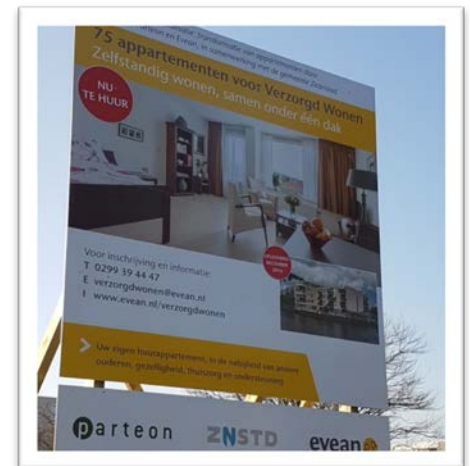




Westerwatering: Verzorgd Wonen in Zaandam

Een zonnige, winterse dag in Zaandam. We staan midden in een jaren '80 wijk voor een typisch verzorgingshuis. Of toch niet? Aan de buitenkant niks bijzonders, maar bij binnenkomst lopen de bouwvallers in en uit en wordt in één vleugel nog druk geklust. De entree is vernieuwd en het wijkrestaurant is goed gevuld met wijkbewoners die net aan de lunch zitten. Met overal rode hartjes, want het is Valentijnsdag. We zijn op bezoek in Westerwatering – een voormalig verzorgingshuis van Evean dat onlangs volledig geëxtramuraliseerd is. Verzorgd Wonen heet het nu. Kenniscentrum adviseur Penny Senior doet verslag.



Niet geschikt voor zware zorg

Ed van de Bijl, manager Wonen & Vastgoed van Evean vertelt: 'van het Zorgkantoor kreeg Evean de taak om het aantal intramurale plaatsen af te bouwen. Deze opgelegde afbouw ging percentueel richting de 30%; een flinke opgave. Per locatie is gekeken naar de mogelijkheden: Is overgang naar zware zorg mogelijk? Is afstoten mogelijk of kan het gebouw een alternatieve bestemming krijgen? Van de 18 panden in totaal bleken er 5 geschikt voor gebruik voor zware verpleeghuiszorg. Voor de locatie Westerwatering was gelijk duidelijk dat transformatie naar zware zorg niet kon, het gebouw was daarvoor niet geschikt. In de periode daarna werden meerdere verzorgingshuislocaties gesloten, wat tot veel negatieve publiciteit en zelfs demonstraties leidde. Er ontstond veel onrust onder de lokale bevolking én bewoners van de zorgcomplexen. Toen zei wethouder Jeroen Olthof van de gemeente: 'sluiting is geen goede oplossing, het moet anders kunnen'. Eigenlijk kwam toen pas het gesprek tussen de drie betrokken organisaties op gang: de gemeente Zaanstad, de corporatie Parteon die eigenaar is van Westerwatering en de zorgaanbieder Evean.' Henrike Klok – van Laar, projectmanager Wonen bij Evean licht toe: 'De leidende vragen in dit gesprek waren: Wat zijn passende woonvormen voor ouderen, nu en in de toekomst? Hoe kunnen we voorzieningen voor ouderen in woonzorgcentra ook in de toekomst behouden? Hoe ondersteunen wij kwetsbare ouderen in het zo lang mogelijk thuis wonen? En hoe kunnen we voormalige verzorgingshuizen zo transformeren dat zij een veilige plek blijven bieden voor die zelfstandige ouderen? En tot slot, hoe blijven onze ouderen betrokken in de maatschappij en behouden zij zoveel mogelijk contacten in de wijk?'

Denken in oplossingen en veel lef

Wat de drie partijen deelden, was een urgentiebesef dat voormalige verzorgingshuizen beschikbaar moesten blijven voor het huisvesten van ouderen én dat de belangrijke buurtfunctie van zo'n zorgcentrum behouden moest blijven. De lokale prognoses geven immers aan dat het aantal ouderen nog flink toeneemt en daarmee ook de behoefte aan zorg en voorzieningen. Op het moment dat er gedacht werd in oplossingen en niet vanuit de bestaande systemen, ging het lopen. Hier was wel een flinke dosis lef voor nodig. Lisan Adolf van de gemeente Zaanstad: 'we keken hierbij vooral naar het belang van de bewoners om in hun eigen wijk oud te kunnen worden. Hoe krijgen we dat voor elkaar was de hamvraag? Zowel voor burgers die zorg en ondersteuning nodig hebben, als voor wijkbewoners die zelfstandig kunnen blijven wonen doordat er bepaalde voorzieningen in de buurt zijn. We moesten de plannen continu afstemmen op dit belang'.



