



Samenvatting Werkbezoek Deurne 20 december 2016

Op 20 december is een delegatie van onze stichting bestaande uit, Peter van Steenderen, Chris D'havé, Willem Kalverda, Tineke Wijers, Cor Hogenboom, Kees de Waal en Ad van den Brand naar Deurne geweest. Vanuit woonstichting Sint Joseph heeft Kobbe Vink, projectontwikkelaar, deel genomen aan de excursie. Onderstaand een samenvatting van deze excursie.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Splitsing Rijwoningen. Uitleg door Thijs Heuff, teamleider realisatie bij Bergopwaarts.

Men heeft een zeer groot aantal grote eengezinswoningen (800) en voorziet dat dit aantal op den duur mogelijk verhuurproblemen geeft. Behoeftte aan kleiner wonen en exploitatie overwegingen hebben ertoe geleid dat men een aantal rijwoningen, als pilot, gesplitst heeft. Aan de begane grond is een (slaap) kamer en natte cel aangebouwd. De woningen liggen nabij het centrum en zijn erg gewild door senioren. Op de verdieping is een ruime bovenwoning ontstaan inclusief dakterras.

De voorlopige conclusie is dat de investeringen erg hoog waren en dat uiteindelijk alleen de schil van de woning in tact is gebleven. Het product is overigens zeer goed verhuurbaar en er zijn weinig mutaties. Of Bergopwaarts dit experiment gaat herhalen is, gezien de investeringen, nog maar de vraag.

Conclusie, woningsplitsing is in sommige gevallen mogelijk. Verkoop van de (te) grote eengezinswoningen en met deze opbrengst passend senioren woningen bouwen zou wellicht meer voor de hand liggen.

Aanvullend: Bergopwaarts levert zo veel mogelijk maatwerk voor senioren. Zo kan men aangeven dat men bijvoorbeeld een meer passende badkamer en sanitair zou willen. Bergopwaarts realiseert dat dan in afstemming met de huurder. Dat kan min of meer op afroep. Men hoeft daarbij dus niet te wachten op de groot onderhoudscyclus. Dit geeft veel aanvullend comfort voor oudere huurders die daardoor ook langer in hun vertrouwde woning kunnen blijven. Wellicht is deze werkwijze ook in Boxtel toe te passen.

Thuishuis. Uitleg door Robert van Wijchen Adviseur Wonen bij Bergopwaarts

Doordat Bergopwaarts haar voormalig kantoor, in het centrum van Deurne, een goede bestemming wilde geven is men gaan zoeken naar een passende oplossing. Het Thuishuis, een (landelijke) concept van Jan Ruyten, is uiteindelijk de bestemming geworden. Een Thuishuis is een woonvoorziening waarbij men met een aantal alleenstaande senioren in een gezamenlijk woongebouw woont. Ieder heeft er zijn eigen studio, zit slaapkamer en eigen sanitair van ongeveer 40 m². De gemeenschappelijke ruimten zijn het belangrijkste omdat het concept gebaseerd is op samen wonen en samen leven en het tegengaan van eenzaamheid en vereenzaming. Er zijn nu 20 wooneenheden en een extra eenheid ter grootte van een eenheid die, naast de grote algemene ruimten, voor gemeenschappelijke doelen wordt gebruikt. De bewoners van het thuishuis hadden aanvankelijk een erg afwachtende houding. Een speciale stichting Thuishuis Deurne, zette zich in voor de begeleiding. Later bleek dat door het stimuleren van de zelfredzaamheid de senioren niet zo veel begeleiding nodig hadden. De bemoeienis en inzet van Bergopwaarts was aanvankelijk groot en is nu nog nadrukkelijk nodig. Het huis heeft een huisnummer en achter de voordeur heeft elke bewoner zijn eigen



privé domeintje met daarnaast veel gemeenschappelijke ruimten zoals keuken, knutselruimte en huiskamer.

Tip: eenzaamheid niet voorop stellen bij het werven van bewoners dat kan stigmatiserend werken.

Intussen heeft de huiskamerfunctie een belangrijke rol in het geheel, daar komen ook buurtgenoten. Doordat het Thuishuis gerealiseerd is in een bestaand pand zijn de (stichtings) kosten relatief laag en is de exploitatie sluitend. Het Thuishuis kent een all-in prijs waarin vaste energie en andere kosten zijn opgenomen. Momenteel betaalt elke deelnemer € 700,- per maand.

Tip: Vóóraf spelregels samenstellen voor het Thuishuis en voor het werven van bewoners. Begeleiding en inbreng van de landelijke organisatie Thuishuis van Jan Ruyten niet altijd leidend laten zijn. Een eigen koers en eigen regie zijn belangrijker.

Conclusie: Thuishuis is een goed concept. De opzet en exploitatie kunnen lastig zijn als er te veel kosten voor de realisatie gemaakt moeten worden. Bewoners moeten ook genoeg willen nemen met relatief kleine eigen ruimten en zich willen inzetten voor elkaar. Subsidies kunnen het verschil maken.

