

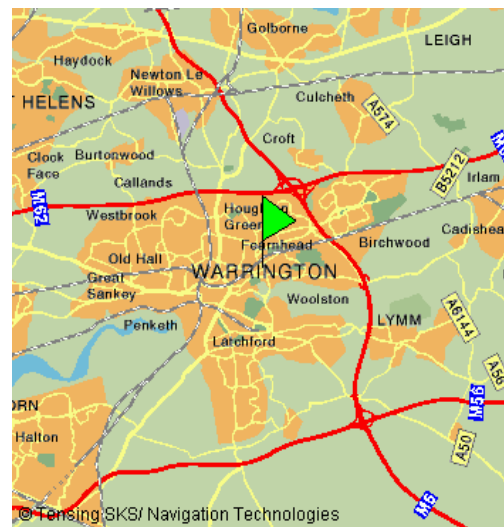
RYFIELDS VILLAGE, WARRINGTON U.K.

Projectbeschrijving n.a.v. het werkbezoek van het bestuur van Arcares 11-09-03

Utrecht, februari 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Daniëlle Harkes



1. Beschrijving Ryfields Village

In het kort

Ryfields Village is één van de nieuwste projecten van zorgaanbieder the ExtraCare Charitable Trust. Het project opende zijn deuren voor de eerste bewoners in september 2002. Het omvat 243 appartementen en er wonen ruim 300 bewoners.

Het project ligt aan de rand van een woonwijk met aan de andere kant sportvelden. Het centrum van Warrington is niet op loopafstand maar wel goed bereikbaar.

Het project is in vier jaar ontwikkeld door een samenwerkingsverband tussen de gemeente Warrington, woningcorporatie Arena en zorgaanbieder the ExtraCare Charitable Trust.



Entree Ryfields Village

Actieve gemeenschap

Ryfields Village wil zijn bewoners een actieve, levendige en veilige dorpsgemeenschap bieden. In het complex worden tal van faciliteiten geboden; restaurant, fitness, pub, winkel, tuinieren, bibliotheek. Bewoners zijn actief als vrijwilliger en deelnemer. Uitgangspunt is dat een actieve levensstijl bijdraagt aan het langer 'jong' blijven. In Ryfields Village krijgen bewoners de kans nieuwe activiteiten te ontplooiën en nieuwe talenten in zichzelf te ontdekken.

De activiteiten in Ryfields staan ook open voor ouderen uit de buurt. Zij kunnen lid worden van de 'Friends of Ryfields' en daarmee toegang krijgen tot de faciliteiten. Voor 50, 100 of 150 pond per jaar kunnen ze een bronze, silver of goldcard kopen en profiteren van een opeenvolgende reeks van mogelijkheden met gereduceerde toegangsprijzen.

Verskillende eigendomsvormen

Ryfields wil woonruimte bieden aan alle ouderen onafhankelijk van inkomen en vermogen. Er zijn 70 koopappartementen, 83 huurappartementen en 90 appartementen zijn gereserveerd voor bewoners die via de Social Services Department van de gemeente geplaatst worden (ouderen met een zorgindicatie). De meeste appartementen bestaan uit een woonkamer met open keuken, een badkamer en één slaapkamer. Er zijn 80 appartementen met twee slaapkamers.

Voor de huurwoningen wordt huur + servicekosten in rekening gebracht. Huursubsidie is mogelijk afhankelijk van het inkomen.

De koopwoningen worden allen in een leasehold constructie verkocht van 125 jaar. Dat wil zeggen dat het appartement eigendom is van de koper maar de grond wordt geleased voor een bepaalde periode (vergelijkbaar met erfpacht in Nederland). Er zijn verschillende eigendomsvormen mogelijk:

- outright purchase: koper koopt appartement volledig zelf;
- assisted mortgage purchase: koper krijgt hulp bij het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek, de sociale dienst draagt bij aan de rente op de lening;
- shared ownership: koper wordt eigenaar van een deel van de woningen en huurt de het overige deel. Voor dat deel is huursubsidie mogelijk.

Bij verkoop van de woning kan gebruik worden gemaakt van een terugkoopregeling met de woningcorporatie. De corporatie koopt terug voor 95%-90% van de aankoopprijs of de marktwaarde (als die hoger is). Het appartement mag ook op de vrije markt verkocht worden maar wel aan iemand van 55 jaar of ouder.

Zorg en assistentie

Ryfields is het eerste project waar alle zorg in het eigen appartement geleverd kan worden. In oudere projecten moeten bewoners als zeer intensieve zorg nodig is, verhuizen binnen het complex.

In Ryfields is een eigen zorgteam werkzaam. In team bestaat uit support workers en nursing workers. Er is een 24-uurs bezetting in het project. De meeste medewerkers hebben het niveau van verzorgende; er zijn 2 verpleegkundigen aan het team verbonden.

