

TOEKOMSTMODEL VOOR DE HUISVESTING van OUDEREN (5.7)

Hedzer van Houten .

INLEIDING

Ouderen zullen, langer dan in het verleden, zelfstandig moeten blijven wonen. Dit is één van de maatregelen van de kabinetten Rutte, welke gepaard is gegaan met het opheffen van de verzorgingstehuizen, in de “volksmond” ook wel “bejaardentehuizen” genoemd, in Nederland. Alleen wanneer een oudere een zorgindicatie heeft van 5 of hoger kan hij/zij geplaatst worden in een verpleegtehuis. In de praktijk betekent dit dat, wanneer iemand bijvoorbeeld zwaar dementeert, opvang in een verpleeghuis tot de mogelijkheden behoort. Een oplossing die het overgrote deel van de ouderen overigens niet wenst. Blijven wonen in je eigen woning/woonomgeving met daaraan gelieerd je eigen (opgebouwde) sociale netwerk, is wat bij het overgrote deel van de ouderen de voorkeur heeft. Ook uit onderzoek van de ANBO, PCOB en KBO blijkt deze wens.

Een groot aantal ouderen zal, zo stelt ook de overheid, (langer) zelfstandig moeten blijven wonen. Uit onderzoek blijkt echter dat het overgrote deel van de bestaande woningen onvoldoende zijn geëquipeerd om dit ook mogelijk te maken. Daarnaast blijkt uit een onderzoek van Anne-Mei The, hoogleraar langdurige zorg en dementie aan de UvA, dat 14 dagen langer zelfstandig wonen de overheden 700 miljoen bespaard (WLZ, WMO). In de praktijk blijkt daarentegen dat het voor veel ouderen ontzettend moeilijk is om de juiste combinatie tussen adequate huisvesting, huishoudelijke hulp en (1^e lijns) zorg te regelen op grond waarvan zij inderdaad zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Een zoektocht daarna, waarbij zij zo weinig mogelijk een beroep willen doen op met name hun kinderen en andere potentiële mantelzorgers in hun directe omgeving, blijkt voor veel ouderen haast onoverkomelijk. Toch blijft zelfregie, service en keuzevrijheid het uitgangspunt bij de opzet van deze notitie, dit visiedocument. Het door het SCP geprognostiseerde afname aan potentiële mantelzorgers in relatie de toename van het aantal mantelzorgersvragers in de nabije toekomst resulteert op termijn tot een toename van eenzaamheidsproblemen en een sterkere toename van de vraag op de WMO budgetten. Dit visiedocument kan daarop wellicht een antwoord geven.

Al deze wensen, verlangens en toekomstige prognoses zouden opgelost kunnen worden indien er een huisvestingsmodel zou kunnen worden ontwikkeld waar kwalitatief comfortabel en gezond zou kunnen worden gewoond en waar vrijwel alle (toekomstige) welzijn- en niet geïndiceerde zorgvragen op voorhand al zijn geregeld.

Vanaf 2014 zien gemeenten in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zich voor de taak gesteld mensen met een lichte beperking en ouderen te ondersteunen bij de zelfredzaamheid van deze doelgroepen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de samenleving om zelf initiatieven te ontplooiën. Een Wonen Zonder Zorgen (WZZ) complex biedt de gemeenten een innovatief project grenzend aan het sociaal domein. “Meedoen naar vermogen” op de beleidsterreinen dagbesteding, mantelzorg en zelfredzaamheid. Door zich te verbinden aan een WZZ complex kunnen gemeenten zich verzekerd weten van het waarmaken van een deel van haar opdracht.

Dit visiedocument is in eerste instantie dan ook bedoeld om op bestuurlijk niveau keuzen te kunnen maken voor de huisvesting van ouderen binnen het kader zoals hiervoor aangegeven. Tevens kan dit visiedocument worden aangewend om, indien concrete locaties bekend en voorhanden zijn, samen met de geïnteresseerden, vorm en inhoud te geven aan een woonvorm welke in het verlengde ligt

van het onderhavige visiedocument en toegespitst op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de desbetreffende locatie en de wensen van de toekomstige bewoners.

Met andere woorden dit document is bedoeld als richtinggevend, inspelend op de actuele bestuurlijke veranderingen ten aanzien van deze doelgroep en het huidige beslag dat deze doelgroep legt op de “zorgbudgetten”.

MISSIE

Een WZZ complex geeft invulling aan een samenleving waarin ouderen zo lang mogelijk, op een kwalitatief hoog niveau, zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dit te kunnen realiseren, zonder een beroep te moeten doen op derden, is aan een WZZ complex een huismeester 2.0/++ verbonden.

