
HEMO
FACE
magazine

© 2023, HevoFame
Uitgegeven in eigen beheer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud



19

Jannie Versluis - Duijzer

“Alles staat precies zoals ik het ook in mijn oude woning had.”

De nieuwe woonlocatie van zorgorganisatie Huis ter Leede is bedoeld voor bewoners met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie of mensen met een somatische ondersteuningsvraag. Een van de bewoners is **Jannie Versluis** (84). We praten samen met dochter Petra over haar bewogen leven.

De nieuwe Amandelpark in Zeist verbindt kwetsbare mensen met natuur én samenleving



39

Nico Schokker, Niek Korterink en Bob Hebben, die vanuit HevoFame het ontwikkelteam vormen, vertellen over hoe het persoonlijke leven van bewoners centraal staat in een natuur- en maatschappij inclusief totaalconcept.



53

Transitie huisvestings-portefeuille Carinova

“We moeten veel meer ‘mogelijk-makers’ worden.”

Volgens bestuurder **Jan Griepink** en directeur bedrijfsvoering **Michael Hemminga** van ouderenzorgorganisatie Carinova uit Deventer is er een fundamentele herziening nodig van de rol en de werkwijze van zorgorganisaties. Dit om de toenemende vraag, het tekort aan zorgmedewerkers en het tekort aan financiële middelen het hoofd te bieden.

interview
Het Strategisch Huisvestingsplan herzien 25

column
(Hoe) gaan we het samen redden? 29

Ontmoeten, meedoen en omkijken naar elkaar in de Meermin Edam 31



6



10



16

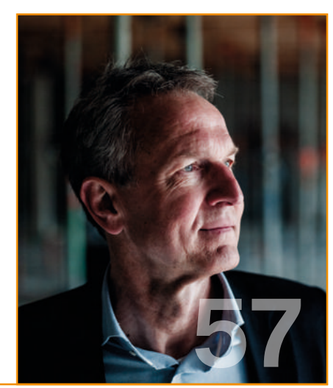
Wonen met een Plus in Hillegom kunnen we mensen mét en zónder (intensieve) zorgvraag samenbrengen in een woongebouw?

VANUIT 3 PERSPECTIEVEN

Emile Linotte, (Manager Vastgoed) - Vanuit Positieve Gezondheid samen wonen en leven in één gebouw. **Anne Leemhuis (bestuurder) en Wilma Roerade (Manager Thuiszorg)** - Hoe Stek en Marente samen werken aan een zorgzame buurt in Hillegom. **Coen Koenders (Architect HevoFame) -** De architectuur van eigen regie en samenwerking.

Hof van Jacob in Haarlem Het maakproces van een inclusieve woonbuurt in aanbouw

Het project Hof van Jacob is de eerste fase in de herontwikkeling van de voormalige Boerhaave Kliniek tot een levendige, zorgzame buurt. Al vanaf de visievorming van deze gebiedsontwikkeling is projectmanager **Berné Vulkers** betrokken en vanaf de ontwerpfase is hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie. Berné vertelt hoe hij samen met het projectteam de kernwaarden van een inclusieve buurt stap voor stap daadwerkelijk realiseert.



57

Stappenplan en toolbox voor conceptontwikkeling 35

interview
Nieuwe manier van werken werpt snel zijn vruchten af 66

project
De Gollards, Den Burg 71



Eindredacteur
Henk Vonk

Tekstredactie
Aldi Schrijft!
Eveline Reerink

Coördinatie & verspreiding
Heleen ten Kley

Grafisch ontwerp & illustraties
Evana Peetoom

Fotografie
Maarten Corbijn,
Pim Geerts

Drukwerk
DPN Rikken Print

HevoFame Magazine
is een uitgave van
HevoFame
038 4258101
info@hevofame.nl

Voorwoord

DOOR HENK VONK

Het is voor zorgorganisaties een grote uitdaging zich aan te passen aan, zo lijkt het soms wel, een compleet nieuw speelveld. De visie op de manier waarop we kwetsbare mensen met een (intensieve) zorgvraag het best kunnen ondersteunen is, mede door een beweging als bijvoorbeeld Positieve Gezondheid en de opdracht voor het inrichten van een meer inclusieve samenleving, volop in beweging. De economische houdbaarheid van het zorgstelsel staat ernstig onder druk waardoor inkomstenstromen onzeker zijn en de arbeidsmarkt kan nu en in de toekomst de stijging van de vraag niet aan.

Uit de gesprekken en projectvoorbeelden die we voor deze editie van het HevoFame Magazine verzameld hebben, blijkt dat bestuurders en medewerkers van zorgorganisaties en woningcorporaties het over één ding eens zijn: **de transitie van de zorgsector slaagt alleen als het maatschappelijk middenveld beter gaat samenwerken en het idee over wat goede zorg nu eigenlijk is opnieuw wordt gedefinieerd.**

Het is belangrijk in de zoektocht naar nieuwe concepten de mensen om wie het gaat iedere keer opnieuw centraal te stellen. Mensen als Jannie Versluis, die in dit Magazine met haar dochter vertelt hoe ze haar leven vorm wil geven. Samen met haar familie en vrienden en mét de ondersteuning van Huis ter Leede in Leerdam. Woningcorporatie Stek vertelt dat die gesprekken met huurders een wooninitiatief in Hillegom heeft voortgebracht waarbij mensen met én zonder zorgvraag gaan samenwonen en een zorgzame buurt gaan vormen. Het initiatief illustreert tevens een ondernemende vorm van samenwerken tussen Stek, zorgorganisatie Marente en andere maatschappelijke organisaties. Die samenwerking is volgens alle betrokkenen noodzakelijk om echt de bakens te kunnen verzetten. Maar we spreken ook met zorgprofessionals. Welke invloed hebben nieuwe woonconcepten op hun welbevinden. Moeten ze steeds meer doen voor minder geld, of zijn bewoners en professionals uiteindelijk samen beter af? Judith Raven van zorggroep Samen vertelt over haar bevindingen, een jaar na de opening van Ulkediep en Wieringenhof in Hippolytushoef. Medewerkers laten hun ‘verzorgende rol’ niet vanzelf los.

Bij het ontwikkelen en realiseren van toekomstgerichte woonconcepten voor kwetsbare mensen moeten we dus rekening houden met een complex aan factoren. Een geslaagd project is steeds het resultaat van visie, doorzettingsvermogen, vakmanschap en de kunst van verbinden.

Ik wens u veel inspiratie en leesplezier!

Vanuit Positieve Gezondheid samen wonen en leven in één gebouw

PERSPECTIEF VANUIT DE WONINGCORPORATIE

Hillegom krijgt een nieuw woonconcept waar mensen met een intensieve zorgvraag en mensen zonder zorgvraag in één gebouw gaan samenwonen. Het is een inspirerend en concreet voorbeeld van hoe het gedachtengoed Positieve Gezondheid vorm kan krijgen in de context van een inclusieve samenleving. Initiatiefnemer van het project is woningcorporatie Stek. We spreken manager vastgoed Emile Linotte over visie, drijfveren én valkuilen.

Emile, kun je uitleggen waarom jullie dit initiatief hebben genomen?

“Het is inderdaad zo, dat het meestal zorgorganisaties zijn die de eerste stap nemen voor dit soort projecten. Wat wij net als heel veel collega corporaties zien, is dat onze huurderspopulatie verandert. De leeftijd van onze huurders neemt bijvoorbeeld toe, er is meer sprake van vereenzaming, de vraag naar zorg en diensten neemt toe. Er spelen in zijn algemeenheid meer leefbaarheidsvraagstukken onder onze huurders. Omdat het voorzieningenniveau in buurten en wijken afneemt en mensen niet vanzelfsprekend naar een verpleeghuis kunnen, zien wij de veranderende behoeften bij onze huurders wel als onze verantwoordelijkheid. Dat is overigens niet hetzelfde als dat we vinden dat we alle problemen zelf moeten oplossen. Maar we voelen ons verantwoordelijk voor afstemming van onze woonconcepten op de behoeften van onze huurders van nu en in de toekomst. We hebben ons afgevraagd hoe we ervoor kunnen zorgen dat mensen met een zorgvraag zo goed mogelijk binnen de eigen gemeenschap kunnen blijven functioneren. Als startpunt waren we geïnspireerd door het woonconcept **Beschermd Wonen** van HevoFame, maar we wilden echt een stap verder gaan!”

> “WIJ DACHTEN: KUNNEN WE MENSEN MET ÉN ZONDER ZORGVRAAG SAMENBRENGEN BINNEN ÉÉN GEBOUWCONCEPT.”

Leg eens uit?

“We dachten: kunnen we een woonconcept bedenken waar we mensen met een (intensieve) zorgvraag samenbrengen met mensen zonder zorgvraag die toch graag in een beschutte woonomgeving willen wonen en misschien een steentje willen bijdragen? Bij de woonconcepten die we kennen worden bijvoorbeeld mensen met dementie toch allemaal bij elkaar gezet en is wonen en zorg vanzelfsprekend gekoppeld. Dat zal best efficiënt zijn, maar het is de vraag of je de mensen zelf er een plezier mee doet. Daarbij is er een toenemend tekort aan zorgmedewerkers en is het de vraag of die vorm van zorg organiseren wel houdbaar is. We hebben zorgorganisatie Marente en HevoFame benaderd om samen met ons te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een nieuw concept te ontwikkelen en te realiseren.”

Wat was de eerste stap in dat proces?

“We hadden voor dit initiatief een locatie op het oog die in de buurt ligt van een woonzorgzone met een aanwezige dienstenstructuur, een intramurale setting en toegankelijke woningen. Een zeer geschikte context voor dit initiatief. We hebben op basis van onze visie op bestuurlijk niveau contact gelegd met Marente en hebben HevoFame betrokken om de inhoudelijke connectie goed te kunnen leggen. De zorgorganisatie was direct enthousiast over het idee. In eerste instantie waren er voor beide organisaties wel de nodige ‘beren op de weg’. Dat had te maken met bestaande kaders die in de weg staan. Dat verbaasde ons eerlijk gezegd een beetje. Wij dachten: er zijn toch al legio voorbeelden hoe van deze kaders af te wijken? HevoFame heeft in die eerste stap met veel voorbeelden en inspiratie het visietraject begeleid om te komen tot een gemeenschappelijke visie en uitgangspunten. Dat ging eigenlijk heel voortvarend. Het proces werd moeizamer toen we in de tweede stap echt betekenis gingen geven aan de visie. Er zijn allemaal bestaande kaders die je in de weg staan, zowel bij de corporatie als bij de zorgorganisatie. Als we ons daar door hadden laten leiden, was het initiatief al in een vroeg stadium gestrand.”

> “ER ZIJN ALLEMAAL BESTAANDE KADERS DIE JE IN DE WEG STAAN. ZOWEL BIJ DE CORPORATIE ALS BIJ DE ZORGORGANISATIE.”

Kun je wat voorbeelden geven van ‘problemen’ die je hebt moeten overbruggen?

“Bijvoorbeeld het passend toewijzen van woningen zoals wij dat vanuit de corporatie moeten doen. Dat hebben we deels losgelaten, omdat de zorgorganisatie een sluitende businesscase moet kunnen maken voor 24 uur aanwezige zorg. We zijn er op uitgekomen dat Marente voor 22 woningen de huurders kan aandragen, die wel rechtstreeks bij ons als corporatie huren. De overige 17 woningen worden rechtstreeks door ons verhuurd. Daarbij gaan wij zelf in gesprek met de huurders over dat ze de visie van de woongemeenschap actief ondersteunen en een bijdrage willen leveren. Een ander punt is dat er geen koppeling is tussen het zorg- en huurcontract. Als een huurder niet tevreden is en een andere zorgorganisatie wil, dan kan dat. Voor 22 woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag ligt de prikkel van het leegstandsrisico bij Marente. Als dat niet lukt kan Marente een beroep doen op Stek voor de verhuur van de woning. We kiezen er allebei bewust voor het project op te starten als een echte ondernemende samenwerkingsvorm waarbij we nog veel moeten experimenteren en leren. We geven elkaar ook volledig inzicht in de exploitatie. We zijn er van overtuigd dat deze manier van samenwerken het meeste kans biedt op succes. Als we genoeg ervaring hebben opgedaan, kiezen we wel een samenwerkingsvorm die het best aansluit op de praktijk.”

> “BEWONERS ZONDER ZORGVRAAG MOETEN DE VISIE ONDERSTEUNEN EN EEN ACTIEVE BIJDRAGE WILLEN LEVEREN.”



Emile Linotte

Welke invloed heeft de visie op de haalbaarheid van de vastgoedontwikkeling?

“Ook dat was uiteraard een behoorlijke puzzel. Vanuit het corporatieperspectief wilden wij graag driekamerwoningen met individuele buitenruimten. Dat is in het kader van alternatieve aanwendbaarheid een goed vertrekpunt voor ons. Maar hoe maak je vervolgens een aantrekkelijk appartement dat zowel geschikt is voor het leveren van intensieve zorg, mensen met dementie die zich goed moeten kunnen oriënteren en reguliere huurders? Een ander vraagstuk was hoe je veiligheid, zorg en ontmoeting organiseert in een woongebouw met een beperkt aantal vierkante meters voor algemene ruimten, waarbij de bewoners met en zonder zorgvraag ook nog eens ‘gespikkeld’ in het gebouw wonen.

Het was aan HevoFame de taak deze puzzel op te lossen met een strak gebudgetteerd aantal vierkante meters per bewoner. Wij hebben als corporatie een alternatief financieel kader bedacht voor dit initiatief. In dat kader nemen we in eerste instantie genoegen met minder rendement dan op reguliere huurwoningen. Samen met Marente gaan we op zoek naar aanvullende inkomstenstromen, bijvoorbeeld door de verhuur van de grote ontmoetingsruimte op de begane grond. We gaan in eerste instantie uit van volledig sociaal verhuren met differentiatie op basis van inkomen. Voor de toekomst is het de insteek integrale arrangementen van wonen, zorg en diensten samen te stellen. Wat betreft de haalbaarheid hebben we dus een ondergrens gesteld en willen we samen met Marente de businesscase in de praktijk zien te verbeteren.”

We gaan binnenkort starten met de bouw, welke boodschap wil je tot dusver meegeven?

“We staan nog steeds volledig achter de visie en het initiatief, ondanks het feit dat je echt veel moeite moet doen om stappen te zetten. Ik ben heel blij dat we samen met onze partner Marente in dit proces zijn gegroeid van ‘beren op de weg’ naar een enthousiast en gedreven team dat naar oplossingen zoekt en er invulling aan geeft. Het ontwikkelproces, en straks ook de exploitatie, vergt echt een nauwe samenwerking en secure afstemming. Je moet elkaars hand vasthouden, omdat je elkaar zo kwijt bent. Je moet het proces praktisch aanvliegen en niet alle risico’s uit willen sluiten. Juridificeren zorgt er in zo’n proces echt niet voor dat het gaat lukken!”



Hoe Stek en Marente samen werken aan een zorgzame buurt in Hillegom

PERSPECTIEF VANUIT DE ZORGORGANISATIE

Woningcorporatie Stek nam het initiatief voor een bijzonder woonproject in Hillegom met de vraag: kunnen we mensen mét en zónder (intensieve) zorgvraag samenbrengen in een woongebouw? Stek benaderde zorgorganisatie Marente met de vraag of zij partner wilde worden bij dit initiatief. We hebben een gesprek met Bestuurder Anne Leemhuis en Manager Thuiszorg Wilma Roerade van Marente.

Waar is dit initiatief voor jullie begonnen?

Anne Leemhuis: “Ik werd gebeld door Hans Al, bestuurder van Stek. Ze hadden een grondruil gedaan in Hillegom en kregen een locatie in de portefeuille binnen een woonzorgzone. Stek liep al veel langer met het idee rond om een woongebouw te ontwikkelen waar mensen met en zonder zorgvraag, in het kader van een zorgzame buurt, konden samenwonen.
Ze hadden al wel wat voorbeelden gezien, maar meer nog niet. Ik vond het wel een uitdagend idee, alleen wilde ik zorgorganisatie HOZO uit Hillegom niet voor de voeten lopen in hun werkgebied. Toen bestuurder Joke Rikken van HOZO aangaf er geen behoefte aan te hebben, zijn we er ingestapt en is Wilma als inhoudelijke kartrekker aangehaakt.”

> “JE MOET NIET PROBEREN HET TRADITIONELE VERPLEEGHUIS NÓG EFFICIËNTER TE MAKEN. WE HEBBEN ECHT NIEUWE CONCEPTEN NODIG.”

Leuk zo’n voortvarende bestuurder Wilma, maar wat vond jij van het idee?

Wilma Roerade: “Wij denken net als alle zorgorganisaties in Nederland natuurlijk ook na over hoe we antwoord moeten geven op een aantal belangrijke ontwikkelingen. De combinatie van een sterk toenemende vraag, minder geld en relatief minder medewerkers, los je niet op met onze traditionele manier van werken. Je moet ook niet proberen het traditionele verpleeghuis nóg efficiënter te maken. We hebben echt nieuwe concepten nodig. Ik was dus wel blij dat deze concrete kans zich aandiende.

De vraag was: wat gaan we ermee doen?”

Kunnen jullie iets vertellen over de visie achter het concept?

Wilma: “Het basisidee is de zorgzame buurt. Stek ervaart het in de gesprekken met de eigen huurders: er zijn steeds meer mensen die behoefte hebben aan contact. Dat er naar ze omgekeken wordt. Dat er naar ze geluisterd wordt. Dat er hulp is als het nodig is, maar zeker ook de behoefte om juist iets voor een ander te kunnen betekenen. Sommige mensen hebben daarbij ook professionele ondersteuning nodig omdat er sprake is van dementie of een lichamelijke beperking. Heel veel zaken die we ‘zorg’ zijn gaan noemen, kunnen mensen dus heel goed, en voor iedereen misschien wel beter, samen oplossen. Dit houdt dus in, dat wij als zorgorganisatie niet 24 uur per dag voor alles klaar hoeven te staan en als onze verantwoordelijkheid te zien, zoals we dat in het traditionele verpleeghuis wel doen. De persoonlijke behoeften en mogelijkheden van bewoners staan voorop en wij ondersteunen waar dat nodig is, samen met het persoonlijke netwerk van bewoners, de corporatie en ook met andere maatschappelijke organisaties in de buurt.”



