

Zorglandschap Ternaard

Eindverslag 'Verkenner Zorglandschap ouderen Ternaard e.o.'



Februari 2018

datum

8 februari 2018

werk

170138

onderwerp

Zorglandschap

Ternaard

behandeld door

Emme Groot en Diet

Hensums

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Interviews	6
2. Uitkomsten Workshop	10
3. Ternaard in cijfers	11
3.1. Huidig bevolking	11
3.2. Prognoses bevolkingsontwikkeling	11
3.3. Ontwikkeling zorgvraag in Ternaard.	12
3.4. Voorbeelden duurzame zorgconcepten	13
4. Scenario's	14
4.1. Scenario 1: Goed wonen in de bestaande woningvoorraad.	14
4.2. Scenario 2: De nieuwe Staete.	14
4.3. Advies voor vervolgstappen	15
5. Conclusies	16
6. Tenslotte.	18
Bijlage 1: Woningmarkt	19
Bijlage 2: Zorgvraag	21
Bijlage 3: geïnterviewde partijen	22
Bijlage 4: Aanwezigen workshop	23

Inleiding

Dorpsbewoners in Ternaard maken zich grote zorgen over de aanstaande sluiting van het verzorgingshuis Spiker in hun dorp. De KwadrantGroep, de huidige eigenaar van het gebouw, heeft gezegd het gebouw per 1 januari 2019 te sluiten. De bovenverdieping is door problemen met de brandveiligheid al gesloten. De bewoners van de bovenverdieping, met merendeels verpleeghuis indicaties, zijn verhuisd naar ander locaties van de KwadrantGroep.

De dorpsbewoners van Ternaard was door de voorganger van de KwadrantGroep, de Pasanagroep, een nieuw gebouw beloofd. Door de problemen met de Sionsberg is de Pasanagroep failliet gegaan en is er geen geld meer voor nieuwbouw. Daar komt bij dat door de veranderingen in de zorgfinanciering en de vraag van ouderen, verzorgingshuizen geen bestaansrecht meer hebben.

Ternaard is van oudsher een zorgdorp. De bewoners willen dat ook heel graag zo houden. Ze maken zich vooral zorgen over de kwetsbare groep bewoners die (nog) geen verzorgingshuisindicatie meer krijgen maar wel een beschutte woonvorm nodig hebben. Om die reden verzetten ze zich tegen de sluiting van Spiker.

De gemeente Dongeradeel, de zorgverzekeraar De Friesland en De KwadrantGroep hebben samen met Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard (bestaande uit dorpsbewoners), overlegd over een oplossing. De gesprekken hierover hebben ertoe geleid dat de partijen gezamenlijk een verkenner hebben aangesteld. Deze verkenningsopdracht is verstrekt aan de heer Emme Groot van KAW. De verkenningsopdracht was als volgt geformuleerd:

Doel van de verkenning

De gemeente Dongeradeel neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid in de huidige ontwikkelingen rond ouderenzorg in Ternaard en omgeving door in overleg met de betrokken partijen (KwadrantGroep, Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard, Thús Wonen en De Friesland Zorgverzekeraar) een onafhankelijke verkenner te faciliteren. In overleg met de betrokken partijen is de gemeente opdrachtgever voor deze verkenner. De verkenning zal in maximaal 3 maanden uitgevoerd worden.

De onafhankelijke verkenner zal samen met de betrokken partijen en de gemeente (die een faciliterende rol heeft) kijken naar duurzame oplossingsrichtingen, primair voor zorg in combinatie met ruimtelijke ontwikkelingen/volkshuisvesting in het dorp Ternaard en omgeving. Doel is dat ouderen zo lang mogelijk op een goede wijze in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. De verkenner geeft een onafhankelijk advies aan betrokken partijen en de gemeente over deze mogelijke oplossingsrichtingen door het formuleren van een aantal duurzame scenario's. De verkenner is verantwoordelijk voor alle externe communicatie m.b.t. deze gezamenlijke verkenning.

Duurzame scenario's

- De verkenner zal de zorgconcepten van zowel KwadrantGroep als ook de Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard met de betrokken partijen bespreken. Deze zorgconcepten geven input voor de drie scenario's;
- De verkenner zal ook andere voorbeelden van duurzame nieuwe zorgconcepten, als input meenemen in de scenario's;
 - De scenario's zijn uitgewerkte duurzame en haalbare woon -zorg concepten, inclusief advies over de vervolgstappen hierbij. Er is nadrukkelijk ruimte voor het experimenteren met deze concepten;

- De scenario's zijn deugdelijk onderbouwd: hierbij is gekeken naar o.a. de invloeden van bevolkingsdaling (krimp), de leefbaarheid in dorpen, en de gevolgen van langer thuis wonen (extramuralisering) voor de ouderenzorg en in Ternaard specifiek en de gemeente Dongeradeel algemeen;
- Analyses van de prognoses krimp en aanwezige onderzoeken, zoals de ANNO-woningmarktanalyse en de ANNO-atlas zorgvoorzieningen, zullen worden gebruikt voor de onderbouwing van de scenario's.

Onderzoek

De verkenner heeft met alle partijen gesproken. In deze gesprekken is onderzocht voor welke toekomstscenario's draagvlak bestaat bij alle partijen. Daarbij is ervan uitgegaan dat voor een duurzaam scenario er bij meerdere partijen draagvlak moet bestaan. Met sommige partijen is meerdere malen gesproken omdat er met name bij het dorp, door alles wat er is gebeurd, weinig vertrouwen meer is in professionele partijen (instituties).

Daarnaast heeft er een cijfermatige verkenning plaatsgevonden op de ontwikkeling van de vraag naar (zorg) woningen in Ternaard. Ook is gesproken over en gekeken naar de manier waarop elders in het land voor dit vraagstuk duurzame oplossingen zijn gevonden.

Dit rapport is het verslag van deze verkenning.

1. Interviews

Uitkomsten

Gesprekken met de ambtelijke/bestuurlijke gemeentelijke vertegenwoordigers.

In de gesprekken met de gemeente is meer context gegeven aan de opdracht. Ze schetsten de geschiedenis van het dorp in relatie tot de zorgontwikkeling van de afgelopen jaren. Daarnaast de rol en positie die de gemeente kiest in deze fase van het proces, namelijk om het huidige traject te faciliteren. In het gesprek wordt van de zijde van de verkenner aangegeven dat voor een nadere duiding van mogelijke scenario's wellicht ook andere rollen, posities en verantwoordelijkheden van de gemeente in beeld zullen komen. Tevens komt aan de orde de relevantie van de gesprekken met de overige betrokkenen. De te volgen procedure en momenten van terugkoppeling aan de opdrachtgever worden besproken en vastgelegd.

