Techniek Nederland

vereniging van woningcorporaties
aedes

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Breman INSTALLATIEGROEP TB

heijmans

Health TECH YARD IDEAS GROW
kien innovatiemeesters

kbo-pcob

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

De beslisboom

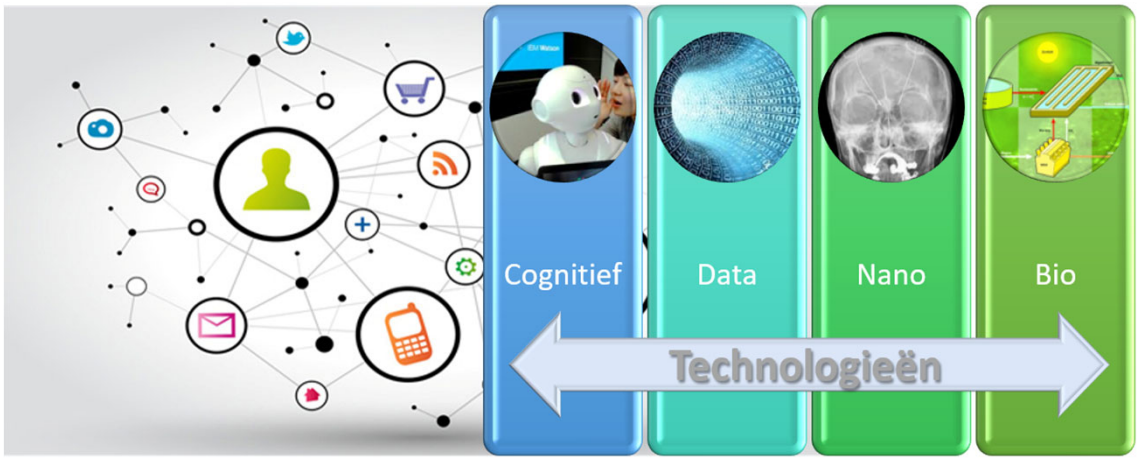
Hoe maak ik mijn bestaande woningvoorraad geschikt voor Langer Zelfstandig Wonen.



Aedes Corporatiedag 2019 | 6 juni 2019

Moderator: Maarten van der Boon
maartenvanderboon@kieninnovatiemeesters.nl

4 technologieën die ons raken



3

Achtergrond

Technologie biedt steeds meer mogelijkheden in en om de woning. Het is belangrijk deze mogelijkheden te plaatsen in andere maatschappelijke ontwikkelingen (DESTEP).

4

Kwaliteit van Leven

Werken

Wonen



Recreëren

Zorgen

5

Slim wonen[2]

De empathische (woon)omgeving.

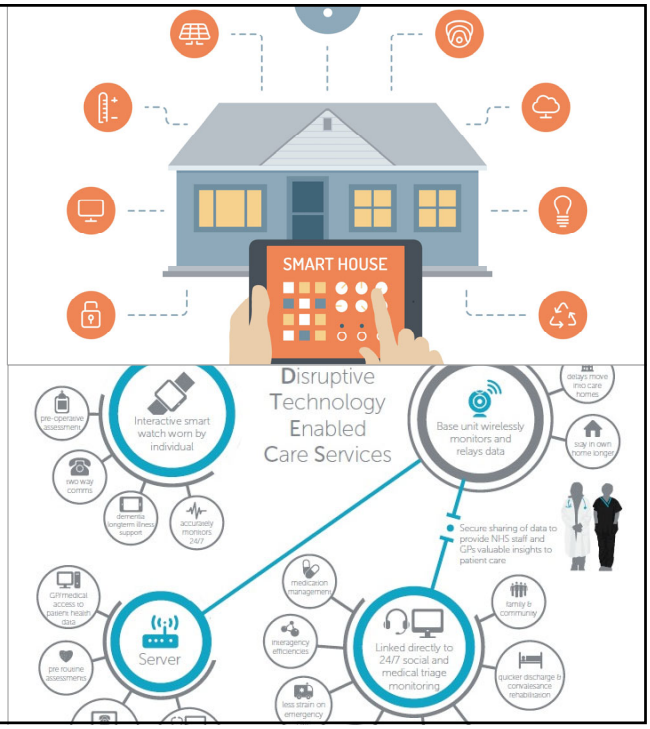
Health TECH YARD
IDEAS GROW

www.healthtechyard.nl

Zorg op afstand

De impact van eHealth en telemonitoring.

