

Zalné Wonen

Augustus 2024



Toekomstvisie

VERKORTE VERSIE

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Opdracht	3
Toekomst scenario's	4
1. Bestuur	5
2. Back to Basic	6
3. Zoals nu	7
4. Serviceflat 2.0	8
Conclusie	9
Bijlage: Uitkomst enquêtes	10



Inleiding

De Zalné flat is gebouwd in het midden van de jaren 60 van de vorige eeuw. Het is weliswaar een gebouw op leeftijd, maar is nog steeds bij de tijd. Om het gebouw, ook technisch, in goede staat te houden en om mee te kunnen gaan met de verduurzaming zullen in de toekomst de nodige investering nodig zijn.

Dubbele vergrijzing

In Nederland, en ook in de Zalné flat, gaan we te maken krijgen met de dubbele vergrijzing. Daarbij is de verwachting dat de behoefte aan ondersteuning op het gebied van zorg & welzijn zal toenemen. Vraag is of en hoe dit voor de toekomst is in te richten.

Bewoners

In de Zalné flat woont een groep relatief jongere mensen in de leeftijd tussen de 40 en 60 jaar. Zij staan midden in het leven, hebben werk, vrienden, hobby's, familie. Zij hebben een netwerk waarop terug gevallen kan worden. Ze hebben ook voldoende digitale kennis en vaardigheid om, wanneer dat nodig is, hun eigen zorg te organiseren. Ze hebben (nu nog) minder behoefte aan gemeenschappelijke activiteiten.

Een andere groep bewoners is vanaf 70 jaar en ouder. Ze nemen niet meer deel aan het arbeidsproces, lichamelijk en geestelijk beginnen er euvels te ontstaan. Met name deze groep maakt gebruik van de extra diensten en services als hulp bij het huishouden en de wasserij.

Hiertussen zit een groep bewoners, zestigers, waarvan een deel werkt en een deel met pensioen is. Een deel is al betrokken bij de flat en komen met name naar een Algemene Ledenvergadering, maar nemen nog niet deel aan activiteiten. Een heel enkele keer wordt een extra dienst afgenomen.

De oudere bewonersgroep, die langzaam kleiner wordt, heeft andere behoeften dan de nieuwe jonge(re) bewoners. De demografische veranderingen binnen de groep van bewoners maakt dat er geregeld gekeken moet worden naar de levensvatbaarheid van de servicevereniging, in welke vorm dan ook. Waar mensen ouder worden en klachten en kwaaltjes krijgen, gebeurt dat ook bij een gebouw.

Het bestuur heeft de locatiemanager daarom de volgende opdracht verstrekt:

Opdracht

Kom met oplossingen die de Zalné flat toekomstbestendig maakt,

- op het gebied van bestuur,
- op het gebied van het serviceconcept
- op het gebied van technisch- en gebouwenbeheer

Toekomstvisie scenario's

- 1 Bestuur

Elke vereniging heeft een bestuur nodig om beleid te maken en om de uitvoering hiervan te bewaken. Niet alleen, maar in samenspel met de bewoners, eigenaren en externe partijen.
- 2 Back to basic

De Zalné flat wordt afgeschaald tot een 'gewoon' appartementencomplex. De VvE is de enige actieve vereniging en de SV is in ruste.
- 3 Zoals nu

De Zalné flat gaat verder op de ingeslagen weg. Zowel de VvE en de SV blijven actieve verenigingen.
- 4 Service 2.0

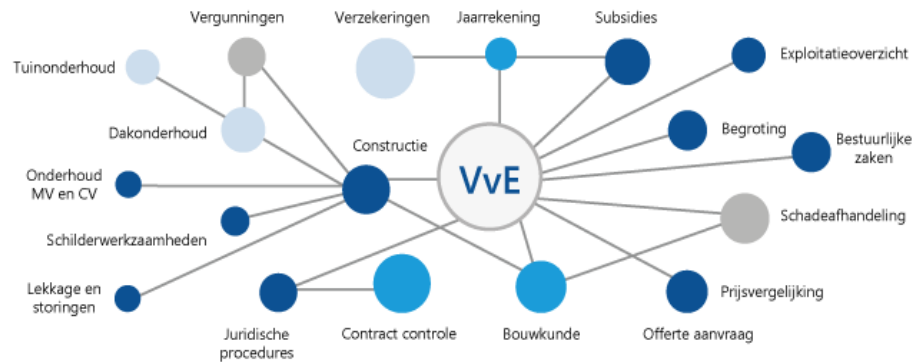
Inspelend op de ontwikkelingen wordt de Zalné flat de schakel tussen onbekommerd thuis wonen en het verzorgingstehuis.

