



Op het Floriadeterrein in Almere slaan Dura Vermeer Bouw Hengelo, Zorggroep Almere en Borgerink Architecten de handen ineen bij de realisatie van een nieuw woonzorgcomplex voor 130 bewoners met dementie. Een mooi staaltje ketensamenwerking.

> LEES VERDER OP PAGINA 54

VLNR:

Leonie Borgerink, architect Borgerink Architecten

Marieke Mentink, directeur Dura Vermeer Bouw Hengelo

Thiemo Iking, ontwikkelaar Dura Vermeer Bouw Hengelo

WELKE TRENDS ZIE JE OP HET GEBIED VAN WONEN?

Thiemo Iking: Het wonen staat centraal in gebiedsontwikkelingen. Er wordt nu echt integraal op gebiedsniveau gedacht hoe wijken gecreëerd kunnen worden, niet hoe we zoveel mogelijk woningen realiseren. De toekomstige bewoner staat hierin centraal en de wijk vormt zich hier om heen. Op het gebied van duurzaamheid zijn talloze voorbeelden te noemen. De hoofdzaken die nu spelen zijn vergroening van gebieden en het hergebruik van materiaal op zo'n manier dat het geen schade veroorzaakt voor de toekomst.

Leonie Borgerink: Thuiswerken kan vanwege Covid-19 wel eens een belangrijke trend worden. De meeste woningen zijn hier niet op ontworpen. Ik verwacht dat toekomstige kopers hier meer rekening mee zullen houden bij het zoeken naar de meest passende woning. Een andere trend is dat de vraag heel groot is, maar het woningaanbod zeer beperkt. Het gevolg is dat veel bewoners niet in de meest passende woning wonen, passend bij de levensfase waarin hij of zij zich bevindt. Dit komt omdat kopen (voor degenen die dat kunnen) financieel aantrekkelijker is dan huren, terwijl huren meer ruimte biedt in het verkrijgen van een woning op de juiste locatie, passend bij de levensstijl van dat moment (mits er voldoende keuze is).

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN MODERN WONEN?

Thiemo Iking: Rekening houdend met de toekomst op allerlei facetten. Denk hierbij



DURA VERMEER BOUW HENGELO
MARIEKE MENTINK, *directeur*

‘WIJ ONTZORGEN DE ZORGPARTIJ’

Dura Vermeer is in 2018, samen met Amvest, de gebiedsontwikkeling van het Floriadeterrein in Almere aangegaan. Al het vastgoed moet er voldoen aan hoge eisen van duurzaamheid en circulariteit. ‘Dankzij onze creatieve mensen in de ontwikkelfase en vakkbekwame teams voor de realisatie kunnen wij hier een onderscheidende wijk neerzetten’, zegt **Marieke Mentink**.

Tijdens de wereldtuinbouwexpositie in 2022 is het Floriadeterrein gedeeltelijk ook al de groene stadswijk Hortus. Deze woonwijk sluit volledig aan op Almeres wens een Growing Green City te zijn, een groene, gezonde stad met aandacht voor ‘Feeding, Greening, Energizing en Healthying the City’. De focus op duurzaamheid past bij de missie van Dura Vermeer: ‘In doen verbinden, in groen vooruit’. De Hengelose tak van het bedrijf richt de focus steeds meer op het ontwikkelen van zorgvastgoed. Dat heeft bedrijfseconomische redenen maar ook maatschappelijke. **Mentink**: ‘Er moet veel gebeuren en we merken dat wij hier echt een toegevoegde waarde hebben.’

WAAR ZIT DIE MEERWAARDE IN?

