

## Woonzorgcentrum Vreedenhoff: win-winsituatie voor oud en jong

*Vreedenhoff is een woonzorgcentrum in Arnhem voor ouderen met lichamelijke en/of psychische problemen. Toen deze zorgorganisatie voor het eerst te maken kreeg met leegstand, koos Vreedenhoff voor een bijzondere oplossing.*

### 1. Inleiding

Woonzorgcentrum Vreedenhoff is gelegen in een bosrijke omgeving van Arnhem. Het centrum biedt woonruimte, zorg en behandeling aan ouderen. Er is veel aandacht voor het welzijn van de bewoners, ook op het geestelijke vlak. In augustus 2014 kampte Vreedenhoff voor het eerst met leegstand, met name omdat ouderen met een lage zorgindicatie steeds later worden opgenomen, waardoor kamers of appartementen leeg blijven. Vreedenhoff is op zoek gegaan naar een creatieve oplossing voor de leegstaande appartementen. Het idee ontstond om de kamers of appartementen aan jongeren te verhuren. Sinds februari 2015 wonen er in het woonzorgcentrum niet alleen 195 ouderen, maar ook vijf studenten, verspreid door het hele huis. De studenten betalen per maand 150 euro huur en verrichten 20 uur vrijwilligerswerk.

### 2. Principes

Het idee om studenten te huisvesten in het woonzorgcentrum is ontstaan om de leegstand van appartementen tegen te gaan. Daarnaast was de gedachte dat studenten iets kunnen toevoegen aan het leven in het woonzorgcentrum. Inmiddels is gebleken dat dit ook daadwerkelijk het geval is.

De financiële opbrengst is voor Vreedenhoff niet erg hoog, want de appartementen van de studenten leveren maar 150 euro per maand op. De (immateriële) waarde voor de bewoners is echter heel groot. De studenten verrichten 20 uur per maand vrijwilligerswerk zoals een rondje wandelen, boodschappen doen of samen naar een voetbalwedstrijd kijken. De studenten leven in zorgcentrum Vreedenhoff en voelen zich er thuis. Ze leren de ouderen kennen, krijgen er relaties mee, wisselen verhalen uit en, wat erg belangrijk is, studenten en ouderen raken in elkaar geïnteresseerd. Ouderen komen dagelijks een student tegen, wat het 'gewone leven' weer een beetje terugbrengt in huis. Het nieuwe business model (NBM) heeft behalve een economische waarde (de inkomsten uit verhuur) een veel grotere maatschappelijke of sociale waarde. Dit geldt niet alleen voor de ouderen, maar ook voor de studenten. Zij geven aan veel van de ouderen te leren. Zo gaf een van de studenten aan dat hij aanvankelijk een commerciële baan ambieerde, maar nu toch het maatschappelijk terrein belangrijker vindt. Ook de verpleging leert van de omgang tussen studenten en ouderen.

Er is dus sprake van meervoudige waardecreatie, omdat er waarde wordt gecreëerd op zowel economisch als sociaal gebied. Indirect wordt ook ecologische waarde gecreëerd. Door het benutten van de leegstaande appartementen, worden er minder nieuwe woningen gebouwd en worden ook minder grondstoffen gebruikt.

### **3. Ontwerp**

Het idee is ontstaan in augustus 2014. Intern is het plan met iedereen besproken. Er zijn vijf koffiebijeenkomsten gehouden met de ouderen die over het algemeen positief tot zeer positief reageerden. Zij wisten toen al goed te benoemen welke voordelen het hen bood, los van het deels oplossen van leegstand. Dit is collectieve waardecreatie: het gezamenlijk bedenken en uitvoeren van 'activiteiten'. Daarna werd het idee besproken met betrokken instanties: de cliëntenraad, de ondernemingsraad, de raad van toezicht en alle werknemers. Dit was het begin van een *community*. Het argument van de leegstand was hierbij belangrijk. Maar al snel werd duidelijk dat het voor de bewoners grote toegevoegde waarde zou hebben. Vervolgens werden contracten opgesteld om huurbescherming en arbeidsrechtelijke kwesties goed te regelen.

