



WOONZORG
NEDERLAND

Kennisdossier Woonformules



Inhoud

Een markt met toekomst	4
Marktwerking in de nieuwbouw	6
Nieuwe generatie, nieuwe wensen	8
Ruimte voor Zekerheid	10
Ruimte voor Rust	12
Ruimte voor Samenzijn	14
Ruimte voor Vrijheid	16
Ruimte voor Comfort	18
Een toekomstbestendig beleid	20
Een renovatie met twee gezichten	22
Zelfstandigheid stelt eisen	24
Flexibel is duurzaam	26
Integraal en kleinschalig	28
Een visie met historie	30
Kerngegevens	32
Portfolio	34
Colofon	36



Voorwoord

Hoe geeft u gestalte aan een nieuwe demografische omgeving? Nederland vergrijsd in rap tempo. Per jaar komen er duizenden senioren bij. Vitale ouderen die het straatbeeld niet alleen gaan bepalen door hun aanwezigheid, maar ook door hun woon- en zorgbehoeften.

De toenemende vraag naar seniorenhuisvesting en zorg zijn issues waar gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties al enige tijd mee worden geconfronteerd. Telde Nederland in 2005 nog 2,3 miljoen ouderen, de verwachting is dat de vergrijzingspiek in 2030 haar hoogtepunt bereikt met 3,8 miljoen senioren. Beslissingen die u nu neemt ten aanzien van de ruimtelijke ordening en het stedelijk beleid zullen in toenemende mate genomen moeten worden vanuit een nieuwe maatschappelijke en toekomstbestendige visie.

Toch wordt er bij stedelijke ontwikkeling nog steeds in belangrijke mate gekeken naar jonge professionals. Terwijl ouderen een belangrijke bijdrage willen en kunnen leveren aan het leefbaar houden van bijvoorbeeld binnensteden en wijken. Iedere oudere is een individu en dat komt in hun leefwijze en woonwensen tot uitdrukking. Woonzorg Nederland geeft deze woonwensen gestalte door middel van woonformules. Formules die qua architectuur, zorgaanbod en dienstverlening aansluiten bij de leefstijl van senioren, maar die ook invulling kunnen geven aan de behoeften van de omliggende wijk. Wij adviseren gemeenten en stakeholders bij het maken van strategische keuzes op het terrein van seniorenhuisvesting. Het is onze expertise en die delen we graag met u.

Marco Meerdink,
Voorzitter Raad van Bestuur Woonzorg Nederland



Een markt met toekomst

De jonge markt van de senior. Dat lijkt een contradictie in terminus, maar vanuit maatschappelijk oogpunt is het niet zover bezijden de waarheid. De oudere van nu vertegenwoordigt een jonge opkomende markt. Daarnaast zijn zij steeds vitaler en vanuit een maatschappelijk visie vormen zij een aantrekkelijke partij die in staat is binnensteden en wijken leefbaar te houden.

De toenemende vraag naar seniorenhuisvesting en zorg zijn issues waar gemeenten en stakeholders nu al mee worden geconfronteerd. Beslissingen die u nu neemt ten aanzien van de ruimtelijke ordening en het stedelijk beleid zullen in toenemende mate genomen moeten worden vanuit een nieuwe maatschappelijke en toekomstbestendige visie. Woonzorg Nederland heeft ervaring met seniorenhuisvesting en hanteert daarbij een gebiedsgerichte aanpak en is door haar omvang en expertise in staat om grote opgaven te realiseren. Wij geven graag samen met u invulling aan de vraagstukken die u bezig houden op het gebied van seniorenhuisvesting. Daarbij hanteren we een aantal beproefde formules. Conceptueel denken, unieke klantbenadering en integrale gebiedaanpak vormen daarbij het uitgangspunt.