> “ONZE TAAK IS IN EERSTE INSTANTIE ERVOOR ZORGEN DAT DE ZELFSTANDIGHEID VAN HET HELE NETWERK IN STAND WORDT GEHOUDEN.”



Wat zien jullie binnen dit concept dan als jullie kerntaak?

Wilma: “Als je kijkt naar de mensen die nu bij ons in het verpleeghuis wonen, schatten we in dat bij zeker 30% geen sprake is van gedragsproblematiek zoals agressiviteit. Die mensen kunnen prima functioneren in een woonomgeving zoals we net beschreven hebben. Onze taak is in eerste instantie ervoor zorgen dat de zelfstandigheid van het hele netwerk in stand wordt gehouden. We hebben daarin een adviesrol. Hoe help je bijvoorbeeld bij het douchen, kun je iemand leren om steunkousen aan te trekken, dat soort dingen. Wij zijn gepland aanwezig voor bijvoorbeeld wondverzorging, het toedienen van medicatie per infuus. Maar ook om het totale beeld in de gaten te houden. Verandert er iets aan het gedrag, hoe verloopt het lichaamsgewicht?”

Een vraag die je dan altijd krijgt is, hoe maak je een businesscase op 22 bewoners?

Wilma: “Mensen kunnen hier straks wonen op basis van een VPT-financiering. We richten een team met vaste gezichten in voor de geplande zorg, zodanig dat er de hele dag en avond een of meerdere medewerkers aanwezig zijn. Er is geen vaste nachtdienst in het pand. Acute ongeplande zorg is nu ook al beschikbaar in de wijk en is goed te organiseren. We hebben minimaal 22 bewoners nodig om dit op deze manier financieel haalbaar te organiseren.”

Anne: “De huisvesting wordt volledig gefinancierd vanuit de kale huur en de servicekosten. We hebben hiervoor met Stek en HevoFame een integrale businesscase gemaakt. De enige ruimte waar we nog geen financiering voor hebben, is de algemene ontmoetingsruimte op de begane grond. Daarvan hebben we als bestuurders gezegd dat we die kosten in eerste instantie samen delen en op zoek gaan naar een inkomstenstroom voor de langere termijn. Maar het was zeker geen breekpunt.”

Hoe kwetsbaar is zo’n businesscase?

Wilma: “Die 22 bewoners hebben we echt nodig, maar ook niet veel meer, want dan is het evenwicht en de dynamiek tussen bewoners niet meer goed, schatten wij in. Het is ook afwachten hoe de dynamiek van bewoners zich ontwikkelt. Dat zal tijd kosten, maar kan door mutaties ook weer veranderen.”

Anne: “Voor de algemene ontmoetingsruimte moeten we nog een inkomstenstroom ontwikkelen. Maar het zou ook zo kunnen zijn dat ontmoeten dichtbij in de wijk georganiseerd kan worden. Het is zo bedacht dat we het gemakkelijk kunnen ombouwen tot appartementen. Er liggen ook nog mogelijkheden in het completer maken van arrangementen met een ‘pluspakket’ waarmee de businesscase verder verbeterd kan worden. De status is nu dat we tevreden zijn met de basis en dat we verschillende mogelijkheden zien om te optimaliseren. Dat is vanaf het begin trouwens ook de bestuurlijke houding geweest. We moeten samen blijven ondernemen om het concept te vervolmaken. Dat houdt niet op bij de oplevering van het gebouw. Daarbij willen we zelf ook graag leerpunten halen uit

> “IN DE INTEGRALE BUSINESSCASE WORDT HUISVESTING VOLLEDIG GEFINANCIERD VANUIT DE KALE HUUR EN DE SERVICEKOSTEN.”

dit project. Wat werkt wel en wat niet? We zullen in de toekomst nog wel meer nieuwe concepten moeten ontwikkelen om aan de vraag te kunnen voldoen. Ik kan je vertellen dat je bij zo’n proces niet de financials of juristen de leiding moet geven, want dan kom je er echt niet uit.”

Hoe groot wordt de stap voor jullie zorgmedewerkers?

Wilma: “We vliegen dit concept bewust aan vanuit de thuiszorgorganisatie van Marente. De basisgedachte bij dit concept is ook dat we bij de mensen thuis komen. Zowel met geplande als met acute zorg. We kiezen bewust voor een vast team van medewerkers. Dat is voor bewoners prettig, maar we hebben ook mensen nodig die enthousiast zijn en van elkaar willen leren. De plus voor dit team, bovenop wat ze gewend zijn, is bijvoorbeeld dat je ook even kijkt hoe het met andere bewoners gaat of een spontane vraag beantwoordt, omdat je er toch bent. Als team ben je er ook voor om te signaleren of instructies te geven. Een andere vaardigheid is dat we de juiste verwachtingen scheppen bij bewoners en hun netwerk en leren hoe je goede afspraken met elkaar maakt. Daar moeten mensen routine in krijgen. Hoe dat precies werkt, ontdek je pas echt in de praktijk.”

Anne: “We zien overigens wel dat, na de eerste regionale publiciteit, de eerste belangstellende bewoners zich al hebben aangemeld. Het concept lijkt dus nu al aan te spreken.”

Jullie kiezen ervoor dat alle bewoners ‘gespikkeld wonen’. Welke overweging hebben jullie daarbij?

Wilma: “In de praktijk is het lastig om mensen onder één noemer te vangen. Wie dementie heeft kan ook somatische klachten krijgen en andersom.

En hoe ga je om met mutaties? Je weet niet wie de nieuwe bewoner wordt en je wilt ook geen interne verhuizingen, dat is niet te doen. Maar het belangrijkste is misschien wel dat we echt geloven dat juist de mix van bewoners met wat ze nog wel of niet kunnen er voor gaat zorgen dat de zelfredzaamheid groot blijft. Overtuigende praktijkresultaten laten zien dat in een andere omgevingscontext geen of veel minder probleemgedrag voorkomt en dat mensen in die context minder snel dingen verleren of juist weer kunnen aanleren."

Anne: "We moeten niet vergeten dat we maatschappelijk heel goed zijn geworden in het opbergen van afwijkend gedrag in een institutioneel systeem. We leren nu pas hoe mensen zich gedragen en ontwikkelen als de context anders is."

We hebben het nog niet gehad over het concept voor eten en drinken. Hoe gaan jullie dat organiseren?

Wilma: "Het vertrekpunt is, dat mensen dat zelf organiseren. Ieder appartement beschikt over een volwaardige keuken, dus koken en eten kan in de eerste plaats daar plaatsvinden. Mensen kunnen ook een maaltijd laten bezorgen of met elkaar een kookclubje oprichten en in de grote ontmoetingsruimte eten. We laten in eerste instantie het initiatief bij het bewonerscollectief en hun eigen netwerk. Maar ook bij dit onderwerp geldt: als het nodig is geven we sturing of bedenken een oplossing."

> "IN ZO'N SAMENWERKING MOET 100% BESTUURLIJKE WIL AANWEZIG ZIJN OM TE EXPERIMENTEREN EN RISICO'S TE NEMEN."

Zijn we nog onderwerpen vergeten te bespreken?

Anne: "Ik wil wel nog een paar punten meegeven waaraan zo'n initiatief bestuurlijk moet voldoen, wat mij betreft. In de eerste plaats moet er in zo'n samenwerking 100% bestuurlijke wil aanwezig zijn om te experimenteren en risico's te nemen. Daar waren Hans Al en ik ons direct heel erg van bewust. Vervolgens moet je in je organisatie mensen zoeken die met passie, uithoudingsvermogen en creativiteit willen zoeken naar oplossingen. Daar heb je trouwens ook kritische mensen bij nodig. Niet om de boel op te houden, maar om scherp te blijven. We zijn ons ervan bewust dat dit een ondernemende vorm van samenwerken is tussen ons en de corporatie. Nog niet op alle vragen of uitdagingen is een antwoord geformuleerd. Ook is alles nog niet dicht te timmeren in contracten. Maar je moet wel met elkaar bespreken wat reële 'terugval opties' zijn. Met andere woorden, als we concluderen dat het echt niet lukt, hoe gaan we dan uit elkaar?"

"Als laatste punt wil ik heel graag benadrukken dat in een samenwerking tussen corporatie en zorgorganisatie twee werelden met elkaar moeten worden verbonden. Je moet niet onderschatten hoe lastig dat kan zijn. Zeker als je samen ook nog eens een nieuw concept wilt ontwikkelen. Je hebt daarvoor een goede bruggenbouwer nodig. Ik betwijfel of ons project zonder HevoFame wel was gelukt. Het hele team van HevoFame heeft ons enorm geïnspireerd en comfort gegeven waar dat nodig was. Maar het team is ook kritisch geweest door af en toe de vinger op de zere plek te leggen en goed door te vragen. We spreken graag een jaar na de oplevering nog eens af om te vertellen over onze ervaringen!"

Wilma Roerade en Anne Leemhuis

De architectuur van eigen regie en samenwerking

PERSPECTIEF VANUIT DE ARCHITECT

De vraag van woningcorporatie Stek en Zorgorganisatie Marente is duidelijk: we willen een fijne woonomgeving waar mensen met én zonder zorgvraag kunnen samenwonen. Een plek ook die de bewoners stimuleert elkaar op te zoeken en naar elkaar om te zien. Een plek waar het netwerk van de individuele bewoner óók omkijkt naar wat er nog meer gebeurt in de buurt. Een zorgzame gemeenschap dus waar bewoners, hun persoonlijke netwerk, de zorgorganisatie en de corporatie op een gelijkwaardige manier samenwerken om mensen te ondersteunen in hun leefbehoeften. Hoe heeft architect Coen Koenders uit de studio van HevoFame daar ruimtelijk betekenis aan gegeven?

“In de zorg zijn we van oudsher gewend om gebouwen primair vanuit de visie en werkprocessen van de zorgorganisatie vorm te geven. Die benadering hebben we bij HevoFame al een hele tijd achter ons liggen. Onder het motto ‘van verblijf naar wonen’ zijn we woongebouwen gaan maken voor mensen met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie, of mensen met een somatische ondersteuningsvraag. In de benadering van het architectonische concept staat daarin het persoonlijke leven van de bewoner met zijn netwerk centraal. Een geschikt eigen appartement vormt daarin de basis van het woonconcept. Die concepten zijn inmiddels wel beproefd. Maar Stek en Marente gaan bij dit initiatief echt een grote stap verder. In het visietraject hebben we de consequenties van die keuzes in kaart gebracht en gekeken hoe het ruimtelijke concept een aanjager kan zijn.”

Kun je een voorbeeld van die consequenties geven?

“Ook bij dit concept ontwerpen we ‘van binnen naar buiten’. De eigen woning is het vertrekpunt geweest voor de opbouw van het totale gebouwconcept. Het appartement moet binnen deze visie geschikt zijn voor een bewoner met een intensieve zorgvraag, een bewoner die geen zorgvraag heeft, alleenstaanden én echtparen. We differentiëren niet in woningtypes en qua huurniveau moet het betaalbaar zijn binnen de sociale huur. Op basis van deze uitgangspunten hebben we in samenspraak met de opdrachtgevers een toegankelijk driekamerappartement ontwikkeld dat interessant is voor alle bewonersgroepen, geschikt voor het leveren van intensieve zorg én een veilige overzichtelijke woning is voor mensen met dementie.

Met dit woningtype als fundament van het totaalconcept houd je in het kader van de haalbaarheid relatief weinig vierkante meters over voor alle overige functies, als je dat vergelijkt met een traditioneel verpleeghuis. Het is een interessante puzzel geweest om aan de hand van de nieuwe werkwijze van Marente een samenhangend, werkbaar en haalbaar totaalconcept te maken.”

> “HET GEBOUWCONCEPT IS GERICHT OP DE DYNAMIEK VAN EEN ZORGZAME BUURT.”

Wil je ons eens meenemen door het totale gebouwconcept?

“Naast het eigen appartement, van waaruit bewoners hun eigen leven kunnen vormgeven, is ‘spontane ontmoeting’ een tweede belangrijke pijler onder het totaalconcept. Het idee is dat hoe meer bewoners en hun eigen netwerk hiertoe in staat worden gesteld, hoe groter de kans dat de dynamiek van een zorgzame buurt vorm kan krijgen.”

Grote ramen en veel daglicht

“Het bestemmingsplan van de locatie was al vastgesteld voordat we met dit concept aan de slag gingen, dus de contouren van een lang en smal bouwvlak was het uitgangspunt. Na het vaststellen van het appartementstype is besloten dat een corridor-ontsluiting van de appartementen in de vorm van een woonbuurtje met ontmoetingsruimte het best past bij de visie. De lange en smalle gebouwvorm heeft daarbij als voordeel, dat we brede appartementen kunnen maken met alle verblijfsruimten aan de gevel. Dat geeft echt heel veel woonkwaliteit. We kozen voor elf appartementen met een kleine ontmoetingsruimte per woonetage. Iedere woning heeft een zogenoemd ‘Delfts Stoepje’, wat er voor zorgt dat mensen niet wonen aan een lange gang, maar er echt de kwaliteit van een straatje wordt gecreëerd.



Coen Koenders

Door de relatief ondiepe woningen, mooie keukenramen en de centraal gelegen ontmoetingsruimte met een groot venster aan het park, zijn we er ook in geslaagd op elke plek in het gebouw veel daglicht toe te laten. Dat is voor alle bewoners prettig, maar zeker voor mensen met dementie die het gevoel van tijd sneller kwijt zijn.”

Gemeenschappelijke berging

“Een belangrijk onderdeel in het concept om alle beschikbare meters zo optimaal mogelijk te gebruiken, is dat de Amsterdamse Bouwbrief is toegepast als gelijkwaardigheidsbeginsel voor individuele bergingen. Op die manier is er een grote toegankelijke gemeenschappelijke berging gemaakt op de begane grond in combinatie met een kleine berging in het appartement. Dit principe vergt veel minder ruimtebeslag en is meteen veel efficiënter voor de doelgroep. Zo is het gemakkelijker manoeuvreren met de scootmobiel of elektrische fiets in een wat grotere gemeenschappelijke fietsenberging dan in een traditionele opzet met gangen en kleinere bergingen.”

Aan het park

“Op de begane grond zijn de woningen met eigen terrassen gecombineerd met een grote ontmoetingsruimte en een teampost van Marente. Deze ontmoetingsruimte heeft een mooi eigen terras en grenst met een brede haag aan het park. De ruime en lichte hal verbindt de hoofdingang ook met de tuin en het park.”

“Aan de buitenkant is het woongebouw vormgegeven als een breed, horizontaal gebouw met een relatief luxe uitstraling die goed past in de parkachtige omgeving. Het proces met welstand was heel actief en kritisch. We zijn echt samen op zoek gegaan naar de beste vorm. De balkons vormen een belangrijk onderdeel van het gebouw en zijn integraal mee ontworpen. De alzijdigheid van het gebouw wordt benadrukt door de brede individuele balkons die op de kopgevels meedraaien met het gebouw. Door de lage borstweringen van de ramen en de balkons kunnen bewoners ook zittend, vanuit bijvoorbeeld een rolstoel volop genieten van het uitzicht.”

> “HOE KUNNEN WE WONEN NOG GEWONER MAKEN VOOR MENSEN MET EEN INTENSIEVE ZORGVRAAG.”

Hoe vernieuwend is dit gebouwconcept in jouw ogen?

“De vernieuwing zit in de vraag hoe we wonen nog ‘gewoner’ kunnen maken voor mensen met een intensieve zorgvraag. Dat geef je in de eerste plaats vorm in het samenspel tussen bewoners, het netwerk van bewoners, zorgmedewerkers, de woningcorporatie en de omgeving. Met het ontwerp wil je dat faciliteren.

Ik denk dat we er heel goed in zijn geslaagd om op gebouwniveau die keuzes te maken die belangrijk zijn om de integrale visie aan te jagen én binnen de kaders te blijven van de financiële haalbaarheid. Het gebouwconcept geeft bewoners meer mogelijkheden om eigen regie te voeren dan in een gewoon huis mogelijk zou zijn.”







Nico Schokker
Ontwikkelmanager



Coen Koenders
Senior Architect



Anneke Nijhoff
Ontwikkelaar
Wonen & Services



Ruud Moelands
BIM-modelleur



Marius Hofmeester
Assistent Ontwerper

Jannie
Versluis - Duijzer

Op 31 mei 2023 opende Hare Koninklijke Hoogheid Prinses Margriet woongebouw De Oranjehof in Leerdam. De nieuwe woonlocatie van zorgorganisatie Huis ter Leede is bedoeld voor bewoners met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie of mensen met een somatische ondersteuningsvraag. Een van de bewoners is Jannie Versluis (84). We praten samen met dochter Petra over haar bewogen leven, waarom ze in de Oranjehof woont en hoe het haar daar bevalt.



Beeld: Photo4us

Ik word naar de gemeenschappelijke buurtkamer gebracht die hoort bij de woongroep waar Jannie woont. Ze zit aan een tafeltje een kopje koffie te drinken met nog een paar bewoners. Op de televisie zingt een koor geestelijke liederen, een paar bewoners neuriën de melodie vrolijk mee. “Ja, hij komt voor mij”, lacht Jannie. “Ik word geïnterviewd, samen met Petra, die komt er zo aan. Onze Greet kan er jammer genoeg niet bij zijn vandaag.” Als dochter Petra er is wandelen we naar het appartement dat gezellig is ingericht.

