

PROJECTBESCHRIJVING Oud Burgeren Gasthuis, Nijmegen

Utrecht, mei 2003.

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
L. Sanders, Sanders Advies en Projecten

Gesproken met Koen Berfelo, directie-assistent Oud Burgeren Gasthuis (OBG) en met Willem Berkhout, directeur Woningbouwstichting De Gemeenschap.

Kenmerk van het project

Een bestaand verzorgingshuis (OBG) gaat volledig extramuraliseren in drie, bij elkaar gelegen, woongebouwen (De Winseling, De Provenier en De Weijer, totaal 174 woningen) met behoud van bestaande capaciteit (75 plaatsen).

Bijzonderheid is dat een deel van het bestaande huis, namelijk het dienstencentrum, behouden blijft en er in de exploitatie van dat deel niets verandert. Dat maakte een strikte scheiding tussen wonen en zorg mogelijk en snelheid van opereren. Bovendien is bijzonder dat de zorg gebracht wordt naar drie wooncomplexen, van twee verschillende eigenaren, waarvan er twee al bestonden. De zorg-op-maat-gedachte kon volledig uitgevoerd worden met het realiseren van de nieuwbouw van De Weijer, ter vervanging van het bestaande pand van het OBG.

Aanvang van het project

Sinds 1967 is het OBG gevestigd op de huidige locatie, met 75 verzorgingshuiseenheden en een dienstencentrum. Medio jaren 80 is in de nabijheid een woongebouw voor senioren gebouwd. De benaming van dit complex was aanvankelijk Nazomer, later De Winseling geheten. Voor zover bekend is het initiatief voor dit gebouw genomen door de corporatie en eigenaar Standvast wonen. In de beginjaren was er hoegenaamd geen contact tussen OBG en dit wooncomplex.

Dezelfde woningcorporatie bouwde in 1997/98 het wooncomplex De Provenier. Dit gebeurde op de locatie van 10 aanleunwoningen die daarvoor gesloopt werden. Dit betreft een wat luxer complex met 20 koopappartementen en 30 huur in de duurdere sector.

Inmiddels was het verzorgingshuis al doordrongen van de zorg-op-maat gedachte. Met de oplevering van De Provenier is men zorg op maat gaan toepassen in dit nieuwe wooncomplex en in het verzorgingshuis.

Het woongebouw van het verzorgingshuis zelf was ondertussen sterk verouderd en men stond voor de keuze: nieuwbouw of renovatie? Het werd nieuwbouw, vanwege de functionaliteit.

Contacten bestonden er al met de corporatie De Gemeenschap. Die dateren al uit het begin van de jaren negentig toen de corporatie in de nabijheid van het OBG een complex van 51 seniorenwoningen ging bouwen, De Archipel. Daar wilde de corporatie met het OBG afspraken maken over alarmering en het gebruik van het dienstencentrum. Het OBG was in die periode net bezig om het project ATB (de aanleunwoning thuisbezorgd) op te zetten. Dat sloot goed aan en dus werd dit pakket aan de bewoners van de Archipel aangeboden. In latere jaren is het ATB-project omgevormd tot Gerust Thuis, waarvoor De Gemeenschap een collectief abonnement heeft afgesloten, dat sinds 2001 door de corporatie gratis wordt aangeboden aan al haar huurders. (N.B. Gerust Thuis bemiddelt tussen vraag en aanbod op het gebied van huishoudelijke hulp, zorgvragen, PGB-ondersteuning etc.) Toen renovatie of nieuwbouw van het bestaande pand aan de orde kwam, nam de directeur van het OBG contact op met De gemeenschap. Men kon het snel eens worden over de plannen. Uitgangspunt voor beiden was: nieuwbouw van zelfstandige woningen en overdracht van het pand inclusief de grond.