1 Bestuur

Uitdagingen

Voor het bestuur wordt het steeds uitdagender om enerzijds bij te blijven bij alle ontwikkelingen en anderzijds om bestuursleden te vinden die beschikbaar en geschikt zijn om de steeds complexer wordende materie en taken aan te kunnen. Professionele ondersteuning en gespecialiseerde kennis is onontbeerlijk.

In onderstaand schema wordt weergegeven wat er zoal op het bestuur van een VvE af komt.



“Onbekend maakt onbemind”.

Het is belangrijk dat bestuursleden uit de populatie van bewoners / eigenaren komen. Zij zijn de direct belanghebbende bij een goede technische en bouwkundige staat van het gebouw. Het hebben van een persoonlijk contact is de sleutel tot het vinden van nieuwe bestuursleden. En om andere bewoners te betrekken bij uitvoering van taken die bij het bestuur horen. Leg in de persoonlijke gesprekken uit wat het bestuur doet. Bewonerscommissies en dergelijke kunnen een mooie opstap vormen naar een bestuursfunctie.

Extern bestuur

Het hebben van een gespecialiseerde VvE Beheerder als bestuurder heeft als voordeel is dat de continuïteit van het bestuur beter geregeld is. Deze bestuurder is ook beter op de hoogte van wet en regelgeving. Een nadeel kan zijn dat controle en grip verminderen, doordat het een en ander buiten het gezichtsveld van de ALV afspeelt.

Intern bestuur

Het hebben van bestuursleden woonachtig in de flat heeft veruit de meeste voorkeur. Omdat ze in het gebouw wonen hebben ze feeling met het gebouw. Ze hebben directe lijnen met bewoners en kunnen sneller acteren op situaties. Bestuurslid zijn van een VvE of van een Servicevereniging is geen sinecure. De vraagstukken binnen een VvE zijn complexer. Het is goed wanneer bestuursleden cursussen volgen om hun kennis te vergroten.

Kosten van het bestuur.

Binnen Zalné Wonen krijgt elk bestuurslid een vrijwilligersvergoeding van €1500 per jaar. Externe bestuurders hanteren een vanaf prijs €120 per uur. Bijkomende werkzaamheden worden separaat gefactureerd. In vergelijking met externe bestuurders is het hebben van vrijwillige bestuursleden financieel de meest voordelige.

In dit scenario wordt er flink afgeschaald. De Servicevereniging is niet langer actief. Alleen voor de VvE blijft een bestuur actief. Een VvE Beheerder is belast met de uitvoering van de besluiten van de ALV en van het bestuur. Er hoeft slechts met 1 statuut rekening worden gehouden

Consequenties van afschalen

Bestuurlijke consequenties

Er is alleen een bestuur voor de VvE die wordt bijgestaan door externe / interne adviseurs.

Consequenties voor bewoners

De aandacht voor welzijn zal een stuk minder zijn. Er wordt meer gevraagd van de zelfredzaamheid van de bewoners en wanneer deze ondersteuning nodig hebben, zal dat moeten komen vanuit familie (informele zorg) of vanuit zorg- en welzijnsorganisaties aanwezig in Zwolle.

Financiële consequenties

Er is geen eigen personeel. Medewerkers hebben recht op een transitievergoedingen. Uitbetalen van het ledenkapitaal moet plaatsvinden.

Extern beheer van gebouwen en terreinen.

Een externe VvE beheerder die werkt met een standaard pakket. Ook het bestuur kan worden uitbesteed aan een VvE beheerder.

