

**Reedewaard
Almere-Haven
projectplan**

**Investeringsprogramma
Flevoland-Almere
2011 - 2015
(IFA-2)**

**Woon zorg ontwikkeling
in Almere**

Projectplan

1. Introductie

Een korte introductie van de subsidieaanvrager/begunstigde en/of de partners in het samenwerkingsverband.

- Realisatie van 40 Fte's in de ouderenzorg in plan Reedewaard Almere;
- Revitalisatie van het centrumgebied in Almere Haven;
- Door Reedewaard actieve inzet op bestrijding eenzaamheid van ouderen in de buurt;

De aanvraag van de te verstrekken subsidie wordt gedaan door stichting Thuishaven. Voor de realisatie van Reedewaard is deze stichting opgericht. De stichting beoogt in Almere kleinschalige woonvoorzieningen te realiseren voor ouderen met somatische of psychogeriatrische aandoeningen die met omringde zorg in stijl ouder willen worden. Er zal gebruik gemaakt worden van de formule waarbij zorg en wonen zullen worden gescheiden. Geheel in lijn met de wensen van de Rijksoverheid.

Daarnaast zal er ruimte komen voor een zorghotel, trainingsruimten en medische voorzieningen. Hiertoe zal het pand aan de Kerkstraat in Almere-Haven worden aangekocht waarna het grondig verbouwd zal worden. De verstrekte subsidie zal de stichting in de gelegenheid stellen het plan Reedewaard mogelijk te maken.

In totaal zal er met het plan van Reedewaard een investering gedaan worden van 5 miljoen. De revitalisering van dit centrumgebied in Almere Haven zal € 500.000,- bedragen. Het Flevolandse bouwbedrijf van Wijnen uit Lelystad zal zorg dragen voor de verbouwing van het pand. Dit zal een meerwaarde bieden voor de werkgelegenheid in de bouw in Flevoland.

Bij realisatie van het plan zal Reedewaard werk bieden aan ongeveer 40 Fte's. De Fte's zullen ingevuld worden door schoonmaker tot directie, van zorgmedewerkers tot huismeester.

Er zullen samenwerkingsverbanden worden aangegaan met verschillende partijen. Bijvoorbeeld de gemeente Almere, Inovum (zorgaanbieder), ziekenhuizen, ASN bank, Almeerse zorgaanbieders, Almeerse huisarts, huidtherapeut, fysiotherapeut, Podotherapeut enz. Deze zullen echter niet mede de subsidie aanvragen.

Achter de stichting staan twee gemotiveerde en gepassioneerde initiatiefnemers. Zij hebben het plan tot herbestemming van een bestaand (kantoor)gebouw tot een kleinschalig woon/zorg gebouw ontwikkeld. Zij hebben de ambitie om ook op andere locaties in Flevoland vergelijkbare woonvormen te realiseren.

Er is sprake van een samenwerking met de gemeente Almere. De programmamanager van de gemeente Almere ziet dit initiatief als startpunt voor revitalisering van Almere Haven voor al haar bewoners. Gemeente Almere zal de cofinanciering voor de herinrichting van de omgeving voor haar rekening nemen.

2. Context

Uit onderzoek uitgevoerd door Stichting Alzheimer Nederland en TNO blijkt dat het aantal dementerenden in Nederland de komende jaren tot 2040 verdubbeld. In Almere is er juist sprake van een verviervoudiging (van 1.275 mensen in 2011 naar 5.265 mensen in 2040) en is daarmee een van de 6 gemeenten in Nederland waar dementie het snelst groeit, terwijl er nu al in Almere een wachtlijst is van meer dan 2 jaar welke door betrokkenen als “schrijnend” wordt omschreven.

In Almere (en Flevoland) kennen we in de ouderenzorg of dementenzorg (langdurige zorg) alleen de AWBZ gefinancierde instellingen. De bewoning en verzorging wordt dan betaald uit de AWBZ. De instelling heeft een contract met het regionale zorgkantoor voor het leveren van de zorg. Wil de bewoner zorg uit de AWBZ ontvangen dan is een indicatie nodig via het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Men krijgt dan een zogenaamd Zorgzwaartepakket waarin de toegekende zorg in uren is omschreven. Welk type zorg onder de AWBZ valt is bij wet geregeld.

