

# Duurzaam Thuis: NOM én langer thuis

Nederland telt steeds meer senioren en ze wonen steeds langer thuis. Dat heeft nogal wat consequenties voor de woningvoorraad. Enerzijds moet je als corporatie zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen. Anderzijds moet er de komende jaren flink verduurzaamd worden. Hoe slaan we deze twee vliegen in één klap?

Ontevreden bewoners, ongelukken en stijgende zorgkosten. Een derde van de 75-plussers ervaart elke dag minstens één beperking door de indeling van de woning. Veel voorkomende problemen zijn traplopen, een ongeschikte badkamer en te hoge keukenkastjes. Slechts een kwart van de huidige woningvoorraad is echt geschikt voor ouderen. Bureau ABF Research becijferde al in 2014 in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken dat er tussen 2013 en 2021 zo'n 370.000 woningen moeten worden aangepast om langer thuis wonen mogelijk te maken. Een forse opgave, die echter verbleekt in het licht van de veel grotere verduurzamingsambitie.

## PASSEND AANBOD

Het is inmiddels bekend dat we van het gas af gaan en dat een grondige renovatieslag nodig is om de energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren. Ga je binnenkort renoveren, dan is het slim ook de vergrijzing 'mee te nemen'. Stel dat de helft van je bewoners vijftig jaar of ouder is, dan weet je dat er op de langere termijn een bepaalde zorgvraag gaat ontstaan. En als je bewoners daarnaast weinig te besteden hebben, kunnen ze niet zomaar verhuizen. Een Duurzaam Thuis houdt in dat je straks een mooie, comfortabele, energetisch gerenoveerde woning hebt, waar ook een scootmobiel in past.

## WELKE OPLOSSINGEN ZIJN MOGELIJK?

Platform31 en Energiesprong hebben in 2015 al geëxperimenteerd met de combinatie van NOM-renovatie en het levensloopbestendig maken van woningen. De resultaten zijn samengevat in de brochure

Duurzaam Thuis en een bijbehorend NOM Keur themablad, waaraan onder meer Elken, Stadlander, Woningstichting Valburg en Zorgverzekeraar De Friesland hebben meegewerkt. De brochure beschrijft de praktijkervaringen met vijf gerealiseerde concepten. Drie aspecten keren die in al die concepten terug:



- Groter wooncomfort in relatie tot de (toekomstige) functiebeperkingen (lichamelijk, geestelijk, sociaal) van de bewoner. Oftewel: levensloopbestendige woningen.
- Verbetering van de energetische prestaties van de woning door renoveren naar NOM. Oftewel: energieneutrale woningen.
- Rendabele business case gebaseerd op huur, energierekening en geldstromen uit de zorg.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen drie verschillende proposities die marktpartijen aanbieden:

- Voorsorteren: de woning wordt tijdens een NOM-renovatie met aanvullende ingrepen voorbereid op latere zorgmaatregelen, die vervolgens pas worden toe-

gepast als er daadwerkelijk behoefte aan is.

- Een zogenaamde 'X-tender': een aanbouw in de tuin. Hierbij kan men kiezen voor een variant die is voorbereid op een badkamer, of een variant inclusief bad- en slaapkamer.
- Duplex: splitsen van de woning in een beneden- (eventueel inclusief X-tender) en bovenwoning. De bovenwoning is geschikt voor starters of voor een mantelzorger. Het dak van de X-tender kan een dakterras worden voor de bovenwoning.

## COMMUNICATIE OVER 'ROLLATOR-PROOF' LIGT GEVOELIG

In de praktijk blijkt dat er financieel, organisatorisch en technisch beslist voordeel is te halen uit het tegelijkertijd oppakken van de energetische renovatie en het levensloopbestendig maken. Besef wel dat de meeste 'oudere jongeren' er nog niet open voor staan en pas interesse krijgen in levensloopbestendige oplossingen als ze zelf zorg nodig hebben. Tegelijkertijd geldt: hoe ouder de bewoner, hoe problematischer een grote verbouwing wordt ervaren. Gelukkig is het ook mogelijk om in de communicatie over levensloopbestendigheid de nadruk te leggen op een mooiere, betere en comfortabele woning.

De brochure *Duurzaam Thuis* bevat veel praktische tips, van financiering tot badkamerinrichting en maaltijdservice. Het themablad *Duurzaam Thuis* bevat de specificaties waaraan (eventueel) moet worden voldaan binnen NOM Keur. U kunt ze hier downloaden: [www.stroomversnelling.nl/corporatiebouw](http://www.stroomversnelling.nl/corporatiebouw). ■