

TOEKOMSTVERKENNING MARIA MAGDALENA POSTEL

EINDRAPPORT

voor

Azora, Estinea, Gemeente Oude IJsselstreek, Wonion

auteur

Henk Nouws

Ruimte voor zorg bv

Research en advies in wonen en zorg
Postbus 2038, 3800 CA AMERSFOORT
tel 033 - 465 54 51
fax 033 - 465 34 81
www.ruimtevoorzorg.nl

Februari 2016



INHOUD

1	Inleiding	1
2	Behoefte aan wonen, zorg en begeleiding	2
2.1	De ambitie.....	2
2.2	Vraag naar wonen met zorg	4
2.3	Vraag versus aanbod	7
2.4	Demografische ontwikkeling.....	8
2.5	Randvoorwaarden.....	10
3	Dorpsfunctie	11
4	Conclusies	14
5	Voorstel voor vervolg	16

1 INLEIDING

In Gendringen staat sinds jaar en dag “Maria Magdalena Postel”. Weinigen zullen zich het begin ervan kunnen herinneren, want dat moment ligt ver weg in de geschiedenis. Daarvoor moeten wij terug naar het jaar 1923. In dat jaar vestigde de congregatie van Zusters van Barmhartigheid van Heiligenstadt zich in Gendringen met het doel zich bezig te houden met de zorg.

Het eerste zusterhuis tegenover de kerk was in 1928 een feit. Dit tehuis was tevens het klooster voor de zusters. In 1964 is de huidige flat op deze plaats verschenen. In de loop van de jaren is er veel aan vertimmerd, verbouwd en uitgebreid. In 1993 is een aanleunflat gebouwd met een verbinding naar het verzorgingshuis: Pavordskamp. Het oude klooster bestaat niet meer, de zusters hebben dit al decennia geleden verlaten.

Het huidige gebouw dateert uit 1964. Het heeft de tand des tijds goed doorstaan. Maar het einde van de technische levensduur is nu echt in zicht. De installaties zijn technisch en functioneel verouderd. Datzelfde geldt voor de 52 appartementen. Daarom wil Azora afscheid nemen van het huidige gebouw, uiterlijk eind 2018, en daar een nieuw woonzorgcentrum voor terug bouwen. Dit centrum zal gestoeld zijn op nieuwe concepten, want voor “verzorgingshuizen”, zoals die tot voor kort werden genoemd, is geen plaats meer in Nederland.

Voor de mensen die behoefte hebben aan veel zorg, ondersteuning en veiligheid is er gelukkig wel een alternatief voorhanden voor het verzorgingshuis van weleer, dat daar eigenlijk als twee druppels water op lijkt, en dat wij “verzorgd wonen” noemen. Het verschil met het vroegere verzorgingshuis is dat je bij “verzorgd wonen” zelf de huur betaalt en zelf kiest van welke diensten je al dan niet gebruik wilt maken en daar voor betaalt. Alleen de verzorging en verpleging wordt nog vergoed. De hoge eigen bijdrage die gold voor het verzorgingshuis, is afgeschaft, zodat de bewoners in principe voldoende geld overhouden om deze huur en diensten te kunnen betalen. Huurtoeslag is ook mogelijk.

Aan dit nieuwe centrum willen de gemeente Oude IJsselstreek en woningcorporatie Woonion hun medewerking verlenen. Estinea, organisatie voor mensen met een beperking, wil kijken of het nieuwe woonzorgcentrum iets kan betekenen voor hun cliënten, zowel voor wonen met begeleiding als voor werk.

Deze vier partijen hebben om te beginnen de volgende vragen geformuleerd:

- Wat is de kwantitatieve behoefte aan een nieuw Maria Magdalena Postel?
- Hoe ziet de kwalitatieve behoefte er uit en wat voor type voorziening hoort daar bij?

Deze “toekomstverkenning Maria Magdalena Postel” heeft tot doel deze twee vragen te beantwoorden. De hoofdrapportage, dit document, is kort gehouden en bevat alleen de hoofdzaken. Voor hen die dieper in de achterliggende cijfers en overwegingen willen duiken, is er een apart document met bijlagen.

2 BEHOEFTE AAN WONEN, ZORG EN BEGELEIDING

Plannen voor het nieuwe Maria Magdalena Postel zijn niet nieuw. In de afgelopen jaren is er verschillende keren geprobeerd nieuwbouw op gang te brengen op deze locatie. De laatste plannen dateren van 2012. In de “Visie kern Gendringen” werden een aantal wensen samengenomen: naast de vernieuwing van het woonzorgcentrum ook de verplaatsing van twee basisscholen en de revitalisering van het winkelgebied. Allerlei locaties werden in het plan betrokken, onder meer het multifunctioneel centrum De Gent en de RK kerk.

Het initiatief waar nu sprake van is, is veel beperkter in zijn scope. Het onderwerp is nu alleen het woonzorgcentrum Maria Magdalena Postel. De initiatiefnemers kiezen bewust voor deze beperktere opdracht om te voorkomen dat het wederom niet lukt om met alle partijen op één lijn te komen. Het huidige woonzorgcentrum is technisch verouderd en móet sluiten. De capaciteit kan worden overgeheveld naar een ander deel van Oude IJsselstreek, maar kan ook op dezelfde plaats worden teruggebouwd. Voor dat laatste kiest Azora.

2.1 DE AMBITIE

De vier initiatiefnemers hebben op voorhand een idee geformuleerd van de mogelijke omvang van het project. Dit is slechts een eerste “vingeroefening” en heeft nog niet de status van een plan. Later in het proces wordt op basis van deze verkenning en haalbaarheidsstudies bepaald welke omvang het project krijgt. Ook de precieze locatie dient nog bekeken te worden. Hieronder is aangegeven wat de ideeën zijn van de initiatiefnemers.

Wonen met zorg

Azora, Estinea en Wonion hebben een globaal idee van wat zij in de plaats van het huidige Maria Magdalena Postel zouden kunnen realiseren:

1. 24 plaatsen kleinschalig wonen voor mensen met dementie
Dit is intramurale zorg voor mensen met een ZZP5 of ZZP7
2. 20 plaatsen verzorgd wonen en somatiek
Deze plaatsen zijn vergelijkbaar met het huidige verzorgingshuis. De cliënten kunnen mensen zijn met een intramurale indicatie (ZZP4, ZZP6) of met een extramurale indicatie die het appartement huren en zelf diensten inkopen (scheiden wonen en zorg).
3. 20 zorgwoningen
Deze woningen kunnen verhuurd worden aan mensen die behoefte hebben aan zorg, ondersteuning en diensten. Het aantal van 20 is een indicatie. Wonion zal elders woningen moeten afstoten om hier te mogen bouwen.
4. 12-16 plaatsen voor mensen met een beperking
De cliënten wonen hier op basis van scheiden wonen en zorg. Zij hebben een intra-

murale indicatie die zij omzetten naar een PGB. De cliënten huren zelf. Estinea levert de begeleiding.