Zorgeloos wonen is niet alleen een kwestie van hoogwaardig vastgoed en sociale veiligheid. Het is een begrip dat individueel wordt beleefd. Elke woonformule is een optelsom van leefruimte en woonruimte, waarin begrippen als huiselijkheid, vitaliteit, onafhankelijkheid, gewoonten en interesses, sociale contacten, maatschappelijke oriëntatie en dienstverlening uit voortkomen. Deze uitgangspunten dienen voor Woonzorg Nederland als handvat bij de ontwikkeling van nieuwe projecten en de inrichting van bestaand aanbod.

Ruimte voor Zekerheid in Menno Simons, Amsterdam
'Gemak en comfort bevorderen de zelfstandigheid'



Schets van het nieuwe gebouw.



Marktwerking in de nieuwbouw

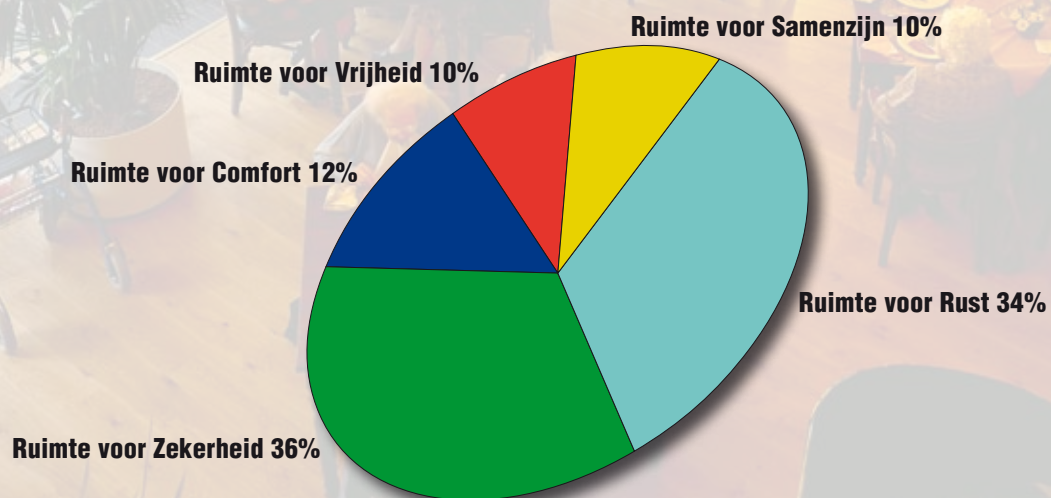
“Wat wel eens over het hoofd wordt gezien bij de ontwikkeling van seniorenwoningen en sociale woningbouw is dat er ook een groot deel van de huidige en toekomstige senioren voor haar inkomen afhankelijk is van de AOW.” Aan het woord is Gert Beerda, Manager Regionale Ontwikkeling bij Woonzorg. “De marktwerking is op zich een goed gegeven, maar richt zich vooral op kopers en pas in tweede instantie komen de sociale woningbouw en seniorenhuisvesting aan bod.”

Te makkelijk wordt er volgens hem vanuit gegaan dat reguliere koopappartementen ook voor de oudere doelgroep geschikt zijn. “Dat gaat in de meeste gevallen niet op. Naast de extra bouwkundige eisen is namelijk ook de ligging van groot belang. Al is de woning perfect, is hij gelegen aan de rand van de stad en zijn voorzieningen niet binnen handbereik dan wordt hij voor onze doelgroep al snel minder interessant.”

Liever ziet Beerda dat seniorenhuisvesting bij inbreidingsprojecten aan bod komt. “Bij het Menno Simonshuis in Amsterdam Buitenveldert bouwen we momenteel 48 woningen met portiekontsluiting. Daar is wel een markt voor en spreekt zowel de vitale als minder vitale senior aan. Wat deze locatie zo aantrekkelijk maakt is dat woningen zijn gelegen naast het verzorgingshuis, waardoor zorg voor handen is. Het winkelcentrum en openbaar vervoer bevinden zich om de hoek.”