VISIE

Een WZZ complex draagt er toe bij dat met name ouderen, ongeacht hun leeftijd, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen op een kwalitatief hoog niveau, en daardoor een zinvolle bijdrage kunnen blijven leveren aan de samenleving. Zij voeren zo lang mogelijk zelf de regie over hun leven, werken aan de opbouw van een sociaal netwerk en zien om naar elkaar

Een WZZ biedt ondersteuning bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen zonder een beroep te moeten doen op de overheid of op de kinderen en/of familie. (ontzorgen)

Een WZZ voorziet, als burgerinitiatief, in een behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig, plezierig en zorgeloos te kunnen blijven wonen.

WONEN ZONDER ZORGEN (WZZ)

UITWERKINGSVARIANTEN

Wonen Zonder Zorgen is een complex waar men, ongeacht de fysieke en psychische gesteldheid, in principe kan blijven wonen tot de dood en mocht er hulp nodig zijn dit op voorhand is geregeld. Dat is de wens van een groot deel van de op dit moment nog vitale ouderen. Ook voor de kinderen en/of directe naasten zou dit een geruststellende gedachte zijn indien dit huisvestingsmodel aanwezig, bereikbaar en betaalbaar zou zijn (ontzorgen). En, “regeren is vooruit zien”, met andere woorden gaan wonen in een WZZ complex kan wanneer men als individu de behoefte voelt daarheen te verhuizen. Met andere woorden er gelden geen strikte (leeftijd) criteria.

Als uitgangspunt bij een WZZ complex geldt: Kwaliteit van leven, ook in de laatste levensfase. En daarnaast het adagium: Wonen gaat voor Welzijn en Welzijn gaat voor Zorg. Immers hoe beter, lekkerder en tevredener men zich voelt hoe lager de zorgvraag en hoe langer men plezier houdt aan/in dit leven. Om zo veel mogelijk van zorgen verlost te zijn , ook van de zorgen voortvloeiend uit het eigendom van vastgoed, bestaat een WZZ complex IN PRINCIPE alleen uit huurwoningen.

Daarnaast speelt hierbij nog een bijkomend aspect. Wanneer er sprake is van alleen koopwoningen en het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, dan is men verplicht tot de oprichting van

een Vereniging Van Eigenaren (VVE). In de praktijk blijkt deze vorm van (gedeeltelijk) gezamenlijk eigendom vaak de bron te zijn van vele meningsverschillen en ruzies.

Er zijn zelfs voorbeelden waar deze problemen zich al manifesteren in de voorbereidingsfase. In een complex met uitsluitend huurwoningen manifesteren deze problemen zich niet of nauwelijks.

Bij het ontwerp van een WZZ complex zullen ook de randvoorwaarden moeten worden gecreëerd om al de beoogde Welzijns- en Zorg wensen ook fysiek mogelijk te maken dan wel dat deze in de directe nabijheid (al) aanwezig zijn (pleinconcept). Het beoogde complex zal toegankelijk moeten zijn voor personen die bereid zijn, voor zover mogelijk, laagdrempelige mantelzorg diensten te verlenen aan medebewoners in het complex. Diensten die niet geïndiceerd zijn of kunnen worden maar wel bijdragen tot het “welzijn” en het prettig wonen van de (mede) bewoners. Denk daarbij aan samen een kopje koffie drinken, hulp bij internetten, even boodschappen meenemen; etc. Deze voorwaarde zou kunnen worden vastgelegd in een “wooncontract” dat bij aanvaarding van een woning in het complex zou moeten worden ondertekend. Afdwingen daarvan zou niet het uitgangspunt moeten zijn, maar elke toekomstige bewoner zou dit als een “vanzelfsprekendheid” moeten beschouwen en ook als een toegevoegde waarde moeten zien om in een WZZ complex te wonen en.....daarbij investeren in zijn/haar eigen toekomst.

Een centrale rol daarin zou een op te richten bewonerscommissie moeten hebben. Een commissie die bij de opzet van een beoogd complex al betrokken zou moeten worden.

