

PROJECTBESCHRIJVING DE LOERICKER STEE, HOUTEN

Utrecht, april 2003.

L. Sanders, Sanders Advies en Projecten

In opdracht van Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg

Gesproken met mevrouw A. Bergsma, locatiedirecteur De Loericker Stee, onderdeel van zorgorganisatie ASOZ (Algemene Stichting OuderenZorg) uit Zeist.

En met mevrouw P. Dijkstra, ten tijde van de bouw hoofd verhuurzaken, momenteel beleidsmedewerker van woningstichting Dr. Schaepman.

Kenmerk project:

Het betreft de nieuwbouw van een woonzorgcentrum, gecombineerd met diverse maatschappelijke functies in één gebouw, waardoor het geheel een woonzorg- en gezondheidscentrum vormt.

Bijzonder is onder meer dat het woonzorgcentrum gerealiseerd is door een stichting die van oorsprong niet in Houten gevestigd was, dat de huisvestingsstichting van het woonzorgcentrum de regie heeft behouden tijdens de bouw en bijzonder is dat het gevestigd is in een Vinexwijk met momenteel nog weinig senioren.

Het project bestaat uit twee componenten: het woonzorgcentrum met vele functies en de satellietwoningen in de nabijheid van het woonzorgcentrum. De samenwerking met de lokale woningstichting heeft uitsluitend betrekking op 18 satellietwoningen die met wonen en zorg gescheiden zijn gerealiseerd.

De ASOZ werkt voor dit project samen met:

- De Stichting Welzijn Ouderen Houten
- Woningstichting Dr. Schaepman
- Thuiszorgorganisatie Vitras
- Zorgverzekeraar Agis
- Kinderdagverblijf Mickey's
- Transmuraal centrum Houten van St. Antoniusziekenhuis; hierin werken de huisartsen samen met het ziekenhuis en specialisten en biedt ruimte aan de Verloskundigen Praktijk Houten
- Apotheek Loerik
- Verstandelijk gehandicaptenorganisatie Reinaerde
- Zorgorganisatie Zorgspectrum



Ingang apotheek

Aanvang:

Al voor 1995 vroeg de Algemene Stichting OuderenZorg uit Zeist (ASOZ) aan de provincie of zij iets mochten ontwikkelen op de Vinexlocatie in Houten. In het kader van provinciaal beleid moest de stichting haar intramurale capaciteit afbouwen in Zeist waar zij drie verzorgingshuizen had. Dat zou betekenen dat twee huizen dicht moesten en er 40% van de capaciteit ingeleverd moest worden. Verplaatsing van de capaciteit naar Houten zou de gevolgen voor de organisatie minder ingrijpend maken.

Die brief aan de provincie is geruime tijd blijven liggen. Later in 1995 werd het weer actueel, enerzijds omdat de afbouw van capaciteit in Zeist steeds concreter werd, en anderzijds omdat de stichting in gesprek was met de gemeente Houten over een locatie. Eind 1995 had de ASOZ toestemming van de provincie om 80 woonzorgcentrumplaatsen over te hevelen naar Houten.

De gemeente had in die jaren nog weinig beleid geformuleerd inzake de zorg in Houten. Aanvankelijk wilde de gemeente de zorglocatie ook vestigen aan een rotonde in de rondweg (de toegangsweg tot alle wijken in Houten). De ASOZ had echter voor ogen om een zorgcentrum midden in de wijk te realiseren; dat maakte deze locatie niet acceptabel. Na onderhandeling met de gemeente kwam de huidige locatie in beeld, grenzend aan een beoogd nieuw treinstation en een beoogd winkelcentrum. De grond van deze locatie was op dat moment niet (meer) in handen van de gemeente maar door grondtransacties heeft de stichting ouderenzorg uiteindelijk de grond kunnen kopen.