In de AWBZ instelling zijn Wonen en zorg niet gescheiden. Dat wil zeggen dat de huisvesting wordt betaald uit de AWBZ gelden. De overheid zet de laatste jaren in op het beleid om Wonen en Zorg wel te scheiden. De voornaamste reden is de grote stijging van kosten die uit de AWBZ moet worden betaald. Als de bewoner van een verzorgingshuis zelf de huur en eten en drinken betaald dan blijven de gelden uit de AWBZ-pot beschikbaar voor het doel waar het voor is opgezet namelijk de Zorg. Met name de laatste jaren (sinds 2008) heeft de overheid gemeend dit beleid van scheiden wonen en zorg versneld door te voeren.

In de AWBZ instellingen krijgt iedereen op basis van de indicatiestelling dezelfde zorg, hetzelfde eten en dezelfde omgeving. Echter, mensen die gedurende hun leven spaarzaam zijn geweest of via hard werken een vermogen hebben opgebouwd betalen nu een hogere eigen bijdrage. Vanaf 2013 telt dit eigen geld of vermogen extra mee. De eigen bijdrage kan afhankelijk van vermogen oplopen tot bijna € 2.200, - per maand. Dit bedrag wordt door de bewoner betaald aan het CAK.

In een AWBZ instelling is het meeste qua zorg geregeld maar voor sommige zaken moet er worden bijbetaald, zoals telefoon en internet, tv-abonnementen, extra drinken of een snack, wassen drogen en strijken van de eigen kleding, naamstickers op kleding, kleine uitstapjes en dergelijke. In de praktijk kunnen deze kosten oplopen tot meer dan € 300,00 per maand. Per saldo kan iemand die wat meer spaargeld heeft dus tot wel € 2.500, - per maand bijbetalen voor hetzelfde zorgaanbod en kwaliteit. Mensen die bijbetalen willen daarvoor ook iets extra's terug krijgen

Er is voor deze mensen Almere of in het door hen geliefde Flevoland geen aanbod of keuze. Daarom vertrekken deze ouderen aantoonbaar naar het Gooi of het Noordelijk deel van de Randstad. Met de komst van Reedewaard in Almere-Haven ontstaat er een keuzemogelijkheid voor deze cliënten met een ZZP 4 & 5 indicatie. Reedewaard biedt persoonlijke aandacht, een veilige woonomgeving, kwalitatief goed eten en medische zorg op locatie. De kernpunten voor een prettig verblijf.

Wonen en zorg worden bij Reedewaard gescheiden. Kleinschalige zorg wordt geboden in een huiselijke en herkenbare omgeving aan mensen met dementie. Zij vormen er met elkaar een gewoon huishouden en kunnen zelf hun dagelijks leven inrichten. De medewerkers zijn onderdeel van het huishouden. In de ondersteuning en de zorg sluiten zij zo veel mogelijk aan bij de leefstijl en de voorkeuren van de bewoners. In Reedewaard zal een huur bedrag van € 2500, - worden gevraagd. Voor dit bedrag zal de huisvesting en de hospitality worden geleverd. 24-uurs aanwezigheid van zorg, meer verzorgenden per bewoner dan regulier, geen extra's te berekenen voor wassen, strijken, extra's aan drinken, enz. De zorgkosten die betaald worden uit de AWBZ door middel van een Persoonsgebonden Budget zullen volledig besteedt worden aan zorg.

3. Aanleiding

De financiering van de zorg is de laatste jaren erg in de belangstelling doordat de kosten van de zorg in Nederland explosief zijn gestegen. Het beleid "Scheiden Wonen Zorg" is door de overheid jaren geleden al ingezet om in de toekomst de AWBZ uitgaven terug te dringen, maar dit beleid is door de huidige economische crisis alleen nog maar urgenter geworden. Er zal meer worden gekeken naar wat mensen zelf kunnen bijdragen aan de eigen zorgvraag. De hoge bijdrage door het CAK is zo'n voorbeeld. Daarmee mag ook de keuzevrijheid van de cliënt toenemen.

