



Wonen in Beweging

Een nieuwe dynamiek in de samenleving



Kom verder. Saxion.

saxion.nl/leefomgeving

SAXION

Wonen in Beweging

Een nieuwe dynamiek in de samenleving

Titel: Wonen in Beweging, een nieuwe dynamiek in de samenleving
Auteurs: Evelien Klasens, Kim Pol, Gerard Salemink, Bas van der Veen
Vormgeving: Factor 12, Deventer
Drukwerk: Gildeprint Drukkerijen, Enschede
Uitgever: Saxion Kenniscentrum Leefomgeving, Enschede
Datum: April 2012

Onze dank gaat uit naar alle partijen die hun medewerking hebben verleend aan deze publicatie.

Voorwoord



Grote delen van Noord-, Oost- en Zuid-Nederland zijn ingrijpend aan het veranderen. Als gevolg van vergrijzing, ontgroening en een afnemend aantal inwoners, ontstaat een nieuwe dynamiek in de samenleving. Dit werpt vragen op voor de bouwers en huisvesters.

Vergrijzing en bevolkingskrimp staan vaak synoniem voor zorgen: zorgen over leegstand, over betaalbaarheid van voorzieningen, zorgen over zorg. Dit zegt misschien meer over onszelf dan over de feitelijke situatie. We zijn nu eenmaal gewend geraakt om te ontwikkelen en (nieuw) te bouwen voor een groeiende bevolking en jonge gezinnen en we zullen moeten leren omgaan met een nieuwe markt vraag.

Anderzijds, om de 'demografische Wandel' blijmoedig af te doen als enkel kansrijk, gaat te kort door de bocht. De nieuwe toekomst vraagt om passende

strategieën en er zijn nog geen kant-en-klare recepten voor succes. De tijd vraagt om vernieuwende ondernemers in de bouw.

Wél zijn er gelukkig aansprekende voorbeelden. Door letterlijk over grenzen te kijken worden die zichtbaar. In het Europe regionale project 'Wonen in Beweging' / 'Wohnen im Wandel' hebben bedrijven, huisvesters, overheden en kennisinstellingen de afgelopen drie jaar bij elkaar in de keuken kunnen kijken. Deze zoektocht heeft een schat aan praktische handreikingen en inzichten opgeleverd.

Het gaat daarbij over veel méér dan alleen bouwen. Vaak volstaan eenvoudige aanpassingen aan de bestaande woning. Soms werkt een gebiedsgerichte aanpak, in samenhang met de openbare ruimte en zorgdiensten. Centraal staat de bewoner en diens behoefte om in een vertrouwde omgeving gezond oud te worden.

We staan voor een mooie en nobele opgave!

ir. Bas van der Veen

Lector

*Vernieuwend Ondernemen in de Bouw
Saxion Kenniscentrum Leefomgeving*

Kooperation zwischen den Partnern aus Deutschland und den Niederlanden



fitiert, so dass sie nun ihre Angebote und Dienstleistungen für ihre Kunden verbessern können. Auf Grund der unterschiedlichen fachlichen, institutionellen sowie regionalen Stärken ist ein Kompetenznetzwerk entstanden.

Als Vertreter der Handwerkskammer erwarte ich, dass die Projektpartner nicht nur beim Thema „Barrierefreiheit“ und „Demographischer Wandel“ sondern auch in vergleichbaren anderen Themenfeldern langfristig zusammen arbeiten werden. Die ersten nachhaltigen Initiativen sind schon da.

*Thomas Harten
Geschäftsführer, Wirtschaftsförderung
Handwerkskammer Münster*

Strukturverbessernde Maßnahmen nach dem INTERREG-Programm erfordern die Kooperation deutscher und niederländischer Partner. Meine Erfahrung ist, dass die Kooperation von elf deutsch-niederländischen Projektpartnern zunächst einige Zeit braucht. Nach dieser Anlaufzeit war jedoch die Kooperation des Projektes Wohnen im Wandel ausgesprochen gut.

Für uns waren die unterschiedlichen Vorgehensweisen in den benachbarten Niederlanden aber auch in Niedersachsen sehr interessant. Wir haben dabei viel voneinander lernen können. Die Projektpartner haben davon stark pro-

Inhoud

1. Over het project Wonen in Beweging / Wohnen im Wandel	8
2. Visie op vergrijzing en krimp	11
· Krimp zorgt voor kansen (interview Henk Aalderink)	11
· Slimme keuzes met minder geld (interview Claus Martinot)	13
· Resultaten Wonen in Beweging	15
3. Uitvoeringsbeleid gemeenten en overheid	17
· Demografischer Wandel: Solidarität neu entdecken (interview Dirk Heuwinkel)	17
· Bewustwording comfortabel en veilig wonen (interview Gerrit Overbeek en Maria Walters)	19
· Resultaten Wonen in Beweging	21
4. Rol van corporaties en marktpartijen	24
· Wijkgerichte blik (interview Hans Krabbe)	24
· Samen sterk voor levensloopbestendig wonen (interview Richard Exterkate)	26
· Resultaten Wonen in Beweging	27
5. Toegankelijke woningen en woonomgeving	31
· Demografischer Wandel ergibt große Chancen für Unternehmen (interview Peter Neumann)	31
· Gebundelde krachten voor woningaanpassingen (interview Rinke Beverwijk)	33
· Resultaten Wonen in Beweging	35
6. Onderwijs	37
· Aus- und Weiterbildung (vervolg interview Peter Neumann)	37
· Resultaten Wonen in Beweging	38
7. Conclusies	41

1. Over het project Wonen in Beweging / Wohnen im Wandel

Visie, ontwikkelingen en kansen

De samenstelling van de bevolking verandert de komende decennia sterk: Nederland en Europa vergrijzen. Veertig jaar geleden gingen mensen op hun 65^e vrij gemakkelijk naar een bejaardentehuis. Nu rijdt een 65-jarige bij goede gezondheid nog op de motor. Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig en comfortabel blijven wonen. Niet alleen ouderen zelf willen dit. Ook het overheidsbeleid is gericht op het scheiden van wonen en zorg en het nemen van meer eigen verantwoordelijkheid door de burger. Dit betekent dat ouderen ook steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen en niet meer naar een verzorgingshuis zullen gaan. Om dit mogelijk te maken moeten woningen dus waar nodig geschikt gemaakt worden. Het punt is echter dat mensen pas nadenken over woningaanpassingen en bijbehorende diensten wanneer ze niet meer zonder kunnen. Terwijl het vaak gaat over maatregelen die voor alle leeftijdsgroepen meer comfort opleveren. Probeer maar eens met een kinderwagen een woning in te gaan.

Naast vergrijzing hebben veel regio's ook te maken met krimp van de bevolking. Dit heeft gevolgen voor het aantal nieuw te bouwen woningen.

Daarnaast wordt het verkopen van woningen in de huidige markt alleen maar moeilijker door de afnemende vraag.



Start Euregionaal project

Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat het Duits-Nederlandse project Wohnen im Wandel / Wonen in Beweging is opgezet. Binnen dit Euregionale project is gekeken naar de gevolgen van de demografische ontwikkelingen voor het wonen en hoe ouderen in de Euregio in staat gesteld kunnen worden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Bij aanvang van het project in 2009 leken partijen aan de andere kant van de grens meer in te spelen op de demografische ontwikkelingen dan aan de Nederlandse kant. Met hun aanbod van diensten en producten waren zij een stuk verder dan in Nederland. Waarschijnlijk mede veroorzaakt door de eerdere inzet van de vergrijzing in Duitsland. In de afgelopen paar jaar is echter gebleken dat

Nederlandse overheden en marktpartijen bezig zijn met een inhaalslag. Zij worden zich steeds meer bewust van de kansen die er liggen.



Doel

Doel van het project is enerzijds om het MKB te stimuleren om op de ontwikkelingen in te spelen. Er liggen volop kansen op het gebied van woningaanpassingen en levensloopbestendig en barrièrevrij bouwen en wonen. Anderzijds wil het project ook de consumenten meer bewust maken van de mogelijkheden die marktpartijen bieden en de verantwoordelijkheden die ze zelf hebben. Het project wil de dialoog tussen de consumenten en ondernemers actief stimuleren, zodat er meer levensloopbestendige producten, gebouwen en dienstverlening in steden, dorpen en buurten ontstaan.

“Actief stimuleren van de dialoog tussen consumenten en ondernemers.”

In het project doen zeven Duitse en vier Nederlandse partners mee. Bin-

nen het project richt Saxion zich voornamelijk op onderstaande aspecten:

- toegankelijkheid bestaande bouw;
- levensloopbestendig/toegankelijk bouwen;
- bewust maken/activeren marktpartijen;
- samenwerking partijen (bedrijven, gemeenten, corporaties, zorg, kennisinstellingen);
- opzetten scholingsaanbod (regulier onderwijs en bij- en nascholing);
- technologie- en kennisoverdracht.

“Nieuwbouw lost de problemen niet op.”

Nieuwbouw lost de problemen niet op. In dit stadium moeten we dit beeld echt loslaten. Ondanks dat de nieuwbouwopgave niet gekoppeld is aan het aantal personen, maar aan het aantal huishoudens. In veel gebieden waar de komende jaren sprake is van krimp, zal het aantal huishoudens nog gelijk blijven of zelfs in eerste instantie nog iets stijgen. Volgens prognoses daalt over een aantal jaren ook het aantal huishoudens, maar dit blijft natuurlijk gebiedsafankelijk. Wel is het belangrijk om daar nu alvast rekening mee te houden, zodat er niet gebouwd wordt voor de leegstand of voor de verkeerde doelgroep.

Toename eenpersoonshuishoudens

Een belangrijke factor is de verandering van de samenstelling van de huishoudens. Door de vergrijzing zal het aantal bewoners per huishouden afne-

men en zullen er in de toekomst meer eenpersoonshuishoudens zijn. Deze ontwikkeling brengt een veranderende vraag naar woningtypes met zich mee. Door de toekomstige afname van het aantal huishoudens in veel gebieden en de huidige situatie op de woningmarkt, zullen oplossingen voornamelijk gezocht moeten worden in de bestaande bouw. Slechts een beperkt deel van de opgave kan opgelost worden door middel van nieuwbouw.

“Oplossingen zoeken in de bestaande bouw.”

