



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Visie document woonzorghof Geulenhof

samen **wonen** samen **zorgen** samen **ontmoeten**

Onze missie is om een vitale woongemeenschap te realiseren en te blijven ontwikkelen. Dit doen we door vanuit een gefundeerde visie aan de slag te gaan: ondernemend en zorgvuldig. Uit divers onderzoek blijkt dat vitale woongemeenschappen een succesvol antwoord vormen op prangende uitdagingen in de zorg en de woningmarkt. Met impact op meer betrokkenen dan alleen de bewoners, zoals familieleden, professionals, mantelzorgers, buurtbewoners en doorstromers op de woningmarkt. Niet in de laatste plaats is het vooral heel fijn en prettig wonen in een woonzorghof. In dit document staat de visie van woonzorghof Geulenhof centraal. Niet in beton gegoten, maar open voor ontwikkeling. Om deze visie te realiseren streven we 5 doelen na.

Doelen woonzorghof Geulenhof:

- Doorstroming op de woningmarkt: eengezinswoningen komen vrij voor starters, jonge mensen of gezinnen
- Ouderen kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen: geschikte woningen in een geschikte omgeving. Zelf- en samenredzaamheid.
- Minder afhankelijkheid van professionele zorg: sociale ondersteuning en praktische hulp vergroten het welzijn en de gezondheid waardoor minder (of later) professionele zorg of mantelzorg nodig is.
- Eenzaamheid tegengaan: zelfstandig wonen, maar niet alleen. Onderdeel zijn van de woongemeenschap.
- Innovatie in zorg, preventie en bekostiging: een proeftuin voor anders zorgen.

De manier waarop we deze visie realiseren en doelen nastreven wordt getypeerd door 3 kernwaarden.

Kernwaarden Geulenhof

- Noaberschap op 1: omzien naar elkaar en het woonhof
- Co-creatie & participatie: bewoners, initiatiefnemers, partners en omwonenden maken samen Geulenhof
- Innoveren, experimenteren & blijven leren



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

En hoe brengen we deze doelen en kernwaarden tot leven in de praktijk? Hoe komen we tot een vitale woongemeenschap? Dit doen we langs 3 concrete pijlers: samen wonen, samen zorgen en samen ontmoeten.

Samen wonen

Woonzorghof Geulenhof ligt in het hart van Stramproy. Stramproy is een kerkdorp met ongeveer 5200 inwoners, gelegen op ongeveer 5 kilometer ten zuiden van de stadsrand van Weert, vlak aan de Belgische grens. De omgeving van Stramproy is sterk agrarisch en tevens nabij een groot bos- en heidegebied, waaronder de Tungelerwallen en de Stramproyse heide. Stramproy heeft relatief veel voorzieningen en kenmerkt zich met een zeer actief verenigingsleven. Het is mede daarom een aantrekkelijk dorp om te wonen.

Op een unieke locatie

Aan de Noord-Oost kant van Stramproy staat een iconisch monument in een beschermd dorpsgezicht. Voormalige brouwerij Maes was hier gevestigd op Wilhelminastraat 20-22. Maar al ruim 300 jaar was er op deze plek een brouwerij. In de tijd voor Maes was dit de boerderij-brouwerij Geulenhof. Met de komst van woonzorghof Geulenhof is er herbestemming gevonden voor het monument en zijn meerdere woningen en voorzieningen toegevoegd om een woonhof met 30 zelfstandige woningen te realiseren. Er is weer leven in de brouwerij!

Geulenhof ligt op een prachtige locatie in en om de voormalige brouwerij Maes, nabij voorzieningen én het buitengebied. Voorzieningen gelegen binnen 500 meter zijn: huisarts, fysiotherapie, tandarts, apotheek, drogist, bushalte, bakkerij, supermarkt en horeca.

Divers aanbod zelfstandige woningen en gedeelde faciliteiten

In Geulenhof wonen mensen samen in een woongemeenschap waar bewoners elkaar helpen, naar elkaar omzien maar ook hun eigen privacy hebben. Er is een divers aanbod aan zelfstandige woningen in een beschermde opzet, welke



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

de saamhorigheid bevordert. Het gaat om veelal levensloopbestendige woningen voor 1- of 2 persoonsgebruik.

