

# HYBRIDE WOONVORM VOOR SENIOREN VOORKOMT SCHEEFBEWONING EN GEDWONGEN VERHUIZING

Met haar specialistische kennis van installatietechniek ontzorgt adviesbureau **Hiensch Engineering** opdrachtgevers op nieuwbouw- en renovatieprojecten, binnen de bestaande woningmarkt, utiliteit, retail, leisure en de zorg. DGA **Jan Sier**: 'Op het terrein van de zorg dragen we vanuit onze professie bij aan het dichten van het gat tussen zelfstandig thuis wonen en wonen in een verpleegtehuis.'

Veel mensen vinden het verschrikkelijk om naar een verzorgingstehuis te gaan. Dat is hun eindstation. De laatste jaren is er veel aan gedaan om thuis blijven wonen te bevorderen, maar dat heeft geresulteerd in scheefbewoning. 'We kennen deze ouderen ook wel uit onze eigen straat', schetst Sier. 'Zij gebruiken nog maar één kamer, maar hebben er vijf. De ouderen die wel hun inmiddels te grote woning hebben verruild voor een kleiner huis of een appartement, kunnen op deze locatie meestal niet blijven wonen, wanneer zij onverhoopt intensieve zorg nodig hebben.'

## ZELFSTANDIG EN ZELFREDZAAM

'Ouderen bewaren zo lang mogelijk hun zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Desondanks blijft de zorgvraag groeien omdat we met z'n allen steeds ouder worden', vervolgt Sier. 'Vergrijzing

veroorzaakt een toename in de behoefte aan zorgvastgoed, maar niet op de traditionele manier. Traditioneel zijn zorginstellingen zodanig ingericht, dat alles voor de bewoners geregeld wordt en zij niets meer zelf hoeven doen. Begrijpelijk dat dit vooruitzicht veel mensen afschrikt, omdat zij daarmee hun zelfstandigheid moeten opgeven en dit bovendien hun eigenwaarde schaadt. Mensen moeten zich ook in hun laatste woning vrij en veilig voelen en daar verzorgd oud kunnen worden.'

## GEWENSTE SITUATIE

De vraag die daarom ook bij Hiensch leeft, is 'hoe kunnen ouderen op zeker moment 'overstappen' van fijn zelfstandig wonen naar wonen met efficiënte intramurale zorg, wanneer dat onverhoopt nodig is, zónder te verhuizen?' Dat kan alleen wanneer modern zorgvastgoed



zodanig ingericht is, dat een hybride vorm van zelfstandig wonen en intensieve(re) zorg integreren, is de overtuiging van Sier. 'Zodanig wonen dus, dat als je eega onverhoopt hard achteruitgaat, je toch bij elkaar kunt blijven onder hetzelfde dak. Als dergelijke flexibele woningen gerealiseerd worden, zien wij op drie vlakken een gewenste situatie: geen gedwongen verhuizing en daarmee geen scheiding van paren, drukverlichting voor de zorg en zorgkostenbesparing voor de maatschappij.'

## VOLGENDE STAP

'De vraag is natuurlijk hoe je deze flexibele seniorenwoningen zodanig ontwerpt, dat niemand de ruimte ervaart als toekomstige zorgwoning of -kamer', vervolgt Sier. 'Zolang er geen sprake is van zorg, moet het een appartement zijn,

# 'MET COLLECTIEVE INSTALLATIES ONTZORGEN WE DE BEWONERS'





Borgstede



Valerius



## ‘VERGRIJZING VEROORZAAKT EEN TOENAME IN DE BEHOEFTE AAN ZORGVASTGOED, MAAR NIET OP DE TRADITIONELE MANIER’

waarin de bewoners leven, zoals zij deden in de vorige woning. Wel met de mogelijkheid om vanuit deze indeling een volgende stap te kunnen maken naar wonen met zorg op dit eigen adres. En uiteindelijk misschien volledige zorg, maar dan dus wel op dezelfde locatie, omdat dit ene fijne appartement qua opbouw van het installatiesysteem net zo makkelijk een woning met twee zorgkamers wordt.’