Gesprek met de cliëntenraad.

De cliëntenraad deelt de geschiedenis van Spiker met ons en geeft aan dat de blik naar de toekomst moet worden gericht. Niet krampachtig vasthouden aan wat je hebt, maar vooruitkijken wat er in de toekomst nodig is. Het huidige gebouw is niet goed meer en voorziet niet in de woonwensen van vandaag en zeker niet van morgen. Het scheiden van wonen en zorg vraagt ook om andere, eigentijdse oplossingen. Doel moet blijven om ouderen zo lang mogelijk in het dorp te kunnen laten wonen. Nieuwbouw op de locatie lijkt hen een prima alternatief. Er moet overigens niet alleen rekening worden gehouden met ouderen, maar ook nadrukkelijk aandacht zijn voor de jongeren in het dorp, die een passende woning zoeken en willen blijven. Daarnaast is de positie van Ternaard in de regio van belang. Dhr. Bos heeft, vanuit zijn achtergrond, een aantal schetsen laten zien hoe de locatie zou kunnen worden ingericht.

Gesprek met Nely van der Sluis en Rita Schipper van de KwadrantGroep.

Nely kent de geschiedenis van het dorp en de ontwikkelingen van de afgelopen jaren goed. Er is sympathie voor de positie van het dorp vanuit historisch perspectief. De KwadrantGroep ziet voor zichzelf de rol weggelegd om in het dorp thuiszorg te blijven leveren, al dan niet in afstemming met Het Friese Land. Op operationeel niveau weten de organisaties elkaar goed te vinden. Uitgangspunt hierbij is dat de inwoners zo lang mogelijk zelfstandig, in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Wanneer opname in een verpleeghuis aan de orde is, zal gebruik moeten worden gemaakt van voorzieningen elders binnen de gemeente. Er wordt ook geconstateerd dat er in de huidige situatie een vacuüm is. Een, weliswaar bescheiden, aantal mensen valt tussen wal en schip. Het betreft hier een categorie die te goed is voor een verpleeghuis (of andere vorm van intramurale opvang) en eigenlijk niet meer zelfstandig kan wonen. Het gaat hierbij om beschermd en/of beschermde woonvormen. Naast huisvesting van deze doelgroep zal ook inzet van vrijwilligers nodig zijn om deze groep te ondersteunen.

Hans Koopmans van de KwadrantGroep.

Hans is binnen de Kwadrant groep verantwoordelijk voor de strategie en ontwikkeling van het vastgoed. Uitgangspunt voor de vastgoedvisie is het scheiden van wonen en zorg voor de lichte (vroeger verzorgingshuiszorg) zorg. Alleen verpleeghuiszorg, die ook steeds complexer wordt, blijft intramuraal. De gebouwen voor zware zorg moeten aan veel eisen voldoen om aan de eisen die de KwadrantGroep en wet en regelgeving stellen te kunnen voldoen. In de doorvertaling van deze beleidskeuze naar het huidige vastgoed, is de KwadrantGroep tot de conclusie gekomen dat het verder exploiteren van Spiker niet aan de orde is. De bovenverdieping staat inmiddels leeg omdat deze etage niet meer voldoet aan de

brandveiligheidseisen voor zorgcomplexen. Het gebouw is gedateerd en niet geschikt voor de huidige doelgroep. De KwadrantGroep heeft het voornemen om Spiker per 1 januari 2019 te sluiten. Hans reageert ook op het voornemen en de sympathie van de werkgroep naar aanleiding van het initiatief van mevr. De Vries. De KwadrantGroep is niet vrij om tot verkoop over te gaan want zij is bij verkoop gebonden aan de regels van het College Sanering Zorginstellingen. Gelet op de demografische ontwikkelingen lijkt het de KwadrantGroep niet verstandig 34 woningen, van een matige kwaliteit, toe te voegen aan de voorraad. Deze 34 is het gevolg van het feit dat Spiker in het plan van mevr. De Vries zal moeten worden gesplitst in 34 zelfstandige wooneenheden.

Gesprek met mevr. Dekker, Bestuurder van Thús Wonen.

Thús Wonen heeft een inhaalslag te maken als het gaat om het verbeteren van de woningvoorraad. Zowel als het gaat om de kwaliteit ten gevolge van de demografische ontwikkelingen als wel het energieverbruik. De woningen in Ternaard zijn voor een deel al verbeterd en de rest wordt de komende jaren verbeterd, dan wel vervangen.

In het kader van een eerder woningverbeteringstraject in Ternaard zijn er nieuwe woningen, specifiek voor ouderen, gerealiseerd aan de Albertus Nautustrjitte. Deze woningen blijken bij mutaties niet gemakkelijk vol te krijgen, ondanks de geschiktheid voor ouderen en de dokterspost in de nabijheid. Van de vrije kavels zijn nog meerdere beschikbaar. Een toevoeging aan de woningvoorraad zou betekenen dat de corporatie wordt geconfronteerd met meer leegstand en een grotere saneringsopgave. Dit is volkshuisvestelijk en financieel niet wenselijk.

De filosofie, dat de inzet van partijen erop gericht zou moeten zijn om inwoners zo lang mogelijk in het eigen dorp te kunnen laten wonen, wordt gedeeld.

Mevr. Dekker stelt dat de corporatie bereid is om een deel van de verbeteropgave, in de vorm van nieuwbouw naar voren te halen, om in de leemte van het sluiten, en mogelijk saneren, van Spiker te voorzien. De nieuwbouw kan vooruitlopend op de sloop van oudere woningen worden gerealiseerd. Het betreft een beperkt aantal woningen.

Het is wel nodig dat er dan een compleet toekomstperspectief voor en door het dorp wordt gemaakt. De ontwikkelingen rond de demografie en zorg, raken niet alleen wonen en zorgverlening, maar ook de ruimtelijke ontwikkeling, de dienstverlening, voorzieningen en de weerbaarheid van het dorp.

De realisatie van woningen geschikt voor kwetsbare dorpsbewoners moet onderdeel uitmaken van een totaal plan dat ook recht doet aan de demografische ontwikkelingen van het gebied.

Gesprek met Jan Maarten Nuijens, Voorzitter van de Raad van Bestuur van de KwadrantGroep.

Dhr. Nuijens is nog maar kort bestuurder bij de KwadrantGroep. De problematiek is hem duidelijk, ook vanuit het historische perspectief. De KwadrantGroep sluit zich aan bij de opvattingen over de zorg: mensen zo lang mogelijk zelfstandig met thuiszorg in hun eigen omgeving laten wonen. Zij spant zich, samen met andere zorgverleners, in om de regio zo goed mogelijk te bedienen. Nuijens is zich bewust van het feit dat ook in de huidige situatie er mensen tussen wal en schip vallen. Dit vraagt een samenhangende aanpak, ook met vrijwilligers.

