

# Zorgvastgoed met toekomst

## Ruinen: wonen met zorg naast het dorpshuis

Het oude bejaardenhuis in Ruinen, de Priensenije, is niet meer. Het is even wennen voor de bewoners, die een ander adres hebben: op dezelfde plek, maar nu met een eigen huisnummer aan de Jan Wierengaweg. Het dorpshuis, ook geheel vernieuwd, is geïntegreerd in het woonzorgcentrum. Door de goede relatie met de gemeente en langlopende afspraken tussen woningcorporatie Actium, zorgorganisatie ZZWD en de gemeente De Wolden, konden deze partijen samen het woonzorgcentrum annex dorpshuis neerzetten.



### Over het Ruinense complex

Waar eerst het verzorgingshuis stond, zijn nu 3 blokken verrezen met ieder 10 seniorenappartementen, die verhuurd worden door Actium. De voormalige aanleunwoningen zijn verbouwd tot 37 individuele zorgwoningen en drie woongroepen voor 20 mensen met een zorgindicatie. Zorgcollectief Zuidwest Drenthe (ZZWD) huurt deze woningen en de centrale ruimte van Actium. Het nieuwe woonzorgcentrum is geclusterd rond dorpshuis 't Neie Punt. Hier huizen een restaurant, een ontmoetingsruimte, een kapper, pedicure en andere ondernemers in 'wellness'. De dorpsverenigingen kunnen voor een zachte prijs de gemeenschappelijke ruimtes huren voor hun activiteiten. Op de eerste verdiepingen zijn vergaderruimtes, waar bijvoorbeeld ook de trombosedienst gebruik van maakt. Ook biedt ZZWD hier zes gastenverblijven voor kortdurend verblijf zoals herstellzorg of respijtzorg. Bijzonder is dat de zorgorganisatie op dit moment het dorpshuis exploiteert.



### Zelfstandig wonen

De zorgwoningen zijn bereikbaar via het dorpshuis, maar ook via een eigen ingang, waar de deurbellen en de brievenbussen zijn. Ieder zorgappartement heeft zijn eigen huisnummer, wat de zelfstandigheid van de bewoners benadrukt. Op dit moment wonen er in de zorgwoningen alleen mensen met een zzp-indicatie, met andere woorden, mensen die zorg

nodig hebben. Met het oog op de toekomst is in alle zorgwoningen een klein keukentje gebouwd, zodat ook bij scheiden van wonen en zorg de woningen voldoen aan de eisen van zelfstandig wonen. De bewoners van de zorgwoningen zelf moeten nog wennen aan het nieuwe gebouw, zegt een bewoonster van dik in de 90. Ook al heeft ze nu een mooie, iets te grote vindt ze zelf, kamer: “Ik mis de gezelligheid op de gang.” De gezelligheid speelt zich nu inderdaad meer af in het dorpshuis dan op de gangen. Wel is er nu meer interactie tussen de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het dorpshuis.

Directeur Gerard Schoep van ZZWD begrijpt het wel. “De verandering voor mensen die zo oud zijn, is groot. We vergeten wel eens dat we niet alleen voor de toekomst moeten bouwen, maar ook voor de bewoners van nu.” Dat laat onverlet dat Schoep reuze trots is op het complex dat op 28 oktober officieel geopend werd. “Vanochtend was er in het restaurant een ontbijt voor de buurtbewoners, vertelt hij. “Er zaten wel 80 mensen te ontbijten. Iedereen is nieuwsgierig naar het nieuwe dorpshuis. Het mooie is dat het ontbijt is georganiseerd door de verenigingen die gebruik maken van het dorpshuis zelf.”

