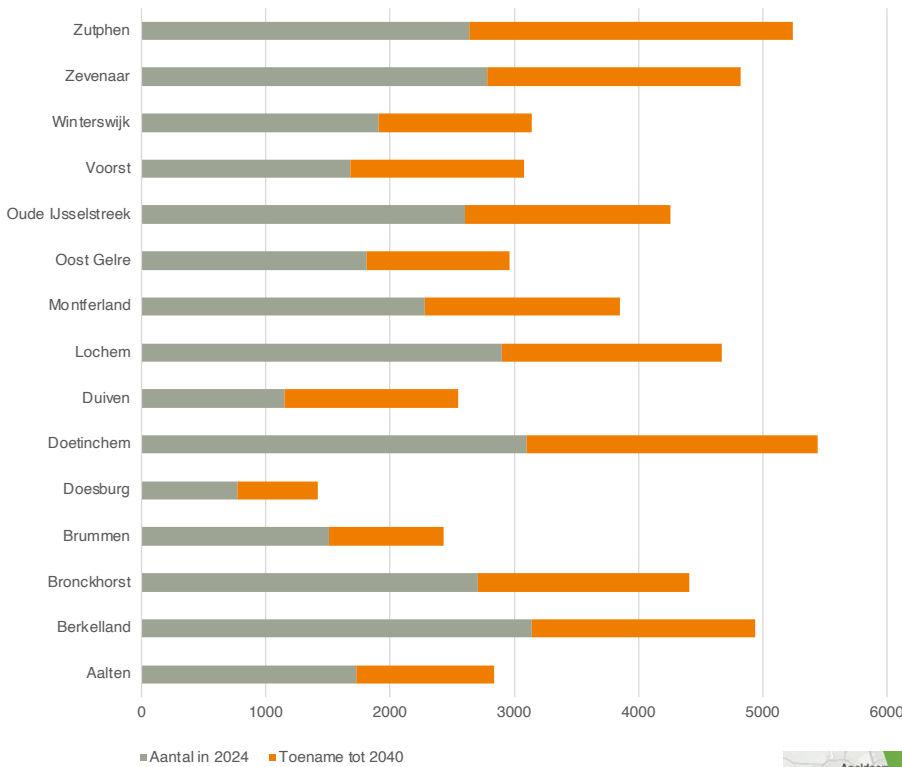


Visie Sensire op toekomstbestendige zorg

Sensire gelooft dat de essentie van toekomstbestendige zorg ligt bij de gemeenschappen in wijken en buurten. Vanuit deze gedachte bieden zij verzorging, verpleging, revalidatie en behandeling aan huis of in een woonzorgcentrum.

Sensire is actief in een groot aantal gemeenten in Gelderland. Binnen deze gemeenten stijgt het aantal 80 plussers fors. In combinatie met diverse andere landelijke en lokale ontwikkelingen betekent dit dat zorg, ondersteuning en behandeling in de toekomst op een andere manier georganiseerd zal moeten worden.

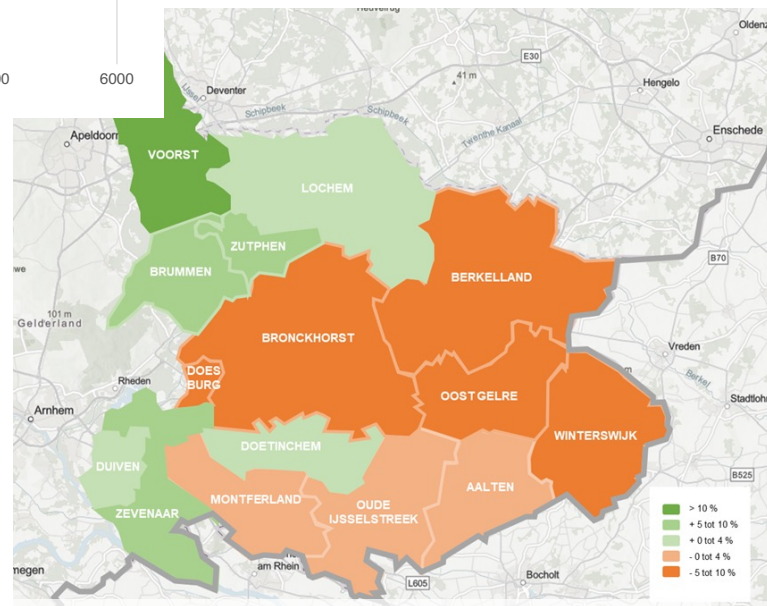
Aantal 80 plussers per gemeente



Toename 80-plussers in werkgebied Sensire (bron; Regiobeeld)



