

De ontbrekende schakel



Op welke manier een oplossing gevonden voor een probleem in de huisvesting van oudere mensen.

Inleiding.

Aan het begin van de jaren 1950 was het wonen van oudere mensen geen echt probleem. Wanneer men dacht er aan toe te zijn (tussen de 50 of 60 jaar), dan liet men zich inschrijven bij een bejaardentehuis in de plaats van keuze en werd daar, al gelang van de wachttijd, binnen redelijke tijd woonruimte toegewezen. Het maakt niet uit of men arm of rijk was, of men beperkingen had of dat men zorgbehoevend was. Het was gewoon een verder stap in de volgende levensfase.

Nadat de bejaardentehuizen in feite afgeschaft zijn en vervangen door respectievelijk verzorgingstehuizen (voor nog redelijk vitale personen) en verpleegtehuizen (voor personen die werkelijk hulpbehoevend zijn) is er een splitsing in de samenleving ontstaan.

Deze splitsing is versterkt door het regeringsbeleid waaruit de intentie is uitgesproken om mensen zo lang mogelijk in de eigen, vertrouwde omgeving te laten blijven wonen.

Het gevolg is, dat mensen dus langer in hun "eigen" huis blijven wonen (dit kan zowel een koopwoning alsook een huurwoning zijn). Het probleem doet zich dan voor, dat wanneer er één van de partners hulpbehoevend wordt en de benodigde zorg niet meer in de eigen woning kan worden verleend, dan zal de betreffende persoon een indicatie voor een verzorgingstehuis ontvangen, waarbij het maar de vraag is, op welke termijn er plaats is voor deze persoon.

Het niet meer kunnen verlenen van de zorg in de eigen woning kan worden veroorzaakt door het feit, dat de zorg te zwaar is om nog thuis verleend te kunnen worden. Een andere mogelijkheid is echter dat de huidige woning niet dusdanig is ingericht dat de benodigde zorg kan worden verleend. Dit ondanks het feit dat de situatie van de betroffen persoon (nog) niet dusdanig is, dat acute opname in een verpleegtehuis noodzakelijk is.

Dit fenomeen wordt versterkt door het feit dat de gemiddelde leeftijd van de inwoners van Nederland steeds hoger wordt (de reden om de AOW-leeftijd te verhogen). Hierdoor zal de druk op verzorgingstehuizen toenemen.

Woningbouw in de Kanaalstreek.

De Kanaalstreek is als gevolg van de veenontginning pas vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw tot ontwikkeling gekomen. Het besluit tot het graven van het Stadskanaal is in 1765 genomen en in 1856 voltooid.

Uiteraard was er her en der wel bewoning, maar van werkelijke dorpen was geen sprake. Bij het afgraven van het veen verrezen er hier en daar zogenoemde vervenerswoningen en uiteraard ook arbeiderswoningen. Deze werden eerst bewoond door degenen, die hun werk vonden in het graven

van het kanaal en nadat de verkavelde gronden geschikt werden gemaakt voor akkerbouw weer voor boerenarbeiders. Ook kwamen er (grotere) boerderijen.

Neringdoenden als bakkers, slaggers, kruideniers, handelaars in huishoudelijke artikelen vonden een plek in het lange lint langs het kanaal hetgeen leidde tot de plaatsen Stadskanaal, Musselkanaal, Ter Apelkanaal en (gedeeltelijk) Ter Apel.

Een echt groeispurt maakte met name Stadskanaal door als gevolg van de Philips-vestiging aldaar in 1956. Hierdoor verrees een groot aantal woningen in het zogenoemde Plan Ter Maars en ook de schouwburg Geert Teis, Ziekenhuis Refaja en een MTS.

De gebouwde woningen waren over het algemeen grondgebonden eengezins- woningen terwijl er direct in de buurt van de Philipsvestiging een vijftal portiekflats verrezen. Ook in het plan Ter Maars kwam een aantal portiekflats. Uiteindelijk werden aan de rand van de 3^e fase van Plan Ter Maars een tweetal hogere flats (met 9 verdiepingen) gebouwd.

Ook is Musselkanaal is er een uitbreidingswijk gekomen, zij het minder omvangrijk dan in Stadkanaal.

In de laatste jaren is in het centrum van Stadkanaal een aantal hogere flats gebouwd met appartementen in de koopsector.

In de latere jaren zijn er nog woningen in de particuliere sector gebouwd, terwijl de toenmalige “gemeentewoningen” op last van de regering ondergebracht zijn in zogenoemde corporaties. Het overgrote deel van deze woningen vallen nu onder Lefier (voorheen Wooncom) terwijl een klein deel nu behoort tot het bezit van Woonservice (eerder in bezit van BCM).

Een deel van deze sociale huurwoningen is inmiddels afgestoten en verkocht aan zittende huurders of belangstellenden.

Daarnaast zijn er vele oudere, particuliere woningen, meestal aan de zogenoemde landszijde. Dit zijn veelal particuliere woningen, die door eigenaar bewoond worden of verhuurd zijn. Deze worden niet onder de sociale huursector gerekend.