Wilhelminastraat 20-22:

- 7 compacte levensloopbestendige monumentale zorgappartementen (huur)
- 3 ruime monumentale loftappartementen voor starters (huur)
- 8 ruime levensloopbestendige hofappartementen (koop)

Wilhelminastraat 9A:

- 12 tot 15 ruime levensloopbestendige hofappartementen (koop)

Alle woningen hebben hun eigen voorzieningen en zijn erop ingericht om in alle fases van het leven te voldoen. Daarnaast biedt Geulenhof gedeelde voorzieningen. Er is een ruime gezamenlijke ontmoetingsruimte met keuken. Deze ruimte is het hart van Geulenhof en voor alle bewoners toegankelijk, maar is ook toegankelijk voor buurtbewoners en de bredere gemeenschap van Stramproy. De ontmoetingsruimte biedt toegang tot het terras met gezamenlijke hoftuin en moestuin. Andere gedeelde faciliteiten die aanwezig zijn, zijn een logeerkamer voor gasten en een gedeelde wasruimte. Er is een veilige stalling voor elektrische fietsen en scootmobiels en ruime parkeergelegenheid op de percelen.

Wie mag er komen wonen?

Om dit woonzorghof-concept te laten werken, hanteren we een aantal uitgangspunten in de toewijzing van woningen. Dit betekent dat niet altijd de langst wachtende op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor een woning. Woningen worden toegewezen aan de hand van een 50-40-10 verhouding. We bekijken dit per woning en niet per bewoner:

- 15 woningen voor zelfstandig wonende 55+ers **met zorgvraag**
- 12 woningen voor vitale 55+ers **zonder zorgvraag**
- 3 woningen voor starters

We werken met een wachtlijst waar de langst wachtende binnen de juiste doelgroep in principe als eerste de kans krijgt om de vrijgekomen woning over te nemen. Middels een motivatiebrief geven kandidaat-bewoners aan waarom ze graag in Geulenhof zouden willen wonen en hoe zij aan de gemeenschap



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

hopen bij te dragen. Het is belangrijk dat potentiële bewoners bekend zijn met het Geulenhof-concept voordat zij de keuze maken om hier te komen wonen.

Daarnaast wordt binnen de VvE Geulenhof gebruik gemaakt van een zogenaamde ballotageregeling. Dit betekent dat voor het gebruik van een woning (zowel koop als huur) toestemming nodig is van de VvE. Met deze regeling heeft de VvE dus invloed op wie er in Geulenhof komt wonen. Hiermee houden we het Geulenhof-concept gewaarborgd.

Daarnaast krijgt VvE Geulenhof bij koopwoningen 3 maanden de kans om een geschikte koper te vinden van de wachtlijst. Daarna mag de woning pas, eventueel via Funda, de markt op. Woningeigenaren binnen Geulenhof committeren zich aan deze afspraak in het belang van het Geulenhof-concept.

Samen zorgen

De bewoners van Geulenhof willen zo lang mogelijk zelfstandig zijn en voor zichzelf zorgen. Afhankelijkheid van professionele zorg en mantelzorg van hun kinderen willen ze zo veel mogelijk beperken. Doordat bewoners elkaar helpen en naar elkaar omzien hoeft er minder snel, of minder intensief, een beroep te worden gedaan op mantelzorg of professionele zorg. Door als woongemeenschap meer voor elkaar te zorgen (zonder elkaars mantelzorger te worden), met noaberschap op 1, maken de bewoners van Geulenhof deze manier van ouder worden mogelijk. In een vitale gemeenschap en altijd met respect voor elkaars privacy.

Sociale betrokkenheid als kenmerk van bewoners

Niets is verplicht, maar wonen in Geulenhof is ook niet vrijblijvend. Het is meer dan alleen wonen: leven in de brouwerij doen we samen. Bewoners tonen actieve betrokkenheid, burenhulp en noaberschap. Dat is de kern van het woonconcept waar men bewust voor heeft gekozen. Zo ontstaat een gemeenschap die zelf- en samenredzaam is. In een sociaal statuut committeren bewoners zich aan het leven in de woongemeenschap.