Met de wil om hier vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheden een bijdrage aan te leveren, is een nieuw woonzorgconcept mogelijk gemaakt; Verzorgd Wonen van Evean. Makkelijke toegang tot zorg blijft zo behouden, er wordt veiligheid gecreëerd, eenzaamheid wordt tegengegaan en de wijkfunctie blijft bestaan.

Huurovereenkomst liep af

Westerwating is een in 1987 gebouwd verzorgingshuis met 75 appartementen. Daarnaast staan 90 aanleunwoningen ook van Parteon. De huurovereenkomst tussen Parteon en Evean zou begin 2017 aflopen. Een logisch moment om nieuwe afspraken te maken, zeker met een nieuw concept in ontwikkeling. Gezamenlijk stelden zij zich de vraag 'wat kunnen we hier bieden tegen een betaalbare, sociale huurprijs? En wat is de toegevoegde waarde om dit samen te bieden?' Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan waaruit bleek dat alternatieve toepassingen van het gebouw financieel lastig rond te krijgen waren. Daarop is besloten het Verzorgd Wonen concept te ontwikkelen (zie kader) en de exploitatie van de buurtvoorzieningen, de zogenaamde plint, door Evean te laten doen.



Verzorgd Wonen

Voormalig verzorgingshuis Westerwatering is omgevormd naar een locatie voor Verzorgd Wonen; een combinatie van zelfstandig wonen, thuiszorg en ondersteunende diensten. Zo beschikken de bewoners over een eigen appartement, maar wel in de nabijheid van andere ouderen, gezelligheid, zorg en ondersteuning. Wie in Westerwatering woont, krijgt thuiszorg van Evean, is voorzien van alle gemakken en heeft hulp en ondersteuning altijd dichtbij. In het complex zelf bevindt zich een kapper, de pedicure, de fysio- en ergotherapeut, dagbesteding, de prikpost en de audicien/opticien. Bewoners ontmoeten elkaar tijdens de maaltijden in het restaurant en tijdens de activiteiten die worden georganiseerd.

Ieder appartement heeft een ruime badkamer met douche en toilet, een keukenblok met kookelegenheid en een balkon. De appartementen zijn drempelloos en uitgerust met een rookmelder. Er is aansluiting voor tv, internet, telefoon en personalarmering. Bij de huur van het appartement zit een basispakket aan diensten. Dit pakket bestaat onder meer uit vier warme maaltijden per week en koffie en thee in het restaurant, aanwezigheid van een medewerker overdag, ophalen van huisvuil, eenvoudige klusjes in huis en korting op activiteiten. Extra ondersteunende diensten zijn mogelijk tegen betaling.

Geheel zelfstandig wonen, in een huurappartement, in de nabijheid van andere ouderen, met gezelligheid, zorg en ondersteuning binnen handbereik. Dát is Verzorgd Wonen van Evean.

Plint maakt nu nog verlies

Het is een flinke uitdaging om het nieuwe concept financieel rond te krijgen. Toen het nog een verzorgingshuis was, ontving Evean per bewoner een bedrag voor het vastgoed, de Normatieve HuisvestingsComponent (NHC). Met het verhuren van de appartementen binnen de sociale huur verdwijnt deze compensatie. Om vervolgens het gebouw geschikt te maken voor de verhuur heeft in 2016 een grote verbouwing plaats gevonden. Zowel Parteon als Evean hebben geïnvesteerd in het verbeteren van de appartementen en de sociale/leefomgeving. Daarnaast heeft de verbouwing van de plint ook een forse investering gevraagd. William Smit, manager vastgoedsturing van Parteon: 'het verbouwen van Westerwatering was voor ons een forse investering, maar als Evean de huur had opgezegd was het maar de vraag wat wij met het pand konden. Daarbij maakten bewoners van seniorencomplexen van Parteon rondom Westerwatering veel gebruik van bijvoorbeeld het restaurant en de activiteiten. Sluiten van Westerwatering zou betekenen dat ook deze seniorencomplexen hun aantrekkelijkheid zouden verliezen. We hadden er allemaal belang bij om hier een goed plan te maken'. Ed van de Bijl: 'deze investeringen worden in 5 jaar afgeschreven. Dit pakt voor het vastgoed en de zorg nét positief uit, maar voor de plint niet. We hopen hier meer wijkfuncties aan te kunnen trekken waarmee dit gat geslecht kan worden. Het wijkrestaurant is alweer open en de nieuwe fysiotherapiepraktijk van Evean opent binnenkort.'