Dit speelde in 1997/1998. Dat had als voordeel dat er een overgangssituatie was van regelgeving. Zo hoefde in die jaren nog niet de verkoop van pand en grond besproken te worden met het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen. Met de provincie kon overeenstemming bereikt worden over extramurale zorg dat tegen hetzelfde budget verleend werd als intramurale zorg. Zo kon de Gemeenschap het complex De Weijer bouwen op het terrein van het voormalige verzorgingshuis.

Vastleggen en communicatie

Van meet af aan is er een strikte scheiding toegepast tussen de huisvesting en de zorgverlening. De afspraken zijn in tripartiete overleg (Standvast Wonen, De Gemeenschap en OBG) gemaakt en vastgelegd in de extramuraliseringsovereenkomst. Door wonen en zorg strikt te scheiden, hoefde er niet zo heel veel geregeld en vastgelegd te worden. En aangezien het dienstencentrum reeds bestond als onderdeel van het verzorgingshuis en er vooralsnog geen renovatie voor dit deel plaatsvindt, loopt de exploitatie op de gebruikelijke manier (in casu in het tarief van het verzorgingshuis) door. Er is ook nooit sprake van geweest dat het dienstencentrum mee verkocht zou worden met het oude pand van het Oud Burgeren Gasthuis.

Er is één uitzondering min of meer op die strikte scheiding van eigendom en tussen wonen en zorg. In het wooncomplex De Provenier van corporatie Standvast Wonen zijn op de begane grond diverse collectieve voorzieningen gerealiseerd. Deze zijn eigendom van het OBG, terwijl de woningen daarboven van Standvast zijn of van particuliere eigenaren. Voor dit complex is dan ook een vereniging van eigenaren opgericht. Voor het overige functioneert ook in dit complex de scheiding van wonen en zorg zoals dat ook in de overige complexen is gerealiseerd.

Vóórdat de nieuwbouw van De Weijer van start ging, zijn diverse afspraken op papier gezet en besproken. Een aantal van deze afspraken is opgenomen in de extramuraliteitsovereenkomst die in juli 1999 is ondertekend door de twee woningcorporaties en het OBG. In deze fase zijn tussen de Gemeenschap en het OBG ook afspraken gemaakt over onder meer:

- verkoop grond, prijs en bodemonderzoek
- gemiddeld huurniveau nieuwbouw, compensatie voor bewoners en globaal uitrustingsniveau
- terugkeergarantie intramurale bewoners inclusief herinrichtingsvergoeding
- levering van extramurale zorg door het OBG en dienstverleningspakket
- woningtoewijzing en herhuisvesting (in relatie tot zorgvragen)
- gedeeltelijke kostentoedeling

Aanvankelijk was er sprake van 75 woningen waarvan circa de helft betaalbaar en bereikbaar moest zijn voor mensen met lagere inkomens. Later is het aantal te bouwen woningen in het complex De Weijer verhoogd naar 80; daarvan zouden 37 bereikbaar moeten zijn voor bedoelde inkomensgroep. Daarnaast was de afspraak gemaakt dat alle bewoners van het oude OBG die dat wensten, terug mochten keren. Aangezien ten tijde van het maken van deze afspraak geen zicht was op de inkomens- en vermogenssituatie van de bewoners, liep de corporatie hiermee een risico. De duurdere huurwoningen waren immers nodig om de goedkopere woningen te kunnen realiseren. Als mensen met een terugkeergarantie de duurdere prijs niet hadden kunnen betalen, moest de huurprijs voor deze mensen verlaagd worden om de terugkeergarantie gestand te kunnen doen. Uiteindelijk heeft de corporatie voor 5 woningen de huurprijs aanzienlijk moeten verlagen.

Op termijn is het de bedoeling dat de mensen met een intramurale indicatie (verzorging met verblijf in de nieuwe termen) gespreid wonen over de drie wooncomplexen. Nu is er nog een concentratie van geïndiceerden in complex De Weijer. Dat heeft ook te maken met de terugkeergarantie; er zijn 40 bewoners teruggekomen vanuit verzorgingshuis Nijevelt waar zij tijdelijk woonden en 5 vanuit het woongebouw De Provenier. Daarnaast zijn nog 15 mensen vanuit de wachtlijst ingestroomd. De overigen cliënten van het OBG wonen in Winseling en De Provenier.

