

Strategisch Huisvestingsplan Woonzorggroep Samen 2013 - 2020

November 2013

Goedgekeurd in RvT d.d. 19 december 2013

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN	4
1.2 DOEL EN AANLEIDING	4
1.3 LEESWIJZER	4
2. EXTERNE CONTEXT	5
2.1 RELEVANTE LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
2.1.1 <i>Scheiden wonen en zorg</i>	5
2.1.2 <i>Veranderende wet- en regelgeving huisvestingskosten</i>	6
2.2 RELEVANTE REGIONALE ONTWIKKELINGEN.....	6
2.2.1 <i>Algemeen</i>	6
2.2.2 <i>Visie Zorgkantoor Noord-Holland Noord</i>	6
2.2.3 <i>Werkgebied Woonzorggroep Samen</i>	7
2.2.4 <i>Huisvesting en huidige capaciteit Woonzorggroep Samen</i>	8
2.2.5 <i>Omgeving (concurrentie)</i>	10
3. VISIE, AMBITIES EN STRATEGIE WOONZORGGROEP SAMEN	11
3.1 VISIE EN AMBITIES	11
3.2 STRATEGIE	11
3.2.1 <i>Algemeen</i>	11
3.2.2 <i>Conclusies</i>	12
4. VRAAG, AANBOD EN OPGAVE	13
4.1 ONTWIKKELINGEN IN DE VRAAG: EXTRAMURALISERING ZZP 1 T/M 4	13
4.2 ONTWIKKELINGEN IN DE VRAAG: DEMOGRAFISCHE- EN EPIDEMIOLOGISCHE ONTWIKKELINGEN	14
4.3. RESULTAAT VOOR DE ZORGVRAAG VAN EXTRAMURALISERING EN DEMOGRAFIE EN EPIDEMIOLOGIE	14
4.3.1 <i>Beschermde wonen</i>	14
4.3.1 <i>Beschut wonen</i>	15
4.3.2 <i>Verzorgd wonen</i>	15
4.3.3 <i>Revalidatie</i>	15
4.4. OPGAVE.....	16
4.4.1 <i>Conclusies</i>	16
5. HUISVESTINGSPLANNEN WOONZORGGROEP SAMEN	17
5.1 CONCLUSIES	20
6. FINANCIËLE HAALBAARHEID EN RISICOPARAGRAAF	21
6.1 FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
6.2 RISICOPARAGRAAF	21
BIJLAGEN	23
1. CAPACITEITSCENARIO OP BASIS VAN AFBOUW ZZP 1T/M 4 (ZZP4 50 %)	23
2. TOELICHTING WERKWIJZE EN UITGANGSPUNTEN ABF RESEARCH.....	
3. KERNGEGEVENS LOCATIES WOONZORGGROEP SAMEN.....	

SAMENVATTING

In het voorliggende plan werkt Woonzorggroep Samen de in 2012 vastgestelde strategische visie uit naar een strategisch huisvestingsplan.

De uitwerking van de visie heeft mede vorm gekregen door een onderzoek wat is uitgevoerd naar de ontwikkeling van de zorgvraag in de komende 30 jaar in het werkgebied van Samen.

De belangrijke hoofdlijnen van dit plan zijn afbouw van lichte zorg in de verzorgingshuizen, betere spreiding over het verzorgingsgebied van plaatsen voor cliënten met zware dementie waarbij tegelijkertijd een groei van het aantal plaatsen in deze categorie wordt gerealiseerd.

Dit resulteert in de herbevestiging dat de voorgenomen realisatie van twee nieuwe, relatief kleine, locaties voor dementerenden verantwoord is en dat daarnaast op een aantal locaties transitie dienen plaats te vinden.

Het accent qua transitiemogelijkheden wordt gelegd op het omvormen van intramurale appartementen naar extramurale appartementen en deze vervolgens te verhuren.

Verder waar mogelijk opengevallen lichte plaatsen opvullen met zwaardere zorg. Ook kan het op termijn aan de orde zijn dat sommige locaties, indien extramurale huur onvoldoende rendeert en plaatsen licht niet kunnen worden omgezet naar plaatsen zwaar, deze gesloten zullen worden.

De concrete plannen zijn als volgt samen te vatten.

De nieuwe locaties Angelapark in Warmenhuizen en Elshof Zuid in Anna Paulowna worden respectievelijk in 2015 en 2016 in gebruik genomen. Lelypark in Wieringerwerf wordt gerenoveerd in de periode 2015-2016. Qua herhuisvesting wordt geopteerd voor het “plan Cremers”, waarmee in het 2^e kwartaal 2014 zal worden begonnen. Noorderlicht in Hippolytushoef wordt gerenoveerd of nieuw gebouwd in de periode 2016-2017. Er wordt hierbij van uitgegaan dat Kapellehof in Den Oever en Molenweid in Wieringerwaard kunnen dienen als tijdelijke herhuisvesting voor Noorderlicht. Dit betekent dat de huidige capaciteit van Kapellehof en Molenweid uiterlijk 2015 zodanig dient te zijn afgebouwd dat zij hiervoor kunnen zorgdragen. Kapellehof sluit na de renovatie/nieuwbouw van Noorderlicht (2017) haar deuren als intramuraal zorgcentrum en wordt mogelijk omgevormd tot zelfstandige wooneenheden. Omtrent de mogelijkheden van Molenweid, na het in gebruik nemen van het nieuwe Elshof Zuid in 2016, wordt nog nader onderzoek gedaan. De Bron in Schagen wordt vanaf 2014 voor een gedeelte, gefaseerd omgevormd tot zelfstandige wooneenheden.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Woonzorggroep Samen is een organisatie binnen de sector Verzorging, Verpleging en Thuiszorg (VVT). Zij levert intra- en extramurale zorg, behandeling en overige diensten op het terrein van welzijn, in en vanuit 20 locaties, verspreid over twee gemeenten in de Kop van Noord-Holland. Daarnaast wordt ook aan individueel thuiswonende ouderen thuiszorg verleend.

De locaties zijn woon(zorg)complexen, zorgcentra al dan niet met in- en aanleunwoningen of een verpleegunit en een verpleeghuis. De centrale functies zijn gevestigd op het Centraal Bureau in Schagen.

Vanuit zes clusters verlenen de ongeveer 1600 medewerkers van Woonzorggroep Samen zorg en dienstverlening. De clusters zijn geografisch geordend, elk met een eigen management. Door deze indeling blijft de maat en schaal van Woonzorggroep Samen overzichtelijk.

1.2 Doel en aanleiding

Huisvestingsbeleid dient gebaseerd te zijn op de visie en strategie van de organisatie.

In 2012 heeft Woonzorggroep Samen haar Strategisch Beleidsplan 2012-2016 vastgesteld.

In deze meerjarenbeleidnotitie is op een groot aantal aspecten aangegeven hoe Samen de toekomst ziet. Huisvesting voor onze cliënten maakt daar een belangrijk onderdeel van uit.

Om deze reden wordt in het voorliggende strategisch huisvestingsplan, met het oog op de toekomst, gefundeerd aangegeven waar we ons op willen richten als het gaat om huisvesting voor ouderen in ons werkgebied.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding, worden in hoofdstuk 2 een aantal relevante landelijke en regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg beschreven. Daarmee wordt de externe context geschetst waarin ons beleid, met betrekking tot huisvesting, wordt vormgegeven. Hoofdstuk 3 geeft, gebaseerd op de beschreven ontwikkelingen, de visie, ambitie en strategie van onze woonzorggroep op het terrein van huisvesting weer. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitdaging waarvoor Samen zich gesteld ziet op basis van de toekomstige woon- en zorgvraag en het huidige aanbod. In hoofdstuk 5 worden de concrete huisvestingsplannen van Woonzorggroep Samen toegelicht er daarnaast getalsmatig gematched met het toekomstig zorgaanbod.