Integrale aanpak

Voor marktpartijen liggen er volop kansen. Door het toenemend aantal ouderen ontstaan er nieuwe behoeften en nieuwe markten. Wel moet opgemerkt worden dat dit een zeer diverse groep betreft, met verschillende normen, levensstijlen en behoeften. En de wensen van de huidige en toekomstige ouderen zijn niet hetzelfde als die van 10 jaar geleden. De uitdaging voor partijen is om te achterhalen wat de wensen van deze verschillende groepen zijn, nieuwe producten en diensten te ontwikkelen en de juiste marketingstrategie te kiezen om de verschillende groepen te bereiken. Daarnaast liggen er kansen in samenwerking en een integrale aanpak.

In deze publicatie

Wij benaderen de thema's rondom demografische en sociale ontwikkelingen in relatie tot bouwen en wonen

vanuit verschillende invalshoeken. We laten deskundigen aan het woord uit verschillende vakgebieden en belichten diverse resultaten van het project Wonen in Beweging.

Een groot deel van de resultaten van Wonen in Beweging is verwoord in "Good Practices, Business Proposals" en verslagen die aan partijen ter beschikking worden gesteld via de website www.wonen-in-beweging.nl of www.wohnen-im-wandel.de.



*Evelien Klasens,
projectmedewerker Wonen in Beweging*



*Gerard Salemink,
projectleider Wonen in Beweging*



*Bas van der Veen,
lector Vernieuwen Ondernemen in de Bouw*

2. Visie op vergrijzing en krimp

Vergrijzing en krimp; we kunnen er niet langer omheen. Net als in andere delen van Europa is in veel gemeenten van het Euregiogebied sprake van vergrijzing en krimp. Als de relatie gelegd wordt met de woningvoorraad moet er vooral gekeken worden naar de krimp van het aantal huishoudens. Regionaal en lokaal zijn er grote verschillen zichtbaar. Een aantal gemeenten en corporaties zijn zich al langer bewust van deze ontwikkelingen en hebben hun (nieuwbouw)plannen hier op aangepast. Een duidelijke visie en toekomstgericht beleid zijn nodig om ook in de toekomst een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te creëren.



Krimp zorgt voor kansen

“Dichtgespijkerde huizen en leegstaande gebouwen: negatieve beelden die vaak geassocieerd worden met het woord ‘krimp’. Maar laten we het nou eens op een positieve manier benaderen. Krimp biedt immers ook kansen. We worden gedwongen om kritisch te kijken, in actie te komen en samen te werken!” Aan het woord is Henk Aalderink, bevlogen burgemeester van de Achterhoekse gemeente Bronckhorst.

Bovenlokale thema's

De cijfers liegen er niet om. In 2025 heeft de regio Achterhoek 15% minder inwoners, 25% minder kinderen en maar liefst 33% van de inwoners is 65+.

“Ten tijde van de crisis in 2008 kwam het besef dat we binnen de Achterhoek meer van elkaar zouden moeten leren en gaan samenwerken, om zo leegloop te voorkomen. We hebben met alle Achterhoekse gemeenten ‘Achterhoek 2020’ in het leven geroepen en pakken

samen bovenlokale thema's aan. Duurzaamheid is zo'n thema. Het streven is om in 2030 geheel energieneutraal te zijn en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Innovatie en technologie in de zorg is ook een thema dat we regionaal oppakken. Denk aan oplossingen en hulpmiddelen op het gebied van domotica die het mogelijk maken om langer zelfstandig te blijven wonen. Wij willen er samen voor zorgen dat de kwaliteit van wonen, werken en recreëren ook na 2020 op niveau is of zelfs is verbeterd. We willen de zorg leveren die nodig is."

Achterhoek 2020 bestaat uit acht gemeenten:

- Aalten
- Berkelland
- Bronckhorst
- Doetinchem
- Montferland
- Oost Gelre
- Oude IJsselstreek
- Winterswijk

"Aannemers denken en werken over het algemeen onvoldoende vraaggericht".

Aanpassing woningbouwprogramma

"In de bouw staat ons een enorme opgave te wachten. In de Achterhoek stonden 14.000 nieuw te bouwen woningen ingepland, waarvan we er in de nabije toekomst maar 5.000 nodig hebben.

Het was dus noodzakelijk om de rest te schrappen. Het woningbouwprogramma moet worden aangepast. Een lastig proces omdat veel bedrijven in de bouwsector nog een traditionele denken en werkwijze hanteren. Ze zullen zich minder op nieuwbouw moeten gaan richten en meer op levensloopbestendig en duurzaam bouwen. Daar liggen volop kansen. Aannemers denken en werken over het algemeen onvoldoende vraaggericht. Vorm een frontoffice met een installateur en kom met een goed concept waar de klant wat aan heeft."

"Twee vliegen in één klap: levensloopbestendige én duurzame aanpassingen"



Levensloopbestendig en duurzaam

“Door de vergrijzing zullen de Wmo-gelden zeker niet toereikend zijn in de toekomst. Het is daarom van belang dat we met particuliere woningbezitters in contact komen en hen al in een vroeg(er) stadium wijzen op de mogelijkheden om hun woning aan te passen. We zijn nu aan het verkennen wie precies onze doelgroep is en hoe we ze kunnen bereiken. In veel gevallen blijken mensen hun woning te gaan verbouwen zodra de kinderen uit huis zijn. Zij gaan op onderzoek uit naar de mogelijkheden en daarin is een belangrijke rol weggelegd voor de aannemer. Als bouwdeskundige kan hij inspelen op de vraag van de klant, samenwerken met andere partijen uit de bouwkolom en aanvullend een totaalconcept presenteren, waarin ook levensloopbestendige en energieneutrale aanpassingen zijn meegenomen. Dit levert twee vliegen in één klap op. Je past bestaande woningen aan zodat mensen er langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarbij maak je ook een verduurzamingsslag. Hiervoor zijn samenwerking en een vraaggerichte werkwijze een vereiste. We zijn nu met diverse partijen aan het bekijken hoe we deze kans verder kunnen uitrollen en financieren. Ik zie het als een fantastische uitdaging!”

Slimme keuzes met minder geld

“Ik vind krimp eigenlijk helemaal niet zo vreselijk. Het dwingt de samenleving te stoppen met het allemaal doorbouwen en uitbreiden. Waarom moet het altijd meer en voller? Bekijk het van de positieve kant: minder groei is helemaal zo gek nog niet, ” aldus Claus Martinot, directeur van Sité Woondiensten Doetinchem en voorzitter van de ACo (Achterhoekse Corporaties) .



Focus op bestaande woningvoorraad

“Krimp en vergrijzing zorgen ervoor dat de behoefte aan woningen en wonen verandert. Deze verandering komt ook nog eens in een periode dat de overheid zich terugtrekt en er minder

budget voor handen is. Dat betekent dat er slimme keuzes gemaakt moeten worden met minder geld. Tot vier jaar geleden was het nog “Bouwen, bouwen, en nog eens bouwen!”. Die tijd is niet meer. In de Achterhoek stonden 14.000 nieuwbouwwoningen op de planning. Daarvan blijken er maar ongeveer 5.000 nodig. Er zal dus zorgvuldig omgegaan moeten worden met de keuze van wat er waar gebouwd gaat worden, want we kunnen maar één keer bijbouwen. Je kunt wel een prima huis bouwen, maar als het op de verkeerde locatie staat sla je alsnog de plank mis. Hoewel die herverdeling van nieuwbouwwoningen natuurlijk een flinke klus is, zou de focus nu eerst moeten liggen op de bestaande woningvoorraad.

Van hieruit kan worden vastgesteld wat nog moet worden toegevoegd. Dat gebeurt naar mijn mening nog te weinig. Bouwbedrijven zullen dan het accent moeten verleggen naar woningaanpassingen en duurzaamheid.”

“Minder groei is helemaal zo gek nog niet.”

Achterhoek is anticipere regio

“Samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen is essentieel. Wij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij vertrouwen één van de belangrijkste succesfactoren is en waarbij partijen wederzijdse belangen dienen te accepteren en te respecteren. Daar zijn we ons terdege van bewust. De Achterhoek is een anti-

cipere regio. Omdat de problemen zich op dit moment nog niet in grote mate voordoen, geeft dat ons de unieke kans om nu te handelen en bij te sturen.”

“Samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen is essentieel.”

Meer betrokkenheid bewoners

Maar met goede woningen ben je er niet alleen. Ook de omgeving moet voldoen aan de wensen. “Ook dit zal gezamenlijk moeten worden aangepakt, maar wordt tevens een verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. Hun rol zal verschuiven van afnemer naar aanjager.

Je kunt niet meer voor alles terecht bij de overheid. Eigen ideeën en initiatief worden onmisbaar. Onlangs hebben wij in Doetinchem bijvoorbeeld een jongerendebat georganiseerd. Het blijft voor deze doelgroep lastig om een (starters)woning te vinden. Wij komen graag met hen in contact om te horen wat hun verwachtingen, ideeën en wensen zijn. Daarbij proberen wij hen ook te stimuleren tot eigen verantwoordelijkheid en initiatief.”



Buiten de gebaande paden

“Welke kansen krimp en vergrijzing met zich mee brengen? Een kans om uit ons vaste denkpatroon te komen. Over het algemeen leven we in Nederland best wel geïsoleerd en leunen snel op de overheid, in de vorm van bijvoorbeeld subsidies. Volgens mij zijn we met z'n allen toe aan het nemen van meer eigen verantwoordelijkheid. Die kans ligt er nu in tijden van krimp en vergrijzing. We worden gedwongen om oplossingen te bedenken buiten de gebaande paden. Meer bouwen is zeker niet altijd beter. Mooie gebieden, zoals die er in de Achterhoek nog volop zijn, worden niet volgebouwd. Dat levert een andere kwaliteit van leven op. En dat is de kracht van de Achterhoek!”

Resultaten Wonen in Beweging

Symposium Bouwen in Beweging

Om ontwikkelingen als vergrijzing en krimp en daaraan gerelateerde onderwerpen vanuit verschillende invalshoeken te belichten, is op 30 oktober 2011 het symposium “Bouwen in Beweging” georganiseerd. Vragen die deze ochtend een rol speelden:

- Hoe kunnen gemeenten en corporaties inspelen op vergrijzing en krimp en hoe reageert de markt hierop?
- Wat zijn de mogelijkheden in de bestaande bouw en wat moet worden opgelost in de nieuwbouw?
- Hoe houden we de kwaliteit van de leefomgeving in stand?

- Kunnen corporaties in de toekomst op dezelfde wijze met hun investeringen om blijven gaan?



