

Visie op een

Bewonersgestuurde wijk

die verbindt en activeert



woon**inc.**



oktober
jouw verhaal, onze zorg.

TU/e

Wonen en in het bijzonder zelfstandig kunnen blijven wonen, is een basisbehoefte. Een wijk draait om de mensen die daar wonen en hun verhalen. In meerdere woonwijken in ons land is de toename van het aantal kwetsbare (oudere) mensen evident. Kwetsbare doelgroepen vormen een groeiend vraagstuk voor zowel huisvestingspartijen als zorgorganisaties en lokale overheden. Vele kwetsbare mensen hebben sociale ondersteuning of zorg aan huis nodig, terwijl er steeds minder mensen in staat zijn om hun medebewoners bij te staan. De toename van kwetsbare groepen in de buurt heeft ook zijn weerslag op de leefbaarheid. De, in de participatiesamenleving beoogde, 'samenredzaamheid' wordt in deze buurten hierdoor aangetast, wat zijn weerslag heeft op de sociale cohesie en leefbaarheid.

Een bewonersgestuurde visie

In het werkgebied van zorgorganisatie **Oktober en woningcorporatie Wooninc.** is een sterker toenemende vergrijzing en ontgroening te zien ten opzichte van de rest van Nederland. Door de ontgroening en tegelijkertijd toenemende vergrijzing krimpt de arbeidsmarkt. Het aantal ouderen met dementie neemt door de vergrijzing bovendien sterk toe. Dit betekent dat de zorgvraag sterk toeneemt en in combinatie met een afname van het aanbod van arbeid, een extra uitdaging vormt.

In 2019 hebben Oktober en Wooninc. de handen ineengeslagen om met een bewonersgestuurde visie te komen voor het opwaarderen van de vier panden aan de Malvalaan te Aalst-Waalre en de omgeving daar omheen. De uitgangspunten zijn daarbij **inclusiviteit en menselijke maat, wijkgerichte en integrale aanpak, stimuleren van een actieve leefstijl, en betaalbaar wonen (met zorg).**

Visiedocument

De ambitie is om in een samenwerkingsverband sociaal-maatschappelijke meerwaarde te creëren. Deze visie richt zich met name op een gezamenlijke aanpak die enerzijds de bestaande sociale en infrastructurele mogelijkheden benut en anderzijds optimaal gebruik maakt van nieuwe technologieën en ontwerpoplossingen. Dit visiedocument gaat in op de kijk van betrokkenen op het creëren van een wijk waarin slim inzetten van technologie, sociale kracht in combinatie met geschikte woonvormen, bijdraagt aan het verkleinen van sociaaleconomische gezondheidsverschillen en versterking van de sociale kracht in de wijk.

Onze visie is dat de wijk, gebouwen en dienstverlening bijdragen aan de mogelijkheid om de bewoners te empoweren zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen. De woonomgeving en dienstverlening zijn expliciet gericht op het vergroten van de eigen regie van de bewoners en hun actieve bijdrage aan de wijk.

De sleutelwoorden voor deze visie zijn “**verbinden en activeren**” door middel van de slimme en leefbare omgeving die de bewoners weet te enthousiasmeren en activeren en het verbinden van ouderen met jongeren, maatschappelijke organisaties met het bedrijfsleven, wetenschap met praktijk en de bewoners onderling.

Er wordt gestreefd naar een slimme wijk waarin **SLIM** staat voor: Sociaal, Leefbaar, Inclusief en Mensgericht. Het gaat om het creëren van een vertrouwde, veilige en betaalbare omgeving die een gezonde leefstijl stimuleert, preventie ondersteunt, de verpleegzorg naar de wijk haalt en door de adequate inpassing van ruimtelijke aspecten, sociale functionaliteiten en technologie bijdraagt aan een inclusieve en vitale samenleving.

SLIM vormt daardoor de belangrijkste pijler onder deze visie:

- **Sociaal:** ontmoeten, betrekken bij de wijk, een betrokken wijk en betrokken eigen netwerk
- **Leefbaar:** inwoners zo lang mogelijk in hun kracht houden
- **Innovatief:** adequate basisinfrastructuur zoals woonvormen, (wijk)voorzieningen en digitale infrastructuur.
- **Mensgericht en Inclusief:** stimuleren en ondersteunen van zelf- en samenredzaamheid.

Deze visie vormt de eerste stap voor een gedeelde stip op de horizon. Hiermee wordt later een beleid op de rails gezet om een breder samenwerkingsverband en meer betrokkenheid van medewerkers, bewonersgroepen, gemeente, kennisinstellingen en het bedrijfsleven te waarborgen.

