

AM

ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT

Stads veteranen

Het betaalbare woonconcept voor vitale ouderen
die gelukkig oud willen worden in de stad.

“Ik wil gelukkig
oud worden
in de stad”

am.nl

Midden in de stad, midden in het leven

Gelukkig oud worden in de stad, dat is de belangrijkste wens van de stadsveteranen. Een groep ouderen die de stad prefereert als dynamisch en inspirerend woonmilieu en uitgesproken wensen heeft over hoe ze daar wil wonen: compact met collectieve ruimten, samen met andere stadsveteranen en verbonden met de levendige stad. Gebiedsontwikkelaar AM komt graag tegemoet aan de woonwensen van deze groep. Met Woonzorg Nederland en Heren 5 Architecten is een aantrekkelijk woonconcept ontwikkeld, dat de komende jaren in heel Nederland een plek verdient. We stellen het woonconcept Stadsveteranen in deze publicatie aan u voor en nodigen u uit om samen met ons de mogelijkheden in uw stad te verkennen.

Inhoud

	Een woord vooraf	5
1	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN Over ouderen en de stad	6
2	WOONCONCEPT STADSVETERANEN Gelukkig oud worden in de stad	12
	Infographic De stad van de stadsveteranen	16
	Een dag uit het leven van... Niets moet, alles mag. Zelf bepalen wat de dag brengt.	18
3	Krachten bundelen AM, Woonzorg Nederland en Heren 5	22
4	De praktijk Stadsveteraan in het Amstelkwartier	24
5	Toekomst voor de stadsveteranen! De realisatie van woonconcept Stadsveteranen ook in uw stad?	30

Een woord vooraf

“Stadsveteranen, een prachtige naam voor zelfbewuste en vitale ouderen die graag in de stad gelukkig oud willen worden”

Ouderen in de stad: het is een groep bewoners die ons nauw aan het hart ligt. In 2016 werkte AM mee aan een interessante studie van Heren 5 Architecten naar de ‘stadsveteranen’. Een tot de verbeelding sprekende naam voor zelfbewuste en vitale ouderen, die graag in de stad gelukkig oud willen worden. In deze studie komt een aantal van de maatschappelijke kernthema’s van AM als gebiedsontwikkelaar samen. Denk aan ‘Design for wellbeing’, en ‘Create social impact’. Met plezier en enthousiasme hebben we geparticipeerd in de studie naar stadsveteranen. Het is een boeiend traject geworden, waarbij we de stappen hebben doorlopen van onderzoek en conceptontwikkeling naar het samen delen van woonruimten en collectieve voorzieningen, tot aan haar bijdrage aan het woongeluk van mensen.

Na deze studie zijn we als ontwikkelaar natuurlijk verder gegaan in het ons verdiepen in het verder uitwerken van het concept Stadsveteranen. In de projecten die wij daarna realiseerden zagen we dat de stadsveteranen steeds vaker interesse toonden in onze concepten voor jongeren. Vooral het Friends-concept in de woontoren B-mine aan de Amsterdamse IJ-oever was in de belangstelling bij de stadsveteraan. Deze ervaring hebben we opnieuw toegepast om het woonconcept Stadsveteranen een verdere verdiepingsslag te geven in samenwerking met Woonzorg Nederland en Heren 5 architecten. In oktober 2024 is het eerste project met dit woonconcept opgeleverd: Stadsveteraan 020 in het Amstelkwartier in Amsterdam.

Dit hebben we samen met woningcorporatie Woonzorg Nederland gerealiseerd. Het nieuwe woongebouw voor de stadsveteranen is een interessante en goede toevoeging aan dit nieuwe woongebied. Het wordt een buurt waar allerlei groepen van jong tot oud gaan samenleven, elkaar ontmoeten en van betekenis zijn voor elkaar: een gebied dat gaat voelen als een nieuw thuis. Het woonconcept Stadsveteranen sluit hierop naadloos aan.

Het nieuwe woonconcept Stadsveteranen is een eigentijds antwoord op de woonbehoeften van mondige senioren die deel willen blijven uitmaken van de stad, die oog hebben voor elkaar en samenmet elkaar en met anderen vorm willen geven aan het wonen en leven in de stad. De stad van nu en morgen: inclusief, actief, gezond en gelukkig.

Ronald Huikeshoven
Managing Director AM

1 Trends en ontwikkelingen

Ouderen vormen een steeds groter onderdeel van de Nederlandse samenleving. Het is een ontwikkeling die tot ver in de 21ste eeuw zal doorzetten. Ouderen worden gemiddeld steeds ouder. Daarbij wonen ze steeds vaker en langer zelfstandig thuis en kiezen ze ook steeds vaker voor de stad als woonmilieu.

“De ouderen van nu zijn mondiger, vitaler en actiever”



Over ouderen en de stad

De keuze voor de stad als woonomgeving is niet alleen het resultaat van het feit dat Nederlanders ouder worden maar ook dat deze generatie ouderen andere keuzes maakt. Hier ligt voor overheden, ontwikkelaars en andere betrokken partijen een belangrijke opgave. Er is behoefte aan nieuwe woonconcepten om aan deze woonwensen te voldoen.

