

Domesta bouwt woonzorggebouw in Hoogeveen 'Iedereen heeft recht op een eigen plek'

Ga er maar aan staan: in minder dan een halfjaar tijd een woonzorggebouw neerzetten. Het gebeurt op dit moment aan de dr. G.H. Amshoffweg in Hoogeveen. In opdracht van woningcorporatie Domesta in Emmen bouwt aannemer De Groot Vroomshoop Bouwssystemen hier een hagelnieuw onderkomen voor 27 cliënten van stichting Cosis. Een uniek project, alleen al vanwege de soepele interactie tussen de partijen en de efficiëntie in het bouwproces. 'Iedereen werkt feilloos samen. Dat is uitzonderlijk.'

Het is zomer 2017 als Cosis bij Domesta aanklopt. Min of meer met een noodkreet: de verhuurder van woonzorglocatie Westerstede in Hoogeveen heeft herontwikkelingsplannen en kondigt aan het huurcontract te beëindigen van 24 wooneenheden die Cosis huurt. De bewoners, ouderen met een verstandelijke beperking, moeten uiterlijk op 1 oktober 2018 verhuizen. Er moet dus nieuwe huisvesting komen – op korte termijn.

Kwetsbare groepen

Domesta en Cosis gaan om tafel. Ze zijn er snel over uit dat nieuwbouw de beste optie is. Een uitdaging, zeker gezien de krappe tijdslijn. Maar Domesta heeft er wel oren naar om te investeren. "Wij zijn altijd al actief geweest in zorgvastgoed", aldus Carl Weelink, senior adviseur zorgvastgoed bij Domesta. "Als woningcorporatie moet je er zijn voor het welzijn van kwetsbare groepen, vinden we. Daarom houden we onze zorgportefeuille in stand en breiden die zelfs uit."

Cliënt centraal

Het is goed nieuws voor Cosis, al jarenlang samenwerkingspartner van Domesta. "In de huidige markt is het een uitdaging om investeerders voor zorgvastgoed te vinden", zegt Hugo Schraa, teamcoördinator vastgoed bij Cosis. "Domesta is wél bereid te investeren en dat is mooi. Domesta en Cosis zijn allebei maatschappelijke organisaties die de kwetsbare cliënt centraal stellen. We vinden elkaar daarin."

Sfeervol en huiselijk

Het oog valt op een locatie aan de zorgboulevard in Hoogeveen. Domesta besluit om dit perceel, eigendom van Woonconcept, aan te kopen. Het idee is om hier een ruimtelijk, licht woongebouw neer te zetten dat sfeervol, huiselijk en uitnodigend is. Weelink: "Voor de toekomstige bewoners is het ontzettend belangrijk dat ze zich thuis voelen. Iedereen heeft recht op zijn eigen plek, ook als je in een zorginstelling woont." "We vinden het belangrijk dat onze cliënten veilig, prettig en comfortabel wonen", beaamt Schraa. "Daar hebben wij ons pakket van eisen op afgestemd. Het fijne is dat Domesta ons volledig vrij heeft gelaten in de gewenste indeling van het gebouw. Alsof wij zelf de opdrachtgever zijn. Dat gaf een gevoel van vertrouwen, van gelijkwaardig partnerschap."

Plan bedenken

Inmiddels is het najaar. Domesta en Cosis gaan op zoek naar een geschikte aannemer. Weelink: "Het tijdspad was kort. Daarom benaderden we slechts vijf aannemers met de vraag of ze een concreet plan konden bedenken dat aan Cosis' pakket van eisen voldeed. Ook moest het binnen de deadline van 1 september 2018 vallen en binnen ons budget passen. We waren benieuwd waarmee de aannemers zouden komen."