Uit deze, door alle partijen gedragen visie, volgt een gezamenlijk governance- en realisatieplan. Dit plan voor de wijk, waarin de kracht van de technologische en sociale innovatie optimaal benut wordt, zorgt voor een juiste balans tussen soft- en hardware toepassingen: enerzijds de sociale aanpak en waarde creatie in wonen, zorg en welzijn van de (toekomstige) bewoners van Malvalaan en anderzijds het vastgoed en de technologische toepassingen. Om dit doel te bereiken zijn het sociale, digitale en ruimtelijke domein samengebracht om zo tot een integrale ruimtelijke strategie voor de wijk te komen. Het principe van uitgaan van de behoeften en wensen van de (professionele) gebruikers is hierbij leidend.

Partners, Plaats en Panden

Terwijl de vraag naar passende woonvormen de laatste jaren fors is toegenomen, blijft het aanbod landelijk beperkt. De mening, dat er in de komende jaren veel woningen moeten worden bijgebouwd, die voldoen aan de behoeften en wensen van hun bewoners, wordt gedeeld door bijna alle deskundigen en ook door de betrokkenen bij dit project. De ervaringen van de wederopbouwperiode – zo snel mogelijk huizen uit de grond stampen – lijken niet het juiste antwoord op het tekort aan geschikte woningen voor bepaalde doelgroepen te zijn. Nieuwe woonvormen en woonwijken, met name voor specifieke doelgroepen, komen niet zomaar tot stand.

Het vraagt lef om te “experimenteren”, innovatiegerichtheid en samenwerking uitgaande van een gedeelde visie. De betrokken partners – **Wooninc. en Oktober** – zetten zich gezamenlijk in voor dit project; zij delen een gezamenlijk maatschappelijk vraagstuk en nemen daarin hun verantwoordelijkheden. Dit project onderscheidt zich onder andere door een zorgvuldige analyse en onderzoek vooraf en het testen van het effect. Hiervoor is de samenwerking met TU/e gezocht. Dit proces is dusdanig georganiseerd dat duurzame samenwerking geborgd is.

Om aan deze ambities een praktische vertaalslag te geven, brengen Wooninc. en Oktober hun huidige expertises bijeen om een optimale en vernieuwende vorm van huisvesting en dienstverlening voor de bewoners van Malvalaan te kunnen realiseren. De drie panden van Wooninc. worden gerenoveerd. Oktober gaat haar eigen vierde gebouw slopen en op die plaats een nieuw verpleeghuis bouwen voor circa 80 bewoners. Het is een droom van partijen dat bewoners die wonen aan de Malvalaan niet meer hoeven te verhuizen als gevolg van een groeiende zorgvraag.

De gemeenten in Nederland hebben een regierol op het dossier, Wonen en Zorg. **De gemeente Waalre** ondersteunt het initiatief van Wooninc. en Oktober om een slimme wijk te ontwikkelen voor huisvesting van deze kwetsbare doelgroep. Een structurele verbinding met de gemeente is van belang om van het project een succes te maken. Daardoor is gemeente Waalre gesprekspartner voor de volgende onderwerpen: wonen, welzijn en zorg, ontmoeten en 'omliggend terrein'.

Om het project op wijkniveau te realiseren is het wellicht mogelijk om omliggend terrein – een groenstrook met "voetbalveldje" dat eigendom van de gemeente is – mee te nemen bij de inrichting van de wijk.

TU/e onderzoekt de principes en methodieken voor het ontwerpen, monitoren en evalueren van de innovatie in de wijk. Binnen het concept SLIMme Wijk wordt daarbij speciale aandacht besteed aan de sociale veiligheid van de bewoners (met dementie) en zorgverleners die zich tussen de gebouwen – ook in de avond en nacht – verplaatsen.

Technologie die meedenkt

De tijd is rijp volgens de partners om ten behoeve van de kwetsbaren onder ons de verworvenheden van de technologische vooruitgang in onze woonomgeving toe te passen. De droom is het ontwikkelen van een 'empathische woonwijk' die de bewoners 'kent', met hen meevoelt en waar mogelijk en gewenst ook voor hen zorgt. Er wordt beoogd een wijk te creëren waarin de bewoners significant meer dan elders empowered en ondersteund worden. Hiermee wordt Malvalaan in Waalre een 'LivingLab'. Livinglabs zijn praktijkprojecten om complexe vraagstukken zoals wonen (met zorg) op een integrale en continue wijze te onderzoeken. Zij zijn van cruciaal belang om effecten van innovaties om te zetten in bruikbare maatregelen en realistische (ontwerp)oplossingen. Deze oplossingen maken op hun beurt een paradigmaverschuiving mogelijk in de gangbare manier van inrichten van woonwijken en van ons dagelijks leven. Empathisch wonen gaat om de balans tussen hightech- en lowtechoplossingen die aansluiten op het leefpatroon van de bewoner. Bij dit traject gaat het met name om een bewonersgerichte aanpak die enerzijds de bestaande sociale en infrastructurele mogelijkheden benut en anderzijds optimaal gebruik maakt van nieuwe technologieën en (ontwerp)oplossingen.