Geulenhof is een inclusieve gemeenschap, waar iedereen mag zijn wie hij/zij is en iedereen op een eigen manier bijdraagt aan de gemeenschapszin. Geulenhof is voor en door de bewoners. Bewoners vragen zelf om hulp, kijken naar elkaar om en zorgen zelf voor voldoende voorraad in de gemeenschappelijke keuken, lekkere hapjes of een kopje koffie. Activiteiten



zoals samen eten, een lezing of creatieve workshop worden georganiseerd door bewoners zelf en ze onderhouden samen de hoftuinen.

Bij Geulenhof bestaat “samen zorgen” uit 3 oriëntaties:

- Zorgen voor jezelf. Zelfredzaamheid versterken en om hulp vragen.
- Zorgen voor elkaar. Samenredzaamheid versterken en sociale ondersteuning bieden.
- Zorgen voor Geulenhof. Gezamenlijke faciliteiten onderhouden en waarborgen van het Geulenhof-concept.

Professionele zorg en sociale ondersteuning

Een mix van doelgroepen is essentieel voor het Geulenhof-concept. Er moeten natuurlijk ook genoeg mensen zijn die niet hulpbehoevend zijn, om wederkerigheid mogelijk te maken. Uit onderzoek komt een ideale mix van doelgroepen naar voren van 40-60% vitale bewoners zonder zorgvraag en 40-60% bewoners met een zorgvraag, waarbij de zorgbehoeften variëren van lichte ondersteuning tot meer intensieve zorgbehoeften. Bij Geulenhof houden we de volgende verhouding aan:

- 55+ zelfstandig wonend **met zorgvraag** (ZVW/WMO/WLZ) (50%)
- 55+ vitaal en **zonder zorgvraag** (40%)
- **Starters** (zorgmedewerkers met voorrang of vrijwilligers zoals bij het butterfly effect) (10%)

Er is geen zorgteam, gastvrouw, huismeester of conciërge aanwezig op locatie. Dat stimuleert immers de zelf- en samenredzaamheid niet. Professionele zorg kan (eventueel gezamenlijk) worden ingekocht bij een zorgorganisatie uit de regio zoals bijvoorbeeld De Zorggroep of Land van Horne. Professionele zorg laten we over aan professionele zorgverleners. Bewoners helpen elkaar. Voorop staat dat iedereen wel iets voor een ander kan betekenen. Een goed gesprek, een boodschap doen, de hond uitlaten, administratieve ondersteuning, een ritje naar het ziekenhuis of een maaltijd voor iemand koken. Binnen de woongemeenschap van Geulenhof is dit vanzelfsprekend. Sociale ondersteuning en praktische hulp vergroten het welzijn en de gezondheid, en ook bijvoorbeeld het herstel na een operatie.

Er is onderzoek gedaan naar de effecten van geclusterd wonen, zoals in een woonhof, op de gezondheid en zorgconsumptie van bewoners. Het mooie wat in deze onderzoeken naar voren komt is dat medebewoners geen zorgtaken



overnemen van professionals, maar dat er toch minder vraag ontstaat naar die professionele zorg door de sociale ondersteuning vanuit de gemeenschap.

- Door de sociale netwerken die tussen bewoners ontstaan, leidt geclusterd wonen in veel gevallen tot een afname van zorgconsumptie. Bewoners helpen elkaar bij dagelijkse dingen waardoor de vraag naar formele zorg vermindert (2023, Netwerk Vitaliteit)
- Bewoners in geclusterde woonvormen doen minder vaak beroep op ziekenhuiszorg en verpleging. In plaats daarvan wordt zorg meer preventief en sociaal ondersteund door medebewoners. Dit draagt bij aan een hogere kwaliteit van leven. (2023, TU Eindhoven en Woonzorg Nederland)
- De zorgconsumptie van bewoners in een geclusterde woonvorm is lager door de verhoogde zelfredzaamheid van bewoners. Dit komt doordat bewoners in deze gemeenschappen vaker informele zorg verlenen en sociale netwerken versterken, waardoor het aantal keren dat formele zorg ingeschakeld wordt, afneemt. (2022, Rijksoverheid)

Proeftuin voor innovatie

Geulenhof is een plek waar oud worden op een toekomstbestendige manier wordt vormgegeven. Zowel voor de bewoners en hun familie als voor zorgprofessionals en hun werkgevers. Op een andere manier samen leven in een klein ecosysteem. Maar wat kunnen we hiervan leren? Welke positieve effecten heeft een woonzorghof op begrippen als eenzaamheid, welzijn en vitaliteit? Hoe kan het bijdragen aan preventie van zorg? En wat zijn vormen van bekostiging die wel passen bij een woonzorghof, maar nog niet de standaard vormen in ons zorgstelsel?