2. EXTERNE CONTEXT

Hieronder worden een aantal relevante landelijke en regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg beschreven. Daarmee wordt de externe context geschetst waarin ons beleid met betrekking tot huisvesting wordt vormgegeven.

2.1 Relevante landelijke ontwikkelingen

2.1.1 Scheiden wonen en zorg

Het onderwerp scheiden van wonen en zorg staat al een aantal jaren hoog op de politieke agenda en wordt met ingang van 2013 versneld doorgevoerd. Eén van de consequenties is dat vanaf deze datum geen nieuwe indicaties voor de zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 en 2 worden afgegeven.

Vanaf 2014 zal dit ook gelden voor de categorie ZZP 3 en mogelijk vanaf 2016 ook voor een deel van ZZP 4. De politieke discussie wordt hierover gevoerd aan de hand van de visie op de langdurige zorg zoals deze recent door het kabinet aan de Tweede Kamer is gezonden. De vrijkomende capaciteit zal niet een op een herbezet mogen worden met hogere ZZP's, immers met het scheiden van wonen en zorg wordt ook het in de hand houden van de uitgaven beoogd.

Als gevolg van bovenstaande zullen cliënten met een lichte zorgvraag zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting. Woonzorggroep Samen is hier ook een voorstander van; immers het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen is ook voor ons het uitgangspunt. Dit heeft wel grote gevolgen voor zorginstellingen, zoals Samen, die momenteel het integrale pakket van zorg en huisvesting bieden. De huidige bewoners van zorgcentra zijn voor meer dan een derde deel bewoners met een relatief lichte zorgvraag. Sommige verzekeraars anticiperen al op het nieuwe beleid door voor 2013 hun zorginkoop (de productieafspraken) hierop af te stemmen. Het huisvestingsbeleid van zorginstellingen zal, gebaseerd op bovenstaande, ingrijpend veranderen.

Het accent zal verder verschuiven van intra- naar extramuraal. De gemiddelde leeftijd van intramurale opname in de ouderenzorg ligt op dit moment rond de 82-83 jaar en deze trend zal zich opwaarts voortzetten.

De AWBZ zal zich meer en meer ontwikkelen tot een voorziening voor alleen de meest kwetsbaren in de samenleving met een langdurige zorgvraag en wordt hiermee teruggebracht tot zijn uiteindelijke kerndoel, namelijk dekking van onverzekerbare chronische ziektekosten.

Intramuraal blijven er binnen de ouderenzorg naar verwachting maar drie groepen over, te weten min of meer zwaar dementerenden, ouderen met zware somatisch problematiek die in de thuissituatie niet meer adequaat verzorgd kunnen worden en revalidanten, cliënten die na een operatie tijdelijk op een revalidatieafdeling verblijven en die in principe weer teruggaan naar huis. De groep dementerenden is verreweg de grootste groep; naar schatting zo'n 70%.

De verschuiving van intra- naar extramuraal betekent dat mensen langer zelfstandig thuis zullen blijven wonen met zorg- en dienstverlening. In veel gevallen is dat overigens ook de wens van ouderen. Als gevolg hiervan zal er een toenemende druk ontstaan op het realiseren van passende huisvesting voor deze groep.

Om aan deze vraag te voldoen is recent becijferd dat er de komende jaren een groot aantal levensloopgeschikte woningen moeten bijkomen. Daarnaast zal er naar verwachting ruimte ontstaan voor een tussenvorm. Dit in de vorm van een levensloopbestendige woon/zorgvorm op extramuraal basis in geclusterde eenheden, zo mogelijk dicht bij een intramuraal "zorgknooppunt".

2.1.2 Veranderende wet- en regelgeving huisvestingskosten

In de afgelopen periode is de wet- en regelgeving rondom de bekostiging van zorgvastgoed fundamenteel veranderd. Tot 2012 kregen zorgorganisaties de kosten van huisvesting van de overheid volledig vergoed en zij liepen daardoor geen risico bij de exploitatie van hun vastgoed.

Vanaf 2012 is er sprake van bekostiging van de huisvestingskosten via de zogenoemde normatieve huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een vergoeding voor de kosten van nieuw- en (ver)bouw, onderhoud, rente, enz. Deze vergoeding is gekoppeld aan het zorgzwaartepakket (ZZP) van de individuele cliënt. Verandert de ZZP, dan verandert ook de NHC.

Zorgorganisaties worden, via hun productie, op deze manier risicodragend voor hun vastgoed en zullen daardoor met hele andere ogen naar de ontwikkeling van hun vastgoed dienen te kijken. Minder cliënten of veranderingen in de zorgzwaarte van het cliëntenbestand hebben namelijk rechtstreeks invloed op de bekostiging van de huisvestingskosten.

Verantwoordelijkheden en risico's zullen daarmee toenemen.

Om deze voor de sector ingrijpende wijziging verantwoord in te voeren is er een overgangperiode van toepassing. Deze periode duurt zes jaar en eindigt op 1 januari 2018. Gedurende deze tijd krijgen zorgorganisaties een steeds groter deel van hun huisvestingskosten via deze systematiek vergoed. In 2018 zal er uitsluitend nog sprake zijn van bekostiging op basis van het integrale ZZP-tarief.

2.2 Relevante regionale ontwikkelingen

2.2.1 Algemeen

Kenmerk van de regio Kop van Noord Holland, waarin de Woonzorggroep Samen actief is, zijn de begrippen rust, ruimte, water, agrarisch gebied, open en groen. De gemeente Hollands Kroon is bijvoorbeeld in landoppervlakte de grootste gemeente van Nederland. Recreatie en toerisme zijn de unique selling points van de regio.

De regio Kop van Noord Holland is een door het Rijk aangewezen anticipeerregio. In een anticipeerregio wordt verwacht dat er op termijn een omslag van groei naar krimp zal plaatsvinden in het aantal inwoners en daarna het aantal huishoudens. Er is hierbij dus sprake van een vertrekoverschot. Onderzoek van het CBS laat zien dat de groei van de bevolking over de periode 2008-2025 in de Kop van Noord-Holland nog de status "redelijk stabiel tot lichte groei" (+2%) heeft.

Daarnaast wordt verwacht dat in de regio een zekere "trek" zal optreden naar de plaatsen waar het voorzieningenniveau hoog is en is een uitstroom te zien van het aantal jongeren en een toename van het aantal ouderen. Het gemiddeld inkomensniveau in de regio blijft achter bij dat van het gemiddelde op landelijk niveau.

Op grond van deze ontwikkelingen en vanwege de huidige recessie worden momenteel gemeentelijke bouwprogramma's al fors bijgesteld.

Omdat echter het aantal ouderen (75+) in de toekomst in onze regio dus fors zal stijgen wordt op de lange termijn voor ouderen een tekort aan woningen voorzien. Dit met name in het segment gelijkvloers en grondgebonden. In de koopsfeer is er een beperkte vraag naar appartementen.

2.2.2 Visie Zorgkantoor Noord-Holland Noord

Het beleid van Zorgkantoor Noord-Holland Noord is v.w.b. het Strategisch Huisvestingsplan relevant bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven en het concretiseren van beleid betreffende het scheiden van wonen en zorg. V.w.b. nieuwe initiatieven betreft het hier de medewerking bij het aanvragen van een toelating bij het ministerie van VWS (via agentschap CIBG) om te komen tot uitbreiding van intramurale verblijfs capaciteit.

