

**Leidraad voor woonzorgzones
Van initiatief tot plan van aanpak**

Poorter, K; van der Voordt, DJM

Publication date

2005

Document Version

Final published version

Published in

Real Estate Magazine

Citation (APA)

Poorter, K., & van der Voordt, DJM. (2005). Leidraad voor woonzorgzones: Van initiatief tot plan van aanpak. *Real Estate Magazine*, 8(43), 50-53.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Karoline Poorter en Theo van der Voordt





LEIDRAAD VOOR WOONZORGZONES: VAN INITIATIEF TOT PLAN VAN AANPAK

Momenteel worden in diverse gemeenten initiatieven ontplooid voor het realiseren van één of meer woonzorgzones. Het ontwikkelen van een woonzorgzone is een complex proces. Verschillende partijen moeten samenwerken om een integraal product op het gebied van wonen, zorg en welzijn te realiseren. Iedere partij heeft zijn eigen achtergrond, organisatiecultuur, doelstellingen en verwachtingen. Men moet zijn weg zien te vinden in complexe wet- en regelgeving en overeenstemming bereiken over kwaliteit, kosten en financiering. Geen wonder dat het pad ernaartoe geplaveid is met tal van obstakels. Dit artikel geeft een beknopt overzicht van veel voorkomende knelpunten. Voorts wordt een leidraad gepresenteerd voor de fase van initiatief tot plan van aanpak.

Over het doel van een woonzorgzone worden partij- en het doorgaans snel eens. Voor ogen staat een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de mogelijkheid van zorg aan huis of in de buurt van de woning van wie zorg nodig heeft en met de belangrijkste voorzieningen op loopafstand. Achterliggende gedachte is dat daarmee voor veel ouderen een ongewenste verhuizing naar

een intramurale zorginstelling kan worden voorkomen. Lastiger wordt het om dit concept uit te werken in een breed gedragen visie, een helder programma van eisen en een werkbare projectorganisatie.

De belangrijkste knelpunten die voorkomen bij het ontwikkelen van een woonzorgzone zijn:

			
<p>Oud Mathenesse</p> <p>Gemeente: Rotterdam Aantal woningen: 3.840 Aantal bewoners: 6.625 Participerende partijen: - Woningcorporaties - Zorgorganisaties (tevens leverancier van welzijn) - Deelgemeente</p>	<p>Moerwijk</p> <p>Gemeente: Den Haag Aantal woningen: 10.000 Aantal bewoners: 19.340 Participerende partijen: Gemeente Woningcorporaties - Zorgorganisaties - Thuiszorg - Welzijnsorganisatie - Stedelijke Ouderen Commissie</p>	<p>Wateringen-Zuid</p> <p>Gemeente: Wateringen Aantal woningen: 1.080 Aantal bewoners: 2.740 Participerende partijen: - Gemeente - Woningcorporatie - Projectontwikkelaar - Zwembadexploitant</p>	<p>Ommoord</p> <p>Gemeente: Rotterdam Aantal woningen: 7.450 Aantal bewoners: 12.069 Participerende partijen: - Zorgorganisaties - Woningcorporaties - Welzijnsorganisaties - Organisaties voor maatschappelijke dienstverlening - Thuiszorg - Belegger - Deelgemeente</p>

Figuur 1. De vier bestudeerde projecten.

- belemmerende wet- en regelgeving waarbij vooral de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning voor onrust en terughoudend investeringsgedrag van met name zorg- en welzijnspartijen zorgt. De bureaucratie rond de Wet voorzieningen gehandicapten vormt eveneens een obstakel;
- concurrentie tussen zorgorganisaties onderling en tussen zorgorganisaties en welzijnsorganisaties;
- slechte communicatie tussen samenwerkende partijen onderling, intern en naar derden toe;
- ontbreken van overzicht van voorzieningen en daardoor samenhang in activiteiten;
- ambtelijke verdeeldheid tussen de verschillende gemeentelijke diensten;
- onbekendheid van partijen met elkaar.