De woonwensen van onze 26.000 klanten vertaald in formules



Nieuwe generatie, nieuwe wensen

De oudere van tegenwoordig is niet de oudere uit het verleden en evenmin die uit de toekomst. De omgeving verandert, mensen veranderen, en Woonzorg verandert met hen mee. Met die gedachte startte Woonzorg Nederland in 2005-2006 met de ontwikkeling van woonformules, afgestemd op de wensen en behoeften van senioren.

Met meer dan een halve eeuw ervaring kennen we onze doelgroep. Eén van de meest onderscheidende kenmerken voor senioren is de vitaliteit, of het gebrek daaraan. Daarnaast spelen andere zaken zoals leefstijl en inkomen een rol. Met behulp van het BSR model van The SmartAgent Company werden de waarden, motieven en behoeften van mensen in beeld gebracht en mensen ingedeeld in vier belevingswerelden. Voor seniorenhuisvesting was het model te summier daarom hebben we een extra vertaalslag gemaakt specifiek op het gebied van woonwensen en leefstijl voor senioren. Dit heeft geleid tot een vernieuwend concept en een nieuwe kijk op seniorenhuisvesting. In de vijf ontwikkelde woonformules staat de wens van de klant centraal. Zijn wensen en eisen werden door ons vertaald in een woonomgeving die aansluit op de leefstijl. De architectuur en de voorzieningen zijn daarbij het meest in het oog springend, maar ook door de wijze van dienstverlening, zorgaanbod en bejegening geven wij invulling aan de woonwensen.

Die opgebouwde expertise is echter geen statisch gegeven. Wensen veranderen en binnen de huidige segmentatie monitoren wij of de gekozen formule de juiste invulling geeft aan de wensen van de markt. Door verfijning, gebruik van flexibele plattegronden, gebruik van innovatieve technieken en afstemming van het comfortniveau wil Woonzorg haar klanten steeds beter bedienen.



Ruimte voor Zekerheid

Dit woonconcept is gericht op de voorsorteerders die bescherming, rust en veiligheid zoeken. Deze groep is bij uitstek geschikt om een gezonde mix van vitaal en minder vitale bewoners te huisvesten.

Klantwaarden

Zekerheid, veiligheid (bescherming), homogeniteit, rust (geborgenheid), traditie en ondersteuning.

Type mens

Men heeft over het algemeen een klein netwerk van enkele hechte vrienden en familie. Mensen zijn nuchter, kalm, serieus, fatsoenlijk en beetje verlegen. De groep zoekt veiligheid, privacy en zekerheid in de woonomgeving. De homogeniteit van de groep is belangrijk en sociale controle speelt een belangrijke rol. In hun ideale omgeving wonen oudere mensen, weinig gezinnen, en vooral mensen die er al lang wonen.

Type vastgoed

Seniorencomplex of grondgebonden aanleunwoningen bij een verzorgingscomplex. De woonvorm heeft een naar binnen gericht karakter en de wijkfunctie van het gebouw blijft beperkt tot senioren uit de buurt. Nabijheid van gezondheidszorg wordt zeer op prijs gesteld.

Architectuur

Traditioneel en nostalgisch (bijvoorbeeld jaren '30 stijl) met gebruikmaking van bekende materialen.

Positionering

In stads- en buitenwijken van steden of landelijk in een dorp. In beide gevallen in de buurt van hun netwerk en vlakbij voorzieningen, circa 15 tot 30 minuten van het centrum van de stad.

Bejegening

Gastheer- of vrouw als handhaver van regels en als vertegenwoordiger van autoriteit. Goedmoedig en empatisch.



Ruimte voor Rust

Dit woonconcept is gericht op de 'rustzoeker' die vrijheid, exclusiviteit en onafhankelijkheid zoekt.

Klantwaarden

Rust (geborgenheid), zekerheid, onafhankelijkheid (eigen regie), professionaliteit, saamhorigheid (sociale verbondenheid).