Ten aanzien van het zorgaanbod opteert het Zorgkantoor Noord-Holland Noord voor een evenwichtige spreiding van het zorgvoorziening niveau in de regio, evenals het creëren van

een volwaardige zorginfrastructuur. Dit om het voor haar cliënten mogelijk te maken zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Bij het realiseren van nieuwe voorzieningen wordt specifiek gekeken naar eventuele witte vlekken in het werkgebied. Betreffende het scheiden van wonen en zorg anticipeert het zorgkantoor op deze ontwikkeling door voor 2013 voor ZZP 1 en 2 in te zetten op een afname aan het einde van het jaar met 22 plaatsen. Hoe de afbouw in de komende jaren zich verder zal ontwikkelen is op dit moment ook voor het Zorgkantoor nog niet uitgekristalliseerd. De inzet zal zijn om daar op basis van dit huisvestingsplan nadere afspraken over te maken.

2.2.3 Werkgebied Woonzorggroep Samen

Woongroep Samen is werkzaam in en vanuit 20 locaties in 2 gemeenten in de provincie Noord-Holland, te weten Schagen en Hollands Kroon.

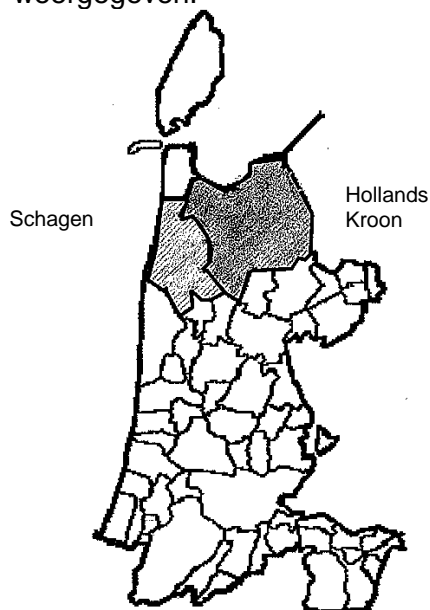
Gemeente Schagen

De gemeente Schagen beschikt over 26 kernen. Het aantal kernen met meer dan 5000 inwoners bedraagt 2, te weten Schagen (18750) en Warmenhuizen (6300). Er zijn 4 woonkernen met een inwonersaantal tussen 2000 en 5000: Tuitjenhorn, Callantsoog, Waarland en 't Zand.

Gemeente Hollands Kroon

De gemeente Hollands Kroon beschikt over 22 plaatsen/kernen. Het aantal kernen met meer dan 5000 inwoners bedraagt 3 te weten Anna Paulowna (8250), Wieringerwerf (6200) en Hippolytushoef (5000). Er zijn 8 woonkernen met een inwonersaantal tussen 2000 en 5000:

In onderstaande figuur zijn de gemeenten en locaties van Samen (stippen) geografisch weergegeven.



Gemeenten en bijbehorende plaatsen

Schagen (26 kernen)

Schagen, Dirkshorn, Eenigenburg, Groenveld, Kalverdijk, Kerkbuurt, Krabbendam, 't Rijpje, Schoorldam (ged), Sint Maarten, Stroet, Tuitjenhorn, Valkkoog, Waarland, Warmenhuizen. Burgerbrug, Burgervlotbrug, Callantsoog, Groote Keeten, Oudesluis, Petten, Schagerbrug, Sint Maartensbrug, Sint Maartensvlotbrug, Sint Maartenszee en 't Zand.

Hollands Kroon (22 kernen)

Barsingerhorn, Haringhuizen, Kolhorn, Lutjewinkel, Nieuwe-Niedorp, Oude-Niedorp, 't Veld, Winkel, Zijdewind, Anna Paulowna, Breezand, Nieuwe Sluis, Van Ewijksluis, Wieringerwaard, Kreileroord, Middenmeer, Slootdorp, Wieringerwerf, Den Oever, Hippolytushoef, Oosterland en Westerland.

2.2.4 Huisvesting en huidige capaciteit Woonzorggroep Samen

Huisvesting

Woonzorggroep Samen heeft haar huisvestingslocaties zowel in eigendom als in huur. Zoals eerder vermeld, is in de afgelopen periode de wet- en regelgeving rondom zorgvastgoed fundamenteel veranderd. Met deze verandering nemen de risico's voor zorgorganisaties toe. Samen anticipeert hierop door op het gebied van vastgoed alleen verantwoorde risico's te nemen. Eigendom van bestaande complexen wordt in beginsel gecontinueerd maar de ontwikkeling van nieuwe complexen zal, zeker waar het scheiden van wonen en zorg betreft, in principe aan corporaties worden overgelaten. Als hiervan wordt afgeweken betreft het alleen gebouwen waarbij Beschermd wonen voor dementerenden uitgangspunt is.

Bouwiniciatieven van Woonzorggroep Samen zijn gebaseerd op onderbouwde plannen waarbij langjarig nut en noodzaak is aangetoond. Een belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van nieuwe gebouwen in het zogenoemde "omkeerbaar bouwen". Hiermee wordt beoogd om na de functionele levensduur van een gebouw, vanwege gewijzigde (zorg)inzichten of andere omstandigheden, het gebouw op een relatief zo eenvoudig mogelijke wijze om te vormen tot "gewone" woningen of appartementen. Bij het ontwerp van nieuwe gebouwen wordt, met omkeerbaar bouwen als uitgangspunt, hier op zo veel mogelijk onderdelen al rekening mee gehouden.

Partners bij nieuwbouw zijn zoals hiervoor gesteld vooral woningbouwcorporaties. Met hen worden zo mogelijk langjarige huurovereenkomsten afgesloten. Uitgangspunt voor Samen hierbij is een sluitende business case gebaseerd op te verwachte baten vanuit de NHC. Te beredeneren risico's zoals leegstand en toekomstige aangescherpte NHC tarieven zijn hierin verwerkt.

Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst door partijen, waarin ondermeer de onderbouwing van nut en noodzaak wordt beschreven, wordt een samenwerking- of ontwikkelovereenkomst aangegaan. Hierin zijn opgenomen de fases van het bouwproces, waaronder het programma van eisen van Woonzorggroep Samen als gebruiker van het gebouw, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bestekvorming, aanbesteding, de concept huurovereenkomst, de realisatie van het bouwplan en de overdracht van het gebouw. In elke fase wordt beschreven hoe partijen zich tot elkaar dienen te verhouden. Ontbindende voorwaarden per fase maken hier deel van uit. Verder is in de samenwerking- of ontwikkelovereenkomst opgenomen de vorming van een project- en stuurgroep met daarbij behorende taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Alvorens een volgende fase in te gaan wordt de vorige fase afgerond door ondertekening hiervan door beide partijen.

Ten aanzien van het borgen van leningen heeft Woonzorggroep Samen momenteel geen ambitie om lid te worden van het Waarborgfonds voor de zorg (WfZ). Gebaseerd op de voorgenomen plannen, verwoord in het Strategisch Huisvestingsplan, wordt voorzien dat de toekomstige externe financieringsbehoefte in relatieve zin beperkt zal zijn. Onderzocht is of alle kosten en de collectieve risico's voor het borgen van de totale leningenportefeuille opwegen tegen de in dit kader te verwachten baten. Dit is niet het geval.

De huidige erkende intramurale capaciteit van Woonzorggroep Samen is weergegeven in de navolgende tabel. Per locatie is een onderverdeling gemaakt naar verblijfsplaatsen met - en zonder behandeling, zelfstandige woningen in een woonzorgcomplex, in- en aanleunwoningen. Ruimten zoals kortdurende opnameplaatsen (KDO), groepsverzorging, dagbesteding, activiteitenbegeleiding, enz. zijn buiten beschouwing gelaten.

Ten aanzien van de woonzorgcomplexen dient te worden vermeld dat het hier veelal gaat om cliënten die beschikken over een extramurale zorgindicatie en de zorg- en dienstverlening van Woonzorggroep Samen ontvangen.

