
Ouder en ondernemend omzien naar elkaar in ParkEntree

Auteurs: Alex Sievers

Kernwoorden: Derde levensfase, Leefomgeving, Senioren, Verhuizen, Woonvormen

Terwijl woonprojecten voor senioren anno 2020 nog maar mondjesmaat van de grond komen, praten ze in Schiedam na vijf jaar ontwikkelen en bouwen voor deze doelgroep inmiddels over 'lessons learned'. Waar moet je bij projecten voor senioren op inzetten? Hoe belangrijk is zorg? Hoe faciliteer je ontmoeting? Nu de bewoners hun intrek hebben genomen, maken we de balans op.

Seniorenstad een eigenzinnig dorp

In 2004 schreef Ruben van Gogh een gedicht met als titel *Suncity* (zie kader). Dat deed hij ter gelegenheid van een symposium waarop ik mocht vertellen over een nieuw project gericht op de doelgroep actieve senioren dat ik zojuist had geïnitieerd: Seniorenstad een eigenzinnig dorp.

Mooi aan het gedicht vind ik het spanningsveld tussen leven en geleefd worden vanuit de optiek van de oudere. In 2004 werd de senior tenslotte nog vaak als ziek en zwak getypeerd. Vergrijzing was slechts zelden een kans, maar vooral een bedreiging en senioren hadden vooral hulp nodig. Er is veel gebeurd en veranderd op dat vlak in de laatste twee decennia. En wellicht gaat er nog meer veranderen. Maar voordat ik daarop zal ingaan wil ik nog even terug naar vijftien jaar geleden, toen ik over Seniorenstad een eigenzinnig dorp de volgende regels schreef: "Wie kiest voor Seniorenstad doet dit bewust. Verbondenheid en wederzijds respect staan hier centraal. Privacy is essentieel, maar bewoners vormen ook een gemeenschap, een buurt. Ze genieten van hun tijd en van elkaar. En profiteren van een prettige locatie, een comfortabele woning en uitstekende voorzieningen. Seniorenstad is geen afgesloten leefmilieu, maar een dynamische woonomgeving met een duidelijke identiteit. Ingebed in, en open naar de maatschappij".

De crisis in 2008 leidde het eind in van de projectontwikkeling rond het concept Seniorenstad (later: Senior Smart Living) dat we juist op locatie aan het concretiseren waren. Totdat de gemeente Schiedam ons in 2014 de letterlijke vraag stelde: "Hoe kunnen we de ouderen, van wie we zien dat ze Schiedam verlaten, vasthouden in de gemeente?"

Oude bomen, verplaatsen of niet?

De vraag vanuit Schiedam was een interessante. Ook al omdat de mening dat ouderen niet willen verhuizen nog steeds gemeengoed lijkt te zijn. Oude bomen moet je niet verplaatsen, hoor ik nogal eens. En als je als oudere al niet wilt verhuizen, dan al helemaal niet naar een andere gemeente, ver buiten je eigen bekende wereld. Maar blijktbaar was dat in Schiedam wel het geval. En, iets breder kijkend, zien we dat 25,9% van de Nederlandse 60-plussers verhuiscapabel is (www.anbo.nl, geraadpleegd op 7/2/2019). Slechts 20% van de 60-plussers heeft in het geheel geen verhuiscapabelheid.

Verhuiscapabelheid en verhuizen zijn uiteraard verschillende dingen. Senioren verhuizen ondanks hun verhuiscapabelheid veelal te laat. Pas als ze er fysiek toe gedwongen worden maken ze die stap, en constateren dat het ongelooflijk moeilijk is om dan nog een nieuw sociaal netwerk op te bouwen. De reden dat senioren zo laat verhuizen is niet dat ze niet zouden willen verhuizen. Maar er is gewoon niets of vrijwel niets te vinden dat echt anders is en beter passend bij nieuwe eisen, dan het huis waar ze de afgelopen 25 jaar gewoond hebben. Met ParkEntree hebben we wel een alternatief weten te realiseren, anders dan wat de bestaande woningvoorraad biedt en anders dan wat er in nieuwe woningbouw geprogrammeerd staat. En redelijk betaalbaar bovendien. Voor Schiedammers en anderen. En dat het aanspreekt zien we: 40% van de nieuwe bewoners komt niet eens uit Schiedam.