Stadsveteranen

In tegenstelling tot wat veelal aangenomen wordt vormen ouderen geen homogene groep. Dit vraagt om specifieke woonvormen die aansluiten bij de levensstijl en woonwensen. De 'Stadsveteranen' is hierop één van de antwoorden.

Een andere generatie

De ouderen van nu verschillen op meerdere vlakken van eerdere generaties. Ze zijn mondiger, vitaler en actiever. Waar eerdere generaties op 65-jarige leeftijd recht claimden op een plek in het verzorgingshuis gaat deze generatie op reis, nog een cursus schilderen volgen en gerust nog verhuizen. Deze mondige ouderen zijn nog verbonden met de stad of het dorp waar ze wonen en laten ook horen waar behoefte aan is. Bijvoorbeeld via de lokale sociale netwerken, zoals stadsdorpen in Amsterdam. Ze voelen zich niet oud, maar denken wel na over hun toekomst.

Uit gesprekken met deze ouderen blijkt dit ook: "We hebben een trim-, wandel- en dansclubje. Is er ook een ruimte waar ons koortje of de toneelgroep kan repeteren? En zijn er in het gebouw of in de buurt vergaderruimten beschikbaar? We hebben namelijk behoorlijk wat andere clubjes die van alles moeten overleggen." Op de vraag of er dan iemand moet zijn die hierbij ondersteuning biedt volgt: "Nee, dat regelen wij zelf wel".

Sociaal isolement

Tussen de regels door zijn er ook kanttekeningen. Er is absoluut sprake van sociaal isolement voor een behoorlijk deel van de groep en dat maakt verhuizen op deze leeftijd best een grote stap. Behouden van actieve contacten is daarmee een voorwaarde. Niet verhuizen naar buiten de stad, maar verhuizen binnen de 'eigen' omgeving. Het woonconcept Stadsveteranen sluit aan op deze aspecten met een levendige omgeving waar iedereen naar eigen wens kan deelnemen.

"Er is een significante toename van ouderen met een migratieachtergrond"

Forse toename 65-plussers

Het aandeel 65-plussers neemt in ons land fors toe. Deze toename zet de komende jaren nog verder door. Naar verwachting is in 2040 een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder. Daarbij neemt ook het aantal ouderen 'op leeftijd' – van 80 jaar en ouder – toe. Deze trend wordt omschreven als 'dubbel grijs.'

Naast de trend van het ouder worden van de Nederlandse bevolking is deze generatie ouderen ook in kwalitatief opzicht anders

dan eerdere generaties. Enerzijds is men langer gezond en vitaal en blijft actief in de samenleving. Anderzijds is men mondiger, hoger opgeleid en vermogender en worden wensen uitgesproken en stappen gezet om deze ook te realiseren.

Ook is er een significante toename van ouderen met een migratieachtergrond. Arbeidsmigranten die in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw naar Nederland kwamen, hebben inmiddels de gepensioneerde leeftijd bereikt. Als maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkelaar volgt AM deze ontwikkelingen op de voet. We zien de urgentie, want in 2020 kende al ruim 60 procent van de grote steden een tekort aan seniorenwoningen.

Arbeidsmigranten die in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw naar Nederland kwamen, hebben inmiddels de gepensioneerde leeftijd bereikt.



“De overheid stuurt aan op langer zelfstandig thuis wonen”

Langer thuis

De overheid stuurt aan op langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen. Er ontstaat een gat tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis en de druk op sociale netwerken neemt hierdoor toe. De beschikbaarheid van ‘klassieke’ mantelzorg neemt de komende twintig jaar sterk af is de verwachting. Er is daarom vraag naar alternatieve vormen van mantelzorg.

Een op de vijf hulpbehoevende ouderen krijgt al uitsluitend hulp vanuit het sociale netwerk. Steeds minder vaak worden mantelzorgers ondersteund door formele zorgverleners. Indien deze trend doorzet, zullen hulpnetwerken steeds vaker bestaan uit deze sociale netwerken rondom een oudere. Nieuwe geclusterde woonvormen kunnen het mogelijk maken voor (kwetsbare) ouderen om langer thuis te blijven wonen, omdat zij zo een netwerk van mensen en diensten in hun directe woonomgeving hebben. Stadsveteranen is hier een voorbeeld van.

Bevolkingstoename tot 2035*

Leeftijd	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Eindhoven
90 jaar en ouder	4.900	2.000	2.300	1.400	900
80 – 90 jaar	21.000	11.800	11.300	6.900	4.300
70 – 80 jaar	22.300	11.600	9.600	9.900	4.600
60 – 70 jaar	10.100	4.000	8.600	10.300	3.200
50 – 60 jaar	-3.600	-3.300	-4.500	1.600	-100
40 – 50 jaar	10.700	9.000	-1.200	3.900	3.000
0 – 40 jaar	15.000	11.000	7.500	3.600	3.600
Toename waarvan 60+ % van toename	80.400 58.300 73%	46.100 29.400 64%	33.600 31.800 95%	37.600 28.500 76%	19.500 13.000 67%

Inwoners 2025	925.900	686.200	575.300	388.000	247.200
Inwoners 2035	1.006.300	732.300	608.900	425.600	266.700

