VASTGOED JOURNAAL

HD Groep | ‘Senioren horen midden in de samenleving’

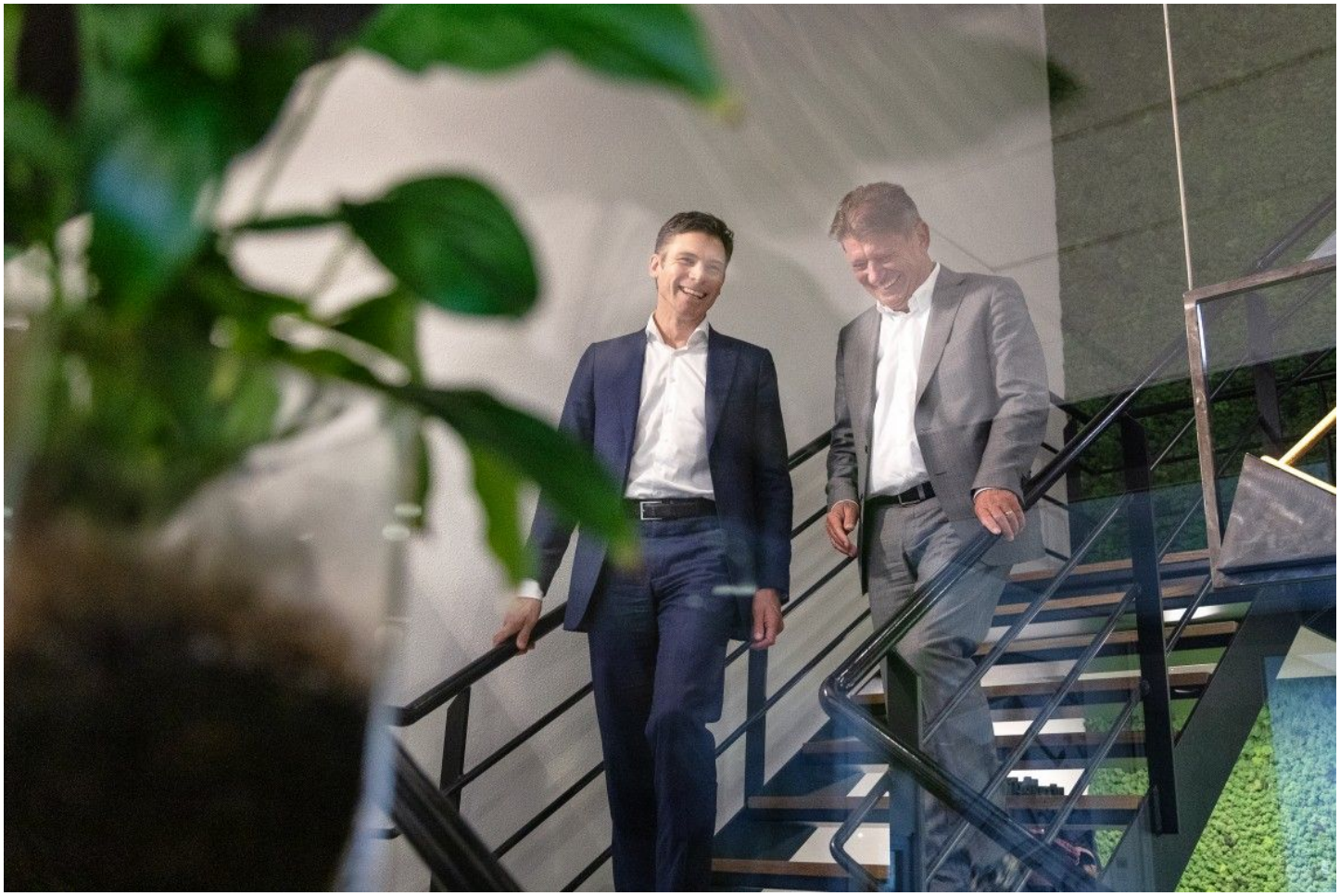
24-02-2020 13:39



Woonzorgcomplexen voor senioren moeten in de visie van HD Groep voor de bewoners vooral een thuis zijn. “Wonen staat voorop in een omgeving waar voorzieningen binnen handbereik zijn”, zegt Mark Logtenberg, ontwikkelingsmanager zorg. “We moeten senioren niet aan de rand van een stad of dorp plaatsen maar midden in de samenleving”, vult Carolien Vermaas, directeur senioren- en zorghuisvesting aan. Binnen HD Groep is de ontwikkeling van senioren- en zorghuisvesting naast binnenstedelijk wonen en bedrijfshuisvesting dan ook een belangrijk bedrijfsonderdeel.