De sluiting van Spiker per 1 januari 2019 is een hard gegeven. De mogelijkheid om bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimte tijdelijk te laten staan wil de KwadrantGroep wel in overweging nemen. Een samenhangende toekomstvisie voor het dorp wordt als zeer wenselijk gezien.

Gesprek met dhr. Offringa van De Friesland Zorgverzekeraar.

De ontwikkelingen rond Spiker en de rol van de verzekeraar hierin wordt besproken. De beleidsopvatting van De Friesland Zorgverzekeraar is dat zij de zorgverlening ook in de vergrijzende regio als Noord West Friesland met de bestaande zorgaanbieders wil oplossen. Een groot goed. Het geeft een zekere rust voor en tussen de verschillende spelers en helpt partijen dichterbij elkaar te brengen om het

vastgoedprobleem op te lossen. Daarnaast heeft de Friesland Zorgverzekeraar instrumenten om het proces in Ternaard te ondersteunen en is er wellicht de mogelijkheid om in een pilot wat extra's te doen.

Een duurzame, meer integrale aanpak, waarbij de bewoners nadrukkelijk in positie worden gebracht, heeft de sterke voorkeur van De Friesland Zorgverzekeraar.

Suggesties voor het verkennen van best practices worden nog aangereikt.

Gesprek met de Werkgroep Âldereinsoarch Ternaard.

De werkgroep heeft middels een schrijven van de voorzitter hun wensen ten aanzien van de huidige situatie kenbaar gemaakt. Over de "wat vraag" sluit dat zeer aan bij wat ook de ander gesprekspartners hebben aangegeven; oud worden in het eigen dorp zolang dat middels thuiszorg en inzet van vrijwilligers van het dorp in een zelfstandige woonsituatie kan. Mocht een verpleeghuisopname aan de orde zijn dan kan dat elders.

Daarnaast gaat het om een totaalpakket. De voedselproductie en bereiding speelt een rol, maar ook het dorps huis, de supermarkt, de huidige seniorenwoningen en de huisarts. Ook de historische locatie van Spiker dient een prominente plek te worden/blijven in het dorp.

De betrokkenheid bij dorp en inwoners is groot.

De teleurstelling en schade, opgedaan in de afgelopen jaren, na herhaalde toezeggingen over het opknappen, uitbreiden en vernieuwen van Spiker is groot. Een aantal leden is het geloof en vertrouwen in opvattingen en toezeggingen van de verschillende instituties kwijtgeraakt. Het is dan ook niet zo verwonderlijk, dat er een zekere drive is om het zelf maar ter hand te nemen. Een coöperatie op te richten en het plan van mevrouw de Vries te omarmen. Zij delen de visie en het openhouden van Spiker.

Ultimo is de werkgroep van mening dat er een voorziening in het dorp moet blijven, nieuwbouw is daarbij een optie. In dat laatste geval is het tevens van belang dat er een goede overgang is voor de huidige bewoners, ook als dat zou betekenen dat (een deel van) Spiker langer open zou moeten blijven.

Gesprek met de voorzitter van de Werkgroep Âldereinsoarch Ternaard en mevr.de Vries.

Er is meerdere keren gesproken met de Werkgroep Âldereinsoarch Ternaard en mevrouw de Vries over het plan om Spiker open te houden voor de groep mensen die nu tussen wal en schip vallen. De groep mensen waarvoor opname in een verpleeghuis niet nodig is, maar die ook niet in staat zijn om hun leven nog goed te organiseren of in een sociaal isolement raken. Deze analyse wordt door de andere gesprekspartners en ook landelijk onderzoek onderschreven. Daarbij wordt echter uitgegaan van een relatief kleine groep die voor relatief korte tijd zijn aangewezen op deze vorm van beschut wonen.

Scenario openhouden Spiker door ondernemer

In het plan van de ondernemer worden twee kamers in Spiker samengevoegd tot 34 kleine zelfstandige wooneenheden. Het dorp, de thuiszorgorganisaties en vrijwilligers die in Spiker wonen zorgen voor de hulp en steun die mensen nodig hebben. Ook andere mensen uit het dorp kunnen gebruik maken van de ontmoetingsruimte.

KAW deelt de analyse van de Werkgroep Âldereinsoarch Ternaard en de ondernemer dat er woningen nodig zijn voor de tussen wal en schip groep. Dorpsbewoners, en waar nodig professionele zorg en welzijnspartijen, kunnen ervoor zorgen dat kwetsbare dorpsbewoners zolang ze geen verpleeghuiszorg nodig hebben in het dorp kunnen blijven.

KAW heeft aangegeven dat toevoegen van 34 hele kleine bijzondere woningen in een dorp waar de bewonersaantallen dalen huns inziens niet verantwoord is. Dat zou namelijk betekenen dat er minstens 34 woningen extra in het dorp moeten worden gesloopt om geen leegstand te krijgen in de gewone woningen of Spiker. Daarnaast is de kwaliteit van die woningen niet wat toekomstige ouderen en andere

mensen met een lichte zorgvraag willen en nodig hebben. Het gebouw is ook energetisch slecht door de enorme gangenstructuur en het bouwjaar. De exploitatie van vastgoed en zeker van vastgoed van deze omvang en leeftijd vraagt veel kennis en kunde en een flink weerstandsvermogen om tegenvallers op te vangen en de duurzame exploitatie van Spiker te kunnen garanderen. De exploitatie businesscase bevat ook veel aannames en onzekerheden waardoor langjarige zorg en dienstverlening van de ouderen om wie het gaat niet gegarandeerd is.

Dit plan hebben we niet opgenomen als een van de mogelijke scenario's omdat hiervoor geen draagvlak is bij de andere partijen en het naar onze mening geen duurzaam scenario is.

Dorpshuis en kerk

Naast deze gesprekken is nog gesproken met het dorpshuis en met de kerk. In beide gevallen is niet gebleken dat er direct een probleem is met de continuïteit van de voorzieningen en dat er geen sprake is van concurrentie met de gemeenschappelijke ruimte in Spiker. Het gebruik van deze ruimte in Spiker door de kerk is voor een extra dienst voor de bewoners.