Huishoudensgroei tot 2035*

Huishouden	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Eindhoven
Aantal 2025	509.000	339.000	277.800	195.200	130.200
Toename 2035	46.000	18.600	15.800	17.900	12.100
% toename	9%	5%	6%	9%	9%
Waarvan eenpersoons	38.200	11.400	13.300	8.800	11.100
Waarvan eenpersoons	83%	61%	84%	49%	92%

Inwoners 2025	925.900	686.200	575.300	388.000	247.200
Inwoners 2035	1.006.300	732.300	608.900	425.600	266.700
Verschil	80.400	46.100	33.600	37.600	19.500

* gegevens CBS

Invloed op de woningmarkt: van groot naar beter

Het tekort aan woningen staat voor alle gemeenten in Nederland hoog op de prioriteitenlijst. Gemeenten programmeren nieuwe woningen om deze vraag in te vullen. Door een specifiek aanbod voor ouderen, ontstaat een keten aan verhuisbewegingen. Te grote huizen en te grote tuinen worden ingewisseld voor woningen die beter passen bij de huidige woonwensen van ouderen, bijvoorbeeld omtrent veiligheid, voorzieningen en zonder drempels. Een betaalbare woning vinden in de stad is echter niet eenvoudig.

De uitkomsten van enquêtes laten zien dat de verhuisbereidheid bij ouderen vanaf de leeftijd van 75+ aanzienlijk afneemt. Voor ouderen tot 75 is een verhuisbeweging vaak niet direct noodzakelijk. Om de ouderen tot verhuizen te motiveren moeten de woningen aansluiten bij hun levensstijl en woonwensen. Het is dan een niet noodzakelijke, maar wel leuke levensverandering. De woningen voor stadsveteranen zijn compact, maar met collectieve voorzieningen en op een vertrouwde stadse locatie.

2

Woonconcept Stadsveteranen

Stadsveteranen: Vitale senioren die in de levendige stad willen wonen en vanuit een intrinsieke behoefte kiezen voor een compacte woning met gedeelde voorzieningen op woning-, gebouw- en buurniveau.



“Stadsveteranen
willen in de
levendige stad
blijven wonen”

Gelukkig oud worden in de stad

Stadsveteranen: Vitale senioren die in de levendige stad willen wonen en vanuit een intrinsieke behoefte kiezen voor een compacte woning met gedeelde voorzieningen op woning-, gebouw- en buurtniveau.

Het woonconcept Stadsveteranen heeft appartementen van circa 45 m² en Friends-woningen variërend tussen circa 85 en 135 m². De Friends-woningen zijn bedoeld voor twee of meer personen, zoals vrienden, familie, collega's of andere woongenoten.

Stads wonen

De woning bestaat uit twee of meer studio's met een pantry, een badkamer en een royale gemeenschappelijke woonkamer met keuken en een eet- en zithoek. Binnen de Friends-woningen kunnen de ouderen met twee, drie of vier personen wonen. Alle woningen worden aangeboden in de sociale- of middenhuur. De stadsveteraan kiest voor stads wonen. De woningen zijn niet groot, maar hebben daarentegen de voorzieningen van de stad dichtbij en een ruim aanbod aan collectieve voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan een gym, een kookstudio of een bibliotheek. Door de ruimten door kleinschalig te houden en te verspreiden door het gebouw zijn de fysieke

en figuurlijke drempels om te ontmoeten tot een minimum beperkt.

Betaalbaar wonen met gelijkgestemden

Voor de groep stadsveteranen is het van belang om met gelijkgestemden te wonen. Bij de toewijzing van de woningen wordt daarom naar de motivatie gevraagd. Er wordt coöptatie toegepast: bewoners besluiten mee in de toewijzing van een woning aan een nieuwe bewoner.

Collectieve vrijetijdsbesteding

Collectieve ruimten zijn er in soorten en maten en liggen verspreid door het gebouw over de verdiepingen, maar sluiten altijd aan op de behoeften van de ouderen en zijn flexibel inzetbaar en in de tijd uitwisselbaar. De collectieve ruimten stimuleren activiteit en terloopse ontmoeting. Te denken valt aan sporten, schilderen, musiceren, koken, lezen, toneel en dansen. Ook kan men tuinieren in de gezamenlijke tuin.



Maatschappelijk thema AM: Create social impact

Met het concept Stadsveteranen geeft AM verder invulling aan haar thema Create social impact. De dynamiek en energie van de stad zal ontmoeting en verbinding tussen de stadsveteranen en de andere bewoners van de stad stimuleren. Voor de leefbare stad is deze variatie en differentiatie onmisbaar. Door het concept Stadsveteranen blijven ouderen verbonden met de stad.