5. 22 aanleunwoningen Pavordskamp

Deze bestaande 22 woningen blijven in principe gehandhaafd en worden zo mogelijk in het nieuwe project geïntegreerd.

Overige diensten en infrastructuur

Hierboven zijn de woonzorgfuncties genoemd. Daarnaast zijn er ook plannen voor diensten voor deze bewoners. Voor sommige diensten zijn extra ruimten nodig:

6. Ontmoeting, activiteiten, maaltijden

Een grote ruimte annex satellietkeuken voor de bewoners van het complex, inclusief de bewoners van de zorgwoningen en aanleunwoningen¹.

7. Diverse diensten

Receptie, winkeltje, kapsalon.

8. Toezicht in de nacht

Veiligheid van de bewoners is gewaarborgd door 7x24-uurs toezicht in de nacht. Deze dienst kan gezamenlijk door Azora en Estinea worden georganiseerd.

9. Multifunctionele ruimten

Ruimten voor verschillende soorten activiteiten.

10. Werk voor mensen met een beperking

Estinea biedt haar cliënten de mogelijkheid aan om te werken in Maria Magdalena Postel. Dit is niet voorbehouden aan cliënten die op deze locatie wonen. Het is ook een werkmogelijkheid voor cliënten uit andere dorpen en gemeenten.

Externe functies

Wanneer daar belangstelling voor is, en wanneer het om een functie gaat die past bij het nieuwe woonzorgcentrum, kunnen derden aanhaken bij het plan:

11. Eerste lijn

Mogelijkheden voor huisarts, apotheek, fysiotherapie, etc.

12. Thuiszorg

Het wijkteam van Azora kan zich vestigen in het zorgcentrum. Op dit moment opereren zij vanuit een andere locatie

¹ Verderop komen we te spreken over een eventuele dorpsfunctie.

Dorpshuis

Tot slot is het idee om het nieuwe centrum ook toegankelijk te laten zijn voor de bewoners van Gendringen.

13. Ontmoeten, maaltijden, activiteiten, clubs, verenigingen

Voor zelfstandig wonende ouderen en dorpsbewoners

2.2 VRAAG NAAR WONEN MET ZORG

Er zijn analyses uitgevoerd om vast te stellen wat de behoefte is aan de verschillende functies. De details zijn terug te vinden in de bijlagen. Op deze plaats worden alleen de belangrijkste bevindingen gepresenteerd.

Kleinschalig wonen dementie

De vraag naar opvang voor mensen met dementie zal de komende decennia groeien. In 2015 ligt deze vraag op 22 plaatsen voor Gendringen, Megchelen, Netterden en Voorst. In 2035 zal deze vraag zijn gestegen tot 42 plaatsen. Zie onderstaande tabel. Voor de plannen van Azora voor het kleinschalige woonproject in Gendringen is dus voldoende vraag.

Tabel 1 Prognose van de behoefte aan verblijfsplaatsen voor mensen met dementie, 2005 – 2035 (bron: Ruimte voor zorg)

Oude IJsselstreek	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Gendringen	12	14	16	19	23	28	32
Megchelen, Netterden, Voorst	3	4	6	7	7	10	10
Overig Oude IJsselstreek	100	114	131	151	175	202	226
Totaal	115	132	153	177	205	240	268

Verzorgd wonen en somatiek

De vraag naar verblijf in verband met somatische problemen en de vraag naar verzorgd wonen is berekend op 28 plaatsen voor Gendringen, Megchelen, Netterden en Voorst in 2015. De vraag neemt toe tot 58 plaatsen in 2035.

Deze aantallen kunnen geïnterpreteerd worden als capaciteit verzorgingshuis als dit verzorgingshuis nog zou hebben bestaan.

Tabel 2 Prognose van de behoefte aan verblijfsplaatsen voor mensen met somatische problemen en verzorgd wonen, 2005 – 2035 (bron: Ruimte voor zorg)

		2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Gendringen	Verzorgd wonen	11	13	15	17	20	25	30
	Verblijf somatiek	5	6	7	8	9	11	13
Megchelen, Netterden, Voorst	Verzorgd wonen	3	4	4	6	7	8	10
	Verblijf somatiek	1	1	2	2	3	4	5
Oude IJsselstreek	Verzorgd wonen	87	104	122	138	160	185	212
	Verblijf somatiek	42	47	53	61	70	81	90

Deze cijfers zijn zachter dan de prognose voor de benodigde capaciteit voor mensen met dementie. De reden is dat de doelgroep voor verzorgd wonen en verblijf somatiek er ook

voor kan kiezen om thuis te blijven wonen. Er kunnen tal van redenen zijn om te besluiten al of niet te verhuizen naar een zorgcentrum, bijvoorbeeld een heel goede thuiszorg aan huis, hulp van de burens en familie, de kosten van verzorgd wonen in vergelijking tot wat men nu kwijt is in de maand. Dit kunnen redenen zijn om niet te verhuizen. Aan de andere kant kunnen mensen grote problemen hebben thuis, omdat men alleen is, omdat het huis niet goed toegankelijk is of te maken is, of omdat men meer zorg in de nabijheid nodig heeft.

Belangrijk is dus om bovenstaande cijfers niet absoluut te nemen, maar als een redelijke indicatie.

Zo bezien is de behoefte groter dan het geplande aanbod. De behoefte groeit van 28 naar 58 plaatsen en het geplande aanbod van Azora is 20 plaatsen. Maar verderop zullen we zien dat er meer aanbod is dan alleen deze 20 appartementen.

Zorgwoningen

Uit onderzoek blijkt dat senioren weinig verhuiscapabel zijn². Is er dan wel behoefte aan extra seniorenwoningen bij het nieuwe Maria Magdalena Postel? Wonion heeft aangegeven daar desgewenst "zorgwoningen" te kunnen bouwen. De term "zorgwoningen" wordt door hen gebruikt om een bepaald type woning mee aan te duiden: geschikt voor het leveren van zorg en gelabeld voor zorgvragers. Dit kunnen senioren zijn, maar ook jongeren, bijvoorbeeld cliënten van Estinea.