Sprekers deze ochtend waren:

- Henk Aalderink, burgemeester gemeente Bronckhorst;
- Claus Martinot, voorzitter ACo (Achterhoekse Corporaties) en directeur Sité Woondiensten;
- Patrick Jansen, voormalig directeur Bouwfonds Ontwikkeling regio Noord-Oost.

Wat de drie sprekers duidelijk naar voren brachten is dat het anders moet. Er moet meer worden samengewerkt. De tijd van focus op nieuwbouw is voorbij en we moeten werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De klant staat daarin centraal en meer initiatief vanuit de bouwsector is daarbij essentieel.



Extra panelleden bij de discussie waren:

- Pim Koegler, wethouder gemeente Dinkelland;
- Lucas Haafkes, voorzitter Bouwend Nederland Samenwerking Regio Twente;
- John van den Hof, lector Gebiedsontwikkeling en Recht van Saxion Kenniscentrum Leefomgeving.



Belangrijke punten die uit de discussie naar voren kwamen:

- Verdeling lusten en lasten. Er zijn nu nog woningen nodig, maar de lusten en lasten komen niet op dezelfde plek te liggen en ontstaan niet op hetzelfde moment. Als er nu ergens gebouwd wordt, levert dat op een later tijdstip elders verlies (leegstand) op. Nieuwbouwwoningen leveren nu winst op voor een aantal partijen, maar andere partijen zullen over 10 jaar het verlies moeten nemen. Dit moet anders.
- Niet alles valt met regelgeving op te lossen. Er moet meer worden samengewerkt en er moet gebruik gemaakt worden van bestaande verbindingen.

- De opgave ligt in de bestaande bouw.
- Bij overwegingen om te investeren in duurzame maatregelen niet alleen kijken naar initiële investeringskosten, maar juist naar totale woonlasten.
- Ook de particuliere markt, vereniging Eigen Huis, en banken moeten verantwoordelijkheid nemen.
- *Empty nesters* hebben vooral behoefte aan comfort/luxe aanpassingen.
- Rol van de bouwkolom moet meer richting meedenken en adviseren van particulieren met betrekking tot woningaanpassingen (en dan integraal; toegankelijkheid, duurzaamheid, energie, comfort, etc).
- Wijken en dorpen met diversiteit zijn én blijven essentieel. Dus jongeren, ouderen, mensen met beperkingen en verschillende culturen wonen samen en naast elkaar.

3. Uitvoeringsbeleid gemeenten en overheid

Gemeenten en overheid hebben een grote rol bij het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid van dorpen en steden. Door ontwikkelingen als vergrijzing en krimp kan de leefbaarheid in het geding komen doordat voorzieningen in bijvoorbeeld kleine dorpen verdwijnen en jongeren wegtrekken naar grotere steden. Niet alleen het aanbod van woningen moet aansluiten bij de behoefte, ook de voorzieningen, de zorginfrastructuur en de dienstverlening.



Demografischer Wandel: Solidarität neu entdecken!

„Jeder Wandel ist erst mal ein Anlass zu überlegen oder festzustellen, dass und wie sich die Dinge ändern. Die positiven Aspekte zu entdecken, darum geht es. Und ich denke, dass wir in der älter werdenden Gesellschaft die Solidarität der Nachbarn und auch die Solidarität in unseren Familien wieder neu entdecken sollten. Und nicht zuletzt erfordert die veränderte Altersstruktur natürlich auch Investitionen in die Anpassung der Wohnungen an das Älterwerden.“ Dies sind die Leitgedanken von Dr. Dirk Heuwinkel, Referatsleiter für Strategische Planung des Landkreises Osnabrück und Partner im Projekt Wohnen im Wandel.

Zukünftige Wohnsituation im Land- kreis Osnabrück

„Wir werden im Landkreis Osnabrück in Zukunft wesentlich mehr ältere Menschen haben, wobei dann viele in großen Häusern auf großen Grundstücken wohnen werden. Viele werden Un-

terstützung benötigen, wenn sie zu Hause wohnen bleiben wollen. Die sozialen Bedingungen im ländlichen Raum, was Nachbarschaft angeht und die Selbsthilfemöglichkeiten, sind häufig besser als in den Großstädten. Aber auch in unseren Dörfern haben wir zunehmend Menschen, die städtisch leben. So dass wir eigentlich auch in den Dörfern die Solidarität der Nachbarschaft wieder neu entdecken müssen. Die technischen Möglichkeiten der Unterstützung des Wohnens im Sinne des Ambient Assisted Living sind dabei noch sehr weit weg von der Alltagswelt der Bevölkerung.

Wohnservicegebiete

Wohnservicegebiete sind ein wichtiges Thema in den Niederlanden, aber auch in Landkreis Osnabrück möchten wir so etwas in den dörflichen Gemeinden versuchen. Aber da sind wohl wichtige Unterschiede. „Das Bielefelder Modell und andere Konzepte sind immer Modelle, in denen eine große Wohnungseigentümergeinschaft zusammen mit ein Serviceanbieter/ Pflegeanbieter Wohnen mit Service organisiert. Wir haben bei uns im Landkreis Osnabrück nur zwei Wohnungsgenossenschaften, die auch nur eine paar hundert Wohnung haben und diese liegen noch dazu im Kreisgebiet verstreut. Von daher gibt es nur wenig Potenzial so etwas auf dieselbe Weise zu machen. Die Idee ist, dass wir die „Regieaufgabe“ jetzt als Landkreis modellhaft anpacken, um auch im ländlichen Raum eine verlässlichen Betreuung im Notfall, möglichst auch 24

Stunden am Tag, anbieten zu können. Dazu müssen einerseits ambulante Betreuung, Familienselbsthilfe, Nachbarschaftshilfe, Ehrenamt verlässlich mit einander verknüpft werden. Und andererseits müssen die Voraussetzungen auch auf der Seite des Wohnens sichergestellt sein. Damit wollen wir die gleiche Servicequalität erreichen wie das in den Großstädten möglich ist.“



Strategische Planung Landkreis Osnabrück

„Wenn über die Frage des Wohnungsbedarfs bei älteren Menschen gesprochen wird, dann wird sehr schnell an Pflegebedarf und dann sogleich an Formen von betreutem Wohnen oder stationärer Pflege in einem Alten- oder Pflegeheim gedacht. Die Bürger möchten aber so lange wie möglich selbständig wohnen. Wenn wir das Wohnen zu Hause so lange wie möglich unterstützen, dienen wir einerseits den Menschen und andererseits sparen wir Geld der Solidargemeinschaft, weil stationäre Pflege kostenintensiv ist. Daraus ergibt sich für den Landkreis Osnabrück die Strategie „ambulant vor stationär“, d.h. das Wohnen in der häuslichen Um-

gebung so lange zu unterstützen wie möglich, und so wenig Pflegeheime entstehen zu lassen wie nötig.

Zur Unterstützung unserer älteren Einwohner bieten wir im Rahmen unsrer Altenhilfe einen Pflegestützpunkt, eine Wohnberatung, und ein Senioren-Servicebüro. Die Bürger, die ein akutes Problem haben - die z.B. einen Unfall hatten und nach dem Krankenhausaufenthalt Probleme haben, in ihre Wohnung zurückzukommen - erhalten beim Landkreis eine Einzelfallberatung in allen Fragen der ambulanten Pflege und der Wohnungsanpassung. Außerdem fährt der Wohnberater des Landkreises mit dem „Wohnen im Wandel“- Infomobil in die Städte und Gemeinden und besucht dort Wochenmärkte, Handwerker messen, Immobilienmessen usw., wo wir versuchen, auch die jüngeren Menschen vor Ort in ihren Wohngebieten zu erreichen.



Bron: Landkreis Osnabrück

Ferner wurden rd. 80 Ehrenamtliche ausgebildet, so dass in jeder Ortschaft auch Personen da sind, die das Thema Wohnberatung kennengelernt haben und die auch auf Fragen der Nachbarn, Bekannten, Freunden nützliche weiterführende Tipps und Adressen geben können.“

Bewustwording comfortabel en veilig wonen

Hengelo (Ov) zet flink in op bewustwording rondom het thema veilig en comfortabel wonen. Bewustwording bij woningbezitters, maar zeker ook bij organisaties. Aan het woord zijn Maria Walters, extern projectleider van Zinia, en Gerrit Overbeek, hoofd afdeling Wmo van de gemeente Hengelo.



Omslag in het denken

“Vanuit de Wmo zijn we al twee jaar bezig om mensen bewust te maken van de mogelijkheden om comfortabel te blijven wonen, zodat ze daar in de nabije toekomst rekening mee kunnen houden,” aldus Gerrit Overbeek. “We merken inmiddels wel een duidelijke afname van aanvragen voor woningaanpassingen. De Wmo is er voornamelijk voor de mensen die echt op korte termijn zorg of aanpassingen nodig hebben, bijvoorbeeld door ziekte of een ongeval. Voorheen honoreerden wij ook aanvragen van mensen in verband met de naderende ouderdom. Zo eenvoudig is dat inmiddels niet meer”. “Er vindt

een duidelijke kanteling plaats, een omslag in het denken,” licht Maria Walters toe. “Mensen kunnen niet meer vanzelfsprekend voor al hun problemen bij de overheid terecht. De potjes raken leeg. Het is belangrijk dat burgers zelf initiatief nemen en kijken naar oplossingen die ze zelf kunnen bewerkstelligen”.

“Je kunt niet meer vanzelfsprekend voor alle problemen bij de overheid terecht.”

Lang zult u wonen!

Aanvullend op deze werkwijze is vorig jaar de bewustwordingscampagne ‘Lang zult u wonen!’ in het leven geroepen door de afdeling Wmo van de gemeente Hengelo. Met een website, diverse folders en een ‘reizende’ tentoonstelling wordt bij huizenbezitters aandacht gevraagd voor veilig en comfortabel wonen. Ook bedrijven in de bouwsector worden actief bij deze campagne betrokken. “Bewustwording is immers al essentieel bij de aanvraag van een bouwvergunning. Daar ligt dus ook een taak voor bijvoorbeeld de aannemer.”