Dat kan in een particulier verzorgingshuis. Bestaande particuliere zorghuizen die op basis van "scheiden van wonen en zorg" acteren, breiden op "het oude land" hun diensten uit. Deze partijen zijn niet in Flevoland geïnteresseerd vanwege aloude vooroordelen. Flevolandse van het eerste uur (pioniers) zoeken juist vanwege het uitblijven van keuzemogelijkheden hun heil in het Gooi of Amsterdam terwijl het vertrek als gedwongen wordt ervaren.

4. Doelstelling

De formule scheiden van wonen en zorg heeft als reden de keuzevrijheid van de cliënt te bevorderen en zodoende meer kwaliteit en diversiteit in het woningaanbod. De formule past uitstekend in de kabinetsvisie en de visie van deskundigen op het gebied van verzorgen van Alzheimer patiënten. Investerings in de formule is in Nederland te beperkt en in Flevoland zelfs geheel afwezig. Alleen al dit jaar zullen in Nederland (buiten Flevoland) 20 dergelijke kleinschalige particuliere woonzorgvoorzieningen de deuren openen.

Het doel van Reedewaard is om die keuzemogelijkheid te bieden. Middels het Reedewaard concept wordt op een efficiënte en effectieve wijze in de vraag/behoefte voorzien. In een later stadium kan en zal het concept door de initiatiefnemers ook op andere plaatsen in de provincie gerealiseerd worden.

Naast dit hoofddoel bestaan er ook andere doelen, nevendoele. Hierbij kan gedacht worden aan wijkvernieuwing, stage plaatsen, scholing, verdrijven van eenzaamheid. Allen zullen er voor zorg dragen dat de wijk bij het plan betrokken wordt en daar de vruchten van zal plukken. Zie voor een verdere uitwerking hoofdstuk 2.3

5. Meerwaarde

- De meerwaarde van Reedewaard ligt in het vergoten van de keuzemogelijkheid voor de cliënten en daarmee impliciet de mogelijkheid om als Flevolander ook in Flevoland te blijven wonen;
- De komst van Reedewaard zal een ontlasting betekenen voor de reguliere AWBZ instellingen. De instellingen in Almere kent een tekort aan plaatsingsmogelijkheden voor cliënten met een ZZP 4 & 5 indicatie. De wachttijd voor plaatsing in een instelling bedraagt minimaal 2 jaar (bron zorgkantoor Actiz). Door de zorgpartijen in Almere wordt de wachttijd als schrijnend omschreven. De wachttijden zullen met de komst van Reedewaard verkort kunnen worden.
- Almere Haven is als oudste stadsdeel van Almere bij uitstek geschikt voor de realisatie van een dergelijke voorziening. De "Havenaar" wil het liefst in Almere Haven blijven wonen. Dat een leegstaand kantoorgebouw kan worden omgeturnd tot woonvoorziening is in deze tijd waardevol. Het pand heeft ooit dienst gedaan als gemeentehuis en het geeft daardoor een extra waarde. De verbouwing resulteert in een gebouw welke volledig geïsoleerd dienst zal doen en dus een lagere energiebehoefte zal hebben.