Bestaand aanbod Woonzorggroep Samen

Gemeente	Plaats	Locatie	Eigenaar	Aantallen Intramuraal (Beschermd en Beschut wonen)		Aantallen Extramuraal (Verzorgd wonen)		
				Met behandeling	Zonder behandeling	huur	aanleun	koop
Schagen	Schagen	Magnushof	Samen	223				
	Schagen	De Bron	Samen/WC		110	62		33
	Schagen	De Caegstate	Samen			41		22
	Schagen	A. Cuypstraat	Samen			12		
	Warmenhuizen	Angelapark	WZN (1)			55	33	16
	Tuitjenhorn	St. Jozefpark	WZN			52	36	16
	Waarland	Sabinahof	WZN			26	10	8
	St. Maarten	St. Maartenshof	WZN			25		
	Dirkshorn	Hornhoeve	WZN			38	25	
	't Zand	De Zandstee	WZN		10	49		*23
	Callantssoog	Huys ten Oghe	WC (2)			16		
Hollands Kroon	Wieringerwaard	Molenweid	Samen/WC		34		**35	
	Anna Paulowna	Keijzershoff	WVAP (3)			60		
	Breezand	De Carrousel	WVAP			16		
	Nieuwe Niedorp	De Trambaan	WC	18	28		***49	
	't Veld	Maria Mater	Samen			50	13	12
	Wieringerwerf	Lelypark	WC		58	28		19
	Hippolytushoef	Noorderlicht	Samen	10	58			
	Hippolytushoef	Parkzicht	BW (4)			38		
	Den Oever	Kapellehof	Samen		41			
Totaal				261	378	519	224 (187)	85
				639		740(703)		

* Is inclusief 6 appartementen voor intramuraal, dit aantal is al opgenomen bij intramuraal.

** Is inclusief 8 appartementen voor intramuraal, dit aantal is al opgenomen bij intramuraal.

*** Is inclusief 23 appartementen voor intramuraal, dit aantal is al opgenomen bij intramuraal.

- (1) Woonzorg Nederland
- (2) Wooncompagnie
- (3) Woningbouwvereniging Anna Paulowna
- (4) Woningbouwvereniging Beter Wonen

Nb:

Het intramurale aanbod gaat uit van het aantal cliënten.

Het extramurale aanbod gaat uit van het aantal wooneenheden.

2.2.5 Omgeving (concurrentie)

Woonzorggroep Samen is voor wat betreft de exploitatie van locaties Beschermd wonen voor ouderen nagenoeg monopolist in het werkgebied. In zoverre zijn er momenteel geen concurrenten. In Breezand wordt een locatie met een beperkte capaciteit voor Beschermd wonen voor dementerenden op extramurale basis geëxploiteerd. Deze wordt mogelijk binnen afzienbare tijd uitgebreid maar blijft een voorziening met een relatief beperkte capaciteit. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze voorziening, qua doelgroep, gericht is op cliënten aan de bovenkant van het inkomens- en vermogenssegment. In het Strategisch Beleidsplan van 2012 is opgenomen dat Woonzorggroep Samen geen ambities heeft zich op deze specifieke doelgroep te richten.

In het werkgebied van Samen is aan de oostkant sprake van een beperkte trek naar locaties voor Beschermd wonen voor dementerenden in Abbekerk en Medemblik. Dit wordt vooral ingegeven door de huidige beperkte mogelijkheden op dit niveau in Wieringerwerf.

Aan de zuidkant van het werkgebied ontwikkelt een zorgaanbieder een plan voor Beschermd wonen voor dementerenden met een capaciteit van 30 plaatsen in Koedijk. Geconstateerd kan echter worden dat de afstand tot Angelapark in Warmenhuizen en de locatie waar Woonzorg samen voornemens is in 2015 een gelijksoortige voorziening te realiseren 9 km is. Daarbij is het de verwachting dat inwoners van Warmenhuizen en omgeving de voordelen van deze voorziening, gelegen in het centrum van Warmenhuizen nabij relatief veel voorzieningen, zullen onderkennen.

3. VISIE, AMBITIES EN STRATEGIE WOONZORGGROEP SAMEN

3.1 Visie en ambities

Voor Woonzorggroep Samen is het essentieel een stevige lokale binding te hebben waarbij het van belang wordt gevonden deze binding 'vroeg' in de keten van cliënten tot stand te brengen.

Samen levert dan ook haar zorg en welzijnsdiensten zowel complex gebonden als bij individuele cliënten thuis.

Uitgangpunt voor Samen is dat cliënten zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Dit weegt voor de cliëntenpopulatie van Samen, wonend in een overwegend plattelandsg gebied met ongeveer 50 kleine- en grotere kernen in vaak hechte gemeenschappen, zwaar.

In een aantal van de wat grotere kernen zal hiertoe een breed en volwaardig woon-, zorg- en welzijnsaanbod worden ontwikkeld, ondermeer door het realiseren van meer (kleinschalige) woonvoorzieningen voor dementerenden.

Een goede spreiding en samenhang van huisvesting in het werkgebied is hierbij belangrijk. De locaties van Samen fungeren als ankerplaatsen en nemen een centrale plaats in; vanuit de locaties wordt de zorg- en dienstverlening dichtbij de cliënt georganiseerd. Om deze reden heeft Samen de thuiszorg recent gekoppeld aan de verschillende clusters met de bedoeling het langs deze weg wijkgericht verantwoord te laten groeien.

Onze organisatie streeft naar het beschikbaar hebben en behouden van kwalitatief goede huisvesting. Sleutelwoorden hierbij zijn: goede kwaliteit en toegankelijkheid van de woning en de woonomgeving, voldoende privacy en rust gecombineerd met een stimulerende levendigheid door de aanwezigheid van een ruim aanbod aan voorzieningen.

De te ontwikkelen huisvesting zal een antwoord dienen te zijn op de behoefte en de vraag van ouderen in de toekomst. Voorts vinden wij het van groot belang bij de ontwikkeling van nieuwe complexen deze eigentijds en onderscheidend te bouwen. Waar dit mogelijk is achten wij het daarbij van belang om in de directe nabijheid van de huidige intramurale locaties, geclusterde woonruimte voor ouderen aan te bieden. Dit omdat wij voorzien dat, gebaseerd op de hiervoor geschetste ontwikkelingen en gemaakte politieke keuzes, een toenemend aantal ouderen met een zorgvraag in complexen met andere ouderen zullen willen wonen. Hierdoor kan nog meer de garantie worden geboden dat de benodigde deskundigheid vaak ook 24 uur per dag in de directe nabijheid aanwezig is. Er zullen echter ook ouderen zijn die willen (blijven) wonen in afzonderlijke woningen in een woonkern of zelfs op het platteland. Ook deze groep willen wij graag van zorg- en dienstverlening voorzien.

3.2 Strategie

3.2.1 Algemeen

Woonzorggroep Samen streeft naar een evenwichtige spreiding van voorzieningen in het werkgebied. Op dit moment is dit niet het geval. Deze situatie is verklaarbaar vanuit historisch perspectief. Elke gemeente was vroeger min of meer autonoom in de ontwikkeling van haar ouderenhuisvesting. Het is niet altijd mogelijk hier snel verandering in aan te brengen. Indien dit wel tot de mogelijkheden behoort, wordt bij het ontwikkelen van plannen in overleg met het Zorgkantoor Noord-Holland Noord gekozen voor geforceerde 'krimp' op plaatsen waar Samen in relatieve zin oververtegenwoordigd is en deze capaciteit in te zetten op plaatsen waar dit noodzakelijk en/of gewenst is.

Als het gaat om de bestaande locaties waar Woonzorggroep Samen zorg- en dienstverlening aanbiedt, hebben wij onderzocht welke noodzakelijke veranderingen in de komende tijd nodig zijn. Dit geldt met name voor de acht intramurale locaties van onze woonzorggroep.

