

Huis Overberg: Toewijzing en betaalbaarheid

door Mark Hassink d.d. 07-07-2022

Uit de woonvisie van de gemeente Sint-Michielsgestel en uiteraard met name in de praktijk blijkt dat er binnen de gemeente veel behoefte is aan specifieke (zorg)woningen. De woningmarkt is zeer krap geworden de laatste jaren en met name meer aanbod in dit segment zorgt voor doorstroming in de woningvoorraad. De woonzorgexploitant voor huis Overberg aan de Nieuwstraat in Sint-Michielsgestel is in een eerder stadium ook uitvoerig met de gemeente in gesprek geweest over het woonzorgconcept en destijds was men hier binnen de gemeente zeer enthousiast over. De exploitant is Het Gastenhuis (www.hetgastenhuis.nl) en de directie heeft enkele jaren geleden gesprekken gevoerd in de gemeente met Bianca Leijnse (hoofd afd. ontwikkeling) en Lenneke van Doren (beleidsmedewerker RO / Volkshuisvesting). Men zag duidelijk de meerwaarde, er was echter geen grondpositie van de gemeente beschikbaar.

Het beoogde Woonzorghuis is alleen toegankelijk voor mensen met de intensieve zorgvraag. Men heeft dus al een zorgindicatie voor 24-uurszorg ofwel een Wlz-indicatie 4, 5 of 7. De vergoeding van de zorg vindt plaats via het persoonsgebonden budget, het pgb. Dit is in aanvulling op het principeverzoek ook uitgelegd in de beantwoording van vragen vanuit het sociaal domein. De indicatie wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Hieruit blijkt dat 24-uurs zorg nodig is. De mogelijk eigen bijdrage is een maandelijks bedrag dat men wettelijk verplicht is te betalen aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK) voor het krijgen van 24-uurs zorg. Dit bedrag is inkomensafhankelijk en wordt dus door het CAK bepaald.

Het is dus belangrijk te weten dat de bewoners als gevolg van geheugenproblematiek deze 24-uurs zorg indicatie hebben. Voor haar bewoners zorgt de exploitant voor liefdevolle, huiselijke woonzorg huisvesting. De locatie wordt geleid door een zorgcehtpaar, dat naast het huis woont. Dit zorgt voor korte lijntjes, een vertrouwde sfeer en binding met de buurt. Daarnaast is er een vast team van ca. 25 medewerkers die de dagelijkse zorg en begeleiding levert: van verpleegkundigen, woonzorgbegeleiders en verzorgenden IG tot en met gastvrouwen en koks die dagelijks vers koken.

Wonen bij Het Gastenhuis is goed betaalbaar voor mensen met een gemiddeld (pensioen)inkomen. De woonkosten zijn lager dan die van vrijwel alle andere particuliere zorgaanbieders. En, afhankelijk van het inkomen en het type appartement, niet altijd veel hoger dan wonen in een verpleeghuis. Het Gastenhuis biedt drie prijsklassen appartementen. Heeft men een gemiddeld (pensioen)inkomen en huurt men een appartement in de voordeligste klasse A dan betaalt men circa € 300 meer per maand dan voor wonen in een regulier verpleeghuis. Dit komt vooral doordat men bij ons Het Gastenhuis een lagere wettelijke eigen bijdrage betaalt. Uitgangspunt is dat de bewoners recht hebben op 24-uurszorg oftewel een Wlz-indicatie met zorgprofiel 4, 5 of 7. Dan krijgt men de zorgkosten vergoed vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), de bewoners betalen dan niets voor de zorg die wordt geboden. Bewoners zijn alleen het lage tarief 'wettelijke eigen bijdrage' verschuldigd aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK). Een Wlz-indicatie wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Sinds 1 januari 2022 verloopt de financiering van de zorgkosten bij Het Gastenhuis via het zogenaamde Volledig Pakket Thuis (vpt).