Reedewaard kort projectplan

- Reedewaard biedt een 8 tal zorghotelkamers. Er is een toenemende vraag naar tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor de omvang en ondersteuning van mantelzorgers. Veel mantelzorgers zouden voor korte tijd, bijvoorbeeld een week willen worden ontlast van de zorg voor hen geliefde of familielid. Ze kunnen dan zelf even op adem komen. Wij bieden een ruimte voor kort verblijf met alle nodige voorzieningen inclusief de benodigde zorg. Afspraken worden vastgelegd in het zorgplan;
- De zorghotelkamers kunnen ook worden bezet door mensen die na een operatie (veelal orthopedisch) door de transferafdeling van een ziekenhuis kunnen worden doorverwezen naar Reedewaard. Veelal regelt de (steeds mondiger wordende) patiënt de herstelperiode in ons hotel. De kwalitatief hoogwaardige omgeving inclusief zorg zal het herstel ten goede komen. Alleenstaanden die na ontslag uit het ziekenhuis naar huis kunnen zullen hiervan gebruik maken;
- Reedewaard biedt met deze kamers ook de mogelijkheid tot kortdurend verblijf voor ouderen ten behoeve van herstel na bijvoorbeeld een val. Ze kunnen daarna weer zelfstandig thuis wonen.
- Reedewaard wil voor de ouderen in de omgeving een ontmoetingsplek zijn. Door de ouderen uit te nodigen de warme maaltijd bij Reedewaard te gebruiken tegen een prijs die kan concurreren met tafeltje dekje, zorgen we dat de mensen uit het huis moeten en kunnen we de heersende eenzaamheid onder ouderen tegen gaan.
- Reedewaard biedt een unieke plek voor vrijwilligers om zich in te zetten voor de maatschappij en specifiek voor de cliënten van Reedewaard. Reedewaard zal actief op zoek gaan naar deze vrijwilligers, bij voorkeur uit de directe omgeving van het huis.
- Er zijn door Reedewaard reeds contacten gelegd met de school voor voortgezet onderwijs in Almere-Haven. Reedewaard wil de studenten de mogelijkheid bieden om een stage te komen lopen. Een stageplaats in de directe omgeving. Ook hiervoor hoeft men dan dus niet meer uit te wijken naar 't Gooi of de verdere Randstad.
- Reedewaard zal na verwachting ook een (grote) bijdrage gaan leveren in de wijkvernieuwing. De omgeving rondom Reedewaard zal niet alleen een geheel andere uitstraling krijgen maar zal tevens voor een andere uitstraling van dit stadsdeel zorgen. Een nagenoeg leegstaand kantoorpand wordt omgeturnd tot woonruimte. Dit geeft direct een andere dimensie in de omgeving. De bewoners van het huis zijn kapitaal krachtiger. Zij zullen hun weg vinden in het centrum van Haven en daar eveneens hun inkopen doen.
- Reedewaard zal ook ruimte bieden aan medische voorzieningen zoals een fysiotherapeut, podotherapeut, diëtiste, huidtherapeut enz. Een ontmoetingsplek voor zowel de bewoners, als omwonenden en andere bezoekers.

6. Activiteiten

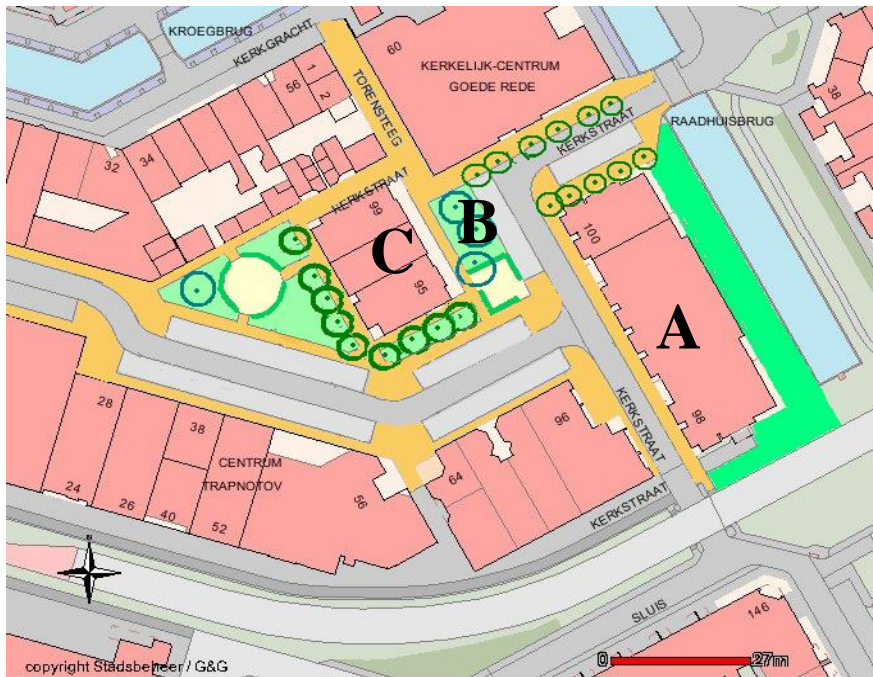
Een bestaand en nagenoeg leegstaand kantoorgebouw in het centrum van Almere-Haven zal worden verbouwd en ingericht tot een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen met somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen die met passende zorg en stijl ouder willen worden. Er zullen tevens zorghotel kamers worden gerealiseerd en er zal ruimten geboden worden voor zorggerelateerde voorzieningen.