2. Uitkomsten Workshop

Op 16 januari is in het Dorpshuis een Workshop georganiseerd met alle betrokken partijen. Vanuit de inventarisatie naar aanleiding van gesprekken waren 'terugwinnen van het vertrouwen' en de mate van overeenstemming op de 'Wat-vraag' de centrale thema's. Daarnaast was het van belang, om tot meer realistische scenario's te komen en om de mogelijkheden die de beweging van Thús Wonen geeft te verkennen. Het naar voren halen van een nieuwbouwpoging gekoppeld aan het creëren van een nieuw perspectief voor en door het dorp zou een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan realistische scenario's.

Na een kennismakingsronde is de werkgroep in de gelegenheid gesteld om aan te geven langs welke weg het vertrouwen in de instituties is weggeëbd. Hierop werd begripvol gereageerd.

Vervolgens is aan alle deelnemers gevraagd hoe zij aankijken tegen de zorg die in een dorp als Ternaard geleverd kan en moet worden. De conclusie was, dat over wat er moet gebeuren de meningen redelijk gelijk zijn. Bewoners die (nog) geen verpleeghuisindicatie hebben maar wel een meer beschutte woonplek nodig hebben, om welke reden dan ook, zouden in het dorp moeten kunnen blijven wonen. Daarnaast zou de dorps zorg en welzijnsstructuur zo moeten zijn opgezet dat iedereen die dat wil zo lang mogelijk in zijn eigen huis kan blijven wonen. Ook is duidelijk dat mensen uit het dorp moeten verhuizen wanneer ze verpleeghuiszorg nodig hebben

Het volgende vraagstuk was: Hoe kunnen we de gemeenschappelijke ambitie, om mensen zo lang mogelijk in het eigen dorp te laten wonen, dan vormgeven. Vanuit de inventarisatie kan gezegd worden dat de meningen daar uiteenlopen. Het idee van Thús Wonen, mevr. Dekker, zou een sleutel kunnen zijn om partijen bij elkaar te brengen. Zij geeft aan dat Thús Wonen aan de hand van een integrale visie een deel nieuwbouw naar voren wil halen. Aan de deelnemers is gevraagd, wat er moet worden overbrugd om dat mogelijk te maken. In bijlage 3 zijn deze suggesties en randvoorwaarden opgenomen.

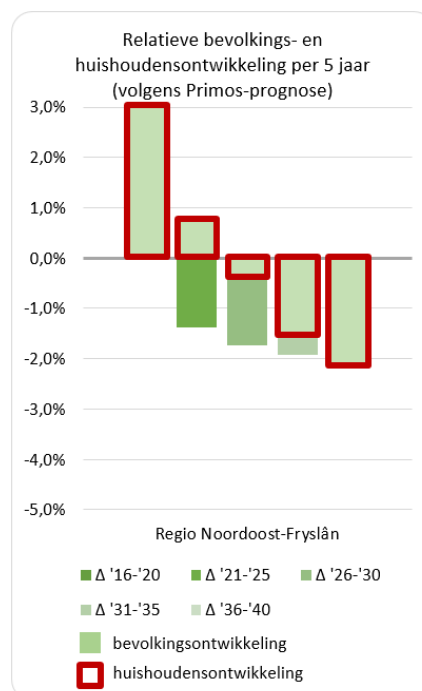
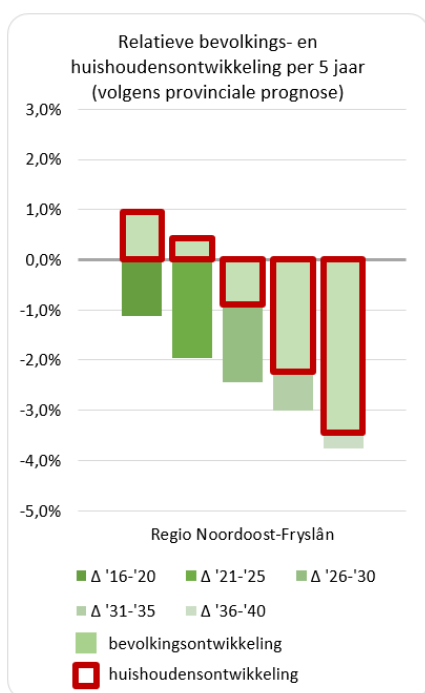
3. Ternaard in cijfers

3.1. Huidig bevolking

	Totaal	0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Inwoners T	1327	246	169	287	380	245
Gem Dong	23934	4239	2827	5234	6690	4944
N-O FR	124543	22255	14427	27379	35625	24857

	Totaal	0-15	15-25	25-45	45-65	65+
Inwoners T	1327	19%	13%	22%	29%	18%
Gem Dong	23934	18%	12%	22%	28%	21%
N-O FR	124543	18%	12%	22%	29%	20%

3.2. Prognoses bevolkingsontwikkeling



Ontwikkeling huishoudens in Ternaard (krimp)

Aantal Huishoudens 2017

Woningen	Totaal	Koop*	Huur**		Onbekend
			Markt	Corporatie	
	525	381	27	98	19

* waarvan kwetsbaar: 35

** waarvan kwetsbaar: 30

Ontwikkeling huishoudens

Ontwikkeling huishoudens Ternaard	Provincie Friesland	PRIMOS
Prognose 2017-2025	-10 tot -20	-10 tot -15
Prognose 2025-2035	NB	-5% tot - 6% (= -25 tot -30)

3.3. Ontwikkeling zorgvraag in Ternaard.

Voor Ternaard hebben we met rekenmodellen het aantal mensen die zorgvragen, nu en in de toekomst, berekend. (zie ook bijlage2) Die prognoses doet een uitspraak over de vraag naar zware zorg, thuiszorg de groep tussen wal en schip.

Hierbij zie je dat de vraag naar woningen voor de tussen wal en schip groep de komende 20 jaar rond de 10 woningen is.

De komende 20 jaar stabiliseert het aantal thuiswonende ouderen die thuiszorg (ZVW) nodig hebben rond de 50-55 personen.

Het aantal mensen met een verpleeghuisindicatie neemt af tot ca 20.

Aantal plaatsen verpleeghuiszorg in de gemeente Dongeradeel (2017)

Totaal aantal plaatsen Dokkum: 76

Totaal aantal plaatsen Metselawier: 69

Eind 2017 nog 22 bewoners in Spiker waarvan ca 20 met een zware zorg indicatie.

Gevolgen Ternaard

Ternaard is een 'basisdorp', dit betekent dat Ternaard een supermarkt (in sommige gevallen een buurtsuper) heeft, maar voor andere niet-dagelijkse voorzieningen aangewezen op voorzieningenkernen. In het geval van Ternaard is dit Dokkum. Een aantal buurtschappen die om Ternaard heen liggen zijn van oudsher georiënteerd op Ternaard. De algemene tendens is dat bewoners uit dorpen zonder voorzieningen zich steeds meer oriënteren op de voorzieningen kernen. De meeste ouder wordende dorpsbewoners willen wel zo lang mogelijk in hun eigen huis of dorp blijven wonen. Pas als ze zware zorg nodig hebben is vertrek naar een voorzieningenkern voor hen een optie.