Wij geloven dat een andere manier van samen leven en door de organisatie van zorg en samenwerking met ketenpartners te innoveren de vitale gemeenschap van Geulenhof kan versterken en de preventieve werking ervan kan vergroten. Daarnaast verwachten we dat op deze manier mens en middelen in de zorg efficiënter en effectiever ingezet kunnen worden. Wij willen Geulenhof daarom organiseren als proeftuin voor zorginnovatie. Vanuit de proeftuin willen we de zorginnovatie realiseren en aantonen wat dit oplevert.

De maatschappelijke uitdagingen in de zorg nemen elk jaar toe. Anders doen en denken is nodig om ouderenzorg klaar te maken voor de toekomst. En daar willen we graag een bijdrage aan leveren. Door te experimenteren, door te meten, door te leren en door geleerde lessen in de praktijk te brengen.



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Wij nodigen zorgketenpartners uit om deel te nemen. Voorbeelden zijn de leveranciers van thuiszorg en wijkverpleging, de huisartsenpraktijk, een welzijnsinstelling, de Gemeente Weert, een zorgverzekeraar, en het zorgkantoor. Samen met een onderzoeker van (bijvoorbeeld) de Universiteit Maastricht ontwerpen zij de proeftuin voor zorginnovatie en gaan we projectmatig aan de slag gedurende 5 jaar. We richten ons daarbij primair op 3 soorten innovatie:

- **Technologische innovatie:** slimme oplossingen die het leven en het (ver)zorgen in Geulenhof effectief en efficiënter maken
- **Sociale innovatie:** manieren om samen te wonen en te leven dragen bij aan zelf- en samenredzaamheid en aan preventie zorg. Welke afspraken, omgangsvormen en facilitering werken dan wel (of niet)?
- **Organisatorische innovatie:** hoe werken zorgketenpartners (anders) samen in en rondom een woonzorghof? Wat is effectief en nog efficiënter? Hoe kun je dit anders en slimmer bekostigen, waardoor de totale zorgkosten dalen?

De inzichten die ontstaan passen we evidence based toe in Geulenhof: meten, leren en bijsturen. Maar ook breder: we delen ze graag met andere initiatiefnemers, zorgketens en beleidsmakers.

Samen ontmoeten

Om het Geulenhof-concept te laten werken is het woonhof gericht op ontmoeten. De gezamenlijke binnen- en buitenruimtes in Geulenhof stimuleren het ontmoeten van bewoners, waardoor er meer sociale cohesie ontstaat. Maar ook buurtbewoners, verenigingen en familieleden kunnen hier langskomen om de bewoners van Geulenhof en elkaar te ontmoeten.

Ontmoetingsruimte voor en door bewoners

Het hart van Geulenhof is de ruime ontmoetingsruimte met grote keuken. Bewoners kunnen hier activiteiten organiseren of gewoon een kopje koffie drinken met andere bewoners of bezoekers. In een huiselijke sfeer is er altijd wel een buur te ontmoeten voor een praatje, een kaartje leggen of een spontane borrel. De ruimte biedt gelegenheid om samen te vieren of te vergaderen, samen te eten of voor een creatieve activiteit. Activiteiten bij Geulenhof zijn



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

voor en door bewoners. Zij organiseren de activiteiten, bijvoorbeeld vanuit een activiteitencommissie, een samen-eet-commissie, bierbrouw-commissie of hof tuin-commissie.

De ontmoetingsruimte is toegankelijk via de centrale hal van het Maes monument, via de gemeenschappelijke galerij maar ook achterom. De ruimte grenst aan de gezamenlijke hof tuin met terras en moestuin. Ook een heerlijke plek om elkaar te ontmoeten of activiteiten te ontplooiën. Geulenhof is vanaf de hof tuin op Wilhelminastraat 20-22 tot aan de parkeertuin achterin Wilhelminastraat 9A verbonden door een wandelpad, met onderweg bankjes om even te verblijven. Via het pad wandel je veilig het buitengebied in.

