

stedebouw & architectuur

14 ROBOTS IN DE BOUW **18** MARNIX NORDER OVER TRANSITIE
IN ZORGWONEN **32** DE LEVENSLLOOPBESTENDIGE WOONOMGEVING
36 SNØHETTA ONTWERPT MAGGIE'S CENTRE


acquirepublishing
AANGENAAM KENNIS MAKEN

HOT TOPIC

14

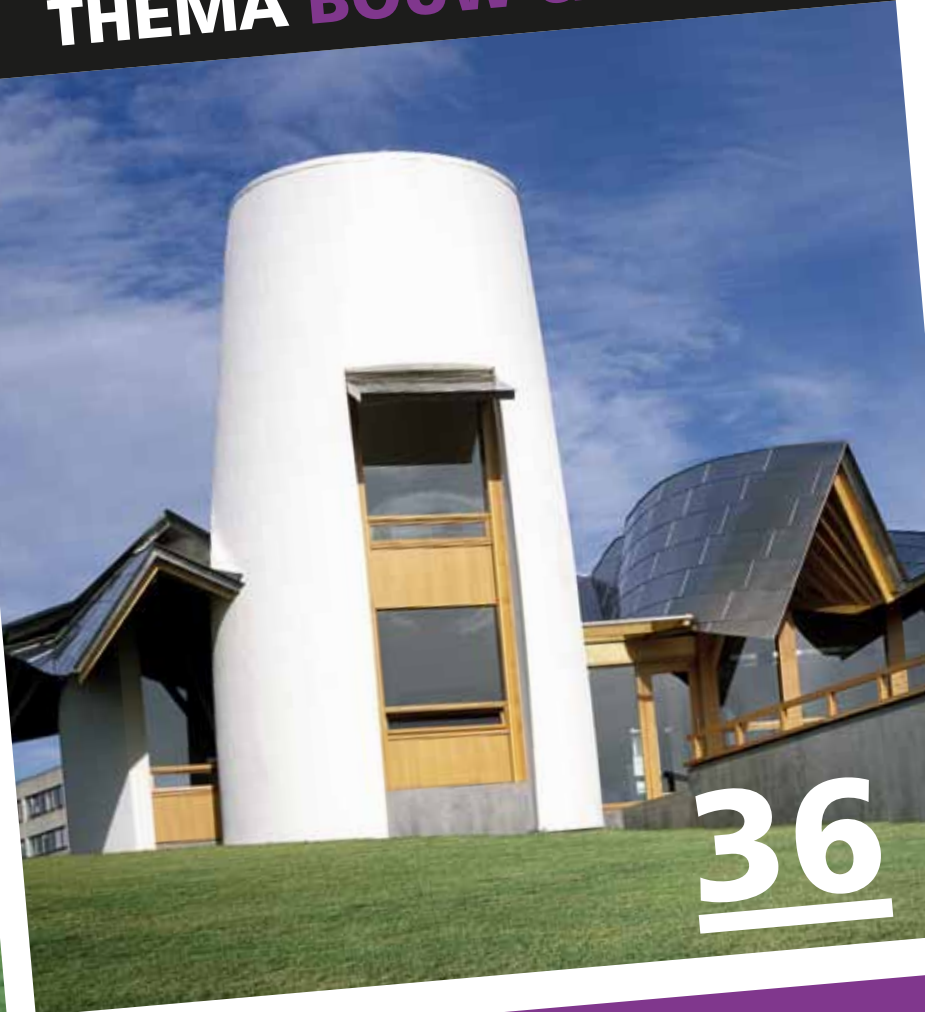


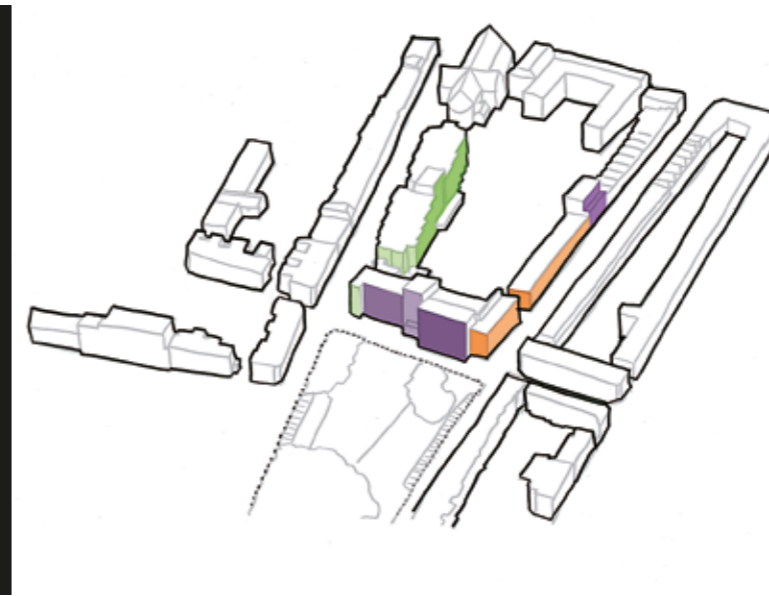
32



THEMA BOUW & ZORG

36





WOONZORG NEDERLAND:
'BETAALBAARHEID IS VOOR
ONS HEEL BELANGRIJK,
ONZE HUURDERS ZIJN VAAK
ZOWEL FINANCIËEL ALS
SOCIAAL KWETSBAAR.'

WOONZORGCENTRUM JONKER FRANS
IN DEN HAAG. GERENOVEERD EN
OMGEBOUWD DOOR DE BAM. BUREAU
KRONER MAAKTE HET ONTWERP.

ALL INCLUSIEVE APPARTEMENTSGEBOUWEN

VEEL TRADITIONELE VERZORGINGSHUIZEN WORDEN HERBESTEMD TOT BETAALBARE ALL-INCLUSIVE APPARTEMENTSVORZIENINGEN VOOR DE LAGERE INKOMENS. DIT OM HET SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG EN HET LANGER ZELFSTANDIG WONEN IN JUISTE BANEN TE LEIDEN. HERBESTEMDE VERZORGINGSHUIZEN LEVEREN NIET ALLEEN WOONRUIMTE OP, MAAR GEVEN OOK EEN BESCHUTTE EN VEILIGE OMGEVING WAAR ONTMOETING EN DIENSTVERLENING ALS VITALE KWALITEITEN WORDEN INGEZET.

In Nederland staan minstens 1.300 verzorgingshuizen met in totaal circa 160.000 verzorgingshuisplaatsen. Door de afbouw van de AWBZ dreigt leegstand. Wat ermee aan te vangen? Globaal zijn drie opties voor handen: ombouw naar verpleeghuis, transformeren naar zelfstandig beschut wonen of sloop/nieuwbouw.

AFWEGING