Wooninitiatief 't Stijn. Uitleg door Ad Welte en Mariet_ (waar we ook de lunch gebruikt hebben) tevens is Anja Arts van Bergopwaarts als belangstellende aangesloten.

Wooninitiatief 't Stijn wordt vanaf 2017 gerealiseerd en heeft 15 wooneenheden in de betaalbare koop (€ 225.000 tot € 275.000 v.o.n.)

Door medewerking van de Gemeente heeft men een mooi perceel kunnen verwerven nabij het centrum. Momenteel zijn 7 woningen definitief gekoppeld aan toekomstige bewoners. De werving is in volle gang er is een wervingscommissie. Deze werving gebeurt aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten die gebaseerd zijn op "wonen voor gevorderden" met de accenten op een privé woonruimte en enkele gemeenschappelijke voorzieningen en gemeenschappelijke (woon)-activiteiten. Het CPO wordt begeleid door Kilimanjaro uit Eindhoven. Daarnaast heeft men een overeenkomst met de Gemeente Deurne afgesloten en krijgt men positieve medewerking van de ambtenaren bijvoorbeeld bij het oplossen van parkeerplaatsen indeling.

De woonruimten variëren van 80 m² tot 127 m². Er wordt gebouwd in twee woonlagen, er is een lift en de bovenwoningen hebben allen een ruim balkon. De toekomstige bewoners worden bij alle stappen van ontwerp tot definitief (materiaal) keuze betrokken. Er wordt ook gedeeltelijk casco opgeleverd zodat men zelf nog kan afbouwen naar eigen inzicht en wensen. De onderlinge verstandhoudingen probeert men te bevorderen door regelmatig bij elkaar te komen en naast de meer zakelijke aspecten ook de sociale aspecten ruimte te kunnen geven.

Conclusie: Mooi wooninitiatief dat met ook positieve medewerking van de gemeente tot stand gaat komen. De voorbereidingstijd is relatief lang, van idee tot realisatie ongeveer 3 tot 4 jaar. Daardoor haken tussentijds ook mensen af. Over (onderlinge) zorg is nog geen afspraak gemaakt maar men veronderstelt dat dat gaat komen als men met elkaar er gaat wonen. De deelnemers aan het initiatief hebben per deelnemer een investering van € 15.000,- gedaan om de voorbereidingskosten e.d te financieren. Daarnaast is men met RABO aan de praat om eventuele overbruggingsregelingen te kunnen treffen.



Wilhelminahuis. Uitleg door de locatiemanager Silvia Mattei

Wilhelminahuis Deurne, een huis voor mensen met dementie, is sinds een half jaar operationeel

Het nieuwbouwhuis is in het centrum van Deurne, met medewerking van de Gemeente, gerealiseerd. Er zijn 20 bewoners die er een studio hebben (zit-slaapkamer) De begeleiding wordt geboden op basis van een PGB 5 en hoger en het VPT (volledig pakket tehuis) De bewoners betalen allemaal een all-in bedrag van € 800, - per vier weken waardoor het mogelijk is om met een AOW en een klein aanvullend pensioen in het Wilhelminahuis te kunnen wonen. Men werkt vanuit een zogenaamde integrale aanpak en heeft personeel in dienst dat zich niet alleen op het eigen vakgebied richt maar daar waar nodig is ook ondersteuning en hulp biedt. Dat kan bij het eten, verplaatsen, het schoonhouden en bij het begeleiden zijn. De zorgaanbieder "Dagelijks Leven " hanteert dit concept al enige tijd en heeft in verscheidene gemeenten een dergelijk huis opgezet. Men werkt ook samen met de plaatselijke huisartsen en met de lokale organisaties maar ook met de traditionele zorgorganisaties in de regio. In het huis wordt 24/7 professionele zorg en ondersteuning geboden inclusief een wakende wacht. Er is inmiddels een wachtlijst. Men veronderstelt dat, gezien het aantal mensen met Alzheimer en een vorm van dementie in Deurne en omgeving, dat men gemakkelijk een tweede huis zou kunnen opzetten. Het concept werkt kostenbesparend en levert hoge kwaliteit tegen een betaalbaar tarief.

Conclusie: Alternatieve zorghuizen voor mensen met dementie zijn goed op te zetten en te exploiteren. Het huis is bestemd voor alleenstaanden. Echtparen waarvan één van beiden dement is kunnen niet terecht in deze voorziening. (in Schijndel is wel een initiatief in samenwerking met Vivent, waar een particulier echtpaar begeleidt) Wellicht dat in Boxtel ook een initiatief door "Dagelijks Leven" genomen zou kunnen worden. Om exploitatie redenen is het echter niet mogelijk echt kleinschalig dit concept op te zetten. 20 deelnemers is het minimum (en wellicht tevens het maximum)

Opmerking Ad: Het werkbezoek heeft wat meer inzicht gegeven in een aantal varianten en opties in het kader van wonen door en voor senioren.

Het meest positieve vond ik de aangegeven rol en medewerking van zowel de Gemeente Deurne als de Woningcorporatie en de eerlijkheid over de opzet en kansen voor alternatieven inclusief de financiële consequenties daarvan.

Met genoegen

Ad van den Brand.