Type mens

Men heeft over het algemeen een lokaal, klein, netwerk met familie en enkele trouwe vrienden. Mensen zijn kalm, evenwichtig, en rustig. De groep leidt een wat meer introvert en teruggetrokken leven en zoekt privacy en exclusiviteit in de woonomgeving.

De homogeniteit van de groep ('ons soort mensen') is belangrijk. Ze wonen bij voorkeur in een buurt met gelijkgestemden, wel variërend in leeftijd, niet in sociale klasse. Men is erg gehecht aan de woning, wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen. De woonomgeving is minder belangrijk. Men is behoudend in het uitgeven van geld, maar is bereid te betalen voor kwaliteit.

Type vastgoed

'Zelfstandig wonen' complex eventueel met algemene ruimten voor de bewoners.

Architectuur

Traditioneel en klassiek, maar bovenal stijlvol. Ook ingetogen modern behoort tot de mogelijkheden. Zowel hoogbouw als laagbouwcomplexen. Ze hebben vaak een naar binnen gericht karakter.

Positionering

Buitenwijken, circa 30 minuten van het centrum van de stad.

Bejegening

Gastheer of -vrouw als conciërge, als 'contractpartij'. Zakelijk en professioneel.



Ruimte voor Samenzijn

Dit woonconcept is gericht op 'de socializers' die harmonie, gezelligheid en veiligheid zoeken. Het concept richt zich op mensen die nog actief mee willen doen in de eigen en de naaste omgeving.

Klantwaarden

Saamhorigheid (sociale verbondenheid), harmonie, zekerheid, ontvankelijkheid (interesse in anderen), veiligheid.

Type mens

Men heeft een groot, ongeorganiseerd netwerk van familie, buren en bekenden. De (eventuele) partner speelt een belangrijke rol, evenals gezin/familie. Men is open, sociaal, tolerant en harmonieus. Vaak houden ze van vrijwilligerswerk en zorgen ze voor activiteiten voor medehuurders en senioren uit de buurt.

Type vastgoed

Combinatiegebouwen waarin zowel zelfstandig als gemengd gewoond kan worden en die tevens voorzien is van een wijkfunctie. Denk aan een (wijk) restaurant, activiteiten in de ontmoetingsruimte, en ruimte voor sportfaciliteiten zoals huisarts en fysiotherapie. Het contact met straatniveau is belangrijk. Maximaal vier lagen (bij appartementencomplex) of in lagere delen van een complex waarbij veel contactmogelijkheden en sociale controle zijn.

Architectuur

Stijlvol met warme uitstraling.

Positionering

In stadswijken aan de rand van het centrum, binnen 15 minuten van het centrum van de stad. Bij voorkeur in een wijk met mensen van verschillende leeftijden, in gezinswijken.

Bejegening

Gastheer of -vrouw als huisvriend. Samen komen tot afspraken en ruimte om te onderhandelen. Warm en persoonlijk.



Ruimte voor Vrijheid

Dit woonconcept is gericht op de onafhankelijke, eigenzinnige en extraverte senioren die vrij en anoniem wil wonen in een levendige óf landelijke omgeving.

Klantwaarden

Avontuur (levenslustig, uitdaging), vrijheid (eigen regie), eigenzinnig, genieten, ontvankelijkheid, zekerheid, zinvol leven

Type mens

Men is individualistisch, eigenzinnig en zelfstandig. Men is vaak hoog opgeleid en heeft een wereldse oriëntatie. Men zoekt dynamiek en impulsen op. Deze doelgroep gaat niet makkelijk samen met andere leefstijlen in hetzelfde complex. Men wil wel met gelijkgestemden (homo's, gehandicapten, oud/jong, vega's, etniciteit) samenwonen. Ook is er weinig contact met andere buurtbewoners en voelt men zich weinig verbonden met het complex.

Type vastgoed

'Zelfstandig wonen' complex, eventueel met algemene ruimten voor bewoners en buurt. Inpandige voorzieningen hebben geen prioriteit, een huis dat ze zelf in kunnen delen wordt wel gewaardeerd.