De belangrijkheid van Stadkanaal werd onderstreept doordat er een nieuwe gemeente ontstond met de naam Stadskaal (gevormd uit de voormalige gemeente Onstwedde en een deel van de toenmalige gemeente Wildervank (de rest is opgenomen in de gemeente Veendam).

Doordat de laatste jaren het inwoneraantal is gedaald wordt de gemeente Stadskanaal aangemerkt als een krimpgemeente hetgeen een invloed heeft

op de samenstelling van het woonplan, dat de basis vormt voor de prestatieafspraken tussen gemeente en o.a. woningbouwcorporaties. Op dit moment ligt er als gevolg daarvan een rem op het bouwen van nieuwe woningen.

Aanpasbaarheid huidig woningbezit.

Er is in toenemende mate om woningen levensloop bestendig te krijgen/maken. Dat houdt in dat er in ieder geval een slaapkamer en een badkamer gelijkvloers is. Hoewel dit in recentere particulier gebouwde woningen al als basis gerealiseerd is, is de aanpassing van de huidige woningen de sociale huursector (nagenoeg) niet mogelijk. En wanneer dit desondanks technisch wel tot de mogelijkheden zou behoren, dan zou een dergelijke aanvraag in het kader van de WMO vanwege de hoge kosten vrijwel zeker worden afgewezen.

Voor eigenaar-bewoners zou het financieel wellicht mogelijk zijn om een dergelijke woning te laten bouwen onder voorwaarde dat hun eigen woning dan voldoende zou opbrengen om een dergelijk project te financieren. Het opnemen van een omvangrijke hypotheek, ondanks de huidige lage rentestand, lijkt niet mogelijk.

Veelal zal men er dan voor kiezen om de huidige woning te verkopen en een appartement te kopen.

Voor mensen in de sociale huursector zal dat, behoudens een enkel uitzondering, niet tot de mogelijkheden behoren. Men zal dan aangewezen zijn op de corporaties. Echter deze hebben in deze regio nagenoeg geen sociale huurwoningen waarbij alles gelijkvloers is. Een uitzondering is wellicht Woonzorg Nederland, die in Ter Apel een aantal complexen heeft met gestapelde bouw waarbij alles gelijkvloers is.

Deze woningen zijn echter geschikt voor vitale mensen zonder een al te grote zorgvraag. Want bij voorbeeld voldoende ruimte in de slaapkamer laat staan het installeren van een tillift is niet aanwezig.

Nieuwe woonvorm.

Er is derhalve behoefte aan nieuwe woonvormen, waarbij een aantal criteria van belang zijn:

- a. Alle verblijfsruimten dienen gelijkvloers te zijn.
- b. De ruimten dienen obstakelvrij te zijn, dus geen drempels
- c. Om deuren geen belemmering te laten zijn dienen deze als schuifdeuren te worden uitgevoerd. Een bijkomend voordeel is daarbij, dat in geval van een bedlegerig persoon de (schuif)deur open kan

blijven zodat me desgewenst gezamenlijk in één ruimte kan verblijven en daarna het weer gemakkelijk als een “normale” slaapkamer kan maken.

- d. Er zal een robuuste egale stroeve vloerbedekking aangebracht moeten zijn teneinde het gebruik van een rollator/rolstoel en/op apparatuur van verzorgenden zonde problemen mogelijk te kunnen maken. Daarnaast dient deze vloerbedekking ook stroef te zijn om uitglijden te voorkomen.
- e. Schakelaars en wandcontactdozen behoren op een dusdanige hoogte te worden aangebracht dat iemand vanuit een rolstoel deze zonder problemen kan bedienen.
- f. De slaapkamer dient dusdanig ruim te zijn, dat er twee eenpersoons bedden in kunnen staan met voldoende ruimte aan beide zijden voor zorgverlening.
- g. In het keukengedeelte wordt kookapparatuur elektrisch uitgevoerd om brandgevaar te verminderen.
- h. De verwarming dient in het appartement middels vloerverwarming te worden uitgevoerd (geen radiatoren, die belemmerend werken en daarnaast niet gemakkelijk schoon te houden zijn. De centrale ketel wordt vooralsnog met gas gestookt aangezien de alternatieven als warmtepompen nog teveel aan kinderziektes leiden. Op termijn is uiteraard aanpassing aan nieuwe energiebronnen mogelijk.
- i. In verband met de doelgroep dienen de appartementen aangeboden te worden met een maximale huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (voor het jaar 2020 is dat € 663,40)
- j. Naast de appartementen sec dient er ook een extra ruimte voor ontmoeting en ontspanning te komen, waardoor de sociale contacten in de locatie zullen worden versterkt.
- k. Voor kleine reparaties als bij voorbeeld het vervangen van lampen zou een vitale bewoner kunnen worden ingeschakeld als “huismeester”. Deze houdt ook toezicht op de algemene ruimten van het gebouw, de schoonmaak en de glasbewassing en functioneert als contactpersoon tussen de verhuurder en de huurders. Een kleine vergoeding voor deze functie is mogelijk en deze kan in de servicekosten worden opgenomen.
- l. Onderdelen van servicekosten kunnen zijn: verlichting algemene ruimten, verwarmingskosten, kosten schoonmaak algemene ruimten en glasbewassing, verwarming en de kosten van de “huismeester”.
- m. Realisatie van een dergelijke woonvorm dient bij voorkeur in de redelijke nabijheid van een verzorgingstehuis gerealiseerd te worden,

evenals in de nabijheid van bepaalde belangrijke winkels als supermarkt en/of bakker, groenteboer en slager.

