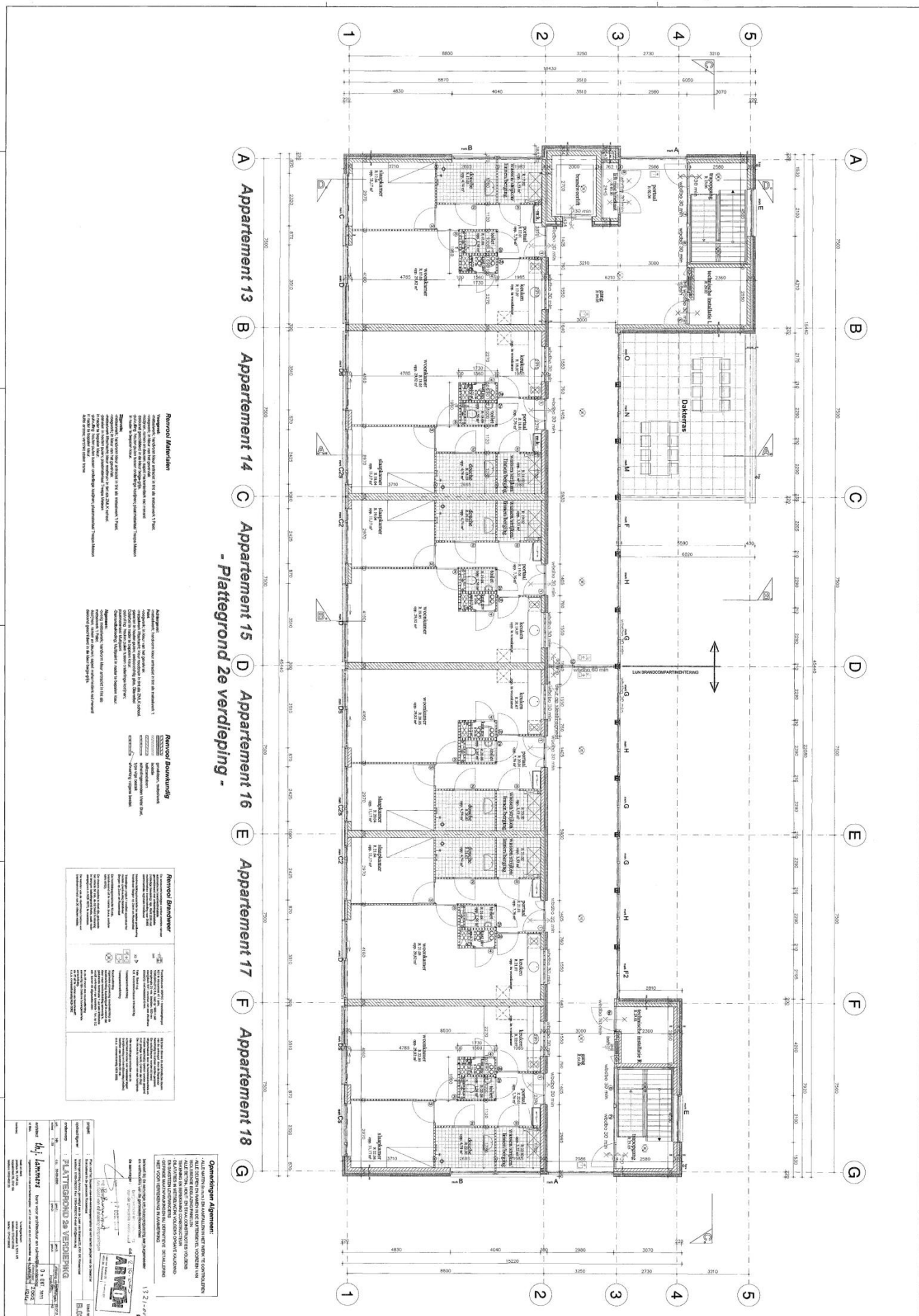
Renovatie Appartement

De appartementen worden gerenoveerd met een nieuwe vloer, muren en plafond. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter. De bestaande trap wordt behouden. De bestaande lift wordt vervangen door een nieuwe lift met een breedte van 1,20 meter.