6



Tool-tips

Bedenk niet alles opnieuw. Maak gebruik van tools als:

- **ISSO 77**
  een norm om woningen voor meerdere generaties te bouwen en te renoveren.
- **NTA 8055**
  Een technische afspraak voor stabiel en betrouwbaar internet in woningen en gebouwen.
- **Beslisboom**
  Een hulpmiddel voor corporaties waarmee kan worden afgeleid voor welke woningtypes, wanneer, welke levensloopgeschikt wonen-maatregelen passend zijn of haalbaar worden. (Aedes, BN, TN)

7

Programma

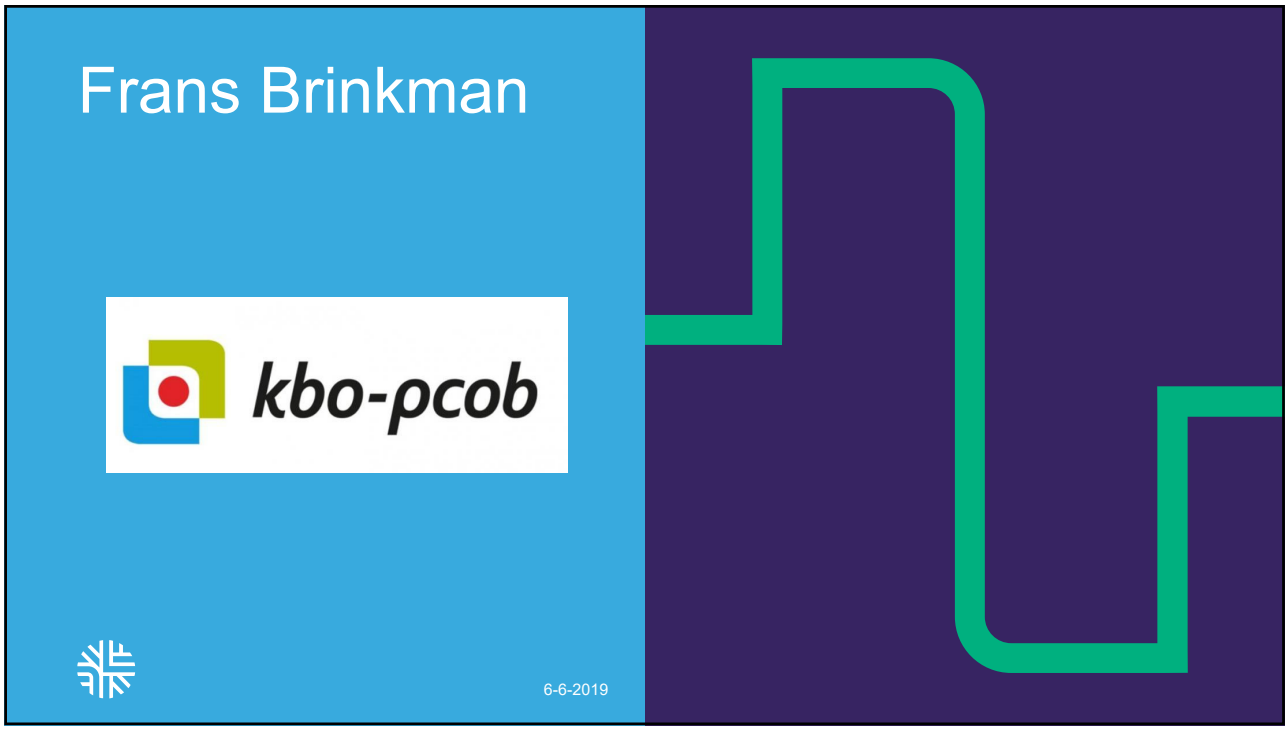
In deze workshop spreken we over de praktijk van…

- de praktijk van Langer Zelfstandig Thuis
  KBO
- de praktijk van de corporatie
  Elan
- de praktijk van de bouw- en installatiebranche
  Bouwend Nederland
  Techniek Nederland
- de “Beslisboom” als hulpmiddel
  Companen
- Uw vragen
  Vragen & gesprek

8




Techniek Nederland
vereniging van woningcorporaties
aedes
Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven
Breman
INSTALLATIEGROEP
heijmans
kien
innovatiemeesters
kbo-pcob
COMPANEN


Frans Brinkman
kbo-pcob
6-6-2019



Langer zelfstandig thuis wonen

Vanuit een corporatie- en gemeenteperspectief

elan wonen
geeft je de ruimte

Haarlem

Inhoud

- Probleemstelling
- Trends
- Hoe gaan wij hier nu mee om?
- Kern
- Beslisboom helpt bij?

Probleemstelling

In hoeverre is het mogelijk (en wenselijk) om de bestaande woningvoorraad aan te passen om langer zelfstandig wonen in de huidige woning te faciliteren?

Constateringen

- Vergrijzing in de woningvoorraad;
  - Demografie
  - Weinig verjonging door lange wachttijden
- Extramuralisering
- Weinig verhuisbereidheid bij senioren
  - Prijs/kwaliteitverhouding
  - Psychologische drempel
- WMO-voorzieningen in minder geschikte woningen→ verhuizen wordt uitgesteld

Hoe gaan corporaties in Haarlem hier mee om?

- WMO-unit in geschikte tuin bij EGW.



- Seniorenregeling: ouder worden prettig wonen.
- Informeren woningzoekenden: toevoegen toegankelijkheid labels bij woningadvertenties.

Kern

- Mensen stimuleren te verhuizen naar een meer geschikte woning.
- Betere benutting woningvoorraad op gespannen woningvoorraad.
- Als mensen niet willen verhuizen?
  - Flexibele techniek toepassen die betaalbaar is.

Beslisboom helpt bij?