Leidraad

Partijen die veel ervaring hebben met complexe planvorming weten doorgaans prima wat hen te doen staat. In de praktijk blijkt het echter niet eenvoudig alle partijen op één lijn te krijgen en consensus te bereiken over het programma van eisen. Om orde te scheppen in de vele benodigde activiteiten is een leidraad ontwikkeld 'van beeldvorming tot plan van aanpak' (Poorter, 2005). De leidraad bestaat uit zes stappen. Per stap wordt aangegeven waarmee men rekening moet houden en hoe knelpunten voorkómen of beperkt kunnen worden. De leidraad is gebaseerd op literatuurstudie en praktijkonderzoek in vier woonzorgzones (zie Figuur 1). Sommige stappen spreken voor zich en bespreken we slechts kort. Bij andere stappen staan we wat langer stil. (zie Figuur 2.)

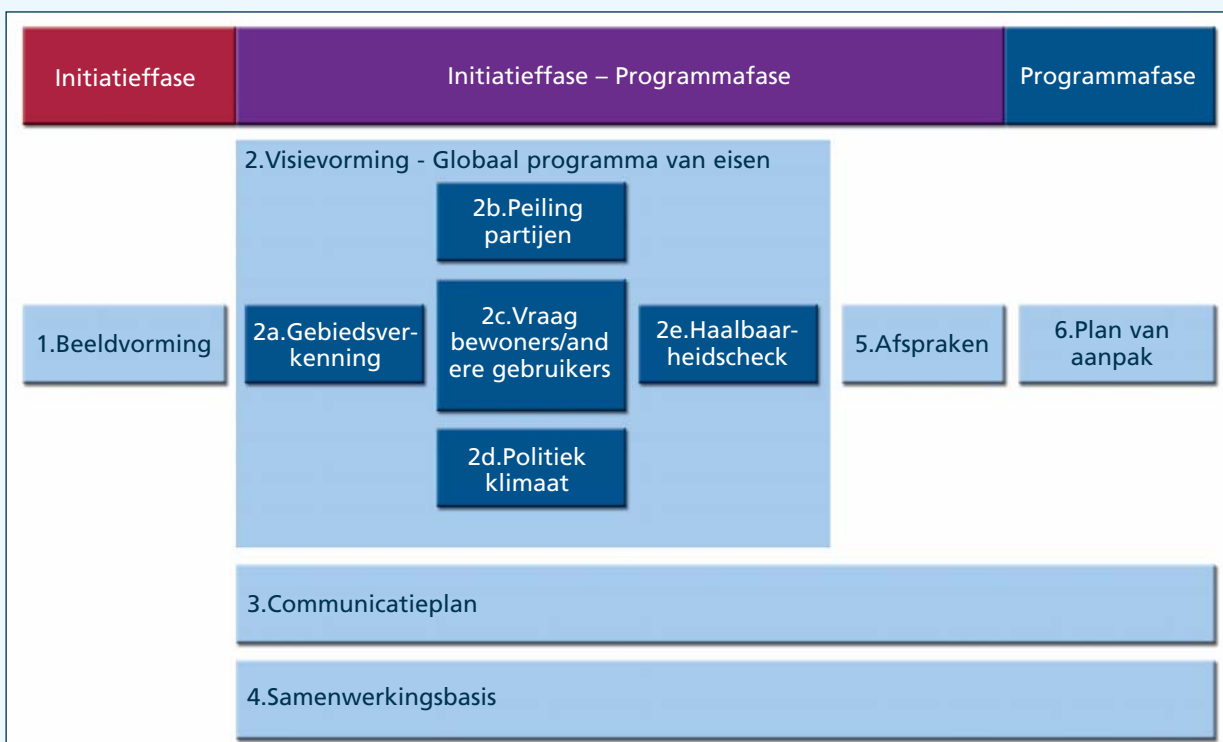
Het verdient aanbeveling de stappen cyclisch te door-

lopen door regelmatig te anticiperen op vervolgstappen en *feedback loops* in te bouwen.