Als gevolg van de beschreven ontwikkelingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg komen deze locaties in de aankomende jaren nagenoeg alle, in meer of mindere mate, voor transitie in aanmerking.

Wij realiseren ons hierbij dat een aantal bestaande locaties beperkingen hebben qua mogelijkheden tot transitie. Tevens maakt het verschil of locaties ons eigendom zijn dan wel gehuurd worden.

Ten aanzien van de te verwachten forse stijging van het aantal dementerenden is in het Strategisch beleidsplan 2012-2016 van Woonzorggroep Samen, v.w.b. de toekomst van de intramurale zorgcentra, het volgende opgenomen:

Voor de cliëntendoelgroep dementie zullen er binnen het werkgebied van Samen een aantal voorzieningen worden gerealiseerd waarin we vorm geven aan de uitgangspunten van kleinschalig wonen voor dementerenden, verwoord in de 'Visie op dementiezorg binnen Samen'. Binnen de gemeente Hollands Kroon is het voornemen deze voorzieningen te realiseren in de kernen Nieuwe Niedorp, Anna Paulowna, Wieringerwerf en Hippolytushoef. Voor de gemeente Schagen zal deze vorm van zorg worden geleverd in Schagen, 't Zand en Warmenhuizen.

Bij eventuele transitie van een locatie is de toekomstwaarde van groot belang. De toekomstwaarde kent in deze twee aspecten: financieel en bouwkundig. Het is voor ons belangrijk dat een aantrekkelijke woonomgeving wordt gecreëerd tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding, die daarbij in financieel opzicht tevens past binnen de NHC.

Op hoofdlijnen bevatten de transitiemogelijkheden de volgende opties die per locatie verder ingevuld worden.

- Omvormen van intramurale plaatsen (Beschermd en Beschut wonen) naar extramurale appartementen (Verzorgd wonen) en deze verhuren.
- Opeengevallen lichte plaatsen vullen met zwaardere zorg.
- Intramurale plaatsen die nu extra gehuurd worden bij de eigenaar afbouwen.
- Op termijn sluiten van locaties.

3.2.2 Conclusies

Op basis van de ontwikkelingen op het terrein van scheiden wonen en zorg en de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied, kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Het nieuwe beleid op het terrein van het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor de huisvesting in de ouderensector en dus ook voor de locaties van Samen.
- Intramurale huisvesting wordt uitsluitend voorzien voor drie doelgroepen cliënten: min of meer zwaar dementerenden (ZZP 4, 5 en 7), ouderen met zware somatisch problematiek (ZZP 6 en 8) en revalidanten (ZZP 9 a). De politieke discussie over ZZP 4 wordt momenteel gevoerd. De uitkomsten hiervan zullen worden verwerkt in een volgende update. Op dit moment wordt uitgegaan van het standpunt van het kabinet dat de helft van ZZP 4 wordt geextramuraliseerd.
- Bijna alle intramurale locaties van Samen komen in meer of mindere mate in aanmerking voor transitie.
- Ondanks de op termijn voorziene krimp in onze regio zal het aantal ouderen in de toekomst fors stijgen en wordt een tekort aan geschikte woningen voor hen voorzien.

Het concept De Trambaan fungeert voor Samen als voorbeeld voor toekomstgerichte, flexibele zorghuisvesting en is daarmee een belangrijk uitgangspunt in de ontwikkeling van nieuwe huisvestingsplannen.

4. VRAAG, AANBOD EN OPGAVE

In dit hoofdstuk matchen we de vraag naar intramurale plaatsen (Beschermd en Beschut wonen) met het huidige aanbod en vervolgens met de plannen die Woonzorggroep Samen heeft met haar intramurale capaciteit. Op deze wijze worden inhoudelijke besluiten die worden genomen onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt hierover apart een financiële onderbouwing gegeven.

Met gegevens van onderzoeksbureau ABF research is door Woonzorggroep Samen een raming opgesteld betreffende de behoefte aan diverse zorg- en woonvormen in de nabije toekomst. Hiertoe worden in onderstaande tabellen overzichten gegeven van een aantal belangrijke demografische- en zorgvraagontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2040 voor de 2 gemeenten in de Kop van Noord-Holland waarin Woonzorggroep Samen werkzaam is.

T.a.v. de vraagontwikkeling is er voorzichtigheidshalve voor gekozen om uit te gaan van een vraaguitleval van 20-30%, die reeds in de cijfers is verwerkt. Dit omdat geconstateerd wordt dat indicaties wel worden afgegeven maar cliënten er toch voor kiezen om langer thuis te blijven wonen. Op deze wijze wordt er voor gezorgd dat niet teveel capaciteit wordt ontwikkeld. De vraaguitleval zal overigens de komende jaren intensief worden gevolgd. Indien nodig worden de aannames gebaseerd hierop herzien.

Betreffende de belangrijkste zorgvraagontwikkeling is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën.

- Beschermd wonen (intramuraal)
- Beschut wonen (intramuraal)
- Verzorgd wonen (extramuraal)

Deze categorieën worden als volgt gedefinieerd:

Beschermd wonen

Woon en verblijfsvormen met 24 uur nabije zorg en bescherming uitgaande van een permanente aanwezigheid. Concreet betekent dit in de praktijk intramurale locaties met een ZZP 5 t/m 8. Hierbij is onderscheid gemaakt in ZZP 5+7 voor psychogeriatrische cliënten (PG) en ZZP 6+8 voor somatische cliënten (somatiek).

Beschut wonen

Alle plaatsen in intramurale instellingen bewoond door personen met een ZZP 4 of lager.

Verzorgd wonen

Betreft een situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van (extramuraal)verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt.

4.1 Ontwikkelingen in de vraag: extramuralisering ZZP 1 t/m 4

Momenteel is nog onbekend of het voornemen om vanaf 2016 ZZP 4 te extramuraliseren, daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. De sector is hierover in afwachting van de formele politieke besluitvorming. Woonzorggroep Samen heeft besloten om voor wat betreft de afbouw van het aantal plaatsen Beschut wonen vooralsnog uit te gaan van het huidige kabinetsstandpunt dat ZZP 1 t/m 3 en 50 % van ZZP 4 zal worden geextramuraliseerd.

In onderstaand overzicht is de geprognosticeerde afbouw Beschut wonen, gebaseerd op ZZP 1 t/m 3 en ZZP 4 50 % per jaar tot 2020, in beeld gebracht. Deze prognose is gebaseerd op de epidemiologische en demografische gegevens van ABF research. Het is daarmee een theoretische afbouw. De daadwerkelijke afbouw in de komende jaren hangt vooral af van de afspraken die hierover met het Zorgkantoor zullen worden gemaakt.

ZZP 1 t/m 4 (ZZP 4 50 %)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal Samen									
1 + 2	93	66	48	34	23	15	0	0	0
3	80	80	57	39	28	20	14	0	0
4 (50%)	93	93	93	93	79	69	62	57	53
ZZP1 t/m ZZP4	266	239	198	166	130	104	76	57	53

Bron: ABF research, bewerkt Woonzorggroep Samen

In dit model dient Woonzorggroep Samen 213 van de 378 plaatsen zonder behandeling af te bouwen tot 2020.

De overzichten geven inzicht in de “uitdaging” waarvoor Samen zich gesteld ziet. Deze is fors te noemen. Te zien is dat ultimo 2015 er 100 plaatsen dienen te zijn afgebouwd.