Opplussen

Gerrit geeft aan dat Hengelo op dit moment nog voldoende toegankelijke woningen heeft. “Deze zijn echter in sommige gevallen te duur, bijvoorbeeld voor mensen met alleen AOW. Ook staan niet alle woningen op de goede plek, terwijl de locatie minstens zo belangrijk is. Je kunt een prachtig toegankelijk huis hebben, maar als dat

erg ver van winkels ligt is dat voor iemand die aan een rolstoel gebonden is niet handig.” Maria vult aan: “We kijken nu samen met woningcorporatie Welbions naar de bestaande woningvoorraad en de leefomgeving en verzamelen zo onze beleidsinformatie (zie ook het interview met Hans Krabbe van Welbions in hoofdstuk 4). Op deze manier proberen wij goede keuzes te maken in welke appartementencomplexen we het beste kunnen ‘opplussen’. Zodra er een individuele aanvraag bij ons binnenkomt, bijvoorbeeld verlaging van een drempel, bekijken we of het misschien beter en voordeliger is om dit meteen voor het gehele complex aan te passen. Zo haalt iedereen hier voordeel uit. Er zijn maar weinig gemeenten die dat op deze manier doen.”

“Bewustwording is al essentieel bij de aanvraag van een bouwvergunning.”

Woonservicegebieden

Ook in Hengelo wordt er met een wijkgerichte blik naar de omgeving gekeken, om zo de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden. Gerrit: “Zijn alle voorzieningen op peil? Hoe staat het met de openbare ruimten? Wat voor organisaties zijn er actief betrokken? Wij proberen als gemeente partijen samen te brengen, om zo tot mooie combinaties te komen. Daarbij past het streven naar woonservicegebieden. Dit zijn gebieden met meer aangepaste woningen en zorg in de na-

bije omgeving, zodat mensen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Verzorgingstehuizen zoals we ze nu kennen zullen verdwijnen.” “Mooi voorbeeld is Berflo Es”, vertelt Maria. “In deze Hengelse wijk is zo’n woonservicegebied in ontwikkeling. Hierin worden de onderdelen wonen, zorg en welzijn tegelijk aangepakt. Eén van de onderdelen waar bewoners direct iets van merken, is het zorgteam. Het zorgteam bestaat uit vaste mensen die je kunt aanspreken. Ook is er net als vroeger een verpleegkundige in de wijk actief, die meer preventief te werk gaat. Hij of zij weet wat er speelt bij mensen en werkt samen met veel organisaties samen, zodat je niet zelf hoeft te zoeken naar de juiste organisatie als je een vraag of probleem hebt.”

“Verzorgingstehuizen zoals we ze nu kennen zullen verdwijnen.”

Positief en creatief denken

“We moeten zeker niet doemdenken,” besluit Gerrit. “We gaan vooruitstrevend te werk, opperen met elkaar nieuwe ideeën en zien volop kansen. Zo hebben we een zorgloket in het stadhuis. Een mooie en laagdrempelige manier om vragen en wensen met betrekking tot toegankelijk wonen in een vroeg stadium te signaleren. Dat geeft ons de mogelijkheid om zoveel mogelijk preventief te handelen. Dit soort ideeën vergt creativiteit en dat vind ik prachtig. Het geeft een kick om met minder mid-

delen toch tot goede initiatieven en mooie samenwerkingen te komen.”

Resultaten Wonen in Beweging

Tentoonstelling Lang zult u wonen!

Om bewoners bewust te maken van de mogelijkheden die er zijn om hun woning aan te passen is de tentoonstelling “Lang zult u wonen!” opgezet, als onderdeel van de gelijknamige campagne van de gemeente Hengelo. Deze tentoonstelling geeft bewoners informatie over en tips voor wat zij per ruimte in hun woning kunnen verbeteren. Er zijn brochures beschikbaar waarin handige tips gegeven worden over o.a. de indeling en inrichting van ruimten (b.v. badkamer, keuken en hal). Daarnaast worden een aantal tastbare producten getoond waaronder een hoog-laag keuken, een douche en diverse kranen. Ook is er een informatiefilm te zien.



Doel

De tentoonstelling heeft tot doel bewoners te informeren over de mogelijkheden om het wooncomfort en daarmee de toegankelijkheid van hun woning te verbeteren. Vaak kan al met eenvoudige

aanpassingen of hulpmiddelen de woning toegankelijker en comfortabeler worden gemaakt. Deze aanpassingen kunnen er mede voor zorgen dat de bewoner langer zelfstandig kan blijven wonen. Ook laat de tentoonstelling zien dat veel aanpassingen niet alleen voor mensen met een zorg- of hulpvraag of ouderen uitkomst bieden, maar dat in veel gevallen het comfort voor alle leeftijdsgroepen vergroot wordt.



Excursie “Barrièrevrij bouwen en wonen; de aanpak van onze oosterburen”

Op 4 april 2012 hebben o.a. bouwbedrijven, architecten, gemeenten en corporaties een bezoek gebracht aan ZukunftsDORF Legden, een plaats onder Münster, waar ze thema’s rondom krimp en vergrijzing integraal aanpakken. Legden is een kleine plattelandsgemeente met 7.500 inwoners. De gemeente wil het dorp vitaal en leefbaar houden en werken in het kader hiervan samen met de Duitse projectpartners van Wonen in Beweging.

Voor thema’s zoals verzorging, eerstelijns hulp, mobiliteit en barrièrevrij

wonen moeten oplossingen gevonden worden die de levenskwaliteit ook op hogere leeftijd in stand houden. Het uitgangspunt van ZukunftsDORF Legden is dat de opgave voor alle generaties gezamenlijk geregeld moet worden. De kerngedachte hierbij is: wat voor ouderen noodzakelijk is, komt iedereen ten goede.



Hulp vanuit het dorp

Ouderen moeten in Legden zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Wanneer ouderdom om de hoek komt kijken, moet vanuit het dorp hulp en begeleiding geboden worden, waardoor het leven met beperkingen makkelijker wordt. Het project kent vier aandachtsgebieden:

- Voorzieningen: dorpskern met korte afstanden naar o.a. (thuis)zorg, supermarkt, winkels, postkantoor, bank, café, restaurant.
- Service en verzorging: noaberschap, vrijwilligers, advisering en ondersteuning, brengdiensten, apotheek, huisarts, tandarts, fysiotherapeut, ondersteuning voor dementerenden,

verhuisbeleid, barrièrevrije modelwoning, etc.

- Mobiliteit: mobiliteitsplan voor de directe omgeving, aanbod van vervoer voor grotere afstanden voor ouderen.
- Leven en leren: vrije tijd en cultuur, bij- en nascholing, vrijwilligerswerk, verenigingen, sport, veiligheid, kerkgemeenschappen, meedoen en plezier.



Afbeelding: Saxion, Lisa Klaver, Erwin Webbink en Filip Necinski.

Barrièrevrij wonen

Om een omgeving te creëren waar iedereen met plezier kan wonen, wil de gemeente onder andere de dorpskern barrièrevrij maken. Dit betekent zoveel mogelijk barrièrevrije woningen en een barrièrevrije woonomgeving.



Afbeelding: Saxion, Lisa Klaver, Erwin Webbink en Filip Necinski.

Aangezien het grootste deel van de woningen particulier bezit is, moeten vooral woningeigenaren gestimuleerd en geactiveerd worden om hun woning toegankelijk te maken. Dit wordt o.a. gedaan met behulp van vrijwilligers in de wijk, de zogenaamde *Ehrenamtlichen*, die bewoners adviseren over onderwerpen als verbouwen, toegankelijkheid en wooncomfort. Daarnaast wordt er een Dahliapark gerealiseerd voor zingeving, dementerenden en vrijetijdsbesteding. Ook willen ze verenigingen actief verbinden (alle generaties) en wordt er een gezondheids- en preventiecentrum gebouwd. In dit centrum worden zelfstandige appartementen gerealiseerd, die verschillen in oppervlak en indeling en die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (dus niet alleen voor ouderen). De eerste huurders, zowel jong als oud, hebben zich inmiddels aangemeld. Daarnaast wordt er een algemene ruimte gerealiseerd voor de dagopvang en van waaruit de zorg verleend wordt. Het unieke aan dit project is dat het een particulier initiatief is. Een lokale bouwonderneming bouwt het complex en draagt ook zorg voor de exploitatie.

4. Rol van corporaties en marktpartijen

Niet alleen gemeenten hebben een rol bij het in stand houden of verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Aangezien een groot deel van de Nederlandse bevolking in een huurwoning woont, heeft ook de woningcorporatie een maatschappelijke taak. Daarnaast brengen de demografische ontwikkelingen ook kansen met zich mee voor bedrijven, door er bijvoorbeeld voor te zorgen specialist te worden op het gebied van woningaanpassingen. Er ontstaan nieuwe markten waar bedrijven met hun producten en diensten op in kunnen spelen. Ook dit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.



Wijkgerichte blik

“Om aan de toekomstige vraag te voldoen moeten we gaan kijken welk soort woningen er nog niet in de wijk aanwezig is. We hebben voldoende voorraad, maar de vraag is of het ook op de juiste plek staat. Dat vergt een wijkgerichte blik: welke mensen wonen er en wat is hun behoefte? Op deze manier spelen wij in op de demografische ontwikkelingen,” vertelt Hans Krabbe, vastgoedontwikkelaar bij woningcorporatie Welbions in Hengelo (Ov).

‘Verkeerde’ woning

“We hebben geen tekort aan toegankelijke woningen, er zijn juist onvoldoende eengezinswoningen. De laatste toegankelijke woningen die we hebben opgeleverd zijn zelfs verhuurd aan jongeren. Een groot deel van de ouderen woont eigenlijk in een ‘verkeerde’ woning. We voeren nu gericht beleid om 70-plussers uit eengezinswoningen te halen,

maar dit levert nog niet het gewenste resultaat op. Ze reageren wel, maar zijn niet bereid om meer te betalen voor het comfort dat ze dan zullen krijgen.”

“We hebben voldoende woningen, maar staan ze ook op de juiste plek?”

Samenwerken en afstemmen

“Welbions heeft een zorgconvenant met de gemeente, Carint, Twinta en TMZ. In samenwerking met deze partijen zijn ook de woonzorgcomplexen tot stand gekomen. Zo ook het woonzorgcomplex in de Hengelose wijk Vossenbelt. Na de bouw van dit complex veranderde de markt, waardoor mensen nu zelf de keus hebben waar ze hun zorg inkopen. Dit was eerder niet aan de orde. We hadden een één op één afspraak met Carint dat zij daar de diensten zouden verlenen. De woningen zijn wel verhuurd en de zorg wordt ook wel verleend, maar niet op de manier zoals dat oorspronkelijk bedacht was. Niet met een zorgpunt in het wooncomplex. De afstemming met andere partijen kan natuurlijk altijd beter, maar zolang de klant keuzevrijheid heeft wordt die afstemming er niet gemakkelijker op.”