“Waar gaan we het over hebben?”, vraagt Jannie.

“Moet ik promotie maken over het huis?” “Nee”, zeg ik, “we gaan het over u hebben. Over uw leven. Wat er allemaal is gebeurd.” Dat onderwerp bevalt haar zichtbaar beter.

Zullen we maar gewoon bij het begin beginnen? Waar bent u geboren?

“Ik ben geboren in Schelluinen, bij Gorinchem, op de boerderij. Mijn moeder overleed toen ik drie jaar was. Dat was vlak na de geboorte van mijn broertje. Hij had TBC en mijn moeder ook. Ze hebben het allebei niet overleefd. Ik kan me nog vaag herinneren dat ze ziek was. Ze lag daar eenzaam en alleen. Samen met het jongste broertje waren we met zes kinderen. We bleven dus samen met mijn vader en vijf kinderen over. Hij was er eigenlijk nooit. We hadden zo’n twintig koeien die hij samen met mijn oom molk. We hadden ook paarden, voor het werk. Mijn vader hield niet van varkens en kippen. ‘Die schijten alles onder’ zei hij altijd. Dat soort dingen vergeet je niet. De kinderen moesten in het begin alles zelf doen. Mijn oudste zus nam de zorgtaak voor de jongere kinderen op zich. Dat was voor haar ook niet gemakkelijk achteraf gezien.” Het is niet moeilijk Jannie aan het praten te krijgen. Ze oogt helder, zittend in haar rolstoel aan de salontafel. Ze duikelt de ene na de andere herinnering op.

Jannie met haar dochters Greet en Petra



Jannie Versluis-Duijzer

Dochter Petra luistert geanimeerd mee en vult aan waar het geheugen even hapert.

“Opa ging toen toch op zoek naar een huishoudster?”

“Ja, het ging natuurlijk niet op die manier”, zegt Jannie, “met al die kinderen in huis. Hij trouwde met haar, maar ze had verzwegen dat ze MS had. Ze stortte al snel in en kon niets meer. Ze zijn wel getrouwd gebleven, maar ze is na een aantal jaren naar een inrichting gegaan. Ze is niet zo lang bij ons geweest. De oudsten moesten haar niet zo, maar voor mij was het toch mijn tweede grote verlies.” Het blijft stil.

Jannie zit met betraande ogen voor zich uit te staren. “Je neemt het altijd mee”, zegt ze na een tijdje.

Op welke manier bepaalt zo’n ervaring je leven?

“Je wilt het anders voor je eigen kinderen. Daar ben je je heel bewust van. Als iemand tegen me zei: ‘dat moet ik even aan mijn moeder vragen’, deed dat al zeer. Dat heb ik zelf altijd heel erg gemist. Dat kwam ook omdat mijn vader altijd zei dat we het zelf maar uit moesten zoeken als we iets vroegen.”

Hoe lang heeft u nog op de boerderij gewoond?

“Tot m’n drieëntwintigste. Ik ontmoette mijn man bij mijn oudste zus op de boerderij. Joop was daar arbeider. Ik zag hem daar elke keer weer. Hij was sterk en stoer. Hij had veel power.” Jannie glundert als ze dit vertelt.

Daar viel u wel voor?

“Zeker weten! We gingen ’s zondags op de motor naar zijn moeder. Die kon heel goed eten koken. Toen we nog verkering hadden, hebben we een stukje grond gekocht in Kedichem om een huis op te bouwen. In 1962 zijn we getrouwd. We mochten niet samenwonen, want mijn vader was van de kerk. Hij was ouderling en diaken. Wij moesten altijd in de vierde kerkbank zitten. Als je niet stil zat, kreeg je het thuis te horen. We hebben veertig jaar in dat huis gewoond. Onze oudste dochter Greet is er in 1965 geboren. Joop vond het jammer dat het een meisje was. Hij wilde graag een jongen. Dan moet je het nog een keer proberen, zei ik. Toen Petra in 1972 geboren werd zei hij: ‘dan maak ik er een jongen van’.

“Dat heeft hij wel geprobeerd”, lacht Petra.

“Joop werkte op de glasfabriek in Leerdam. Het was zijn diepste wens om zelf boer te worden. Dat zat hem in het bloed. Hij kocht een neusmaaier om de dijken langs de Linge te maaien en hielp bij m’n zwager op de boerderij. Hij was nooit thuis. Voor mij waren mijn beide dochters heel belangrijk. Ik was er altijd voor ze. Ik ben ook trots op ze.

Petra werd kampioen met paardrijden en moest voor komen rijden en toen klonk het Wilhelmus. Foei, foei, foei, toen zat ik te janken op de tribune.”

“Joop heeft z’n droom om boer te worden altijd nagejaagd. We kochten een schuur en een stukje land en gingen koeien melken en paarden houden. Ik deed de boekhouding, maar molk zelf ook mee. Met de hand.” Jannie laat trots haar brede polsen zien.
“We waren ook goed met paarden. We gingen ermee fokken en dat leverde mooie paarden op. We gingen ermee naar de hengstenkeuring en hebben een paar keer een goed gekeurde hengst gehad. We waren toen wel bekend in dat wereldje. Wel mooi!”

> “WE MOCHTEN NIET SAMENWONEN, WANT MIJN VADER WAS VAN DE KERK.”

“Joop kreeg een hersenbloeding in 2002. Hij moest het rustiger aan gaan doen. Hij bleef wel een beetje trekker rijden, maar hij werd wel wat neerslachtiger. In 2005 kreeg hij prostaatkanker. Dat is een ellende hoor! We mochten er van Joop met niemand over praten. Hij wilde geen patiënt zijn. Voor ons was dat moeilijk.”

“In 2007 kreeg Joop voor de tweede keer een hersenbloeding en raakte aan een kant verlamd. Foei wat een ellende. Hij moest toen naar Lingesteyn in Leerdam. Het kon niet anders. Toen ik in 2008 zelf borstkanker kreeg, hoefde ik er niet lang over na te denken. Hup, die borst eraf. Ik wilde nog even leven. Ik ging elke dag naar hem toe. Maar Joop was alles

geworden wat hij niet wilde zijn. Het ging echt heel slecht met hem, maar hij wilde niet sterven. Hij durfde ons niet los te laten. Op een gegeven moment zijn de twee meiden ieder aan een kant van hem gaan liggen en hebben gezegd: ‘pappa, ga maar. Het is mooi geweest’. Dat vergeet ik ook nooit meer.”

“Ik was gek op mijn vader”, zegt Petra.

Janny vertelt verder. “Ik heb daarna nog wel wat leuke dingen gedaan. Een hele mooie reis naar Israël. We zijn naar allemaal plekken uit de Bijbel geweest. Ik heb een wensbriefje in de klaagmuur gestopt en in de Dode Zee gelegen. Joop had niks met de kerk. Hij kwam uit een rood arbeidersnest. Maar ik wel. Ik ben altijd gelovig gebleven.”

“Op een gegeven moment ging het niet meer alleen thuis. Ik werd bang, kon niet goed meer autorijden en ik werd wat eenzaam daar. Ik ben toen naar een aanleunwoning in Leerdam verhuisd, waar ik andere mensen kon ontmoeten en waar wat te doen was. Ik ben een mensenmens. Nadat ik corona heb gekregen, kon ik helemaal niks meer. Ik was zo ziek als een hond. Ik kon daarna ook niet meer lopen. Ik moest toen naar het verpleeghuis. In het oude Huis ter Leede had ik een heel klein kamertje waar geen persoonlijke spulletjes konden staan. Het was een kamer met een bed. Gelukkig hebben mijn kinderen al mijn spullen bewaard, want toen ik hiernaartoe verhuisde, kon ik mijn eigen woning weer inrichten. Alles staat hier precies zoals ik dat ook in mijn oude woning had. Ik zit hier helemaal naar m’n zin.”

“Toen ik hier kwam zei ik, hier wil ik niet meer weg. Ik vind het leuk om samen te eten. Ik ben veel in de buurtkamer. Kan ik een beetje beppen.
Maar als ik bezoek heb, zitten we hier in mijn eigen appartement. Het is heel fijn dat ze ’s nachts nog even bij je komen kijken. Er zijn er ook wel die ruzie met elkaar maken hoor”, lacht Jannie. “Dat gaat echt over niks. Over lullige dingen. Dan zeg ik: stop daar nu eens mee. Ik geniet van de weekopening en de weeksluiting van de dominee. We hebben een bakclubje waar ik de recepten voorlees en ik ga op woensdag naar Petra op de boerderij. Dat is ook gezellig. Dan komt Nel, de ‘veekoopvrouw’ om over vroeger te praten.”

“Ja”, besluit Jannie. “Ik kan wel wat van m’n leven maken, maar ik heb wel altijd mijn moeder gemist. Je hebt geen voorbeeld. Je moest het zelf altijd maar uitzoeken.”

> “ALLES STAAT HIER PRECIES ZOALS IK HET OOK IN MIJN OUDE WONING HAD.”









Bob Hebben
Senior Architect



Dick Sonneveld
Projectmanager



Nico Schokker
Ontwikkelmanager



Pim Koelma
BIM-modelleur



Marien Riezebos
BIM-modelleur

Het Strategisch Huisvestingsplan

als springplank voor visie, strategie en ontwikkelplannen

Zonnehuisgroep Vlaardingen heeft in het afgelopen jaar haar Strategisch Huisvestingsplan (SHP) herzien en een nieuwe aanzet gemaakt voor visieontwikkeling van lopende ontwikkeltrajecten. Interimbestuurder Aukje van Kalsbeek vertelt over de aanleiding, het proces en het resultaat.

Aukje, wat is de directe aanleiding geweest om het SHP te herzien?

“Ik kwam een jaar geleden bij deze organisatie als interim bestuurder. Er liep op dat moment een aantal ontwikkeltrajecten en ik had grote vraagtekens bij de haalbaarheid van die plannen, de volgorde waarop plannen zouden moeten worden gerealiseerd en het aansluiten op maatschappelijke ontwikkelingen.

Voordat je dan stappen neemt, is het goed in eerste instantie terug te grijpen op het Strategisch Huisvestingsplan. Welke lange termijnkaders zijn daarin vastgelegd en in welke mate sluiten de lopende ontwikkelingen daar inhoudelijk op aan? Het aanwezige huisvestingsplan gaf naar mijn idee te weinig kaders en houvast om een ontwikkelplan aan te kunnen toetsen. Dus heb ik besloten de ontwikkelingen even stil te leggen en eerst het huisvestingsplan op orde te brengen.”

> “HET AANWEZIGE STRATEGISCH HUISVESTINGSPLAN GAF TE WEINIG KADERS OM ONTWIKKELPLANNEN INHOUDELIJK AAN TE KUNNEN TOETSEN.”

Waar moet een goed huisvestingsplan naar jouw mening aan voldoen?

“Het moet een volledig toetsingskader bieden om plannen inhoudelijk op te kunnen beoordelen, inclusief een financiële analyse en een planning. In de zorg hebben we te maken met veel veranderende omgevingsfactoren. Een andere kijk op hoe we mensen moeten ondersteunen, andere inkomstenstromen, een toenemende vraag en minder zorgmedewerkers. Hoe geef je daar als organisatie betekenis aan en hoe groot is het interne draagvlak voor die keuzes?



Aukje van Kalsbeek

Je moet zo'n plan aan iedereen kunnen uitleggen. De meeste zorgbestuurders maken plannen voor nieuwe huisvesting, maar zijn zelf niet meer bij de realisatie aanwezig. Ook de huidige bewoners maken de nieuwbouw vaak niet meer mee. De kunst is om een visie te ontwikkelen die bestand is tegen een snel veranderende omgeving."

> DE MEESTE ZORGBESTUURDERS MAKEN PLANNEN, MAAR ZIJN ZELF NIET MEER BIJ DE REALISATIE AANWEZIG."

Hoe werd deze 'stap terug' in de organisatie ontvangen?

"Daar is wel begrip voor, als je dan ook maar een stap vooruit maakt. Ik heb HevoFame bij dit traject gevraagd omdat ze sterk zijn op de inhoud, de conceptontwikkeling en het organiseren van draagvlak binnen de organisatie. We zijn dus begonnen met het ontwikkelen van een visie op hoe mensen met een zorgvraag goed bij ons kunnen wonen. Wat kunnen deze mensen van ons verwachten? Hoe organiseren we dat? Met welke toekomstige cliëntgroepen en inkomstenstromen houden we rekening en hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers een prachtige plek hebben om hun werk te kunnen doen? We hebben dit in een interactief proces ontwikkeld met een brede betrokkenheid uit de organisatie. We hebben nu een visie ontwikkeld vanuit het perspectief van klantverhalen en maatschappelijke ontwikkelingen. We hebben een stip op de horizon gezet en vervolgens gekeken hoe we die vanuit de huidige context kunnen bereiken. Vanuit het Management Team is het resultaat als een echte doorbraak bestempeld.
Dat geeft energie."

Wat betekent dit plan nu voor de lopende ontwikkelprojecten?

"Ik vind dat je een Strategisch Huisvestingsplan goed moet kunnen doorvertalen naar een Programma van Eisen. Zoals ik in het begin van het gesprek al zei, je moet een huisvestingsconcept inhoudelijk kunnen toetsen aan het SHP. We hebben dus ook conceptuele uitgangspunten meegenomen in het plan. Het hielp daarbij dat de studio van HevoFame al vroeg in het proces schetsen en infographics maakte. Woorden geven niet direct een beeld en deze manier van werken creëert een 'oh, ja!'-effect bij de betrokkenen. Zo hebben we bijvoorbeeld het idee van Positieve Gezondheid als uitgangspunt genomen voor de manier waarop mensen bij ons wonen, maar ook wat dat betekent voor het facilitair proces, bijvoorbeeld. Dat werkt voor mensen heel aansprekend. Als je met die input een visie en strategie voor een locatie maakt, herkennen alle betrokkenen dat die voortvloeien uit wat je met elkaar hebt ontwikkeld. Wat ook belangrijk is, is dat HevoFame met frisse ogen naar de mogelijkheden voor bestaande locaties heeft gekeken. Als organisatie blijf je vaak binnen de bestaande gebouwstructuren van een locatie denken. Vrijer denken buiten de bestaande lijnen leverde een eenvoudiger plan op met meer ruimte voor groen om de gebouwen heen."





Heb je zelf nog iets dat je mee wilt geven?

"Nou, ik heb al vaker dit soort trajecten meegemaakt, uiteraard, en zie dat je al snel een jaar moet uittrekken voor de ontwikkeling van een goed Strategisch Huisvestingsplan. Begin met een heel grondige, goed onderbouwde en samenhangende visie. Neem daar echt de tijd voor. En zorg ervoor dat een goede doorsnee van je organisatie onderdeel uitmaakt van dit proces. Vaak ligt er een te grote nadruk op bedrijfsvoering en financiën, maar de visie op zorg moet dominant zijn, naar mijn idee. Ik heb de ervaring tenslotte dat je op het niveau van het SHP al goed moet nadenken wat je als organisatie aankunt. Ik zou adviseren om in de termijnplanning een paar jaar uit te trekken om te beoordelen of een gebouw werkt, dat wordt vaak vergeten. Een gebouw optimaal in gebruik nemen vergt echt tijd. Dus hou een projectstructuur nog een poosje aan om te kunnen evalueren hoe het in de praktijk loopt. Op die manier kun je inzichten uit de praktijk consequent benutten."

> DE KUNST IS OM EEN VISIE TE ONTWIKKELEN DIE BESTAND IS TEGEN EEN SNEL VERANDERENDE OMGEVING."

(Hoe) gaan we het samen redden?

Eerlijk gezegd duizelt het me wel eens als ik in alle plannen en adviezen over toekomstbestendige zorg lees over ‘samen’. Het lijkt een toverwoord. Organisaties in de zorg moeten ‘het samen doen’ en ‘samenwerking zoeken’. ‘Samen afspraken maken’, ‘samen over grenzen heen kijken’, ‘samenwerken in de wijk’, ‘samen met een kwetsbare oudere en familie of mantelzorgers de zorg vormgeven’ of ‘samen met woningcoöperaties woonconcepten en woningen ontwikkelen’. Maar hoe dan?

Dat het samen moet is voor iedereen inmiddels wel duidelijk. De uitdagingen van de transitie zijn te complex en omvangrijk voor een enkele organisatie om alleen op te lossen. Persoonlijk ben ik heel benieuwd welke vormen van samenwerking organisaties gaan kiezen om eerder genoemde plannen en adviezen te realiseren. Elk doel en iedere situatie vraagt immers om een eigen vorm van samenwerken. Het helpt me om naar de situatie te kijken vanuit de vier vormen van samenwerken die Twynstra Gudde (z.j.) en Kaats & Opheij (2012) onderscheiden, namelijk: verkennend, ondernemend, functioneel en transactioneel samenwerken. Gaan we met elkaar aan de slag om te verbeteren en vernieuwen (verkennend en ondernemend)? Of betekent samenwerken vooral informatie delen en uitwisselen (functioneel en transactioneel)?

Tijdens mijn jaren in de zorg, ondermeer als locatiemanager bij Fundis, heb ik gemerkt dat zorgorganisaties vooral functioneel en transactioneel samenwerken. Ze wisselen onderling veel informatie uit en spreken duidelijk af wie wat doet en hoe; volgens welke procedures en richtlijnen. De vaste manier van werken doorbreken, blijkt alles behalve makkelijk. Hoe nuttig ook, alleen met deze vormen van samenwerken komt de complete transitie niet tot stand.

Het doel is veranderen en vernieuwen en daar hoort verkennend en ondernemend samenwerken bij; dat we afspraken durven maken over wat we in de toekomst voor ons zien!