De kosten voor het wonen (appartementshuur en services) betaalt men maandelijks aan Het Gastenhuis. In dit maandbedrag zijn vrijwel alle kosten van levensonderhoud inbegrepen, voor zover niet vergoed vanuit het vpt. De minimale en maximale woonkosten bedragen bij vpt-financiering: € 1.438 tot € 2.264 per persoon per maand, afhankelijk van de prijsklasse van het appartement.

De kosten voor volledig wonen inclusief alle woonservice is niet geheel terug te rekenen naar een wooncomponent omdat hier ook de kosten voor alle maaltijden, drankjes, wassen, strijken,

schoonmaak etc. zitten. Daarnaast zijn hier ook de servicekosten in verwerkt, dat zijn de kosten voor verwarming, elektra, water, schoonmaak, onderhoud van alle ruimtes en tuinen, tv/telefoon/kabel/wifi, gemeentebelastingen. Alle appartementen zijn ook volledig en netjes afgewerkt en voorzien van een mooie vloer en een luxe badkamer.

De bewonersdoelgroep van Het Gastenhuis zijn mensen die, door het proces van hun ziekte, behoefte hebben aan nabijheid van anderen. Dus van medebewoners en teamleden. Ook de geborgenheid van de woonplek, een veilig gevoel en huiselijkheid zijn belangrijke woon- en begeleidingsaspecten. Daar wordt veel aandacht aan besteed, in de zorg maar ook in de wijze waarop gewoond wordt. Met veel aandacht voor de algemene ruimten, waar mensen samen komen, zich tot elkaar verhouden, er gekookt wordt en gezamenlijk tv gekeken wordt als er belangrijke zaken spelen. Mensen met dementie verliezen onder meer het vermogen om zichzelf te activeren en een belangrijke meerwaarde van het wonen met elkaar is dat er weer vriendschappen kunnen ontstaan. Er weer energie wordt opgedaan in dagelijks contact. Daar bieden men juist de ruimte voor. Aan de algemene ruimtes zijn bewust meer vierkante meters toebedeeld. Er is bijvoorbeeld ook een sociëteit waar mensen van buiten het huis welkom zijn, er worden activiteiten georganiseerd, mensen kunnen hun hobby's blijven uitvoeren, en soms kunnen toekomstige bewoners al wennen door af en toe deel te nemen aan het huiselijk leven voordat ze instromen.

Voor de specifieke zorgvraag wordt individueel met arts en verwanten gekeken naar welke hulp en verzorging nodig is. De behoefte van elk individu verschilt. Daarom wordt voor elke bewoner een plan op maat te maken. Dit plan wordt bepaald samen met de bewoner, familie, mantelzorgers, de specialist ouderengeneeskunde en het zorgteam. Dus afhankelijk van de achtergrond, gezondheidssituatie, de wensen en de behoeften van de bewoner zelf.

Er wordt tweejaarlijks onafhankelijk onderzoek gedaan naar de duurzaamheidsaspecten en eindbelegger Amvest heeft in 2020 de prijs voor meest duurzame zorgwoningfonds gewonnen. Exploitant Het Gastenhuis is in 2020 uitgeroepen tot het beste gewaardeerde verpleeghuis overall: www.hetgastenhuis.nl/yes-het-gastenhuis-best-gewaardeerde-verpleeghuis-2020/

Wij hopen met deze notitie een helder inzicht gegeven te hebben op de wijze van **toewijzen** (iedereen met een zorgindicatie indicatie 4, 5 of 7 is welkom) en de **betalbaarheid**. Wanneer men het interessant vindt of een Gastenhuis wil ervaren nemen wij graag enkele vertegenwoordigers van de gemeente mee voor een rondgang in Het Gastenhuis in Vlijmen. Zie daartoe ook www.hetgastenhuis.nl. Dat verduidelijkt wellicht de wens om in Sint-Michielsgestel een Gastenhuis te realiseren nog beter.

Naast bovenstaande zou Clazien Schakenraad, directeur van Het Gastenhuis graag direct het gesprek voeren met de gemeente om het concept, de wijze van toewijzen en de meerwaarde voor de gemeente van dit huis verder toe te lichten. Ook kan ze dan direct de mogelijk openstaande vragen beantwoorden.