Uw ideale woonsituatie voor de nabije toekomst

Aanhakend op het voorgaande blijf ik het bijzonder vinden dat wij al jarenlang ongeveer hetzelfde antwoord krijgen in onze enquêtes onder 50-plussers op de vraag "Als u nadenkt over uw ideale woonsituatie voor de nabije toekomst, wat is dan belangrijk? (Meerdere antwoorden mogelijk)". De antwoordcategorie "In de mij vertrouwde gemeenschap of buurt blijven wonen" staat altijd helemaal onderaan in de lijst van twaalf opties. Zo'n 10-20% van de respondenten vinkt deze optie, waarop een prominent onderdeel van het Nederlandse woonbeleid is gebaseerd, aan. Alle andere antwoordcategorieën, waaronder veiligheid, gelijkgestemdheid, energiezuinigheid, weinig onderhoud of gemeenschappelijke voorzieningen, scoren telkens duidelijk hoger.

ParkEntree

ParkEntree in Schiedam is het eerste gerealiseerde project op basis van het woonconcept Senior Smart Living. Dit concept richt zich op senioren die waarden als verbinden, genieten en ontplooiën als hun motto hebben, en vanuit die optiek gemeenschapszin net zo belangrijk vinden als hun eigen individuele ik. ParkEntree richt zich dan ook op laagdrempelige en vanzelfsprekende ontmoetingen, en ambieert vanuit die optiek preventieve werking te hebben ten aanzien van welzijn en zorg. In april 2020 staat de oplevering gepland van de laatste 24 van in totaal 89 woningen. In ParkEntree werkt Beyond Now (beyondnow.nl) samen met projectontwikkelaar Blauwhoed, Inbo architecten en hospitalitymanager Vitaal&Zo (vitaalenzo.nl).

Inmiddels krijgt het concept flink wat aandacht vanuit overheden in het kader van het Akkoord Langer Thuis. In de dagelijkse praktijk blijft het echter lastig een dergelijk concept te realiseren. De integrale benadering die hiervoor nodig is, blijkt in de gemeenten moeilijk te organiseren. In Schiedam lukte het wel. Cruciaal daarbij was dat zowel de wethouder Bouwen en Wonen, de wethouder Ouderen en Wmo en de wethouder Financiën van het begin af aan betrokken waren en ambassadeur werden.

Wonen met een Plus – meer dan alleen thuiskomen

Ons doel is om met ParkEntree een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te realiseren voor de sterk groeiende doelgroep actieve senioren tussen 50 en 80 jaar. Dat doen we op basis van de kernwaarden *verbinden, genieten, ontplooiën ... leven!* Samenredzaamheid, omzien naar elkaar en het voorkomen van eenzaamheid zijn hierbij belangrijke ankers. De basis voor ParkEntree is onze houding naar de senioren in de samenleving. We gaan uit van alles wat mensen wél kunnen en willen – ook al is dat misschien iets minder dan wat we vroeger van deze zelfde mensen zouden verwachten. En dan constateren we dat eigenlijk iedereen wel iets kan en wil bijdragen. Met ParkEntree faciliteren we de bewoners om betekenis te hebben in de maatschappij en werken we en passant preventief aan lagere Wmo-bijdragen en zorgkosten. Juist omdat de mensen zich gerespecteerd voelen en dicht bij elkaar staan, zal er minder aanspraak worden gemaakt op externe hulp en middelen.

Voor én door bewoners

ParkEntree is ontwikkeld in cocreatie met geïnteresseerden en lokale stakeholders. Tijdens informatieavonden en cocreatiesessies hebben zij hun ideeën gegeven voor en gereageerd op de voorstellen en ontwerpen voor ParkEntree. Zo hebben we met elkaar gewerkt aan het woningprogramma, de architectuur, de collectieve tuinen, de voorzieningen, de lounge, het beheermodel, de samenwerking met het Lyceum naast de locatie en de behoefte aan deelauto's. En ook na oplevering blijven we over allerlei aspecten met elkaar in gesprek, onder meer over gezamenlijke activiteiten. We brengen mensen bij elkaar, zowel organisatorisch (hospitalitymanager, communityvorming) als in het ruimtelijk ontwerp (schakeling van bouwblokken, routing, ontsluitingen) en de programmering (variatie in woningtypen, de overgangen privé-openbaar, buitenruimten, collectieve ruimten).

Wonen met zorg? De kunst van het verleiden

Bij het vermarkten van ParkEntree communiceerden we niet actief over zorg en dat heeft een reden. Het merendeel van de bewoners maakt geen of nog lang niet gebruik van zorg. Zij voelen zich daarmee dus niet aangesproken, terwijl ze wél een duidelijke woonwens hebben waarbij die eventuele zorg op termijn gewaarborgd moet zijn. Bij ParkEntree in Schiedam faciliteren we dit en brengen we bewoners tegen die tijd en desgewenst via de hospitalitymanager met potentiële zorgverleners in contact.