4.2 Ontwikkelingen in de vraag: Demografische- en epidemiologische ontwikkelingen

Nominaal aantal inwoners

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	46.351	47.037	48.290	49.316	50.180	50.373	50.962
Hollands Kroon	47.653	48.128	49.754	51.318	52.517	53.072	53.898
Totaal	94.004	95.165	98.044	100.634	102.697	103.445	104.860

Aantal 75+

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	3.028	3.734	5.001	6.741	7.618	8.134	8.552
Hollands Kroon	2.814	3.415	4.422	5.824	6.686	7.268	7.890
Totaal	5.842	7.149	9.423	12.565	14.304	15.402	16.442

Bron: ABF research

Toename 75+ers

Hoewel het totaal aantal inwoners in het werkgebied van Woonzorggroep Samen tussen 2010 en 2040 beperkt toeneemt, zal het aantal 75⁺ers in deze periode stijgen van 5.842 tot 16.442. Dit betekent een toename van het aantal 75⁺ers met 181%. De toename van het aantal ouderen in deze leeftijdscategorie zal er in beginsel toe leiden dat een groter beroep zal worden gedaan op zorg- en dienstverlening.

4.3. Resultaat voor de zorgvraag van extramuralisering en demografie en epidemiologie

In onderstaande overzichten wordt samengevat weergegeven hoe de zorgvraag zich de komende jaren zal ontwikkelen.

4.3.1 Beschermd wonen

Zorgvraagontwikkeling ZZP 5+7 (PG)

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	152	172	202	250	308	345	380
Hollands Kroon	92	101	119	136	164	176	189
Totaal	244	273	321	386	472	521	569

Bron: ABF research, bewerkt Woonzorggroep Samen

De zorgvraagontwikkeling ZZP 5+7 kent in de periode tussen 2010 en 2040 een toename van 244 naar 569 cliënten. Dit betekent een toename van 133 %. Voor Woonzorggroep Samen is dit een belangrijk gegeven omdat met deze kennis gericht kan worden gekeken naar het creëren van voor deze doelgroep geschikte woonvoorzieningen.

Zorgvraagontwikkeling ZZP 6+8 (somatiek)

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	55	64	75	89	110	122	135
Hollands Kroon	33	38	43	49	59	64	69
Totaal	88	102	118	138	169	186	204

Bron: ABF research, bewerkt Woonzorggroep Samen

De zorgvraagontwikkeling ZZP 6+8 kent in de periode tussen 2010 en 2040 een toename van 88 naar 204 cliënten. Dit betekent een toename van 131 %.

4.3.1 Beschut wonen

Zorgvraagontwikkeling ZZP 1 t/m 4 (ZZP 4 50 %)

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	186	140	68	57	69	79	88
Hollands Kroon	113	82	38	32	39	43	48
Totaal	299	222	106	89	108	122	136

Bron: ABF research, bewerkt Woonzorggroep Samen

De zorgvraagontwikkeling ZZP 1 t/m 4 kent door de extramuralisering tot 2025 een afname naar 89. Hierna neemt deze weer toe. Dit komt door de forse groei van het aantal 75+ ers.

4.3.2 Verzorgd wonen

(Zorg)vraagontwikkeling verzorgd wonen

Gemeente	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Schagen	466	563	710	833	960	1008	1153
Hollands Kroon	284	323	394	449	509	537	562
Totaal	750	886	1104	1282	1469	1545	1615

Bron: ABF research, bewerkt Woonzorggroep Samen

De (zorg)vraagontwikkeling Verzorgd wonen kent in de periode tussen 2010 en 2040 een toename van 750 naar 1615 cliënten. Dit betekent een toename van 115 %.

4.3.3 Revalidatie

De zorgvraagontwikkeling ZZP 9 a, revalidatie, is vanwege de recente overgang van de AWBZ naar de zorgverzekeringswet, waardoor er qua vraagontwikkeling nog geen goede parameters beschikbaar zijn, voornamelijk buiten beschouwing gelaten.

4.4. Opgave

In onderstaande tabellen wordt de vraagontwikkeling geconfronteerd met het huidige aanbod van Woonzorggroep Samen. Het resultaat hiervan is de opgave voor de komende jaren.

Beschermd wonen PG (ZZP 5 en 7)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	244	273	321	386	472	521	569
Huidig aanbod	210	210	210	210	210	210	210
Opgave	34	63	111	176	262	311	359

Beschermd wonen somatiek (ZZP 6 en 8)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	88	102	118	138	169	186	204
Huidig aanbod	121	121	121	121	121	121	121
Opgave	-33	-19	-3	17	48	65	83

Beschut wonen (ZZP 4 50 %)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	299	222	106	89	108	122	136
Huidig aanbod	266	266	266	266	266	266	266
Opgave	33	-44	-160	-177	-158	-144	-130

Verzorgd wonen	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	750	882	1070	1228	1399	1464	1528
Huidig aanbod	822	822	822	822	822	822	822
Opgave	-72	60	248	406	577	642	706

4.4.1 Conclusies

1. de vraag naar beschermd wonen PG stijgt snel. De opgave is fors te noemen. Tussen 2015 en 2040 stijgt deze van 63 naar 359 plaatsen
2. de vraag naar beschermd wonen somatiek is in de komende jaren nog lager dan het aanbod; rond 2020 is die in evenwicht en loopt daarna geleidelijk op tot 83 plaatsen in 2040
3. de vraag naar beschut wonen neemt, vanwege de extramuralisering vooral vanaf 2015 snel af. Van -44 plaatsen in 2015 naar -130 plaatsen in 2040. Op grond hiervan is afbouw van plaatsen aan de orde.
4. de vraag naar verzorgd wonen stijgt mede door de extramuralisering heel hard. Van 60 plaatsen in 2015 naar ongeveer 700 in 2040. Hier ligt voor diverse partijen; gemeenten, corporaties, en zorginstellingen een forse opgave.

Nb:

T.a.v. de opgave Verzorgd wonen moet worden opgemerkt dat de opgave waarschijnlijk lager zal zijn omdat de vraagontwikkeling uitgaat van het aantal cliënten en het aanbod van het aantal wooneenheden. In een aantal wooneenheden zullen minimaal twee cliënten gehuisvest worden.

5. HUISVESTINGSPANNEN WOONZORGGROEP SAMEN

Woonzorggroep Samen heeft een capaciteit scenario (bijlage1) ontwikkeld dat is gebaseerd op de geprognoseerde afbouw van de zorgvraag categorie Beschut wonen (ZZP1 t/m 4) en de geprognoseerde behoefte van de zorgcategorie Beschermd wonen (ZZP 5 t/m 10). Voor een toelichting hierop zie bijlage 2.

Bij de concrete huisvestingsplannen wordt hierbij zoveel mogelijk geanticipeerd op de conclusies die in het vorige hoofdstuk zijn getrokken te weten:

- groei van de doelgroep psychogeriatricie,
- lichte overcapaciteit en daarna door groei stabilisatie van de doelgroep zware somatiek
- de afbouw van de doelgroep beschut wonen.

De plannen worden eerst per kern toegelicht en daarna getalsmatig gematched met de vraagontwikkeling. Tot slot worden hier een aantal conclusies aan verbonden.

Anna Paulowna

In Anna Paulowna is momenteel geen voorziening voor Beschermd en Beschut wonen terwijl het inwonersaantal van deze kern dit wel zou rechtvaardigen. Zorgkantoor Noord-Holland Noord heeft Anna Paulowna dan ook de status van “witte vlek” gegeven.

Met Wooncompagnie heeft Samen in de wijk Elshof Zuid een project in voorbereiding dat uitgaat van 28 plaatsen Beschermd wonen PG ZZP 5 +7 in de vorm van kleinschalig wonen en 18 seniorenappartementen gebouwd met de bedoeling hier extramurale zorg te verlenen. De start van de bouw wordt voorzien eind 2014 en oplevering staat gepland begin 2016.

