



ROTTERDAMSE OUDEREN BLIJVEN HET LIEFST IN EIGEN WIJK

# Gezond langer thuis wonen: hoe dan?

In Rotterdam beseffen verschillende partijen dat ze uitdagingen rond ouderenhuisvesting, het terugdringen van de zorgvraag en het faciliteren van zorg aan huis niet alleen te lijf kunnen. Daarom werd in 2020 het Langer Thuis Akkoord 2020-2025 gesloten. Hoe gaat het daarmee?

➤ In de IVVD-studio spraken Remco Bouter (manager Vastgoed, SOR – Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam), Daan Tettero (fondsmanager, zorgvastgoedfonds Achmea Real Estate) en Jos Melchers (Directeur Gebiedsontwikkeling Cluster Stadsontwikkeling, Gemeente Rotterdam) over ouderenhuisvesting in Rotterdam. Ouderen moeten langer thuis kunnen blijven wonen en daar ook zorg kunnen ontvangen.

*Jos:* 'Rotterdam heeft net als andere grote steden een wat jongere bevolking, maar ook hier komt die dubbele grijze golf van 65- en 75-plussers eraan. Daarin is de zorg een belangrijke factor. Wij voelen als gemeente een enorm grote verantwoordelijkheid om ons daarvoor klaar te stomen.'

Hoe kunnen we ouderen langer thuis laten wonen en het bouwen tegelijk versnellen?

*Jos:* 'De maatschappij wordt flexibeler en de

mantelzorg functioneert steeds intensiever. Je zult echt plek moeten vinden in de wijk, want mensen willen niet weg. Het buurtgevoel is goud waard. De oude stadswijken, het centrum en de kleine kernen vragen sowieso extra aandacht. Daar moeten we samen met de corporaties en de markt alle kansen grijpen en gewoon doorpakken. Van het met name grootschalige denken moeten we volgens mij af. In een groot complex voelen ouderen zich immers sneller eenzaam. Eenzaamheid is een groot probleem.'

*Remco:* 'Je wilt ouderen inderdaad het liefst binnen de wijk houden. Daarom benutten we onze bestaande voorraad beter door woningen op te toppen, eronder te zetten, plinten te verbouwen, grote woningen te splitsen, te kijken of je samenwonen kunt faciliteren en waar mogelijk sloop-nieuwbouw. Daarmee faciliteer je doorstroming. Vaak komen mensen met z'n tweeën bij ons. Ergens in de loop van hun wooncarrière valt één van hen weg of gaat naar een verpleeghuis. Het is het mooist als je dan binnen je eigen woongebouw kunt

**'Geen van de partijen kan dit in z'n eentje oplossen. Als corporatie hebben we iedereen nodig'**

Remco Bouter -  
manager  
Vastgoed, SOR



verhuizen of naar een kleinere woning met dezelfde faciliteiten, thuiszorg en huisarts. Daarmee bied je geborgenheid en zekerheid.'

### **Zijn jullie goed op weg met het Langer Thuisakkoord 2020-2025?**

*Daan:* 'Er zitten zorgverzekeraars, corporaties, bouwers, ontwikkelaars en meerdere beleggers aan tafel. Het elkaar weten te vinden, het gevoel van urgentie creëren en dan samen kijken naar oplossingen, is een goede eerste stap. Het aantal beleggingen in levensloopbestendige woningen in Rotterdam, valt nog tegen. Dat is niet aan één partij te wijten, want we zijn wel met een aantal locaties in gesprek. De bouwkosten spelen echt mee. Ik zou heel graag willen dat er wat versnelling in komt.'

### **Er wordt gesproken over nieuwe woonconcepten. Komen die van de grond?**

*Daan:* 'Er komen door het hele land wel partijen met nieuwe woonconcepten. Daar gaat niet één winnaar uitkomen, er zullen er meerdere naast elkaar bestaan. Een aantal ontwikkelaars en bouwers maakt nu concepten samen met ons of partijen als Woonzorg Nederland of Habion. Daar geloof ik wel in.'

*Jos:* 'In de tenders van de komende jaren, kunnen we misschien nog meer voorsorteren op ouderen. Het is niet kunnen we versnellen, gezien de situatie moeten we versnellen.'

*Remco:* 'Geen van de partijen kan dit in z'n eentje oplossen. Als corporatie hebben we iedereen nodig. Het feit dat we een gedeelde urgentie hebben, zorgt ervoor dat je gezamenlijk oplossingen gaat zoeken en niet allemaal zelf het wiel gaat uitvinden. De grote meerwaarde is dat we elkaar beter weten te vinden. In onze bestaande voorraad waren de

zelfstandige wooncomplexen en het verpleeghuis bijvoorbeeld vaak gescheiden werelden. Samen met zorgpartijen zorgen we dat er in de wijk meer kleinschalige oplossingen zijn. Zware zorg thuis in het kader van de VPT-discussie kun je daarin gelijk verweven.'