3.4. Voorbeelden duurzame zorgconcepten

De trend van steeds langer thuis wonen zet door. [KCWZ](#) heeft de ontwikkelingen voor de komende tijd op een rij gezet. Die gaan vooral over steeds meer en langer in de wijk wonen, belangrijke rol van de gemeente, ontwikkelingen van nieuwe vormen van wonen en de inzet van technologie

Trend beschut wonen

Doordat meer mensen langer thuis blijven wonen en de extramuralisatie doorzet raakt een groep kwetsbare bewoners tussen wal en schip. Voor deze mensen is een vorm van beschut wonen waar ze zich veilig voelen en er geregeld toezicht is een goede oplossing. Daarnaast neemt de vraag naar welzijns en diensten concepten die kwetsbare bewoners ontzorgen toe. Mensen met hogere inkomens kopen die zorg in. Mensen met lagere inkomens zijn echter afhankelijk van hun sociale netwerk en vrijwilligers. Lokale samenwerking (ook met bewoners) wordt bijna overal aangegeven als randvoorwaarde om tot duurzame concepten te komen om kwetsbare bewoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

Financiering en regels nieuwe concepten

Steeds vaker wordt er ook gesproken over het ontschotten van de zorg, zowel tussen wetten (WLZ, ZVW, WMO, Jeugdwet, participatiewet) als ook tussen doelgroepen. Veel van die ontschotting en daarvoor benodigde samenwerking kan binnen de bestaande regels. Soms zijn er aanpassingen nodig in aanbestedings of inkoopregels van gemeente of zorgverzekeraar. Bij goede plannen is dat meestal geen probleem. De meeste problemen zijn vaak te vinden in de benodigde verantwoording. Om deze problemen op te lossen wordt er geëxperimenteerd met populatiebeposting (simpel gezegd al het geld voor 1 dorp in 1 pot en niet meer vanuit persoonlijke indicaties). Andere opties om regels die samenwerking in de weg staan op te lossen zijn het aanvragen van een experimenteerstatus zoals nu bijvoorbeeld op Ameland gebeurt.

Trend zorg coöperaties

In heel veel dorpen in het hele land worden dorps(zorg) coöperaties opgericht. In die coöperaties wordt vaak eerst ontmoeting, maatjes, eetprojecten en klusdiensten georganiseerd. Over het algemeen in goede samenwerking met gemeente, en welzijns- en zorgorganisaties. Sommige, vooral de al wat langer bestaande zorg coöperaties ontwikkelen met woningcorporaties of vastgoedbeleggers ook complexen voor beschut wonen.

In het Noorden zijn al veel voorbeelden van dorpscoöperaties. Ulrum, Warffum, Kloosterburen, Loppersum en Noordbroek zijn hiervan voorbeelden die elk op hun eigen manier ervoor zorgen dat ouderen zo lang mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen.

Nieuwe woonconcepten

Daarnaast zijn er bewonersgroepen van ouderen of van ouderen en jongeren die samen een woonconcept ontwikkelen waar voor elkaar zorgen onderdeel van uit maakt.

Voorbeelden hiervan zijn de Knarrehof (ouderen) en woongemeenschap Eikpunt (meergeneratie complex).

Veel voorbeelden zijn te vinden op de website van KCWZ van zowel zorgorganisaties als nieuwe wooninitiatieven. Ook is hier steeds meer aandacht voor mantelzorgers.

4. Scenario's

4.1. Scenario 1: Goed wonen in de bestaande woningvoorraad.

Beschrijving scenario

In dit scenario gaan we ervanuit dat er onvoldoende overeenstemming is om te komen tot een nieuwe (bouw) impuls in Ternaard. Spiker wordt gesloopt, de corporatie werkt verder aan de geplande lijn van het verbeteren van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Van nieuwbouw in Ternaard is pas sprake over een aantal (meer dan 5) jaar. Een aantal bestaande woningen worden geschikt gemaakt voor senioren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. De zorginstellingen leveren thuiszorg, en een actieve dorpsgemeenschap levert vrijwilligers, voor hand- en spandiensten. Activiteiten vinden plaats in het dorps huis en de gemeente levert de gebruikelijke diensten conform de WMO. Dit scenario zal zich waarschijnlijk spontaan ontwikkelen als er niet geïntervenieerd wordt op de ontwikkelingen rond Spiker. Het gebouw komt leeg, wordt gesaneerd, er komt enige druk op de markt voor aangepast wonen, corporatie voert aanpassingsprogramma uit en ieder levert waartoe hij of zij op aarde is. Dit lijkt zich logisch te gaan ontwikkelen zonder een nieuw perspectief voor het dorp. Dit is een scenario dat zich nu al ontwikkelt in veel dorpen waardoor veel kwetsbare dorpsbewoners toch lang goed zelfstandig kunnen blijven wonen.

Alternatieven binnen scenario

Op de oude Staete locatie, wordt een park aangelegd, waarmee deze locatie enige statuur krijgt en een belangrijke aanwinst wordt voor het dorp. Met de inrichting wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het verleden.

De Wurckgroep vormt zich om tot een dorps- of dorpszorgcoöperatie en organiseert een groot deel van de benodigde ondersteuning van de kwetsbare dorpsbewoners. Zij werken hierin samen met een brede zorgaanbieder en het sociaal team van de gemeente.

Advies voor vervolgstappen

Dit scenario is een scenario dat in veel dorpen aan de orde is. Soms door sluiting van een oud verzorgingshuis of (vaker) doordat er nooit een zorgvoorziening in het dorp is geweest. Er zijn veel voorbeelden in Friesland en daarbuiten die met de inzet van veel vrijwilligers en samenwerking met professionals dorpsbewoners vaak tot hun overlijden in het eigen dorp kunnen houden.

Als start van het verder uitwerken van dit scenario zou een verkenning van deze voorbeelden en een excursie naar een aantal van deze dorpen een goed begin zijn.

Daarna zouden de dorpsbewoners geholpen door de gemeente, de zorg – en welzijnsinstellingen en de woningcorporatie dit scenario verder op maat kunnen concretiseren voor Ternaard.