Patrizia van der Pligt
Ontwikkelaar Wonen & Service

Ondernemend samenwerken vraagt dat je als organisatie erként dat je een vernieuwing niet op eigen kracht of alleen kunt realiseren en dat je hiervoor een complementaire partij nodig hebt. Verkennend samenwerken betekent dat organisaties met een gezamenlijke of vergelijkbare opdracht elkaar opzoeken en samenwerken om hun eigen kennisniveau te vernieuwen.

HevoFame stimuleert organisaties om op een verkennende en ondernemende manier de samenwerking te zoeken om zo vanuit een duidelijke visie nieuwe woonconcepten te realiseren.
De voorbeeldprojecten in dit magazine laten zien wat verkennend en ondernemend samenwerken oplevert. Ik ben benieuwd hoe u samenwerkt.

Of u durft te kiezen voor een samenwerkingsvorm die past bij de uitdagingen die voor ons liggen. Ik hoop het van harte. Die keuze komt ons uiteindelijk allemaal ten goede en de kans dat we het samen redden groeit.

Ontmoeten, meedoen en omkijken naar elkaar bij de Meermin in Edam

VOORTBOUWEN OP DE GELEERDE LESSEN VAN DE FRIESE VLAAK

Met het succes van de Friese Vlaak in Volendam als uitgangspunt, nodigden de gemeente, woningcorporatie Wooncompagnie en zorgorganisatie de Zorgcirkel HevoFame opnieuw uit om mee te werken aan een vergelijkbaar project in Edam, de tweede kern van de gemeente Edam-Volendam. De intentie van de drie partijen is om op de plek van voormalig zorgcentrum de Meermin een woonlocatie te ontwikkelen waar ontmoeting, meedoen en omkijken naar elkaar centraal staan. Dit betekent opnieuw bouwen voor mensen die behalve een toegankelijke woning ook (intensieve) zorg en welzijn nodig hebben en dat maakt samenwerken wederom noodzakelijk. Een team van HevoFame ondersteunt en adviseert de drie partijen als vierde partner in de samenwerking.

Karen Langevoort, senior adviseur huisvestingsstrategie en partner **René Lolkema** maken onderdeel uit van dit team en vertellen over hun ervaringen.

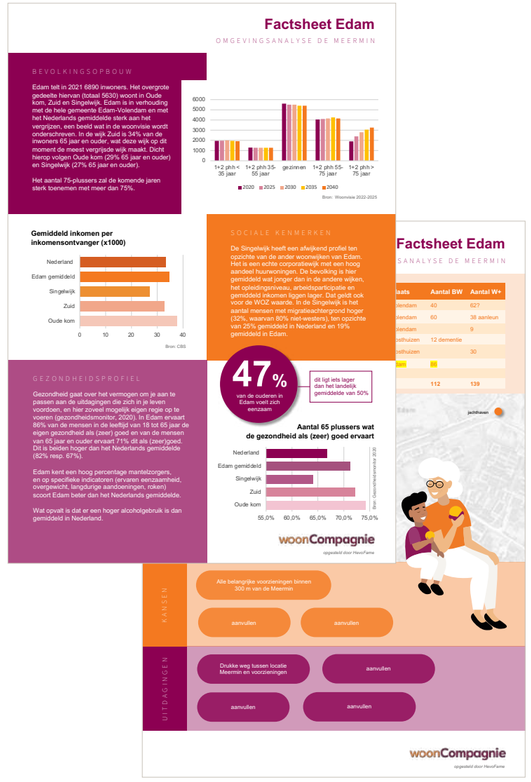
René: “Een evaluatie van de Friese Vlaak was onze eerste stap in het gezamenlijke onderzoek naar wat er nodig is om mensen met een intensieve zorgvraag goed te laten wonen in Edam. De Friese Vlaak bestaat uit drie woongebouwen met in totaal 101 woningen. Het middelste gebouw is geschikt voor mensen met een intensieve zorgvraag (indicatie VV5 en hoger). Een van de bijzonderheden is dat ook zij rechtstreeks huren van de woningcorporatie en zorg geregeld is met een Volledig Pakket Thuis (VPT). Dat is ook de insteek voor Edam. We hebben de Friese Vlaak in de winter van 2020 opgeleverd, het hoogtepunt van corona. De effecten daarvan zien we in de evaluatie terug als het gaat om welzijn. Activiteiten organiseren en verbinding tussen mensen leggen was in die tijd bijna niet te doen. Wat dat betreft was het een moeilijke start.”

Evaluatie op drie onderdelen

Karen: “We hebben de evaluatie opgedeeld in drie onderdelen: **wonen, zorg en welzijn.** Wonen scoort hoog bij bewoners. Mensen zijn heel blij met hun eigen twee- of driekamerappartement dat ze zelfstandig huren. Ze voelen zich verantwoordelijk voor hun eigen woning en zijn er thuis. Ook met de zorg zijn mensen tevreden. Het is inderdaad welzijn dat extra aandacht vraagt. Zoals René al zei, in de Friese Vlaak was de start niet ideaal. Daarnaast hebben we gemerkt dat het echt tijd kost en ondersteuning vraagt om mensen actief met elkaar in contact te brengen. Elkaar leren kennen is echt het begin. In de infrastructuur is daarom op alle niveaus rekening gehouden met mogelijkheden voor spontane ontmoetingen. Gewoon bij de voordeur, in de tuin, op straat of wat formeler in de ontmoetingsruimte die aan de straatkant van een van de drie gebouwen ligt. Het idee daarvan is dat ook mensen uit de buurt er makkelijk binnenlopen. Maar een gemeenschap ben je niet zomaar. Daar moet je speciaal aandacht aan besteden. Een kwartiermaker die verbinding organiseert, bijvoorbeeld met activiteiten, kan daarbij helpen. De kwartiermaker heeft bij de Friese Vlaak een belangrijke rol gespeeld in die verbinding, blijkt uit de evaluatie.”

Haalbare businesscase

René: “De ontmoetingsruimte, het Culi-café, wordt gerund door een sociaal ondernemer. Deze constructie is belangrijk geweest voor een haalbare businesscase. Inmiddels hebben bewoners de weg ernaartoe wel gevonden, maar dat heeft even geduurd. Het is een prachtige voorziening en de bewoners zijn er heel blij mee. Dat de ontmoetingsruimte geen onderdeel is van hun ‘eigen gebouw’, bleek voor sommige mensen in het begin toch een drempel om erheen te gaan. Ook dat het semi-commercieel wordt uitgebaat met bijbehorende prijzen hield mensen de eerste tijd tegen er spontaan samen te komen. Inmiddels hebben de bewoners en de uitbater elkaar beter leren kennen en stelt de uitbater het Culi-café ook buiten de gewone openingstijden beschikbaar voor activiteiten van bewoners. En de speciale knipkaart voor koffie en thee geeft bewoners ook het gevoel er meer thuis te zijn. Het Culi-café speelt nu een belangrijke rol in de onderlinge verbinding tussen bewoners en de buurt. Het is dus belangrijk om juist ook na de oplevering structureel met elkaar in gesprek te blijven over hoe mensen zaken ervaren en welke oplossingen zijn te bedenken voor knelpunten.”



> ELKAAR ALS BEWONERS LEREN KENNEN KOST TIJD EN VRAAGT OM ONDERSTEUNING.”

Bewonerscommissie en huismeester

Behalve de kwartiermaker spelen ook de bewonerscommissie en de huismeester een belangrijke rol in de onderlinge verbinding en het gevoel een gemeenschap te zijn.

René: “Bij de Friese Vlaak zijn twee woningcorporaties betrokken. Het ene woongebouw heeft wel een bewonerscommissie en het andere niet. We merken bij bewoners een verschil in betrokkenheid en bereidheid samen iets te ondernemen. Stimuleren dat er een bewonerscommissie komt, is dus ook belangrijk voor de gemeenschapszin. En de huismeester; die komt op verzoek bijvoorbeeld lampjes vervangen en houdt spreekuur. Bewoners kunnen dus altijd bij iemand terecht met vragen.”

De nieuwe Meermin

De uitwerking van welzijn en ontmoeting voor de bewoners van de appartementen zal ook voor de nieuwe Meermin in Edam een uitdaging zijn.

René: “We weten van de Friese Vlaak en andere projecten inmiddels welke elementen hiervoor belangrijk zijn. Voor de nieuwe Meermin is de locatie van de ontmoetingsruimte bijvoorbeeld een duidelijk aandachtspunt. Meer centraal, misschien zelfs als los paviljoen in het midden. We gaan nu kijken wat de mogelijkheden zijn. Idealiter past ook een voorziening

die voor de hele wijk interessant is in het plaatje, zoals een openbare bibliotheek. Daarover zijn we in gesprek. Een nieuwe uitdaging is het informeel ontmoeten binnen het gebouw. Dat faciliteren we nu ondermeer met extra brede gangen en nisjes die bewoners gezellig naar eigen smaak kunnen inrichten. Vaak met een bankje of een paar fijne stoelen, waar je even een praatje kunt maken met je buren. Nu de eisen voor brandveiligheid steeds strenger worden, staan we wel voor de uitdaging om informeel ontmoeten in de gebouwen anders te faciliteren."

Een nieuw thuis

Voor wonen en zorg ligt voor Edam een vergelijkbare bouwkundige en contractuele aanpak voor de hand.

Karen: "Met een eigen appartement, een persoonlijk huurcontract en zorg die noodzakelijk is en ook niet meer, bereiken we dat mensen hun zelfstandigheid zoveel mogelijk behouden. Dat is de hele opzet van de transformatie. En voor het kleine deel dat toch nog afhankelijk wordt van intensieve zorg, is de drempel veel minder hoog om alsnog naar een ander appartement in een naastgelegen gebouw te verhuizen. Mensen zijn er al thuis; een nieuw en veilig thuis. Een thuis waar bewoners hun leven opnieuw vormgeven en zich lang zelfstandig en met behulp van de omgeving kunnen redden.
'Thuis als het kan', een uitgangspunt van het wozo-programma van de Rijksoverheid, betekent niet dat het altijd het thuis moet zijn waar mensen de afgelopen vijftig jaar hebben gewoond. Dat is een misvatting!"
Om dit nieuwe, veilige thuis ook in Edam te realiseren, hebben de gemeente, woningcorporatie en zorgorganisatie elkaar dus opnieuw nodig.

René: "Voor de visievorming hebben we allemaal lokale partijen bij elkaar gebracht, zoals bewoners, verenigingen, ondernemers en huisartsen om met elkaar te praten over: Wat denken jullie dat er nodig is om voor Edam een geslaagd project te maken?
Dat een enthousiaste en bevlogen bestuurder als Stefan van Schaik van Wooncompagnie, die ook bij de Friese Vlaak betrokken was, daar de aftrap doet, helpt enorm. Bestuurders met een duidelijke visie zijn cruciaal voor het slagen van zo'n complex traject. De intentieovereenkomst, visie voor de nieuwe Meermin en het eerste concept zijn inmiddels vastgesteld. De volgende stap is een volmondig ja op de uitwerking en realisatie."



INTERVIEW

Benieuwd naar het verhaal van bestuurder **Stefan van Schaik** (Wooncompagnie) over dit project?

Deze is te vinden op onze website:
www.hevofame.nl



Toolbox

Karen: "We ontmoeten veel partijen die graag willen samenwerken, maar niet goed weten hoe dan. Om het hele proces van visievorming tot realisatie in al zijn facetten goed te begeleiden hebben we, op basis van ervaring, een instrumentarium, een toolbox, ontwikkeld.

Deze toolbox is een uitwerking op allerlei terreinen: techniek, investeringen, wet- en regelgeving, verbinden van mensen en woonkwaliteit; bijvoorbeeld, wat ga je precies bouwen en voor wie? Alle deelnemers willen duidelijkheid over hun aandeel en resultaat voor hun cliënten. We merken dat het heel behulpzaam is dat wij de taal van alle partijen spreken en hun belangen kennen."

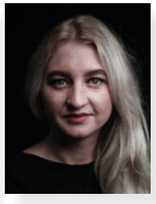
René: "We weten inmiddels goed hoe we deze samenwerkingsverbanden kunnen kneden en smeden. Waarom we dit werk doen is, onder andere, om de wereld van wonen en zorg een beetje mooier te maken. Als ik dan op de koffie bij bewoners te horen krijg hoe ze genieten van hun nieuwe appartement en woonomgeving, is mijn dag weer helemaal goed."


René Lolkema
Ontwikkelmanager
Partner


Bob Hebben
Senior Architect


Karen Langevoort
Assetmanager


Wendy Ottervanger
Junior Concept-ontwikkelaar


Evana Peetoom
Grafisch Ontwerper

Meer differentiatie in woonconcepten voor mensen met een intensieve zorgvraag

STAPPENPLAN EN TOOLBOX VOOR CONCEPTONTWIKKELING

Sinds de invoering van de Wet langdurige zorg (Wlz) hebben mensen met een intensieve zorgvraag de mogelijkheid om de eigen indicatie te verzilveren op de manier die het best past bij de persoonlijke voorkeuren en mogelijkheden. Inmiddels geven zorgkantoren aan dat uitbreiden van capaciteit niet meer mogelijk is op basis van intramurale (ZZP) financiering. Zorgorganisaties staan dus voor de uitdaging om voor de sterke groei van de zorgvraag, samen met hun partners, nieuwe integrale woonconcepten te ontwikkelen. Woonconcepten die geschikt zijn voor een financiële en contractuele scheiding van wonen en zorg. In dit werkveld ontmoeten de verschillende werelden van zorgorganisaties, beleggers en woningcorporaties elkaar. HevoFame ontwikkelde een stappenplan, inclusief een volledige 'toolbox', om de eigen visie van zorgorganisaties op maat te vertalen naar concrete, haalbare en toekomstgerichte woonconcepten voor mensen met een (intensieve) zorg- en ondersteuningsvraag.

De-institutionalisering van de zorg

In de basis stuurt de Wlz, maar ook de commissie Bos in 2020 en het WOZO-akkoord in 2022, in haar conclusies op de de-institutionalisering van de zorg: mensen met een ondersteuningsvraag moeten zo gewoon mogelijk mee kunnen blijven doen in de samenleving en moeten zelf gaan betalen voor alle 'voorzienbare kosten' zoals huisvesting, eten en drinken, lichamelijke verzorging et cetera. Het betreft dus niet alleen maatregelen om de zorg betaalbaar te houden, maar óók om de zorg mensgerichter te maken. In die zin ondersteunen de maatregelen bewegingen als Positieve Gezondheid en een sociale benadering van dementie.

Meer differentiatie in het woningaanbod

Voor zorgorganisaties betekent dit dat ze zich opnieuw moeten afvragen op welke toekomstige klantgroepen zij zich richten, op welke inkomstenstromen zij hun businesscase gaan baseren, hoe zij met minder professionals meer zorgvragers kunnen ondersteunen, wat de eigen kerntaken zijn en met welke partners ze willen samenwerken om een geïntegreerd aanbod mogelijk te maken. En daarbij bestaan er geen eensluidende goede antwoorden of oplossingen. De transitie zal in de praktijk leiden tot gebiedsgerichte totaalconcepten met meer differentiatie van het woningaanbod, meer samenwerking tussen zorgorganisaties, maatschappelijke organisaties en ondernemers en meer inzet van beschikbare technologie. Dit alles om mensen te ondersteunen in de eigen regie. Nieuwe totaalconcepten realiseren, vraagt om een gezamenlijke propositie: hoe kijken we met alle betrokken partijen naar wonen en zorg? Alle betrokkenen zullen hun ideeën en verwachtingen moeten bijstellen. Dat geldt voor bewoners ('van all-inclusive naar zelf organiseren'), voor zorgorganisaties ('loslaten van ingesleten processen'), voor huisvesters, gemeenten en andere maatschappelijke partners ('de zorg' regelt het wel).



Lessons learned

HevoFame heeft in de afgelopen vijftien jaar, in samenwerking met zorgorganisaties, corporaties en beleggers, al volop nieuwe woonconcepten ontwikkeld, geëxperimenteerd en geïmplementeerd. Voorbeelden hiervan zijn Mariëndaal in Groesbeek van ZZG zorggroep, De Friese Vlaak in Volendam van Wooncompagnie, De Vooruitgang en Zorgcirkel en Lindescote in Linschoten van Cazas wonen en Fundis. Bij al deze projecten hebben mensen met een intensieve zorgvraag de beschikking over een eigen zelfstandige woning die ze rechtstreeks huren van zorgorganisatie of woningcorporatie. In samenwerking met het netwerk van bewoners, lokale maatschappelijke organisaties, ondernemers, huisartsen et cetera wordt een samenhangend arrangement geboden van zorg en diensten.

Meer eigen regie

Het conceptteam van HevoFame heeft een breed ervaringsonderzoek uitgezet naar de effecten van deze nieuwe woon- en financieringsvormen voor bewoners, mantelzorgers en zorgmedewerkers. Een paar belangrijke conclusies kunnen we al wel trekken. Allereerst, een eigen woning voor mensen met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie, bevordert de eigen regie substantieel, zowel de bewoner als het eigen netwerk. Kiest men daarbij ook voor financiering op basis van een Volledig Pakket Thuis (VPT), waarbij mensen de woning zelf huren, dan neemt de regie en betrokkenheid bij het eigen netwerk nog verder toe. Ook voor zorgorganisaties blijkt een woonconcept met zelfstandige appartementen en meer eigen regie bij bewoners en hun netwerk een belangrijke aanjager voor transformatie. 'Zorgen voor' wordt onder die omstandigheden steeds gemakkelijker 'samen zorgen dat'!



Toolbox voor conceptontwikkeling

Deze ervaringspraktijk is cruciaal voor de door HevoFame ontwikkelde de **‘Toolbox’**, die we inzetten om corporaties, beleggers en zorgorganisaties te ondersteunen in het maken van keuzes en het configureren van op maat gemaakte, integrale, toekomstgerichte woonconcepten.