Voordelen:

Bestuurlijk

De VvE beheerder regelt alles op het gebied van de VvE. Organiseert en notuleert ALV

Financieel

Grootste voordeel is dat er geen personeelslasten zijn. Voor 2024 begroot voor €215.000.

Bewoners

De Servicebijdrage wordt aanzienlijk lager. Al het klein onderhoud wordt uitgevoerd door professionals. (kwaliteitsslag). Men heeft te maken met slechts 1 vereniging, de VvE.

Nadelen:

Bestuurlijk

Een externe VvE Beheerder staat op afstand van de flat. Een gevoel van urgentie kan door de beheerder worden gebagatelliseerd. De communicatielijnen worden digitaal kort en fysiek lang.

Financieel

Inkomsten zullen nagenoeg compleet wegvallen. Alles zal gedaan worden door externe partijen, waar een hogere kostenplaatjes bij komt. De VvE bijdrage zal stijgen.

Bewoners

Van bewoners wordt een hogere digitale vaardigheid gevraagd, omdat veel communicatie digitaal zal verlopen. Men zal op zoek moeten gaan naar externe partijen die de services en diensten die nu door eigen medewerkers worden gedaan, over te kunnen nemen. Daarbij zullen de kosten flink op kunnen lopen.

3 Zoals nu

De SV en de VvE blijven actief. Er is een bestuur en een Locatiemanager en eigen personeel. Het bestuur wordt geadviseerd door de ABA. En er zijn vrijwilligers voor hand en spandiensten.

Bewoners gebruiken de diensten uit het basis servicepakket en er worden geregeld activiteiten georganiseerd.

Voordelen:

Bestuurlijk

De bestuursleden hebben een grote betrokkenheid, zijn herkenbaar en goed benaderbaar. Bestuursleden intern zijn goedkoper dan externe bestuurders. En door veel in eigen beheer te doen, zijn ook de kosten vooraf beter inzichtelijk.

Personeel

De locatiemanager geeft leiding aan eigen personeel en is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. Hij heeft een cruciale rol in communicatie van bewoners naar bestuur v.v.

Bewoners

Bewoners kunnen hun klein en dagelijks onderhoud door eigen personeel laten uitvoeren tegen minimale kosten. De communicatielijnen met o.a. het bestuur zijn korter en sneller en meer fysiek. De financiële administratie wordt verzorgd door iemand die direct aanspreekbaar is.

Algemeen

De reinheid en staat van onderhoud van het gebouw en terrein is in goede staat en ziet er verzorgd uit.

Nadelen:

Bestuurlijk

Het vinden van geschikte bestuursleden wordt steeds moeilijker en is niet van alle wet en regelgeving op de hoogte en/of weet niet waar deze te verkrijgen is.

Personeel

De kwaliteit van de medewerkers bepaalt kwaliteit van het werk. Kwetsbaarheid van functie van locatiemanager en in iets mindere mate de huismeester.

Bewoners

De servicebijdrage zijn relatief hoog.

Financieel

Het faciliteren van twee verenigingen brengt dubbele kosten met zich mee op het gebied van accountancy, de bank en softwarepakket voor boekhouding. Personeelskosten drukken zwaar op de begroting.

Dit scenario sluit aan op het vorige scenario. De serviceflat krijgt een extra boost. In dit scenario wordt actief ingespeeld op de dubbele vergrijzing.

De diversiteit in gezondheid van ouderen is groot, de kans op eenzaamheid neemt toe met het ouder worden. Ondanks dat hun zorg- en welzijnsvraag complexer worden, zullen ze langer zelfstandig moeten blijven wonen. De Serviceflat 2.0 gaat daarop inspelen, zodat plaatsing in een verzorgings- of verpleeghuis kan worden uitgesteld.

Uitvoering

In dit scenario komt de focus te liggen op het vergroten van het welzijn van de bewoners door het aanbieden van activiteiten die hen fysiek in beweging brengt en houdt, die hun cognitieve functies stimuleren en waardoor zij in contact komen met mede bewoners.