4.2. Scenario 2: De nieuwe Staete.

Beschrijving scenario

Het voorstel van de corporatie om enige nieuwbouw naar voren te halen om een nader te bepalen vorm van beschut wonen mogelijk te maken, wordt omarmd door alle betrokkenen. Gezamenlijk wordt een visie gemaakt hoe de komende 20 jaar Ternaard een leefbaar dorp blijft waarin er een plek is voor jong

en oud. Ook voor kwetsbare bewoners die zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen en voor de groep die nu tussen wal en schip valt.

De dorps(zorg)coöperatie, de woningcorporatie, lokale zorgpartijen en de gemeente ontwikkelen een woon en zorg concept dat duurzaam is en past bij de plek van de oude Staete. Naast een aantal woningen of appartementen, wordt een huiskamer gerealiseerd voor de bewoners van de nieuwe woningen, andere bewoners en het nieuwe wijkje. De tuin rondom de nieuwbouw op de plek van de Staete wordt een wandelpark voor alle bewoners van het dorp. Er wordt een rollatorvriendelijke verbinding aangelegd, tussen het nieuwe wijkje en de Staete. Samen met de huisarts ontstaat een kleine woon/service zone, gedeeltelijk op een historische plek die zo zijn statuut weer terugkrijgt. Vrijwilligers zorgen voor alle niet medische zorg maar vooral voor activiteiten en gezelligheid voor de dorpsbewoners die daar behoefte aan hebben.

Alternatieven binnen scenario

- Aantal appartementen (gelet op de beperkte mogelijkheden van de corporatie (inkomensgrens) al dan niet in combinatie met een private partij)
- Gemeenschappelijke ruimte voor dorpshuisachtige activiteiten
- Combinatie met een woongemeenschap voor mensen met een (verstandelijke)beperking
- Combinatie met ouderenwoningen voor middeninkomens (wooninitiatief) gefinancierd door een belegger.

4.3. Advies voor vervolgstappen

Voor dit scenario is het commitment nodig van alle partijen. Zeker ook als je naar de financiële implicaties van dit model kijkt. In dit scenario, zit de meeste meerwaarde voor het dorp.

Naast de stuurgroep, dienen betrokken partijen zich uit te spreken over de voorliggende scenario's. Ook het dorp zal de afweging moeten maken of ze wil kiezen voor een scenario, met steun van alle betrokkenen.

Zoals eerder opgemerkt is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente. Alle scenario's raken immers op meerdere fronten aan haar bevoegdheden.

Zorgvuldige en open communicatie met het dorp is eveneens van vitaal belang, vertrouwen komt immers te voet en gaat te paard. De werkgroep vertegenwoordigt weliswaar het dorp, echter niet in formele zin. Het is zeer wenselijk dat bij het informeren van het dorp alle betrokken partijen aanwezig zijn.

Indien voldoende commitment is opgehaald zal er parallel gewerkt dienen te worden aan een plan van aanpak, met een strakke planning, om te komen tot een nieuw perspectief voor het dorp en een projectplan voor de realisatie van nieuwe alternatieven voor Spiker.

5. Conclusies

Het laatste scenario, Nieuwbouw op de plek van de oude Staete, achten wij het meest kansrijk. De overwegingen die tot deze conclusie leiden vallen uiteen in een tweetal hoofdlijnen, de argumenten (zorg, volkshuisvestelijk en ruimtelijk) en de randvoorwaarden.

De argumenten.

Zorginhoudelijk.

Vanuit het perspectief van de zorg voldoet dit scenario aan de opvattingen van alle betrokkenen. Er kan een voorziening worden gerealiseerd waarin thuiszorg kan worden geleverd tot een eventuele opname. De wooneenheden kunnen met betrekking tot dit doel maximaal worden aangepast en ingericht. Ze voorzien tevens in opvang, waar nodig, als het gaat om beschut en beschermd wonen. Tevens is er de mogelijkheid, de capaciteit te vergroten met een aantal eenheden voor mensen met een (verstandelijke) beperking. Een goede vrijwilligersorganisatie vanuit het dorp kan dit proces inhoudelijk prima ondersteunen. Zorginstellingen kunnen samen afspraken over het borgen van goede inhoudelijke zorg en samen met de vrijwilligers borgen, dat aan de doelstelling, zo lang mogelijk in het dorp blijven wonen, kan worden voldaan.

De combinatie met de woningen aan de Albertus Nautastrjitte en de huisartslocatie zorgen voor een soort van woonservicezone binnen het dorp.

Volkshuisvestelijk.

De demografische ontwikkelingen en de volkshuisvestelijke gevolgen, geven aan dat groei van het aantal sociale huurwoningen de komende decennia niet aan de orde is in Ternaard. Wel is er behoefte aan een kwalitatieve impuls, aansluitend bij de veranderende vraag, met name voor ouderen. Verbetering van de bestaande voorraad, vernieuwing dan wel een combinatie van beiden is aan de orde. Beperkte nieuwbouw, gekoppeld aan een beperkte sanering past in dit perspectief. Thús Wonen heeft al aangegeven dat zij hun beleid in tijd, als wel in de opgaven zouden willen aanpassen.

Ruimtelijk/Functioneel.

De locatie Spiker is een plek met een geschiedenis. Een geschiedenis die bij het dorp hoort en het zou mooi zijn deze geschiedenis een meer prominente plek te geven. In het verleden stond op deze plek een oude Staete. Door de locatie weer iets van de geschiedenis terug te geven, zou niet alleen het belang van de mogelijke bewoners gediend zijn, maar van enorme meerwaarde voor het dorp. Zowel ten aanzien van de bebouwing en de inrichting van het terrein vraagt dit zorgvuldigheid om de kans op toegevoegde waarde zo groot mogelijk te laten zijn. De pareltjes in een dorp, de trots van de bevolking komen dan het beste tot hun recht. In potentie kan de locatie een rol vervullen voor het centraliseren en verduurzamen van een aantal voorzieningen voor het dorp.

De randvoorwaarden.

Wat is er nog nodig om dit tot een succes te maken?

Welk scenario het uiteindelijk ook wordt, voldoende vertrouwen in elkaar en het gevoel dat alle betrokkenen er voor willen gaan is het belangrijkste. Tijdens de workshop is dit in voldoende mate benoemd. Ook in de voorwaarden om het voorkeursscenario tot een succes te maken komt dit aan de orde.

Zoals reeds eerder opgemerkt is het belangrijk dat ook de gemeente positie kiest. Niet alleen zou zij de dorpsgemeenschap in haar kracht moeten zetten om tot een visie voor het dorp te komen. Tevens is

gemeente bevoegd als het gaat om de Ruimtelijke Ordening, maakt prestatieafspraken met de corporatie en bewaakt het volkshuisvestelijk belang, heeft de mogelijkheid om te subsidiëren, mee te investeren en subsidiebronnen aan te boren. Ook is de gemeente leverancier van welzijn en zorgvoorzieningen. Uiteraard is het bewaken van voldoende vertrouwen in elkaar een verantwoordelijkheid van alle betrokkenen, echter de lokale overheid zou hier een bijzondere rol in kunnen vervullen.