Afspraken inzake de woningen

Over de toewijzing van de woningen is het volgende afgesproken: zodra een woning vrijkomt, meldt de corporatie dat aan het OBG met de vraag of zij nog zorgcapaciteit beschikbaar hebben (nog niet alle 75 zorgplaatsen bezet hebben). Heeft het OBG geen ruimte dan komt de woning gewoon in de krant (voor 55plussers). Heeft het OBG wel ruimte, dan komt de woning niet in de krant, maar dan wijst het OBG toe vanuit de wachtlijst. Daar bemoeit de corporatie zich niet mee. Het OBG hanteert daarbij wel de reguliere inkomensstoets. De duurdere woningen van De Weijer hoeven overigens formeel niet in de aanbiedingskrant, maar dat wordt uit oogpunt van openheid wel gedaan. Bij voorkeur heeft het complex een gemengde populatie van jongere en oudere ouderen en gezonde en minder gezonde mensen. Het blijkt echter niet eenvoudig om te sturen in de gewenste bevolkingssamenstelling (met name het aantrekken van jongere ouderen). Omdat in het woonruimteverdelingsstelsel in Nijmegen bewoningsduur bepalend is voor de slaagkans, komen ook in de gewone woningen vooral hoogbejaarden te wonen.

Er zijn geen afspraken gemaakt over onderhoud. De verschillende complexen alsmede het dienstencentrum worden onderhouden door de respectievelijke eigenaren te weten De Gemeenschap, Standvast Wonen en het OBG. Wel is afgesproken dat met het afsluiten van elke huur- of koopovereenkomst, de bewoners verplicht een ADO (alg. dienstverleningsovereenkomst) afsluiten. In deze overeenkomst zit een vergoeding voor het gebruik van het dienstencentrum, staan afspraken over alarmering, over gasthuismeesterservice (vuil ophalen, klusjes e.d.) en bemiddeling en advies. De tarieven zijn sterk gereduceerd voor de woningen waarvoor huursubsidie mogelijk is. Een deel van deze kosten is ook subsidiabel. Voor de koop- en duurdere huurwoningen zijn de tarieven kostendekkend, tenzij er sprake is van een verzorgingshuisindicatie, dan wordt een verlaging toegepast. De kosten worden maandelijks geïnd door de corporatie, samen met de servicekosten en de eventuele huur, en vervolgens doorgesluisd naar het OBG.

Goedkeuringen

Aangezien er een scherpe splitsing mogelijk was tussen de nieuwbouw van woningen en het dienstencentrum, hoefde er weinig geregeld te worden. Alle bouwvergunningen heeft de woningcorporatie aangevraagd en geregeld. Er moest nog wel een nieuwe aansluiting gemaakt worden tussen het dienstencentrum en het wooncomplex De Weijer. De corporatie heeft deze kosten gedragen. De splitsing tussen zorg en wonen gaat zelfs zo ver dat er in die aansluiting een nieuwe lift en trappenhuis is gemaakt, zodat de bewoners van De Weijer hun eigen lift en trappenhuis hebben. Het OBG heeft vooral de besprekingen met eerst de provincie en later het zorgkantoor gedaan over extramurale zorg.

Afspraken inzake de zorg met het zorgkantoor

Bij de start van het project is afgesproken dat 75 zorgplaatsen door het OBG verzorgd worden. Overigens biedt het OBG haar bewoners daarbij absolute keuzevrijheid. Diegenen die dat wensen, kunnen de zorg van een andere leverancier betrekken. Alleen de algemene dienstverleningsovereenkomst is verplicht, omdat anders bepaalde diensten niet geleverd zouden kunnen worden.

De bekostiging van de zorg geschiedde tot 1 januari 2003 op basis van de intramurale zorg. Vanaf die datum is een probleem ontstaan in de bekostiging, waarover nog gesproken wordt met het zorgkantoor.