‘We zijn gespecialiseerd in het turnkey ontwikkelen van zorgvastgoed. Grond aankopen, ontwerpen, investeerders zoeken en bouwen: alles regelen wij. Dura Vermeer heeft de laatste tien jaar in haar organisatie veel nieuwe ‘bloedgroepen’ toegevoegd, zoals ontwerpers, ontwikkelaars en marktonderzoekers. We kunnen daardoor perfect inspelen op de (toekomstige) vraag en ontwikkelingen op de markt. Voor zorgvastgoed zien we

dat de scheiding tussen wonen en zorg verder doorzet en dat nieuw vastgoed multifunctioneel aanwendbaar moet zijn. Met ons turnkey PCS Zorgconcept ontzorgen wij partijen met wie wij wel nauw overleggen om het vastgoed op hun wensen af te stemmen. Hun zorgvisie is ons uitgangspunt.’

HOE KRIJGT DIE VISIE VORM BIJ HET WOONZORGGCOMPLEX OP HET FLORIADETERREIN?

‘Daar was een van de wensen om een interactieve woonomgeving te creëren. Samen met de architect hebben we dit vorm gegeven door de interactie met het Floriadeterrein zo optimaal mogelijk te maken. Als wij de expertise niet zelf in huis hebben, huren we deskundigheid in. Zo werken we veel samen met Mondria Advies, die meedenkt in het optimaliseren van de zorgexploitatie, zodat projecten financieel haalbaar worden.’

WELKE UITDAGINGEN LIGGEN ER BIJ HET ONTWIKKELEN VAN ZORGVASTGOED?

‘Het is een uitdagend proces. Er liggen wensen van de zorgpartij, eisen van veiligheid en hygiëne en het geheel moet betaalbaar, verhuurbaar en toekomstbestendig zijn. Het hele traject van ontwerp tot exploitatie vraagt veel verantwoordelijkheid van ons. Daarom betrekken wij daar voortdurend de zorgpartners bij. Het is de kunst zorgkennis en vastgoedkennis te matchen, elkaars taal te leren spreken en te weten wat je van elkaar kunt verwachten.’

WAT MAAKT JULLIE TOT EEN BEKWAME ONTWIKKELAAR?

‘Onze jarenlange ervaring met het ontwerp en de realisatie van zorghuisvesting. We zijn trots op wat we hierin al gerealiseerd hebben, zoals het eerste energie neutrale zorgcomplex van Nederland in Haaksbergen. En in Tubbergen konden we met een krap zorgbudget toch een huiselijke zorginstelling realiseren voorzien van veel domotica. Wij kennen de beschikbare locaties, hebben korte lijnen met de gemeente en veel contacten met investeerders.’

WAT VINDEN JULLIE BELANGRIJK ALS HET GAAT OM HET ONTWIKKELEN VAN ZORGVASTGOED?

‘Inclusiviteit. Dat zorgvastgoed echt onderdeel is van een wijk, buurt of centrum. En multifunctionele aanwendbaarheid; het moet op termijn eenvoudig voor een andere doelgroep geschikt te maken zijn. Ook de kracht van de natuur is belangrijk. Vergroening geeft bewoners het gevoel naar buiten te kunnen. Dat is ook het mooie aan het Floriadeproject waar de visie van Zorggroep Almere perfect in paste. Het is prettig samenwerken met deze open, ambitieuze en innovatieve zorgpartij.’



Verpleeghuis Livio Wiedenhof, Haaksbergen



Winkelcentrum Stadshagen in Zwolle met commerciële ruimte, koopwoningen, huurwoningen én zorghuisvesting.



Woonzorgcentrum TMZ Meulenhof, Tubbergen

aan containerbegrippen als klimaatbestendig, circulair, innovatief en welzijn van bewoners. Zie ook The Good Life van Dura Vermeer op www.letsbuildthegoodlife.nl.

Leonie Borgerink: De deeleconomie. De behoefte om alles zelf te hebben neemt af, vanwege het minimaliseren van je ‘eigen footprint’ en het financiële plaatje.

WELKE FUNCTIES HEBBEN WONINGEN NOG MEER IN DE TOEKOMST?

Thiemo Iking: Wonen en werken zal meer gecombineerd gaan worden. In de huidige tijd, maar ook in de toekomst, zullen mensen ontdekken dat er meer mogelijk is via thuiswerken.