**Toekomstbestendige ”
zorg ligt bij de
gemeenschappen
in wijken en buurten**



Percentuele groei/krimp bevolking in werkgebied Sensire (bron; Regiobeeld)

Hoe Sensire naar huisvesting kijkt in relatie tot zorg

Vanuit deze visie slaat Sensire een nieuwe richting in: niet langer is de beschikbaarheid van (woonzorg) vastgoed leidend voor de invulling van een intensieve zorgvraag, maar de buurt en het lokale netwerk. Behoeften met betrekking tot ondersteuning, welzijn, wonen en zorg verschillen per levensfase. Welk zorgproduct op welk moment wordt ingezet is afhankelijk van de zorgvraag en de context.

Herstel van veerkracht

Herstel van veerkracht vindt primair thuis plaats en wanneer nodig in poliklinische setting, in een clustering van expertise en faciliteiten bij bestaande ontmoetingsruimtes of buurthuizen.

Wonen in het buurthuis

Zelfstandig wonen in een geclusterde woonvoorziening, met het eigen netwerk en voorzieningen dichtbij.

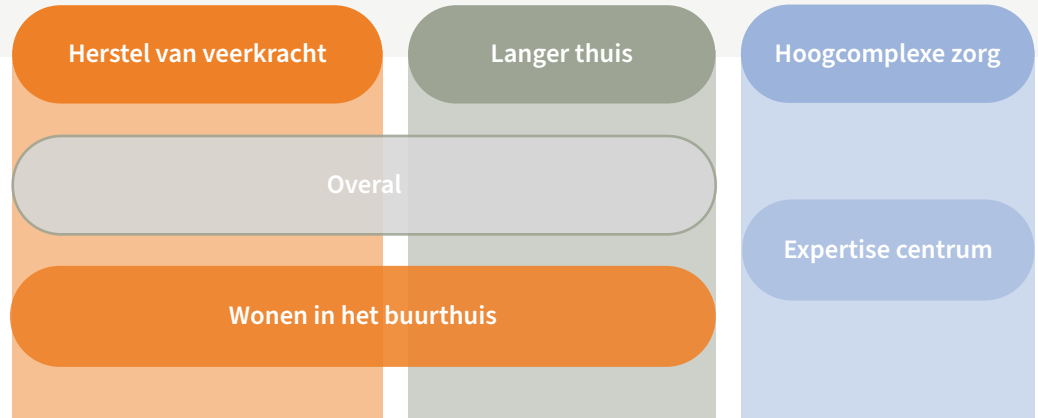
Expertisecentrum

(On)zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, waarbij intensieve, complexe zorg en behandeling noodzakelijk is en dit met de gemeenschap niet meer lukt.



Zorgproduct Sensire

Welk vastgoed hoort hierbij?



Hoofdlijnen van de strategie

Met deze kijk op huisvesting zet Sensire in op de transformatie van het bestaande 'woonzorgcomplex' en 'beschermd wonen', die in de toekomst niet meer past bij de veranderende wens van ouderen en bij de koers van Sensire, naar een woonomgeving waar mensen zelfstandig wonen, naar elkaar omkijken en

op elkaar en de omgeving steunen. Professionele zorg is aanwezig maar wordt alleen ingezet als dit echt noodzakelijk is. De transitie die wordt ingezet is vertaald tot **uitgangspunten voor de vastgoedstrategie van Sensire.**



De gemeenschap als basis

- Sensire ziet de groeiende behoefte om zelf regie te houden over wonen, leven en zorg als een kans om, in combinatie met de afnemende beschikbaarheid van personeel, op een andere manier zorg en ondersteuning te gaan bieden.
- We nemen 'de buurt' of 'het dorp' als basis voor de organisatie van ondersteuning en zorg. De gemeenschap en de familie maken altijd onderdeel uit van het leven en dus ook van de zorg. Dit betekent dat we inzetten op een transitie van 'intramurale' woonzorgcomplexen naar zorgzame kernen, waar zorg 'extramuraal' wordt georganiseerd.
- We signaleren dat alleen een geschikte of passende woning niet voldoende is voor inwoners om zelfstandig te kunnen blijven wonen als de zorg- en ondersteuningsvraag toeneemt.
- We introduceren het 'buurthuis' als woonvorm die de gemeenschap ondersteunt in de zelf- en samenredzaamheid. Het belang van de beschikbaarheid en aantrekkelijkheid van deze woonvorm voor de community is groot.