- Welke maatregelen zijn mogelijk bij welk woning type?
  - Hoe spelen installateurs en de bouw hierop in? → presentatie hierna.
- Langer zelfstandig thuis (blijven) wonen
  - Of beter gezegd: wanneer is het advies om te verhuizen naar meer geschikte woningen legitiem?

Techniek Nederland

vereniging van woningcorporaties
aedes

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Breman INSTALLATIEGROEP TB

heijmans

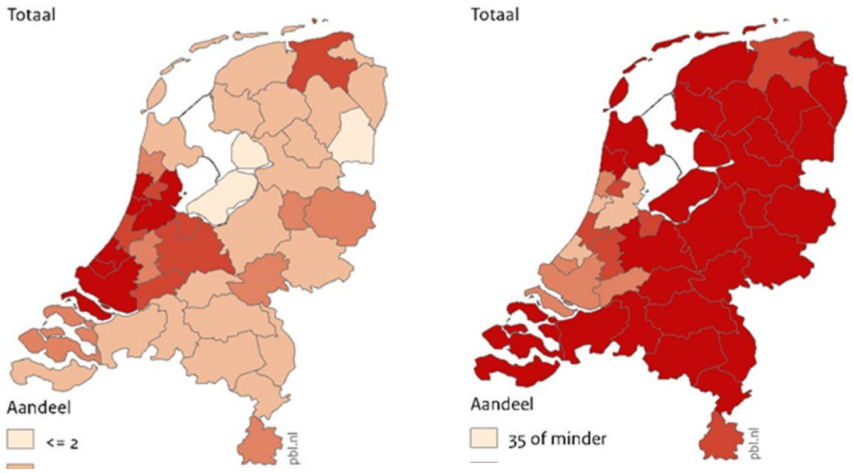
Health TECH YARD IDEAS GROW
kien innovatiemeesters

kbo-pcob

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING



Aandeel 65-plus huishoudens in een functioneel ongeschikte woning



woning **omgeving**

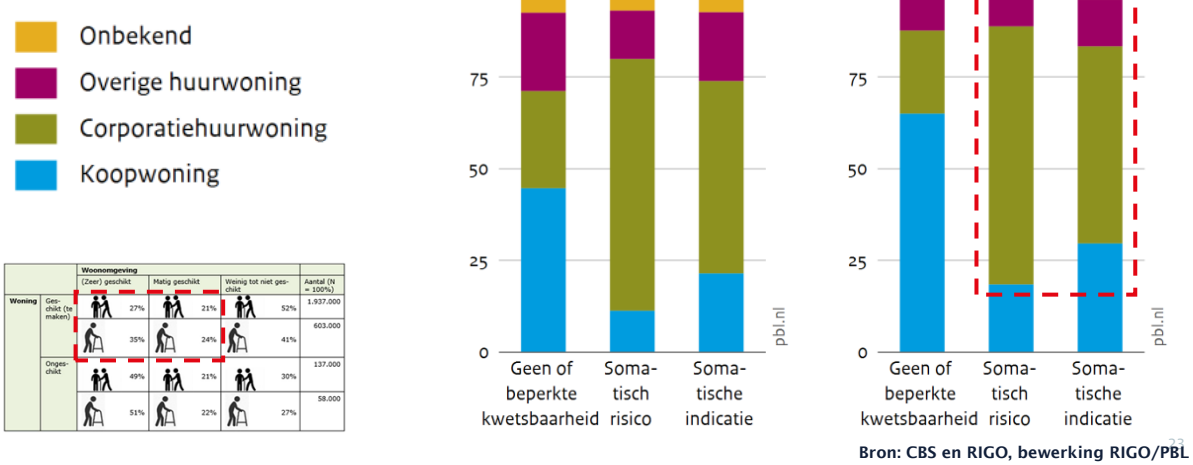
21

Geschiktheid woning en woonomgeving voor 65-plus huishoudens met beperking en overige 65-plus huishoudens, 2017.

		Woonomgeving			
		(Zeer) geschikt	Matig geschikt	Weinig tot niet ges-chikt	Aantal (N = 100%)
Woning	Ges-chikt (te maken) 93%	27%	21%	52%	1.937.000
		35%	24%	41%	603.000
	Onges-chikt 7%	49%	21%	30%	137.000
		51%	22%	27%	58.000