1

Eerste stap

De toolbox geeft in de eerste stap duiding aan de **transitie die gaande is op het gebied van wonen met zorg en bijbehorende concepten voor wonen, zorg & ondersteuning en ontmoeten & welzijn.** Hiermee ontstaat een breed gedragen en gezamenlijk beeld van de opgave. Dit beeld vullen we verder in met de ontwikkeling van de toekomstige vraag naar zorg en de doorvertaling daarvan naar de vraag naar verschillende woonvormen.

2

Tweede stap

In een tweede stap voorzien we dit beeld van **praktische handvatten en instrumenten.** Tijdens ontwikkeltrajecten blijkt vaak dat operationele vraagstukken een obstakel zijn voor de voortgang. Het is belangrijk dat partijen elkaar goed begrijpen en dat zij een compleet beeld hebben van alle facetten die bij samenwerking op het gebied van wonen en zorg een rol spelen, welke oplossingsrichtingen er zijn en welke keuzes daarin voor de hand liggen. HevoFame heeft hiervoor een workshop en bijbehorende documentatie ontwikkeld op de onderdelen: **propositie, gebouw en zakelijk.** Aan de orde komen de uitgangspunten en keuzes in de gebouwplattegrond, zorg & ondersteuning, ontmoeten & welzijn. In het licht van wet- en regelgeving komen ook de consequenties voor ICT-voorzieningen, brandveiligheid, investeringen en contractuele en financiële uitgangspunten aan bod. Alle thema’s samen vormen een set gereedschap waarmee nieuwe concepten kunnen worden ontwikkeld tussen meerdere partijen en betrokkenen, klaar voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.




De woonvormen

Bij de invulling van de toolbox gaan we specifiek in op de woonvormen: *geschikt wonen, beschut wonen en beschermd wonen*. Dit zijn de woonvormen waar zorg en huisvesting elkaar tegenkomen en waar sprake is of kan zijn van scheiden van wonen en zorg.

IN DE WIJK

GESCHIKT WONEN

Hier wonen mensen die behoefte hebben aan een toegankelijke woning in een cluster. Voor mensen met verminderde mobiliteit die op zoek zijn naar een kleinere woning, minder tuin, veiligheid of ontmoeting met anderen. Hier wonen mensen met en zonder zorgvraag door elkaar.

BESCHUT WONEN

Hier wonen mensen die behoefte hebben aan de beschutting van een gestaffelde woonvorm waar een aanbod zoken door een zorgorganisatie worden georganiseerd. Om dit te kunnen doen is er een minimaal aantal mensen met een zorgvraag in het gebouw aanwezig.

BESCHERMD WONEN

Hier wonen mensen in een zelfstandig appartement in een logische clustering van circa 10 appartementen met een centraal gelegen gezamenlijke (buiten)ruimte en kunnen zij intensieve (24 uurs) zorg ontvangen. Deze woonvorm is een alternatief voor het traditionele verpleeghuis.

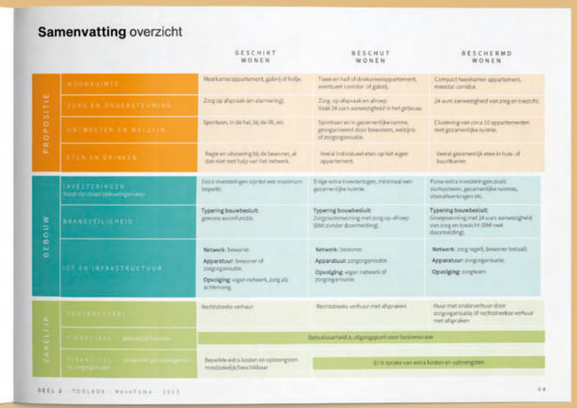
SPECIFIEK VERPLEEGHUIS

Toolbox zelfstandig wonen met zorg: samenvatting

In de tabel op de volgende pagina wordt kort samengevat welke afwegingen en keuzes voor de hand liggend zijn per woonvorm. Afhankelijk van de context en voorkeuren van organisaties kunnen andere keuzes of combinaties worden gemaakt; een en ander is afhankelijk van de situatie en van de samenhang tussen gebouweigenaar en zorgorganisatie. De keuzes worden nader toegelicht vanaf pagina 8.

Verantwoording
De voor de hand liggende keuzes die gemaakt worden zijn gebaseerd op interne bevindingen uit de ontwikkeltrajecten van HevoFame, in combinatie met de (woon)wensen van ouderen en desk research.

DEEL 2 – TOOLBOX – HevoFame – 2023 05

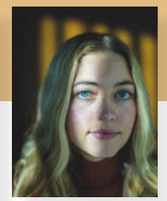

Samenvatting overzicht

		GESCHIKT WONEN	BESCHUT WONEN	BESCHERMD WONEN
PROPOSITIE	NOODRUIMTE	Hoeksamenappartement, gelijkvl of hoge.	Twee-en-half of driekamerappartement, eventueel corridor of galerij.	Compact tweekamer appartement, meestal corridor.
	ZORG EN ONDERSTEUNING	Zorg op afspraak (en alarmering).	Zorg op afspraak en alroep: Vaak 24-uurs aanwezigheid in het gebouw.	24-uurs aanwezigheid van zorg en toezicht.
	ONTMOETEN EN WELZIJN	Sportkaars, in de hal, bij de lift, etc	Spontaan en in gezamenlijke ruimte, georganiseerd door bewoners, welzijns of zorgorganisatie.	Clustering van circa 10 appartementen met gezamenlijke ruimte.
	ETEN EN DRINKEN	Regie en uitvoering bij de bewoner, al dan niet met hulp van het netwerk.	Veelal individueel eten op het eigen appartement.	Veelal gezamenlijk eten in huis- of buurtkamer.
GEBOUW	INVESTERINGEN Hoog t/m zeer opleidingsniveau	Extra investeringen zijn tot een maximum beperkt.	Enige extra investeringen, minimaal een gezamenlijke ruimte.	Forse extra investeringen zoals sluitsystemen, gezamenlijke ruimtes, voorzieningen etc.
	BRANDVEILIGHEID	Typering bouwbesluit: gewone woonfunctie.	Typering bouwbesluit: Zorgclassificering met zorg op afroep (BMI zonder doormelding).	Typering bouwbesluit: Groepsopvang met 24 uurs aanwezigheid van zorg en toezicht (BMI met doormelding).
	ICT EN INFRASTRUCTUUR	Netwerk: bewoner. Apparatuur: bewoner of zorgorganisatie. Opvolging: eigen netwerk, zorg als achtervang.	Netwerk: beheerder. Apparatuur: zorgorganisatie. Opvolging: eigen network of zorgorganisatie.	Netwerk: zorg regelt, beheerder betaalt. Apparatuur: zorgorganisatie. Opvolging: zorgteam.
ZAKELIJK	CONTRACTUEEL	Rechtstreeks verhuur	Rechtstreeks verhuur met afspraken	Huur met onderverhuur door zorgorganisatie of rechtstreekse verhuur met afspraken
	FINANCIEEL – BRUIKLEENOVEREENKOMST	Betaalcourtage à uitgangspunt voor beheerder exit		
	FINANCIEEL – projectief gebouwgebonden	Bijzondere extra kosten en opbrengsten mondelinge/schriftelijke	Er is sprake van extra kosten en opbrengsten	

DEEL 2 – TOOLBOX – HevoFame – 2023 06


Karen Langevoort
Assetmanager


Peter Woerdeman
Senior Adviseur


Wendy Ottervanger
Junior Concept-ontwikkelaar



Amandelpark in Zeist verbindt kwetsbare mensen met natuur én samenleving

Nico Schokker - Ontwikkelmanager, Niek Korterink - Planontwikkelaar en Bob Hebben - Senior Architect

In Zeist ontwikkelt HevoFame in samenwerking met zorggroep Charim een nieuw, toekomstgericht woonconcept voor mensen met een intensieve zorgvraag, ter vervanging van het bestaande verpleeghuis. Nico Schokker, Niek Korterink en Bob Hebben, die vanuit HevoFame het ontwikkelteam vormen, vertellen over hoe het persoonlijke leven van bewoners centraal staat in een natuur- en maatschappij inclusief totaalconcept.

Transitie van een traditioneel verpleeghuis

De Amandelhof in Zeist is een traditioneel verpleeghuis uit de jaren ’60 van de vorige eeuw. De gebouwen zijn zowel bouwkundig als conceptueel en financieel afgeschreven, dus Zorggroep Charim nam circa tien jaar geleden het initiatief voor de herontwikkeling van het complex. Na een vooranalyse kozen ze destijds voor een ingrijpende renovatie van het bestaande gebouw. Plannen daarvoor werden volledig uitgewerkt, maar bleken financieel niet haalbaar. De Raad van Bestuur van Charim besloot niet verder te gaan met de planvorming en formeerde een nieuw ontwikkelteam. De presentaties en rondleidingen die HevoFame in 2020 organiseerde ter gelegenheid van de opening van locatie Veldhuis in Apeldoorn, waren de directe aanleiding voor een intensieve samenwerking met HevoFame. De conceptuele uitgangspunten en het resultaat van Veldhuis, dat tevens het eerste grootschalige passiefhuis in Nederland is, sloten naadloos aan bij de ambities van Charim. “Alleen wist ik niet dat het ook echt mogelijk was”, zei de toenmalige bestuurder na het bezoek.

Ambities

Die ambities gingen over de wens om mensen met een intensieve zorgvraag te ondersteunen in de persoonlijke leefbehoeften en afgestemd op de persoonlijke mogelijkheden van bewoners en hun netwerk. Over het creëren van een woongemeenschap die maatschappelijk is ingebed en antwoord geeft op de behoefte om kwetsbare mensen zo gewoon als mogelijk mee te laten doen in onze samenleving. Een concept dat zowel financieel als contractueel volledig is voorbereid op het scheiden van wonen en zorg. Met een nieuw gebouw ook, dat tegemoet komt aan de duurzaamheidsambities van de organisatie.

Interactief visietraject

De eerste stap in het ontwikkelproces met HevoFame stond in het teken van betekenis geven aan deze visie voor de organisatie en werkwijze van Charim en de manier waarop het huisvestingsconcept daarin kan faciliteren. Om die reden is een interactief visietraject de eerste stap geweest in het ontwikkelproces. Daarbij is een brede afvaardiging van de organisatie heel actief betrokken geweest. Ondanks de coronamaatregelen is ingezet op een vlot en voorspoedig proces van aangepaste interactieve bijeenkomsten. De ervaring leert dat enige snelheid in het proces erg motiverend werkt en het proces in een ‘flow’ brengt. Tijdens het proces vertaalde de grafisch ontwerper uit de studio van HevoFame de uitgangspunten steeds beeldend naar ‘praatplaten’ en informatieborden. Binnen Charim ontstond zo een heel actieve, betrokken en positieve flow en grondhouding. Ook de cliëntenraad ontwikkelde zich van een formeel overlegorgaan naar een betrokken ambassadeur van de visie en het plan.

Ontwikkelprogramma en huisvestingsconcept

In de eerste twee fases, ter vervanging van het huidige verpleeghuis, worden 136 zelfstandige appartementen ontwikkeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, bijvoorbeeld door dementie of somatische beperkingen. De woningen zijn geclusterd in woonbuurtjes met tien zelfstandige tweekamerappartementen. Voor mensen met dementie heeft ieder woonbuurtje een eigen buurtkamer. Daar kunnen bewoners zo veel mogelijk op eigen gelegenheid naar toe om anderen te ontmoeten, mee te doen aan activiteiten of samen te eten. Voor de veertig bewoners met een somatische ondersteuningsvraag is er één grote gezamenlijke buurtkamer dichtbij de hoofdentree. De huidige kapel, die een belangrijke functie vervult als vieringsruimte, komt in die vorm niet terug in het nieuwe plan. In de toekomst worden vieringen gehouden in de gemeenschappelijke multifunctionele ontmoetingsruimte die op momenten van vieringen hiervoor specifiek kan worden ingericht.



Natuurinclusief

Een ontmoetingsplek die ook toegankelijk is en gebruikt kan worden door bewoners uit de wijk of bijvoorbeeld wandelaars en fietsers in het gebied. In de laatste fase van de ontwikkeling worden veertig toegankelijke appartementen ontwikkeld voor mensen voor wie het fijn is in een beschutte woonomgeving te wonen, al dan niet met een lichte zorg- of ondersteuningsvraag. In deze fase wordt ook **het ‘bruisend hart’** ontwikkeld.

Een nieuwe (landschaps)structuur

Voor de herontwikkeling van De Amandelhof is gekozen om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke visie. In samenwerking met **wUrck** uit Rotterdam bedachten we een nieuw plan dat gebaseerd is op de historische ontwikkelingen van het gebied en de nabij gelegen wijk Kerkebosch waar een soortgelijke transitie heeft plaatsgevonden. De gebouwvolumes zijn op basis van deze nieuwe visie ingepast binnen de nieuwe landschapsstructuur.



Beelden: wUrck

De huidige locatie bestaat uit een groot aaneengesloten gebouw met daar omheen een tuin die bestaat uit gazons en parkeerterreinen. Het bestaande gebouw heeft nu nog een duidelijke voor- en achterkant. In de nieuwe opzet worden drie losse alzijdige bouwvolumes geplaatst in een nieuwe parkachtige setting die de aansluiting zoekt met de omliggende landgoederen en bossen van Zeist. Het terrein wordt openbaar toegankelijk, maar biedt tegelijkertijd ook voldoende beschutting voor de bewoners.

Klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerp

Niet alleen op gebouwniveau maar ook op projectniveau is er veel aandacht voor duurzaamheid. Het terrein van De Amandelhof wordt aangesloten op het watersysteem van het naastgelegen landgoed Hoog Beek en Royen. Dit landgoed maakt deel uit van het project *Robuust watersysteem Zeisterbos en Landgoederen* van stichting Utrechts Landschap. Bij dit project worden oorspronkelijke watersystemen en cultuurhistorische elementen teruggebracht in het landschap. Zogenaamde sprengkoppen en sprengbeken worden opgeschoond zodat er weer water door het gebied stroomt dat uitmondt in slingervijvers. Als er weer water door het gebied stroomt, hebben bomen en bosschages de kans zichzelf in oude luister te herstellen.

In samenwerking met het **Utrechts Landschap** zorgen we dat het hemelwater dat op de nieuwe gebouwen valt het watersysteem van Hoog Beek en Royen gaat voeden en zo verdroging van het landgoed en de omgeving wordt tegengegaan. Voor het ontwerpen van het landschap is onderzoek gedaan naar de ecologische waarde en biodiversiteit van het gebied en op welke wijze dit kan worden versterkt. Op het terrein planten we inheemse bomen en bosschages aan en er worden beekjes, bruggetjes en een vijver aangelegd. De omgeving wordt op deze manier niet alleen een aantrekkelijk verblijfsgebied voor bewoners, wijkbewoners en wandelaars, maar ook voor inheemse planten en dieren.

Prettig werken op Amandelpark

De visie op organisatie en werkwijze is integraal meegenomen in het ontwikkel- en werkproces. Het woongebouw moet ook voor medewerkers en vrijwilligers van Charim een toplocatie worden. Net zoals voor de bewoners is het gebouwconcept ook voor medewerkers overzichtelijk. In plaats van de traditionele ‘looproutes’ zorgen de intieme en overzichtelijke woonbuurtjes voor rust en korte looplijnen. Binnen deze context hebben de medewerkers goede eigen werkruimten en flexplekken en zorgt een ingenieus logistiek systeem voor afvalverwerking ervoor dat medewerkers en vrijwilligers daarin niet onnodig zwaar belast worden. De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat op elke plek daglicht binnenkomt en elk woonbuurtje een zitje heeft met uitzicht naar buiten.

Omgevingsparticipatie

Amandelpark vormt zowel landschappelijk als maatschappelijk één geheel met de omgeving. De bewoners maken zo deel uit van de wijk en het gebied en de voorzieningen zijn vrij toegankelijk voor iedereen.







Bob Hebben
Senior Architect



Nico Schokker
Ontwikkelmanager



Anneke Nijhoff
Ontwikkelaar
Wonen & Services



Martijn Hosmar
Projectleider



Niek Korterink
Planontwikkelaar



Ruud Moelands
BIM-modelleur



Marien Riezebos
BIM-modelleur

Beeld: wUrck

Amandelpark wordt zo een plek voor iedereen!”

Met huisvesting de wederkerigheid in relaties zichtbaar maken

BETEKENIS GEVEN AAN KERNWAARDEN VOOR AMANDELPARK IN ZEIST

Hoe vertaal je de wens van een zorgorganisatie om "de wederkerigheid in relaties zichtbaar te maken" naar uitgangspunten voor een huisvestingsconcept? En hoe kan zo'n concept "ondersteunend zijn in een maatschappelijke opdracht om de medemens met liefde en aandacht onvoorwaardelijk te steunen"? Petra Meijer, strategisch manager vastgoed en Wim Hulsegge, locatiemanager bij zorgorganisatie Charim vertellen hoe hun organisatie samen met HevoFame stap voor stap betekenis geeft aan deze kernwaarden voor het project Amandelpark in Zeist.

Hoe zag het traject eruit om deze waarden te vertalen naar een huisvestingsvisie?

Petra: "We zijn het traject voor de herontwikkeling van locatie Amandelpark in Zeist gestart met een interactief visietraject, onder leiding van Anneke Nijhoff van HevoFame. Dat heeft iedereen hier in de organisatie als heel bijzonder en inspirerend ervaren. Het is echt een waardevolle eerste stap geweest. Daar hebben we ons tijdens het hele ontwikkeltraject tot nu toe aan vast kunnen houden. We hebben echt goed stilgestaan bij de vraag hoe we betekenis willen en kunnen geven aan deze waarden. In onze werkwijze en in de manier waarbij de huisvesting daarin kan bijdragen. De liefde en aandacht begint met respect voor de persoonlijke leefwereld van de mensen die wij ondersteunen. Hoe heeft iemand altijd geleefd? Wat vindt hij of zij belangrijk? Welke mensen zijn belangrijk voor hem of haar?