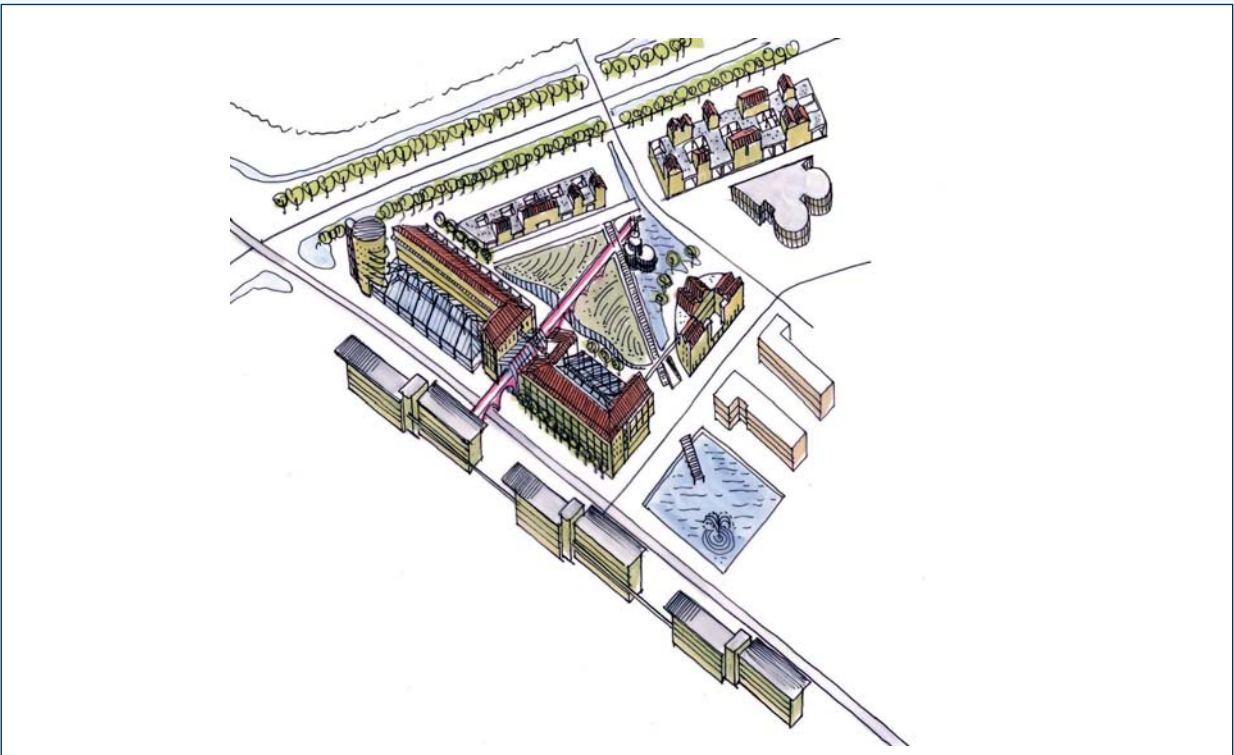
Stap 1. Beeldvorming – Voordat één of meerdere partijen het initiatief nemen tot het ontwikkelen van een woonzorgzone, is het belangrijk dat men een goed beeld heeft van wat dit concept inhoudt en of dit concept past binnen het werkterrein en de doelstellingen van de eigen organisatie.

Stap 2. Visie en globaal programma van eisen – Een visie houdt onder meer in: wat is een woonzorgzone, voor wie is deze bedoeld, welke woningen en voorzieningen moeten wáár komen en waarom. Zonder achterliggende visie of doel is het lastig om vorm te geven aan een project. Deze stap bestaat uit verschillende substappen waartussen geschakeld moet worden om uiteindelijk te komen tot een visie en een globaal programma van eisen. Ter illustratie bespreken we twee substappen.