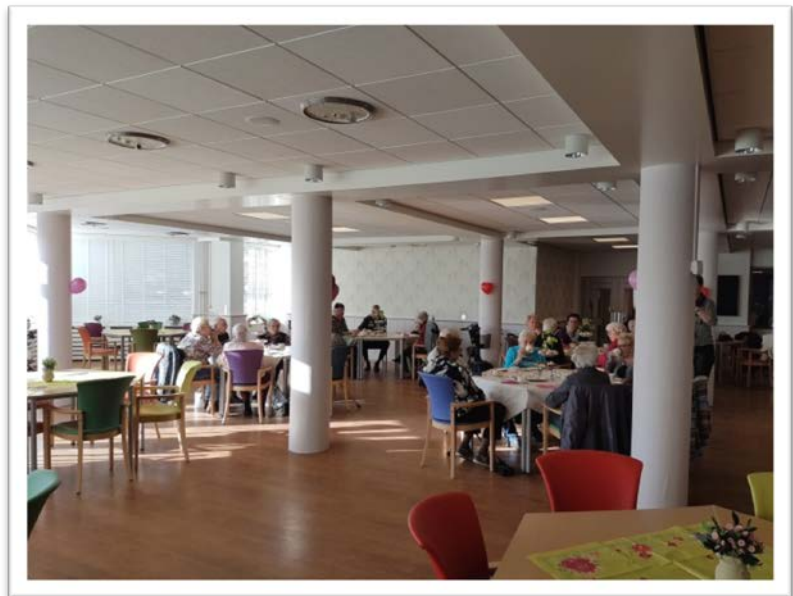
Voor wie is verzorgd wonen?

Om te kunnen wonen in Westerwatering gelden er enkele criteria. Omdat de appartementen binnen de sociale huur worden verhuurd, geldt er een inkomensgrens en tevens een vermogensgrens. Omdat de appartementen eigendom zijn van de corporatie, moeten deze 'passend worden toegewezen'. De huurprijs voor de 69 1-kamerappartementen van 31 m² bedraagt € 537,- en voor de 6 2-kamerappartementen van 49 m² € 592,-. Het inkomen van de huurder mag niet hoger zijn dan € 36.165,-, tenzij er sprake is van een zorgvraag van meer dan 10 uur per week. Afhankelijk van het inkomen kan de bewoner huurtoeslag aanvragen. Verder geldt de eis dat een bewoner minimaal 10 uur thuiszorg per maand nodig heeft (indicatie verpleging & verzorging thuis),

om te zorgen dat er wel mensen komen wonen die ook zorg afnemen. Alle bewoners krijgen een zorgovereenkomst die is gekoppeld aan zowel de huurovereenkomst als aan een dienstenovereenkomst.

Hierdoor bedienen we de juiste doelgroep, en kunnen we garanderen dat we diensten zoals het restaurant en aanwezigheid van een medewerker overdag, ook op de langere termijn kunnen

blijven bieden. Men moet dus wel zorg afnemen bij Eveen en ook via het dienstenpakket meebetalen aan bepaalde voorzieningen. Denk hierbij aan wifi, de aanwezigheid van personeel en een klusjesman, korting op activiteiten, koffie en thee in het restaurant en 4x per week een warme maaltijd. Dit basispakket kost € 300,- per maand per persoon. Ed van de Bijl: 'Hier krijgen wij wel veel vragen over van mensen die interesse hebben in een woning. Dit vinden ze toch een fors bedrag. Dan leggen we uit waar dit aan besteed wordt en dan begrijpt men wat zij er allemaal voor krijgen. We houden de komende periode nauw in de gaten of het dienstenpakket blijft aansluiten op de behoefte van onze bewoners.'



Knelpunten in scheiden wonen en zorg

Het hele traject van extramuralisering (het scheiden van wonen en zorg) was een continu proces van knelpunten oplossen. Een grote uitdaging was dat de lokale Huisvestingsverordening aangepast moest worden, zodat woningen aan de juiste doelgroep, ouderen met een zorgvraag, toegewezen konden worden. Dit was mogelijk door Eveen de woningtoewijzing uit te laten voeren in plaats van via het lokale woonruimteverdeelsysteem.