Duitsland versus Nederland

“In vergelijking met Landkreis Osna-brück denk ik dat hier in Nederland betere afstemming plaatsvindt met de gemeente over welke complexen er gebouwd moeten worden en waar deze aan moeten voldoen. Daarbij vind ik

ook dat zij de zorg nog te veel naar de grote steden laten gaan, in plaats van het aanbod in het dorp te houden. Die cirkel moet klein blijven en dat kan alleen als je in elk dorp zorgt voor een steunpunt. Hier hebben we het ook over met de provincie Overijssel. We gaan ons meer focussen op zorgwijken. Eén steunpunt in de wijk waar men 24 uur per dag en 7 dagen in de week terecht kan. Over de grens zie je ook volop samenwerking met bedrijven onderling. Daar heb je één ‘winkeltje’, waarbij je zowel de architect, de aannemer, de installateur als de schilder kunt vinden. Dat vind ik fantastisch! Dat heb je hier helemaal niet. Ik denk dat daar zeker wel markt voor is, maar dan moet je wel iemand hebben die risicodragend in een project gaat. In Duitsland is het meestal de bank die initiatiefnemer is, maar dat zal hier niet snel gebeuren.”

Integraal advies

“We moeten eigenlijk proberen de thema’s duurzaamheid en toegankelijkheid te koppelen. Het wordt nog steeds gezien als twee hele aparte onderwerpen, maar het levert juist voordelen op wanneer mensen een integraal advies wordt geboden op het gebied van zowel levensloopbestendige- als energiebesparende aanpassingen. Mensen kunnen het geld immers maar één keer uitgeven en dan hebben ze het meteen goed voor elkaar. Die behoefte is er nu misschien nog niet, maar aan de andere kant kunnen bedrijven in de bouwkolom daar nog veel scherper op inspelen.”



ningcorporaties en particulieren. Denk bijvoorbeeld aan toiletrenovatie, muursteunen, badkamerzitjes en drempelverlaging. Het staat vast dat de vraag in de toekomst toeneemt en dat die vraag zal veranderen. Domotica zal bijvoorbeeld een steeds grotere rol gaan spelen. Slimme oplossingen in de vorm van automatische deuren, verlichting, temperatuurcontrole, alarm e.d. De ouderen van 2030 (de huidige vijftigers/zestigsters) zijn bovendien veel bekender met nieuwe technologieën dan de ouderen van nu.

“Wij bereiden ons zoveel mogelijk voor op de ontwikkelingen, je wilt de boot niet missen.”

Samen sterk voor levensloopbestendig wonen

In het kader van het project **Wonen in Beweging** wordt er bekeken welke mogelijkheden er zijn tot samenwerking op het gebied van woningaanpassingen en advisering. Door de vergrijzing, het overheidsbeleid en de behoefte van de mensen zelf om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, liggen hier voor marktpartijen kansen die tot dusver onvoldoende benut worden. Dat beaamt ook Richard Exterkate, vestigingsleider van Weber Installatietechniek in Hengelo, en één van de deelnemende partijen.

Klaar voor de toekomst

“Wij voeren nu nog overwegend standaard woningaanpassingen uit voor wo-

Zij weten wat er in de (digitale) wereld te koop is. Wij bereiden ons daar als installatiebedrijf zo veel mogelijk op voor. Je wilt de boot niet missen, dus daar moet je wat mee doen. Medewerkers worden bijgeschoold om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.”



Eén centraal punt

'Wonen in Beweging' wil met een aantal partijen bekijken of er mogelijkheden zijn om de klant een concept aan te bieden waarbij hij één aanspreekpunt heeft voor een integraal advies en realisatie met betrekking tot zijn woning en het zelfstandig en comfortabel wonen. Daarvoor heeft de projectgroep diverse organisaties bij elkaar geroepen. "We hebben inmiddels één keer bij elkaar gezeten," aldus Richard. "Naast mij waren er vertegenwoordigers uitgenodigd van zorgorganisatie Carint, bouwbedrijf Weijermars, Bouwbedrijf Scharenborg, Gemeente Hengelo, woningcorporatie Welbions en Adviesbureau Aangepast voor u. Hoewel het een complex vraagstuk is waren alle aanwezigen positief gestemd over een mogelijke samenwerking.

"Het zou mooi zijn als er over een paar jaar echt een fysiek centraal punt is waar mensen terecht kunnen."

Hoe ik dit voor me zie? Het mooiste zou zijn als er over een paar jaar ook echt een fysiek centraal punt is waar mensen met hun vragen terecht kunnen, bijvoorbeeld een winkel midden in de stad. Net zoals mensen een showroom binnenlopen om een keuken uit te zoeken, kan dat straks hier ook. Er is een adviseur aanwezig waar mensen met hun vragen terecht kunnen en er staan allemaal producten en voorbeelden van woningaanpassingen om te bekijken en uit te proberen. Dat zou toch prachtig zijn!"

Resultaten Wonen in Beweging

Workshop "Integrale oplossingen in de bestaande bouw"

Door de vergrijzing en de daarmee samenhangende krimp van de bevolking zal ons woningaanbod niet meer aansluiten bij de behoefte. Daar komt het overheidsbeleid en de wens van mensen zelf om langer zelfstandig te blijven wonen nog eens bij. Deze mismatch kunnen we niet opvangen met nieuwbouw, maar zal voornamelijk opgelost moeten worden in de bestaande bouw. Om het aanbod aan te laten sluiten bij de behoefte en om goede oplossingen te vinden, kan dit niet door partijen afzonderlijk worden aangepakt, maar zal juist samenwerking tussen verschillende disciplines nodig zijn.



Doel

Het doel van de workshop "Integrale oplossingen in de bestaande bouw", gehouden op 1 maart 2011, was vooral om partijen uit verschillende disciplines samen te laten nadenken over oplossingen in bestaande woningen.

Hierbij ging het om:

- kennisuitwisseling (grensoverschrijdend);
- rekening houden met en bewust worden van elkaars vakgebied;
- leren van elkaars oplossingen;
- niet alleen in oplossingen denken, maar vanuit de behoefte een probleem benaderen.

De optimale oplossing is afhankelijk van de specifieke behoefte van elk individu. Wat we nog vaak zien is dat bedrijven uit verschillende vakgebieden nog heel erg insteken op hun eigen specialisme. Om tot de meest optimale oplossing te komen moet een vraagstuk integraal benaderd worden, waarbij met alle facetten rekening gehouden wordt. Een belangrijk aspect hierbij is dat we bij het realiseren/verbouwen van woningen veel meer rekening moeten gaan houden met het verlenen van zorg. Dus niet alleen de bewoner moet goed in zijn of haar woning uit de voeten kunnen, maar ook de medewerkers van de thuiszorg en/of mantelzorgers.



In de cases die behandeld werden was een bestaande woning niet (langer) geschikt voor haar bewoners door een toenemende zorgvraag of beperkingen. De cases waren gebaseerd op bestaande situaties, waarvoor oplossingen zijn bedacht die inmiddels ook gerealiseerd zijn. Deze gerealiseerde oplossingen werden bij de bespreking van de resultaten van de workshop ook gepresenteerd en toegelicht.

Opvallend was dat veel deelnemers toch snel naar een oplossing zochten, terwijl het probleem en de behoeften onvoldoende geanalyseerd werden. Bij veel woningaanpassingen en oplossingen werd ook nog teveel gekeken naar de investering en te weinig naar de bewoner, zijn/haar behoeften en de gebruikskosten. In beginsel zal de mens als uitgangspunt moeten dienen. In het hele proces zijn veel verbeteringen mogelijk en er zou meer gekeken moeten worden naar wat bepaalde aanpassingen/oplossingen opleveren op andere terreinen (bijvoorbeeld de zorg). Samenwerking op dit gebied is belangrijk omdat de oplossingen dan ook beter aan zullen sluiten bij de behoefte van de bewoner. Daarbij komt ook de vraag of er mogelijkheden zijn om gezamenlijk totaalpakketten aan te bieden aan de klant.

Belangrijke conclusies

- Er ligt een grote behoefte/opgave, voornamelijk in de bestaande bouw op het gebied van levensloopbesten-

dige/toegankelijke woningen.

- De thematiek is niet eenvoudig, mede door de verschillende geldstromen en regelgeving.
- De mens zou als uitgangspunt moeten dienen.

Opvallend (in willekeurige volgorde):

- In sommige groepen werd ook rekening gehouden met aspecten als toekomstwaarde en toekomstige behoeften.
- Er werd ook rekening gehouden met het sociale, menselijke aspect.
- Niet alleen werd gekeken naar de goedkoopste oplossing op dit moment, maar juist naar de meest adequate oplossing op langere termijn.
- Er zou door instanties meer gekeken moeten worden naar wat er op andere terreinen en op langere termijn bespaard kan worden, bijvoorbeeld op de zorg. Door meer te investeren in bouwkundige aanpassingen kan in veel gevallen uiteindelijk in het totale traject meer bespaard worden.
- Tot welke investeringen zijn corporaties bereid? In Nederland wordt door corporaties niet altijd in eengezins-huurwoningen geïnvesteerd indien er twee mensen in wonen. Het beleid is vaak dat zij zullen moeten verhuizen naar een geschikte woning.
- Het beleid in Landkreis Osnabrück is dat als huurwoningen leeg komen te staan ze eerst barrièrevrij worden gemaakt.

- Sociale contacten en het sociale netwerk zijn voor bewoners vaak erg belangrijk.
- Belangrijk is dat de bad- en slaapkamer naast elkaar liggen.
- In Duitsland gelden voor zowel het levensloopbestendig maken van een woning als het energetisch aanpassen, speciale financieringsregelingen. Geld dat gebruikt wordt voor deze doeleinden kan (gedeeltelijk) tegen een lage rente worden geleend.
- In Duitsland geldt de regel dat wanneer 15% of meer van de woning verbouwd wordt, het totale gebouw aan de huidige energie-eisen moet voldoen.



Afbeelding: Welbions

Handleiding toegankelijke modelwoning

Zowel particulieren als woningcorporaties zullen er voor moeten zorgen dat het woningbezit beter aansluit bij de toekomstige behoeften. Een groot deel van de doelgroep woont in huurwoningen, waardoor een belangrijke rol is weggelegd voor woningcorporaties. Zij moeten er niet alleen voor zorgen dat hun woningbezit aansluit bij de vraag, maar hebben ook een rol in het bewustwordingsproces bij hun huur-

ders. Deze rol hebben gemeenten bij particuliere woningbezitters. Het gaat dan niet alleen om de bewustwording van mogelijkheden op het gebied van woningaanpassingen en wooncomfort, maar ook om de bewustwording van de eigen verantwoordelijkheid.