De ombouw naar verpleeghuis – optie één - is afhankelijk van de toekenning van het aantal verpleeghuisplaatsen door het zorgkantoor en hangt natuurlijk ook af van de (on)mogelijkheden van het gebouw. De tweede optie, sloop/nieuwbouw, komt het minst voor en is bovendien op dit moment moeilijk te financieren. Ombouw en transformatie naar zelfstandig beschut wonen – de derde optie – is afhankelijk van de (on)mogelijkheden van respectievelijk de zorg- en woonmarktpositie en het gebouw. Maar ook

financiering plus wet- en regelgeving spelen hier een rol. Stedebouw & Architectuur maakte een rondgang langs drie organisaties die ervaring hebben met transitie.

WOONZORG NEDERLAND

Woonzorg Nederland, met ruim 180 verzorg- en verpleeghuizen (bij elkaar circa 16.000 plaatsen, zo'n 10 procent van de markt), zit middenin de transitie. Wat te doen met het bezit? Willemijn Souren van Woonzorg Nederland: "Op dit moment kijken wij voor elk complex waarvan het huurcontract en/of de levensduur ten einde loopt samen met de hurende zorginstelling wat wij in de toekomst met het gebouw kunnen doen. We voeren nu gesprekken met een aantal locaties die binnen nu en vijf jaar omgezet kunnen worden. Uitgangspunt bij de meeste gesprekken is om samen de locatie in exploitatie te houden. Betaalbaarheid is voor ons heel belangrijk. Onze

huidige en toekomstige huurders zijn steeds meer financieel en/of sociaal kwetsbaar. Betaalbaarheid van passende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt de komende jaren nog belangrijker."