Uitgangspunt bij de zorg- en dienstverlening is het werken samen met de bewoners. Het is hun gemeenschap, het zijn hun activiteiten en zorg en dienstverlening is ondersteunend daarbij. Het vergt extra scholing en coaching om het personeel te laten werken volgens de filosofie van ExtraCare.

Het eigen team levert vooral huishoudelijke en persoonlijke verzorging, begeleiding en 24-uurs aanwezigheid. Verpleegkundige zorg valt onder de National Health Service en wordt geleverd door de lokale district nurse.

Bewoners kunnen, als ze dat willen, ook voor een ander zorgleverancier kiezen.

Het concept is minder geschikt voor dementerenden door de nadruk die er op zelfstandigheid ligt.



Uitgangspunten ExtraCare hangen aan de muur

2. Over the ExtraCare Charitable Trust

The ExtraCare Charitable Trust heeft zijn wortels in Coventry Churches Housing Association (inmiddels Touchstone geheten). De Trust is in het leven geroepen om projecten met een combinatie van wonen en zorg mogelijk te maken. Samen met woningcorporaties, waaronder Touchstone en gemeentelijk overheden worden projecten gerealiseerd variërend van verpleeghuizen tot ExtraCare Villages en dagactiviteiten. Het werkgebied van de Trust zijn de regio's Midlands en North West.

De Trust heeft 19 nursing homes en 17 ExtraCare Villages en een aantal Social Activities Clubs (dagactiviteiten).

Centraal in de visie van ExtraCare staat het Village concept; bewoners vormen een actieve gemeenschap waarin zelfstandigheid en ontplooiing kernwaarden zijn.

Door ouderen te stimuleren zelf de regie in handen te houden en actief te blijven, zowel lichamelijk als geestelijk, blijven ze volop deelnemen aan het leven in plaats van af te wachten tussen de geraniums.

Illustratief voor deze benadering zijn de volop abseilende en kanoënde bewoners op vakantie in een outdoorcentrum.

Facts & Figures of the ExtraCare Charitable Trust

- Charity formed in 1987
- £25m annual turnover
- 1,500 staff
- 1,200 volunteers
- 1,500 residents
- 36 housing / care schemes
- 21 charity shops
- Wide range of partnerships with local authorities, health authorities and housing associations

Bron: <http://www.extracare.org.uk>

De Trust is een liefdadigheidsinstelling. Er worden veel activiteiten ontplooid in het kader van fondsenwerving en vrijwilligers. De Trust heeft 28 charity shops waarvan de opbrengst ten goede komt aan de activiteiten voor ouderen. Aan elk nieuw project dat gerealiseerd is, wordt een programma voor fondsenwerving gekoppeld. Het idee is dat de lokale gemeenschap bijdraagt aan de extra mogelijkheden die de ExtraCare Village biedt. Zo is voor Ryfields Village 1,5 miljoen opgebracht door fondsenwerving in Warrington (totale kosten van het project waren 19,5 miljoen).

3. Kosten voor wonen en zorg

De koopprijzen van de appartementen liggen tussen de 80.000 en 10.000 pond. In euro's is dat tussen de 120.000 en 145.000 euro.

Bijkomende woonlasten bestaan uit:

Bijkomende kosten	Per week in ponden	Per week in euro's
Servicekosten; tuinonderhoud ramen wassen etc.	28,50	41,30
Gas water en licht	19,50	28,30
Onderhoud	4,20	6,10

Bron: <http://www.arena-housing.com>

De hoogte van de huur wordt bepaald door de woningcorporatie. Er wordt een all in huur berekend waarover huursubsidie mogelijk is. De huur bedraagt maximaal 117 pond per week inclusief bijkomende woonlasten.

Net als in Nederland moet iemand die zorg wil ontvangen geïndiceerd worden. In Engeland wordt de indicatie verricht door de gemeente. Het gaat dan om huishoudelijke en lichamelijke verzorging, dagverzorging, maaltijden e.d. De meer medische en verpleegkundige zorg valt onder de National Health Service.

Als gebruik wordt gemaakt van geïndiceerde zorg kunnen daar afhankelijk van het inkomen en vermogen kosten aan verbonden zijn. Voor mensen met een minimuminkomen is de zorg gratis. De Social Services Department van de gemeente berekent de eigen bijdrage. De eigen bijdrage is nooit meer dan 17 pond per week.

Verpleegkundige zorg van de district nurse valt onder de National Health Service en is gratis.

De kosten voor wonen en zorg in een ExtraCare Village vallen gunstiger uit in vergelijking met een intramurale opname. Iemand met een minimum inkomen houdt dan 17,50 pond per week over als zak- en kleedgeld. Iemand met een minimum inkomen in een ExtraCare Village houdt meer over. Er wordt zeer actief gekeken, samen met de bewoner, naar vergoedingen en regelingen waar de bewoner aanspraak op kan maken. Als iemand dat niet zelf kan regelen, krijgt hij of zij daar ondersteuning bij.