Henrike Klok - van Laar, licht toe: 'De huisvestingsverordening in Zaanstad is gewijzigd, waardoor het nu mogelijk is om in voormalige verzorgingshuizen waar een gecombineerd aanbod van wonen, zorg en welzijn wordt geboden, de toewijzing door de zorgaanbieder te



laten plaatsvinden. Omdat het om verhuur in een voormalig verzorgingshuis gaat, niet om nieuw aan de sociale voorraad toegevoegde woningen, is dit gelukt. Maar het gesprek hierover kostte een jaar de tijd en een hoop papierwerk.' Verder worden de appartementen nu verhuurd in de sociale huur en wordt de huurprijs dus mede bepaald op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Hiervoor is een WOZ-bepaling op woningniveau nodig, maar die is nog niet afgegeven door de gemeente, omdat het

complex tot voor kort één WOZ-object was. Dan bepaalt het WWS dat een 'bodem WOZ-waarde' van €40.000 per woning wordt gehanteerd. Maar dan krijg je bijvoorbeeld weer te maken met het College Sanering Zorginstellingen, die moet voorkomen dat er geld wegvloeit uit de zorg, dat dit veel te laag vindt en die andere regels hanteert.

Omdat het nu zelfstandige appartementen zijn, worden tevens andere eisen gesteld aan de brandveiligheid. Vanuit Parteon moesten rookmelders in alle appartementen worden geïnstalleerd, maar voor Eveen geldt dat zij nog steeds een brandmeldinstallatie (BMI) met achterwacht moeten hebben. Daarnaast veranderen de eisen aan het aantal parkeerplaatsen, het legionella beheer, het naleven van de Warmtewet en ook een horecaverunning is ineens noodzakelijk. Ed van de Bijl: 'we zijn nog in gesprek met de gemeente voor het plaatsen van ondergrondse vuilcontainers'. Tja en zo blijf je één lange stroom aan knelpunten oplossen.

Toekomstbestendig concept?

Ondanks alle knelpunten en uitdagingen zijn de drie organisaties blij dat ze hiervoor gekozen hebben. Het concept voldoet duidelijk aan een behoefte. Vanaf november 2016 zijn advertenties geplaatst en zijn er veel reacties gekomen. In februari is het complex open gegaan. Inmiddels zijn de eerste 35 huurders ingehuisd, én staan de overige appartementen klaar om hun nieuwe huurders te verwelkomen. Vanuit de buurt wordt het wijkrestaurant druk bezocht. De nieuwe huurders komen uit de wijk, maar er zijn er ook die uit Drenthe komen en kinderen hier hebben wonen. Henrike Klok - van Laar: 'we verwachten dat het concept van Verzorgd Wonen in ieder geval voor de komende vijf jaar een passende oplossing is voor het voormalige verzorgingshuis. Het zijn geen hele grote appartementen, wat maakt dat ze niet voor iedereen geschikt zijn. We zien echter dat er grote behoefte is aan concepten als deze, al blijkt dat veel

van de geïnteresseerden geen indicatie voor thuiszorg hebben, wat betekent dat ze niet in Westerwatering kunnen wonen. We blijven het goed in de gaten houden of dit product goed aansluit bij onze klanten’.

Het samenwerkingstraject tussen de drie partijen heeft er tevens toe geleid dat er een strategische agenda ‘ouder worden in Zaanstad’ is ontwikkeld. Die geeft een helder kader voor de andere projecten en ontwikkelingen in de gemeente. De wijze hoe de gemeente Zaanstad, Eveen en Parteon hebben samengewerkt om Verzorgd Wonen in Westerwatering mogelijk te maken, heeft een belangrijke rol gespeeld bij het tot stand komen van deze



strategische agenda. Om ouder worden in Zaanstad mogelijk te maken zoals ouderen dat graag willen is samenwerking van verschillende partijen essentieel. Westerwatering is daar een geslaagd voorbeeld van; om die reden is op 11 maart jl. onder grote belangstelling symbolisch het lint doorgeknipt door zowel de wethouder van wonen en zorg én de bestuurders van Parteon en Eveen.

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
maart 2017

Tekst: Penny Senior, KCWZ

Foto's: Isabel Nabuurs, in opdracht van Eveen