De ruimten hebben een menselijke maat, ingepast in de routing van het gebouw, licht door ligging aan de gevels, gezellig en modern ingericht en vanzelfsprekend toegankelijk voor alle bewoners. De ruimten worden met de bewoners zelf ingericht, waarbij rekening gehouden wordt met akoestiek, groen en gebruiksgemak. De extra brede verbindende gangen zijn een verlenging van de woningen doordat ze sfeer zijn ingericht en bieden ruimte voor een zitje en een praatje. Het gebouw houdt rekening met alle vormen van mobiliteit. Van scootmobiel en fietsen tot deelauto's en deelbakfietsen.

om binnen grotere gebiedsontwikkelingen toegepast te worden. Op deze manier kan door de schaal grootte een diversiteit aan voorzieningen worden aangeboden die ook deels op buurtniveau gedeeld worden met andere doelgroepen: wonen in de stad, gemixt met andere generaties en in een levendige omgeving.

Met de fiets, bus of tram naar de stad

Om gebruik te kunnen maken van de stad mag de afstand niet te groot zijn. Het centrum van de stad en haar culturele voorzieningen is maximaal 15 tot 20 minuten fietsen. Het openbaar vervoer is op loopafstand, maximaal 500 meter. Dit geldt ook voor de dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en een drogisterij.

Aansprekende architectuur

De architectuur van het gebouw is aansprekend, zowel voor wat betreft interieur als exterieur. Beide zijn belangrijk voor de kritische stadsveteranen.

Vanzelfsprekend wordt bij de ontwikkeling van het concept rekening gehouden met de eisen rondom Woonkeur, Politiekeurmerk Veilig Wonen, duurzaamheid, klimaatadaptieve maatregelen.

“Het concept is uitermate geschikt voor grotere gebiedsontwikkelingen”

1 plus 1 wordt 3

Om voldoende collectieve voorzieningen en diversiteit daarbinnen te kunnen waarborgen is een zekere schaal van de ontwikkeling noodzakelijk. Naast een solitaire ontwikkeling is het concept dan ook zeker geschikt

Legenda

-  Wonen
-  Cultuur/Musea
-  OV verbinding
-  Winkelen
-  Bioscoop
-  Horeca
-  Gezondheidszorg
-  Stadspark
-  Sport



De stad van de stadsveteranen

Een dag uit het
leven van...

Niets moet, alles mag. Zelf bepalen wat de dag brengt.

Het woonconcept Stadsveteranen leggen we het beste uit door de ogen van een stadsveteraan zelf. In dit geval zijn dat Olga, Greet, Yousef en Greg.

Mijn woning

"Mijn woning is mijn eigen plek om even rustig bij te komen van de drukke dag. Vanochtend een bezoek aan de markt, het werken in de tuin vanmiddag met Kees van hiernaast en vanavond wil je nog even een wandeling langs de Maas maken met mijn broer. De andere boodschappen doe ik morgen wel. Eerst even opruimen in mijn badkamer. Wel fijn op zo'n drukke dag dat ik met mijn broer een woning deel en dat hij vanavond wil koken. Als je dan hoort dat het eten klaar is en blijkt dat buurman Greg ook aanschuift, vind ik dat echt luxe en heel gezellig. Hij is namelijk net terug uit Amerika en heeft weer mooie foto's van zijn familie."

"Met een groepje van ons blok gaan we
regelmatig door het park wandelen"

Olga de Bakker

Geboren te
Rotterdam

Leeftijd
67

Huurniveau
Sociale huur

Olga is tot haar pensioen administratief medewerker geweest bij een zorginstelling. Tijdens haar werkzame leven heeft zij ook al veel vrijwilligerswerk gedaan maar sinds haar pensioen is dit nog meer geworden. Olga en haar broer Peter zijn beide getrouwd geweest, maar sinds enige tijd allebei weer alleen. Vorig jaar hebben ze zich als stadsveteraan ingeschreven voor een Friends-woning. Gelukkig was er een mooie woning beschikbaar op de derde verdieping. Ze hebben samen goede afspraken gemaakt over de woning en zijn verder bezig om hun eigen leven te leiden.

Yousef Eradan

Geboren te
Marrakesh Marokko
(maar sinds 1965
in Nederland)

Leeftijd
69

Huurniveau
Sociale huur

Yousef is als arbeidsmigrant naar Nederland gekomen om te werken bij Ford in Amsterdam. Met zijn technische kennis is hij later conciërge geworden op een middelbare school in Rotterdam. Inmiddels woont hij daar al weer 17 jaar.

Net voor de oplevering van het gebouw heeft hij zich aangemeld als klusjesman. Hij zorgt sindsdien ook voor goed gebruik van de app van de deelauto's. Een goede vriend van hem woont hier ook, maar wel ieder in een eigen woning.

“Daarbij kunnen we vanavond we lekker buiten zitten. Op de brede galerij hebben we een tafeltje neergezet waar we kunnen zitten. De burens kunnen er nog prima langs en vragen stuk voor stuk of er nog een plekje is. Misschien gaat Greg ook wel even mee wandelen. Of is dinsdagavond altijd zijn leesclub?”

Ons gebouw

“De leesclub van de buurvrouw is iedere dinsdag in de leeskamer. Het is een leuke ruimte geworden waar we een geweldig uitzicht hebben en lekker rustig kunnen zitten lezen. Er zijn verschillende groepjes die een eigen leesclub hebben opgericht.