EIGEN HAARD ZWANENBURG

Op dit moment is Woonzorg Nederland druk met de transformatie van Eigen Haard, een verzorgingshuis uit 1963, gerenoveerd in 1984 en geëxploiteerd door Amstelring. De planvorming voor aanpassing van het gebouw bevindt zich in de eindfase. Het streven is om Eigen Haard om te bouwen tot een verpleeghuis (kleinschalig wonen) voor 20 intramurale cliënten en 28 zelfstandige woningen voor kwetsbare ouderen. Amstelring zal het verpleeghuis exploiteren en Woonzorg Nederland verhuurt de zelfstandige woningen. De zorg- en dienstverlening zal door Woonzorg Nederland samen met Amstelring worden georganiseerd.

Daarnaast zijn er plannen om het midden-gedeelte, het entreegebied en huidige restaurant, om te bouwen tot 'Huis van de Buurt'. Het Huis van de Buurt is er voor alle huurders van Eigen Haard en de senioren in Zwanenburg en heeft als doel op laagdrempelige wijze activiteiten en ondersteuning te bieden op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het idee is dat dit wordt georganiseerd samen met de verschillende dienstverleners, zorg- en welzijnsorganisaties binnen Zwanenburg. Naast het verzorgingshuis staan 82 aanleunwoningen (68 twee- en 14 driekamerwoningen), gebouwd in de jaren '90.

KLOOSTERHEERD TER APEL

Een tweede transformatieproject van Woonzorg Nederland is Kloosterheerd, een verzorgingshuis uit 1990 en geëxploiteerd door Zorggroep Meander. De vleugel waar het verzorgingshuisdeel zich in bevond, bestaat uit 72 eenkamerappartementen van 32 vierkante meter verdeeld over vier lagen en is door middel van de hoofdingang en de daarachter gelegen recreatieruimte onlosmakelijk verbonden met de 52 zelfstandige tweekamerwoningen in de andere vleugel. In de huidige situatie huurt Zorggroep Meander nog 60 appartementen voor intramurale cliënten. Dit aantal wordt langzaam afgebouwd. Meander levert zorg en diensten aan zowel intramurale cliënten als aan zelfstandige huurders van de voormalige verzorgingshuisappartementen en de zelfstandige aanleunwoningen. Er is gekozen voor een minimale aanpassing van het gebouw vanuit betaalbaarheid voor de huurder. De sfeer en uitstraling van het entreegebied en restaurant, veiligheidsitems zoals brandveiligheid, legionella en sociale veiligheid worden aangepast. In de appartementen zelf vinden minder aanpassingen plaats. Vanuit het dienstenconcept is gekozen voor een restaurant met zeven dagen per week een warme maaltijd. Daarom zijn de keukens in de appartementen niet aangepast naar een volwaardige keuken. In het verzorgingshuis is het Wonen Plus concept toegepast. Wat kort samengevat betekent dat senioren een studio of appartement huren met een optie tot het afnemen van zorg en/of dienstverleningspakket.

EXPERIMENT 'ALL-INCLUSIVE PENSION'

In het experiment 'All-inclusive' van Platform31 verkenden twaalf koplopers de mogelijkheid het verzorgingshuis te herbestemmen tot een betaalbare All-inclusive pensionvoorziening voor de lagere inkomens. Op de slotbijeenkomst van 29 januari 2014 presenteerde Platform31 de uitkomsten van het experiment.

De praktijkervaring van koplopers¹⁾ en de nieuw ontwikkelde instrumenten geeft inzichten om tot een haalbare business case voor het All-inclusive pension voor de lagere inkomens te komen.

www.platform31.nl

NOOT

1. Koplopers: Brabantzorg/BrabantWonen, De Zorgboog, DrieGasthuizenGroep, Florence, Marente, Rivas Zorggroep, SOR, Vestia, Vivantes, Vivium Zorggroep, Woonzorg Nederland, Zonnehuisgroep Noord. Zie ook top tien elders in deze editie.