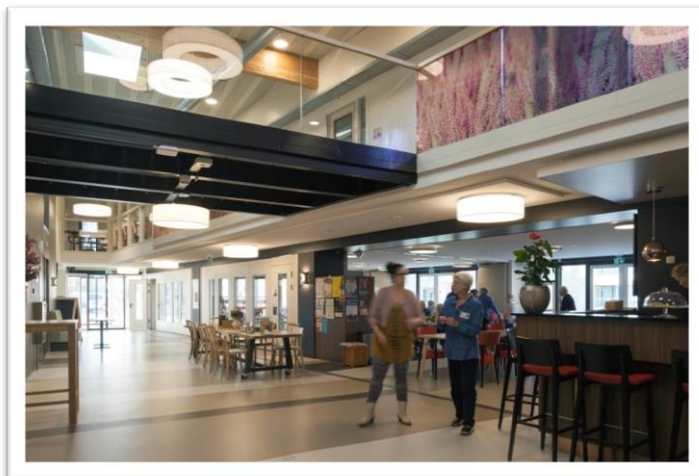
### ‘Eigen kracht’

Trots is ook wethouder Mirjam Pauwels van gemeente De Wolden. “Wij hebben burgerparticipatie hoog in het vaandel staan, en dat gebeurt hier nu. Voorheen exploiteerde de gemeente de dorpshuizen, maar die wilden we in het licht van de decentralisatie, terug geven aan de bewoners. De bouwplannen van ZZWD en Actium brachten voor ons een mooie opening om op alle manieren mensen ‘in hun eigen kracht’ te zetten, en ook het dorpshuis door de dorpsbewoners zelf te laten exploiteren. Wij zijn toen met ZZWD en Actium gaan praten over de infrastructuur.” In Gerard Schoep en Actium vond de wethouder goede partners. Elles Dost, directeur van Actium: “Als woningcorporatie hebben we ook de taak om vooruit te kijken en voorzieningen voor zelfstandig wonen te faciliteren.” Schoep: “Het is de bedoeling dat in de toekomst het dorpshuis door de mensen uit het dorp zelf wordt geëxploiteerd. Nu doen wij dat nog; wij verhuren de ruimtes onder aan de dorpsverenigingen. Maar mijn droom is dat dat in de toekomst omgekeerd zal zijn.”



## Strakke planning

De samenwerking tussen woningbouwcorporatie, zorgorganisatie en gemeente verliep heel organisch, vinden alle drie. ZZWD huurde al van Actium, dus toen het oude verzorgingshuis in Ruinen aan vervanging toe was, maakten de organisaties samen plannen voor renovatie. De eerste vergunningen werden in 2010 aangevraagd; de bouw startte in 2013. En vanaf dat moment ging het snel. Er was een strakke planning, die ook echt gehaald moest worden. Dat was nog even heel spannend, vertelt Schoep, omdat er verzet was tegen de bouw van tijdelijke woningen voor de bewoners van het oude Priensenije. Een aantal dorpsbewoners spande zelfs een rechtszaak aan. “Gelukkig hebben we die gewonnen, zodat we met vergunningen en de huur van de tijdelijke woningen goed uit kwamen.” Precies op tijd, de tijdelijke woonruimte was gehuurd en moest ingeleverd worden, zijn de laatste bewoners in de nieuwe zorgwoningen getrokken.



Dat was eigenlijk het enige knelpunt, menen Schoep, Pauwels en Elles Dost, directeur van Actium. De bewoners van het dorp schrokken wel even toen de gemeente aankondigde dat het

oude dorpshuis gesloten zou worden.