Architectuur

Bijzondere gebouwen. Bijvoorbeeld industrieel erfgoed of kerken, maar ook moderne en vernieuwende architectuur spreekt deze doelgroep aan.

Positionering

In het centrum van de stad of een landelijke omgeving of, bij voorkeur in een gemengde buurt (qua etniciteit, levensfase en inkomen), met weinig gezinnen.

Bejegening

Gastheer of -vrouw als ad hoc regelaar en als facilitator die de klant open en inspirerend benaderd. Duidelijke doelstellingen van waaruit initiatieven komen en ruimte voor inspraak.



Ruimte voor Comfort

Dit woonconcept is gericht op de regisseur die status en exclusiviteit zoekt.

Klantwaarden

Onafhankelijkheid (eigen regie), professionaliteit, zekerheid, exclusiviteit, status.

Type mens

Kenmerkend voor de doelgroep is een kritische, zakelijke, zelfbewuste houding, over het algemeen hoogopgeleid en materialistisch. De doelgroep is gewend te reizen voor voorzieningen (wonen buitenaf) en zullen niet snel toegeven aan beperkte mobiliteit. Men heeft over het algemeen een beperkt, exclusief, maar goed georganiseerd lokaal netwerk (van burens). Het mengen van vitale senioren met minder vitale senioren werkt voor deze doelgroep absoluut niet.

Type vastgoed

'Zelfstandig wonen' complex eventueel met algemene ruimten voor bewoners en geen tot zeer weinig semipublieke ruimten in het complex. De appartementen zijn ruim, uitgerust met moderne veiligheidsvoorzieningen, technologisch hoogwaardige apparatuur en hebben een hoog afwerkingsniveau.

Architectuur

Luxe uitstraling, hoogwaardig en exclusief, met architectuur die zowel klassiek en stijlvol als modern en strak kan zijn.

Positionering

In buitengebied of aan de rand van de stad, circa 30 minuten van het centrum en goed bereikbaar.

Bejegening

Gastheer of -vrouw als butler, als 'contractpartij'. Een hoge servicegraad met aandacht voor individuele wensen. Communicatie is zakelijk en to the point, duidelijk en met argumenten.

Ruimte voor Rust in Hanzekade, Lelystad
'Gevarieerd aanbod, centraal in een wijk met
veel voorzieningen'



Een toekomstbestendig beleid

Wie een toekomstbestendig beleid wil voeren moet rekening houden met de demografische opbouw binnen een gemeente. “Als gemeente wordt het steeds belangrijker seniorenhuisvesting bij de stadsontwikkeling te betrekken en te integreren in de plannen”, aldus Jop Fackeldey, wethouder wonen en volkshuisvesting in de gemeente Lelystad. “Om die uitgangspunten ten opzichte van seniorenhuisvesting gestalte te geven, hebben we onder andere sterrenzones ontwikkeld. Binnen die zones zijn bestaande en te realiseren zorgfuncties voor ons direct in beeld. Zij dienen als uitgangspunt bij het verder ontwikkelen van wijken.

In de Hanzewijk stond al een verzorgingshuis. Fackeldey: “Toen wij de kans kregen de wijk opnieuw in te delen, hebben wij deze voorziening als centraal punt genomen.” Samen met Woonzorg werd in de directe omgeving de Hanzekade gerealiseerd, gebaseerd op de formule Ruimte voor Rust en Zekerheid. “Dit wooncomplex is gesitueerd in een 3 sterrenzone, wat betekent dat zorg op afroep binnen 15 minuten gegarandeerd is en het voorzieningenniveau is afgestemd op de doelgroep. Maar wat het wonen straks vooral aantrekkelijk gaat maken is de diversiteit. Er zijn koop- en huurappartementen in zowel de sociale als vrije sector. Door het mengen van woonvormen en leeftijdsopbouw zorgen we dat de wijk leefbaar wordt en blijft.”