Uitgangspunt bij de opzet van een WZZ complex moet zijn dat fysiek alle mogelijkheden aanwezig en/of gemakkelijk bereikbaar zijn om invulling te geven het uitgangspunt “kwaliteit van leven, ook in de laatste levensfase”. Een WZZ is niet grootschalig maar plm. 30 eenheden per locatie. Immers “opgaan in de massa” betekent, zoals vaak in de praktijk blijkt, eenzaamheid met alle gevolgen van dien. In kleinschalige complexen daarentegen kent men elkaar eerder, legt men gemakkelijker contacten en is men sneller bereid iets voor elkaar te doen. Ook zou er gestreefd moeten worden naar een mix/samenwerking tussen dure/middel dure en sociale huur. Om tot een zo’n goed mogelijk concept te komen dat duurzaam en toekomstbestendig is, willen we de onderhavige doelgroep(en) direct dan wel indirect betrekken bij een verdere uitwerking. Deze notitie is voornamelijk opgesteld met het oog op de meer draagkrachtige ouderen. Wanneer we spreken over de diverse doelgroepen zouden ook kleinere appartementen kunnen worden gerealiseerd voor minder draagkrachtige ouderen. Maar de samenwerking met een in de directe nabijheid gelegen (nieuwe of bestaande) complex(en) van een andere doelgroep is ook een optie. Daarbij valt ook te denken aan mensen met een beperking en/of jongeren(studenten). Ook de integratie van een huismeester 2.0/++, die servicediensten verzorgt en het eerste aanspreekpunt is voor de bewoners bij al hun vragen en/of problemen, zal onderdeel moeten uitmaken van dit concept. “Ontzorgen” is daarbij het sleutelwoord.

WONEN

Uitgangspunten/trefwoorden

In principe alleen huren (eigen woning geeft vrijwel altijd zorgen), dan wel een mix/samenwerking tussen koop en huur, zelfstandig, plezierig, contact met de “buitenwereld”, veilig, domotica, gezond

(binnen) klimaat, energieneutraal (lage woonlasten), circulair, appartementen/ruimten/voorzieningen onderling klimaatvrij bereikbaar, ontmoetingsruimten, wasserette, zwembad, fitnessruimte, revalidatiemogelijkheden en marktconforme huren in relatie met de aangeboden voorzieningen en services. Ook zou

implementatie/participatie van gemengde doelgroepen onderzocht moeten worden. De grootste “bottleneck” daarbij is de huurstelling. Verderop in deze notitie wordt dit item nader toegelicht.

Gestapeld bouwen/wonen. Gesproken met mensen uit de “knarrenhof” in Zwolle waar grondgebonden wordt gewoond en waar enkele malen “vreemde” figuren zijn gesignaleerd. Hierdoor ontstond bij enkelen toch enige onrust. Een Wzz complex daarentegen is gestapeld met alle gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond en het wonen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping. (camerabeveiligd) Maximaal plm. 30 wooneenheden, Bij een groter aantal wordt ook de eenzaamheidsproblematiek versterkt. (praktijkvoorbeelden te over).

WELZIJN

Uitgangspunten/trefwoorden

Uitgaande van de slogan “Wonen gaat voor Welzijn en Welzijn gaat voor Zorg” is een optimale invulling van welzijnsactiviteiten van essentieel belang. Plezierig en tevreden wonen staat in directe relatie met de invulling van Welzijns-, Service- en Gezondheidsvoorzieningen. Met andere woorden, indien deze facetten optimaal zijn geregeld en ingevuld, voelt men zich prettiger, tevredener en gezonder. Contacten versterken, bewegen, gemak diensten, huishoudelijke diensten, veel groen (binnen en buiten), ontmoetingsruimten etc. zijn dan ook essentiële onderdelen/aspecten waaraan zo veel mogelijk vorm en inhoud gegeven moet worden in een WZZ complex.

En indien hieraan optimaal inhoud gegeven zou kunnen worden zullen zorgvragen langer uitblijven en dus een substantiële bezuiniging betekenen voor de diverse zorgbudgetten zoals de WLZ en de WMO. Wel zullen al deze voorzieningen en de realisatie daarvan moeten worden doorberekend in de huren/servicekosten.

ZORG

(indien mogelijk en gewenst)

Vraagsturing i.p.v. aanbodsturing. Een eventuele zorgvraag en de invulling daarvan wordt gecoördineerd en aangestuurd door een eerdergenoemde huismeester 2.0/++, in goed overleg met de zorgvrager en dit onder met motto “ U vraagt en wij draaien”.

In mei 2019 heeft een delegatie van de initiatiefgroep een bezoek gebracht aan een kleinschalig ouderencomplex in Workum. Deze maakt deel uit van een franchiseconstructie onder de naam "Fidesta". Ook hier wonen ouderen (zo lang mogelijk) zelfstandig, echter voor de toelating daar geldt dat één van de partners minimaal een ZZP indicatie moet hebben van 5 of hoger. Met andere woorden daar was ons inzien sprake van een klein verpleegtehuis. Deze indicatie werd/wordt door de franchisegever omgezet in een PGB en dit geld wordt ter beschikking gesteld aan een echtpaar dat direct verbonden is aan het complex en verantwoordelijk is voor het leveren van alle welzijn- en zorgdiensten. Binnen deze constructie werd ook alle administratieve "rompslomp" door de franchisegever ter hand genomen. Het principe van deze constructie zou toepasbaar kunnen zijn op het model dat ons voor ogen staat echter o.i. zonder een verplichte "instroom" van mensen/bewoners met een zorgindicatie van 5 of hoger. Uiteraard hebben wij hierover verder nagedacht en stellen het volgende model voor.