Appartement	Oppervlakte (m²)	Opmerkingen
Appartement 7	41,12	
Appartement 8	41,12	
Appartement 9	41,12	
Appartement 10	41,12	
Appartement 11	41,12	
Appartement 12	41,12	

A Appartement 13 B Appartement 14 C Appartement 15 D Appartement 16 E Appartement 17 F Appartement 18 G

- Plattegrond 2e verdieping -



Remisevrij Bovenwoning

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

Remisevrij Bovenwoning

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

Remisevrij Bovenwoning

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

Remisevrij Bovenwoning

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

Remisevrij Bovenwoning

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

Opmerkingen afgeleverd:

De afgeleverde woning wordt overgedragen aan de koper op de wijze waarop de koper de woning heeft aangekondigd. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt. De koper aanvaardt de afgeleverde woning in de staat waarin deze zich bevindt.

PLATTEGROND 2e VERDIEPING

1:2,1:1,2

31.08.2011

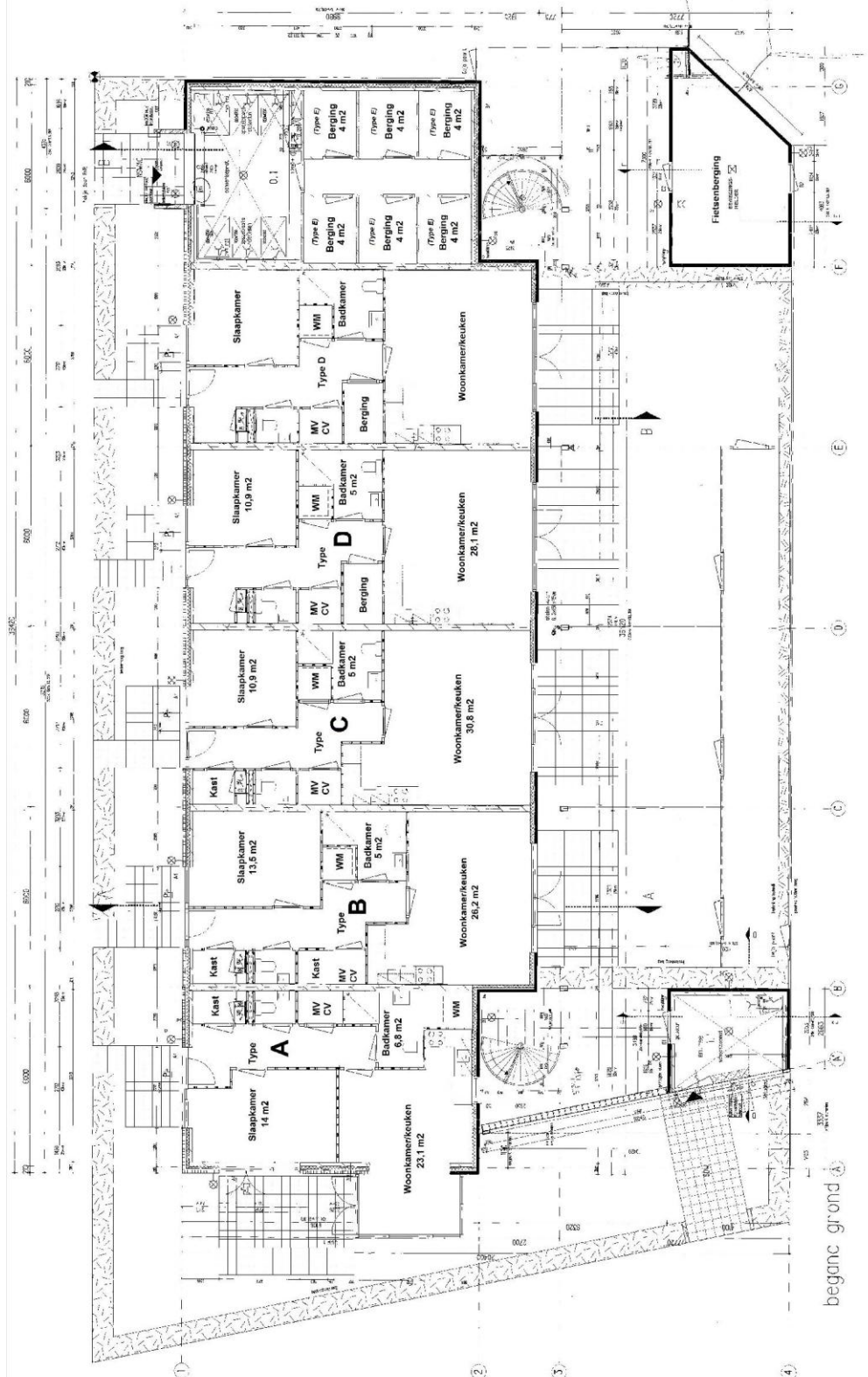
1:2,1:1,2

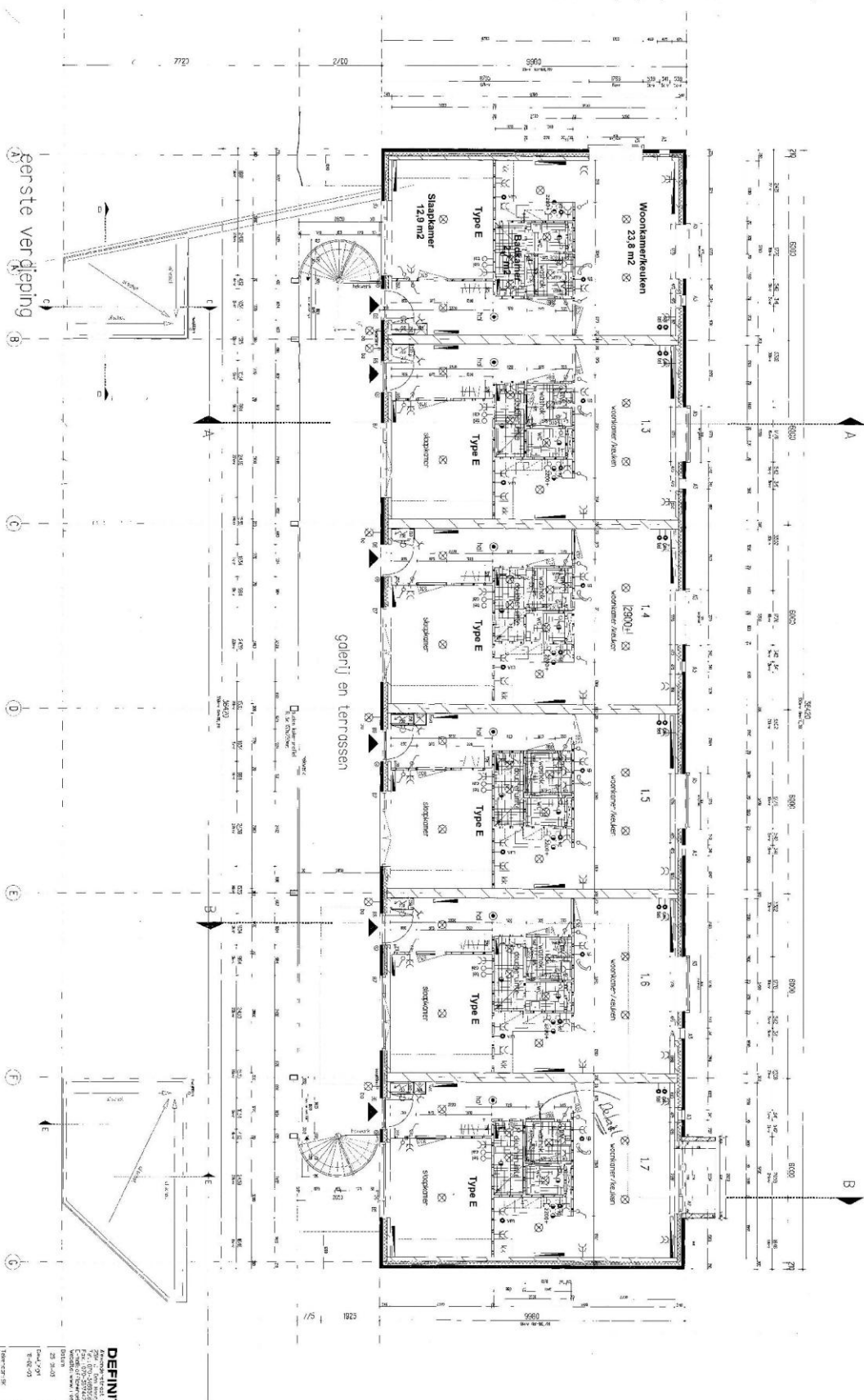
31.08.2011

1:2,1:1,2

31.08.2011

Rector
Hellemonstraat



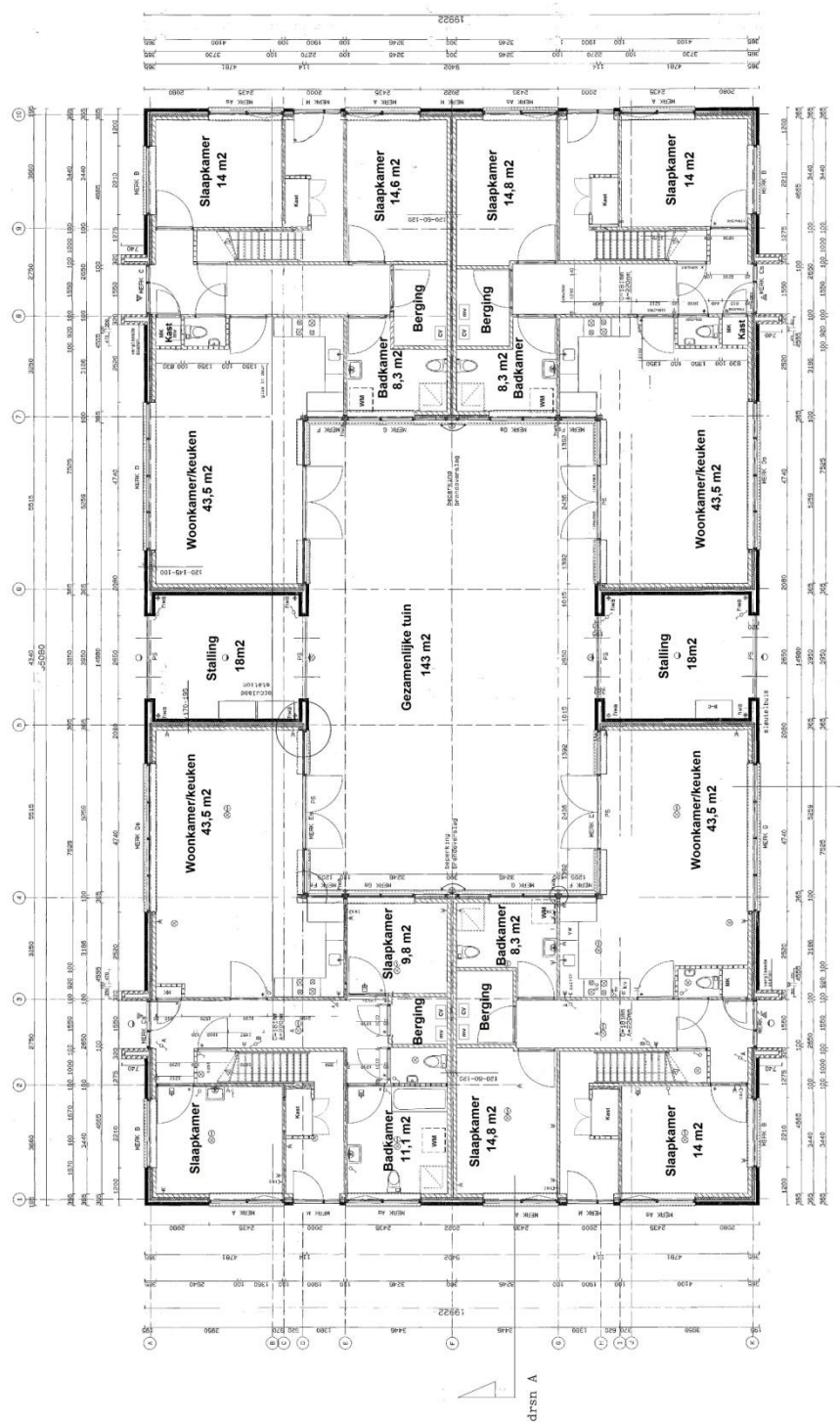


DEFINITIEF
 BNA Architectenburo Rederij-Smits bv
 Koningstraat 1
 2016 CA Rotterdam
 T +31 (0) 10 438 8822
 F +31 (0) 10 438 8823
 E info@redersj-smits.nl
 www.redersj-smits.nl

Bouwnummer: 0488W
 Datum: 25-03-03
 Schaal: 1:100

Werk:
 Vrijwilligheidsproject - 4.800 m²
 Bouwjaar: 2003
 Tekening: W-02
 Werkzaamheden: uitwerking
 Tekening: 1:100