Deze verbouwing zal concreet opleveren:

- 26 luxe woonunits voor mensen met een ZZP-4 of 5 indicatie;
- 8 zorghotel kamers voor het verlenen van basiszorg voor kortdurend verblijf;
- Zorggerelateerde voorzieningen op de begane grond van het gebouw;
- Een trainingscentrum t.b.v. zorggerelateerde organisaties (in ontwikkeling);

Reedewaard kort projectplan

Locatie project: OUDSTE DEEL VAN ALMERE-HAVEN



Activiteit	Fasering
A. Herbestemmen raadhuis tot woonzorg	Direct
B. herinrichting omgeving zorgzone (alle groene zones)	Direct
C. herbestemmen kantoorgebouw tot zorgwonen	Start ontwikkeling binnen 2 jaar

Aansluitend op de ontwikkeling van Reedewaard zijn de initiatiefnemers een plan aan het ontwikkelen voor de herbestemming van het tegen over Reedewaard gelegen kantoorgebouw. Mogelijk wordt hier binnen 2 jaar wederom een aanvraag voor IFA middelen voor ingediend.

Reedewaard kort projectplan

Financieringsbehoefte Reedewaard Almere-Haven fase 1:

Financieringsbehoefte Reedewaard Almere-Haven	5.000.000	
Herinrichting voorzieningen omgeving gebouwen	500.000	
Totale financieringsbehoefte		5.500.000

Cofinanciering

Lening ASN Bank	3.150.000	
Cofinanciering gemeente Almere tbv herinrichting omgeving	100.000	

Gevraagd uit IFA

Financiering achtergesteld vermogen t.b.v. ontwikkeling zorggebied en verstrekken van voldoende solvabiliteit voor vreemd vermogen verschaffers, maximaal 50% van investeringsproject. Gelden worden beschikbaar gesteld aan Stichting Thuishaven Almere		2.250.000
--	--	-----------

Subsidiabele kosten, inclusief btw

1.	Investering Casco		2.288.500
2.	Investering verbouwing		2.067.000
3.	Investering installaties en domotica		160.500
4.	Investering keuken		100.000
5.	Investering inventaris		384.000
6.	Gebiedsontwikkeling Medipoort		500.000
Totaal inclusief 21%, conform bouwbegrotingen en offertes			5.500.000