- Om binnen de Zalné flat meer activiteiten aan te kunnen bieden c.q. te kunnen faciliteren kan gedacht worden aan het samenwerken met een lokale zorg & welzijn organisatie.
- Of hiervoor wordt een sociaal coördinator aangesteld die.

Sociaal Coördinator

Een sociaal coördinator heeft met name een rol in het mobiliseren van bewoners, bij het inventariseren van behoefte aan activiteiten en het enthousiasmeren van bewoners om activiteiten te organiseren of om daaraan deel te nemen. Wanneer bewoners hun eigen activiteiten organiseren trekt dat meer deelnemers aan en blijft het langer voortduren.

Financieel

Het betrekken van een derde persoon of partij om het welzijn te vergroten brengt extra kosten met zich mee. Naast de directe kosten zijn er ook meer inkomsten te verwachten. Door de dubbele vergrijzing zullen op termijn meer bewoners gebruik gaan maken van de aangeboden diensten

Wanneer de zorgvraag gaat toe nemen, zal er een goede afstemming van de verschillende werkzaamheden moeten komen met de verschillende zorgverleners, zodat ze elkaar niet voor de voeten gaan lopen.

Door het aanbieden van meer activiteiten zal de recreatiezaal intensiever worden gebruikt. Dit schept mogelijkheden om daar een soort van koffiecorner te genereren, waardoor het voor bewoners aantrekkelijk wordt om ook overdag daar te verblijven. Dit allemaal werkt mede om eenzaamheid tegen te gaan.

Conclusie

Bij de ontmanteling van de Servicevereniging zijn er hoge kosten vanwege de transitievergoeding die aan medewerkers betaald moet worden, alsook de uitbetaling van het ledenkapitaal. Hier staan tegenover lagere kosten voor bewoners, daarnaast wordt een grotere zelfredzaamheid van de bewoners gevraagd. Gezien uitkomsten van enquêtes blijft onder bewoners een behoefte aan een basisservicepakket, met daarnaast mogelijkheden tot maatwerk.

Wanneer een organisatie of persoon binnen de flat bezig gaat met het verhogen van het welzijn, zullen daar kosten aan zijn verbonden, waarbij het effect en de uitkomst niet zeker is. Voordat de Serviceflat 2.0 goed functioneert zal er eerst geïnvesteerd moeten worden in een nieuwe medewerker die ook tijd nodig heeft om een en ander te inventariseren, voordat er iets concreets gedaan kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat er anno 2024 een Servicevereniging staat die de nodige jaren mee kan gaan. Onderzoeken tonen aan dat de vraag naar Serviceflats met beperkt basis dienstenpakket en mogelijkheid tot maatwerk blijft.

Zeker de oudere bewoners waarderen de services en diensten die anno 2024 aangeboden worden. Wat ook als positief wordt ervaren is de hulpvaardigheid om bij kleine klussen en andere huiselijke ongemakken snel te reageren. Veelal is de oudere bewoner degene die aanwezig is bij de diverse activiteiten. Van alle bewoners voelen zij zich het meest betrokken en verantwoordelijk. Gezien de uitkomsten van enquêtes, alsmede de ervaringen in den lande heeft de Servicevereniging zeker een toekomst.

De afgelopen jaren is er geïnvesteerd in de Zalné flat: nieuwe Cv-ketels, buitenzijde is geschilderd, balkons zijn gerenoveerd. De verwachting is dan ook dat in de komende 3 a 4 jaar geen grote investeringen zijn te verwachten. Voor de Vereniging van Eigenaren is de druk er een beetje vanaf. Juist wanneer het iets rustiger is, is het goed om te kijken hoe het bestuur zich op technisch en gebouwenbeheer kan laten ondersteunen door interne en/of externe experts.

Tenslotte: niemand weet wat de toekomst gaat brengen. De hierboven beschreven scenario's zijn niet gebeiteld in marmer. Er zal op enig moment een situatie kunnen ontstaan waarbij er een mix is van wat bekend en beproefd is met wat nieuw en minder bekend is. Een keuze voor een bepaalde scenario hoeft flexibiliteit in het aanpassen wanneer nodig niet uit te sluiten.

