

FLEXIBILITEIT als fundament voor haalbare zorgprojecten

Passende en duurzame huisvesting realiseren die ook nog eens betaalbaar is: zeker in de zorg is het een stevige uitdaging. Toen GGz Breburg een selectie uitschreef voor de herhuisvesting van cliënten op eigen terrein in Dongen, zocht woningcorporatie Casade dan ook gericht de samenwerking op met ons. “Een goede zet”, concludeert Karin Priem, manager vastgoed bij Casade. “Door de risico’s goed te verdelen, kwamen we tot een haalbare exploitatie en tot het winnende plan.”

Samen realiseerden we 48 duurzame zorgappartementen: een blok van 18 appartementen en daarnaast 30 beneden-bovenwoningen, verdeeld over drie gebouwen. GGz Breburg huurt de woningen van Casade. Begin dit jaar zijn ze in gebruik genomen, allemaal door cliënten met een zorgindicatie, in verschillende fases van zelfstandigheid. Karin Priem kijkt terug op een geslaagd traject. “Bij de uitvraag moesten we razendsnel schakelen; er was geen tijd om zelf een selectie uit te schrijven. Op basis van onze goede ervaringen bij het project Trappistenstraat hebben we contact gezocht met Hendriks Coppelmanns. Je kunt zo’n avontuur alleen aangaan met een solide partij. Met een bouwer die zekerheden biedt én vanuit de programmering kan meedenken over een haalbare oplossing.”

Flexibel bouwen

Bij de planontwikkeling was ook Van den Hout & Kolen architecten betrokken. Bijzonder aan het project is dat de beneden-bovenwoningen zo zijn ontworpen dat ze eenvoudig zijn om te bouwen tot eengezinswoningen. Iedere set van een beneden- en bovenwoning deelt een installatie en meterkast. “Dit biedt ons flexibiliteit”, legt Karin uit. “Waar we vroeger echt vanuit het programma van eisen van de zorgpartij ontwikkelden, zetten we nu in op toekomstbestendigheid. Stel je voor dat GGz Breburg over twintig jaar, om wat voor reden dan ook, voor andere huisvesting kiest. Dan moet ons gebouw zich lenen voor andere doelgroepen. Dat is hoe wij ook kijken naar haalbaarheid en betaalbaarheid.”

Gecontroleerd loslaten

De vraag vanuit de zorg is veranderd, mede door de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg. “In plaats van grootschalige zorggebouwen is er behoefte aan kleinere complexen van zo’n twintig woningen”, stelt Karin. “Hoewel programma’s van eisen nog altijd behoorlijk specifiek zijn, gaan wij het gesprek aan met de gangbare woningtypologieën als vertrekpunt. Zo kijken we samen wat écht nodig is in een bepaalde fase van zelfstandigheid van de cliënt. Flexibiliteit is ook hier cruciaal. Een gemeenschappelijke ruimte is prima, maar er moet in de toekomst met minimale inspanning een woning van te maken zijn.” Karin noemt het een proces van gecontroleerd loslaten. “Niet sturen op de uitzondering, maar op de gemene deler. Als je dit samen met de juiste partijen doet, met oog voor maakbaarheid, kom je tot het optimum.”

Verbinding met cliënten

Bouwen voor de zorg brengt soms nog een extra uitdaging met zich mee, zo ook bij het project van GGz Breburg. Karin: “We bouwen weliswaar op grond die wij verworven hebben, maar wel in de omgeving van de bewoners. Zij zijn benieuwd, vinden het spannend, en willen zien wat er gebeurt. Het is geen kwestie van: een hek eromheen en kom de sleutel maar halen als we klaar zijn. Je moet als bouwer de verbinding leggen, mensen meenemen in wat je doet. Hendriks Coppelmanns doet dat heel goed. De mensen van GGz Breburg merkten dat ook op en hebben al het vertrouwen uitgesproken in toekomstige samenwerking. Zij hebben met hun visie op zorg de juiste keuzes gemaakt, en wij mogen bijdragen aan het levensgeluk van de cliënten. Mooi toch? Er liggen op de langere termijn nog mooie kansen om hier een vervolg aan te geven.” ◀

Wim, bewoner van een van de nieuwe zorgappartementen, samen met Karin Priem: “We kijken wat nodig is in een bepaalde fase van zelfstandigheid van de cliënt.”