Dat is ook zo voor de kookstudio en de hobbyruimte, daardoor worden deze heel vaak gebruikt. Als het lekker weer is zitten we bij de kookstudio ook lekker buiten op het dakterras. Kijken we heerlijk weg over de omgeving, want dat is op de vijfde verdieping.”

Genoeg animo

“De hobbyruimte en de gym zitten naast elkaar en kunnen ook gecombineerd worden als er een keer een wat grotere groep een activiteit heeft. Sinds vorige week is er een fotografie cursus gestart en daar waren wel 20 deelnemers. Heel gezellig. Als het goed weer is gaan we binnenkort in de stad fotograferen.

Ondanks dat we in ieder blok wel een wasruimte hebben, gebruiken veel bewoners liever de wasbar. Deze is te vinden bij de entree en daar kom je nog eens iemand tegen. Daar kun je rustig even samen een kopje koffie drinken terwijl de was draait. Leuk omdat je hier ook zo op straat kijkt. Het is mooi open en voelt heel veilig aan, ook als je laat in de avond thuis komt. We herkennen ondertussen best veel van de burens. Laatst sprak ik een van hen op de terugweg van de supermarkt toen zij mij even wilde helpen met oversteken. Was niet per se nodig, maar wel heel aardig. Was daardoor wel iets sneller thuis.

Zelf ga ik vaak op de fiets naar de stad. Doordat de fietsen hier op de begane grond staan, kun je deze heel makkelijk pakken en weer stallen. Laatst heb ik voor het eerst een deelauto gebruikt. Best spannend zo'n app, maar gelukkig hebben we een aantal stadsveteranen die hiervoor een training heeft gehad. Via de speciale groepsapp heb ik Yousef uit mijn blok gevraagd om mij te helpen. Toen mijn kleindochter dat hoorde vond ze oma supercool!. En ik was zo trots als een pauw.”

De buurt

“Met een groepje van ons blok gaan we regelmatig door het park wandelen. Het is

daar altijd gezellig druk en daar zitten ook een paar cafés. Daar wordt best veel gebruik van gemaakt door de stadsveteranen. Doordat er een leuke speelplaats bij zit is het voor de kleinkinderen ook interessant.

Met de andere woonblokken in de buurt is ook leuk contact. Een aantal van de bewoners heeft namelijk een oude hobby weer opgepakt. Zo ook Greet. Ze vond het leuk om weer een cursus portretschilderen te geven. Op een briefje bij de supermarkt kwamen daar een paar jonge meiden op af die wel wilde leren schilderen. Nu is Greet iedere week met vier dames in de weer. Je ziet: we zijn wel ouder, maar we zitten niet stil.”

Greet den Drijver

Geboren te
Arnhem (maar sinds
20 jaar in Rotterdam)

Leeftijd
71

Huurniveau
€ 750 - € 800 per maand

Greet is lerares op de huishoudschool geweest tot de kinderen kwamen. Toen de kinderen uit huis waren heeft ze zich als vrijwilliger aangemeld. Nadat haar man 15 jaar geleden is overleden en heeft Greet dit verder uitgebreid en een actief sociaal netwerk opgebouwd. Kaartclubjes en vrijwilligerswerk in alle soorten en maten. Nadat duidelijk werd dat Greet een mooie zelfstandige Stadsveteranen-woning kon huren, heeft ze haar eengezinswoning te koop gezet. Nu woont daar een jong gezin. Greet heeft zelf ook met veel plezier in de wijk gewoond.

De stad

“Vorige week waren mijn kinderen hier. Meestal gaan we dan gewoon in de lounge zitten, maar deze keer zijn we de stad ingegaan. Ik heb mijn kleinkinderen laten zien waar ik vroeger opgegroeid ben. Daarna zijn we samen in de stad wat gaan eten. Ik ben die avond zelf in het centrum gebleven, want ik had kaartjes voor een voorstelling in de schouwburg met een vriendin. Ik ben daarna met de metro terug naar huis gegaan. Bij de entree trof ik nog wel enkele bekenden, maar het was al een vermoeiende dag geweest. Morgen weer een dag!”

Greg Willard

Geboren te
Minneapolis (VS)

Leeftijd
74

Huurniveau
€ 750 - € 800 per maand

Greg is in 1984 als expat naar Nederland gekomen en heeft sindsdien in Den Haag, Utrecht en Rotterdam gewoond en gewerkt. Een paar keer per jaar gaat hij voor enkele weken nog terug naar 'the States', maar Nederland is inmiddels zijn thuis. Sinds kort woont hij in een Stadsveteranen-woning en hij geniet ervan. Hoewel het niet groot is kan hij in zijn eigen woning toch zijn grote hobby uitoefenen: schilderen. Inmiddels heeft hij behoorlijk wat mensen leren kennen die hier ook wonen. Komende week gaat hij voor het eerst mee met de skeelerclub.

Als Greg in de VS is, dient zijn woning als proefwoning voor toekomstige huurders.

3

Krachten bundelen

Bij verschillende projecten heeft AM gemerkt dat er veel belangstelling is van vitale ouderen om in de stad te blijven of te gaan wonen. Ouderen nemen zelf ook initiatief hiertoe en treden daarbij ook buiten de gebaande paden.