22

Aandeel ouderen in koop en huur naar geschiktheid woning en kwetsbaarheid, 2017



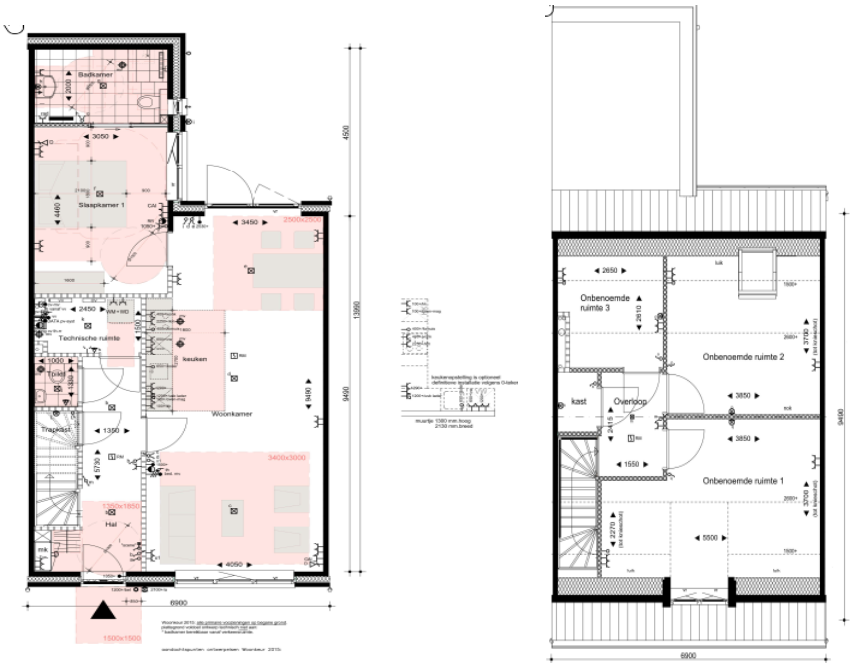
		Woonomgeving (Zeer) geschikt	Matig geschikt	Weinig tot niet geschikt	Aantal (N = 100%)
Woning	Geschikt (te maken)	27%	21%	52%	1.937.000
		35%	24%	41%	603.000
	Ongeschikt	49%	21%	30%	137.000
		51%	22%	27%	58.000

Bron: CBS en RIGO, bewerking RIGO/PBL



Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Ruimtelijke randvoorwaarden



25



BESTAANDE HUURWONINGEN

Uitdagingen bestaande bouw

- Kamers vol: veel en grote meubels
- Onvoldoende bewegingsruimte in de woning
- Opstelruimte rolstoel, rollator, tillift, hulpmiddelen
- Onvoldoende ruimte door draaicirkel deuren
- Trap te smal en te steil
- Vloerafwerking
- Onvoldoende ventilatie





Bron: Ruimte voor zorgverleners

Eenvoudige aanpassing

- Breng een extra leuning aan.
- Maak de woning drempelvrij.
- Gebruik een vlakke en harde vloerafwerking.
- Plaats ruimtebesparende kasten of planken.
- Vervang draaideur voor harmonicadeur
- Plaats hulpmiddelen en meubilair dat in hoogte verstelbaar is.
- Domotica







Bron: Ruimte voor zorgverleners

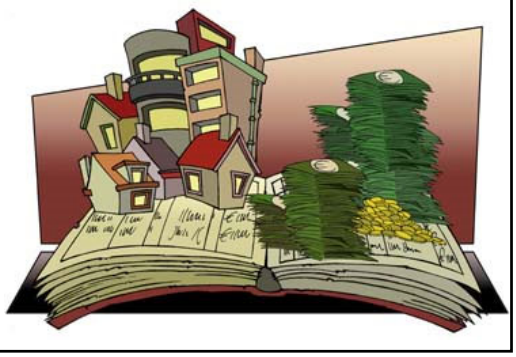
Opgaven voor corporatie

Corporaties staan voor meerdere doelstellingen aan de lat:

- Leefbaarheid (buurtproblematiek vs hoofdkernenstructuur)
- Beschikbaarheid (statushouders, starters, jonge gezinnen)

- Betaalbaarheid
- Verduurzaming
- **LZW (geschikte woning,** woonomgeving, sociale cohesie, zorg?)





Bouw en Installatietechniek partner

- **vroegtijdig met opdrachtgever aan tafel te zitten.**





- **Intensief contact met bewoners.**

30

Roadmap naar CO_2-vrij ook kans voor Langer Zelfstandig Thuis



Nu →	2019 →	20xx →	2050
	Vernieuwbouw Label A; EI=0,81-1,20 + Langer Zelfstandig Thuis	Renovatie Label A+++; EI=? aardgasloos	CO_2-vrij