HD Groep gelooft sterk in het concept wonen met zorg dichtbij in én met de buurt. “Met de komende vergrijzing ligt er een geweldige opgave om ouderen op een goede manier te huisvesten”, zegt Vermaas. Tegelijkertijd ziet zij die opgave nog niet zo één, twee, drie tussen de oren van lokale bestuurders zitten. Terwijl volgens haar het daarbij wel begint. “Feitelijk moet je toe naar een goede opbouw van buurten en wijken. Dus een goede mix niet alleen qua huur en koop maar ook als het gaat om leeftijden, jong én oud, vitaal en kwetsbaar.” Logtenberg verwacht dat met de vergrijzingsgolf die boven de markt hangt de wal het schip keert en de overheid bij een wijkopbouw naast sociaal en koop ook de norm voor ouderenhuisvesting vast gaat leggen. “Er is naar mijn gevoel sturing van bovenaf nodig.” Hierin spelen de zorgorganisaties naar zijn mening een blijvende en centrale rol in.

VASTGOED JOURNAAL



Mark Logtenberg (links) en André Phiferons

Vivium Zorggroep

VASTGOED JOURNAAL



Carolien Vermaas

Aan tafel zitten ook André Phiferons en Michiel Kok. De twee zijn respectievelijk manager huisvesting en senior projectmanager huisvesting bij Vivium Zorggroep, een zorgspecialist actief in de regio Gooi en Vechtstreek en Amsterdam-Zuid. In opdracht van Vivium Zorggroep is HD Groep betrokken bij de transformatie van het zorginstellingsgebouw 'Vivium Oversingel' in Weesp maar daarover later meer. Het tweetal onderschrijft de verwachting van Logtenberg. "We hebben de zorg in de afgelopen jaren enorm zien veranderen. Door het beleid om bejaardenhuizen te sluiten, de scheiding wonen en zorg en natuurlijk het feit dat mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven", schetst Phiferons de grootste wijzigingen in het zorglandschap. Vooral het aspect wonen-scheiden-zorg heeft bij Vivium Zorggroep gedwongen om op een andere manier naar het vastgoed te kijken. "Het vastgoed moet renderen", zegt Kok, "en daarmee bedoel ik te zeggen, dat de opbrengst bijdraagt aan de exploitatie van het geheel. En dat kan alleen als het vastgoed goed onderhouden is maar ook aantrekkelijk is voor ouderen om daar een appartement te huren." Phiferons vult aan dat vastgoed een middel is ter ondersteuning van de zorgstrategie en bedrijfsvoering en geen doel op zich is.

Veertien vestigingen

In totaal telt Vivium veertien vestigingen. Dit zijn deels verpleeg- en verzorgingshuizen waar men met een zorgindicatie in komt maar ook vier zogenoemde zorgeloos wonen-vestigingen. Hierbij gaat het om comfortabele woningen die ouderen kunnen huren. Men woont er in principe zelfstandig maar kan de zorg van Vivium afnemen op het moment dat dit nodig is. De vraag naar dergelijke woningen is volgens Michiel Kok enorm groot. "Dat komt ook", vult Vermaas aan, "omdat er ook gemeenschappelijke ruimtes zijn waar men

elkaar kan ontmoeten. Daarmee wordt natuurlijk ook eenzaamheid voorkomen. Uit onderzoeken blijkt namelijk dat ouderen een enorme behoefte hebben aan wonen met gezelligheid en zorg om de hoek.”



André Phiferons

Tegelijkertijd is het volgens haar wel belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk mobiel blijven. “Vandaar ook dat we vinden dat huisvesting dichtbij voorzieningen moet worden gerealiseerd en niet ergens in een buitenwijk. Dat stimuleert dat ze zelf hun boodschappen blijven doen. Maar ook in de appartementen moet die stimulans er blijven. Dus geen brievenbus aan de voordeur maar op een centrale plek zodat men moet lopen om de post te halen.”

Triple A

Vivium Oversingel in Weesp heeft het stempel van zorgeloos wonen met een doelgroep van 80 tot 85 plussers. Logtenberg: “Het gebouw staat op een fantastische locatie in een woonwijk en dichtbij voorzieningen” Vermaas: “Wij noemen het hier in huis een triple A- locatie want er is een arts, een apotheek en de Albert Heijn.” En daar komt ook nog eens bij dat het gebouw op steenworp afstand van wereld erfgoed, De Stelling van Amsterdam staat. “Kortom tal van zaken die de plek bijzonder maakt.” HD Groep is door Vivium Zorggroep gevraagd een plan te maken om van het gebouw een aantrekkelijk en comfortabel gebouw te maken waar het concept Zorgeloos Wonen optimaal zou kunnen worden toegepast. Kok: “Eigenlijk was de basale vraag aan HD Groep wat kunnen we met dit vastgoed? Kom met een visie.” Het is een vraag die Vermaas en haar collega’s vaker krijgen voorgelegd. Met de plek zat het dus wel goed. “En ook vonden ze dat