4. Indrukken bestuur

'We run this place'

Het eerste dat opvalt bij het bezoek aan Ryfields is de actieve opstelling van de bewoners. We worden ontvangen en rondgeleid door een van de bewoners die gastvrouw is; Phyllis Henderson.

Het eerste uur zien we niemand van het (zorg)personeel. Als we vragen naar de rol van de staf wordt ons duidelijk gemaakt dat die hun plaats moeten weten. Zij zijn er als ondersteuning noodzakelijk is maar bewoners en vrijwilligers runnen in eerste instantie het sociale leven en de activiteiten in de Village. 'We run this place', wordt ons verzekerd.

Het tweede dat opvalt is de levendigheid en activiteit in het centrale gedeelte. We zien de pub, de winkel, de kapper en het kantoor van de woningcorporatie Arena in 'the Mall'; een binnenstraat met traditioneel Engelse uitstraling. In de kas kan worden getuind op rolstoel- of op stahoogte. De enorme hoeveelheid planten en bloemen maakt duidelijk dat daar veel gebruik van wordt gemaakt. De internetruimte en de 'gym' (fitness en jacuzzi) laten zien dat bewoners op verschillende manieren actief kunnen zijn. Phyllis doet ook een levendig verslag van de Summer Fair en de Barbecue on the Beach die deze zomer georganiseerd werden.



The Mall

Er is geen probleem om vrijwilligers te vinden voor al deze activiteiten. Van de bewoners is 75% ook als vrijwilliger actief. Ouderen brengen de kwaliteiten in die ze gedurende hun leven ontwikkeld hebben. 'We've done this all our lives', verzekert Phyllis ons.

Veiligheid is een belangrijke factor in Ryfields. Phyllis vertelt dat ze voor dat ze hier kwam wonen, in een beschermd wonen project (sheltered housing) woonde meer in de binnenstad van Warrington. In haar oude woning kwam ze de deur niet meer uit vanwege de onveiligheid. Nu doet ze weer actief mee aan het gemeenschapsleven.

'Building the community before the bricks are laid'

Chris Hawthorn is manager van Ryfields. Ze heeft 25 jaar gewerkt in een traditionele setting en is enthousiast over de mogelijkheden die de benadering van ExtraCare biedt. Van de ruim 300 mensen die op Ryfields wonen hebben er 90 een zorgindicatie waarvan er 15 een indicatie hebben voor verpleeghuiszorg.

Door de nadruk die er ligt op de mogelijkheden van bewoners en de mix van bewoners met en zonder zorgvraag, komt de zorg veel minder centraal te staan en wordt er veel meer een beroep gedaan op de gezonde kant van mensen.

Verzorgen wordt assisteren, ondersteunen met 'de handen op de rug'. De positie van vrijwilligers is van groot belang. Ook aanwezig is Leslie Blowers.

Zij zal een nieuw ExtraCare project gaan leiden dat in september 2004 de deuren opent. Nu werkt zij zich in



Ruim aanbod aan activiteiten

Ryfields in op de manier van werken bij ExtraCare en ondertussen is zij in Rainhill al bezig om de gemeenschap op te bouwen: 'building the community before the bricks are laid'. De beide dames zijn niet bang dat het concept op de langere termijn niet zal werken als de bewonersgroep verouderd en minder vitaal wordt. Vanuit het bestuur wordt opgemerkt dat ook in Nederlandse woonzorgcomplexen bij aanvang vaak een vitale bewonersgroep woont. Als het complex langer bestaat, stijgt de gemiddelde leeftijd en worden ook nieuwe bewoners ouder; ze hebben al een tijd op de wachtlijst gestaan of het imago van het complex is niet meer aantrekkelijk voor jongere ouderen. Inmiddels heeft Ryfields ook een wachtlijst van 200 personen. Maar de verwachting is dat ook op termijn de levendige dorpsgemeenschap in stand zal blijven. Om een indruk te krijgen is het zinvol ook een wat ouder complex van ExtraCare te bezoeken, bijvoorbeeld Berryhill in Stoke on Trent, geopend in mei 1998.

'Please come and see my flat'

Wat opvalt als we de appartementen van bewoners bekijken, is hoe trots bewoners op hun woonruimte zijn. Vergeleken met Nederland ligt het kwaliteitsniveau lager. In Nederland zijn we in de nieuwbouw voor ouderenhuisvesting gewend aan ruimere appartementen en betere materialen. De bewoners die we spreken zijn allemaal zeer tevreden met hun appartement en het gebouw. Stuk voor stuk hebben ze het gevoel een lot uit de loterij te hebben getrokken.



De kas met volop bloemen

Meer informatie:

Over the Extracare Charitable Trust:

<http://www.extracare.org.uk>

Over Ryfields, Warrington:

<http://www.Ryfields.freemove.co.uk/>

<http://www.arena-housing.com>

http://www.warrington.gov.uk/services/social/social_services.htm

Over Berryhill, Stoke-on-Trent:

<http://www.berryhillvillage.freemove.co.uk/>

<http://www.touchstone.org.uk/>