Vanaf het allereerste moment haalt de ASOZ contacten aan met de overige zorgaanbieders in Houten. Met als doel in samenwerking met hen ideeën te ontwikkelen voor een integraal woonzorgcentrum. Een centrum, waarin ouderen niet alleen de laatste jaren van hun leven doorbrengen, maar ook een centrum waar wonen, welzijn en zorg worden ingevuld onder één dak, door verschillende aanbieders. Daarbij is ook gebruik gemaakt van de expertise van het NZI. Samen werd inhoud gegeven aan het beeld van 'de samenleving teruggebracht in het woonzorgcentrum'. Zo wilde de ASOZ zelf onder andere kinderopvang in huis halen. Maar er melden zich ook organisaties spontaan aan om mee te participeren. Dat gold ondermeer voor de Stichting Welzijn Ouderen Houten (SWOH). Het Nieuwegeinse Antoniusziekenhuis had omstreeks dezelfde tijd beleid geformuleerd dat ze de ziekenhuiszorg dichterbij de mensen wilde brengen via transmuraal zorg. Dit was een mooie locatie om in Houten vormen van verplaatste ziekenhuiszorg op te zetten. De betrokkenheid van het Antoniusziekenhuis was voor het plan een erg gunstige samenloop. Met dit transmuraal centrum konden in een keer een flink deel van de maatschappelijke functies worden ingevuld. Het Antoniusziekenhuis nam het risico voor de afname van 600 m² vloeroppervlak, nog zonder dat zij al met andere partijen overeenstemming hadden bereikt over de definitieve invulling van het transmuraal centrum. Het ziekenhuis heeft dan ook het leeuwendeel van de onderhandelingen gedaan met de huisartsen en de verloskundigen. Een zelfstandige verloskundigenpraktijk is onderhuurd geworden evenals een aantal huisartsen die in het transmuraal centrum praktijkruimte huren.

Betrokkenheid van de woningstichting Dr. Schaepman kwam pas in beeld met de bouw van nabijgelegen seniorenwoningen. De woningstichting had een locatie verkregen waarop 44 woningen gerealiseerd konden worden. Gezien de locatie werd besloten tot woningen met slaapkamer en badkamer gelijkvloers. Pas in een laat stadium werd bekend dat er in de nabijheid een woonzorgcentrum gerealiseerd werd. Vanaf dat moment zijn de contacten gelegd. De ASOZ kreeg nog de kans om de plattegronden te beoordelen op zorggebruik. Er zijn enkele kleine wijzigingen aangebracht in de woningen die het dichtst bij het huis liggen. Deze 18 zijn benoemd tot satellietwoningen, de overige woningen zijn gewoon woningen geschikt voor ouderen waarvan 12 zijn bestemd voor kleine huishoudens (niet speciaal ouderen). Beide organisaties hadden er nog geen belang bij om alle woningen tot satellietwoningen om te vormen. In deze woningen is sprake van scheiden van wonen en zorg; de bewoners betalen huur aan de woningstichting en sluiten een zorgovereenkomst af met ASOZ.



Sattelietwoningen

Vastleggen en communicatie:

De stichting heeft er vanaf het begin geen onduidelijkheid over laten bestaan dat zij de eigenaar van het pand zou worden en zij de regie voerden. Dat schiep duidelijkheid die ook de voortgang ten goede kwam. In verband met de capaciteitsreductie in Zeist, had de ASOZ haast. Zij hebben dan ook veel tijdsdruk gecreëerd, daarbij ook geholpen door de ingeschakelde projectontwikkelaar Altus.

In verband met de sluiting van twee locaties in Zeist is er een projectgroep reorganisatie (ASOZ) ingesteld. Onder de verantwoordelijkheid van deze groep viel het regelen van het herplaatsen van personeel en het opstellen van een sociaal plan voor de bewoners. Voor het transmuraal centrum is een stuurgroep ingesteld met de betrokken partijen met daaronder een projectgroep en diverse werkgroepen. Voor de bouw zijn twee projectteams geformeerd: een projectteam bouw voor het ontwikkelen van de visie en de inhoud van het gebouw, en een projectteam techniek die zich vooral met technische zaken van de bouw bezig hield. In geen van deze werk- of projectgroepen heeft de woningstichting geparticipeerd omdat zij geen betrokkenheid had bij de bouw van De Loericker Stee .