Terugrekenen vanaf de stip op de horizon

31





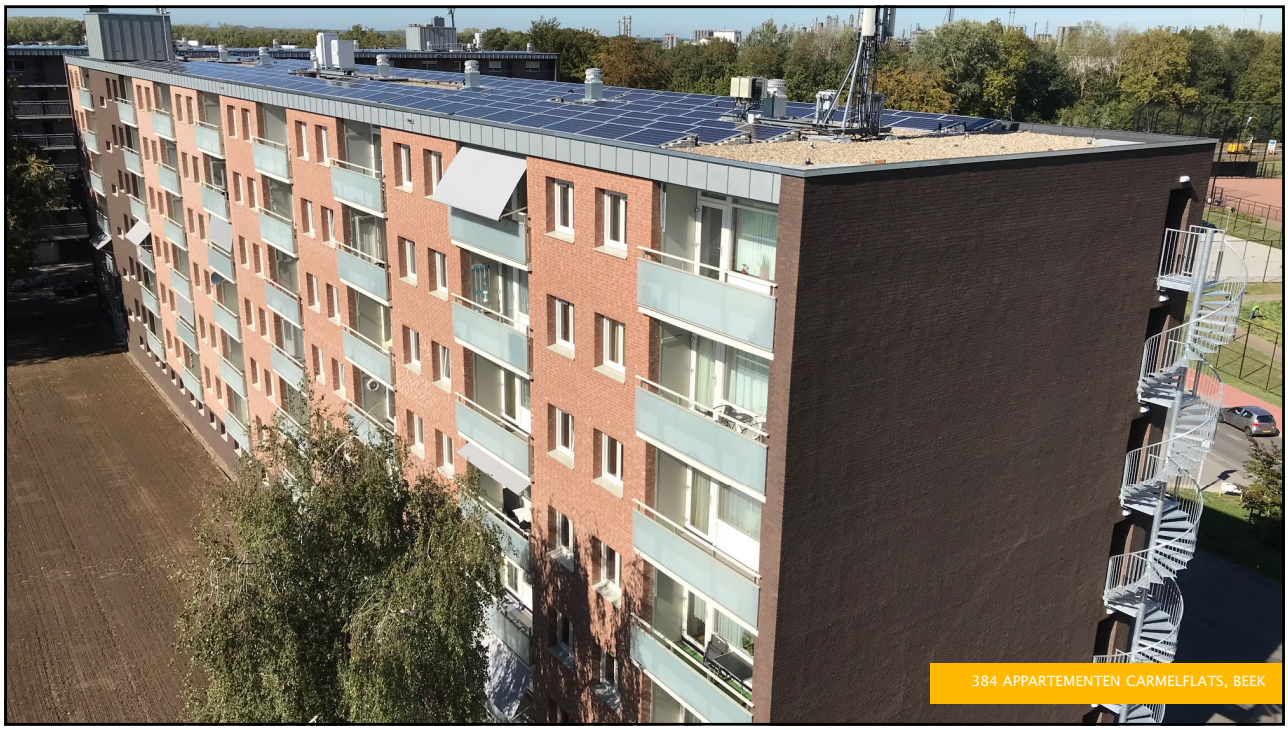
384 APPARTEMENTEN CARMELFLATS, BEEK

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Bouwkundig



Schilrenovatie | Incidenteel WMO, of structureel oplossen? | Constructief kader heeft ook zijn beperking.



Installatietechniek



Geen gas, 1 afleverset per woning



Tijdelijke collectieve installatie

36

Bouw en Installatietechniek zijn een schakel bij het oplossen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen



37

Hoe “Langer zelfstandig thuis wonen”?

Woningcorporaties

- Stip op de horizon
- Strategisch voorraadbeheer
- Complex benadering / renovatie
- Individuele woning



38

Stakeholders

Wie dragen bij in de oplossing

- Woningcorporatie
- Overheden
- Zorgverleners
- Belangenbehartigers (Huurderscommissies, Woonbond, Ouderenbonden, etc.)
- Installateurs & Bouwers

39





Verbindende schakel

Technisch dienstverleners

Techniek is de verbindende schakel die zorg- en dienstverlening, de individuele mens en de verblijfsomgeving bij elkaar brengt en houdt.

40





Integrale dienstverlener

- Aannemer
- Uitvoerder
- Adviseur (ecoloog)
- Regievoerder (digitale opname, deelname en oplevering
- Innovator
- Servicepartner (raamcontract, volumevoordeel)

41





De technisch dienstverlener biedt ……

- Draagt bij aan effectief investeren
- Meer grip op de business case
- Beter rendement door slim combineren
- Ontzorging van corporatie en huurder

Samen met de bouwer de juiste technische oplossingen, op maat gesneden naar de behoefte van bewoner en corporatie.

42





Techniek Nederland

vereniging van woningcorporaties
aedes

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Breman INSTALLATIEGROEP TB

heijmans

Health TECH YARD kien innovatiemeesters

kbo-pcob

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Beslisboom levensloopgeschikt

aedes

Techniek Nederland

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Martin Bleijenburg







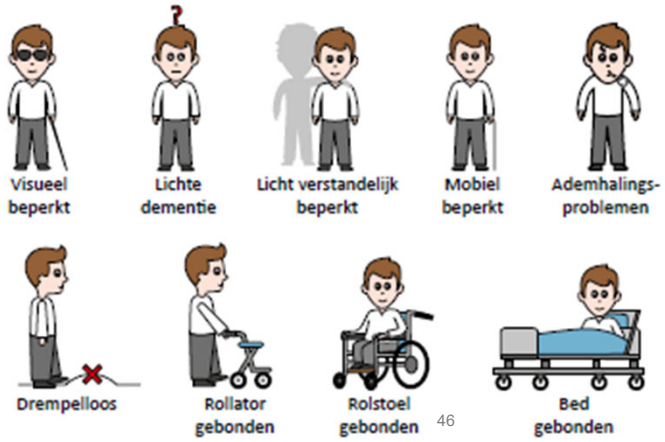
Inhoudelijke achtergrond en proces

- Primaire bronnen:
  → ISSO-77 Levensloopgeschikt Wonen
  → Woonkeur bestaande bouw
  → Woningcheck woningaanpassingen
  → Snelwijzer wonen, welzijn, zorg
- Marktconsultatie voor aanscherping uit de praktijk: klankbordgroep en gespreksronde