*Daan:* 'Ik zie mooie kansen bij locaties van zorginstellingen die verouderd zijn, waar nieuwbouw moet plaatsvinden. In plaats van 160 eenheden voor zware zorg, maak je daar 40 eenheden voor die zware zorg en 120 of misschien wel 180 levensloopbestendige appartementen. Er is dan wel ruimte voor zorg en ontmoeten en misschien zit de huisarts in de plint. Als we die locaties goed herontwikkelen, ontstaan er enorm veel kansen. Voor een belegger is een volume van 100 tot 200 woningen wel fijn. Dat kan met behoud van de menselijke maat.'

### **Sturen jullie bij de uitgifte van grond op samenwerking?**

*Jos:* 'Bouwen is samenwerken. Ontwikkelaars hebben nog een zetje nodig. Ze zitten wel bij het akkoord, maar ze kiezen toch nog voor woningen die voor alle doelgroepen geschikt zijn. Beleggers zouden daarnaast marktpartijen actief een grotere mate van zekerheid kunnen geven dat ze het specifieke product ook daadwerkelijk afnemen.'

**'Als we oude zorglocaties goed herontwikkelen, dan ontstaan er enorm veel kansen'**

Daan Tettero -  
fondsmanager,  
Achmea Real Estate



Scan de QR-code voor de video-impressie van het rondetafelgesprek



**'Het is niet kunnen we versnellen, gezien de situatie moeten we versnellen.'**

Jos Melchers - directeur  
Gebiedsontwikkeling  
Cluster Stadsontwikkeling,  
Gemeente Rotterdam

### **Luisteren jullie ook naar de wensen van zorginstellingen?**

*Jos:* 'Zorg- en welzijnsinstellingen spelen een belangrijke rol. Het is daarbij beter om preventief dan reactief te zijn. Het goede product op de juiste plek, waarbij de mensen zich prettig voelen en sociale contacten hebben, helpt ze om zich goed te voelen. Dat beperkt de intensiteit van de zorg en de zorgkosten.'

### **De gestegen bouwkosten maken versnellen lastig. Zien jullie toch mogelijkheden?**

*Remco:* 'Optoppen en woningen splitsen zijn relatief goedkope oplossingen. Als we echt voldoende massa hebben voor optoppen en het fabrieksmatig en conceptueel bouwen van woningen, dan heeft dat ongetwijfeld effect op de bouwkosten. Alleen moeten we een beetje durven en het gewoon doen.'

*Daan:* 'Beleggers hebben nu een hogere rendementseis door de gestegen rente, wat de financiering bemoeilijkt. Ik heb zelf jarenlang in de automobielenindustrie gewerkt en daar zijn de faalkosten bijna nul. In de bouw is dat nog zo'n 20%. Dat is zonde van het geld. Op het moment dat je meer fabrieksmatig gaat produceren, dalen de faalkosten. Er zijn voldoende marktpartijen met fabrieksmatig bouwen bezig. Over vijf tot zeven jaar is dat de standaard, verwacht ik.'

*Jos:* 'Natuurlijk kun je leren uit de auto-industrie, maar bouwen is toch steeds iedere keer weer anders. Het is wel belangrijk dat

we kwaliteit blijven maken. Duurzaamheid is belangrijk. Veiligheid mag nooit een discussiepunt zijn. Op het gebied van doorstroming kunnen we echter nog een slag maken.'

*Daan:* 'De basis moet op orde zijn om bewoners te verleiden om te verhuizen. We hebben eens berekend dat er vijf tot zeven verhuisbewegingen op gang komen als een senior zijn grote woning verlaat.'

### **Wat is jullie wens of doelstelling voor de komende vijf jaar?**

*Jos:* 'We gaan de projecten die we gestart zijn, afmaken en nieuwe projecten starten. De ene keer met intensieve zorg, de andere keer met zorg op afstand. Het monitoren van de voortgang gaat zeker helpen. Daadwerkelijke realisatie helpt ook: goed voorbeeld, doet goed volgen.'

*Remco:* 'Wij willen minstens 500 woningen toevoegen in de komende vijf jaar. We moeten inderdaad monitoren en elkaar bevragen: dit hebben we afgesproken, waarom lukt dat niet? Hoe kunnen we het oplossen? Het is belangrijk om met alle partijen in gesprek te blijven.'

*Daan:* 'Ik zou volgend jaar tien locaties willen identificeren waar we wat zouden kunnen doen en in de komende vijf jaar bij de helft van die locaties een herontwikkeling opstarten. Dan hebben we er gezamenlijk 1250 woningen bij in vijf jaar.'

### **Komt er na het Akkoord iets nieuws?**

*Remco:* 'Ik hoop het wel. Al is het maar om de successen te vieren, lering te trekken en te zorgen voor een nieuw akkoord.'

*Daan:* 'Ik denk dat we die concretiseringslag moeten maken. Locaties aanwijzen en daar echt samenwerken met bepaalde partijen. Dan kijk ik ook naar Zilveren Kruis en Achmea: hoe kunnen we vanuit de zorggelden nog een stukje bijdrage leveren. Want uiteindelijk gaan wij het probleem van de zorg oplossen.'

*Jos:* 'De woningbouwproductie in Rotterdam was duizend woningen per jaar voor alle doelgroepen, nu zitten we al zes jaar op 3500 gemiddeld. Het is best een kunst om dat overeind te houden, maar het aantal aangevraagde omgevingsvergunningen is groter dan ooit. De bouwhonger is groot genoeg.' ◀