Uiteraard is er geen blauwdruk van hetgeen er gerealiseerd kan worden; iedere vorm is mogelijk met er aan de uitgangspunten wordt voldaan of althans tegemoet gekomen.

Krimpgebied!?

De gemeente Stadkanaal is momenteel blijkens het woonplan erg terughoudend in het verlenen van vergunningen voor nieuwe woningen. Op zich is dat wel enigszins begrijpelijk, echter er speelt een aantal punten waardoor deze terughoudendheid ter discussie kan komen te staan. Ten eerste is er nog steeds een tendens dat de gemiddelde gezins-samenstelling daalt met als gevolg dat er meer woningen voor hetzelfde aantal inwoners benodigd zijn.

In de gemeente Stadkanaal is een redelijk groot aantal zogenoemde portiekflats zonder lift, die in de jaren 1960 zijn gebouwd en qua uitstraling en inrichting nauwelijks meer passend zijn in de huidige tijd. Dat betekent dat deze op (redelijk korte) termijn gesloopt zullen gaan worden en worden vervangen door nieuwe woningen, die wel voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Dat biedt de mogelijkheid om hierbij ook de in deze notitie genoemde woonvorm te betrekken.

Het hoeft niet noodzakelijkerwijs, dat deze dan ook op dezelfde locatie als de huidige portiekflats te worden gebouwd; dit zou indruisen tegen het uitgangspunt om dergelijke woningen dicht bij voorzieningen en in de nabijheid van een verpleegtehuis te realiseren.

Daarnaast is er een beweging van mensen uit het westen en midden van het land, die op een dergelijke leeftijd komen, dat men ook uitkijkt naar een woning, die voor hun toekomst geschikt is. Deze zijn momenteel in de randstad niet of nauwelijks beschikbaar en voor zover ze beschikbaar zijn, zijn de kooprijzen en huurprijzen exorbitant hoog en dus nagenoeg niet op te brengen. Dat betekent dat men op zoek gaat naar locaties waar men wel met het eigen inkomen (AOW eventueel aangevuld met een pensioen) een woning kan huren. Er is een bepaalde trek richting het noorden en dus ook naar de Kanaalstreek.

Op zich biedt dat overigens weer nieuwe kansen: wij een toenemende gemiddelde leeftijd zal de zorgbehoefte stijgend, waardoor er meer zorgverleners noodzakelijk zullen zijn. Hiervoor zal eveneens woonruimte beschikbaar moeten zijn/komen, waardoor de krimp enigszins beïnvloed zal worden.

Conclusie.

De titel van dit stuk luidt: "De ontbrekende schakel". De geschetste woonvorm kan beschouwd worden als een tussenvorm tussen de (oude) uitvoeringen van bejaardentehuis en verzorgingstehuis. Het behoeven echter geen grootschalige gebouwen te zijn, mits zij in de nabijheid van een verpleegtehuis zijn gesitueerd en van waar hulp kan worden geboden voor zover die niet (meer) vanuit de thuiszorg kan worden geboden.

Met een dergelijk woonvorm wordt enerzijds de druk op verzorgingstehuizen verlaagd, hetgeen op zich een maatschappelijk belang in zich heeft. Het grootste voordeel is echter, dat een echtpaar, waarvan één van de partners op meer zorg is aangewezen, door de inrichting van de locatie en de afspraken met zorginstellingen niet uiteengetrokken wordt met alle emotionele en sociale gevolgen van dien.

In het veenkoloniale deel van de gemeente Stadskanaal zijn er momenteel 5 inrichtingen die als verzorgingstehuis/verpleegtehuis of verpleegtehuis sec functioneren, te weten Maarsheerd, Parkheem in Stadskanaal en Heggerank, Beukenhof en A-horst in MUsselkanaal.

Gelet op het grote inwoneraantal van de gemeente Stadskanaal, de leeftijdsopbouw van de inwoners alsmede samenstelling van de woningvoorraad verdient het de voorkeur om een dergelijke nieuwe woonvorm als proef uit te voeren.

Juist een dergelijk initiatief is in deze tijd van beperkt bouw de mogelijkheid om voor de doelgroep een woonvorm te realiseren, die enerzijds voor de toekomstige bewoners van wezenlijk belang is, terwijl het als nieuw tussenvorm een bijdrage kan leveren tot het verlagen van zorgkosten. Dus terecht "de ontbrekende schakel"!

G.J. van Delden,

Voormalig wethouder VROM gemeente Odoorn

Bestuurlid Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland.

Augustus 2020.