het aantal woningen op het huidige aantal van ca. 100 zou moeten worden behouden ter ondersteuning van het dienstenconcept", vertelt Vermaas. Onderdeel van de visie is de verbouwing van de woonetages. De reguliere zorgkamers worden in het plan van HD Groep groter en daarmee comfortabeler gemaakt. Wat dit aan kamers wordt ingeleverd moet onder andere door de verplaatsing van de keuken en het restaurant op de begane grond met extra woningen worden teruggewonnen. Daarnaast is het de bedoeling dat het complex verduurzaamd wordt. Echter, zonder enige twijfel is de eyecatcher van het plan een doorgang te maken naar de fraaie binnentuin. Logtenberg: "Zo transformeert het gebouw van een vesting, om even in de termen van de Stelling van Amsterdam te blijven, naar een stadspoort. Je maakt daarmee de binnentuin voor de buurt zichtbaar én toegankelijk."

Centrale plek



Michiel Kok

Juist die toegankelijkheid van Oversingel voor bewoners uit de buurt vindt Vivium belangrijk en creëert daarmee ook de huidige wachtlijst om te huren. "Het raakt echt onze visie op ouderenhuisvesting zoals dat in de buurt of wijk moet zijn. Het transformeert daarmee tot een centrale plek waar men terecht kan." De visie en aanpak van HD Groep viel volgens Kok bij de klankgroep in goede aarde. Eén belangrijke aanbeveling in de visie is ook direct uitgevoerd. En dat is de verplaatsing en heropening van het restaurant. "Die heeft ook een nieuwe inrichting gekregen. En het heeft effect", zegt Phiferons, "want de buurtbewoners weten het restaurant goed te vinden. Het is daarmee echt de huiskamer van de wijk geworden. Soms vinden de bewoners het zelfs een beetje te druk. Dan hoor je ze daarover mopperen."

VASTGOED JOURNAAL

Praktische uitvoerig

Op de vraag hoe nu verder met de uitvoering van de plannen voor de woningen kunnen Phiferons en Kok nog geen eensluidend antwoord geven. Enerzijds heeft dat te maken met het financiële plaatje maar anderzijds ook met het feit dat de transformatie moet plaatsvinden terwijl 'de winkel' open is. Phiferons: "Het gebouw is bewoond. De mensen hebben een dusdanige leeftijd dat je ze niet even kan verhuizen. Dus we werken nu aan een uitvoeringsplan om de transformatie fasegewijs uit te voeren. Alleen", voegt hij er aan toe, "zelfs dát is lastig omdat de geluidsoverlast voor de bewoners ook binnen de perken moet blijven." Het is duidelijk, Oversingel 2.0 zal niet op stel en sprong zijn gerealiseerd. "Maar de intentie", benadrukt Kok, "is er wel. Ook al omdat een dergelijke ontwikkeling naar zelfstandig wonen ook in onze visie de toekomst is."

Toekomstbestendigheid

Vermaas en Logtenberg horen het met grote tevredenheid aan. Omdat ze de vraag naar dit soort beschut wonen zien toenemen zoeken ze actief naar geschikte locaties om zorg- en senioren woonvastgoed te realiseren en ook reguliere zorgorganisatie te helpen naar transformatie van hun waardevolle locaties maar vaak met verouderd vastgoed. "Waar het ons om gaat is dat we voor senioren een waardige plek in de samenleving creëren en het zorgvastgoed verder toekomstbestendig maken. En we zien", voegt Vermaas er aan toe, "dat veel zorgorganisaties net als Vivium toe zijn aan de 2e transformatie slag na het scheiden van wonen en zorg in 2013."

Over HD Groep

HD Groep creëert inspirerende plekken waar mensen graag willen wonen, werken en zijn. Plan- en projectontwikkeling, locatieonderzoek, architectuur en ontwerp, engineering, advisering en uitvoering, dat is waar de medewerkers van HD Groep zich mee bezighouden. Maar ook projectmanagement en advies horen bij de werkzaamheden. De belangrijkste opdrachtgevers van HD Groep zijn beleggers, bedrijven, zorginstanties en overheden.

Over Vivium Zorggroep

Vivium Zorggroep is de zorgspecialist in de regio Gooi en Vechtstreek en Amsterdam-Zuid. Het motto van Vivium is dat cliënten en bewoners zo veel mogelijk hun eigen leven blijven leiden. En daar wil Vivium hen bij ondersteunen. In totaal huisvest Vivium 1063 mensen. De organisatie telt ongeveer 2902 medewerkers.

Redactie