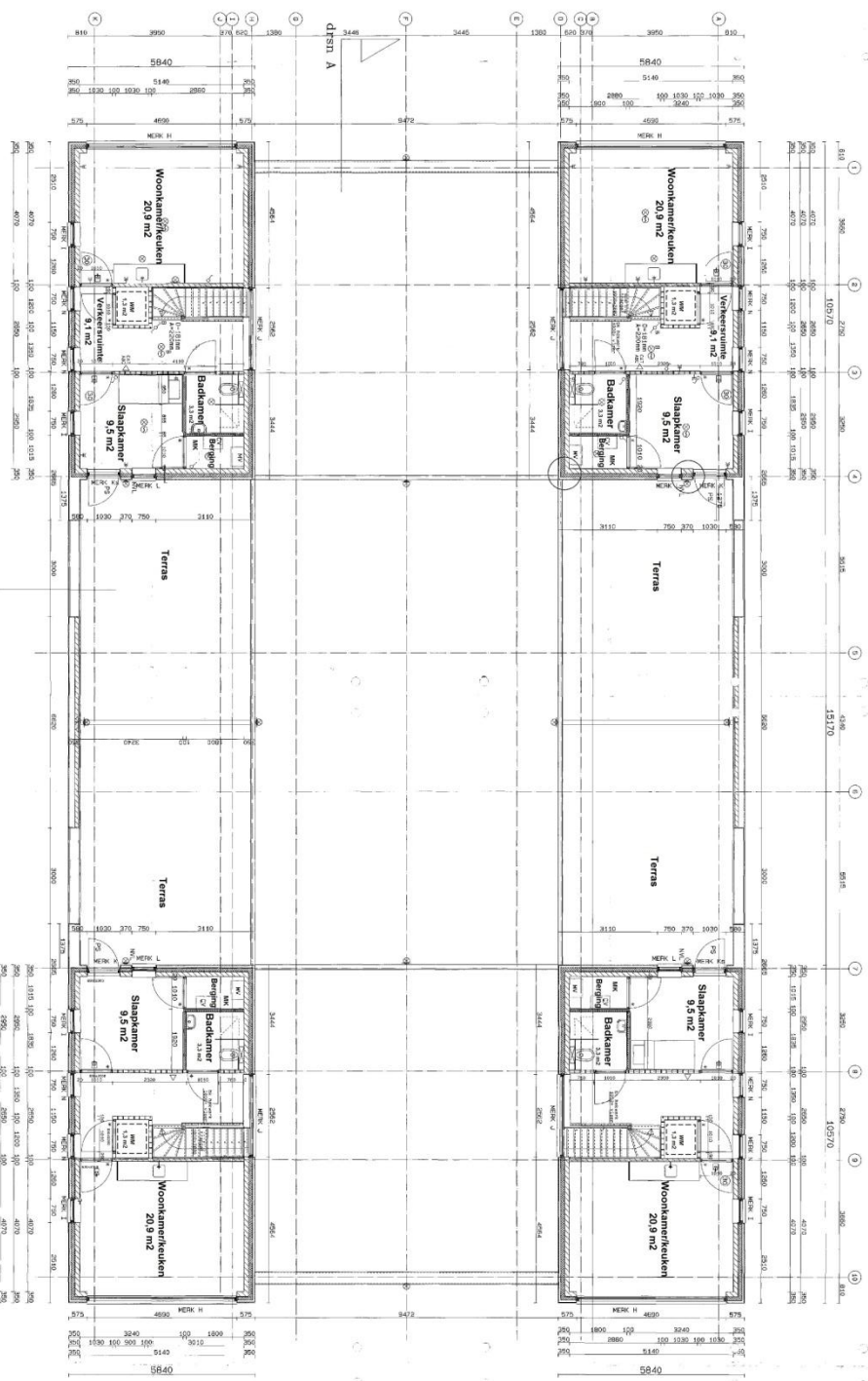
037-0-1



BEGANE GROND

definitief

[illegible]



VERDIEPING

definitief

UP
Uitsluitend voor gebruik in combinatie met de UP-afdekplaat

Opmerking: Het is niet toegestaan de afdekplaat te gebruiken voor andere doeleinden dan bedoeld in de afdekplaat.

De afdekplaat is niet geschikt voor gebruik in combinatie met de UP-afdekplaat.

De afdekplaat is niet geschikt voor gebruik in combinatie met de UP-afdekplaat.