VASTGOED JOURNAAL

Melior Real Estate | ‘Rosa Spier Huis is inspirerend voorbeeld van goede ouderenzorg’

24-02-2020 16:58



Het Rosa Spier Huis in Laren is geen doorsnee zorginstelling. Ontwikkelaar en adviseur Dimitry Melchiors van Melior Real Estate is er trots op hoe veel partijen in goede samenwerking een uniek complex hebben gerealiseerd. “Het nieuwe Rosa Spier Huis biedt de bewoners een verrijkte woon- en werkomgeving.”

Dimitry Melchiors begeleidt zorginstellingen bij hun soms complexe huisvestingsopgave. Dat heeft hij ook gedaan voor het eind vorig jaar in gebruik genomen nieuwe Rosa Spier Huis. Vanaf de verwerving van de grond en het programma van eisen is hij bij de bouwplannen betrokken. “Bij de nieuwbouw is gekozen voor een aanleun-concept. De kern bestaat uit zware zorg voor 45 tot 70 cliënten. De afdelingen voor somatische en psycho-geriatrische patiënten zijn ondergebracht in het cultuur- en zorggebouw. Pal daarnaast is een complex met 92 zorgwoningen gebouwd. Die woningen worden allemaal gehuurd door het Rosa Spier Huis.”

VASTGOED JOURNAAL



Kunst en wetenschap

Voor de bewoners geldt dat zij een relatie moeten hebben met kunst en/of wetenschap. “Vanaf de oprichting in de jaren zestig is sprake van een woon- en werkgemeenschap. Voor de bewoners geldt dat kunst nooit met pensioen gaat. Zij blijven aan het werk. Dat leidt tot een bijzondere omgeving. We spreken niet voor niks over een cultuur- en zorggebouw. Dat gebouw biedt ook ateliers, repetitieruimtes, een tentoonstellingsruimte, een foyer en een theaterzaal. Daar treden bewoners, maar ook jong talent van buitenaf op. Dat is uniek”, aldus Melchiors.

Hij vindt het resultaat ongelooflijk indrukwekkend. “We hadden onze budgettaire uitdagingen. Het gebouw is na het verkrijgen van de omgevingsvergunning ook nog iets verkleind, maar in vergelijking met het oude gebouw zijn de bewoners en het personeel er enorm op vooruitgegaan. Voor de veiligheid van de soms kwetsbare, niet-zelfredzame bewoners was het hard nodig om nieuwbouw te plegen.”

Het nieuwe Rosa Spier Huis biedt veel geborgenheid, aldus Melchiors. “In dit werk stel ik mij vaak de vraag: zou ik mijn eigen ouders daar achterlaten? Ik ben ook gemachtigde geweest voor het College sanering zorginstellingen. Dan kom je in aanraking met soms triest, verouderd vastgoed. Het Rosa Spier Huis biedt ouderen een prettige, inspirerende leef- en werkomgeving met goede zorg.” Ouderen hebben vandaag de dag vaker wat te kiezen, meent Melchiors. “Als een instelling niet meegaat met de tijd, dan verliest de

zorgaanbieder het van de concurrentie."

Sponsorbijdragen

"Onze tablet met zorgdifferentiatie helpt enorm, omdat de bewoner daarmee kan aangeven welke zorg benodigd is"
- Christian Plakké van BproCare -

Het zorgdeel is traditioneel gefinancierd. De woningen zijn in bezit van een belegger. En de extra voorzieningen leunen op de goedwillendheid van sponsoren. "Het Rosa Spier Huis heeft een dermate goed imago, dat er veel partijen een financiële bijdrage willen leveren", aldus Melchiors.

Naast de bouw door de Slokker Bouwgroep, werd een beroep gedaan op de kennis van een aantal specialistische bedrijven. Voor constructeur Simon Snoek van Pieters Bouwtechniek zit het bijzondere van het nieuwe Rosa Spier Huis in de bouw van de theaterzaal. "We maken niet elke dag een zorgaccommodatie en een theaterzaal onder één dak. Het is dan belangrijk dat bij activiteiten in de zaal de omliggende ruimtes geen geluidhinder ondervinden. De constructie van de zaal is daarom los gehouden van de rest van het gebouw. Om de kosten te beperken zijn we zoveel mogelijk binnen het bouwsysteem van de zorgwoningen gebleven. Dat vraagt een bijzondere detaillering en speciale aandacht bij de uitvoering." Het resultaat bevalt Snoek. "De eerste signalen van de gebruikers zijn heel positief."

Andere installatie

"We maken niet elke dag een zorgaccommodatie en een theaterzaal onder één dak"
- Simon Snoek van Pieters Bouwtechniek -

Installatieadviseur Thijs Linssen van het gelijknamige Ingenieursbureau Linssen speelde slechts een bescheiden rol bij de ontwikkeling van het nieuwe gebouw. "In eerste aanleg had de ontwerpend installateur al een installatieplan gemaakt. Vervolgens zijn wij gevraagd de installatie verder te verbeteren." Het bijzondere van het ontwerpen van de installatie van het nieuwe Rosa Spier Huis zit voor hem ook in het bijzondere karakter van het complex. "We doen veel werk in de zorgsector, maar hebben daarbij nooit te maken met een theaterzaal en een foyer. Dergelijke ruimtes vragen om een heel andere klimaatinstallatie dan een regulier verpleeghuis."