“Een eigentijds antwoord op de woonbehoeften van mondige senioren”

Zo heeft AM een aantal woongebouwen ontwikkeld met zogenaamde Friends-woningen voor jongeren. Bij de inschrijving voor de Friends-woningen bleek er een sterke interesse van ouderen. Het leek hen aantrekkelijk om met een vriend(in), broer of zus een woning te delen met toch voldoende privacy. Deze ervaring sloot volledig aan bij het onderzoek van Heren 5 en was mede aanleiding voor het woonconcept Stadsveteranen.

De ontwikkeling van het woonconcept Stadsveteranen had ook de interesse van woningcorporatie Woonzorg Nederland, de grootste seniorenhuisvester van Nederland. Woonzorg Nederland was tegelijkertijd ook op zoek naar passende innovatieve woonconcepten voor haar bewoners. Deze samenwerking tussen AM, Heren 5 en Woonzorg Nederland biedt een betaalbaar perspectief voor vitale ouderen die langer zelfstandig in de stad willen blijven wonen.

Samen hebben AM en Woonzorg Nederland zich ingezet om het woonconcept Stadsveteraan tot realisatie te brengen. Een uitstekende gelegenheid deed zich daartoe voor in het Amsterdamse Amstelkwartier. Inmiddels is dit project concreet gerealiseerd door AM, Woonzorg Nederland en Heren 5.

Tijdens de ontwikkeling van het plan zijn ook meerdere malen groepen van ouderen bevroegd om het woonconcept te toetsen en waar nodig aan te passen.

4

De praktijk

Het eerste Stadsveteranenproject is in de wijk Amstelkwartier in Amsterdam gerealiseerd en 9 oktober 2024 geopend door minister Mona Keijzer.

Gedurende de ontwikkeling zijn toekomstige bewoners bekendgemaakt met deze ontwikkeling en hebben zij kunnen participeren in de vele keuzes die gemaakt moesten worden. Deze groep heeft ook de naam voor het gebouw 'Stadsveteraan 020' bedacht.

Het toont aan hoe een woonconcept wordt omgezet tot een concreet project.



“In de directe omgeving komen steeds meer leuke voorzieningen”

De praktijk Stadsveteraan 020 in het Amstelkwartier

Amstelkwartier

Op een locatie op een steenworp afstand van de Amstel is het Stadsveteranengebouw in het Amstelkwartier gerealiseerd. Het Amstelkwartier is een nieuwe wijk tussen de Spaklerweg en de Duivendrechtsevaart. Dit hoogstedelijk herontwikkelingsgebied ligt dichtbij alle voorzieningen van de hoofdstad. In de wijk komen 3.300 nieuwe woningen en een winkelcentrum met voorzieningen waaronder een supermarkt. De wijk zelf kenmerkt zich door gevarieerd groen en de ruimte om te kunnen wonen, te werken en te recreëren. Het park en de monumentale panden van de voormalige Zuidergasfabriek zijn beeldbepalende elementen en worden onderdeel van de buurt.

Betaalbare woningen voor vitale ouderen die langer zelfstandig in de stad willen blijven wonen

De wijk wordt in drie fases gebouwd.

Het Amstelkwartier wordt in deelfases gerealiseerd en is naar verwachting in 2030 gereed. De Stadsveteraan 020 is gerealiseerd en is in juli 2024 opgeleverd. Hierna worden de

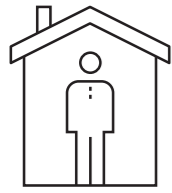
supermarkt en winkels gerealiseerd in de derde en laatste fase. Binnen 500 meter van de locatie is een bushalte aanwezig. Deze geeft aansluiting op het uitgebreide OV-netwerk van Amsterdam. In de directe nabijheid van de locatie ligt het nieuwe Bella Vistapark, met als middelpunt de monumentale historische watertoren. Verder is het aangenaam wandelen en fietsen langs de Amstel. Zowel de stad uit – richting Ouderkerk aan den Amstel – als de stad in. Amsterdam centraal station is bijna 20 minuten fietsen. In de directe omgeving komen steeds meer leuke voorzieningen zoals restaurants en cafés. Langzaam maar zeker verschieft het gebied van kleur: van voormalig bedrijventerrein naar prettig woongebied.

Het ontwerp betreft een langgerekt gebouw dat is opgedeeld in vier architectonisch solitaire blokken met wisselende bouwhoogten en elk een eigen uitstraling – die samen één stoer geheel vormen. Het gebouwvolume met een brede U-vorm omsluit een collectieve binnentuin die wordt ingericht als kijk-, doe- en belevingstuin. Er zijn in totaal 114 woningen voor ruim 145 huishoudens gebouwd. Het aantal huishoudens is groter, omdat circa 50% van de woningen als Friends-woningen worden gerealiseerd. De collectieve ruimten zijn onderdeel van de routing door het gebouw. Verdeeld over de verschillende verdiepingen op aantrekkelijke locaties met mooi uitzicht over het gebied en de Amstel.



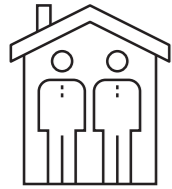
De woningen

In het woongebouw voor de stadsveteranen van het Amstelkwartier worden drie verschillende woningtypes gerealiseerd: voor één, voor twee en voor drie bewoners per woning.