Vanwege deze ontwikkeling zullen de toekomstige mogelijkheden van het huidige Molenweid in Wieringerwaard nog nader worden verkend. Het zal echter voorsnog tijdelijk als opvang dienen voor intramurale cliënten van Noorderlicht in verband met de daar geplande renovatie of nieuwbouw. Verder wordt overwogen om gefaseerd en naar behoefte 6 plaatsen somatiek ZZP 6+8 onder te brengen in Woonzorgcomplex Keijzershoff dat nabij het nieuwe Elshof Zuid is gelegen.

In Breezand, nabij Anna Paulowna, heeft Woningbouwvereniging Anna Paulowna plannen om maximaal 18 aanleunwoningen te bouwen in de directe nabijheid van het huidige Wijksteunpunt De Carrousel.

Warmenhuizen

In Warmenhuizen, de een na grootste kern in de gemeente Schagen, is ook geen voorziening voor Beschermd en Beschut wonen. Gebaseerd op het ook door het Zorgkantoor Noord- Holland Noord verwoorde streven naar een evenwichtige spreiding van deze voorzieningen, is het al geruime tijd de bedoeling om in Warmenhuizen, Beschermd wonen PG ZZP 5+7 in de vorm van kleinschalig wonen, te realiseren.

Op basis van goedkeuring van de extra capaciteit door het zorgkantoor heeft Samen met Woonzorg Nederland, als eigenaar van het woonzorgcomplex Angelapark, een overeenkomst gesloten en daarmee een concreet plan in voorbereiding van 28 plaatsen voor deze doelgroep op het terrein direct naast Woonzorgcomplex Angelapark. Er zullen hiervoor een aantal gedateerde aanleunwoningen worden gesloopt. De start van de bouw wordt voorzien medio 2014 en oplevering staat gepland medio 2015. Het huidige woonzorgcomplex Angelapark zal daarnaast voor een gedeelte geschikt worden gemaakt voor opvang van Beschermd wonen somatiek ZZP 6+8 en Beschut wonen. Hierdoor zal in Warmenhuizen een gecombineerde zorgvoorziening ontstaan bestaande uit Beschermd, Beschut en Verzorgd wonen die nabij relevante (winkel)voorzieningen is gesitueerd.

Nieuwe Niedorp

In het in 2012 opgeleverde woon- en woonzorgcomplex De Trambaan kunnen alle woon- en zorgvormen worden aangeboden. Het complex is daarmee op de toekomst voorbereid.

Verder onderzoekt Samen momenteel de mogelijkheden om betreffende de extramurale zorg- en dienstverlening een prominente rol te vervullen in een bestaand seniorencomplex dat gelegen is in de directie nabijheid van De Trambaan.

Schagen

Magnushof

Magnushof richt zich op Beschermd wonen (PG en somatiek) en geriatrische revalidatie (GRZ). Het is hierbij de bedoeling om als basis uit te blijven gaan van de huidige capaciteit van 223 plaatsen, onderverdeeld in ongeveer 126 plaatsen PG, 42 plaatsen somatiek, en 55 plaatsen kort en langdurige geriatrische revalidatie (ZZP 9 a+b). De capaciteit van de categorie ZZP 9a, die recent is overgegaan van de AWBZ naar de zorgverzekeringswet, zal frequent worden gemonitord en worden afgestemd met de vraag en aanbodontwikkeling van de andere zorgcategorieën in Magnushof.

De Bron

De Bron zal vanaf 2014 voor een gedeelte, gefaseerd omgevormd worden naar appartementen Verzorgd wonen. Dit afhankelijk van de formele politieke besluitvorming over het extramuraliseren van Beschut wonen ZZP 4. De extramuralisering doet overigens ook recht aan de vooralsnog (negatieve) opgave Beschermd wonen PG en somatiek in Schagen als kern. Het geheel komt hierdoor meer in evenwicht. In het basisscenario blijft De Bron een capaciteit houden van Beschut wonen ZZP 4 met 40 plaatsen.

Schagen kent, vanwege de uitstraling naar de gehele regio, een relatief hoog voorzieningenniveau en heeft daarbij een grote aantrekkingskracht op senioren. Het aantal seniorenwoningen, al of niet geclusterd, is echter onvoldoende.

Samen onderzoekt daarom momenteel de mogelijkheden om, naast de woon(zorg)complexen waar Samen al actief is (De Caegstate, Pallene, Weideveld en Albert Cuypstraat) in de nabije toekomst een meer prominente rol te vervullen in andere wooncomplexen voor ouderen. In dit verband betreft het een bestaand wooncomplex aan de Marktstraat en is reeds een samenwerkingsverband aangegaan voor het verlenen van zorg en dienstverlening met een partij die een bouwproject voor ouderen in de koopsfeer gaat realiseren in het centrum van de stad.

Den Oever/ Hippolytushoef

Het eiland Wieringen kent momenteel met Kapellehof in Den Oever en Noorderlicht in Hippolytushoef veruit het grootste aantal plaatsen (75) Beschut wonen van alle kernen.

Dit zeker in verhouding tot het aantal 75+ers. Deze is het laagst van alle kernen.

Vanwege de voorgenomen extramuralisering zal Kapellehof om deze reden de functie van Beschermd en Beschut wonen als zorgvoorziening vanaf 2018 opgeven.

Vanaf 2014- 2015 zal er een opnamestop voor nieuwe cliënten plaatsvinden om het gebouw daarmee toegankelijk te maken voor de opvang van bewoners van Noorderlicht vanwege de daar geplande renovatie of nieuwbouw vanaf 2016. Hierna is voor het nieuwe Noorderlicht rekening gehouden met een capaciteit van 28 plaatsen Beschermd wonen PG en 16 plaatsen somatiek. Verder kan, gebaseerd op de mate van extramuralisering ZZP 4 opvang worden geboden aan de categorie Beschut- en Verzorgd wonen.

Wieringerwerf

Lelypark wordt vanaf 2016 verbouwd. In de directe nabijheid van Lelypark is een woningplan in voorbereiding (plan Cremers) bestaande uit 41 levensloopbestendige appartementen. In overleg met Wooncompagnie worden de mogelijkheden onderzocht om de cliënten van Lelypark tijdens de verbouwing onder te brengen in het dan net opgeleverde plan Cremers. Er hoeft hierdoor een minimale opnamestop te worden ingesteld omdat er vanuit wordt

gegaan dat op dat moment, door de afbouw van Beschut wonen, de capaciteit voor een groot deel is bereikt.

In het vernieuwde Lelypark is vanaf 2018 rekening gehouden met een capaciteit van 21 plaatsen Beschermd wonen PG en 16 plaatsen somatiek. Ook kan daarna in Lelypark opvang worden geboden aan de categorie Beschut- en Verzorgd wonen. In het plan Cremers kan na realisatie van het vernieuwde Lelypark extramurale zorg worden verleend.

't Zand

In De Zandstee kunnen in principe alle woon- en zorgvormen worden aangeboden. Voor de (aanvullende) opvang van Beschermd wonen PG ZZP 5+7 zal naar waarschijnlijkheid intern een verbouwing dienen plaats te vinden. De capaciteit wordt nl. vanaf 2015 verhoogd naar 20 plaatsen PG en 15 plaatsen somatiek. Ook voor cliënten Beschut wonen kan opvang worden geboden. Het complex is daarmee op de toekomst voorbereid.

In 't Zand wordt daarnaast in de directe nabijheid van De Zandstee een complex van 24 appartementen, die ook geschikt zijn voor senioren, bij het Willem 't Hart Plein in het derde kwartaal van 2013 opgeleverd.

Getalsmatige match met de vraagontwikkeling.

In onderstaande tabellen wordt de vraagontwikkeling geconfronteerd met de toekomstige plannen voor het aanbod van Woonzorggroep Samen. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar het basisscenario in bijlage 1.