Gebiedsverkenning – Niet iedere locatie is even geschikt als woonzorgzone. Er dienen op voorhand al de nodige geschikte woningen en goed bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen aanwezig te zijn. Daarnaast is de aanwezigheid van voldoende draagvlak en veel ouderen een belangrijke voorwaarde voor de afzet van diensten. In aanvulling op reeds beschikbare voorzieningen zullen nog niet voor ouderen geschikte woningen aangepast en opgeplust moeten worden. Doorgaans is het tevens wenselijk om bestaande woon-/welzijnsvoorzieningen te moderniseren en nieuwe zorg- en welzijnsvoorzieningen toe te voegen. Hoeveel woningen aange-



Figuur 2. Structuur van de leidraad.



Woonzorgzone Wateringen-Zuid (Villa Aquarius). Initiatiefnemers: Woningcorporatie Wateringen en Van Mierlo Planontwikkeling. Ontwerp: Maarten Min (Min 2 Bouw-Kunst).

past moeten worden, is afhankelijk van het (verwachte) aantal mensen met een beperking. Welke voorzieningen er nodig zijn, is afhankelijk van de (zorg)vraag van de bewoners. Door een inventarisatie te maken van de locatie, capaciteit en kwaliteit van de bestaande voorzieningen, de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woningen, de bewonerssamenstelling en haltes van het openbaar vervoer kan men een beeld krijgen van hoeveel werk, tijd en geld er nodig is voor de ontwikkeling van de woonzorgzone. Deze inventarisatie vormt de basis voor het globale programma van eisen. Op basis van dit programma kunnen partijen aangeven welke rol zij willen vervullen en of zij daarvoor de financiële middelen hebben.

Inventariseren alléén is niet voldoende. Er moet ook vastgesteld worden of er genoeg, te weinig of te veel voorzieningen en diensten zijn. Als geconstateerd wordt dat er een tekort is aan een bepaalde dienst of voorziening is het van belang dat er eerst wordt bekeken of er bij bestaande voorzieningen of plannen aangesloten kan worden om het voorzieningenniveau geschikt te maken. Zo is men in IJburg uitgegaan van het principe dat algemene voorzieningen ook geschikt moeten zijn voor mensen met een beperking en omgekeerd ('algemeen voor bijzonder en bijzonder voor algemeen'). In een zwembad kunnen uren worden ingeroosterd waarop alleen mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking kunnen zwemmen. Een fysiotherapeut kan naast het behandelen van mensen met een blessure ook massages geven aan mensen die enkel willen ontspan-

nen en verder niks mankeren.

Bij het maken van de inventarisatie is het van belang vast te stellen welke partijen hiervoor verantwoordelijk zijn. In de praktijk blijkt dat partijen vaak geen overzicht hebben van de voorzieningen die er reeds zijn en van de diensten die al worden aangeboden. Hierdoor komt het voor dat de samenhang in de activiteiten ontbreekt, overlap in aanbod bestaat of juist gaten zitten in het pakket van aangeboden diensten. In een later stadium van het ontwikkelingsproces kan deze informatie gebruikt worden om te bepalen welke partij wat gaat doen en kunnen negatieve gevolgen van concurrentie mogelijk voorkomen worden.

De overige plannen met het gebied, zoals beschreven in een gebiedsvisie, structuurvisie of bestemmingsplan, mogen niet over het hoofd gezien worden. Misschien kunnen de plannen voor een woonzorgzone geïntegreerd worden in deze plannen of omgekeerd. Herstructureringsactiviteiten kunnen bijvoorbeeld een kans zijn voor de ontwikkeling van een woonzorgzone, omdat een wijk dan toch al op de schop gaat.

Peiling partijen – Om een intergraal product van wonen, zorg en welzijn te realiseren, zullen verschillende partijen met elkaar moeten samenwerken. Door deze partijen in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen te betrekken en te vragen naar hun mening en plannen, kan snel worden bepaald of de woonzorgzone bestaansgrond heeft of niet. Het komt voor dat sommige partijen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een woonzorg-

zone niet mee willen werken en zelfs tegenwerken. Door dit in een vroeg stadium in beeld te krijgen, kunnen wellicht passende maatregelen worden bedacht. Onvoldoende draagvlak kan reden zijn om op de beoogde locatie van een woonzorgzone af te zien. Een en ander kan onderzocht worden door bijvoorbeeld een enquête naar alle in het gebied aanwezige partijen te versturen en de volgende vragen te stellen:

- Wat is de aard van de organisatie?
- Welk beeld heeft u van een woonzorgzone?
- Welke kansen en dilemma's ziet u bij de ontwikkeling van een woonzorgzone?
- Welke taak/rol en verantwoordelijkheid zou uw organisatie op zich willen nemen rond de ontwikkeling van een woonzorgzone?
- Welke taak/rol ziet u weggelegd voor de (deel)gemeente en andere partijen?
- Welke volgende en gezamenlijke stap moet er volgens u gezet worden betreffende de ontwikkeling van een woonzorgzone?

Een dergelijke enquête is uitgezet door de deelgemeente Prins Alexander bij de ontwikkeling van de woonzorgzone Ommoord.

Stap 3. Communicatieplan – Een goed communicatieplan is van belang om van begin af aan alle belanghebbenden tijdig en zorgvuldig te informeren en een goede onderlinge verstandhouding tussen partijen te bewerkstelligen. Informatie dient niet alleen door partijen onderling, maar ook intern bij organisaties goed gecommuniceerd te worden. Op die manier kunnen ergernissen en stagnatie van het proces voorkomen worden.

Stap 4. Samenwerkingsbasis – Om een integraal product aan te kunnen bieden, dient er een aaneengesloten keten te zijn van zorg- en welzijnsactiviteiten. Door het signaleren van gaten en overlap in activiteiten kan bepaald worden of er schakels ontbreken of dat te veel partijen hetzelfde doen. Op die manier wordt duidelijk wat partijen voor elkaar kunnen betekenen en waar concurrentie te verwachten valt. Belangrijk is dat partijen werken vanuit hun expertise en dat partijen elkaar aanvullen.



Stap 5. Afspraken – Door afspraken vast te leggen in een overeenkomst wordt de samenwerking officieel en wordt duidelijk of partijen daadwerkelijk willen samenwerken. In de praktijk blijkt, dat op het moment dat er een handtekening gezet moet worden, partijen soms terughoudend worden. Afspraken hebben betrekking op de vraag in welk gebied de woonzorgzone ontwikkeld zal worden en welke visie en doelstelling er aan de woonzorgzone ten grondslag liggen. Daarnaast is het van belang de te ondernemen activiteiten en verantwoordelijkheden van de partijen concreet te benoemen, zodat voor iedereen duidelijk is wie wat doet. Door een gezamenlijke definitie voor de te ontwikkelen woonzorgzone vast te leggen, wordt voorkomen dat hierover (later) communicatieproblemen ontstaan.

Stap 6. Plan van Aanpak – Door het schrijven van een duidelijk plan van aanpak met daarin de gezamenlijke doelstelling en visie en eventueel de verschillende doelen per deelproject, is voor alle partijen duidelijk wat van hen wordt verwacht. Een verdeling in deelprojecten kan handig zijn voor de overzichtelijkheid van een complex project en omdat de expertise van iedere partij op die manier optimaal benut kan worden.

Tot besluit

We leven in een tijd van toenemende vergrijzing, waarin mondige en veelal kapitaalkrachtige ouderen zich niet willen laten wegstoppen in een tehuis, maar zo lang mogelijk actief willen blijven in hun vertrouwde omgeving. Om aan deze snel groeiende groep een totaalpakket van wonen, zorg en welzijn aan te kunnen bieden, is het van belang dat de verschillende partijen op dit speelveld hun krachten bundelen voor het realiseren van woonzorgzones. Zij moeten zich niet laten afschrikken door de complexiteit van dit proces, maar gezamenlijk de uitdaging aangaan en de obstakels uit de weg ruimen.

Literatuur

Poorter, K.F. (2005), Het ontwikkelingsproces van woonzorgzones. Afstudeerscriptie Faculteit Bouwkunde TU Delft.



Karoline Poorter is recent afgestudeerd aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft, afstudeerrichting Real Estate and Housing. Theo van der Voordt is universitair hoofddocent aan dezelfde afdeling. Het afstudeertraject is mede begeleid door Vincent Gruis.