Bij woonconcepten voor senioren zie je vaak twee uitersten, een grootschalig woon-zorgcomplex met zo'n 200 woningen of een klein exclusief project in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). ParkEntree is een 'tussenvariant' qua omvang. Niet iedere senior wil én kan de financiële risico's dragen die bij een CPO horen, of heeft zin in de tijdsspanne en energie die een CPO veelal vraagt. Daarnaast vinden mensen die tussenmaat ook prettig, omdat je je bij andere bewoners kunt aansluiten wanneer je wenst, maar je ook kunt terugtrekken als je dat wilt. Ook interessant is dat je met een omvang van 89 woningen bijvoorbeeld een gemeenschappelijke lounge kunt financieren, zonder dat het te duur wordt voor ieder individueel huishouden. Juist die gemeenschappelijke ruimte heeft zo'n belangrijke sociale en activerende functie.

Collectieve voorzieningen voor laagdrempelige ontmoetingen

In ParkEntree zijn gelijkvloerse woningen gerealiseerd; zowel bungalows als appartementen, in het koopsegment en in de huur. Deze zijn gesitueerd rond twee collectieve tuinen waar bewoners elkaar spontaan kunnen ontmoeten; tuinen die eveneens in samenspraak met de bewoners zijn ontworpen. Daarnaast is er de ParkEntree Lounge, een moderne, ontmoetingsruimte met semi-professionele keuken, ruimte voor fitness en een logeerunit. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de programmering, waarbij zij in hun acties gefaciliteerd en gestimuleerd worden door de hospitalitymanager. De huur van de lounge en de kosten van de hospitalitymanager worden door alle bewoners samen, via een verplicht lidmaatschap met lage kosten, voldaan.



Foto: *ParkEntree bungalows*

Anders denken over ruimtelijke structuren

ParkEntree wil vanuit haar concept eveneens een lans breken voor een ander soort ruimtelijke context dan wat we doorgaans zien. Bijvoorbeeld een omgeving die gericht is op de afname van eenzaamheid, die meer initiatieven stimuleert of die meer verantwoordelijkheden bij bewoners legt. Helaas wordt nog steeds bijna elke nieuwbouwwijk verkaveld in een strak stratenpatroon met veel rijen grondgebonden woningen afgewisseld met appartementenblokken – straten die vaker de anonimiteit bevorderen dan gemeenschapszin. Die verkavelingen lijken vooral gedicteerd te worden door de directe opbrengsten uit grondverkoop. Opbrengsten die overigens niet per se minder hoeven te zijn als er met wat meer creativiteit verkaveld wordt. Nog mooier wordt het als we in de ruimtelijke opzet primair uit zouden gaan van de indirecte opbrengsten of besparingen door verminderde eenzaamheid, lagere zorgkosten of efficiëntere Wmo bestedingen.

Het zou interessant zijn – en ik werk daar graag aan mee – om zo'n nieuwe businesscase samen met een gemeente, een verzekeraar en enkele professionals uit het sociale en ruimtelijke domein ter hand te nemen. Om samen de besparingen te kapitaliseren en die besparingen dan direct toe te passen in nieuwe, voor de doelgroep betaalbare en activerende

communities. Qua vorm kunnen we dan denken aan moderne hoven, zoals in ParkEntree (door de bewoners hun vakantiegevoel genoemd), of aan een modern erf of landgoed waarover bewoners zelf de scepter zwaaien, en waar privé kavels kleiner zijn ten gunste van een grotere collectieve tuin.

Een mooie tussenvorm

ParkEntree is ook volgens de bewoners een goed antwoord op de lacune die bestaat tussen 'wonen op jezelf' en 'wonen in een tehuis'. Een betaalbaar alternatief voor hen die niet (meer) in aanmerking komen voor sociale woonzorgarrangementen, of de middelen of tijd hebben om een risicovol CPO-traject in te gaan.

Auteurs

Alex Sievers

Ir. Alex Sievers MCD werkt als partner van Beyond Now BV aan vraaggerichte concepten vastgoedontwikkelingen, woningmarktstudies en de organisatie van studiereizen in binnen- en buitenland.

Literatuurlijst

1. Sievers, A. & Bogers, A. (2004). *Ik ben altijd bij de tijd*. Inbo
2. BAM, Heijmans, Rochdale, ING REIM, TNC PP (2006). *Seniorenstad een eigenzinnig dorp*. Inbo
3. Anbo, Uw woontoeekomst. Geraadpleegd via https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/woontoeekomst_60.pdf
4. *Enquêtes Senior Smart Living en Wonen op Città Romana* (2016-2019).