Beschermd wonen PG (ZZP 5 en 7)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	244	273	321	386	472	521	569
Aanbod	210	266	266	266	266	266	266
Opgave	34	7	55	120	206	255	303

Beschermd wonen somatiek (ZZP 6 en 8)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	88	102	118	138	169	186	204
Aanbod	121	127	127	127	127	127	127
Opgave	-33	-25	- 9	11	42	59	77

Beschut wonen (ZZP 4 50%)	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	299	222	106	89	108	122	136
Aanbod	266	166	53	53	53	53	53
Opgave	33	56	53	36	55	69	83

Verzorgd wonen	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Vraag	750	882	1070	1228	1399	1464	1528
Aanbod	822	822	822	822	822	822	822
Opgave	-72	60	248	406	577	642	706

5.1 Conclusies

- Met de realisatie van de voorgenomen huisvestingsplannen in Anna Paulowna en Warmenhuizen, loopt de opgave voor de categorie Beschermd wonen PG ZZP 5+7 van 7 plaatsen in 2015 tot 55 plaatsen in 2020, vooralsnog redelijk in de pas met de vraagontwikkeling. Na 2020 neemt de opgave voor de categorie Beschermd wonen PG ZZP 5+7 echter fors toe. V.w.b. het realiseren van huisvesting voor deze doelgroep zal hier tijdig op geanticipeerd dienen te worden
- Betreffende de opgave voor de doelgroep Beschermd wonen somatiek ZZP 6+8, 42 plaatsen in 2030, worden er tot die periode geen grote huisvestingsproblemen voorzien.
- Voor de doelgroep Beschut wonen leidt de geprognosticeerde afbouw van het aantal plaatsen tot 2020 tot een consolidering van de opgave. Na die periode wordt de opgave verlaagd tot 36 in 2025. Duidelijk is dus dat het afbouwscenario met beleid moet worden toegepast.
- Voor de doelgroep Verzorgd wonen nemen vanaf 2015 de huisvestingsproblemen door de extramuralisering fors toe (tot 700 plaatsen in 2040). In directe zin speelt Woonzorggroep Samen geen rol in het realiseren van huisvesting voor deze doelgroep. Echter, vanuit haar eigen verantwoordelijkheid zal Samen pro actief in overleg treden met gemeenten en corporaties om deze problematiek onder de aandacht te brengen. Aspecten als een gericht toewijzingsbeleid in bestaande situaties spelen hierbij naar onze mening een belangrijke rol.
- Samenvattend dragen de plannen bij aan het verder matchen van vraag en aanbod met de opmerking dat dit op jaarbasis geactualiseerd moet worden en vooral de groei na 2020 van het aantal cliënten met dementie grote aandacht zal blijven vragen.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID EN RISICOPARAGRAAF

6.1 Financiële haalbaarheid

Voor Woonzorggroep Samen is het uit oogpunt van financiële continuïteit van belang om na te gaan of de voorgenomen plannen, zoals in Hoofdstuk 5 verwoord, kunnen worden gerealiseerd.

Op grond hiervan is onderzoek verricht op een tweetal onderdelen nl. een doorrekening t/m 2020 van het te verwachten resultaat op de ontwikkeling van de kapitaalslasten en de omzet. De doorrekeningen zijn getoetst door Finance Ideas, een bureau dat opereert zowel binnen de zorg als de volkshuisvesting. Hieruit is gebleken dat het resultaat op beide onderdelen positief is.

Het bureau heeft ook een vervolgopdracht gekregen om een door hen ontwikkeld model, om scenario's makkelijk door te rekenen, voor Samen toepasbaar te maken. Op deze wijze hebben we snel zicht op wat de consequenties van eventuele keuzes kunnen zijn. De planning is dat dit model na de zomer operationeel is.

6.2 Risicoparagraaf

Naast bovengenoemde financiële ontwikkelingen wordt hieronder een opsomming gegeven van de risico's die de organisatie mogelijk loopt .

1. In het kader van scheiden van wonen en zorg worden een aantal huidige zorgcentra in meer of minder mate geextramuraliseerd en dus omgevormd tot zelfstandige verhuureenheden.
Het huurprijsniveau van deze eenheden zal, vanwege de beperkte oppervlakte van de wooneenheden, mogelijk concurrerend zijn met wooneenheden van woningbouwcorporaties. In directe zin heeft Samen hier geen nadeel van, immers in alle situaties is momenteel sprake van directe huur van de corporaties aan cliënten. In Schagen echter kan door de voorgenomen extramuralisatie van een deel van De Bron er in directe zin concurrentie optreden met De Caegstate. Het huurniveau in deze locatie is beduidend hoger met het te verwachten huurniveau van De Bron.
Risico: Leegstand De Caegstate
Actie: Leegstand periodiek monitoren en waar nodig huurprijs aanpassen aan marktomstandigheden.
2. Het capaciteit scenario (bijlage 1) is gebaseerd op de geprognosticeerde afbouw van de zorgvraag categorie Beschut wonen (ZZP1 t/m 4) en de geprognosticeerde behoefte van de zorgcategorie Beschermd wonen (ZZP 5 t/m 10). Dit hoeft niet altijd parallel te lopen met de praktijk.
Risico: Mis match praktijk en theorie.
Actie: Periodiek monitoren en waar nodig capaciteit hierop aanpassen
3. Initiatieven die, buiten het huidige aanbod van zorgaanbieders, in onze omgeving worden ontwikkeld, hebben mogelijk een neerwaarts effect op de bezettingsgraad van onze locaties.
Risico: Leegstand in onze locaties.
Actie: Het potentiële risico is al ondervangen door de vraagontwikkeling op 80 % te stellen. Daarbij is het van belang dit continu te monitoren. Vooral ook omdat toekomstige beleidsinitiatieven dit percentage kunnen beïnvloeden.
4. Zorgverzekeraars zijn vanaf 2018 in de gelegenheid om te onderhandelen over de NHC-tarieven.
Risico: Het Zorgkantoor bedingt een korting op het ZZP tarief en de NHC.

Actie: Bij de te verwachten omzet op bovenstaande onderdelen een zekere marge inbouwen.

5. De twee nieuwe locaties zorgen in de beginjaren (2016 t/m 2020) voor een leegstandsrisico in Magnushof
Risico: De extra dementieplaatsen zijn op termijn meer dan nodig maar als de vraaguitval in de genoemde periode groter is dan verwacht dan is er een tijdelijk leegstandsrisico in Magnushof.
Actie: onderzocht wordt of Magnushof (tijdelijk) nieuwe doelgroepen kan bedienen; daarnaast zijn De Bron en Magnushof ook communicerende vaten. Door De Bron sneller te extramuraliseren wordt de intramurale capaciteit daar sneller afgebouwd ten gunste van Magnushof.
6. Verandering van capaciteiten betekent ook schommeling in personele inzet.
Risico: versnelde afbouw of opbouw op bepaalde locaties kan ertoe leiden dat er teveel of te weinig personeel beschikbaar is.
Actie: de organisatie moet slagkracht ontwikkelen om wendbaar te worden; flexibiliteit in aantal in plaats en deskundigheid moet verder vergroot worden. De ontwikkeling hiervan zal een speerpunt in 2014 worden.
7. De extramuralisering van bestaande gebouwen brengt ook eenmalige investeringen met zich mee.
Risico: de kosten van het verhuurbaar maken van de huidige intramurale appartementen vallen tegen.
Actie: na vaststelling van dit strategische plan snel inzicht krijgen in deze kosten. Vooralsnog zit er in het resultaat op de huisvestingskosten nog ruimte.

Bijlagen

1. Capaciteit scenario op basis van afbouw ZZP 1t/m 4 (ZZP4 50 %)
2. Toelichting werkwijze en uitgangspunten ABF research
3. Kerngegevens locaties Woonzorggroep Samen