Reedewaard kort projectplan

Voordelen provincie Flevoland & Gemeente Almere

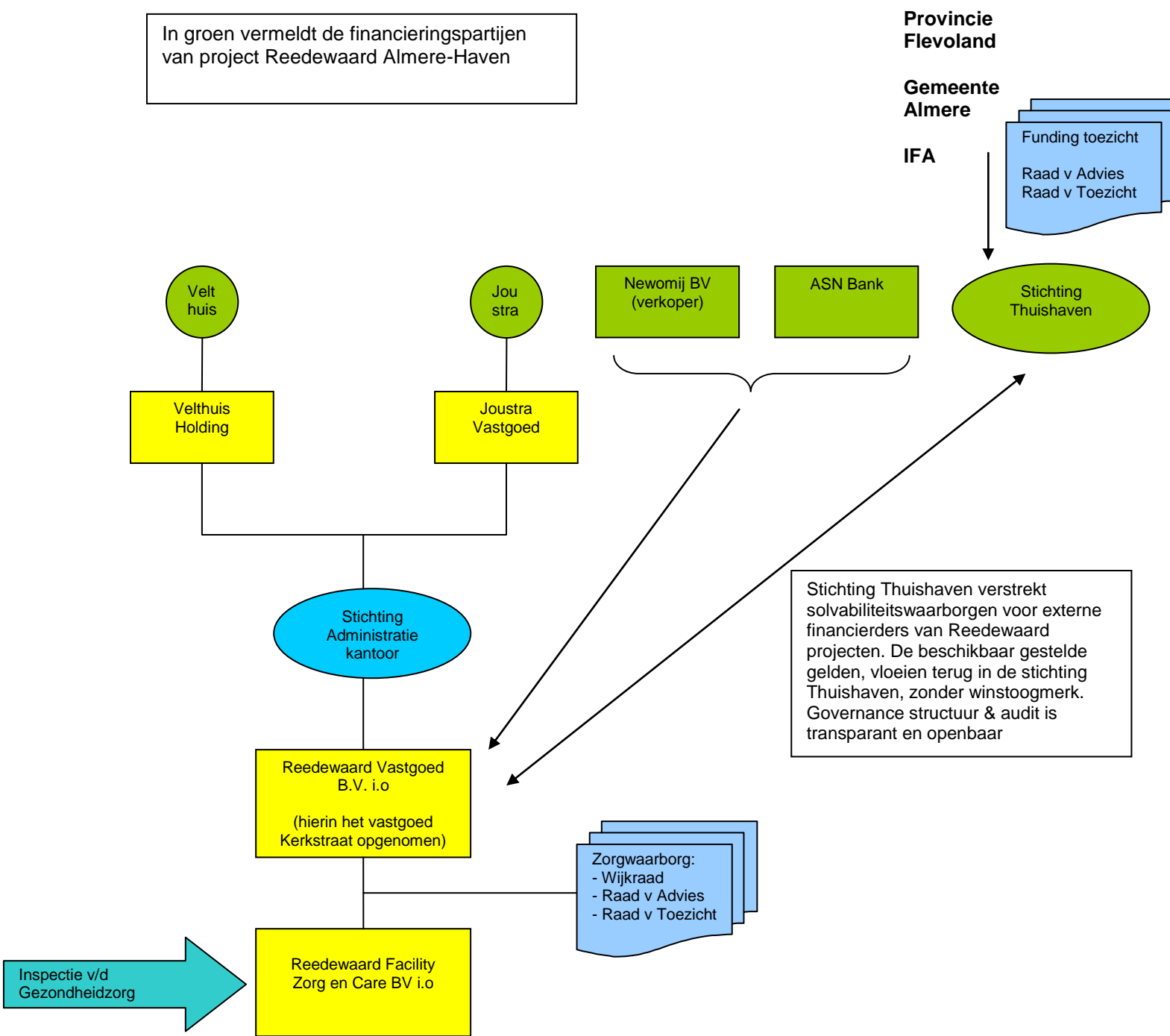
Door het Reedewaard project, ontstaan van meer zorgfaciliteiten voor ZZP 5 Alzheimer in Almere e.o.. In Flevoland en Almere in het bijzonder, is een tekort aan ZZP 5 Alzheimer instellingen. Dit initiatief geeft derhalve een aanzet in het voorzien van een basisbehoefte in deze regio. Daarnaast hebben reguliere AWBZ instellingen een wachtlijst van 2 jaar, waardoor dit initiatief gewenst is.

Daarnaast zijn de volgende aantoonbare (financiële) voordelen voor de regio Almere voor u samengevat:

Nr.	Werkzaamheden	Begunstigde:
1.	Wijkontwikkeling Medipoort Almere-Haven	Almere-Haven
2.	Herinrichting directe omgeving Kerkstraat Almere-Haven	Grond- en waterbouwbedrijf
3.	Feitelijke verbouw en renovatie Kerkstraat	Van Wijnen Lelystad
4.	Werkgelegenheid, 40 fte, fase 1 (+ 12 fte extra, fase 2)	Inwoners Almere
5.	Doorstroom woningvoorraad	Inwoners Almere
6.	Facilitaire diensten (voedsel & drank / beveiliging e.d.)	Bedrijfsleven Almere
7.	Onderaannemers bij verbouw en renovatie	Lokaal bedrijfsleven
8.	Dienstverlenende sector, notariaat, makelaardij, advies	Adviseurs gevestigd in Almere
9.	Verminderen eenzaamheid onder ouderen door faciliteiten	Inwoners Almere-Haven
10	Participeren van school tbv werk / leer stages, op MBO en HBO niveau en middels universitaire onderzoeksgebieden op Alzheimer gebied	Studenten Almere, samenwerking met universiteit in periferie Almere wordt gezocht

Organogram Reedewaard structuur:

In groen vermeldt de financieringspartijen van project Reedewaard Almere-Haven



Risico financiering door Velthuis en Joustra via de beheermaatschappijen via de stichting administratiekantoor. De verkoper van het pand verstrekt een lening. Dit is nodig voor de solvabiliteitsradio's. De ASN Bank fungeert als projectfinancierder voor maximaal 3.150.000 Euro. Huisbankier dient nog te worden aangesteld, passend bij de doelstellingen van Reedewaard.