Er zijn meerdere manieren om bewoners bewust te maken van de mogelijkheden en de voordelen van toegankelijke, barrièrevrije woningen. Eén van deze manieren is het realiseren van een modelwoning, waar mensen met eigen ogen kunnen zien en kunnen ervaren hoe een levensloopbestendige woning eruitziet. Het doel is hierbij niet dat mensen gaan verhuizen naar een toegankelijke woning, maar dat zij zoveel mogelijk hun eigen woning aanpassen.



Afbeelding: Welbions

Voordat een modelwoning daadwerkelijk opengesteld kan worden voor publiek, moet er op organisatorisch gebied heel wat gebeuren. Er moet een goed plan aan ten grondslag liggen, waarbij goed is nagedacht over de eisen waaraan een dergelijke toegankelijke woning moet voldoen en welke aanpassingen er getoond worden.

Daarnaast is het communicatietraject een erg belangrijk onderdeel. Het doel van een modelwoning is natuurlijk om zoveel mogelijk bezoekers uit de doelgroep te trekken en uiteindelijk mensen over de streep te halen om zelf hun woning aan te passen. Om partijen die een modelwoning willen realiseren te ondersteunen is de handleiding "Toegankelijke modelwoning" geschreven.



Afbeelding: Welbions

Onderwerpen die in deze handleiding aan bod komen:

- organisatie (initiatiefnemer, partners, taakverdeling);
- eisen toegankelijke modelwoning;
- hulpmiddelen;
- activiteiten en planning;
- PR/communicatie (doel, doelgroepen, communicatieboodschap, communicatiemiddelen);
- financiële aspecten.

5. Toegankelijke woningen en woonomgeving

Het woningbestand in Nederland sluit niet aan op de toekomstige en veranderende behoefte. Er zullen steeds meer ouderen komen en ook meer eenpersoonshuishoudens. Daarnaast verandert de behoefte van mensen en zullen ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit vraagt deels om andere woningen dan die er nu staan. Dit kan niet worden opgevangen door nieuwbouw, mede door de krimp is deze opgave veel te groot. Nieuwbouw kan slechts een beperkte rol spelen, maar het is wel noodzakelijk om bij wat er nog gebouwd gaat worden wel rekening te houden met de geschiktheid hiervan voor meerdere doelgroepen. Met andere woorden: toekomstbestendig bouwen. De grootste opgave ligt dus in de bestaande bouw, er moet gekeken worden wat hier mogelijkheden en oplossingen zijn om deze beter aan te laten sluiten bij de behoefte. En daarnaast speelt ook de woonomgeving een belangrijke rol, deze moet ook toegankelijke voor iedereen zijn. Bij deze opgaven liggen grote uitdagingen en daarmee ook kansen voor marktpartijen.



Demografischer Wandel ergibt Chancen für Unternehmen

„Die Chancen sind offensichtlich: der demografischer Wandel wird als Megatrend das Thema barrierefreies und komfortables Wohnen im Wandel stark pushen. Früher wurde zu diesem Thema vor allem an behinderte Menschen gedacht und nun auch an die große und finanzstarke Gruppe der älteren Menschen. Insgesamt gesehen bietet das Thema große Potenziale für Unternehmen“, sagt Dr. Peter Neumann, Geschäftsführer von NeumannConsult, ein Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, barrierefreies Gestalten und Design für Alle in Münster.

Markchancen und ganzheitliche Betrachtung

„Wenn ich den demografischen Wandel als Wirtschaftsfaktor betrachte, sehe ich eine enorme Chance, die derzeit durch Unternehmen im Bereich Bauen, Dienstleistung, Service und Planung noch zu wenig genutzt wird. Sie nützen auch die Möglichkeit der Vernetzung noch zu wenig; man kann viel mehr voneinander profitieren! Wichtig ist auch, wie andere Beteiligte im Planungsgeschehen denken und welche Sprache eigentlich untereinander gesprochen wird. Das merken wir in unserem Projekt „Wohnen im Wandel – wohnen in beweging“ ja auch sehr deutlich.



Eine weitere Herausforderung ist, dass nur Teilaspekte betrachtet werden. Es wird nur die Wohnung oder der Außenraum betrachtet, aber nicht das ganze

Quartier oder darüber hinaus natürlich die ganze Stadtentwicklung. Es gibt mehrere Handwerker und Planer, die das Thema schon längst erkannt haben, weil die natürlich auch eng mit den Kunden zusammen arbeiten und die Bedürfnisse erkannt haben. Sie vermarkten und bearbeiten das Thema aktiv und haben sich bereits erfolgreich untereinander vernetzt. Doch ist die Kooperation zum Thema Barrierefreiheit noch nicht so weit wie z. B. bei dem Thema der Energieeffizienz. Wenn ich jetzt an Münster denke, haben wir einige Wohnprojekte, in denen Barrierefreiheit schon mitgedacht wurde, also auch den Straßenraum, die Wege, das Straßenmobiliar und die Spielplätze. Im Münsterland, also im ländlichen Raum, ist Situation bezogen auf die einzelnen Kommunen sehr unterschiedlich. Einige kleine Kommunen wie Legden, sind da bereits sehr aktiv.



Gebundelde krachten voor woningaanpassingen

Bouwbedrijf A. Beverwijk en zonen B.V. bouwt, timmert, schildert en installeert. Het veelzijdige familiebedrijf met vestigingen in Zwolle en Balkbrug heeft zijn sporen op het gebied van woningaanpassingen al ruim verdiend. Directeur Rinke Beverwijk vertelt over de ontwikkelingen op het gebied van woningaanpassingen en wat dit voor zijn bedrijf betekent.

Enthousiasme voor het vakgebied

“In 1982 kwam ik via de gemeente voor het eerst in aanraking met woningaanpassingen voor mensen met een beperking. Voor veel aannemers waren dit niet de meest lucratieve klusjes. Het betekende veel regelwerk voor, naar verhouding, weinig omzet. Zo moest er meestal naast de bouwkundige werk-

zaamheden ook nog een loodgieter, elektriciën, keukenbedrijf en een schilder aan te pas komen. Wij hadden dat allemaal in huis en de opdrachtgevers zagen daar de meerwaarde van in. Het aantal aanpassingen groeide gestaag in de loop der jaren. Daarmee groeide ook mijn eigen enthousiasme en interesse in het vak. Ik ben me steeds verder in de mogelijkheden gaan verdiepen en begon ook eigen producten te ontwikkelen. In het begin viel het me op dat de aangepaste keukens veel in het zorgsegment lagen. Dat betekende een standaard, sobere en doelmatige uitstraling in de kleuren wit en beige. Wij werkten in het begin onder andere veel samen met Medinorm. Zij hadden beweegbare systemen en aangepaste keukens. Later zijn wij daar zelf verder in gegaan. Ik vond, naast de ergonomie, vooral ook het uiterlijk van de keukens belangrijk.



Foto: A. Beverwijk en zonen B.V.

Na overleg met onze keukenfabrikant werden de aangepaste keukens als het ware een zijlijn van de overige keukens, met veel mogelijkheden in kleuren en uitvoeringen. Bovendien was er een rui-

me keuze in de goedkopere uitvoeringen. Voor hetzelfde bedrag konden we zo de keukens naar wens maken. Mensen werden enorm enthousiast over de mogelijkheden. Door de handicap moesten ze vaak al veel dingen missen, maar nu konden ze echt trots zijn op hun keukens zijn, ook al was deze aangepast. Daar doe je het toch voor. In de loop der jaren zijn de mogelijkheden alleen nog maar uitgebreid.”

“Ik geef mensen altijd advies over mogelijke aanpassingen in huis, ook al zijn ze nog goed ter been.”

Advieswerk op maat

“Door onze expertise op het gebied van woningaanpassingen worden we ook wel eens ingeschakeld door adviseurs als ergotherapeuten en arbodeskundigen. Die kennen de medische beperkingen, maar weten niet altijd hoe ze dit technisch kunnen oplossen. Zo zijn we een keer aan het werk geweest in een boerderij met veel niveauverschillen, maar waarvan de bewoner in een rolstoel zat. De vraag van de arbodeskundige was of er een plateau-lift in kon worden geplaatst. Het bleek dat er echter maar 30 cm overbrugd diende te worden. Aangezien we de buitendeur ook moesten verbreden, heb ik voorgesteld om de hele keuken, inclusief het deurkozijn, te verhogen en een hellingbaan voor de ingang te plaatsen. Op de begane grond in het huis kwam daardoor alles op hetzelfde niveau te liggen. Deze oplossing was

ook nog eens veel goedkoper dan een plateau-lift. Iedereen was tevreden.”

Vroeger en nu

“De Wmo wordt steeds verder afgebouwd en dat is te merken in het aantal aanvragen. Vroeger was het de normaalste zaak van de wereld, je deed een aanvraag en je kreeg het. Er kwam wel een specialist langs om te beoordelen, maar er werd veel gehonoreerd. Nu zijn er steeds meer zaken die niet vergoed worden of waar men een eigen bijdrage voor heeft. De behoefte wordt met de vergrijzing juist alleen maar groter en je zou verwachten dat mensen de kosten uit eigen zak betalen zodra het niet uit de Wmo wordt vergoed. Dit blijkt niet altijd even gemakkelijk en blijkbaar stellen mensen het dan toch uit. Als we bij oudere mensen verbouwen, zijn we wel extra alert. Ook al zijn ze nog prima ter been, ik geef mensen altijd advies over mogelijke aanpassingen in het huis waar ze eenvoudig rekening mee kunnen houden. Nog een groot verschil is dat de huidige markt producten aanbiedt die er vroeger niet waren of erg duur waren. Denk bijvoorbeeld aan simpele oplossingen voor niveauverschillen, zoals drempelhulpen.



Foto: A. Beverwijk en zonen B.V.

Deze zijn ook nog eens een stuk voordeliger, want wij hoeven de oude drempel niet meer te vervangen en de deur te verlengen. En natuurlijk is er ook het toenemende aanbod op het gebied van bijvoorbeeld intercomsystemen, domotica en elektrisch bedienbare deuren. Ik verwacht dat er in de toekomst, naast de bredere deuren en verhoogde toiletten, steeds meer toepassingen standaard in nieuwbouwwoningen worden aangebracht."