### COLLECTIEVE INSTALLATIE

Dit zijn concepten waar Hiensch volop mee bezig is. Sier: ‘Ons aandeel techniek is hierin een belangrijke factor die kan helpen. Deze woonconcepten vragen om een andere benadering. Niet eerst een woning ontwerpen en bouwen en later aanpassingen doen om van ‘gewoon wonen’ een zorgwoning te maken. We moeten vooraf met elkaar bedenken hoe de eindsituatie eruitziet, wanneer het flexibele appartement deels of volledig zorgwoning heeft moeten worden.

En vanuit die situatie ontwerpen, inclusief de installaties. De reden dat we in gesprekken met zorgvastgoedpartners deze volgorde benadrukken, is omdat woningen doorgaans gebouwd worden als zelfstandige, ‘standaard’ woning, met eigen installaties. Maar hoe hulpbehoevender de bewoner wordt, hoe minder hij de eigen installaties kan onderhouden. Dit zien we in woningen met een individueel warmteterugwinsysteem. De bewoners krijgen eens per jaar een filter toegestuurd. Bij menig huishouden ligt er een stapel filters van de afgelopen vijf jaar in de kast. Vervangen is een simpele handeling, maar het gebeurt niet. Individuele systemen moeten we dus voorkomen bij senioren. Met collectieve installaties ontzorgen we de bewoners.’

### GEZAMENLIJKE EFFORT

Sier: ‘Dit conceptueel denken delen we met beleggers, ontwikkelaars en architecten. Er zijn al partijen bezig met de uitvoering van dergelijke concepten. Met partijen is het onze gezamenlijke effort om beleggers en zorgwoningcorporaties te overtuigen dat dit concepten zijn, waar mensen wél naartoe willen verhuizen. Het voorkomt immers die laatste stap naar het verzorgingshuis. Deze woonvorm gaat verder dan het huidige levensloopbestendig wonen. Kort door de



## ‘DEZE WOONVORM GAAT VERDER DAN HET HUIDIGE LEVENSLIJP- BESTENDIG WONEN’

bocht geldt voor ontwikkelaars vaak alleen: alles gelijkvloers en een brede deur vanwege een rolstoel. Voor ons gaat levensloopbestendig verder. Ouderen gaan doorgaans minder vaak naar buiten, dus moet de luchtkwaliteit optimaal zijn. Technische zorg voor deze mensen betekent ook dat je individuele elektrasystemen zodanig voorbereid zijn, dat je op een bepaald moment kunt schakelen naar een centraal detectiesysteem. Denk aan brandveiligheid en eventueel camerabewaking. Bij een goede voorbereiding kan techniek eenvoudig geïntegreerd worden en blijven de kosten beheersbaar.’

### AI

In het algemeen geldt dat technologie een belangrijke rol speelt bij het ontwerpen en beheren van moderne zorgfaciliteiten. Sier: ‘Beslist. Handen

aan het bed zijn immers beperkt. Technologie zorgt voor communicatie, bewaking en registratie voor bewoners en zorgmanagers. Door gebruik van AI kan met verworven data steeds meer voorspeld worden, wanneer zorg per persoon nodig is. De zorg kan hierdoor steeds beter hun schaarse personeel inplannen.’

Tot slot is VG Visie benieuwd naar de mening van Jan Sier op duurzaamheid binnen de zorg. Hoe kunnen zorginstellingen duurzaamheid integreren in hun vastgoedstrategieën? ‘Voor zorginstellingen zijn energie en onderhoud hoge kostenposten en is het inzicht, waar dit wordt verbruikt, beperkt. Door een goede scan van hun gebouwen en een benchmark met de markt kunnen instellingen zien of zij hun gebouwen kunnen verbeteren of dat nieuwbouw op termijn beter is.’