Henk: "Dat klinkt logisch, maar eigenlijk zijn we helemaal niet gewend om dat als uitgangspunt te nemen. De zorg is van oudsher heel aanbodgericht. Maar we willen mensen juist zo min mogelijk afhankelijk maken van de zorg, want met zorg doorbreek je ook de persoonlijke leefwereld."

> DE LIEFDE EN AANDACHT BEGINT MET RESPECT VOOR DE PERSOONLIJKE LEEFWERELD VAN DE MENSEN DIE WIJ ONDERSTEUNEN.

Petra: "Daarbij moeten we ook rekening houden met veel veranderende omstandigheden. Meer ouderen met een toenemende, complexe zorgvraag, een krappe arbeidsmarkt, minder mantelzorgers en veranderingen in de financiering van zorg en huisvesting. HevoFame heeft echt op een heel inspirerende manier samenhang aangebracht én inhoud gegeven op basis van onze kernwaarden. En doordat we het als organisatie helemaal hebben doorleefd, is het ook echt onze koers en visie geworden. Anneke stuurt daarbij ook sterk op het veranderen van taal. Dat hebben we breder in onze organisatie meegenomen. De ontwikkeling van



Petra Meijer en Wim Hulsegge

Amandelpark past goed binnen onze strategische koers voor de komende jaren en sluit dus ook goed aan bij de ontwikkelingen in de zorg”.

Wat zijn de belangrijkste keuzes die jullie hebben gemaakt voor het huisvestingsconcept?

Wim: “Wat we willen is dat het nieuwe Amandelpark een veel grotere betekenis krijgt voor de hele wijk. Dat is echt wat anders dan dat het nu is. Hoe zorgen we er in de eerste plaats voor dat mensen in de wijk zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen? Daarin kunnen wij op veel manieren van betekenis te zijn. We maken arrangementen waarbij wijkbewoners op maat ondersteuning kunnen krijgen. Maar we faciliteren de wijkbewoners ook als ze iets willen komen brengen. En verder betrekken we hier andere maatschappelijke organisaties bij die actief zijn in de wijk.”

Petra: “Ons terrein wordt ook fysiek toegankelijk voor iedereen, zeker ook voor mensen met een beperking. We creëren een parkachtige omgeving waar veel gebeurt. Mensen moeten zich hier goed kunnen oriënteren, de paden moeten veilig te bewandelen zijn en het moet een mooie oefenplek zijn voor bewoners. Een plek ook waar zij de jaargetijden kunnen beleven.”

Wim: “Met hetzelfde idee is ook het gebouwconcept vormgegeven. Woongebouwen die bewoners ondersteunen in zoveel mogelijk zelf doen, samen met hun netwerk. En we zijn er van overtuigd dat het voor onze medewerkers echt een prachtige plek wordt om te werken. Zij zijn intensief betrokken geweest en brengen de visie daar waar het kan in het huidige gebouw al in praktijk. Onze mensen kijken er echt naar uit!”

Petra: “Het gebouw moest natuurlijk ook voldoen aan een aantal zakelijke uitgangspunten. Zo vinden we het belangrijk dat de woningen ook geschikt en interessant zijn voor andere doelgroepen dan ouderen. Het gebouw is geschikt voor exploitatie op basis van scheiding van wonen en zorg en we maken het zo dat we modulair nog wijzigingen kunnen aanbrengen, in het aantal buurtkamers per woonbuurt bijvoorbeeld.”

Wat zijn jullie ervaringen met het ontwikkelproces?

Petra: “We hebben bewust gekozen voor een integraal ontwikkelteam met HevoFame. De complexiteit van dit soort projecten is erg groot. Charim heeft niet de mogelijkheden om het allemaal zelf te runnen. Dus hebben we een partner nodig die vanuit dezelfde visie alle aspecten van het ontwikkelproces beheerst. Ik kan echt niet vaak genoeg zeggen dat Niek Korterink en Nico Schokker ons totaal ontzorgen in dit proces. Beter kan eigenlijk niet.”

Wim: “Dat begint met de omgang met elkaar. Het team communiceert heel gemakkelijk in de taal van onze zorgmedewerkers. Daardoor begrijp je elkaar echt. Daarbij werkt het team adequaat op een manier die goed past bij de sfeer die we binnen Charim nastreven. Je hoeft nooit te denken: ‘Hebben ze daar wel aan gedacht?’.”

Petra: “Een valkuil in dit soort ontwikkeltrajecten is vaak dat je in verschillende fasen vragen krijgt die in een andere fase thuishoren. Het team structureert en documenteert dit heel goed. We hoeven dus nooit terug in het proces en houden goed vast aan het oorspronkelijke concept. Het team van HevoFame brengt wat wij van een partner verwachten: ze verbinden mensen, binnen en buiten de organisatie, ze zijn makkelijk benaderbaar en kunnen keuzes goed uitleggen. Verder kennen zij het zorgproces goed en brengen kennis en ervaring mee op alle aspecten van het ontwikkelproces.”

Wim: “Ik heb in het verleden al veel bouwprojecten gedaan, maar hier heb ik voor het eerst het gevoel dat we het echt samen doen. We raffelen niks af en elke stap is heel goed onderbouwd.”

Petra: “Wij ervaren het als een relaxed proces. Dat vind ik eigenlijk wel heel knap.”

> “WIJ ERVAREN HET ALS EEN RELAXED PROCES. DAT VIND IK EIGENLIJK WEL HEEL KNAP.”

AJ Real Estate toont lef en visie bij herontwikkeling centrumfuncties

AJ Real Estate uit ’s Hertogenbosch is een actieve vastgoedbelegger met van oudsher veel supermarkten in de portefeuille. We hebben een gesprek met Managing Director Maarten van Lit over de visie van AJ Real Estate op de toekomst van retail en in het bijzonder de functie van de supermarkt in buurten en wijken.



Maarten van Lit

“Laat ik onze visie schetsen aan de hand van een concreet voorbeeld van een gezamenlijke centrumontwikkeling met HevoFame. In het Gelderse Scherpenzeel gaan we in de tweede helft van dit jaar starten met de bouw van een grote Jumbo supermarkt in combinatie met appartementen en grondgebonden woningen. We hebben de locatie herontwikkeld in nauwe samenwerking met de gemeente, ‘concurrerende’ supermarktorganisatie Aldi en de plaatselijke woningcorporatie. De supermarkt wordt onderdeel van de woonservicezone in het dorp.

Creëren van een betekenisvolle plek

“Tot voor een aantal jaren geleden zagen wij de supermarkt vooral als een zelfstandig beleggingsobject: het heeft niet perse een ondersteunende infrastructuur nodig om goed te kunnen functioneren. Natuurlijk, een supermarkt draait wel wat beter als er nog een complementaire supermarkt in de buurt zit en wellicht ook als er nog wat goede dagwinkels in de buurt zitten, maar het is niet doorslaggevend voor het bestaansrecht. Vanuit onze beleggingsvisie zijn we daar wat anders over gaan denken. In de eerste plaats omdat we denken dat een supermarkt een grotere beleggingswaarde heeft en toekomstbestendiger is als het onderdeel is van een goed ingerichte voorzieningenstructuur. Maar zeker niet minder belangrijk, omdat we zien dat de supermarkt een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van wijken en buurten. We hebben uit onze portefeuille een lijst met locaties geselecteerd waar we op basis van deze visie voor de korte- en lange termijn locaties willen gaan herontwikkelen. De rode draad hierin is dat we het oppervlak van de supermarkten willen vergroten en, mede door het toevoegen van woningen en dagwinkels, herkenbare concepten maken binnen de context van de plaats.”

Niet gemakkelijk!

“We maken het onszelf met deze visie in de praktijk niet gemakkelijk. Even terug naar *Scherpenzeel:* in samenspraak met de gemeente hebben we er daar voor gekozen om de Jumbo supermarkt die aan de rand van het centrum stond te verhuizen naar het centrum en de Aldi vanuit het centrum naar de rand van het centrum te verplaatsen. Dit heeft er alles mee te maken dat een full service supermarkt als Jumbo qua assortiment en dienstverlening veel beter past bij het idee van een woonservice zone.

Vervolgens zijn we in gesprek gegaan met de plaatselijke woningcorporatie voor het toevoegen van een woningprogramma. Zowel boven de supermarkt als op een naastgelegen locatie. Er zijn doelgroepen voor wie het fantastisch is om dicht bij de winkel- en zorgvoorzieningen te wonen. Je voegt dus behoorlijk wat programma toe aan de plek. En daardoor creëer je automatisch ook je eigen parkeerprobleem en weerstand in de buurt. In dit geval zorgde één buurman voor een procedure bij de Raad van State, twee jaar vertraging en kostbare prijsverhogingen die de haalbaarheid van het project verder onder druk bracht. Het gezamenlijke enthousiasme over het plan, onze lange termijnvisie en de overtuiging dat dit voor de bewoners van Scherpenzeel heel belangrijk is, maakt dat je het met elkaar volhoudt.”

Herontwikkeling Swalmen: gedurfd en ingrijpend

“Op dezelfde manier zijn we samen met HevoFame ook bezig met een centrumontwikkeling in het Limburgse Swalmen. De supermarktlocatie is daar jaren geleden leeg komen te staan door de ontwikkeling van Retailpark Roermond, waar de Albert Heijn naar toe is verhuisd. Prima voor Roermond, maar je kunt je voorstellen dat dit veel impact heeft voor zo’n naastgelegen dorp. We hebben toen een Jan Linders supermarkt in het pand gekregen, maar die heeft het niet volgehouden omdat de supermarkt te klein was en er veel niet klopte aan het pand. Nadat het jaren heeft leeggestaan hebben we op basis van onze visie en strategie nu toch een plan gemaakt dat, voor ons doen, heel gedurfd en ingrijpend is.”



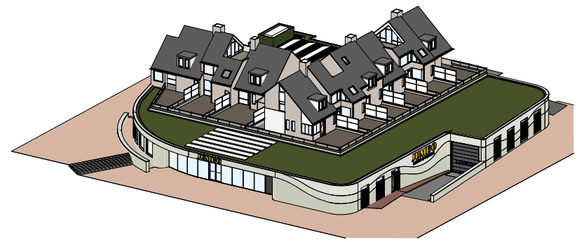
Drie grote problemen

“Het pand geeft eigenlijk drie grote uitdagingen. Het is met 1000 m² in de eerste plaats te klein voor een toekomstbestendige full service supermarkt in een dorp met achtduizend inwoners. De tweede uitdaging is dat de supermarkt te laag is en vol staat met hinderlijke kolommen. En in de derde plaats ligt het maaiveld parkeren 1,5 meter lager, waardoor mensen met hun winkelwagentjes altijd ‘heuvel op, heuvel af’ moeten. Het pand slopen en nieuw bouwen is vanwege de appartementen boven de supermarkt niet mogelijk.”
“Het belangrijkste onderdeel van het plan is dat we de huidige constructie onder het pand volledig gaan vervangen. De eerste stap is een tijdelijke constructie maken waarna de huidige funderingsconstructie kan worden weggehaald. Stap twee is de fundering 1,2 meter uitgegraven. De winkel komt daarmee op gelijke hoogte met het maaiveld parkeren. In stap drie wordt een nieuwe constructie gebouwd met veel minder kolommen. Tenslotte verdubbelen we het oppervlak van de supermarkt naar 2000 m². Wij denken met dit concept weer een zeer toekomstgerichte plek te ontwikkelen. Een plek die belangrijk is voor het hele dorp. Wij verwachten een aanzienlijke reductie van de afvloeiing van koopkracht. Dat is ook voor de overige winkeliers van levensbelang.”

Gemeenschappelijke belangen centraal

Ook bij deze ontwikkeling is het, net zoals in Scherpenzeel, heel belangrijk de samenwerking en communicatie goed te organiseren op basis van gemeenschappelijke belangen. Op die manier hebben we van de bewoners boven de supermarkt alle medewerking gekregen voor het plan, terwijl ik me ook kan voorstellen dat die een paar vraagtekens bij dit traject zouden kunnen hebben. Ze zijn echt zeer gedetailleerd meegenomen in het hele proces en krijgen er ook woongenot voor terug in de vorm van grotere dakterrassen. Ook het dorp is heel positief. Dorpsbelang Swalmen zit in de coalitie van de gemeenteraad in Roermond en heeft zich hier ook sterk voor gemaakt. Ik ben er eigenlijk best wel trots op dat we met het hele team dit soort mooie projecten weten te realiseren!”







Bob Hebben
Senior Architect



Jan Klijn
Projectleider



Niek Korterink
Planontwikkelaar



Pim Koelma
BIM-modelleur



Ruud Moelands
BIM-modelleur

Transitie huisvestings-portefeuille Carinova

We moeten veel meer ‘mogelijk-makers’ worden

Volgens bestuurder Jan Griepink en directeur bedrijfsvoering Michael Hemminga van ouderenzorgorganisatie Carinova uit Deventer is er een fundamentele herziening nodig van de rol en de werkwijze van zorgorganisaties. Dit om de toenemende vraag, het tekort aan zorgmedewerkers en het tekort aan financiële middelen het hoofd te bieden. Onder andere de formulering van een lange termijn huisvestingsplan en diverse locatieontwikkelingen in het werkgebied waar Carinova samen met HevoFame invulling aan geeft, vragen om een antwoord op de vraag welke overwegingen relevant zijn en hoe deze herziening er voor Carinova uit komt te zien.

Kunnen jullie iets vertellen over de strategische overwegingen in de transitie van jullie huisvestingsportefeuille? Welke kant gaat het op met de zorg?

Jan Griepink: “Ik kom net terug van vakantie uit Kenia. Mijn zoon en schoondochter werken daar. Het is soms wel eens goed om ondergedompeld te worden in een compleet andere omgeving om daarna de eigen context weer beter te zien. We hebben het hier gewoon heel erg goed. Ook de zorgsector heeft zich in die overvloed ontwikkeld. Op iedere vraag naar zorg hebben we een antwoord.”

Michael Hemminga: “Nu de arbeidsmarkt krap wordt en de overheid de financiële touwtjes steeds meer aantrekt, is het primaire gevoel dat we steeds meer moeten doen voor minder geld. Maar misschien maken we daarin een denkfout. Het steeds verder opvoeren van efficiëntie in de huidige manier van werken, is niet het antwoord voor de langere termijn, is ons idee.”

> “WE HEBBEN HET GEVOEL DAT WE STEEDS MEER MOETEN DOEN VOOR MINDER GELD.MAAR MISSCHIEN MAKEN WE DAARIN EEN DENKFOUT.”

Toch is dat nu wel een vaak gehoorde klacht bij zorgorganisaties.

Jan Griepink: “Dat is ook logisch. We moeten echt heel erg ons best doen om het elke dag weer voor elkaar te krijgen. We zijn het vaatdoekje behoorlijk aan het uitwringen, zal ik maar zeggen. Je moet in die dynamiek de rust zien te vinden om vooruit te denken. En het alternatief zal niet van vandaag op morgen gerealiseerd zijn. Daar is echt tijd voor nodig.”



Michael Hemminga en Jan Griepink

Kunnen jullie een schets geven van het alternatief?

Jan Griepink: “Wij zijn als zorgorganisaties heel goed geworden in het van burgers over te nemen, als er een zorgvraag is. Als iemand bij ons komt wonen bepalen wij, met de beste bedoelingen overigens, hoe de dag eruitziet. We werken in routines en met protocollen en zijn daar erg aan gaan hechten. Maar als burgers anticiperen we ook te weinig op de laatste fase in ons leven. We zijn voortdurend aan het plannen, maar het laatste stukje overkomt ons gewoon. Dat patroon en die houding moeten we als maatschappij doorbreken. Burgers moeten zelf weer gaan nadenken over hoe ze het geregeld willen hebben als ze het niet meer helemaal zelf kunnen. In afstemming met hun eigen netwerk. Het moet normaal worden om het daar met elkaar over te hebben. Wij als zorgorganisatie moeten meer ‘mogelijk-makers’ worden. Dus niet langer overnemen als het niet meer gaat, maar mensen met hun eigen netwerk ondersteunen in de eigen regie en alleen daar ondersteuning geven waar dat noodzakelijk is.”





Wat betekent dit voor jullie medewerkers?

Michael Hemminga: “Het vak van zorgmedewerker verandert. In de eerste plaats gaat technologie ervoor zorgen dat medewerkers bepaalde handelingen niet meer zelf hoeven te doen. Er is al veel meer mogelijk dan nu wordt toegepast. Een klein voorbeeldje: oogdruppelen hoeft niet meer door een medewerker gedaan te worden, want dat kan ook met een druppelbril. Een andere ontwikkeling is, dat we opnieuw definiëren wat zorg nou eigenlijk is. We zijn heel veel normale handelingen ten onrechte zorg gaan noemen en we zijn heel rigide in wie er zorg mag leveren. Als je dat opnieuw definieert kan een huishoudelijke hulp in de praktijk veel meer betekenen. Maar ook dat je in afstemming met bijvoorbeeld familie afspreekt wat zij kunnen doen.”

Jan Griepink: “Onze houding als Carinova in deze transitie is nog altijd best wel braaf. We zoeken niet altijd de grens op, maar we maken wel stappen in hoe we het anders kunnen organiseren. We hebben bijvoorbeeld succes met zij-instromers die we binnen de organisatie zelf een praktijkopleiding geven. Als we deze koers aanhouden en gebruik maken van nieuwe middelen, kunnen we de omslag maken. Waar we voor moeten waken is dat we het warme contact tussen mensen niet wegsaneren.”