45

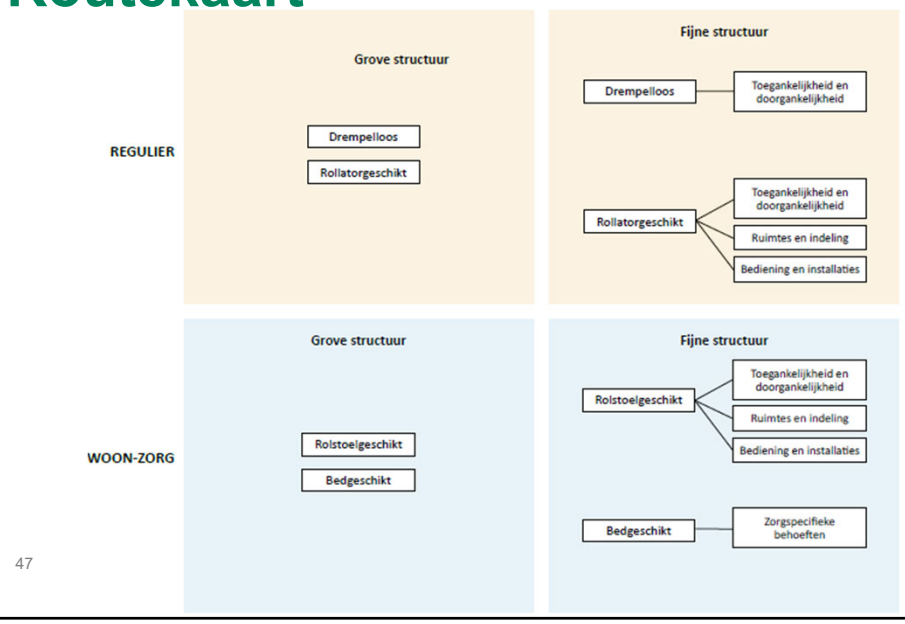
Doel en opzet beslisboom

- Woningcorporaties ondersteunen bij afweging woningaanpassingen levensloop (voorraad, complex en individueel niveau)
- Verschillende
  behoefteprofielen:
- Woningkenmerken
  en maatregelpakketten



