



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

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

ALL INCLUSIEVE APPARTEMENTSGEBOUWEN

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

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

AFWEGING

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

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

WOONZORG NEDERLAND

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

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

EIGEN HAARD ZWANENBURG

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

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

KLOOSTERHEERD TER APEL

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

EXPERIMENT 'ALL-INCLUSIVE PENSION'

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

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

www.platform31.nl

NOOT

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



EIGEN HAARD, ZWANENBURG. VERZORGINGSHUIS UIT 1963 OMGEBOUWD TOT VERPLEEGHUIS (KLEINSCHALIG WONEN) EN ZELFSTANDIGE WONINGEN VOOR KWETSBARE OUDEREN.

VIVIUM ZORGGROEP

Vivium werkt met een vergelijkbaar concept. Deze zorggroep introduceerde Zorgeloos wonen. Vivium heeft elf locaties in de Gooi & Vechtstreek, waarvan er nu vier zijn omgevormd naar 'Zorgeloos wonen'. Op deze vier locaties verhuurt Vivium momenteel rond de tweehonderd appartementen, met scheiding van wonen en zorg. Dit aantal wordt uitgebreid naar ongeveer 350 appartementen.

BEHOUD

Vivium Zorggroep heeft gekozen voor behoud van al haar verpleeg- en verzorgingshuizen. Marjolein Brüning: "Sluiting of slopen van woonzorgcentra is voorlopig niet aan de orde. Het belangrijkste criterium voor transformatie is de vraag naar zelfstandig wonen in een woonzorgcentrum. Ook moet een locatie voldoen aan de wensen en behoeftes van bewoners op het gebied van zorg, veiligheid, gezelligheid, privacy en comfort. Zo moeten voorzieningen als een winkel, restaurant, verenigingsleven, kapper et cetera op locatie of in de directe omgeving aanwezig zijn. Tenslotte moet een locatie voldoende aantrekkelijk zijn voor mensen 'uit de buurt', zodat integratie tussen verschillende groepen tot stand kan komen.

PROGRAMMA

Marjolein Brüning: "Bewoners willen een eigen appartement waar ze op zichzelf kunnen zijn. Daarnaast zoeken ze comfort, veiligheid en gezelschap. En als het nodig is, willen ze dat service en zorg altijd voorhanden zijn. Privacy en vrijheid staan bovenaan op het wensenlijstje. Mensen zoeken naar iets wat een nieuw 'thuis' kan zijn, daarna komt de rest. De eigen appartementen zijn dus belangrijk en daaromheen moeten voorzieningen zijn die beantwoorden aan andere vragen: een restaurant om gezellig samen met

HUIDIGE SITUATIE BEGANE GROND



anderen koffie te drinken of te eten. Een alarminstallatie in de appartementen voor in noodgevallen. Een logeerkamer in het woonzorgcentrum voor als het bezoek wat langer wil blijven."

WIE DOET WAT?

Medewerkers op locatie begeleiden de huidige en toekomstige bewoners in aansluiting op hun wensen. De klant kiest. Huisvesting heeft de huurorganisatie opgezet en zoekt naar oplossingen voor de wensen en behoeftes van bewoners. De wens naar grotere appartementen is bijvoorbeeld geuit. "Huisvesting kijkt dan wat de bouwtechnische mogelijkheden zijn en gaat in samenspraak met bewoners op zoek naar mogelijke aanpassingen. Om het voorzieningenniveau te verhogen en uit te breiden wordt gekeken naar mogelijke faciliteiten onderbouwd met een haalbaarheidsstudie. Belangrijke vragen in zo'n traject zijn: sluiten die faciliteiten aan bij de vraag en behoeftes van bewoners en zijn ze ook kostendekkend? Het gaat vaak om kleine dingen, zoals een kookclub, vereniging, filmavond."

HOBBELS?

De gebouwen – ook die van Vivium - zijn gebouwd onder het Bouwbesluit 'Zorg'. "De vraag die dan voorligt, is: in hoeverre sluit de toenmalige regelgeving nog aan bij de huidige en toekomstige behoefte van bewoners? Wat investeren we op korte en/of lange termijn in relatie tot de waarde van de panden? De transformatie betreft niet alleen vastgoed, maar gaat het totaal aan. Klantgerichtheid wordt steeds belangrijker: we hebben te maken met huurders in plaats van cliënten. Dat vraagt van beide partijen aanpassingen. Ook qua zorg verandert er veel. Persoonlijke verzorging en verpleging worden nog steeds geboden volgens de heersende kwaliteitsnormen, maar de huurder krijgt hier nog een grotere stem in dan voorheen. Veel meer dan voorheen ligt

de focus op zelfstandigheid en gezondheid; we stimuleren bewoners eigen keuzes te maken in plaats van voor hen te denken."

ZORGELOOS WONEN-SERVICE

"Senioren willen nog steeds graag wonen in een woonzorgcentrum. Zorgeloos wonen biedt voor deze mensen de oplossing. Bewoners huren, zonder ZZZP-indicatie, een appartement in een woonzorgcentrum. Daarnaast kunnen zij kiezen voor de Zorgeloos wonen-service die bestaat uit 24-uur aanwezigheid van een Vivium-medewerker, vier warme maaltijden per week, huishoudelijke hulp, alarminstallatie in het appartement, een sfeervol restaurant en service van de huismeester. Door zowel de huur, servicekosten als de Zorgeloos wonen-service betaalbaar aan te bieden, is Zorgeloos wonen voor iedereen betaalbaar, ook voor mensen met alleen AOW. En wanneer huurders dit willen, is er altijd extra service en zorg voorhanden. Het concept slaat aan, want tijdens open dagen loopt het storm en voor alle vier de Zorgeloos wonen-locaties van Vivium is momenteel een wachtlijst."