"Zorgwoningen" is niet hetzelfde als "Verzorgd wonen". Zie het kader hiernaast. "Zorgwoningen" is alleen een aanduiding van het type woning. "Verzorgd wonen" houdt daarnaast ook een aanbod in van zorg en ondersteuning.

Verzorgd wonen

Een combinatie van wonen, zorg en ondersteuning die vergelijkbaar is met het vroegere aanbod van het verzorgingshuis. Het profiel van de bewoners is vergelijkbaar met de lichte zorgzwaartepakketten ZZP1-ZZP4 zoals ze destijds bestonden. Ook mensen met een ZZP6 indicatie, die nog wordt afgegeven, kunnen onder voorwaarden gebruik maken van verzorgd wonen. Bewoners huren hun appartement zelf. Dit wordt in vakjargon "scheiden wonen en zorg" genoemd. Bewoners huren hun appartement zelf en dragen zorg voor hun eigen huishouding.

Het overgrote deel van de senioren is niet verhuiscapabel. Een klein deel is dat wel. Deze groep verhuiscapabele senioren kunnen we in twee subgroepen verdelen: wensverhuizers en noodverhuizers.

De wensverhuizer is een senior die een stap wil maken in zijn wooncarrière omdat de kinderen het huis uit zijn en het werkzame leven is beëindigd. De wensverhuizer zoekt doorgaans een reguliere woning, maar wel een die geschikt is voor de ouderdom.

De noodverhuizer is een senior die móet verhuizen. Niet omdat dit zijn of haar wens is – het liefst zou hij of zij in zijn huidige huis blijven wonen in een bekende omgeving met bekende mensen – maar omdat de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Vaak is de toegankelijkheid van woning een te groot probleem geworden of is de zorg die men thuis ontvangt niet voldoende meer. De noodverhuizer zoekt een woning die de problemen

² Zie bijvoorbeeld "Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025".

wegneemt, een combinatie van geschikt wonen met zorg, ondersteuning en veiligheid. Dit is het segment “verzorgd wonen”. Vroeger zouden deze mensen opteren voor het verzorgingshuis.

Het onderscheid tussen noodverhuizer en wensverhuizer is niet zwart-wit. Er zijn vele schakeringen tussen verhuiscandidate senioren, hun motieven, hun wensen.

De inschatting is dat de locatie Maria Magdalena Postel vooral – maar niet uitsluitend – de noodverhuizer zal aanspreken, en minder de wensverhuizer. Daarom kunnen deze zorgwoningen die Wonion zou kunnen bouwen gezien worden als een aanvulling op het aanbod “verzorgd wonen”, mits Azora hier dezelfde zorg en diensten kan leveren als in de eigen appartementen.

Aanleunwoningen

Ook de aanleunwoningen kunnen gezien worden als een aanvulling op het aanbod “verzorgd wonen”. Er is sprake van een gemêleerde populatie met een groeiende nadruk op “verzorgd wonen”.

De ontwikkeling van de afgelopen jaren, sinds de stopzetting van de lichte zorgzwaartepakketten voor het verzorgingshuis per januari 2013, is dat senioren die het thuis niet meer redden in deze aanleunwoningen een goed alternatief vinden. Zij kunnen van Azora zorg en diensten op maat krijgen. Zij kunnen maaltijden gebruiken en deelnemen aan de activiteiten. Het woonzorgcentrum is binnendoor bereikbaar. Daarbij komt dat de huur van de aanleunwoningen relatief laag is en geen drempel vormt tot verhuizen. Wonen in Pavordskamp, de aanleunwoningen, heeft dus alle kenmerken van “verzorgd wonen”. De 22 aanleunwoningen kunnen daarom opgeteld worden bij het aanbod “verzorgd wonen”. Begeleid wonen voor mensen met een beperking

Estinea heeft begin 2016 een wachtlijst voor mensen uit Gendringen, Uift en Silvolde die in aanmerking willen komen voor een woning met begeleiding. Het gaat om 6 personen. De afgelopen jaren is de vraag gestaag gegroeid en Estinea heeft daarop ingespeeld door een uitbreiding van het aanbod.

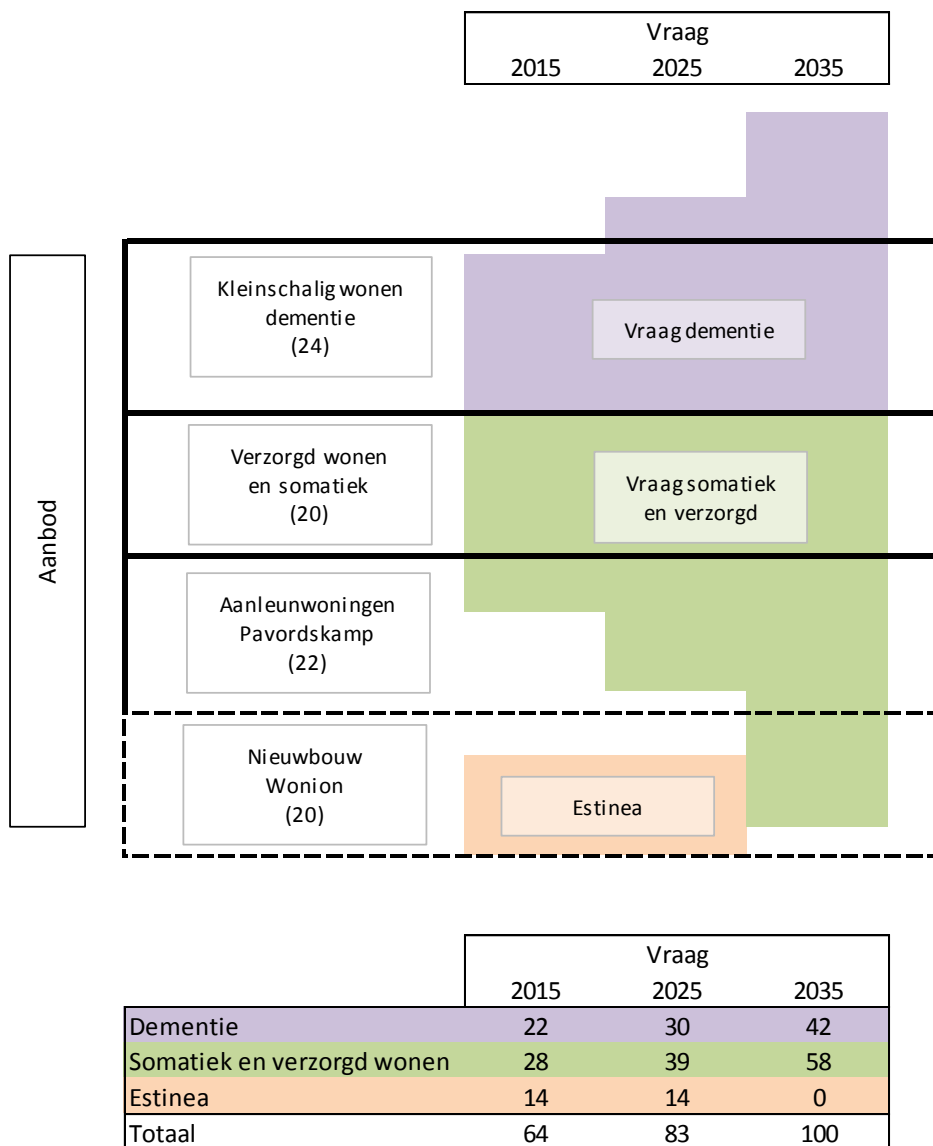
De verwachting is dat deze vraag de komende jaren nog licht zal stijgen, en daarna zal stabiliseren. Aangezien het aantal jongeren in Gendringen en omstreken gaat afnemen, zal ook de instroom afnemen. Dit effect wordt enigszins getemperd doordat Estinea cliënten uit alle leeftijdsgroepen heeft. Op grond van demografische factoren zou Estinea na 2025 rekening moeten houden met een neergang van het aantal cliënten.