Wat betekent deze beweging voor de huisvesting?

Jan Griepink: “We hebben HevoFame gevraagd om ons hierin te ondersteunen. We zijn onze samenwerking begonnen met het vastleggen van onze visie. Welke omgevingsfactoren zijn relevant, op welke manier willen we er zijn voor onze klanten en hoe geven we daar betekenis aan, bijvoorbeeld in onze werkwijze of in de samenwerking met andere partijen. Wat ik eerder al zei, wij worden behoorlijk in beslag genomen door de waan van de dag. We hebben gemerkt dat het heel goed werkt om een partner van buiten de organisatie te betrekken die context kan bieden, een samenlevingsbeeld heeft en ook zelf een doorleefde visie heeft. Dat brengt echt vaart in het proces.”

Michael Hemminga: “Op basis van de geformuleerde visie hebben we samen met HevoFame ons strategisch huisvestingsplan herijkt. We hebben een helder beeld gekregen in hoeverre onze huidige portefeuille onze lange termijnvisie kan ondersteunen en welke maatregelen we moeten nemen. We hebben voor de korte termijn ook een aantal ontwikkelopgaven waar we mee aan de slag zijn gegaan. De invloed van de ontwikkelde visie is dat we zo’n project nu anders aanvliegen dan we gewend zijn.”

Hoe ziet het ontwikkeltraject er nu dan uit?

Michael Hemminga: “We kijken nu in de eerste stap vanuit een gebiedsgerichte aanpak naar de totale vraag in plaats van alleen naar ons eigen programma. Een van onze ontwikkellocaties is Boskamp tussen Deventer en Zwolle. We hebben daar samen met de gemeente en de corporatie gekeken naar welke leefbaarheidsvraagstukken er spelen. De gemeente heeft daarin een heel actieve rol. In Boskamp staan twee basisscholen leeg, het verzorgingshuis moet getransformeerd worden, er zijn meer sociale woningen nodig en er ligt een opgave om faciliteiten te behouden. We hebben gezamenlijk een integraal plan en een gebiedsagenda gemaakt met een visie op een samenhangend aanbod van geschikte woningen, zorg en diensten. De visie die we gezamenlijk ontwikkelen staat in het teken van hoe we de gemeenschap kunnen ondersteunen om vitaal te blijven. Vervolgens nemen wij verantwoordelijkheid voor onze eigen rol in dat verhaal.”

Jan Griepink: “Wij maken in de nieuwe context nooit meer een verpleeghuis. Wat we met onze nieuwe woonconcepten willen faciliteren is dat mensen met een zorgvraag zo gewoon mogelijk hun eigen leven kunnen vormgeven. We nemen het leven niet langer van mensen over. Dit betekent dat we toegankelijke woningen maken waar mensen met een intensieve zorgvraag veilig kunnen wonen, al dan niet met 24-uur aanwezige zorg. De woonconcepten zijn geschikt voor scheiden van wonen en zorg en toegankelijk voor een breed aantal doelgroepen.”

> “DE CONFETTI AAN SUBSIDIES IS WAANZINNIG, MAAR HEEFT TE WEINIG STRUCTUREEL EFFECT.”



Voelen jullie je voldoende gesteund in deze strategie door de overheid?

Jan Griepink: “De financiering loopt niet parallel met deze ontwikkelingen. Het wordt allemaal onnodig complex gemaakt. We moeten beter in staat worden gesteld te investeren in samenwerking om deze koers waar te kunnen maken. We maken regionaal deel uit van ‘Salland United’ om de zorg kwalitatief goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Er is nog een confetti van subsidies. Het is echt waanzinnig wat er beschikbaar is, maar het zijn allemaal potjes die weinig toegevoegde waarde hebben voor een structureel effect. Dat is heel jammer. Als de financiering op een meer fundamentele manier de beweging zou kunnen ondersteunen die we besproken hebben, zou dat enorm helpen.”

Hof van Jacob in Haarlem

Het maakproces van een inclusieve woonbuurt in aanbouw

In het Haarlemse Schalkwijk ontwikkelt en realiseert HevoFame, in samenwerking met zorgorganisatie Sint Jacob, 164 appartementen en twintig studio's voor bewoners met een intensieve zorgvraag. Het project Hof van Jacob is de eerste fase in de herontwikkeling van de voormalige Boerhaave Kliniek tot een levendige, zorgzame buurt. Al vanaf de visievorming van deze gebiedsontwikkeling is projectmanager Berné Vulkers betrokken en vanaf de ontwerpfase is hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie. Berné vertelt hoe hij samen met het projectteam de kernwaarden van een inclusieve buurt stap voor stap daadwerkelijk realiseert.



Voor HevoFame begon dit project met de herijking van het Strategisch Huisvestingsplan voor Sint Jacob in 2017. Onder leiding van Anneke Nijhoff organiseerden we een visietraject en zijn de belangrijkste uitgangspunten voor toekomstgerichte huisvestingsconcepten vastgelegd. Voor het hele werkgebied van Sint Jacob deden we marktonderzoek, vastgelegd in een gebiedsmonitor. Vervolgens analyseerden we de complete huisvestingsportefeuille en maakten een lange termijnplanning voor de transities die binnen de portefeuille noodzakelijk zijn. Samen met veel lokale partijen en op basis van de visie wordt de voormalige Boerhaave Kliniek herontwikkeld tot een sociale gemeenschap, als kloppend hart van de wijk. Net als heel veel andere wijken en dorpen in Nederland heeft Schalkwijk te maken met vergrijzing en ontgroening. Naarmate de leeftijd stijgt, veranderen de leef- en woonbehoeften. Mensen worden afhankelijker van het directe sociale netwerk en voorzieningen in de buurt. Schalkwijk heeft daarnaast ook te maken met een toenemend aantal culturen. Als aanvulling op de bestaande voorzieningen in de wijk, komen er toegankelijke woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag, studio's voor mensen die tijdelijk opvang nodig hebben, toegankelijke woningen voor mensen die in een beschutte woonbuurt willen wonen en misschien zelf ook een bijdrage willen leveren, een cluster met eerstelijnsvoorzieningen zoals huisartsen, een sociale horecaonderneming en een kantooromgeving voor medewerkers van Sint Jacob.

Berné, jij bent als projectmanager al vanaf de visiefase bij het project betrokken. Kun je iets vertellen over jouw rol in het projectteam?

"HevoFame heeft een multidisciplinaire samenstelling, met conceptontwikkelaars, architecten, planontwikkelaars, modelleurs en projectmanagers.

We ontwikkelen en realiseren met een integraal team van visie tot en met oplevering. De belangrijkste reden voor deze manier van werken is dat onze projecten heel complex zijn. Onze filosofie is daarom: alle medewerkers moeten veel kennis hebben van de visie op zorg en ondersteuning en van de woonconcepten die we ontwikkelen. Ieder teamlid waakt vanuit zijn of haar eigen rol en verantwoordelijkheid over het behoud van de kernwaarden die bij een project horen. Ik kijk in de visie- en haalbaarheidsfase vanuit mijn rol en verantwoordelijkheid dus al met de conceptontwikkelaar en planontwikkelaar mee of ideeën bouwkundig realiseerbaar zijn, bijvoorbeeld. Ook draag ik in die fase bij aan de opzet van de overallplanning en de stichtingskosten en geef ik adviezen over een toepasselijke vorm voor de

> HOF VAN JACOB WORDT EEN SOCIALE GEMEENSCHAP, ALS KLOPPEND HART VAN DE WIJK.


Beelden: 2by4 architects

bouworganisatie et cetera. In de volgende stap begeleid ik, samen met de planontwikkelaar, het vastleggen van het ruimtelijk en technisch programma van eisen. Vanaf de ontwerpfase neem ik de leiding in het project- en ontwerpteam over van de planontwikkelaar en adviseer vanaf dan de stuurgroep en de verschillende werkgroepen. Wij kennen in onze manier van werken niet echt een harde overdracht van de ene naar de andere functionaris. Het complete projectteam blijft tot en met de realisatie intact. Alleen wie de leiding heeft, verandert."

Wat is volgens jou het belang van deze manier van werken?

"Van onze opdrachtgevers krijg ik vaak te horen dat ze het heel fijn vinden dat het hele projectteam vanuit een gezamenlijke visie inhoudelijk betrokken is. Het gebeurt natuurlijk best vaak dat er van een oorspronkelijk idee na jaren ontwikkelen niet zo heel veel meer over is. Ik vind het persoonlijk ook mooi om heel allround mijn rol in te kunnen vullen en de klant daarbij maximaal te ontzorgen. Ik ben zowel verantwoordelijk voor het proces als voor de inhoud."

Wat voor inhoud voeg jij in de praktijk toe in jouw rol als projectmanager?

"Ik zou talloze voorbeelden kunnen noemen waarbij een oplossing technisch helemaal in orde is, maar conceptueel helemaal niet gewenst voor bewoners of medewerkers. Als je bijvoorbeeld een technisch ontwerp leest, weet je nog niet per definitie wat de visie daarachter is. Binnen onze ontwikkelfilosofie stuur ik dus zowel op de letter als op de geest."

> BINNEN ONZE ONTWIKKEL-FILOSOFIE STUUR IK ZOWEL OP DE LETTER ALS OP DE GEEST."

Hoe complex is de herontwikkeling van dit gebied vanuit jouw perspectief?

"In de eerste plaats is dit voor onze opdrachtgever een totaal nieuw concept, dus het vraagt tijd en aandacht om het traject zorgvuldig te begeleiden en steeds in gesprek te blijven. Wij richten zo'n proces heel interactief in. Ik ben ook nauw betrokken bij de formulering van de opdrachten aan de diverse werkgroepen en ga, als dat nodig is, steeds opnieuw het inhoudelijke gesprek aan."

"Het gebied is opgedeeld in zeven kavels, waarvan er twee door Sint Jacob zelf ontwikkeld worden. Wij hebben met ons projectteam de grondexploitatie en voorbereiding gedaan en ik coördineer de planning, het ontwerp en de aanleg van het gehele openbare gebied. Dat omvat dus naast de sloop en het bouwrijp maken, de coördinatie van de noodzakelijke onderzoeken, zoals migratieplan van flora en fauna, boomcompensatie, ontwerp van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, nutsvoorzieningen en waterschap. Vanuit de gemeente wordt het project aangestuurd en getoetst door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat vraagt veel afstemming tijdens het gehele proces."

Voor welke bouworganisatievorm hebben jullie bij dit project gekozen?

"Voor dit project hebben we op basis van het voorontwerp, met een gedetailleerd technisch programma van eisen en een prestatiedocument, een bouwteam aanbesteding georganiseerd onder vier partijen. Wij werken bij HevoFame vanwege onze goede ervaringen eigenlijk altijd op deze manier. We selecteren daarbij op partijen die een aantoonbare bijdrage kunnen leveren in kennis en expertise in de ontwerpfase. In de beoordelingscriteria telt het opgegeven taakstellende budget voor 70% mee. Daarna sluiten we met de aannemer een bouwteamovereenkomst en is de aannemer budgetverantwoordelijke. Onze ervaring is dat we met deze organisatievorm een snellere doorlooptijd kunnen bereiken en minder budgetrisico's lopen dan met een traditionele aanbesteding, want bouwkosten zijn eerder in beeld. We hebben dit project in september 2021 aanbesteed en in juli 2022 is de aanneemovereenkomst gesloten. In de tussentijd kregen we te maken met de Oekraïnecrisis en sterk oplopende prijzen. De prijscorrectie waar we mee te maken kregen, paste echter nog binnen de kaders van onze businesscase. Dus de aannemingsovereenkomst kon worden gesloten en we zijn volgens planning met de bouw gestart. Dat zie ik toch ook als het resultaat van een goed functionerend en betrokken bouwteam."

> DAT ZIE IK TOCH OOK ALS HET RESULTAAT VAN EEN GOED FUNCTIONEREND EN BETROKKEN BOUWTEAM."

Waar heb je tot nu toe het meest wakker van gelegen?

"De uitvoering en coördinatie van de ondergrondse infrastructuur voor het gehele gebied heb ik het minst in de hand. De afstemming met de verschillende nutspartijen blijft moeizaam. Houden ze zich wel aan de planning, is het netwerk nog wel zwaar genoeg en worden leveringsovereenkomsten niet beperkt door de energietransitie? Dat alles afgestemd op een bouw die voortvarend verloopt en waarvan de oplevering aan het eind van het eerste kwartaal in 2024 plaatsvindt. Dat houdt me wel bezig, ja!"




Berné Vulkers
Projectmanager


Nico Schokker
Ontwikkelmanager


Anneke Nijhoff
Ontwikkelaar
Wonen & Services


Ryon Dijkstra
Planontwikkelaar

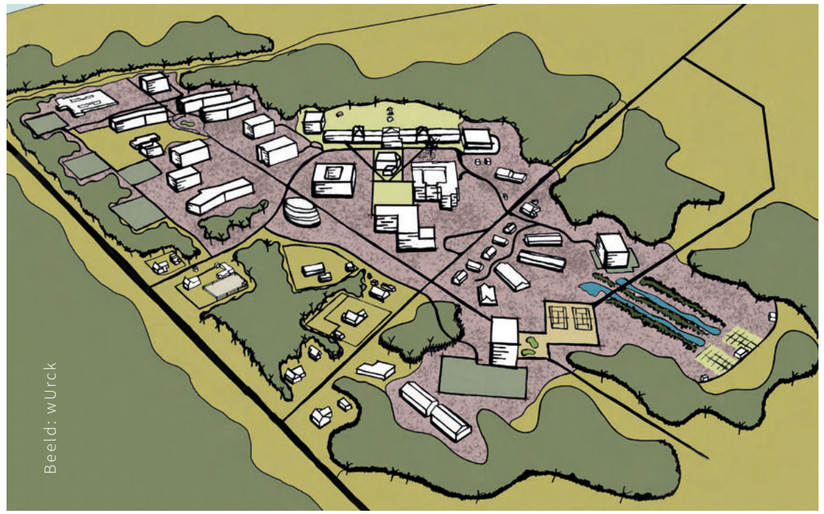
Transformatie Dekkerswald Groesbeek van zorgterrein naar zorgzame buurt

Dekkerswald in Groesbeek is een van de vele instellingsterreinen die Nederland rijk is. Het maakt deel uit van de portefeuille van ZZG zorggroep die het terrein sinds 2007 gefaseerd herontwikkelt tot een zorgzame buurt. We hebben een gesprek met bestuurder Angela Jansen over de visie en strategie van haar organisatie en hoe er hard gewerkt wordt om Dekkerswald in een sterk veranderende markt haar belangrijke positie te laten bewaren.

Angela, kun je iets vertellen over de uitdagingen waar ZZG voor staat?

“Toen ik hier een aantal jaren geleden bestuurder werd, viel me op dat ZZG een vooruitziende blik heeft gehad op een heel aantal ontwikkelingen en het lef heeft gehad om daar de koers op af te stemmen. Mijn voorgangers hebben zich afgevraagd of de institutionele manier waarop de zorg wordt aangeboden wel aansluit op behoeften van mensen. **Ze hebben zich letterlijk afgevraagd: als ik het voor mezelf zou moeten organiseren, zou ik het dan ook zo doen?** Ook wat betreft de economische houdbaarheid van de zorg zijn ze niet afwachtend geweest in het trekken van conclusies. Ze gingen er twintig jaar geleden, bijvoorbeeld, al vanuit dat onze klanten steeds meer zelf moeten gaan betalen en zorgden er voor dat de huisvestingsconcepten daar op werden voorbereid.”

“Wij hebben de huisvestingstransitie in ons werkgebied grotendeels gerealiseerd. We hebben daarbij voor een wijkgerichte aanpak gekozen, waarbij mensen relatief kleinschalig in de eigen buurt of wijk kunnen blijven wonen. We hebben het grootste deel van de transitie gerealiseerd in samenwerking met woningcorporaties. We hebben sinds 2013 ook locaties waar mensen met een Volledig Pakket Thuis kunnen wonen. Daar hebben we dus al heel veel ervaring in opgedaan. Onze organisatie is door deze geschiedenis gelukkig adaptief genoeg om met de voortdurende veranderingen om te gaan, maar toch zijn de uitdagingen groot. De sterk toenemende vraag in combinatie met een krappe arbeidsmarkt en minder financiële middelen blijft een heel grote uitdaging waar je soms wel eens wanhopig van wordt. Je zou ervoor kunnen kiezen om je verantwoordelijkheid af te bakenen, maar wij voelen ons maatschappelijk verantwoordelijk en doen dat dus niet.”



Wat zijn voorbeelden van dingen waar je wanhopig van kunt worden?

“Wij hebben in de afgelopen vijf jaar de groei van cliënten met een zorgvraag volledig opgevangen in de wijk met ‘Modulair Pakket Thuis-arrangementen’. Het gaat om zo’n 700 mensen die anders naar een verpleeghuis hadden gemoeten. Hiermee hebben we de volledige demografische groei opgevangen. Waar je tegen aanloopt is, dat je eigen medewerkers moeten leren hoe ze adequate zorg kunnen leveren. Je kunt namelijk niet blijven doen wat je deed. Je moet de verwachtingen van je klanten op een andere manier managen, maar we zien dat ondanks onze campagnes er weinig aan die verwachtingen verandert. Onze medewerkers moeten daardoor meer teleurstellingen managen. Ook die van zichzelf. De koers zet ook in op een grotere inzet van het persoonlijke netwerk van mensen. Maar die participatiemaatschappij is er niet zomaar. En er zijn ook mensen die helemaal geen netwerk hebben. Dat levert soms wel schrijnende situaties op. Als mensen echt toezicht nodig hebben houdt het thuis in de wijk gewoon op. Dan wordt het onverantwoord.”