Bijlage

Uitkomst Enquêtes

In de afgelopen 2 jaar zijn er veel bewonerswisselingen geweest. De oudere bewoner maakt langzaam plaats voor de iets jongere bewoner.

We zien dat met name de oudere bewoners gebruik maken van extra diensten, zoals hulp bij het huishouden en de wasserij. We zien ook dat vaak de oudere bewoner deel neemt aan activiteiten. De vraag is dan waar de jongere bewoner is. Sluit het aanbod aan bij zijn/haar behoefte of is deze anders? Om meer duidelijkheid hierover te krijgen zijn aan de nieuwe bewoners vragen gesteld. Enkele van de vragen en hun antwoorden en reacties vindt u hieronder.

De reden van wonen in de Zalné flat

- Ik ben hier komen wonen i.v.m. woonruimte nodig, ligging is zeer goed evenals het appartement en zeker het mooie uitzicht.
- Ligging, het mooie uitzicht, het appartement met lift
- De ligging, het gedeelte van Zwolle, de rust, natuurlijk het uitzicht
- Heel blij met de oase van rust op deze plek;

Deelname aan activiteiten:

- Gezellige avonden; BBQ op het terras; Koersbal; Blij dat ik Brei; ALV van de Servicevereniging en/of Vereniging van Eigenaren;
- FitGym; Borrelavonden (nu Gezellige avonden)
- Blij dat ik Brei
- Nog niet deelgenomen ;

Vind u het aanbod voldoende, te weinig of te veel?

- Activiteiten prima; Aanbod onvoldoende; Voor ontspanning en gezelligheid
- Ik vond het leuk om een tijd mee te doen aan de Fitgym. Er zouden voor mij meer van dit soort activiteiten mogen zijn. Graag minder activiteiten waar de nadruk op eten ligt. Fitgym vond ik oké maar kon daar vanwege omstandigheden niet meer aan meedoen.

Wat voor soort activiteiten mist u?

- Film- en muziekavonden; die we willen ze zelfs organiseren eenmaal per maand.
- Muziek avonden.
- Bingo is een laagdrempelige activiteit voor eenvoudig nieuwe contacten te leggen.

Is er een service die u nu mist?

- Nu missen we nog geen service; op termijn misschien wél.
- Zou het op dit moment en in mijn levensfase niet weten
- Nog niet

Opmerkingen

- Ik woon hier met veel plezier en hoop dit nog lang te mogen doen.
- We hebben gemerkt dat het bestuur niet altijd makkelijk bereikbaar is. Daarom misschien één of twee "laagdrempelige" contactpersonen, die vragen, opmerkingen en klachten kunnen overbrengen ?

- Ik vind het prettig dat alles altijd zo netjes en verzorgd overkomt. Mijn complimenten aan de schoonmaak. Daarnaast vind ik het ook fijn dat bijna iedereen vriendelijk is, groet en/of een praatje maakt. Bijvoorbeeld in de lift.
- Voor mij, ik heb de diensten nog niet nodig. Ik wil graag zelf doen wat ik zelf kan. Heel fijn dat ik voor allerlei vragen terecht kan bij de balie, geeft mij veel rust.

Een greep uit de conclusies van een enquête onder bewoners van 2018:

- De leeftijden van de bewoners zijn verspreid over verschillende leeftijdscategorieën.
- Het merendeel van de bewoners gaat naar de Algemene Ledenvergadering van de Servicevereniging.
- Het merendeel van de bewoners gaat niet naar de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars.
- Het merendeel van de bewoners vindt dat er genoeg activiteiten worden geboden.
- Het merendeel van de bewoners heeft interesse in een filmavond, afhankelijk van de film die aangeboden wordt.
- Het merendeel van de bewoners heeft behoefte aan een cultureel aanbod.
- Het merendeel van de bewoners zou willen betalen voor activiteiten.
- Het merendeel van de bewoners heeft geen interesse om in de tuin te werken.
- Het merendeel van de bewoners maakt geen gebruik van de recreatiezaal.
- Het merendeel van de bewoners is niet bereid om mee te helpen bij het organiseren van activiteiten binnen de flat.

CONCEPT

© Zalné Wonen, Augustus 2024