Behalve demografische factoren zijn er veel andere factoren die bepalen of er uiteindelijk vraag zal zijn naar deze plaatsen. Belangrijk is het beleid van de overheid en de mogelijkheid voor mensen om een intramurale indicatie voor zorg te krijgen. Een andere belangrijke factor is de bereidheid van nieuwe cliënten om te kiezen voor zelf huren, scheiden wonen en zorg, in plaats van een aanbod van Zorg in Natura gebaseerd op een intramurale indicatie. Het zorgkantoor laat het aantal intramurale plaatsen in de regio niet groeien dus Estinea kan alleen groei realiseren door plaatsen aan te bieden op basis van een PGB en scheiden wonen en zorg. En tenslotte is de aard en aantrekkelijkheid van het aanbod dat Estinea haar cliënten kan bieden bij het nieuwe Maria Magdalena Postel ook van invloed op de keuze van mensen met een beperking.

2.3 VRAAG VERSUS AANBOD

In onderstaand schema leggen we de vraagprognose uit paragraaf 2.2 op de aanbodplannen uit paragraaf 2.1.

Figuur 1 Vergelijking prognose met ambitie



De zwarte kaders in deze figuur geven de omvang van de ambitie aan: 24 plaatsen kleinschalig wonen dementie, 20 plaatsen verzorgd wonen en somatiek, 22 bestaande aanleunwoningen, 20 nieuwbouwwoningen.

Het paarse vlak is de behoefte aan opvang voor mensen met dementie. Deze zal in de nabije toekomst groter zijn dan de capaciteit.

Het groene vlak is de behoefte aan verzorgd wonen en verblijf somatiek. Deze behoefte is gelegd op de drie aanbodclusters verzorgd wonen / somatiek, aanleunwoningen, nieuwbouw. De reden is dat al deze drie vormen van aanbod in feite geschikt zijn voor verzorgd wonen en verblijf somatiek.

Het oranje vlak is de wens van Estinea om een project te realiseren voor mensen met een beperking. Het getal van 14 plaatsen is géén prognose, maar is de omvang die Estinea hierbij ongeveer voor ogen heeft. In 2035 is het oranje vlak verdwenen, vanuit de verwachting dat de vraag naar deze opvang voor mensen met een beperking zal afnemen. Inmiddels is het groene vlak een stuk groter, en neemt dat de vrijkomende capaciteit in.

2.4 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

De Achterhoek, en daarbinnen gemeente Oude IJsselstreek, vergrijst. Wat betekent dat precies?

Tabel 3 Ontwikkeling van het aantal ouderen naar leeftijd in Gendringen e.o. (Gendringen, Megchelen, Netterden, Voorst) 2005 – 2035 (Bron: gemeente Oude IJsselstreek, CBS, bewerking Ruimte voor zorg)

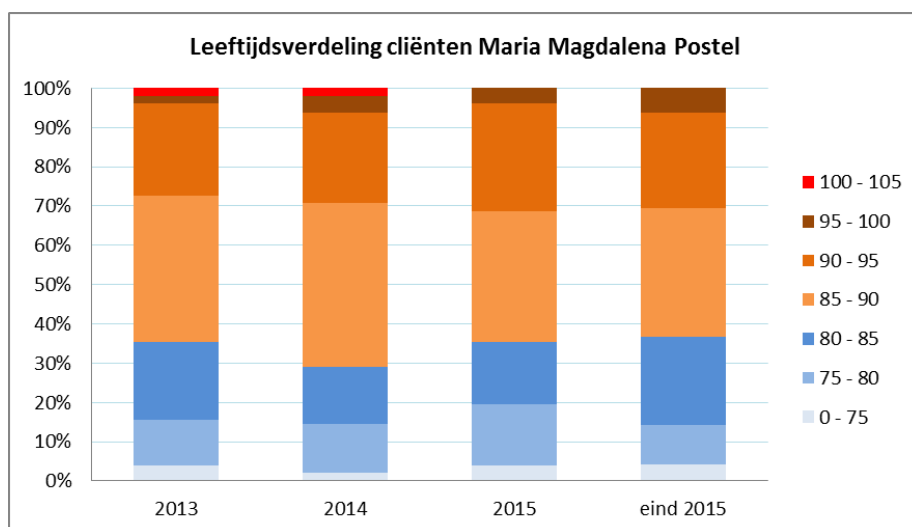
	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
65-69	313	346	444	436	441	451	513
70-74	237	261	316	412	406	413	424
75-79	175	193	230	280	367	364	374
80-84	127	127	142	185	228	305	305
85-89	55	80	82	96	126	159	218
90-94	21	23	38	39	47	63	82
95+	1	8	6	11	12	15	20
65-74	550	607	760	848	847	863	937
75-84	302	320	372	464	596	669	680
85+	77	111	126	146	185	236	319
Totaal	929	1.038	1.258	1.458	1.627	1.769	1.935

Laten we kijken hoe Gendringen en de omliggende kerkdorpen er over twintig jaar voorstaan, zie bovenstaande tabel. In 2035 is 1 op de 6 senioren ouder dan 85 jaar. In totaal zijn er dan circa 319 85-plussers. Deze groep is fors toegenomen, namelijk 150% ten opzichte van 2015. Ter vergelijking: het aantal 65-74-jarigen is in dezelfde periode maar 23% gestegen en het aantal 75-84-jarigen 83%.