Ten aanzien van de satellietwoningen heeft de ASOZ een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woningstichting. In deze overeenkomst is ook geregeld dat de zorgstichting één woning tijdelijk huurde als kantoor in de periode dat de satellietwoningen al wel opgeleverd zijn en het woonzorgcentrum nog niet. Verder hebben de twee organisaties overleg gevoerd over de toewijzing van de woningen en de verdeling van verantwoordelijkheden. Alle zaken zijn geregeld in een korte periode tussen december 1999 en mei 2000 (net voor de oplevering van de satellietwoningen). In de huurovereenkomst wordt verwezen naar de zorgovereenkomst. Deze worden gelijktijdig afgesloten. Het staat de bewoner overigens vrij om de zorgovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van twee weken. De zorg aanbieder kan alleen opzeggen als 'zich zodanig bijzondere omstandigheden voordoen, dat van de zorgaanbieder redelijkerwijs niet kan worden gevergd de overeenkomst voort te zetten'.

Voor de toewijzing van de woningen is een protocol opgesteld. De satellietwoningen worden toegewezen aan mensen met een indicatie verzorgingshuiszorg (toen genoemd reikwijdtezorg) of, zoals het tegenwoordig heet, extramurale verzorgingshuiszorg. Uitsluitingscriteria zijn pg-problematiek, ernstige gedragsstoornissen, psychiatrische problematiek of langdurige complexe zorg die structureel twee medewerkers vraagt voor de zorgverlening. De woningen worden door de woningstichting gemeld bij het centraal wachtlijstbeheer die binnen een week een nieuwe bewoner voordraagt aan de corporatie. Deze checkt of voldaan is aan de inkomenscriteria voor een sociale huurwoning. Er zijn geen afspraken gemaakt over een eventueel leegstandsrisico.

Goedkeuringen:

Voor de bouw van het woonzorgcentrum met alle toebehoren heeft de zorgstichting projectontwikkelaar Altus ingeschakeld. Deze heeft het gebouw op turnkeybasis ontwikkeld. Alle vergunningen die te maken hadden met de bouw heeft deze organisatie geregeld. De afspraken met provincie c.q. zorgkantoor heeft ASOZ zelf gedaan. Ten aanzien van de satellietwoningen gold eveneens dat de ASOZ alles geregeld heeft rond goedkeuring voor de zorg en de woningstichting zich richtte op alle vergunningen voor de bouw.

Afstemming met andere partijen:

De gemeente is vanaf het begin betrokken geraakt via de discussie over de locatie. De gemeente heeft positief meegedacht maar is geen trekker geweest in het proces. Het hielp dat de gemeente een projectmanager leverde voor het aandeel dat de SWOH in het nieuwe gebouw verkreeg. Op deze manier had de SWOH meer deskundigheid om hun eigen onderdeel uit te werken. De SWOH is gevestigd in het pand met een eigen dienstencentrum van waaruit diensten geleverd worden aan alle ouderen in Houten.

Alle deelnemende organisaties (participanten) zijn vanaf het begin betrokken geweest. Aanvankelijk aarzelend maar nadat de verhoudingen gevestigd waren, in volle samenwerking. Vitras moest verhuizen van haar bestaande locatie en heeft zich in de Loericker Stee gevestigd met thuiszorg, uitleen van hulpmiddelen, consultatiebureau en maatschappelijk werk. De receptie wordt bemenst door mensen van ASOZ en Vitras samen. De basis voor een gezamenlijke receptie is daarmee gelegd. Zo zijn er afspraken gemaakt over vervanging bij ziekte, waarneming tijdens pauzes e.d.



Met Zorgspectrum (andere intramurale organisatie) wordt in 12 zorgappartementen aanvullende pg-verpleeghuiszorg geboden. Inmiddels is hiervoor uitbreiding gevraagd met nog eens 12 eenheden. In de huisartsenkliniek (onderdeel van het transmuraal centrum) zijn 10 bedden voor observatie en herstel. Van de 10 bedden zijn er, na een jaar, 5 omgezet in een verpleegunit somatiek, die in samenwerking met zorgspectrum wordt gedraaid.