Ruimte voor Rust en respectievelijk Ruimte voor
Samenzijn in Rossini & Wagner, Voorschoten
'Voor socializers en rustzoekers the place to be'



Een renovatie met twee gezichten

Twee uiterlijk identieke wooncomplexen, twee verschillende woonformules. Rossini en Wagner in Voorschoten mogen dan qua exterieur nauwelijks van elkaar te onderscheiden zijn, Woonzorg Nederland creëert in beide complexen een compleet nieuw en individueel interieur met een serviceniveau afgestemd op de bewoners.

“Toen wij in 2004 de panden aankochten waren er serviceflats in gehuisvest, met een indeling typerend voor de zeventiger jaren”, vertelt Willemijn Souren, formulemanager bij Woonzorg Nederland. “Om meer ruimte te realiseren zijn de plattegronden aangepast aan de eisen van deze tijd. Zo werden de centrale hallen verkleind, ruimte die ten goede komt aan de appartementen. Daarnaast hebben wij natuurlijk het sanitair en de keuken aangepast.”

Voordat de facelift gestalte kreeg werd er onderzoek verricht in de wijde omgeving. “Met een bevolking waarvan 31% de 55 jaar gepasseerd is, is Voorschoten een relatief vroeg vergrijzende gemeente. Daarom hebben niet alleen gekeken naar de wensen van de huidige bewoners, maar ook de woonwensen van 55-plussers in de gemeente en enkele randgemeentes onderzocht. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in twee woonformules: Ruimte voor Rust en Ruimte voor Samenzijn. Het belangrijkste onderscheid is, behalve de binnenhuisarchitectuur, het serviceniveau. Wagner is laagdrempeliger en er worden meer voorzieningen aangeboden, terwijl Rossini een rustige en tijdloze uitstraling krijgt.”



Zelfstandigheid stelt eisen

Seniorenhuisvesting is in de loop der jaren veranderd. “Steeds vaker en langer willen ouderen zelfstandig blijven wonen”, weet Karen van der Krogt, technisch beleidsmedewerker bij Woonzorg Nederland. “Daarom worden er ook andere eisen aan seniorenappartementen gesteld. Volstond veertig jaar geleden een woonoppervlakte van 60 m², tegenwoordig gaan wij uit van een 3-kamerappartement van minimaal 75 m² ook voor de sociale verhuur en maken wij de woningen levensloopbestendig.”

Om te beoordelen of een aangeboden wooncomplex geschikt is om in de portfolio van Woonzorg opgenomen te worden, beoordeelt zij het gebouw door middel van het Programma van Eisen. “De eerste selectie voor turnkey projecten wordt gemaakt door de regiomanager of acquisiteur. Zij bekijken bijvoorbeeld of onze woonformules in het aangeboden vastgoed gerealiseerd kunnen worden. Als er serieuze interesse is, komt onze afdeling in beeld. Wij beoordelen de functionele en technische geschiktheid. Is een gebouw bijvoorbeeld rolstoelgeschikt, is het goed toegankelijk, zijn er domoticamogelijkheden, welke materialen zijn toegepast en biedt het de mogelijkheid om flexibel met de ruimte om te gaan?”

Met name die flexibele plattegronden zijn van belang. “Omdat zorgbehoeften wijzigen, kijken wij bijvoorbeeld of een complex omgebouwd kan worden tot een andere woonformule of van een intramurale instelling tot zelfstandig wonen en vice versa. In de praktijk komt het er meestal op neer dat we bekijken of zorgwoningen geschikt zijn om als zelfstandige wooneenheid te functioneren. Omdat dit op dit moment het best aansluit bij de wensen van onze klanten.” En in de toekomst? “Op termijn zal er meer behoefte zijn aan woningen voor senioren die afhankelijk zijn van intensieve zorg. Daarom transformeren we ook verouderde verzorgingshuisplaatsen in moderne verpleegappartementen en kleinschalige groepswoningen.”