De vergrijzing houdt dus in dat vooral het aantal zeer oude senioren groeit. Dit is zeer relevant voor het beleid, omdat namelijk allerlei problemen rond zorg, ondersteuning en huisvesting vooral spelen bij deze groep zeer oude senioren. Dat is de reden waarom de prognoses die eerder zijn gemaakt zo'n forse groei van de vraag laten zien.

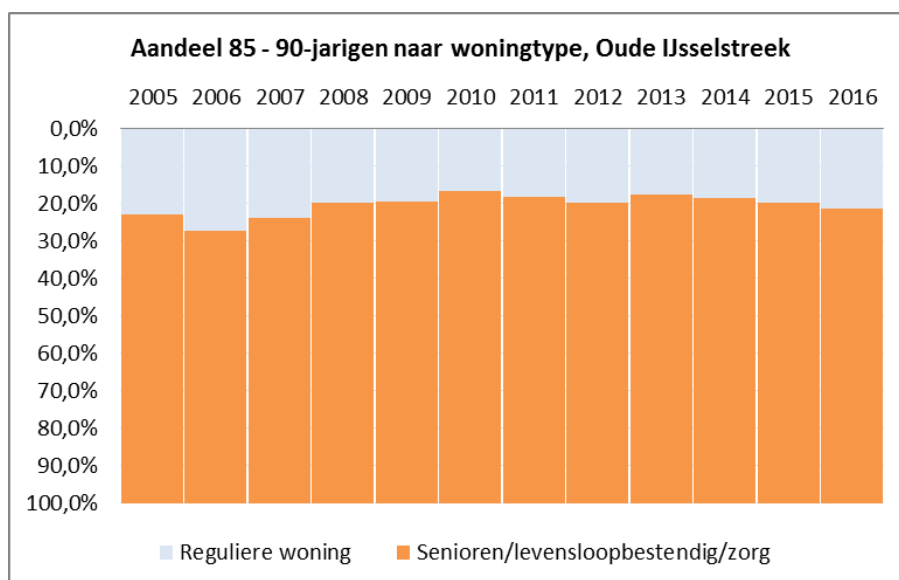
Een voorbeeld: van de bewoners van Maria Magdalena Postel is het overgrote deel 85 jaar of ouder, zie onderstaande grafiek. De in deze grafiek zichtbare toename van het aantal ouderen tussen 75 en 85 jaar oud in 2015 heeft te maken met de introductie van scheiden wonen en zorg in Maria Magdalena Postel in dat jaar. Deze nieuwe bewoners zijn relatief jong ten opzichte van de zittende bewoners.

Figuur 2 Leeftijdverdeling bewoners van Maria Magdalena Postel, relatief, 2013 - 2015 (intramuraal en scheiden wonen zorg)



Een tweede voorbeeld: van de oudere huurders van Wonion woont het overgrote deel in specifieke seniorenwoningen, zoals seniorenappartementen, zorgappartementen, levensloopbestendige woningen; zie onderstaande grafiek. Meer gegevens zijn te vinden in de bijlagen.

Figuur 3 Aandeel 85-90-jarigen dat woont in een reguliere huurwoning van Wonion c.q. specifieke seniorenwoning van Wonion.



Ouderen boven de 85 jaar hebben ook vaker te maken met gezondheidsproblemen waarvoor zij onder behandeling zijn bij specialisten. Soms zijn ziekenhuisopnamen nodig waarna men weer naar huis "wordt gestuurd" alwaar vaak geen partner meer aanwezig is om te helpen de draad op te pakken.

Het is deze groep senioren die door al deze problemen uiteindelijk tot het besluit komt toch maar te verhuizen naar een kleinere, geschikte woning, waar zorg en ondersteuning 24 uur voorhanden zijn. Dit type verhuismens hebben we eerder aangeduid als “noodverhuizer”. Deze senior zal vaak opteren voor verzorgd wonen.

De sterke toename van het aantal 85-plussers de komende decennia zal daarom veel invloed hebben op de ontwikkeling van de vraag naar Maria Magdalena Postel.

2.5 RANDVOORWAARDEN

Het succes van het nieuwe Maria Magdalena Postel hangt af van vele factoren. De belangrijkste daarvan zijn:

1. Betaalbaarheid
De huidige economische conjunctuur beperkt ouderen in hun financiële mogelijkheden en maakt hen voorzichtig. Een te hoge huur zal mensen afschrikken. Een goede prijs-kwaliteitverhouding is belangrijk. Op langere termijn is misschien een economische opleving mogelijk, maar het kan ook heel goed zijn dat generaties senioren nog te kampen krijgen met financiële moeilijkheden.
2. Prijs-kwaliteit
Alleen letten op betaalbaarheid is onvoldoende. De huidige woningmarkt is ontspannen. Mensen hebben keuze uit alternatieven. Men is zich bewust van de prijs-kwaliteit verhouding van het aanbod.
3. Ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit van het Kerkplein is een punt van zorg. De nieuwbouw van Maria Magdalena Postel is een kans om deze ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
4. Focus op verzorgd wonen
Mik het plan op de doelgroep die verzorgd wonen nodig heeft. Maar heet anderen ook welkom: jongeren, senioren zonder zorgvraag. Een voorkeur gaat uit naar een bouwwijze waar de centrale voorzieningen voor iedereen makkelijk en comfortabel bereikbaar zijn. De behoefte aan veiligheid en zorgzekerheid vraagt van Azora de capaciteit om in alle delen van het woonzorgcomplex 24-uurs oproepbare zorg te kunnen bieden.
5. Goed samengaan van de bewonersgroepen
Vanaf het begin van het nieuwe project is het belangrijk dat de bewoners goed met elkaar samenleven. Wrevel tussen bewoners bij de start levert voor jaren een negatief imago op.
6. Dorpsfunctie
In het volgende hoofdstuk wordt gesproken over de participatie van Gendringenaren in het nieuwe woonzorgcentrum. Deze functie van Maria Magdalena Postel voor het dorp komt de verhuurbaarheid van de woningen ten goede omdat dorpsbewoners al vertrouwd zullen zijn met het centrum.