Op de derde etage van De Loericker Stee beheert de verstandelijk gehandicaptenorganisatie Reinaerde 13 wooneenheden voor haar doelgroep. Eventuele zorg- en alarmeringsvragen worden opgevangen door de zorgorganisatie van de ASOZ.

Het transmuraal centrum dat gevestigd is in De Loericker Stee, is opgezet door het Antoniusziekenhuis in Nieuwegein. Hierin wordt samengewerkt met de ASOZ, de Houtense huisartsen en Vitras. In dit centrum is een huisartsenpost gevestigd voor de hele gemeente. Er worden specialistische spreekuren georganiseerd in de samenwerking tussen de huisartsen en de specialisten. En er is de huisartsenkliniek waar al eerder over gesproken is. De patiënten in de huisartsenkliniek blijven onder behandeling van hun huisarts en worden verpleegd en verzorgd door het zorgteam van de ASOZ. Binnen het transmuraal centrum heeft ook de Verloskundigen Praktijk Houten zich gevestigd. Zij maken gebruik van de voorzieningen van het transmuraal centrum.

Verder bevinden zich in het pand nog een apotheek die ook alle medicijnen verzorgt en beheert voor de bewoners. Een kinderdagverblijf met plaats voor 27 kinderen. Zorgverzekeraar Agis heeft zich in De Loericker Stee gevestigd met een servicepunt voor haar verzekerden.

Met alle partijen binnen de muren is een huurovereenkomst afgesloten. Het Antoniusziekenhuis heeft daarbij een huurovereenkomst met de ASOZ maar zij verhuurt onder aan de huisartsen en de verloskundigenpraktijk. Alle huurovereenkomsten zijn voor 10 jaar of langer opgesteld. Per participant zijn verschillende afspraken gemaakt inzake onderhoud. De ASOZ heeft een eigen technische dienst die het reguliere onderhoud doet, alsmede de noodzakelijke klusjes voor bewoners, in beperkte mate ook voor de bewoners van de satellietwoningen.

De ASOZ levert de receptie, de huiswinkel en het Grand Café.

Met alle participanten is een vierwekelijks participantenoverleg ingesteld om de gezamenlijkheid verder te ontwikkelen en eventuele knelpunten te bespreken.

Het zorgkantoor heeft zich coöperatief opgesteld. Bij alle plannen van de ASOZ hebben zij tot dusver een positief advies gekregen vanuit het zorgkantoor.

In overleg met het RIO is vastgesteld welke indicatie nodig was voor de satellietwoningen. Dat werd een verzorgingshuisindicatie in het kader van de reikwijdteregeling, inmiddels bekend onder de indicatiestelling extramurale verzorgingshuiszorg. Bij de oplevering van de satellietwoningen is vastgehouden aan deze indicatie. Het bleek een hele klus om 18 woningen in één keer aan deze doelgroep toe te wijzen. Het heeft dan ook enkele maanden geduurd voordat alle woningen bezet waren.



Binnentuin

Randvoorwaarden

Voor de ASOZ stond vast dat zij de eigenaar wilden zijn en blijven van De Loericker Stee. De zorgstichting had al van oudsher een eigen beheerstichting voor de huisvesting, de SHO. Deze heeft het gebouw ontwikkeld. Al vroeg (in 1997) heeft men voor de daadwerkelijke projectleiding Altus ingeschakeld. Daarmee waren veel risico's opgevangen, omdat zij het gebouw als turnkeyproject aannamen. Dat betekent dat een uitloop van de bouwkosten niet meer voor rekening van de zorgstichting kwam. Verder werd het risico beperkt doordat het Antoniusziekenhuis een garantie afgaf voor afname van 600 m² en zelf de afspraken regelde met de huisartsen en de verloskundigenpraktijk. Zodoende liep de zorgstichting alleen nog risico dat een van de andere partijen af zou haken.