Foto: A. Beverwijk en zonen B.V.

Resultaten Wonen in Beweging

Workshop WoonKeur

Om er voor te zorgen dat zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen voor meerdere leeftijdsgroepen geschikt zijn (dus ook voor ouderen) zal kennis van het toegankelijk maken van woningen en het ontwikkelen van toegankelijke woningen bij marktpartijen, gemeenten en corporaties aanwezig moeten zijn. Dit zijn immers de partijen die de particulieren adviseren of zelf woningen ontwikkelen of aanpassen. Om deze partijen te informeren over waar je in zowel bestaande bouw

als nieuwbouw rekening mee kunt houden is op 27 januari 2012 de workshop WoonKeur gehouden in samenwerking met SKW-certificatie.

WoonKeur is een handboek dat normen en richtlijnen geeft voor een toegankelijke nieuwbouwwoning en bestaat uit een basispakket en een aantal pluspakketten. Eén van de pluspakketten is het pakket zorg, waarbij de woning aan bepaalde eisen moet voldoen zodat er ook intensieve zorg geleverd kan worden. Daarnaast bestaat er ook een handboek voor de bestaande bouw. Woningen die aan alle eisen van WoonKeur voldoen kunnen het certificaat WoonKeur krijgen.

Het eerste deel van de workshop bestond uit een toelichting over WoonKeur, door SKW Certificatie.

De oprichters zijn de NCIV en Nationale Woningraad. Het doel van SKW is kwaliteitsborging en bevordering in de bouw, wonen en zorg. De belangrijkste uitgangspunten van het basispakket zijn:

- Aanpasbaarheid: de bewoner kan blijven wonen als hij beperkingen krijgt. Hierbij is rekening gehouden met o.a. rollator- en rolstoelgebruik.
- Voorkomen van ongelukken in en bij huis: o.a. geen drempels en gladde vloeren en een veilige trap.
- Inbraakveiligheid: eisen Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Belangrijke ontwerp-eisen aan een woning:

- Zoekbaar: bezoeker kan zonder obstakels bij de voordeur komen, in de woning is een ruimte bereikbaar waar bezoek kan worden ontvangen plus een toilet.
- Entree en verkeersruimten: entree en de gang moeten breed genoeg zijn en er moet voldoende ruimte bij de entree en voor de garderobe zijn.
- Woonkamer: vanuit de woonkamer moet het terras of het balkon bereikbaar zijn.
- Slaapkamers: er moet voldoende ruimte zijn om bij het bed en bij de linnenkast te kunnen.
- Badkamer: de badkamer dient eenvoudig aan te passen te zijn indien de bewoner een beperking krijgt.



Belangrijke uitvoeringseisen aan een woning:

- Inbraakveiligheid: alle deuren en ramen dienen voorzien te zijn van inbraakwerend hang- en sluitwerk, ook de berging.
- Ramen: de raambediening dient goed bereikbaar te zijn.

- Raamsluiting: ook op de bovenverdieping dient deze veilig te zijn, zodat kinderen niet uit het raam kunnen vallen.
- Toilet en badkamer: de vloertegels dienen voldoende stroef te zijn.
- Stopcontacten: in elk vertrek moet er een stopcontact op een bereikbare hoogte zijn, bewoner moet hier ook goed bij kunnen als hij/zij niet meer goed kan bukken.

WoonKeur Bestaande Bouw heeft een eisenpakket voor twee niveaus:

- Certificaat A “Rollatorgeschikt”; voor elke bewoner, ook met loop-hulpmiddelen (bijv. stokken, krukken, rollator, etc.).
- Certificaat B “Rolstoelgeschikt”; voor elke bewoner, ook met rollator of handbewogen rolstoel.

6. Onderwijs

Eén van de doelstellingen van het project Wonen in Beweging is om (markt)partijen bewust te maken van de gevolgen van de demografische ontwikkelingen en de kansen die deze ontwikkelingen met zich meebrengen. Na het bewustwordingsproces is de tweede stap het activeren van de partijen, zodat ze ook daadwerkelijk de kansen aangrijpen en met hun producten en diensten op de nieuwe markt gaan inspelen. Om vooral het bewustwordingsproces in gang te zetten zijn er verschillende workshops, bijeenkomsten en symposia georganiseerd voor verschillende doelgroepen. Niet alleen voor partijen in het werkveld, de professionals, is deze bewustwording belangrijk, maar juist ook voor de toekomstige professional. Daarom zijn ook in het reguliere hbo-onderwijs bij Saxion thema's rondom vergrijzing en toegankelijke woningen ingebracht.

Aus- und Weiterbildung

Dr. Peter Neumann (Geschäftsführer von NeumannConsult): "In Deutschland gibt es vielfältige Aus- und Weiterbildungsangebote zu den Themen Barrierefreiheit und Design für Alle. In der Ausbildung hat sich in den letzten Jahren einiges getan. Wir haben vor einigen Jahren eine Befragung unter deutschen Hochschulen durchgeführt, wie das Thema dort verankert ist. Im Ergebnis fanden sich nur einige wenige Hochschulen, vor allen in den Fachbereichen Architektur oder Geographie, die sich mit dem Thema auseinandersetzen. Die Initiative kam häufig von Studenten, die das Thema entdeckt haben und das an die Dozenten herangetragen haben. Heute gibt es schon eine Reihe von Hochschulen, Fachhochschulen und Bildungsakademien in Deutschland, die das Thema angegangen haben.

An der Akademie Gestaltung am HBZ Münster wird z. B. ein Weiterbildungsseminar über insgesamt 80 Unterrichtsstunden unter dem Titel Fachplaner für barrierefreies & komfortables Wohnen angeboten. Das Seminar wurde im Rahmen des Projektes Wohnen im Wandel zusammen mit dem Institut für Geographie der WWU Münster und NeumannConsult entwickelt und durchgeführt. Die Teilnehmer qualifizieren sich, um auf dem Markt der barrierefreien und komfortorientierten Wohnraumpassungen erfolgreich zu agieren und zu vernetzen.

Es ist schon zu erkennen, dass die Teilnehmer aktiv zusammen arbeiten und vernetzte Dienstleistungen anbieten."

Resultaten Wonen in Beweging

Workshops regulier onderwijs

Er is lesmateriaal samengesteld om zo bouwgerelateerde thema's rondom demografische ontwikkelingen onder de aandacht te brengen bij (toekomstige) professionals in het vakgebied. De in-steek van dit lesmateriaal, dat in de vorm van een workshop/hoorcollege gegeven kan worden, is om bewustwording omtrent de thematiek van 'Wonen in Beweging' te creëren.



Aangezien Saxion één van de projectpartners is, is besloten om te beginnen met het overdragen van deze kennis binnen het reguliere onderwijs dat Saxion aanbiedt. Het gaat hierbij om relevante opleidingen als Bouwkunde, Civiele Techniek en Vastgoed en Makelaardij. De modules zijn ook voor andere opleidingen en opleiders beschikbaar.

Onderzoek naar demografie

De thematiek die in het project 'Wonen in Beweging' centraal staat is vrij breed. In principe gaat het over de vergrijzende maatschappij en wat de gevolgen daar-

van zijn voor de woningmarkt en voor het wonen. Maar hoe zit dat nu met die vergrijzing en om hoeveel mensen en huishoudens gaat het dan eigenlijk? Om hier wat van te kunnen zeggen is het zaak om onderzoek te doen naar de demografie. Maar wat houdt demografie dan precies in? Daarnaast gaat het met name over de woningmarkt. Hoe verhoudt de nieuwbouw van woningen zich tegenover de bestaande bouw? Wat is hierin de tendens? Hoe zit het met technische ontwikkelingen en wat gebeurt er op het gebied van regelgeving? Een ander belangrijk aspect bij de vergrijzende maatschappij in relatie tot wonen is de zorgvraag. Welke vormen van zorg hebben ouderen nodig en in hoeverre moet een woning hierop berekend zijn? Al deze onderwerpen kwamen aan de orde tijdens de colleges.

Het lesmateriaal is zo opgebouwd dat na het algemene deel over demografie en ontwikkelingen er eenvoudig geschakeld kan worden naar thema's die betrekking hebben op de opleiding die de student volgt, bijvoorbeeld bouwkunde.

Bij- en nascholing

Naast het bewustwordingsproces bij de toekomstige professionals is er natuurlijk een grote groep bestaande professionals die ook nog te weinig inspelen op de ontwikkelingen en de kansen. We hebben het dan onder andere over aannemers, architecten, installateurs en adviesbureaus. Een aantal bedrijven speelt erg goed in op de ontwikkelingen en lo-

pen voor ten opzichte van hun concurrenten. Het grootste deel is echter nog nauwelijks met het thema bezig.

Met name voor deze groep is het scholingsaanbod van Wonen in Beweging bedoeld. Naast marktpartijen staan ook gemeenten en corporaties voor een grote uitdaging. Gemeenten en corporaties zullen met hun beleid in moeten spelen op de ontwikkelingen en ervoor moeten zorgen dat ook in de toekomst een prettige woon- en leefomgeving in stand gehouden wordt. Zij zijn zich wel bewust van de thema's en ontwikkelingen, ze zijn alleen vaak nog zoekende hoe ze hier mee om kunnen gaan en welke strategie het beste is.



Ook voor deze doelgroep is scholing ontwikkeld in de vorm van workshops en bijeenkomsten. Hierbij is vooral de nadruk gelegd op goede voorbeelden/methoden die elders al zijn toegepast. Gemeenten en corporaties hoeven niet het wiel opnieuw uit te vinden. Hierbij is niet alleen gekeken naar goede voorbeelden in Nederland, maar ook in Duitsland.

Workshops, bijeenkomsten en excursies in het kader van Wonen in Beweging:

- Workshop WoonKeur: over toegankelijk bouwen en verbouwen.
- Workshop signalering: voor consultants van gemeenten en corporaties over woningaanpassingen en waar ze op kunnen letten bij het geven van advies.
- Workshop Integrale oplossingen voor de bestaande bouw: waarbij verschillende partijen (installateurs, architecten, zorg, aannemers, gemeenten) samen tot een oplossing komen voor een bestaande woon-situatie, waarbij de bewoner beperkingen heeft.

- Symposium *Bouwen in Beweging*: over visies en mogelijkheden van o.a. gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om met ontwikkelingen als vergrijzing en krimp in relatie tot de woningvoorraad om te gaan.