De studenten zijn met grote zorg uitgekozen. Ze zijn geselecteerd in meerdere selectierondes. Allereerst schreven zij een motivatiebrief, vervolgens kwamen de geselecteerde studenten op gesprek bij een commissie bestaande uit drie leden van de cliëntenraad, een werknemer, een zorgmanager en de coördinator vrijwilligers. Uiteindelijk vond de laatste ronde plaats in een gesprek met de bestuurder. Nadat de vijf studenten uitgekozen waren, maakten zij kennis met de bewoners in een grote 'speeddate' middag waarin de studenten om de beurt langs gingen bij verschillende tafels met bewoners.

Het model zoals het er nu is, loopt erg goed. In de toekomst zal waarschijnlijk het aantal studenten dat in Vreedenhoff woont uitgebreid worden naar tien. Dat is ook het maximum aantal. De studenten worden momenteel nog niet geselecteerd op hun studie, dat zou in de toekomst meer gedaan kunnen worden. Verder zou het publicitair meer verankerd kunnen worden. Het initiatief heeft Vreedenhoff namelijk zeer veel publiciteit opgeleverd en daar zou het centrum meer gebruik van kunnen maken.

Er vinden verschillende transactievormen plaats. Een ervan is ruilen: de studenten leveren vrijwilligerswerk en krijgen in ruil daarvoor een korting op de huur. Daarnaast wordt er veel gedeeld: ouderen en studenten wisselen verhalen en ervaringen uit. Er kan nog meer waarde worden gecreëerd, bijvoorbeeld door de studenten hun opleiding meer binnen het huis te laten inzetten. De transactiemiddelen waarvan gebruik wordt gemaakt zijn tijd en geld (en talenten en ervaring).

### **4. Waardepropositie**

Een kernwaarde van Vreedenhoff is gelijkwaardigheid. Er wonen allerlei mensen met verschillende achtergronden en zorgindicaties. Iedereen is verschillend, maar wel even veel waard. Dat geldt voor zowel de ouderen als de studenten. Dat bevestigt nogmaals dat hoe verschillend je ook bent, er voor iedereen een plek is om te wonen en te werken. Iedereen voegt wat toe en de nieuwe groep bewoners (studenten) bevestigt dat nog eens. De studenten betekenen veel voor de ouderen. Ouderen zijn vaak eenzaam en een student die even langs komt breekt de dag en dat is goud waard. Het oorspronkelijke idee was de leegstand van appartementen tegen te gaan, maar op dit moment is de waarde die het heeft voor bewoners veel groter. De studenten zijn van zulke grote waarde, dat zelfs wanneer het huis vol zou raken, de studenten er niet meer uit hoeven.

Het NBM onderscheidt zich van andere, gelijksoortige initiatieven omdat de studenten echt tussen de bewoners wonen. Er is geen aparte gang voor studenten gemaakt; ze wonen verspreid door het huis. Dit NBM is eenvoudig over te nemen door andere zorginstellingen. Het is dus 'jatbaar'. Wel moet je een klein beetje geluk hebben. Zo ligt Vreedenhoff dichtbij een hogeschool. Maar wanneer dit niet het geval is, zou je naar andere doelgroepen kunnen kijken die kunnen bijdragen aan het welzijn van de ouderen zoals bijvoorbeeld alleenstaande vrouwen met kinderen die hun huis hebben moeten verlaten of bijstandsmoeders. Zij kunnen ergens wonen tegen een lage huur, maar moeten er wel wat voor terug doen. Het feit dat ze worden opgenomen in een gemeenschap, kan erg helend werken. Het concept is dus ook kopieerbaar.

Belangrijk gegeven is dat Vreedenhoff de appartementen voor zo'n lange prijs kán verhuren. De studenten wonen in de minst aantrekkelijke appartementen van het complex. Niet ieder complex kan het zich veroorloven om ruimte voor een dergelijk lage prijs te verhuren. (Wanneer er bijvoorbeeld net verbouwd is of de appartementen net opgeknapt zijn, levert deze constructie te weinig op.) Daarnaast is het erg belangrijk dat iedereen in de zorginstelling het initiatief steunt. Je moet de geordendheid een beetje kunnen loslaten en het met veel enthousiasme over kunnen brengen.