3 DORPSFUNCTIE

Tijdens het onderzoek is met verschillende personen en organisaties gesproken. Daarbij kwam steeds opnieuw de wens naar boven om de vernieuwing van Maria Magdalena Postel aan te grijpen om de dorpsgemeenschap nieuw leven in te blazen.

In het verleden is wel eens gesproken over een multifunctioneel centrum in Gendringen, maar het lijkt op dit moment te ver gaan om een voorziening te bouwen waarin allerlei bestaande organisaties zouden mogen of moeten samengaan. Daarvoor is de economische situatie niet gunstig en bovendien zijn veel verenigingen en organisaties tevreden met wat zij hebben.

Een multifunctioneel centrum is waarschijnlijk dus een brug te ver, maar een naar binnen gericht woonzorgcentrum dat voor het dorp als geheel geen rol speelt, is weer het andere uiterste. Iets daartussenin zou het ei van Columbus kunnen zijn voor Gendringen.

Gedacht wordt aan ..

- Een ontmoetingsplek voor het dorp, verenigingen, clubs, activiteiten, cursussen
- Grand café
- Haal- en brengdiensten
- Combinatie ouderen en kinderen
- Combinatie met jongeren
- Winkeltje ook toegankelijk voor mensen van buiten

Extra ruimten

Doordat Azora al wat ruimten voor ontmoeting en activiteiten realiseert voor haar eigen cliënten, is er een beginnetje van dit dorpshuis. Maar het gaat waarschijnlijk om een zeer bescheiden areaal. Er zal dus financiering gevonden moeten worden voor extra vierkante meters. Die kunnen niet terugverdiend worden vanuit de exploitatie. Gezocht moet worden naar subsidies van de overheid, het bedrijfsleven en fondsen. Een subsidie die eenmalig een deel van de extra investering dekt, valt te prefereren boven exploitatiesubsidies, omdat die laatste onvoldoende garantie op continuïteit bieden.

Voor en door elkaar

Het dorpshuis wordt hier niet gezien als een multifunctioneel centrum voor allerlei bestaande organisaties en verenigingen maar als een plek van waaruit Gendringenaars activiteiten kunnen ontplooiën en elkaar kunnen helpen. Het mes snijdt aan twee kanten, want enerzijds kunnen daarmee ouderen bereikt worden die zelfstandig willen blijven wonen maar daar wel ondersteuning bij willen hebben, door haaldiensten en door brengdiensten. En anderzijds biedt het mensen uit de gemeenschap, jong en oud, een kans om iets te doen voor elkaar.

Extra menskracht

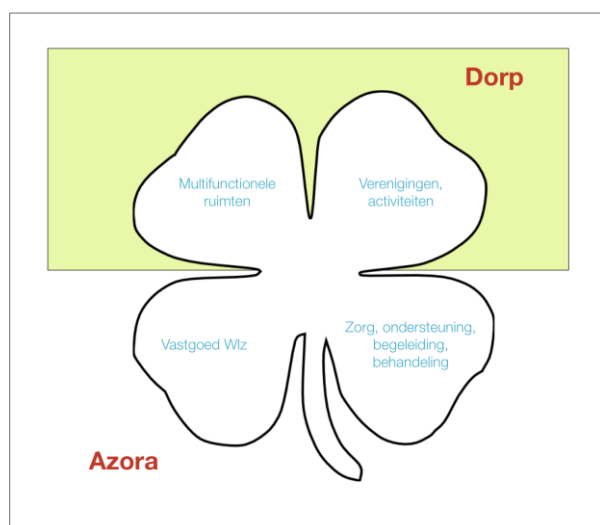
Zo'n ideaal komt niet vanzelf tot leven. Nodig is een groep trekkers uit de Gendringse dorpsgemeenschap. Nodig is ook een vorm van professionele ondersteuning, niet zozeer in de sfeer van leidinggeven, maar meer een facilitator. Gedacht kan worden aan een persoon die het in zich heeft om mensen te motiveren, er bij te halen, aan te voelen wat mensen graag voor elkaar willen betekenen, deze mensen op weg helpen, en op de cru-

ciale momenten een extra steuntje in de rug te geven. Deze persoon is ook een netwerker, iemand die de verbinding kan leggen tussen mensen en organisaties in Gendringen.

Eigenaarschap

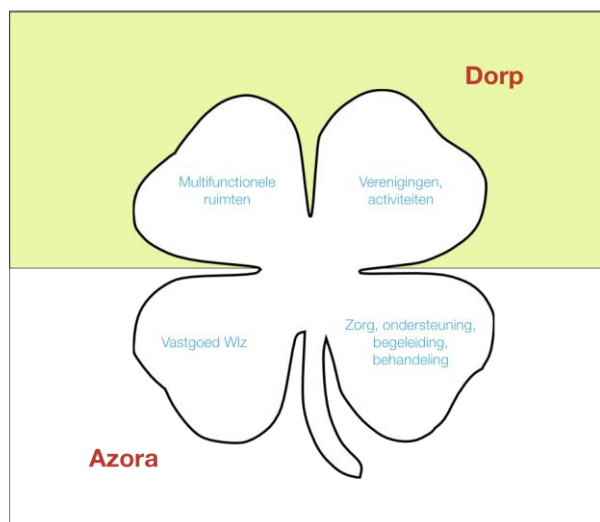
Een actieve dorpsgemeenschap maakt meer kans wanneer het dorp zelf eigenaar is van het initiatief. Op verschillende plaatsen in Nederland en Gelderland zijn dergelijke initiatieven al tot ontwikkeling gekomen. Binnen het nieuwe Maria Magdalena Postel opereert dan een groep mensen op eigen kracht. Hiervoor moet een modus operandi worden gevonden met de eigenaren van het nieuwe centrum.

Hieronder staan drie modellen genoemd die in deze behoefte zouden kunnen voorzien.