Lokaal verbonden

- In alle kernen en locaties waar Sensire zorg en ondersteuning biedt transformeren we bij natuurlijke momenten van vervanging de bestaande woonzorgcomplexen (behalve De Lunette en Den Ooiman) geleidelijk naar 'wonen in het buurthuis'. *Dit betekent een verschuiving van de totale intramurale (zzp) capaciteit naar VPT capaciteit.*
- Sensire zet daarmee in op het realiseren van vitale wijken en kernen, in nauwe samenwerking met inwoners zelf en lokaal netwerk/ partijen.
- Derhalve spreken we over een 'strategisch kernenplan' in plaats van een 'strategisch vastgoedplan'.

Regio-overstijgend

- Voor mensen met een hoogcomplexere zorgvraag waarvoor een combinatie van intensieve behandeling, verpleegkundige en verzorgende expertise en een beschutte woonomgeving noodzakelijk is bieden we het expertisecentrum op twee locaties in de regio, De Lunette (Zutphen) en Den Ooiman (Doetinchem). In Doetinchem en Zutphen bieden we tevens herstel van veerkracht in combinatie met klinisch verblijf.
- Deze locaties hebben een regio-overstijgende functie, wat betekent dat mensen hier verder voor zullen moeten verhuizen en/of reizen.