Een WZZ complex is in eerste instantie een "Wooncomplex" waar ouderen, "zonder zorgen", in principe tot aan hun dood kunnen blijven wonen. Tevens is een WZZ complex ook een model waarbinnen ouderen worden gestimuleerd zelf actief te zijn en blijven onder het motto, "voor en door" en op die wijze nog een zinvolle en uitdagende invulling kunnen geven aan hun laatste levensfase. Dit zou bijvoorbeeld gestimuleerd en gecoördineerd kunnen worden door een aan het complex gelieerde huismeester 2.0/++ . Hierbij is niet het begrip "zorg" leidend maar meer het begrip "welzijn".

Bewoners activeren en stimuleren om laagdrempelige mantelzorgdiensten te ontplooiën geeft een extra saamhorigheidsgevoel binnen het beoogde complex. Dit kan mede geïnitieerd worden door de eerder genoemd huismeester 2.0/++ die aan het complex(en) is verbonden. Globaal zou je daarbij kunnen denken aan de hierna opgesomde activiteiten, waaraan niet altijd zelf invulling kan worden gegeven, maar de coördinatie en of organisatie daarvan wel onderdeel is van de taken van de beoogde huismeester 2.0/++

- Tuinieren
- Samen koffie drinken
- Kleine reparaties
- Hond uit laten
- Strijken
- Samen winkelen
- Boodschappen doen
- Tripjes organiseren
- Sneeuw ruimen
- Chauffeurs diensten of de organisatie daarvan zoals "deelauto"s".
- Eerste aanspreekpunt voor bewoners bij problemen.
- Hulp bij administratie, computer, financiën, etc.

- Mee gaan met doktersbezoek
- Wanneer er een zorgvraag zich aandient deze te coördineren
- Organiseren van optredens/inleidingen/ontmoetingsbijeenkomsten (ook met de buurt), etc.
- Verdere diensten en concrete invulling in overleg met de bewoners(commissie)

Zoals eerder gesteld zouden sommige activiteiten ook kunnen worden ingevuld door mensen met een beperking (dagbesteding) en/of studenten. (zie Wageningen). De eerste gesprekken hieromtrent zijn reeds gepland.

HUREN

Zoals eerder gesteld kan doorberekening van de kosten hiervoor ingeval van huur een probleem betekenen. Deze problematiek hebben we voorgelegd aan een aantal deskundigen op dit terrein. Hun vrijwel unaniem advies is:

Stel de huren boven de geliberaliseerde huurgrens (2019 € 720,42/maand). Dit geeft ruimte om specifieke gemeenschappelijke voorzieningen zoals een zwembad en fitnessruimte en een groot deel van de kosten voor de huismeester++ in de kale huur op te nemen.

Hierover behoeft achteraf dan geen verantwoording te worden afgelegd. Daarnaast kunnen andere (service) kosten (zie bovengenoemde activiteiten) separaat als servicekosten in de huurovereenkomst worden opgenomen.

Ingeval van koop wordt met de eigenaar een servicecontract afgesloten waarin naast de exploitatiekosten van de gemeenschappelijke voorzieningen en servicekosten ook de VVE kosten zijn opgenomen.

De invulling van een huismeester 2.0/++ zou overigens ook met de lokale stichting(en) welzijn kunnen worden gerealiseerd. Hierover zijn in Zuidwest Drenthe reeds oriënterende gesprekken gevoerd met de Directeur-Bestuurder van de Stichting Welzijn Mensenwerk.

Ook is inmiddels een "Domeinnaam" vastgelegd.

Indien dit concept realiteit kan worden, dan geeft dit naar onze overtuiging plezier in het wonen, voldoening en energie, kortom de wens om 100 jaar te worden,

Daar gaan we gezamenlijk toch voor!!!

Mocht deze vorm van huisvesting gerealiseerd worden dan betekent dit tevens een verruiming van de woningmarkt. Immers er komen woningen vrij die de doorstroming zal bevorderen en krijgen jongeren een grotere kans om ook in bestaande wijken een woning te kunnen kopen i.c. huren. In tegenstelling tot de "weilandwijken" zijn dit vrijwel altijd wijken met een bestaande infrastructuur, waaronder winkels, scholen etc.