**Vrijwilligers
model**

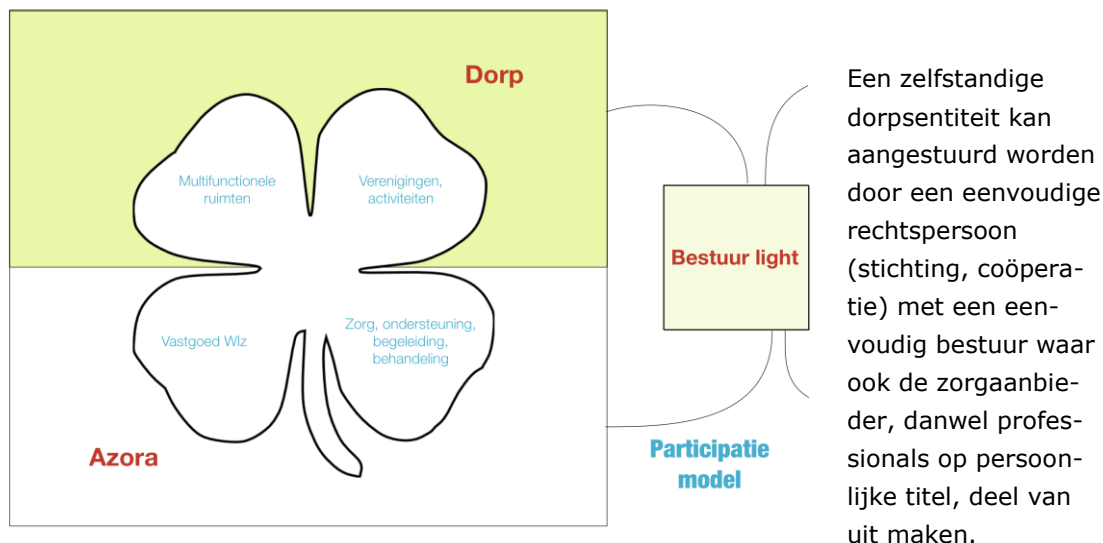
De praktijk van heden ten dage is dat vrijwilligers, onder regie van de aanbieder, veel tijd en energie stoppen in het bieden van de activiteiten. Deze figuur brengt dit als volgt in beeld: het groene blok valt binnen het zwarte kader.



Burgermodel

Een variant daarop is het loslaten van de regie door de zorgaanbieder. Nu staat het dorp op eigen benen.

Het groene blok in de figuur is nu een zelfstandige organisatie-eenheid. Bijvoorbeeld een dorpscoöperatie.



Er zijn meerdere wegen begaanbaar. Het participatiemodel is een manier om synergie te vinden tussen de professionele aanbieders enerzijds en de autonomie van de dorpsgemeenschap anderzijds. Gemeente Oude IJsselstreek ontwikkelt wijknetwerken die heel goed een structuur kunnen zijn voor een actieve dorpsgemeenschap. Wijknetwerk Silvolde is momenteel het verst gevorderd.

De Gent

Met multifunctioneel centrum De Gent aan de overzijde van het Kerkplein, tegenover Maria Magdalena Postel, kan men bezwaar maken tegen het idee van een dorpshuis. Als het dorpshuis zo'n goed idee is, waarom functioneert De Gent dan niet? En is het investeren in extra vierkante meters voor het dorp in het nieuwe Maria Magdalena Postel wel verstandig als op steenworp afstand ruimten leeg staan? Beide argumenten zijn sterk.

Het ene argument – bouwen naast leegstand – kan alleen maar worden ontkracht door De Gent op de een of andere manier te integreren in de planvorming.

Het andere argument – waarom is Gendringen al niet begonnen met zichzelf organiseren? – kan worden ontkracht als een initiatief vanuit de Gendringse gemeenschap het tegendeel bewijst. De vraag is echter of het aan Azora, Estinea, Wonion en de gemeente is om dit te bewijzen. Misschien moet hier het initiatief van de dorpsgemeenschap zelf komen.

Niet concurreren met bestaande commerciële voorzieningen

De winkels hebben het zwaar in Gendringen. De een na de andere winkel sluit zijn deuren. Het helpt niet om hen te gaan beconcurreren met een winkeltje in huis. Azora geeft de winkelfunctie vaak in handen van een lokale winkelier, en dat zou in Gendringen ook een mogelijke oplossing kunnen zijn. Een ontmoetingsfunctie in het nieuwe Maria Magdalena Postel zou kunnen concurreren met commerciële ruimten. Ook dit kan in onderling overleg worden geregeld.

4 CONCLUSIES

Woonzorgcentrum Maria Magdalena Postel in Gendringen is toe aan vervanging. Azora, Wonion, Gemeente Oude IJsselstreek en Estinea hebben het initiatief genomen de vernieuwing van het woonzorgcentrum op te starten. Begonnen is met een behoeftenonderzoek en deze rapportage is daarvan het resultaat. Onderzocht is wat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan een nieuw woonzorgcentrum.

Behoefte

De kwantitatieve behoefte aan plaatsen voor mensen met dementie is in 2015 22 plaatsen en zal de komende twintig jaar toenemen tot 42 plaatsen.

De kwantitatieve behoefte voor mensen met een somatisch probleem en voor mensen met een behoefte aan verzorgd wonen is in 2015 28 plaatsen en zal toenemen tot 58 plaatsen in 2035.

Deze cijfers geven slechts een indicatie: de concrete vraag op enig moment kan hoger of lager zijn en is afhankelijk van factoren die niet te voorspellen zijn, zoals wet- en regelgeving en de economische ontwikkeling. Ook de betaalbaarheid en vorm van het nieuwe aanbod zijn hierop van invloed. Er is behoefte aan betaalbare, volwaardige woningen. Wenselijk is dat de gemeenschappelijke voorzieningen goed bereikbaar zijn vanuit alle woningen.

De kwantitatieve behoefte aan wonen met begeleiding voor mensen met een beperking is niet in cijfers uit te drukken. Op de middellange termijn zal de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen teruglopen. Het valt aan te bevelen om uit te gaan van een project met een eindige looptijd van zo'n twee decennia. Inmiddels zal de behoefte aan verzorgd wonen en verblijf voor mensen met een somatische aandoening gestegen zijn, waar de vrijkomende woningen voor kunnen worden ingezet.

Figuur 1 in de rapportage laat zien in hoeverre bovengenoemde behoefte past op een mogelijke omvang van het nieuwe project. De figuur laat zien dat de eerste jaren deze mogelijke omvang ruim zal zijn voor de berekende behoefte. Het "surplus" in het aanbod kan worden benut voor ouderen die geen zorg nodig hebben of zelfs voor jonge starters op de woningmarkt; dit komt de diversiteit van het project ten goede.