Flexibel is duurzaam

Vaak wordt er bij duurzaam bouwen in eerste instantie gekeken naar de CO₂-emissie van een gebouw en de energiewaarde van de bouwschil. Duurzaamheid is echter veel breder. Het is toekomstgericht denken. Geen proces is zo duur als slopen en nieuw bouwen. Bij Woonzorg denken we integraal: energiezuinig, toekomstbestendig en flexibel.

In 2009 werd de Building Business Golden Green Award toegekend aan het project Hof Klarenbeek (Gerbrandylaan) in Middelburg. Dit appartementencomplex van Woonzorg bestaat uit 56 levensloopbestendige huurwoningen. Het complex is bijzonder duurzaam gebouwd door toepassing van faalkostenreductie, slim materiaalgebruik, een lagere Energie Prestatie coëfficiënt (EPC), zonnecollectoren, een recyclingsysteem dat alle bouwmaterialen, proceswater en reststoffen hergebruikt en een speciaal systeem voor koeling en verwarming.

Daarnaast beschikt het appartementencomplex over een aansprekende architectuur en een uitgekiende plattegrond afgestemd op de doelgroep. Een flexibele woningindeling, die aangepast kan worden aan de wensen van bewoners en gebruikers van de multifunctionele ruimten completeert het plaatje. Het is deze visie op duurzaamheid en wonen die Woonzorg voor ogen heeft en wil blijven realiseren, zowel in nieuwbouw als bestaande wooncomplexen.

Ruimte voor Zekerheid in Hof Klarenbeek, Middelburg
'Senioren met een zorgbehoefte en vitale ouderen
genieten van het besloten karakter'



Integraal en kleinschalig

“Wij worden gezien als een voorbeeld van integrale benadering en inmiddels zijn een aantal andere gemeenten ons gevolgd”, vertelt Albert de Vries, wethouder Wonen en WMO in de gemeente Middelburg. “Het toeval wilde dat acht jaar geleden de vijf zorginstellingen in onze gemeente bijna gelijktijdig plannen opvatten om te vernieuwen.”

In plaats van vervanging werd er echter voor gekozen om de zorg kleinschaliger te benaderen. “Ons streven is dat ouderen langer deelnemen aan de samenleving. Door de zelfstandigheid te bevorderen, zorg naar de mensen toe te brengen en een gevarieerd aanbod aan seniorenwoningen op 32 locaties aan te bieden denken we dat te kunnen bereiken.”

Vanaf het moment dat Middelburg de plannen ontvouwde bleek dat ook Woonzorg Nederland in het proces wilden meedenken. “Eén van de tastbare resultaten daarvan is het wooncomplex Hof Klarenbeek aan de Gerbranddylaan, waarbij Woonzorg voor een complexe opgave werd gesteld”, weet De Vries. “Maar de oplossing mag er zijn. Op de plaats waar ooit aanleunwoningen stonden verrees een seniorencomplex, waarin een grote diversiteit aan bewoners is gehuisvest. Niet alleen mensen die een beroep moeten doen op intramurale zorg, ook vitale senioren zonder zorgbehoefte hebben hier hun plek gevonden.”



Een visie met historie

Het is 1 april 1950 als Chr. Blom en E.J. Rondeel een vergadering met verschillende vooraanstaande Amsterdammers beleggen. Als antwoord op de woningnood willen zij goede woonruimte voor 'bejaarden' realiseren. Tijdens de vergadering wordt besloten om de Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (NCHB) op te richten.

In diezelfde tijd richten humanisten hun eigen organisatie op, de HBB. De NCHB heeft vooral verzorgingshuizen en aanleunwoningen en de HBB richt zich op complexen met zelfstandige woningen. Om beter in te spelen op de nieuwe uitdagingen bundelen in 1996 NCHB en HBB, en later de Landelijke Katholieke Bouwcorporatie voor Bejaarden, hun krachten in Woonzorg Nederland.

Begin deze eeuw krijgt de visie van Woonzorg op seniorenhuisvesting steeds meer gestalte. Het vernieuwde denken wordt voor het eerst toegepast in wooncomplex Archipel in Almere. Het seniorencomplex Archipel heeft een hoog voorzieningenniveau en is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven en genieten van het leven.