Leonie Borgerink: De functie van de woning zou beter moeten passen bij de levensfase van de bewoner en zou makkelijker inwisselbaar of aanpasbaar moeten zijn. De kleinere en wisselende gezinssamenstellingen en de manier van wonen hebben in elke levensfase een andere behoefte. Vanuit de overheid zou hier meer op gestuurd mogen worden.

WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD?

Thiemo Iking: Het groen nog meer naar de stad brengen. Hittestress is een zeer actueel onderwerp in een compacte stad en bevordert zeker niet onze kwaliteit van leven. Er moet gezocht worden naar een balans tussen het gebruik van groen en compacte slimme woonoplossingen. Een stad zal in te toekomst volledig emissieloos moeten zijn om zo de luchtkwaliteit te verbeteren. Het vervaardigen van een goed net van duurzame stadswarmte en innovatieve (gezamenlijke)



DURA VERMEER BOUW HENGELO
THIEMO IKINK, ontwikkelaar

‘BESEF VAN CIRCULARITEIT MEEGEVEN’

Dat Zorggroep Almere ‘vrij laat’ - eind 2019 - informeerde naar de mogelijkheden voor een woonzorgcomplex op het Floriadeterrein, was voor ontwikkelaar **Thiemo Ikink** geen bezwaar. ‘Wel een uitdaging!’, vooral omdat alle vastgoed er ‘Floriadewaardig’ moet zijn. Dankzij een turnkey overeenkomst, snelle besluitvorming en een gedreven team loopt het project goed op schema.

Het was een complex terrein dat Dura Vermeer en Amvest in 2018 voor de Floriade in handen kregen. Een onbewoond eiland met minimale infrastructuur, geen aansluiting naar het vaste land en bedrijven die nog verplaatst moesten worden. Er wordt inmiddels twee jaar aan gewerkt om het terrein bouwrijp te maken. Behalve volledige kabel- en leidingnetten gaat het daarbij ook om de aanplanting van bomen en struiken voor de Floriade in 2022. ‘Een niet-alledaagse combinatie’, vertelt **Thiemo Ikink**. ‘De tuinarchitect kon het niet waarden toen een nietsvermoedende onderzoeker voor de sonderingen gaatjes prikte in een net ingezaaid gazon.’ Behalve een groot vertrouwen in Dura Vermeer, vroeg

het project ook een flink portie lef van Zorggroep Almere. ‘We gaan hier wel iets bijzonders doen’, was de waarschuwing vooraf van **Ikink**.

WAT MAAKT DE ONTWIKKELING VAN HET FLORIADEREIN VOOR JULLIE TOT EEN UITDAGING?

‘We hebben voor deze wijk hoog ingezet op circulariteit, duurzaamheid, watergebruik en klimaatregulering. Met de ‘Blue zones’ in ons achterhoofd: gebieden waar mensen langer en gezonder leven zonder dat het de omgeving veel kost. Wie hier komt, moet dat voelen door de sfeer, natuur en het vele groengebruik. We willen hen besef van circulariteit en duurzaamheid meegeven. Als ontwikkelend bouwer streven wij naar circulariteit. Voor ons is Hortus de stad van de toekomst.’

WAT BETEKENT DAT VOOR HET WOONZORGGCOMPLEX DAT JULLIE HIER REALISEREN?

‘Dat moet ook aan die eisen voldoen. De gevel is van hout en begroeid met groen dat ook terugkomt in de beplanting op het maaiveld. De balkons zijn bekleed met gerecycled aluminium van oude mountainbikes. Verder wordt het complex aangesloten op de centrale warmte-koudeopslag van de wijk.’

WAT IS HET BIJZONDERE AAN DIT ZORGGCOMPLEX?