Echter moet gewaakt worden voor inzet van technologie waardoor ook het tegenovergestelde van wat wordt beoogd, kan worden bereikt. Technologie kan bijvoorbeeld lichaamsbeweging overbodig maken en tot een inactievere leefstijl leiden. Ook kan technologie die niet voor iedereen bereikbaar, toegankelijk en betaalbaar is, eenzaamheid of het ontstaan van grotere gezondheidsverschillen veroorzaken. Harmonie tussen slimme toepassingen en persoonlijke aandacht moet gewaarborgd worden. Ook aan de bescherming van de privacy van de gebruiker dient de grootste aandacht te worden besteed. In dat kader wordt gebruik gemaakt van betrouwbare oplossingen (zoals privacy by design, virtual data safe) die een juiste balans tussen macht en vertrouwen in het systeem bieden.

Zowel Wooninc als Oktober zien beiden het belang van een digitale infrastructuur ter ondersteuning van het behoud van zelfstandigheid en de dienstverlening van verschillende betrokkenen. In de **SLIM**me wijk komen deze samen.

Slim combineren:

Leefbare en mensgerichte woonwijk met hart voor sociale cohesie

Burgerinitiatieven voor het verminderen van de woonproblematiek staan in woonwijken vaak op zichzelf. Een aanpak gebaseerd op co-creatie gerelateerd aan de leefbaarheid in de wijk biedt mogelijkheden om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de wijk te optimaliseren. Het ondersteunen en faciliteren van bewonersinitiatieven kan dan ook mogelijk door bewoners geïnitieerde of aangedragen oplossingen tot stand brengen voor diverse problemen.

Het toekomstbestendig maken van de woning kan niet alleen betrokken worden op het levensloopbestendig maken van de woning, met als doel hier langer te kunnen blijven wonen, maar tevens op het (energetisch) verduurzamen van de woning. Verduurzaming van "maatschappelijk vastgoed" staat al een aantal jaren op de agenda. Een gezonde en duurzame woonomgeving gaan in deze hand in hand.

De "corona-bewustwording" lijkt verder te leiden tot meer aandacht voor gezondheid en leefbaarheid naast de aandacht voor klimaat, speciaal in het geval van bijzondere wijken zoals Malvalaan. Vooral ouderen lijken de klimaatverandering, o.a. de hittegolven, moeilijker te kunnen verdragen, wat leidt tot samenbrengen van onderwerpen zoals klimaatverandering en levensloopbestendig bouwen. Diverse (wetenschappelijke) rapporten adviseren om ideeën en voorstellen te omarmen die de drie aspecten - klimaat, betaalbaarheid en leefbaarheid - omvatten. Groene oplossingen zoals parken, koelteplekken, vijvers en schaduwplekken naast technologische oplossingen kunnen helpen om zowel de buurtschap als het klimaat te bestendigen.

De bewoners van Malvalaan zijn senioren met verschillende achtergrond en uiteenlopende gradaties van kwetsbaarheid: van de vitale senior die een passende woonomgeving zoekt, tot de kwetsbare senior die met regelmaat behoefte heeft aan zorg en ondersteuning om zelfstandig te kunnen blijven wonen. De meest kwetsbare bewoners van de wijk zijn senioren met dementie die wonen in het gebouw van Oktober. Het is een uitdaging om een juiste balans te vinden tussen de verschillende doelgroepen om zowel de sociale "zorgzaamheid" te waarborgen als om het potentieel negatieve imago van "zorgbehoevendheid" en kwetsbaarheid te vermijden. Met een diversiteit van senioren op de Malvalaan ontstaat binnen de wijk een gezonde combinatie van diverse woonvormen en een mix van generaties en typen van bewoners.

Naast de fysieke gezondheid besteedt dit project vooral ook aandacht aan mentale en sociale gezondheid van de bewoners. Deze wijk zet zich in om de sociale cohesie te verhogen door te zorgen voor diversiteit van de bewoners, (wijk)voorzieningen die op elkaar afgestemd zijn, aanmoedigen van ontmoetingen, het aanmoedigen van participatie van bewoners in collectieve voorzieningen zoals beweeg- en recreatieve voorzieningen, door eigen regie aan de bewoners te geven om zelf vorm te geven aan hun leven en aan hun leefomgeving. In deze visie straalt de wijk het thuisgevoel uit wat mensen ook hebben bij een eigen woning. Deze inzichten worden gebruikt bij het inrichten van de wijk, zoals bij de ontmoetingsplekken zodat de sociale interactie gestimuleerd wordt.

Het project Malvalaan beoogt de bewoners niet alleen een woning, 'zorg op maat' en een 'activiteitencentrum' te bieden, maar beoogt ook een woonwijk te creëren met een 'sociaal hart', die de 'kwaliteit van leven' van deze bijzondere doelgroep bevordert.