Strakke planning

De aanvraag blijkt op het lijf te zijn geschreven van aannemer De Groot Vroomshoop. De bouwer presenteert in december een betaalbaar kwaliteitsontwerp in combinatie met een gedegen plan van aanpak. Het voorstel valt in de smaak bij Domesta en Cosis, met name gezien de beloofde snelheid van bouwen. "Als bouwbedrijf hebben wij ons altijd onderscheiden door onze strakke planningen", aldus Kornel Poelsma, hoofd project management bij De Groot Vroomshoop. "We bouwen modulair, dus snel. Daarnaast werken we met vaste, betrouwbare partners die al in de periode van aanbesteding meedenken. Bovendien werken we integraal samen in een 3D Bouw Informatie Model (BIM). Daarmee ondervangen we eventuele knelpunten al in een vroeg stadium."

Snel schakelen

Het ontwerp omvat een gebouw dat aan alle eisen van nu voldoet. Het is uiterst goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen en allerhande domotica. Het pand heeft intern een kolommenstructuur die een vrije indeling mogelijk maakt, ook als de indeling op termijn wijzigt. Poelsma: "Gezien het strakke tijdsplan wilden we het ontwerp snel definitief maken, zodat er tijdens de bouw geen wijzigingen meer zouden komen. We moesten dus onderling snel schakelen. Zowel Cosis als Domesta werkten feilloos met ons samen; we kregen à la minute antwoorden op onze vragen. Uitzonderlijk."

Binnen vijf weken

Dan volgt nóg een grote uitdaging: hoe snel verleent de gemeente de omgevingsvergunning? De Groot Vroomshoop verzamelt alle benodigde stukken en levert die begin februari aan bij de gemeente Hoogeveen. "De aanlevering was heel compleet", vertelt Geu Reijne, medewerker beleidsuitvoering van de gemeente Hoogeveen. "Er was tussen de partijen en ons in het voorstadium al veel overleg geweest via mail en telefoon. Daarmee waren de grootste 'hobbels' weggenomen en hoefden we de aanvraag alleen nog maar te *finetunen*. Tussen de aanvraagdatum en de vergunningdatum verstuurden wij slechts twee brieven: de ontvangstbevestiging en de definitieve vergunning, op 9 maart. De bouwaanvraag heeft dus nog geen vijf weken in beslag genomen en dat was te danken aan de welwillendheid van alle betrokkenen."

Eerste paal

Inmiddels is op 17 april de eerste paal de grond in gegaan. Poelsma: "Gezien de grondsamenstelling en om overlast voor de omgeving te voorkomen, kozen we voor een nieuwe, innovatieve techniek: drukpaalfundering. Hierbij worden prefab betonpalen hydraulisch de grond in gedrukt."

Die eerste paal was een memorabel moment, waar alle toekomstige bewoners bij waren. "De aankomende verhuizing is best spannend voor onze mensen", aldus Jolande Vergouwe, coördinerend begeleider op locatie Westerstede. "Er gaat veel voor hen veranderen en het is nog niet helemaal tastbaar. Maar nu de eerste paal in de grond is, wordt het wat concreter. Sommige cliënten lopen na een dag op de dagbesteding langs de bouwplaats en komen met hele verhalen thuis. Dan hebben ze een vrachtwagen gezien of mensen die er aan het werk zijn. Dat maakt indruk."

Zelf kiezen

De nieuwe bewoners worden voor zover mogelijk betrokken bij de inrichting. Vergouwe: "Ze hebben voor hun eigen woonruimte mogen kiezen uit kleurcombinaties voor vloeren, muren en raambekleding. Ook hebben we op basis van een proeverij met elkaar gekozen voor een nieuw cateringbedrijf en gaan de cliënten binnenkort proefzitten op nieuwe stoelen. Het wordt tenslotte hún huis."

Volgens planning levert De Groot Vroomshoop het woonzorggebouw op 1 september 2018 op. De bewoners zullen er op 1 oktober hun intrek nemen. "Die deadline moeten we natuurlijk nog wel waarmaken, maar we hebben er alle vertrouwen in", aldus Kornel Poelsma. Het nieuwbouwproject mag dan uit nood zijn geboren, voor de cliënten van Cosis is het qua comfort en kwaliteit een hele verbetering. Carl Weelink: "Met deze toekomstbestendige huisvesting zijn we heel blij. We hopen dat de bewoners zich er thuis zullen voelen en dat Cosis hen daar optimale zorg kan verlenen!"