In april 1997 is een belangrijke bijeenkomst geweest over de programma's van eisen. Elke organisatie had zelf een programma van eisen opgesteld met de wensen inzake vierkante meters, voorzieningen en functies. In die bepalende vergadering zijn die programma's op elkaar gelegd en zijn er afspraken gemaakt over gezamenlijk gebruik. Daarmee was al veel commitment bereikt. In de maanden daarna zijn met elk van de partijen contracten gesloten voor de participatie in het project en de afname van vierkante meters.

Exploitatie:

Het gebouw is inmiddels ruim twee jaar in gebruik. In het begin zijn er nog perikelen geweest rond storingen in de apparatuur. Het was te merken dat het gebouw snel is gebouwd vanwege de tijdsdruk. Dat is soms ten koste gegaan van de kwaliteit.

De officiële opening van het gebouw is gezamenlijk georganiseerd door en gevierd met alle participanten. Dat is aantoonbaar goed voor de onderlinge verhoudingen. Want hoewel de afspraken rondom huur en exploitatie in beginsel goed zijn vastgelegd, na oplevering gaat ieder toch zijn eigen weg. De verschillende organisaties moesten zich bezig gaan houden met perikelen in de eigen organisatie. Zo bleek dat de huisartsenkliniek niet de productie kon halen om 10 bedden bezet te houden. Inmiddels zijn er vijf omgezet in een verpleegunit somatiek. Gezien de uitrusting zijn deze bedden niet geschikt voor langdurige opnamen en is een maximum van 3 maanden verblijf afgesproken.

Via het participantenoverleg wordt nu de gezamenlijkheid weer meer opgepakt. Alle partijen zijn ook verenigd in de werkgroep wonen, zorg en welzijn van de gemeente Houten. Momenteel wordt er gewerkt aan het afsluiten van een convenant waarin onder andere ook de ontwikkeling van een woonzorg- en welzijnsloket in De Loericker Stee opgenomen is.

Rond de satellietwoningen zijn de afspraken ook duidelijk en vindt er weinig tussentijds overleg plaats. Binnenkort zullen de bewoners van deze woningen in een informatiebijeenkomst weer bijgepraat worden. Dit is een gezamenlijke actie van de woningstichting en de zorgorganisatie.

Vanuit de eigen expertise omtrent gebouwen via de eigen huisvestingsstichting is destijds besloten om een projectontwikkelaar in te schakelen voor de nieuwbouw. Ten tijde dat de ASOZ zich voor het eerst begaf in Houten, hadden zij nog geen netwerk ter plaatse. Daardoor was het niet vreemd dat de woningstichting niet in beeld kwam voor de bouw van het complex. Inmiddels is de relatie er wel en is de verstandhouding goed. Partijen werken samen ten behoeve van de aanleunwoningen en zijn gezamenlijk met anderen bezig om de eenloketfunctie te realiseren.

De reeds bestaande samenwerking tussen ASOZ en dr. Schaepman wil overigens niet zeggen dat men vanzelfsprekend in elk volgend project weer partners wordt. De goede verstandhouding wordt afgewogen met de gewenste expertise. Zo heeft de woningstichting toen zij een nieuw plan voor seniorenwoningen ontwikkelde, gesprekken gevoerd met alle zorgorganisaties in Houten. Voor de zorgverlening hebben zij uiteindelijk toch gekozen voor een andere zorgorganisatie omdat de ASOZ nog niet veel ervaring had met het verlenen van zorg in zelfstandige woningen. En omgekeerd heeft de zorgstichting plannen voor een volgend zorgcomplex, waarbij de woningstichting (nog) niet is betrokken.

Partijen zijn nog in gesprek over een verdere invulling van de overige woningen van dr. Schaepman in de wijk en over bijvoorbeeld het onderhoud aan De Loericker Stee.

Conclusie:

De Loericker Stee is een vernieuwend project, vooral vanwege de samenwerking met en participatie van vele zorg- en welzijnspartijen in het gebouw. De samenwerking met de woningstichting is goed maar nog niet veelomvattend.

Het succes van het project is mede te danken aan een heldere opstelling van de ASOZ, het uitoefenen van tijdsdruk, een goede locatie en een (toevallige) congruentie in beleidsdoelen van diverse organisaties.