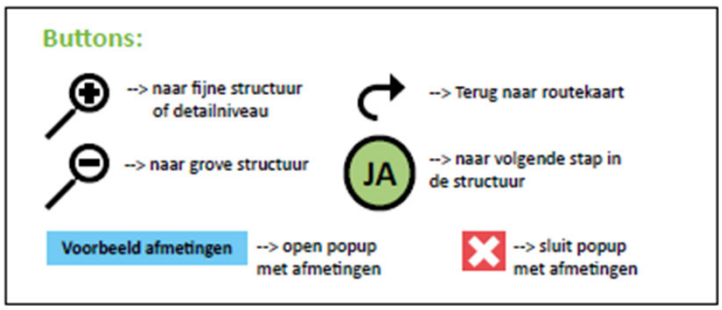
46

Routekaart



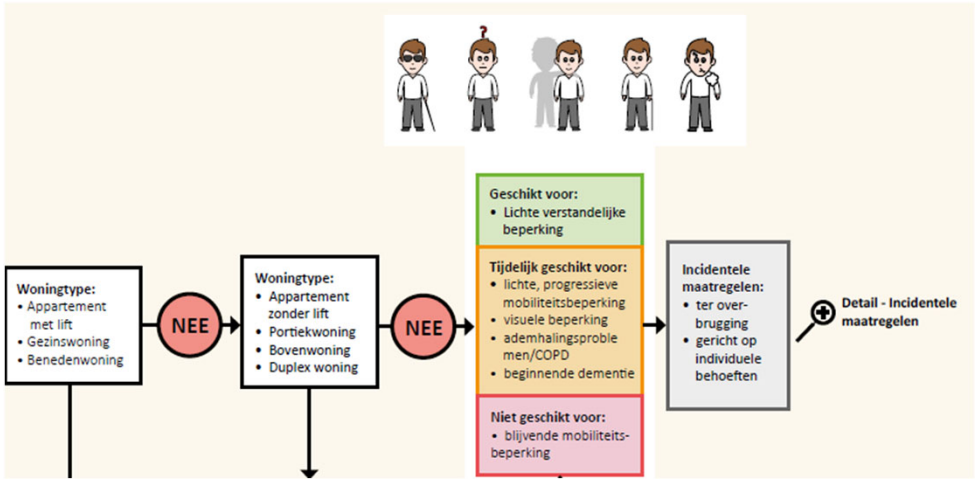
47

Navigeren



48

Voorbeeld: portiekflat



49

Incidentele maatregelen

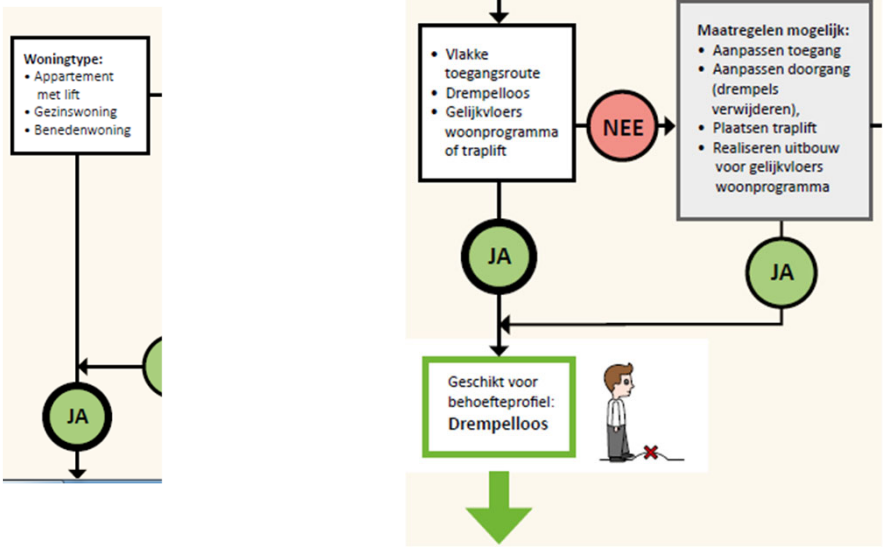
Incidentele maatregelen:

Oriëntate en visuele ondersteuning:
- Verhoogd lichtniveau (min. 300 lux, 1000 lux in keuken en woonkamer, 450 lux op trap)
- Nachtverlichtng
- Regelbare verlichting
- Oriëntatie verlichting
- Contrasterende Kleurverschillen voor oriëntatie (bijv. tegelwerk)
- Intercom (appartement) / videofoon deurbediening (op juiste hoogte voor bewoner)
- Schuifdeuren voor open zichtlijnen
- Zonneschermen/zonwering
- Buitenlamp met bewegingssensor lichtschakelaars, met aandacht voor de juiste afstemming van de lichtperiode afgestemd op de behoefte van de gebruiker

Veiligheid en comfort:
- Thermostatsche mengkranen/douche, eventueel met begrensde temperatuur
- Vlakke douchevloer met gelijkmatig afschot (geen douchebak/ opstaande rand/douchewand) en/of instapbad met deur
- Handgreep bij douche/toilet + extra handgrepen in (door)gangen waar nodig
- Stroeve vloer badkamer
- Douchezitje
- Zorgoproep in badkamer/toilet en slaapkamer
- Anti slip strips op de trap
- Tweede trapleuning
- Extra ventilate, 1,5 x bouwbesluitnormering bij COPD bij voorkeur bij mechanische ventilatie
- Capaciteit verwarming (20 graden woonvertrekken, 22 graden bad- en slaapkamer), klokthermostaat met individuele regeling in vertrekken
- Elektrisch/inductief koken i.p.v. op gas (met voldoende groepen)
- Rookmelders + CO-melders (koolmonoxide)
- Voldoende groepen en aardlekschakelaars, goed toegankelijk centraal aardpunt, vereffening vreemd geleidende delen (badkamer, wasmachine aansluiting, radiator)
- Voldoende datapunten (wifi) en/of loze leidingen voor latere plaatsing
- Voldoende betrouwbare en breedbandige internetverbinding
- Oplaadpunt elektrische fiets/scootmobiel in berging/gang, voldoende stopcontacten
- Hoogte bedieningselementen tussen 50-120 cm
- Lichte bedieningsweerstand grepen (≤ 15N)
- Elektrisch te openen dueren blijven minimaal 8 seconden open