- Excursie “Toegankelijk, aanpasbaar en flexibel bouwen en wonen”: Tijdens deze excursie werd een appartementencomplex dat volgens WoonKeur is gebouwd in Delden bezocht en het Realive Experience Center in Haaksbergen waar domotica toepassingen getoond werden.

Langer zelfstandig wonen inzet conferentie Hogeschool Saxion

DESCHEDE - Nederlandse en Duitse deskundigen op het terrein van wonen en zorg praten woensdag over nieuwe mogelijkheden om mensen aan beide zijden van de grens langer zelfstandig te laten wonen. Dat gebeurt tijdens de conferentie 'De kansen van de demografische ontwikkelingen voor het wonen', die in het gebouw van Saxion wordt gehouden. Nederland en Europa vergrijzen. Ouderen willen het liefst zo lang

mogelijk zelfstandig en comfortabel blijven wonen. Het probleem is dat mensen pas inzien over woningaanpassingen en bijbehorende diensten als ze al niet meer zonder kunnen. Dat is te laat. Deelnemers aan de conferentie zijn gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, architecten en bouwbedrijven. De organisatie is in handen van het lectoraat Vernieuwend Ondernemen in de Bouw van Saxion.

Bron: Tubantia, september 2010

- Excursie “Barrierevrij bouwen en wonen; de aanpak van onze oosterburen”: excursie naar Legden en Iserlohn. De gemeente wil het dorp Legden toekomstbestendig maken met behulp van een integrale aanpak. In Iserlohn werd een modelwoning bezocht en een tentoonstelling waar allerlei aanpassingen en hulpmiddelen getoond werden op het gebied van comfortabel wonen.



7. Conclusies

Vergrijzing, krimp, levensloopbestendig bouwen, toegankelijkheid: thema's die steeds vaker naar voren komen en die door steeds meer partijen worden opgepakt. De opgave is echter complex en we zijn er nog lang niet. Het project Wonen in Beweging / Wohnen im Wandel heeft zich drie jaar lang met deze thema's beziggehouden. De resultaten leverden veel inzicht en kennis op.



Foto: Welbions

Nieuwbouw versus bestaande bouw

De afgelopen jaren werd duidelijk dat de opgave van toegankelijke woningen niet kan worden opgelost door nieuwbouw. Omdat de behoefte aan geschikte woningen behoorlijk toeneemt en de nieuwbouwopgave beperkt is, zullen oplossingen met name gezocht moeten worden in de bestaande bouw. Ook gemeenten zijn zich hier steeds meer van bewust. Tot voor kort zetten bijna alle gemeenten nog in op grote aantallen nieuwbouwwoningen. Inmiddels is doorgedrongen dat nieuw bouwen niet de op-

lossing is. Dit zal in de toekomst alleen maar leiden tot leegstand elders in een dorp of wijk (vooral in de wijken uit de jaren 60, 70 en 80) en een verslechtering van de woon- en leefomgeving. De focus moet komen te liggen op de bestaande bouw, voor marktpartijen niet altijd een even gemakkelijke opgave. Daar komt bij dat zij nog vaak werken volgens het principe “u vraagt, wij draaien”, in plaats van de klant preventief te adviseren.

Dit alles betekent niet dat er geen nieuwbouwwoningen meer gebouwd zullen worden. Belangrijk is dan wel dat deze woningen geschikt zijn voor alle leeftijdsgroepen, dus ook voor ouderen.



Hier ligt een taak voor gemeenten, maar zeker ook voor marktpartijen. Zij zijn vanaf het begin van de bouw betrokken en kunnen partijen adviseren over thema's als toegankelijkheid, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. We hebben de afgelopen jaren kunnen constateren dat dit bewustzijn bij steeds meer marktpartijen groeit, maar nog lang niet bij allemaal.



Duitsland versus Nederland

Toen het project in 2009 van start ging hadden de Nederlandse partners de indruk dat onze oosterburen op veel thema's een stuk verder waren. In Duitsland heeft de vergrijzing al eerder ingezet en zijn vooral marktpartijen veel meer met dit thema bezig. Zo bestaan er in Duitsland al meerdere samenwerkingsverbanden waar marktpartijen (aannemers, installateurs, sanitair zaken, keukenspecialisten, schilders, architecten, etc.) hun kennis bundelen en een integraal advies/pakket bieden aan de klant. We hebben daarentegen wel geconstateerd dat

we in Nederland bezig zijn met een inhaalslag en dat ook hier steeds meer partijen zich bewust zijn van deze nieuwe markt. Zo zijn er momenteel in Twente en de Achterhoek initiatieven opgezet om gezamenlijk een integraal aanbod te bieden aan de klant. Op het gebied van een integrale aanpak op wijk/dorpsniveau hebben we in Nederland bovendien goede voorbeelden met het ontwikkelen van woonservicegebieden, waarbij op wijkniveau wordt gekeken naar een integraal aanbod van diensten en voorzieningen. Een belangrijk verschil hierbij is dat in Nederland een groot deel van de woningen in het bezit is van corporaties. In Duitsland moet dit veel meer worden opgepakt door particulieren.



Nog een groot verschil is dat men in Duitsland gewend is om een woning te bouwen voor het leven, terwijl we in Nederland gemiddeld zeven keer in ons leven verhuizen. Door de huidige economische crisis en de situatie op de woningmarkt verandert deze situatie ook in Nederland. Wat we daar-

naast nog zien is dat in Duitsland het woonoppervlak en de kavels veel groter zijn. De Nederlanders zullen dus creatiever moeten zijn in het bedenken van oplossingen voor kleinere woningen en kavels. Een mooie uitdaging voor marktpartijen.

Kansen

Het wordt nog wel eens vergeten: ontwikkelingen als vergrijzing en veranderende behoeften en regelgeving brengen juist veel kansen met zich mee. Er ontstaan nieuwe markten en doelgroepen, met andere behoeften. Dit brengt een andere manier van denken en werken met zich mee. Partijen kunnen bijvoorbeeld hun kennis bundelen en de klant één aanspreekpunt bieden waar zij terecht kunnen voor een integraal advies op het gebied van verschillende thema's. Uit diverse onderzoeken en ervaring blijkt ook dat mensen hun woning pas aanpassen wanneer het noodzakelijk is.



Preventief aanpassen gebeurt weinig. Met deze wetenschap ligt het voor de hand om dan juist een natuurlijk moment te gebruiken, bijvoorbeeld bij een verbouwing als de kinderen het huis uit zijn. Aan toegankelijkheid wordt dan vaak nog niet gedacht. Een uitgelezen mogelijkheid voor marktpartijen en gemeente om mensen preventief te adviseren.



Marketing en communicatie

Het succes van het benutten van kansen hangt grotendeels af van de manier waarop producten en diensten vermarkt worden en hoe er gecommuniceerd wordt. Zo wordt toegankelijk en comfortabel wonen momenteel nog vaak te negatief neergezet. Geef mensen niet het gevoel dat het met 'ouder worden' en 'zorg' te maken heeft. De focus zou meer moeten liggen op wooncomfort, plezierig wonen en luxe. Ook is het belangrijk te weten dat er niet één strategie is waarmee je alle doelgroepen bereikt. Scheer mensen niet over één kam, maar gebruik

doelgroep specifieke communicatie, bijvoorbeeld op basis van levensstijl, inkomensniveau of leeftijd. De grootste kans op succes ligt momenteel waarschijnlijk bij de mensen met een acute zorgvraag, waarbij aanpassingen noodzakelijk zijn, en de *empty nesters*, echtparen waarbij de kinderen net het huis uit zijn en voornemens zijn te gaan verbouwen.



Maatregelen combineren

In Landkreis Osnabrück gibt es Beispiele wie energetische und barrierefreie Maßnahmen sinnvoll kombiniert werden können. Dr. Dirk Heuwinkel: „Bei der Beratung empfiehlt es sich, die Modernisierung einer Wohnung ganzheitlich zu betrachten, aber das ist noch nicht der Normalfall. Bei Bauherren und bei Eigentümern, dominiert das Interesse an der energetischen Modernisierung. Sie wollen ihre Kosten senken. Das Interesse an altersgerechter Wohnungsanpassung ist (noch) sehr gering. Auch die relevanten Förderprogramme stellen mit ihren Förderkriterien jeweils nur auf energetisch oder barrierefrei ab. Wir werben als Landkreis dafür, dass die Ei-

gentümer ihre Wohnungen ganzheitlich planen und ihre Wohnungen durch eine Kombination aus Barrieren abbauenden und durch energiesparenden Maßnahmen zukunftsfähig machen. Deshalb sind wir erfreut, dass die KfW-Bank ausdrücklich auch auf die Kombinierbarkeit ihrer Förderprogramme hinweist.

Die Schlüsselwörter „Altersgerecht“ oder „barrierefrei“ oder gar „rollstuhlgerecht“ stellen das Thema Wohnungsmodernisierung in einen gedanklichen Kontext, der den Menschen unangenehm ist. Oder es wird argumentiert, dass barrierefrei Umbauen nur Geld koste. Wer barrierefrei umbaut gewinnt aber mehr Wohnkomfort, in jedem Alter und in jeder Lebenslage. Deshalb glaube ich, muss unsere Kommunikation noch wesentlich deutlicher den Nutzen im Sinne von Bequemlichkeit, Sicherheit, Sich Wohlfühlen herausstellen. Modernisieren und Umbauen kann und soll Freude machen!“

Scholing

Hoewel veel partijen zich de laatste jaren bezig zijn gaan houden met de diverse demografische ontwikkelingen, zijn er echter ook nog steeds een aantal die hier nog helemaal niet bewust van zijn. De opgave is complex en het is essentieel dat er nog meer partijen in gaan spelen op de ontwikkelingen. Scholing is daarbij een belangrijk middel. Het bewustzijn bij (toekomstige) professionals wordt vergroot en partijen worden geactiveerd om aan de slag te gaan.

Saxion verkent momenteel de mogelijkheden om een Euregionaal Competentiecentrum Bouwen en Wonen op te zetten. Hierbij worden Duitse en Nederlandse kennis en ervaringen gebundeld en beschikbaar gesteld. Ook worden thema's als toegankelijkheid en duurzaamheid gekoppeld. We staan immers nog steeds voor een grote uitdaging en de kennis en ervaringen die we hebben opgedaan tijdens het project Wonen in Beweging willen we zeker niet onbenut laten.



Unterstützt durch:

Mede mogelijk gemaakt door:



www.deutschland-nederland.eu



Kom verder. Saxion.

saxion.nl/leefomgeving