Woning voor één huishouden

Dit zijn woningen vanaf circa 43 m², passend bij de woonwensen van de stadsveteranen ('niet te groot, wel goed'). Alle S-woningen zijn voorzien van een woonkamer met keuken, een slaapkamer, een badkamer, een berging en een entreehal. De ruimtes zijn compact en efficiënt ingedeeld, waardoor ook het gebruik van de brede gangen en de verschillende collectieve ruimten wordt gestimuleerd. Aan de zuid- en westgevel van het gebouw hebben deze woningen een frans balkon en aan de overige gevels een balkon.



Woning voor twee huishoudens

Deze woning is circa 85 m² groot en geschikt voor twee huishoudens. Hier wonen twee stadsveteranen samen in een woning en delen zij de woonkamer en keuken. De studio's hebben elk een pantry en hebben een eigen badkamer. De woningen grenzen aan de brede leefgalerij. De galerij is een verlenging van de woning.



Woning voor drie huishoudens

In deze woning (130 m²) wonen drie stadsveteranen als Friends samen. De woningen zijn geschikt voor drie huishoudens met gezamenlijke ruimten (woonkamer en keuken). De studio's zijn voorzien van een pantry en hebben een eigen badkamer. De woninge beschikken daarnaast over een ruim gezamenlijk balkon.

In het hart van het nieuwe woongebouw ligt de lobby. Deze bevindt zich in de plint aan de straatzijde. Hier vindt ontmoeting plaats en de verbinding met de omliggende buurt. Vanuit de lobby ontwikkelt de 'route' voor bewoners en bezoekers zich door het gebouw. Het collectieve programma is gekoppeld aan deze route en aan de diverse stijgpunten (royale trappen en liften). Zo ontstaat de terloopse ontmoeting tussen de bewoners: in het gebouw, op weg naar huis. Via de entree, door de brede gangen, over de galerij en in de binnentuin.



De cijfers

- 114 woningen
- 145 huishoudens
- Ruim 600 m² collectief
- 11.000 m² bvo
- Ruim 300 fietsparkeerplaatsen
- Deelmobiliteit
- Scootmobiel stallingsruimten

Collectieve ruimten

Begane grond

De lobby met tuinkamer en wasbar. Thuiskomen en gezelligheid. Elkaar ontmoeten en een kopje koffie drinken terwijl de was draait. Of genieten van de binnentuin.

Verdiepingen

De leeskamer en de hobby-, fitness- en kookruimte zijn verdeeld over de tweede, derde en vijfde verdieping van het gebouw. Deze zijn voorzien van een dakterras, loggia, frans balkon of uitkragend balkon. Heerlijk de frisse lucht tijdens het sporten. Verder zeggen de namen het al: het zijn ruimtes waar de bewoners van stadsveteranen tal van activiteiten kunnen ontplooiën, alleen en met elkaar. Dubbelhoge ruimtes zorgen voor extra lichtinval.

De logeerkamers zijn opgenomen op de tweede en vierde verdieping. Verspreid over de verdiepingen zijn collectieve ruimten voor wassen en drogen opgenomen.

Naast deze ruimten is er ook voorzien in brede gangen en een extra brede galerij met een aantal 'sluiproutes'. Hierdoor worden looproutes naar de collectieve ruimten soms interessanter. Tot slot is er op de tweede verdieping een daktuin aanwezig. Deze daktuin kan door het gebouw en buitenom bereikt worden. In de binnentuin is een glijbaan opgenomen. Leuk voor de kleinkinderen die op bezoek komen!

5

Toekomst voor de Stadsveteranen!

We zien in Nederland een ontwikkeling dat seniorenhuisvesting steeds meer de aandacht krijgt die het verdient. Gemeenten spelen hierbij een belangrijke rol, zowel beleidsmatig als in de uitgifte van gronden. Ook zorginstellingen hebben bij herontwikkelingen van zorgterreinen en voormalige verzorgingshuizen oog voor deze doelgroep.



“Stadsveteranen vind je in alle steden van Nederland”

De realisatie van woonconcept Stadsveteranen ook in uw stad?

Bent u geïnteresseerd?