Dorpsfunctie

Behalve wonen met zorg en wonen met begeleiding, is er ook behoefte aan een dorpsfunctie. *Het nieuwe centrum is een plek waar (oudere) bewoners uit het dorp gebruik van kunnen maken, én een plek waar zij zelf activiteiten kunnen ontplooien voor hun mededorpsgenoten: voor en door elkaar.*

Overigens is dit niet alleen in het belang van het dorp, maar ook van de bewoners van het woonzorgcentrum. Een actieve dorpsgemeenschap kan het woonzorgcentrum voor hen interessanter maken. Het verlaagt de drempel voor zelfstandig wonende ouderen om te verhuizen. Bewoners van het woonzorgcentrum kunnen ook actief blijven binnen de gemeenschap.

Om deze dorpsfunctie te realiseren zijn twee wegen te bewandelen. De fysieke weg is het uitwerken van de daarvoor benodigde ruimtes en dekking voor de investeringen. De so-

ciale weg is het verzoek aan bewoners van Gendringen om zelf (mede) trekker te zijn, en het vinden van dekking voor de kosten. Het slagen hiervan is niet gegarandeerd. Vorm en resultaat staan niet op voorhand vast. In de rapportage zijn mogelijke vormen beschreven. Het bewandelen van de fysieke en sociale weg is een onderdeel binnen het vervolgproces. De uitkomst daarvan bepaalt of en hoe deze dorpsfunctie een plek krijgt in het nieuwe Maria Magdalena Postel.

Locatie

De precieze locatie van de nieuwbouw staat nog niet vast en is onderwerp voor een vervolgstudie. De locatie kan bestaan uit de locatie van het huidige Maria Magdalena Postel maar kan ook bestaan uit (aanpalende) locaties van de initiatiefnemers. De wens is om ook de ruimtelijke kwaliteit van het Kerkplein te verbeteren. Een locatieonderzoek maakt deel uit van de vervolgstappen.

5 VOORSTEL VOOR VERVOLG

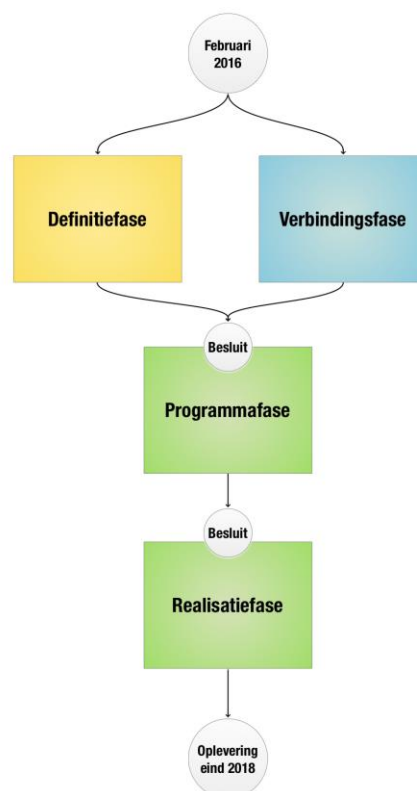
Het voorstel is om door te gaan met de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum in Gendringen inclusief de dorpsfunctie.

Functionies	De functies kunnen samengevat worden in drie clusters: 1. Kleinschalig wonen voor mensen met dementie 2. Wonen, begeleid wonen, verzorgd wonen en verblijf somatiek 3. Gemeenschappelijke voorzieningen en dorpsfunctie
Planning	De ambitie is om het nieuwe centrum eind 2018 in gebruik te kunnen nemen. De agenda voor het vervolgproces moet een tijdsplan hebben dat hier op uitkomt.
Initiatiefnemers	Azora, Wonion, Gemeente Oude IJsselstreek, Estinea, aan te vullen met de dorpsgemeenschap
Communicatie	De initiatiefnemers communiceren onder de gezamenlijke noemer van "Nieuwbouw Maria Magdalena Postel Gendringen"

Fasering

Definitiefase Er wordt een globaal programma opgesteld, een globaal kostenonderzoek uitgevoerd en een verkennend locatieonderzoek. Op basis van de uitkomsten wordt een keuze gemaakt voor een locatie en de functies. Er wordt een besluit genomen over het ingaan van de volgende fase, de programmafase.

Verbindingsfase Parallel aan de definitiefase hierboven wordt met inwoners van Gendringen gekeken welke dorpsfunctie gewenst is. Dit wordt uitgewerkt in een fysiek (functies en ruimten) en een sociaal (uitvoering en uitvoerders) programma. Gezocht wordt naar mensen die het initiatief vanuit het dorp willen dragen. Gezocht wordt ook naar dekking voor investeringen en exploitatiekosten.



Programma-fase	Het globale programma, uitkomst van de definitiefase en verbinding-fase, wordt in meer detail uitgewerkt. Er wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Er vindt een kostenonderzoek plaats. De haalbaarheid van het programma wordt onderzocht door ieder van de initiatiefnemers en door de partijen gezamenlijk. Wordt er een go gegeven voor de realisatie, dan wordt dit vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
Realisatie-fase	Ontwerp, aanbesteding en bouw.
Structuur	
Besluit-vorming	Het project wordt gedragen door vier initiatiefnemers, vijf als de dorpsgemeenschap wordt meegeteld. Niet alle initiatiefnemers zitten er hetzelfde in. De verantwoordelijkheid en risico's voor investeringen liggen bij Azora en Wonion. Samen met Estinea dragen zij een verantwoordelijkheid over de exploitatie. De gemeente draagt een procedurele verantwoordelijkheid en er liggen aanknopingspunten met de WMO. De dorpsgemeenschap draagt de verantwoordelijkheid voor de dorpsfunctie. De besluitvorming in de verschillende fases zal zich aanpassen aan deze verschillende verantwoordelijkheden.
Stuurgroep	De stuurgroep bestaat uit bestuurders van de betrokken organisaties. De stuurgroep neemt de belangrijke beslissingen. Tussendoor worden de bestuurders op de hoogte gehouden door de projectgroepleden die als "linking pin" functioneren binnen hun eigen organisatie. In de verbinding-fase heeft de stuurgroep een actieve rol om met de gemeenschap in gesprek te gaan. Afhankelijk van de uitkomst van de verbinding-fase kan de stuurgroep versterkt worden met een persoon uit de dorpsgemeenschap.
Projectgroep	De projectgroep wordt gevormd uit leden van de betrokken organisaties, indien mogelijk aangevuld door een vertegenwoordiger van de dorpsgemeenschap. De projectgroep begeleidt het project in alle fasen, bewaakt de voortgang, wisselt informatie uit en bereidt beslissingen voor.