Wat is het gevolg van het MPT-arrangement in de wijk voor jullie eigen woonconcepten?

“Mensen zijn zieker of hebben gedragsproblemen als ze bij ons komen wonen. Medewerkers hebben dus te maken met een zwaardere ziektelast. Het klinkt misschien tegenstrijdig, maar ik ben heel blij dat ZZG heeft ingezet op zo gewoon mogelijk wonen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Als mensen verhuizen hebben ze ook bij ons de beschikking over een eigen appartement, maar dan in een beschermde omgeving en met 24-uurs aanwezige zorg. Toen ik bij ZZG kwam was ik echt verbaasd over het positieve effect van deze woonomgeving op zowel de bewoners met hun netwerk als op medewerkers. Ik ben er van overtuigd dat ons woonconcept, ten opzichte van het traditionele verpleeghuis, een deel van de toenemende druk op de zorg wegneemt.”

De aanleiding voor dit gesprek is de ontwikkeling van terrein Dekkerswald. Welke plaats neemt dat in binnen jullie totaalvisie?

“Zoals ik vertelde hebben we een heel goede basis met onze beschermde woonvorm en ligt er een goed fundament in de wijk. Ons herstelcentrum hier op Dekkerswald is een heel belangrijke schakel in de keten. Onze zorg is hoe we de wijk aantrekkelijk maken voor onze medewerkers. We moeten de schaarste met betrekking tot vraag en aanbod beter zien te verdelen. De oplossing gaat richting ‘community care’. Wat kun je doen om iemand zo laat mogelijk of helemaal niet afhankelijk te maken van intensieve zorg? Hoe houd je mensen actief?”



Angela Jansen

“Wij zijn sinds 2007 al bezig met de transformatie van Dekkerswald naar een zorgzame buurt. We hebben hier inmiddels een prachtig herstelcentrum ontwikkeld, beschermde woonvormen voor mensen met dementie en mensen met een somatische ondersteuningsvraag en we hebben de voormalige kapel herontwikkeld tot een ontmoetingscentrum met een brasserie. Dat draaide uitstekend, maar door de Corona-maatregelen is alle activiteit in kapel en brasserie stilgelegd en is de ondernemer er mee gestopt. Deze functie moet weer nieuw leven in worden geblazen.”

“Al deze functies zijn verbonden door een glooiend groen en bosrijk gebied. Dekkerswald ligt in een ecologische hoofdstructuur. De verschillende functies functioneren individueel heel goed, maar zijn nog redelijk naar binnen gekeerd. De fase waar we nu in zitten moet antwoord geven op de verbinding en gemeenschapszin. Op ontmoeting, zorg voor de natuur en zorg voor elkaar. Het idee van de zorgzame buurt is een antwoord op de vraag hoe de kunstmatige grenzen tussen geïnstitutionaliseerde zorg en wonen in de wijk doorbroken kan worden. De waarden die hiermee verband houden zijn dat alle bewoners zich in willen zetten voor een inclusieve samenleving, dat iedereen wil bijdragen aan de instandhouding van de natuur en dat iedereen behoefte heeft onderdeel te zijn van een gemeenschap.”

Dat klinkt heel inspirerend, maar hoe organiseer je dat in de praktijk?

“Onderzoek dat is uitgevoerd voor de ontwikkeling van het visiedocument voor Dekkerswald laat zien dat je idealiter 70% vitale bewoners nodig hebt om een goede dynamiek te krijgen tussen bewoners. We streven ernaar in de volgende fasen circa vierhonderd reguliere woningen toe te voegen.

Het is als het ware de sociale lijm die nodig is om de dynamiek te krijgen die je wilt. Het wordt een mix van woningen voor verschillende mensen. Jong, oud en financieel meer en minder daadkrachtig. Met de gemeente is een mix afgesproken van 30% sociaal, 20% middelduur en 50% vrij bouwprogramma.

De meeste woningen zijn volledig toegankelijk voor mensen met een ondersteuningsvraag. Het is ook mogelijk andere functies toe te voegen, zoals een klein kantoor aan huis, bedrijvigheid en recreatie. Alle bewoners worden gevraagd een bewuste en actieve bijdrage te leveren aan de instandhouding van de natuur en van alle bewoners wordt ook verwacht dat ze bewust onderdeel willen zijn van de gemeenschap en zich daarop willen laten aanspreken.”

> “VAN BEWONERS WORDT VERWACHT DAT ZE BEWUST ONDERDEELWILLEN ZIJN VAN DE GEMEENSCHAP EN ZICH DAAROP WILLEN LATEN AANSPREKEN.”

Hoe zorg je er in de praktijk voor dat mensen dat dan ook daadwerkelijk doen?

“Ja, het is inderdaad zo dat we mensen niet bij het kruisje laten tekenen voor hun bijdrage. Maar wat we wel doen, is het hele plan ontwikkelen in het teken van gemeenschapszin. Bijvoorbeeld door nieuwe organisatievormen en co-creatie tussen professionele en informele initiatieven te ontwikkelen.

De stedenbouwkundige opzet nodigt uit tot spontane ontmoetingen. Bijvoorbeeld met minder privé buitenruimten en meer buitenruimte waar iedereen zich verantwoordelijk voor voelt. We creëren plekjes, zoals een gemeenschappelijke moestuin, en stimuleren de organisatie van laagdrempelige activiteiten. We zijn ons ervan bewust dat een zorgzame buurt er niet zomaar staat. Dat moet groeien. Wat wij doen is alle ingrediënten die dat tot een succes kunnen maken zo goed mogelijk faciliteren.”















Gerrit van der Pol
Projectmanager



Anneke Nijhoff
Ontwikkelaar
Wonen & Services



Coen Koenders
Senior Architect



Wendy Ottervanger
Junior Concept-
ontwikkelaar

Nieuwe manier van werken werpt snel zijn vruchten af

IN HOF VAN WIERINGEN EN ULKEDIEP

In het HevoFame Magazine van 2022 deden we uitgebreid verslag van ons gesprek met bestuurder Tanja Ineke en projectleider Caroline Kooijman van zorggroep Samen over een van de ambitieuze ambities van de organisatie: in 2025 wil zorggroep Samen substantieel meer mensen helpen met hetzelfde aantal medewerkers. Het eerste nieuw opgeleverde woonconcept in Hippolytushoef dat Samen met HevoFame ontwikkelde, moet deze visie mede mogelijk maken. Nu, ruim een jaar na oplevering, hebben we een gesprek met teamleider Judith Raven van de locatie Hof van Wieringen en Ulkediep. We bespreken de ervaringen van medewerkers en bewoners tot nu toe en vragen naar de haalbaarheid van de hooggespannen ambities.

De locatie in Hippolytushoef is ontwikkeld om het gedachtengoed van Positieve Gezondheid maximaal te faciliteren. Bewoners met een intensieve zorgvraag (ZZP 5 en hoger) worden hier samen met hun eigen netwerk ondersteund in een persoonlijke manier van leven. Dit houdt in dat zorgmedewerkers eerst kijken en afstemmen wat een bewoner samen met zijn persoonlijke netwerk zelf nog kan, om vervolgens alleen die ondersteuning te geven die aanvullend nodig is. Bewoners hebben de beschikking over een eigen tweekamerappartement en wonen in een buurtje met acht bewoners. Ieder buurtje heeft een gezamenlijke ‘woonkeuken en-suite’ met een ruim buitenterras. De twee woongebouwen, met elk 32 bewoners, liggen rondom een gezamenlijke binnentuin.

Judith, wat zijn de ervaringen in dit eerste jaar?

“Tijdens het ontwikkelproces hebben we met visiebijeenkomsten samen met de medewerkers uitgebreid stilgestaan bij de nieuwe visie en werkwijze. Je probeert het allemaal zo goed mogelijk te doorleven. Het is heel goed en nuttig om het zo aan te pakken. Toch zie je dat het pas in de praktijk echt gaat leven. Op papier klinkt het allemaal logisch, maar in de praktijk vergt het een behoorlijke cultuurverandering waar we nog volop in zitten.”

Wat is de essentie van het verschil in werken?

“We hebben geen onderscheid meer in zorgmedewerkers en facilitair medewerkers. De medewerkers gastvrijheid die we hadden, zijn intern opgeleid tot zorgmedewerkers. Per woonbuurtje verzorgt een vast team, in samenspraak met bewoners en hun netwerk, de gehele ondersteuning. ‘Iedereen doet alles’ op het niveau van een woonbuurtje, zou je kunnen zeggen. Dit betekent dat er een verschuiving is van ‘taken uitvoeren’ naar een gezamenlijke verantwoordelijkheid met bewoners, hun netwerk en vrijwilligers. Doordat een team verantwoordelijk is voor een kleinere groep bewoners ken je de bewoners ook

beter. Dat geeft in het begin wel wat onzekerheid bij sommige medewerkers. Het werk wordt persoonlijker en het gevoel van individuele verantwoordelijkheid wordt groter. Daarnaast zijn er ook praktische zaken waar medewerkers aan moeten wennen. We hebben nu bijvoorbeeld veel minder algemene opbergruimtes dan voorheen, dus je moet alles echt anders gaan organiseren. Dat doorleef je pas als je er in de praktijk tegen aanloopt. In het begin loopt iedereen veel dingen te verplaatsen en is er nog geen routine".

"Na de opening zijn in eerste instantie zes van de acht woonbuurtjes geopend. De bewoners van het oude verpleeghuis in Hippolytushoef zijn verhuisd naar woongebouw Hof van Wieringen. Woongebouw Ulkediep werd gereserveerd voor 'nieuwe instroom'. Achteraf gezien leverde dit interessant vergelijkingsmateriaal op tussen gedrag van nieuwe bewoners en hun netwerk en bewoners die in het traditionele verpleeghuis hadden gewoond."

Hoe reageerden bewoners op de nieuwe woonlocatie?

"Iedereen vond het direct echt prachtig. Mooie appartementen die ze zelf met hun eigen spullen konden inrichten, gezellige buurtkamers en natuurlijk een prachtige gemeenschappelijke tuin. De bewoners die zijn verhuisd vanuit onze oude locatie moesten wel heel erg wennen aan de nieuwe manier van werken. Voorheen liepen medewerkers in bedrijfskleding en waren dus heel herkenbaar. Bewoners werden ook meer bediend. Voor iedereen werd het brood gesmeerd en de koffie ingeschonken. Er werd veel minder aanspraak gemaakt op wat iemand zelf kon. Bewoners begonnen hierover te mopperen en de medewerkers pasten zich hierop aan. Ze trokken de oude bedrijfskleding weer aan en gingen meer in de 'verzorgende rol' zitten ten opzichte van de bewoners."

"Dit patroon zag je helemaal niet bij de nieuwe bewoners en de medewerkers in Ulkediep. De bedrijfskleding daar was helemaal geen punt en het was voor die bewoners duidelijk dat ze hier konden wonen zoals ze het thuis ook gewend waren. De medewerkers verwijderden ook wat van elkaar: jij bent van dat team en ik ben van dit team, terwijl het daarvoor allemaal gewoon collega's waren. Medewerkers hebben van tevoren ook niet bewust gekozen om in het ene of andere woongebouw te gaan werken. Met betrekking tot de familie van bewoners waren de verschillen niet zo duidelijk. Die begrepen in het algemeen direct wel goed wat de visie is en stelden zich meteen actiever op. Wat je goed kunt zien is dat de bewoners van het oude verpleeghuis duidelijk zijn 'gehospitaliseerd' en in de nieuwe situatie aandringen op de 'oude behandeling'. Ik denk dat dit medewerkers onzeker maakt. Het is natuurlijk ook niet leuk om weerstand te ervaren. Die vragen zich af of we het allemaal wel goed hebben gezien en of het wel werkt. Ze willen het graag goed doen voor de bewoners."

Hoe ga je met dit soort dingen om als verantwoordelijk teammanager?

"Het is echt een cultuurverandering, dus je moet het in mijn ogen de tijd geven en niet alles tegelijk willen doen. Je moet medewerkers en bewoners eerst de tijd gunnen om te wennen aan de verandering. Laten ervaren wat er met de visie wordt bedoeld en vooral werken vanuit voorbeelden. We hebben drie coaches aangesteld die met de medewerkers in gesprek zijn als er vraagstukken zijn. Ze moeten er in die dialoog voor zorgen dat we niet terugvallen in oud gedrag door nieuwe oplossingsrichtingen te bespreken. Op basis van de positieve ervaringen maak je de beweging die je wilt maken."

> "HET IS ECHT EEN CULTUURVERANDERING."

Wat zijn de positieve ervaringen na ruim een jaar?

"Waar we het allemaal voor doen, is het welbevinden van onze kwetsbare bewoners. De visie van Positieve Gezondheid houdt mensen daadwerkelijk actiever. De huisvesting zoals we dat hebben ontwikkeld helpt daar enorm bij. Wat ik heel frappant vind, is dat bewoners veel rustiger zijn dan in het oude verpleeghuis. Ook de bewoners die zijn verhuisd vanuit de oude locatie gedragen zich anders. Er is bijvoorbeeld helemaal geen dwaalgedrag meer of agressiviteit. Bewoners



Judith Raven-Vermeulen



helpen elkaar ook veel meer dan in de oude situatie. Bijvoorbeeld aan tafel. Als iemand niet meer weet hoe je de melk moet inschenken doet de buurvrouw dat wel even. Of een buurtbewoner helpt de buurvrouw naar haar eigen appartement als ze de weg even kwijt is. Dat geldt ook voor familie. Die is direct veel actiever. Zelf even het appartement schoon maken voelt heel natuurlijk, omdat het gewoon de eigen woning van je vader of moeder is. Even omzien naar een buurman of buurvrouw in het buurtje is blijkbaar ook natuurlijker dan wanneer het gaat om iemand anders van ‘de afdeling’. Bewoners bewegen zich ook veel zelfstandiger door het woongebouw. De een vindt het plezierig om veel in de eigen woning te zijn en de ander gaat er zelfstandig op uit. Dat kan heel goed omdat het allemaal overzichtelijk en herkenbaar is. En er zijn nergens te veel prikkels, zoals bijvoorbeeld door een grote recreatiezaal, waar echt niet iedereen tegen kan.”

Gaan jullie het redden met de doelstelling om met hetzelfde aantal mensen meer bewoners te ondersteunen?

“Op basis van onze ervaringen denk ik dat zeker, maar we zijn er nog niet. Waar ook wij mee te maken hebben is een toename van zorgzwaarte en bijkomende problematiek. Dat maakt het extra spannend. De manier waarop we zelf ondersteuning bieden zal steeds meer op thuiszorg gaan lijken met meer geplande zorg en samenwerking met familie. Waar we op deze locatie de komende tijd mee aan de slag gaan is het netwerk van bewoners actiever te betrekken. We organiseren familieavonden waarbij we ze meenemen in de visie en in gesprek gaan over wat ze kunnen betekenen. We willen ze medezeggenschap geven in de manier waarop we ondersteuning bieden. De zorgprofessionals moeten steeds minder druk worden met ‘onnodig zorgen’. Wat we nu al merken is dat persoonlijke aandacht en pas helpen als het echt nodig is echt resulteert in een afnemende zorgvraag. Ik vind dat de huidige opleidingen helemaal nog niet ingericht zijn op deze visie op zorg en ondersteuning.

> MEER PERSOONLIJKE AANDACHT ZORGT IN DE PRAKTIJK ECHT VOOR EEN AFNEMENDE ZORGVRAAG.”

Wij zijn zelf gestart met een slim-leren-afdeling, waarbij zij-instromers een leer-werktraject krijgen vanuit onze eigen visie. Wij hebben hier heel veel aanmeldingen voor. We merken dat deze mensen het leuk vinden er echt voor de bewoners te zijn en niet hechten aan protocollen. We moeten dus gewoon op deze manier doorgaan en elkaar met veel creativiteit en vanuit de positieve ervaringen blijven inspireren.”



Faciliteren en ruimte bieden voor ontmoeting, zowel gepland als spontaan



Buiten kunnen bewegen en verblijven in beschutte tuin



Ruimte in eigen woning voor hobby, interesses

Gollards
Den Burg, Texel



HevoFame is in opdracht van zorgorganisatie Omring betrokken bij de transformatie van de huisvestingsportefeuille op Texel. In augustus van dit jaar is locatie Gollards feestelijk geopend. Het betreft een grondige renovatie en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het bestaande verpleeghuis.

Voor de renovatie is de zuid- en noordvleugel van het bestaande verpleeghuis tot casco gesloopt. In de zuidvleugel zijn de zit-slaapkamers getransformeerd tot tweekamerappartementen voor bewoners met een intensieve zorgvraag. In de noordvleugel zijn royale studio's ontwikkeld voor dezelfde doelgroep. Het bestaande gebouw is voorzien van dubbel glas, spouwisolatie en er is een combinatie gemaakt van gas met bodemwarmtepomp. De restaurantfunctie is behouden gebleven als belangrijke ontmoetingsfunctie voor alle bewoners op Texel.

De voormalige vleugel met facilitaire voorzieningen is gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw voor mensen met een intensieve zorgvraag. Het woongebouw heeft drie woonetages met tweekamerappartementen en een gezamenlijke buurtkamer.

Het totale woonconcept is er op gericht om bewoners te ondersteunen in een persoonlijke manier van leven. Bewoners kunnen zich zoveel mogelijk op eigen gelegenheid binnen en buiten het gebouw bewegen. Hiervoor is ook de buitenruimte rondom het gebouw opnieuw aangelegd met een toegankelijke tuin en vijverpartij.











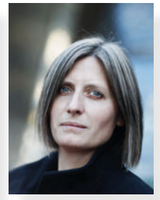
Gerrit van der Pol
Ontwikkelmanager



Martijn Hosmar
Projectleider



Coen Koenders
Senior Architect



Ilse Schrijver
BIM-modelleur



Marien Riezebos
BIM-modelleur