FLORENCE

Ook Florence zit middenin een transitie. Ruud Stermerdink, portefeuillehouder vastgoed en facilitair, van deze zorggroep: "Florence heeft circa twintig huizen in bezit waarvan vier verpleeghuizen (circa zeshonderd plaatsen) en zestien verzorgingshuizen (circa negentienhonderd plaatsen). De plannen met ons zorgvastgoed zijn uitgekristalliseerd. Vanaf 2010 tot 2018 realiseren we via vervangende nieuwbouw vier huizen, drie huizen worden grootschalig gerenoveerd en zeven huizen zijn geselecteerd voor geleidelijke overgang naar SWZ en dus geleidelijk directe verhuur door de eigenaar. Zes huizen houden we in stand omdat ze al prima geschikt zijn als hybride locatie." Florence hanteert verschillende criteria voor doorinvestering of afstoten. In willekeurige volgorde:

- Positie op de zorgmarkt (marktpotentie zorgvraag komende twintig jaar in geografisch deelgebied, incl. concurrentiepositie)
- Positie op de woningmarkt (betaalbaarheid in geografisch gebied indien de overheid zich verder terugtrekt, positie ten opzichte van concurrerend woonaanbod)
- Klantwaarde (in welke mate is het huis aanpasbaar voor 'moderne' wooneisen van de klant, is het huis betaalbaar en aantrekkelijk genoeg in uitstraling)
- Bouwkundige staat (veiligheid, aanpasbaarheid, kostprijs)
- Optimalisatie van opbrengsten voor de businesscase uit bijvoorbeeld verhuurbare

(algemene) ruimte en mogelijke samenwerkingspartners zijn andere criteria.

ROLVERDELING

Florence is verantwoordelijk voor het gehele concept, de businesscase, en zoekt partners afhankelijk van de uiteindelijke bestemming (toegesplitst op de vraag: houden we het huis in eigendom of gaan we verkopen, al dan niet met terughuur?). "Florence ziet het vastgoed als een bedrijfsmiddel dat maximaal toegevoegde waarde moet geven aan de core business, zowel vanuit organisatieperspectief (efficiency, logistiek, betaalbaarheid) als klantperspectief (betaalbaarheid en aantrekkelijkheid). Sturing is daarom noodzakelijk. Florence vastgoed is vooral een regieorganisatie, met een klein team van vijf specialisten op het gebied van strategie, huur/verhuur, installaties en energiebesparing, gebouw en veiligheid, beheer en onderhoud. In aanvulling op deze specialisten worden specifieke adviseurs en projectmanagement ingehuurd voor de realisatie van de projecten."

JONKER FRANS

Het recent meest geslaagde transformatieproces van Florence is Jonker Frans (84+90 eenheden). Het woonzorgcentrum Jonker Frans, in de wijk Regentesse-Valkenboskwartier in Den Haag, is een renovatie en verbouwing op basis van het scheiden van wonen en zorg. BAM bouwde het project na aanbesteding en Bureau Kroner werkte het ontwerp uit¹⁾.

Behalve als woon-zorgcomplex met 84 appartementen heeft het centrum ook een brede culturele en maatschappelijke functie in de wijk. Hier zijn allereerst 90 aanleunwoningen gerenoveerd (2010) die geheel geschikt zijn voor intramuraal gebruik, maar grotendeels gewoon worden verhuurd. GGZ zorginstelling Middin huurt vanwege de aantrekkelijkheid van de woonvorm in de aanleunflat 35 eenheden die ze intramuraal aanwenden. In 2013 is het 'voorhuis' met zijn 136 eenheden getransformeerd naar 84 eenheden (waarvan 55 tweekamerwoningen). Deze wooneenheden zijn volledig SWZ voorbereid, met voordeuren, brievenbussen, keukens, badkamers met wasmachineaansluitingen, et cetera. Het voorhuis wordt echter volledig intramuraal gebruikt. De investering is dusdanig gekozen dat de woningen altijd aan AOW'ers (prijsniveau buurt) kunnen worden verhuurd indien de overheid zich intramuraal verder terugtrekt. De gehele gevel is verwijderd en hoogwaardig teruggebracht met aan alle kamers Franse balkons, waarmee de aantrekkelijkheid voor de klant is verhoogd en het energiegebruik meer dan gehalveerd is.

VIVIUM ZORGGROEP:
'BEWONERS WILLEN EEN EIGEN APPARTEMENT WAAR ZE OP ZICHZELF KUNNEN ZIJN. DAARNAAST ZOEKEN ZE COMFORT, VEILIGHEID EN GEZELSCHAP. EN ALS HET NODIG IS, WILLEN ZE DAT SERVICE EN ZORG ALTIJD VOORHANDEN ZIJN.'

NOOT

1. Recent was Jonker Frans als decor te zien op Oudtopia van de VPRO zie www.npo.nl/oudtopia/20-11-2014/VPWON_1235556 www.woonzorg.nl www.wonenmetflorence.nl