Toen deze afspraken gemaakt werden, was de bekostiging van zorg nog geen open einderegeling. Inmiddels zijn er meer mogelijkheden voor het OBG om AWBZ-gefinancierde zorg te gaan leveren, maar er blijft altijd een spanningsveld tussen de continuïteit en de mate waarin de organisatie kan groeien. Werkende weg worden daar nu afspraken gemaakt met het zorgkantoor en met andere zorgleveranciers. Op dit moment werkt het zo dat als het OBG het aankan, zij de zorg levert, dus ook thuiszorgvragen. Eventueel wordt hiervoor een andere zorgorganisatie ingeschakeld.

Op de locatie OBG is geen volwaardige verpleeghuiszorg mogelijk. Wel is er wijkgericht dagopvangproject in samenwerking met een verpleeghuis.

Afstemming met andere partijen

De gemeente was nog hoegenaamd niet in beeld bij de totstandkoming van dit concept. Het extramuraal werken heeft het OBG zelf op zich genomen. De gemeente heeft alleen de beperkte maar desalniettemin noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan voor haar rekening genomen. Afstemming tussen gemeentelijk beleid voor dienstencentra en deze extramuralisering heeft niet plaatsgevonden. Momenteel heeft de gemeente wel meer interesse voor dergelijke projecten in het kader van de woonzorgzones.

Aangezien het hier om een project gaat waarbij zittende bewoners vanuit het oude verzorgingshuis, terug konden keren in de nieuwe situatie, zijn er ook hierover afspraken gemaakt. Om te beginnen is bij de sloop van het oude huis al gekeken welke mensen eventueel naar een van de twee bestaande wooncomplexen zouden kunnen verhuizen. Deze mensen hoefden dan slechts één keer te verhuizen want ze konden in die nieuwe woonsituatie gelijke zorg ontvangen. Een deel is tijdelijk opgevangen in een andere verzorgingshuis. Deze mensen zijn bij terugkeer opnieuw door het RIO geïndiceerd om het niveau van zorg vast te kunnen stellen.

Exploitatie

Voor de exploitatieperiode zijn betrekkelijk weinig afspraken gemaakt. Juist door de gescheiden aanpak hoeft men weinig met elkaar te regelen. Wel is er bijvoorbeeld gekozen voor één deuropeningsstelsel in de drie complexen dat door de technische dienst van het OBG wordt geregeld. Er zou enige overlap kunnen bestaan tussen de huismeesterfunctie van het OBG en het servicefonds van De Gemeenschap, waarop alle huurders zijn aangesloten. In de praktijk regelt zich dat; mensen benaderen de een of de ander.

Over een eventueel leegstandsrisico zijn geen afspraken gemaakt. De corporatie rekent dat tot haar reguliere risico. Een risico dat naar verwachting in een dergelijk complex zeer gering is.

Conclusie

Het concept is grotendeels ontwikkeld door de directeur van het Oud Burgeren Gasthuis. Hij is de trekker geweest van dit project en van extramuraal zorgverlening met keuzevrijheid voor cliënten. Door de strikte scheiding van eigendommen en het handhaven van het dienstencentrum (in casu de collectieve ruimten van het verzorgingshuis) kon ook een strikte scheiding gehandhaafd worden tussen de huisvestingssector en de zorgsector. Dat kwam de snelheid van realisatie zeer ten goede.

Hoewel het concept wordt omarmd door de zorgorganisatie, de corporaties en de bewoners, plaatst de directeur van De Gemeenschap wel een kanttekening. Een dergelijke vorm van woonzorg is uitermate plezierig voor mensen die al wonen in het complex en daar allengs verslechteren in gezondheid. Hij stelt de vraag of een dergelijke vorm van wonen ook gewenst is voor mensen met een pg-problematiek die elders gewoond hebben totdat dat niet meer ging. Wellicht is voor deze groep die dan toch moet verhuizen een meer groepsachtige opvang met kleinere individuele appartementen eerder aan te raden.