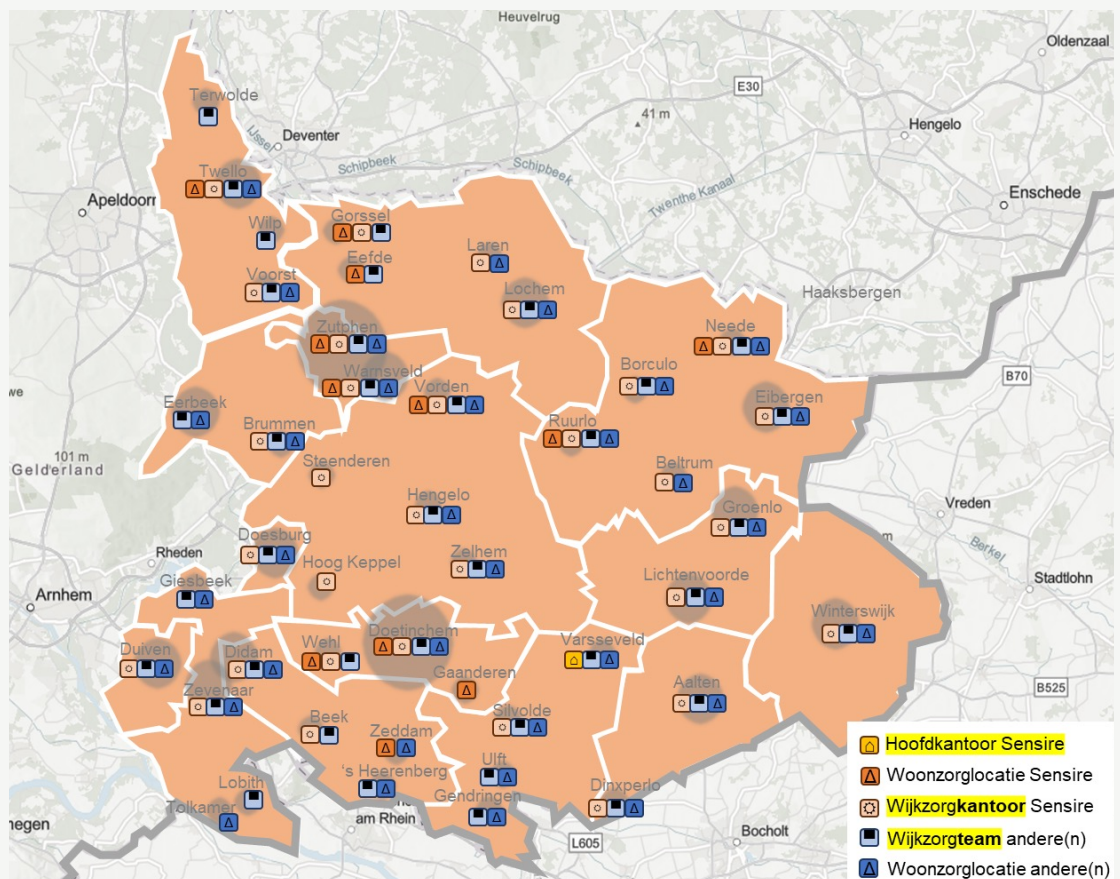
Kaders en randvoorwaarden

- Er is geen sprake van een expliciete groeistrategie, de focus ligt op de transformatie van bestaand vastgoed richting zelfstandig wonen in het buurthuis. Daarbij is Sensire primair als aanjager, meedenker en als aanbieder van zorg bij deze initiatieven betrokken. Vastgoedbezit of een verhuurderspositie is alleen wenselijk wanneer dit essentieel is voor de zorglevering (bijvoorbeeld bij hoog complexe zorg).
- Voorafgaand aan het transformeren van locaties wordt gewerkt aan uitbreiding van VPT capaciteit rondom het bestaande vastgoed, vervolgens zal het bestaande vastgoed geleidelijk 'verkleuren'.
- Daar waar de transformatie van bestaand vastgoed naar zelfstandig wonen door een derde partij wordt opgepakt, heeft Sensire een belangrijke rol bij de toewijzing van woningen, om een gezonde exploitatie ook in de toekomst te kunnen blijven waarborgen.
- Bij uitzondering kan Sensire besluiten om de vastgoed-verantwoordelijkheid zelf op zich te nemen.

Uitwerking van de strategie

In lijn met de koers die Sensire heeft uitgezet, is bij de uitwerking van de strategie gekeken naar kernen en dorpen in het werkgebied van Sensire. Dit levert het volgende op:

- In nagenoeg alle kernen groter dan 2500 inwoners is een woonzorglocatie (van Sensire en/of anderen) aanwezig.
- We kiezen voor een focus op de kernen waar we zelf vastgoed hebben.
- In de kernen waar een andere aanbieder aanwezig is en Sensire geen hoofdrol speelt, nemen we geen rol als initiatiefnemer van ontwikkeling, tenzij zich een kans voordoet en de andere partij geen interesse heeft.



Uitkomsten en conclusies

Sensire staat aan de vooravond van een grote transformatie die een forse impact heeft op de vastgoedpositie. De capaciteit die nu nog middels ZZP wordt ingevuld, zal geleidelijk verschuiven naar invulling met VPT.

We kiezen voor een praktische benadering, waarbij niet alles tegelijk wordt getransformeerd. Dit geeft medewerkers, bewoners/ toekomstige cliënten en het lokale sociaal domein de gelegenheid om mee te gaan in de veranderingen. Ook blijft de financiële impact voor Sensire zo beperkt, door het tempo van de transitie goed af te stemmen op het aantal cliënten (ZZP/VPT) wat we bedienen.

Transformatieopgave

De transformatieopgave ontstaat door toetsing van alle locaties van Sensire en een beschouwing van de kern waar de betreffende locatie staat. Een voorwaarde om locaties om te kunnen vormen naar 'wonen in het buurthuis' is uitbreiding van VPT

rondom de locaties. Daarom wordt eerst ingezet op het toepassen van scheiden van wonen en zorg op de korte termijn, waarna herontwikkeling van bestaand vastgoed mogelijk is. Dit levert onderstaand beeld op.

Scheiden van wonen en zorg toepassen op korte termijn

Locatie naam	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bundelingpark De Schoven		swz toepassen				
Wehmpark Hackforterhof		swz toepassen				
Pelgrim		swz toepassen				
Het Grotenhuis					swz toepassen	
De Borkel A		swz toepassen				
De Lunette Olypoort en Saltpoort		swz toepassen				

Scheiden van wonen en zorg toepassen na herontwikkeling

Locatie naam	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Het Wehmpark				herontwikkelen en swz toepassen		
De Clematis tijdelijk				Gebiedsontwikkeling Gaanderen		
Slingebeek tijdelijk					herontwikkelen swz toepassen	
De Martinushof						
Het Spijk (bungalows)						
Spijkhoeve en spijkhofpoort						Gebiedsontwikkeling Eefde

Te herontwikkelen

Huidig eigendom Sensire, nader te bepalen welke positie Sensire hier wil behouden na herontwikkeling.

- Den Ooiman (hoogbouw)
- De Clematis tijdelijk
- Slingebeek tijdelijk
- St Josef
- Het Spijk (bungalows)
- Spijkhoeve en Spijkhofpoort

Impact transformatie

Als bovenstaande transitie wordt ingezet, heeft dat impact op de verhouding tussen VPT en ZZP. Naastgelegen tabel laat deze impact zien.

Hierbij is het uitgangspunt:

Per jaar 5 indicaties omklappen bij de locaties waar scheiden van wonen en zorg op korte termijn wordt toegepast, en omklappen 'in één keer' waar sprake is van herontwikkeling.

Indruk van de impact van transformatie bestaande portefeuille op de verhouding ZZP/VPT