Kortom, een succesvolle afloop, vraagt bestuurlijke en politieke helderheid en commitment van het gemeentebestuur.

Er is (zie bijlage) geïnventariseerd wat de randvoorwaarden van de verschillende betrokkenen zijn om tot een succesvolle ontwikkeling te komen. Te veel om hier op te noemen en te verwerken. In een vervolg op deze verkenning, de stap om te komen tot een haalbaar en maakbaar plan zullen deze zaken aan de orde moeten komen.

Wij schatten in dat naast het inhoudelijke commitment alle betrokken partijen zich bewust dienen te zijn dat ze een stevige (financiële) inspanning zullen moeten leveren om het scenario de nieuwe Staete mogelijk te maken.

Perspectief voor Ternaard.

Uiteindelijk dient een scenario voor Spiker niet op zich te staan, maar te passen in een breder ontwikkelperspectief voor het dorp. Het maken van een dergelijk perspectief dient dan ook parallel te lopen met planontwikkeling op de locatie Spiker. Deze ontwikkeling raakt immers niet alleen de zorg, maar ook de volkshuisvesting, de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp, hoe de komende decennia om te gaan met de verschillende voorzieningen en bovenal de rol, positie en verantwoordelijkheid van de dorpsbewoners om hiertoe te komen.

6. Tenslotte.

Bij alle gesprekspartners hebben wij een enorme betrokkenheid aangetroffen. Betrokken bij de zorg, bij de leefbaarheid in het dorp en de inwoners.

Die betrokkenheid openbaart zich niet alleen op de inhoud, maar ook op de emotie. Mooi ook die vorm van betrokkenheid, het geeft energie en het toont aan dat de ontwikkeling van het dorp leeft en rond Spiker in het bijzonder.

Het was daarom ons een genoegen om, met alle betrokkenen, te kijken welke weg samen kan worden afgelegd om te komen tot de beste oplossing met de meeste draagvlak.

Om dat inzicht te verkrijgen hebben we verschillende openhartige gesprekken gevoerd met zichtbare betrokkenheid van alle spelers.

Dank daarvoor en veel succes met het vervolg en de ontwikkeling van Ternaard.

Diet Hensums en Emme Groot, verkenners.

Bijlage 1: Woningmarkt

In deze bijlage staan cijfers over het aantal woningen in Ternaard, zowel huur en koop. Ook wordt inzicht gegeven in de huurprijs, de WOZ waarde en de energieprestatie van deze woningen. De mate waarin ze toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsprobleem.

Type woning

Type	Huur	Koop
Vrijstaande woning	15	261
Twee-onder-één-kapwoning	53	50
Rijwoning	54	37
Geschakelde woning	2	13
Bedrijfswoning/overige	1	20

Toegankelijkheid huur

Toegankelijkheid	Aantal
Nultreden	29
Geen nultreden	69
Onbekend (markt)	27

Prijs woning

Huur (corporatie en markt)

Actuele huurprijs	Aantal	Streef huurprijs	Aantal
tot € 409,92	35	tot € 409,92	55
tot € 586,68	62	tot € 586,68	35
tot € 628,76	1	tot € 628,76	8
Onbekend (markt)	27	Onbekend (markt)	27

WOZ-waarde	Aantal
minder dan € 100.000	11
tussen € 100.000 en € 125.000	4
tussen € 125.000 en € 150.000	6
tussen € 150.000 en € 175.000	2
tussen € 200.000 en € 250.000	2
tussen € 250.000 en € 300.000	2
Onbekend	98

Koop

WOZ-waarde	Aantal
tussen € 100.000 en € 125.000	78
tussen € 125.000 en € 150.000	79

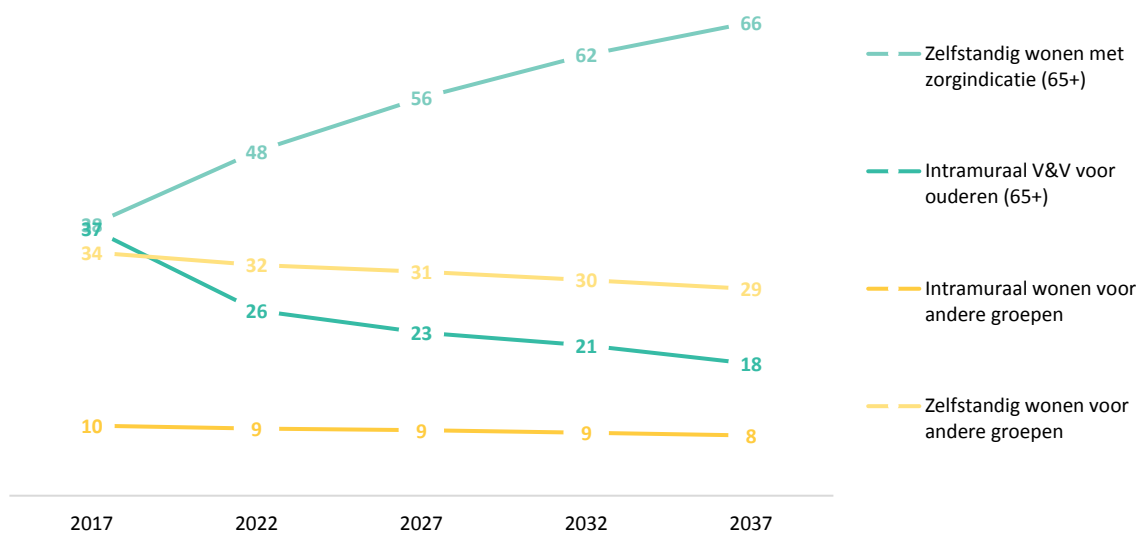
tussen € 150.000 en € 175.000	48
tussen € 175.000 en € 200.000	37
tussen € 200.000 en € 250.000	27
tussen € 250.000 en € 300.000	14
tussen € 300.000 en € 400.000	5
meer dan € 400.000	1

Energieprestatiecoëfficiënt

Huur

Energie label	Aantal
1,2 tot 1,4 (B)	16
1,4 tot 1,8 (C)	6
1,8 tot 2,1 (D)	18
2,1 tot 2,4 (E)	35
2,4 tot 2,7 (F)	14
meer dan 2,7 (G)	9
Onbekend (markt)	27