Minder eenzaamheid, meer gezondheid

De opzet van Geulenhof stimuleert het dagelijks ontmoeten. De gezamenlijke ontmoetingsruimte en hof tuin bieden ruimte voor het organiseren van activiteiten. Maar ook de positionering van de woningen en de gedeelde ruimtes stimuleren het ontmoeten. Een beschermde opzet, naar binnen gericht, verbinding met wandelpaden en corridors, postbussen in een gezamenlijke entree en een gedeelde wasruimte.

In Geulenhof woon je zelfstandig maar niet alleen. Je bent onderdeel van een woongemeenschap. De burenhulp, het ontmoeten en sociale interactie binnen Geulenhof verminderen eenzaamheid onder bewoners. Dat verhoogt de kwaliteit van leven, verbetert zowel mentale als fysieke gezondheid, stimuleert cognitieve functies en vermindert risicogedrag als overmatig alcoholgebruik of verwaarlozing. Activiteiten zijn niet verplicht maar iedereen is welkom om deel te nemen of initiatief te nemen tot het organiseren van een eigen activiteit.

Van plan naar praktijk: Samen b(r)ouwen

Vanuit deze visie (in ontwikkeling) en met eerdergenoemde doelen, kernwaarden en pijlers willen we samen blijven bouwen aan Geulenhof. Dit doen we in de vorm van bouwteams. Een bekend fenomeen in de bouwwereld, waarin co-creatie, transparantie en resultaatgerichtheid centraal staan.

Bouwteam 1: bewoners & initiatiefnemers



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Geulenhof zijn we samen. En dat geldt bovenal voor de (potentiële) bewoners. Wie er precies komen wonen is nu nog niet duidelijk. Welke doelgroepen wel. En de wensen, meningen en ideeën van deze doelgroepen willen we in een vroeg stadium achterhalen en verwerken in de ontwerp & realisatiefase van Geulenhof. Dit doen we door vroegtijdig te starten met een klankbordgroep, waarin afgevaardigden uit de verschillende doelgroepen zijn vertegenwoordigd. Later ontstaat hieruit een bouwteam van geïnteresseerden en, nog later, bewoners. In dit bouwteam staat de concretisering van de pijlers samen wonen, samen zorgen en samen ontmoeten centraal. Hoe concreter hoe beter.

Bouwteam 2: aannemer(s), architecten, gemeente & initiatiefnemers

Tijdens de vergunningsfase wordt een tweede bouwteam gestart, dat zich richt op het ontwerp en de (vernieuw)bouw van Geulenhof. Het monument wordt verduurzaamd en gerenoveerd tot 10 zorgappartementen en er worden 20 nieuwe wooneenheden gebouwd op de percelen. Daarnaast wordt er groen aangelegd en wordt de verkeerssituatie en groene kwaliteit in de openbare ruimte verbeterd. De inzichten vanuit bouwteam 1 en 3 worden meegenomen in het ontwerp en de realisatie door dit bouwteam.

Bouwteam 3: proeftuin zorginnovatie met partners & initiatiefnemers

Geulenhof wil ook een proeftuin voor zorginnovatie zijn. Om dit te realiseren (en aan te tonen) wordt vroegtijdig een derde bouwteam opgericht. Deelnemers zijn zorgketenpartners zoals de leveranciers van thuiszorg en wijkverpleging, de huisartsenpraktijk, de fysiopraktijk, een welzijnsinstelling, de Gemeente Weert, een zorgverzekeraar, het zorgkantoor en de Universiteit Maastricht. Samen ontwerpen zij de proeftuin voor zorginnovatie en leveren input voor het bouwkundige ontwerpproces van Geulenhof (technologie, ergonomie, logistiek). Deelnemers zijn gecommitteerd vanuit de (gedeelde) visie, kernwaarden en doelen van Geulenhof, die zou moeten bijdragen aan hun eigen strategische opgave. Hoofddoel van dit bouwteam is om de proeftuin tot stand te brengen, zodat de effecten van deze woonzorggemeenschap gemeten kunnen worden en breder benut kunnen worden.



GEULENHOF

Samen leven in de brouwerij

Tot slot

Met deze visie als fundering, de doelen als bouwstenen, de kernwaarden als het cement, de 3 pijlers als inrichting en de bouwteams als makers van het woonzorghof kijken wij uit naar een leerzaam proces en een prachtig resultaat.

■■■■■■■■■■ & ■■■■■■■■■■

Initiatiefnemers Geulenhof