Er is sprake van een *collectieve waardecreatie* omdat ouderen en studenten samen de waarden creëren en er ook samen van profiteren. Daarnaast is er sprake van *meervoudige waardecreatie*, omdat Vreedenhoff mogelijk maakt dat studenten goedkoop kunnen wonen en tegelijkertijd leegstand tegen gaat. De studenten zijn van grote immateriële waarde voor de ouderen (creëren van sociale en economische waarde). De *gedeelde waardecreatie* is dat het een betere sfeer oplevert in het huis, er is een hele nieuwe dynamiek in het huis. Het NBM kan in de toekomst zorgen voor een mogelijke verandering. Dit initiatief heeft zo goed uitgedaan, dat een dergelijk initiatief in de toekomst waarschijnlijk veel vaker gaat voorkomen.

## **5. Community**

Tot de community behoort eigenlijk iedereen die op welke manier dan ook verbonden is aan het woonzorgcentrum. De studenten, de ouderen, maar ook de verzorging, de cliëntenraad, de ondernemingsraad. Zij hebben ook allemaal een stem gehad bij het opzetten van het initiatief. De bestuurder heeft niet veel hoeven doen om hen te enthousiasmeren. Al snel stond iedereen achter het idee. Later zijn de media ook deel gaan uitmaken van de community. Er is zeer veel media-aandacht geweest voor het initiatief en dat heeft zeker bijgedragen aan het succes. Het begon allemaal met een krantenartikel over het idee om studenten in Vreedenhoff te laten wonen. De volgende dag kwamen de media daar in groten getale op af. Naar aanleiding van dat artikel meldden zich 150 studenten voor een plekje in het huis. Het was toen nog slechts een idee. Omdat de bestuurder zelf erg enthousiast was, werden de andere leden uit de community dat ook. In februari was het idee helemaal uitgewerkt en heeft Vreedenhoff zelf contact opgenomen met omroep Brabant en de Gelderlander. Dit heeft veel publiciteit opgeleverd en dit contact is dus ook waardevol geweest.

De relaties tussen de deelnemers van de community zijn voornamelijk informeel. Formeel geregeld is dat de studenten een gewone huurovereenkomst hebben, met alleen extra bepalingen dat zij na het

afronden van hun studie het huis moeten verlaten. Daarnaast hebben zij een gewone vrijwilligersovereenkomst en moeten zij zich aan de voor alle bewoners geldende huisregels houden. De overige communicatie vindt op informele wijze plaats.

## **6. Resultaten**

Zoals gezegd heeft het laten 'inwonen' van studenten een hoge immateriële waarde. Het brengt een beetje van het gewone leven in huis en dat betekent heel veel voor het welzijn van de ouderen. Daarnaast gaat het de leegstand van appartementen tegen. Het NBM levert veel positieve waarden op. Negatieve waarden zijn nog niet aan het licht gekomen. Een enquête onder de bewoners leverde vrijwel geen negatieve aspecten op. Iedereen ziet dat de studenten met zorg zijn gekozen en dat zij geschikt zijn er te wonen. Het enige negatieve dat zich in de toekomst zou kunnen gaan voordoen, is dat er te veel verloop ontstaat onder de studenten en dat het te onrustig kan worden voor de ouderen. Maar daar wordt bij het selecteren van de studenten rekening mee gehouden.

## **7. Conclusie**

Studenten wonen te midden van de gewone bewoners in huis, betalen een geringe huur en leveren als tegenprestatie vrijwilligerswerk. Daarmee dragen zij enorm bij aan de gezelligheid en sfeer in woonzorgcentrum. Het business model kan de komende jaren nog mee kan en is ook geschikt voor andere doelgroepen. In de toekomst zullen oudere mensen steeds langer in hun eigen huis moeten blijven wonen, waardoor de bewonerspopulatie in het woonzorgcentrum zal gaan veranderen. Omdat de mensen er steeds slechter aan toe zullen zijn, zal dat ook de relaties met de studenten beïnvloeden. Het wordt hierdoor voor een student misschien minder leuk, maar dat laat onverlet dat ook de bewoners die er dan wonen het contact waarschijnlijk bijzonder zullen waarderen. Het is wel belangrijk dat er niet te veel verloop komt want dat is te onrustig. Zolang de Hogeschool in de buurt blijft, zal er voldoende vraag naar deze woonmogelijkheid zijn. Studenten krijgen het er in de toekomst qua budget ook niet ruimer op.

Adres: Esperantolaan 2, 6824 LV Arnhem

Telefoon: 026 384 6500

Email: [info@vreedenhoff.nl](mailto:info@vreedenhoff.nl)

Website: <http://www.vreedenhoff.nl>

Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=Vvi0PiL1OKM>