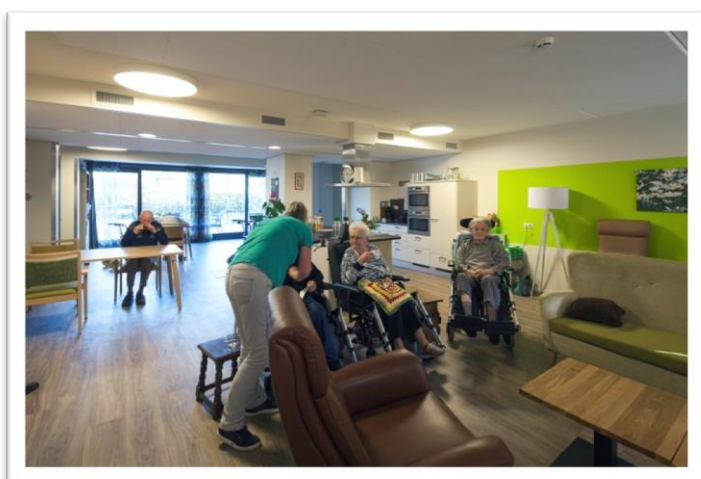
Men was bang dat het nieuwe dorpshuis teveel zou opgaan in de ouderenzorg, vertelt Pauwels.

Onterecht, blijkt nu. De dorpsbewoners werden betrokken bij het bouwproces, middels inspraakavonden en gesprekken.

Actium heeft dat goed gedaan door voortdurend het contact te zoeken met de omwonenden, vindt Schoep.

Zelfs tijdens de bouw zijn nog aanpassingen verricht: het koor wilde

graag een podium en een verhoogd plafond in de ontmoetingsruimte, zodat zij daar konden optreden. En zo gebeurde. “Aardig is dat nu de bewoners uit de zorgwoningen de repetities van het koor bijwonen; zo hebben zij een uitje, en heeft het koor een publiek.” De extra kosten nam ZZWD voor haar rekening, zegt Schoep, omdat we het belangrijk vonden om deze vereniging mee te krijgen.



## Risico

Op het financiële vlak dragen alle partijen bij. Vanuit puur bedrijfsvoering gezien, is het complex niet rendabel, zegt Elles Dost: “Maar wij vinden bij dit project het maatschappelijk rendement veel belangrijker.” Om uit de kosten te komen, zou Actium de gebouwen 40 jaar moeten verhuren. Van belang zijn dan ook de langlopende afspraken: ZZWD heeft nu een huurcontract voor 20 jaar. De zorgorganisatie kan nu nog gebruik maken van de regeling zorginfrastructuur, en kan mede daaruit de huur bekostigen. Daarnaast heeft de gemeente langdurige financiële afspraken gemaakt voor huur van ruimte in het dorpshuis en inkoop van dagbesteding. Een zeker risico zit er wel in, beamen Dost en Schoep, en onzekerheid over de toekomst is er ook. Het feit dat iedereen enthousiast is over het project, geeft echter vertrouwen waardoor Schoep, Dost en Pauwels optimistisch blijven over het goed vervolg van het dorpshuis annex woonzorgcentrum.

## Tips

- Vertrouwen in elkaar is essentieel, zeker omdat langlopende afspraken nodig zijn om een dergelijk project te financieren. Daarbij hoort een gedeeld geloof in de goede uitkomst.
- Investeer in communicatie met de dorpsbewoners; draagvlak in de gemeenschap is in de combinatie van wonen en dorpshuis nog belangrijker dan bij een ander project.
- Vasthouden en loslaten: Vasthouden aan het einddoel en loslaten van de zaken die je niet zelf kunt (blijven) doen, zoals op termijn de exploitatie van het dorpshuis.
- Schoep: “Loslaten is ook: durven delen, durven samendoen.”

*Pauline Fuhri Snethlage, ActiZ*

*november 2015*

Foto's: Joost Brouwers

## Zorgvastgoed met toekomst

Stagnatie op de woningmarkt. Leegstand in verzorgingshuizen. Het lijkt soms alsof zorgvastgoed een hoofdpijndossier is geworden. Maar ondanks crisis en afbouw van zorgplaatsen gaat ook nu de bouw van nieuw, toekomstgericht vastgoed door. In de artikelenserie ‘Zorgvastgoed met toekomst’ belichten ActiZ en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg tien diverse, net opgeleverde projecten. Omdat het nog steeds kan: bouwen voor de zorg met oog voor de toekomst.