Binnen de grenzen van het oorspronkelijke plan heeft Linssen gekozen voor een creatieve oplossing. "Installaties voor luchtbehandeling nemen letterlijk veel ruimte in. Vanuit de gedachte dat theater en foyer nooit tegelijkertijd vol in bedrijf zullen zijn, hebben we de installaties voor beide ruimtes met elkaar gecombineerd. Daarmee hebben we niet alleen fysieke ruimte, maar ook veel geld bespaard."

Communicatieplatform

BproCare heeft voor het Rosa Spier Huis de zorg-communicatieoplossingen geleverd. Er is sprake van één platform waarbinnen alle communicatie kan plaatsvinden. De zelfstandig wonende ouderen gebruiken daarvoor een tablet. "Onze tablet met zorgdifferentiatie helpt enorm, omdat de bewoner daarmee kan aangeven welke zorg benodigd is", zo zegt care innovator Christian Plakké "Daar wordt heel positief op gereageerd. Dat brengt een hoop rust. Het gaat in ons systeem bovendien niet alleen om de vragen van ouderen aan zorgverleners, maar ook om de communicatie tussen zorgverleners onderling en de integratie met andere voorzieningen, zoals telefoonlijnen of het bedienen van de voordeur. Allemaal heel compact."

VASTGOED JOURNAAL

"Mensen zitten niet eenzaam in hun huisje, maar kunnen daar gezamenlijk oud worden"
- Bertran Slokker van Slokker Vastgoed -

Het platform levert volgens Plakké ook veel informatie op over de zorgvraag. "We kunnen precies zien wanneer veel hulp wordt gevraagd. En wat de aard van de zorgvraag is. Die kennis kan de organisatie bijvoorbeeld gebruiken bij het vaststellen van de personeelsformatie; wanneer zijn welke mensen nodig."

BproCare probeert voor elke groep de best mogelijke oplossing te bedenken. "Op de afdeling voor psycho-geriatrische zorg wordt, zo legt Plakké uit, weer veel gebruik gemaakt van sensoren. Over de cliënten wordt met behulp van sensoren gewaakt. Als iemand gaat dwalen of het toilet bezoekt en na een bepaalde tijd niet terugkeert naar de kamer, dan gaat er een alarm af."

Bijzondere belegging



Dimitry Melchiors is eigenaar van Melior Real Estate en managing-director van Equilis. Ook is hij mede-eigenaar van Home4One Woningontwikkeling. Van 2001 tot 2007 was hij director ABN Amro Bouwfonds.

Voor Bertran Slokker, algemeen directeur van Slokker Vastgoed, is de bouw van het Rosa Spier Huis niet alleen een bijzondere opdracht voor de Slokker Groep. Het is ook een bijzondere belegging. "We hebben meegedaan in de ontwikkeling en de bouw van het complex en zijn nu ook betrokken bij de exploitatie, omdat we de

zorgwoningen in belegging hebben genomen. De afgelopen tien jaar hebben we al veel ervaring opgedaan met de combinatie van wonen en zorg, maar het concept van het Rosa Spier Huis spreekt ons extra aan.”

Het aansprekende zit voor hem in de woon- en werkgemeenschap. “Mensen zitten niet eenzaam in hun huisje, maar kunnen daar gezamenlijk oud worden, samen dingen doen en als het op enig moment in het leven nodig is dan is er goede zorg voorhanden. Ook als er intensieve zorg nodig is, dan blijft men in dezelfde leefgemeenschap. Naar mijn idee zou ouderenzorg altijd zo moeten functioneren. We geloven heel erg in de toekomst van dergelijke concepten”, aldus Slokker.

De beleggingsportefeuille van Slokker kent een belegd vermogen van zo’n 100 miljoen. “We richten ons al langer op zorgvastgoed en hebben al wat kleinere seniorencomplexen in eigendom. Wij denken dat de aankoop van de zorgwoningen in het complex ook een goede belegging is. Er komen steeds meer ouderen. Het concept is goed. De locatie is prima. Het geheel past dus prima in onze beleggingsportefeuille.”

Melior Real Estate

Melior Real Estate adviseert en begeleid zorginstellingen bij huisvestingsopgaven; van het analyseren van de huisvestingsbehoefte, het opstellen van een programma van eisen en de coördinatie van alle ontwerpende en adviserende disciplines tot en met realisatie en oplevering. Tot de kernactiviteiten behoren advies over en ontwikkeling van nieuwbouw, zorgvastgoedfinanciering en aan- en verkoopbegeleiding.

Redactie