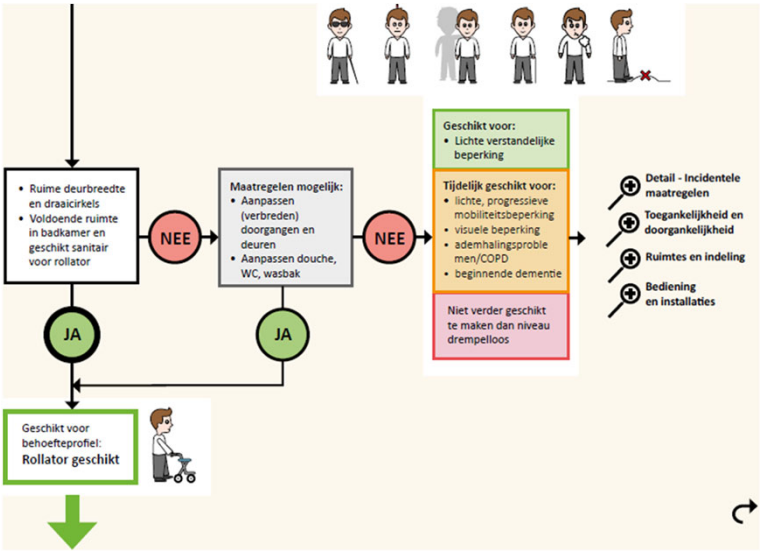
50

Voorbeeld: grondgebonden seniorenwoning



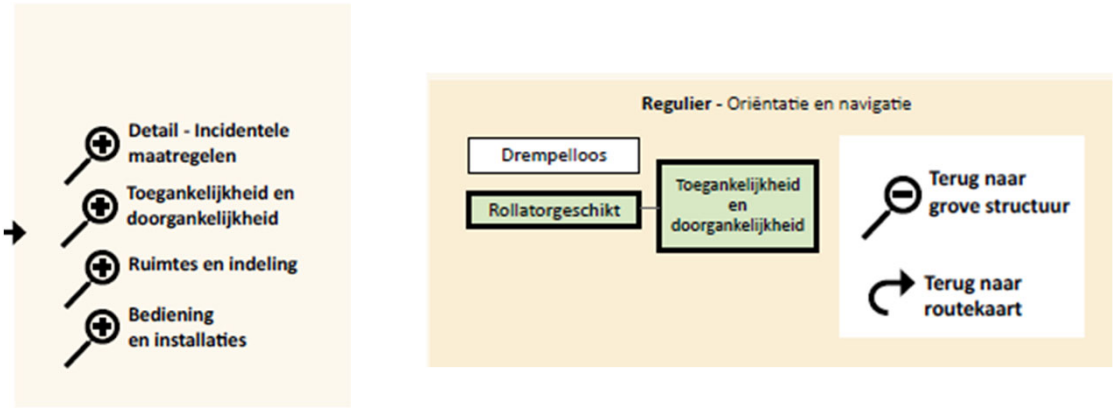
51

Drempelloos, máár doorgangen en draaicirkels te beperkt voor rollator



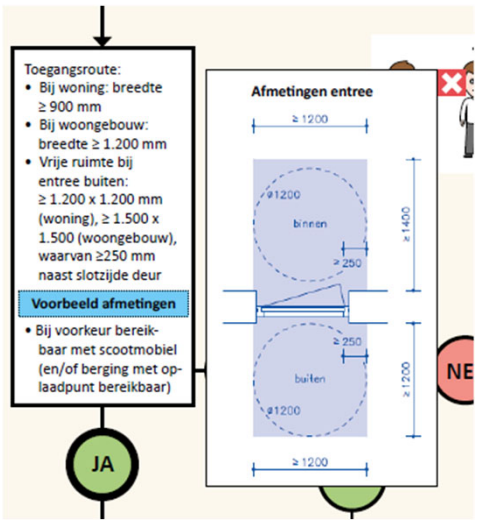
52

Navigeren naar detailinformatie voor meer informatie



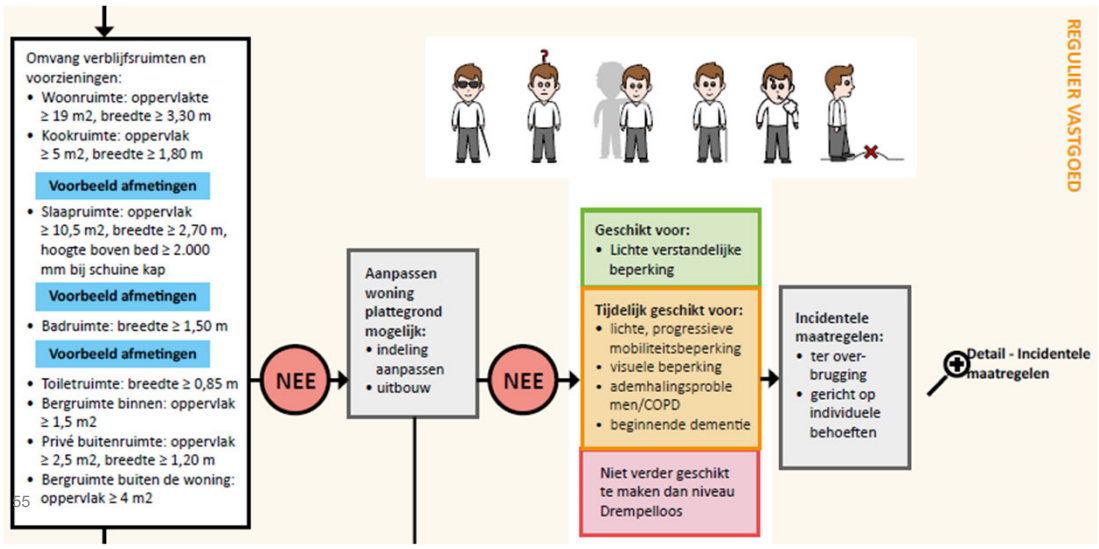
53

Detail informatie: toegankelijkheid en doorgankelijkheid met afmetingen



54

Nog een voorbeeld: detail informatie ruimtes en indeling



55

Samenvattend

- Toepasbaar voor regulier vastgoed en zorgvastgoed
- Structuur: van grof naar fijn → routekaart en navigeren
- Woningkenmerken en maatregelen gericht op behoefteprofielen bewoners als uitgangspunt:
    1. Mate van mobiliteitsbeperking in relatie tot:

Toegankelijkheid en doorgankelijkheid
Ruimtes en indeling
Bediening en installaties
Zorgspecifieke behoeftes

    2. Overige behoefteprofielen (incidentele maatregelen):

oriëntatie,
visuele ondersteuning
veiligheid en comfort

56


Techniek Nederland
vereniging van woningcorporaties
aedes
Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven
Breman
INSTALLATIEGROEP
TB
heijmans
kien
innovatiemeesters
kbo-pcob
COMPANEN