Woonzorg Nederland werkt sinds 2007 samen met Espria en zijn sinds 2008 via een personele unie aan elkaar verbonden. Dit betekent dat het bestuur van Espria en Woonzorg Nederland uit dezelfde personen bestaat. Espria en samenwerkingspartner Woonzorg Nederland delen dezelfde visie. De kern hiervan is dat ze samen een hoogwaardig en compleet pakket van wonen, service en zorg aanbieden. Een pakket dat mensen in staat stelt zo lang mogelijk zelfstandig te blijven en de regie over het eigen leven te voeren.

Ruimte voor Samenzijn in Parkzicht, Koog aan de Zaan
'Een harmonieuze locatie voor bewoners en wijk'



Kerngegevens

- Bezit WZN in 174 gemeenten.
- Cijfer klanttevredenheidsonderzoek: 7
- 599 woningen opgeleverd, waarvan 164 koop en 435 huur (8 wooncomplexen)
- 1.435 eenheden in aanbouw, waarvan 872 woningen en 559 Intramurale plaatsen en 4 overig
- Bedrijfsopbrengst 301 miljoen
- Waarde bezit WZN 2,5 miljard
- Maatschappelijke bijdragen in 2009: 91,6 miljoen

Gegevens woningbezit

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2009
Woningen/woongebouwen	26.727
Verzorgingstehuizen/verpleegtehuizen	16.437
Bedrijfsruimten	32
Parkeerplaatsen en garages	2.148
Overige verhuureenheden	648
Totaal verhuureenheden (ongewogen)	45.992
Aantal verzorgingstehuizen	157
Aantal verpleegtehuizen	18
Totaal verhuureenheden (gewogen)¹	35.687
Totaal in aan-/verbouw	1.435

¹ de eenheden zijn als volgt gewogen: parkeerplaatsen en garages = 1/7 vhe, ov. niet commerciële ruimte = 1/7 vhe, beschermd wonen = 1/2 vhe, bedden = 1/2 vhe en de overige vhe's als 1 vhe.

Kengetallen zijn gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland.

Ruimte voor Vrijheid in De Flesseman, Amsterdam
‘Een levendige locatie in het hart van
de Nieuwmarktbuurt’



Portfolio

Woonzorg Nederland is de grootste landelijke organisatie op het gebied van seniorenhuisvesting. Wij exploiteren en ontwikkelen nieuwe complexen, maar zijn ook expert bij het transformeren van bestaande gebouwen.

Ons productaanbod bestaat uit:

- Huurwoningen (hoofdzakelijk appartementen in woon(zorg)centra, maar ook als aanleunwoning bij verzorgingshuizen, groepswonen, woningen voor mindervaliden en urban living);
- Koopwoningen (hoofdzakelijk appartementen, maar ook résidences, serviceflats, grondgebonden woningen, urban living);
- Intramurale woon- en zorgvormen (verzorgingshuizen, verpleeghuizen, verpleegunits, kleinschalige zorgvoorzieningen);
- Overig vastgoed (bijvoorbeeld wijksteunpunten, dienstencentra, woonwerkateliers, garages, winkels, apotheken, huisartsenpraktijken, kinderopvang);
- Zorg- en dienstverlening (bijvoorbeeld alarmopvolging, onderhoud, beheerderdiensten, maaltijden, logeerfaciliteiten en zorgbemiddeling; vaak samen met zorgpartners).



Colofon

**Met speciale dank aan:
Albert de Vries
Jop Fackelday**

**Deze kennisuitgave is mede tot
stand gekomen door:
Ewout Stolwijk
Willemijn Souren-la Fleur
Wim Bakker
Gert Beerda
Karen van der Krogt
Elske Hijlkema
Danielle Schemkes-Visser**

**Tekst:
Katja van Roosmalen**

Druk:

**Uitgave:
Juni 2010**