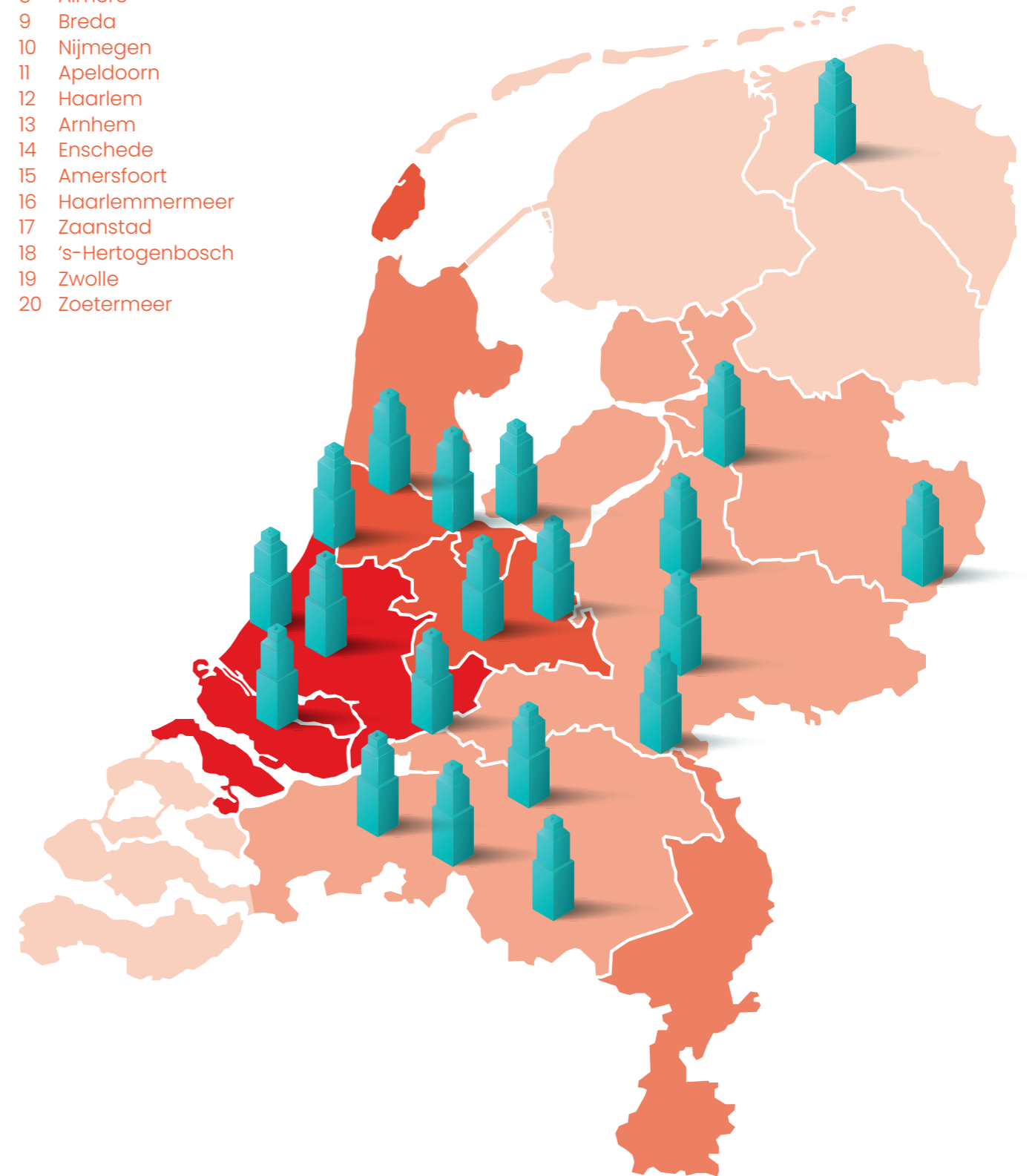
- 1 Neem telefonisch contact op met AM en kom in contact met onze Stadsveteranen specialisten.
+31 (0) 30 609 72 22.
Of stuur een mail naar stadsveteranen@AM.nl.
Wij nemen dan contact met u op.
- 2 Wij doen een quick-scan van uw stad voor de stadsveteranen:
 - A Vraag en aanbod voor stadsveteranen
 - B Geschikte gebieden voor stadsveteranen
 - C Potentiële locaties
- 3 Aan de hand van de quick-scan maken we vervolgspraken.

Wij zijn vastbesloten het woonconcept Stadsveteranen ook op andere plekken in Nederlandse steden te realiseren. De gesprekken met enthousiaste aspirant-bewoners en gemeenten smaken naar meer. Zij bevestigen ons in de opvatting dat we veel mensen een plezier doen met dit concept van compacte woningen en gedeelde voorzieningen. Bij aankomende gebiedsontwikkelingen in de stad zal AM de kansen voor de stadsveteranen nadrukkelijk meenemen en onder de aandacht brengen van zowel professionals als woonconsumenten.

Wij gaan graag met partijen in overleg om te onderzoeken waar de stadsveteranen in uw stad kunnen wonen en hoe we daar samen invulling aan kunnen geven.

Kaart Nederland met grootste gemeentes

- 1 Amsterdam
- 2 Rotterdam
- 3 Den Haag
- 4 Utrecht
- 5 Eindhoven
- 6 Groningen
- 7 Tilburg
- 8 Almere
- 9 Breda
- 10 Nijmegen
- 11 Apeldoorn
- 12 Haarlem
- 13 Arnhem
- 14 Enschede
- 15 Amersfoort
- 16 Haarlemmermeer
- 17 Zaanstad
- 18 's-Hertogenbosch
- 19 Zwolle
- 20 Zoetermeer





“Wij onderzoeken
graag samen
waar de
Stadsveteranen in
uw stad behoefte
aan hebben”

am.nl

Colofon
Uitgave AM,
December 2024

Redactie
Kees de Graaf
[Studio Platz]

Vormgeving
Lava

Fotografie
AM en Istock