Bijlage 2: Zorgvraag



Bijlage 3: geïnterviewde partijen

Jan Bos - Cliëntenraad Spiker
Jelke van der Meer- Cliëntenraad Spiker
Ellen Tabak Cliëntenraad Spiker, Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard
Eelke Goodijk Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard
Jan de Graaf, Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard
Wietske van der Weg, Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard
Jan Keegstra, Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard
Wendie Zwart – De Friesland Zorgverzekeraar
Paul Offringa – De Friesland Zorgverzekeraar
Simmy de Vries – ondernemer met plan behoud Spiker
Ina Witteveen – dorpencoördinator, team Mienskip, DDFK
Evert Dijkstra - beleidsmedewerker RO/wonen, team Romte, DDFK
Reinder Meekma –beleidsadviseur sociaal domein, team Belied Meidwaan en Soarch, DDFK
Margo Kouwenhoven – strategisch beleidsmedewerker, team Strategy, DDFK
Paula Bisschop Boele – beleidsmedewerker welzijn, team Mienskip, DDFK
Esther Hanemaaijer - wethouder Dongeradeel
Jeanette Dekker – Directeur/Bestuurder Thús Wonen
Hans Koopmans – Bestuursadviseur vastgoed KwadrantGroep
Nely van der Sluis – Regiomanager KwadrantGroep
Rita Schipper-Berghuis – Locatiemanager KwadrantGroep
Jan Maarten Nuijens – Voorzitter Raad van Bestuur KwadrantGroep

Bijlage 4: Aanwezigen workshop

Jelke van der Meer	Cl <u>i</u> ëntenraad Spiker
Henk Bos	
Ellen Tabak	(en Wurckgroep)
Jeanette Dekker (tot 16:30)	Thús Wonen
Wim de Vries	
Leonie Lammers	
Wendie Zwart	De Friesland Zorgverzekeraar
Titia van der Ploeg	
Nely van der Sluis	KwadrantGroep
Sjoerd Tolsma	
Hans Koopmans	
Jan de Graaf	Wurckgroep Âldereinsoarch Ternaard
Wietske van der Weg	
Jan Keegstra	
Eelke Goodijk	
Esther Hanemaaijer	Dongeradeel
Paula Bisschop Boele	DDFK
Evert Dijkstra	Id
Wence Wassink	Id

Bijlage 5: Randvoorwaarden uit workshop

Wurkgroep Âldereinsoarch Ternaard

- Binnen 2 jaar doorstart gerealiseerd.
- Doelgroep bewoners verbreden met meervoudig gehandicapten.
- Nieuwe plannen goed communiceren met dorpsgemeenschap.
- Dorpsbrede ondersteuning nodig,
- Handhaving bestaande sociale welzijns cultuur op locatie,
- Ruimtes (Spiker) verhuren aan ZZP'ers/ middenstand.
- Er zijn 6 serieuze mensen die nu al in Spiker (Nije) willen.
- Sluiting Spiker uitstellen tot er nieuwbouw is.
- Door beschut wonen kan opname in verpleeghuis uitgesteld worden.
- Vanaf vandaag alle neuzen dezelfde kant uit met warm zorghart voor Ternaard.
- Geleidelijke transformatie van huidige situatie naar een overgang van beschut wonen
- Ternaard was en wil zorgdorp blijven.
- Gemeenschappelijke ruimte overdekt te bereiken vanuit seniorenwoningen.
- Overleg met Simmy de Vries en KwadrantGroep.
- Beschermd en sociaal wonen in Ternaard voor langere termijn garanderen.

Cliëntenraad Spiker

- Idee Thús wonen is goed, maar vraagt meer op korte termijn
- Is alleen voor doelgroep die financieel hier in past.
- De cliënt wil zorg, gezelligheid en hulp als nodig is. Biedt plan Thús wonen dat?
- Senioren woningen al klaar?
- Ouderen willen contact met elkaar, en ook wel met jongeren contact.
- Woning levensloopbestendig.

De Friesland Zorgverzekeraar

- Kijk naar best practices in het land, wij kunnen daarbij helpen.
- Maak behoeften goed duidelijk.
- Heb helderheid over de menselijke (demografische) ontwikkelingen 5-10 jaar vooruit.
- Inventariseer en maak gebruik van lopende burgerinitiatieven.

De KwadrantGroep

- Geen intramurale verpleeghuiszorg.
- Zorgvraag in beeld brengen.
- Samenwerking zorgpartijen
- Combineren welzijns- 'producten'
- Ontschotten ZVW+WMO

Thús Wonen

- Een gedragen totaal visie voor het dorp
- Woningen kunnen alleen verhuurd worden aan mensen met een laag inkomen
- Gewaarborgde verhuurbaarheid nieuw en bestaand
- Dorpsvisie integraal met alle partijen
- Plan moet lokaal worden gedragen
- Thús Wonen investeert in vastgoed voor onze doelgroep

- Huur van woningen binnen de wettelijke haalbaarheid (passend toewijzen)
- Andere partijen vullen zorg en welzijn in
- Passend kunnen toewijzen qua inkomensgrenzen

Gemeente Dongeradeel

- Bij vervolg proces gezamenlijk dezelfde doelgroep “tussen wal en schip” blijven houden
- Gezamenlijke afstemming provincie – gemeente, planologie + volkshuisvesting
- Goede korte termijn planning in aanloop naar lange termijn oplossing
- Voorwaarden: gezamenlijk gedragen plan
- Duurzame toekomstbestendige oplossing voor Ternaard en regio
- Omvang van vraag is duidelijk aangegeven
- Integrale, goed afgewogen oplossing voor wonen, zorg en welzijn

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Gemeente Dongeradeel
bedrijfsadres
postcode en plaats
telefoon

KAW

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl

Contactpersoon

naam Paula Bisschop Boele
telefoon
mobiel
e-mail



@KAWarchitecten



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Opdrachtgever

bedrijfsnaam
bedrijfsadres
postcode en plaats
telefoon

Groningen

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Kattenhage 1
9712 JE Groningen
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon

naam
telefoon
mobiel
e-mail

Rotterdam

Pelgrimsstraat 1
3029 BH Rotterdam
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Opdrachtgever

bedrijfsnaam
bedrijfsadres
postcode en plaats
telefoon

Eindhoven

@ kaw-e
Rechtestraat 59 C 4^e verd.
5611 GN Eindhoven
Telefoon +31 (0)88 529 00 00

Contactpersoon

naam
telefoon
mobiel
e-mail

Contactpersoon KAW

naam Emme Groot
telefoon
mobiel
e-mail e.groot@kaw.nl

