

Planontwikkeling woonzorgcentra

Toekomstscenario's voor 22 verzorgingshuizen



Door de fusie tussen zorgaanbieders Evean en Philadelphia met woningcorporatie Woonzorg Nederland bleef volgens de NMa de concurrentie en keuzevrijheid in de markt niet groot genoeg. Om die mededingingsbezwaren weg te nemen, besloot Woonzorg Nederland twaalf complexen af te stoten. Vestia werd daardoor in 2008 eigenaar van negen verzorgingshuizen in Groningen en drie in Noord-Holland. Daarna fuseerde Vestia ook met woningcorporatie SGBB, waardoor nog eens tien verzorgingshuizen aan het bezit werden toegevoegd.

Het beheer van de 22 zorgcomplexen en aanleunwoningen werd ondergebracht bij het in 2010 opgerichte Vestia Noord Nederland in Hoofddorp. Bedrijfsdirecteur Teus Rook: "De woonzorggebouwen lagen niet direct om de hoek bij onze hoofvestigingen. Om de zorgaanbieders het vertrouwen te geven dat we geen 'huisbaas op afstand' zijn, hebben we alle zorgpartijen op locatie gesproken en KAW architecten en adviseurs, die beter bekend zijn in de regio, gevraagd het onderzoeksproces naar mogelijke toekomstscenario's te begeleiden. Daarbij stond een integrale blik op de gebouwen, een realistische visie op de exploitatietermijn en de optimalisatie van het bestaande gebouw centraal."

Binding met buurt

"Uit de locatiebezoeken blijkt dat er veel gebruikerswensen zijn voor de gebouwen" vertelt Rook. "De belangrijkste is wel de wens om 'zo gewoon mogelijk' te blijven wonen. Mensen willen, ook als ze zorg nodig hebben, deel blijven uitmaken van de maatschappij. Complexen die in zichzelf gekeerd zijn, zijn daardoor minder in trek dan gebouwen die bewoners stimuleren hun sociale contacten en welzijn buiten de deur te zoeken. Sterker nog, binding met de buurt is voor veel bewoners belangrijker dan de grootte van hun kamer. Een andere bevinding is dat de kamers en badkamers in de bestaande complexen vaak te klein zijn om zwaardere zorg te kunnen bieden, terwijl de vraag daarnaar wel toeneemt. Verder is er bijna overal een grote vraag naar verzorgd wonen met een goed zorg- en welzijnsaanbod op afroep en woningen zonder trappen."

Kracht van het gebouw

"De stap daarna was de meest intensieve, maar ook de meest waardevolle", vertelt Diet Hensums van KAW. "In een eendaagse workshop maakte een team van (bouw)technici, ontwerpers, zorgadviseurs en de betrokken zorgpartij, een scan van het complex en de mogelijkheden. Niet alleen door te kijken naar de technische kwaliteit van het gebouw en de indeling van de plattegrond, maar ook door te praten over

commerciële exploitatie van het gebouw. De workshop leverde ook draagvlak op bij de zorgpartij om mee te denken over mogelijke nieuwe ontwikkelingen van 'hun' gebouw. Daarbij gingen we vooral uit van de kracht van het gebouw. Bijvoorbeeld door opnieuw naar de plattegronden te kijken, woonruimtes samen te voegen of door het af te stemmen op ontwikkelingen in de omliggende wijk. Op basis van deze scenario's neemt Vestia een besluit. KAW werkt vervolgens het gekozen scenario voor elke locatie verder uit om zo snel mogelijk tot realisatie over te gaan." Dat leidt ertoe dat een aantal complexen op korte termijn wordt verbouwd of herontwikkeld.



In kort bestek

Locatie / Groningen en Noord-Holland
Project / Planontwikkeling en transformatie van woonzorgcentra
Opdrachtgever / Vestia Noord Nederland
Zorgpartij / Divers
Ontwikkelaar / Ceres Projecten
Architect / KAW architecten en adviseurs