‘We hebben heel nauw samengewerkt met Zorggroep Almere die het gaat exploiteren. Zij wilde een gebouw dat bewoners veel gevoel van vrijheid geeft. Zo kunnen zij binnen door het hele pand lopen en ook de balkons - ‘tuinkamers’ - op. Bewoners kijken vanaf de balkons uit over het park. Er is goed gekeken naar zichtlijnen in het gebied, zowel vanaf de wijk naar het gebouw als andersom. Dat geeft het gebied veel levendigheid. Een prikkelende omgeving hebben deze mensen nodig! De zorggroep ziet fijn wonen als ‘een persoonlijke beleving waarin je zelf keuzes kunt maken’. We verwachten het complex in december 2021 op te leveren.’

WAARMEE MOET JE REKENING HOUDEN BIJ HET ONTWIKKELEN VAN ZORGVASTGOED?

‘Je moet voortdurend inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Snel kunnen schakelen in de behoefte van de zorgaanbieder. We gaan daarom voor een tijdloos ontwerp. Of het toekomstbestendig is, weet je nooit honderd procent zeker, maar wij willen wel kunnen schakelen. Daarom zijn alle wooneenheden te transformeren tot appartementen. Het hele complex kan ook verdeeld worden in verschillende afdelingen en voorzien in een heel andere zorgvraag. Multifunctioneel aanwendbaar dus. Best een pittige opdracht voor de architect. Zij moest over elke keuze goed nadenken, maar het resultaat mag er zijn.’



Circulaire woningen in woonwijk Hortus, Almere



Woontoren in woonwijk Hortus, Almere



Woontoren in woonwijk Hortus, Almere



Floriadeterrein in Almere

vervoersbewegingen zullen zeer belangrijk zijn.

Leonie Borgerink: Groen, heel veel groen! Vooral kleine woningen met weinig tot geen buitenruimte zullen een compensatie nodig hebben in de nabije omgeving.

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST?

Thiemo Ikink: Gelukkig schadevrij leven. Alles wat je doet mag geen negatieve gevolgen hebben voor de toekomst. Op zo’n manier dat wijken bijdragen aan de gehele duurzaamheid van een stad én aan het welzijnsniveau van een individu.

Leonie Borgerink: Bewuster van je eigen footprint en minder afhankelijk van de vaste woon/werkplek. Dat een hypotheek niet meer zaligmakend is (doordat de overheid de hypotheekrenteaftrek onaantrekkelijker maakt) en daardoor minder van invloed is op hoe wij wonen en verblijven in de toekomst.

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING? (VERSTEDELIJING)

Thiemo Ikink: Het vergroenen en het groen behouden in de steden. De grote uitdaging ligt met name buiten de steden, hier komen mensen uiteindelijk terecht aangezien de huidige urbanisatie nog wel even door zal gaan. Hoe gaan we hier gaven wijken creëren die bewoners meerwaarde bieden, maar ook de dichtgroeijende steden kunnen ontlasten?

Leonie Borgerink: De bevolkingsaantallen in Nederland zullen voorlopig blijven stijgen, waarbij de gezinsgroottes (huishoudens) in omvang kleiner zullen worden. Daardoor groeit de

vraag naar huisvesting oftewel woningeenheden. Flexibiliteit zal hierin belangrijk zijn.

WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN?

Thiemo Ikink: De overheid zou stimulerende maatregelen moeten treffen om gebieden nog aantrekkelijker te maken. Zeker op het gebied van de sociale woningbouw. Hier bepalen de budgetten van de corporaties grotendeels het aanzicht van de wijken. Een combinatie tussen de verschillende sectoren (vrije sector, midden sector, sociale sector) en een stimulant in de sociale sector zou dit mogelijk kunnen maken.

Leonie Borgerink: De overheid heeft hier inderdaad een grote rol in. Een middel is de verhuurdersheffing, deze zou terug moeten stromen naar ondernemende corporaties die daarmee meer aantrekkelijke gedifferentieerde sociale en middel dure huurwoningen ontwikkelen in gebieden waar daar veel vraag naar is. Daarbij moet er oog zijn voor de omgeving, zowel in de buitenruimte (groene gebieden voorzien van bomen en speelplekken) als in het bieden van onderdak voor belangrijke wijkondersteunende functies.

WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN?

Thiemo Ikink: Value for money. Mensen willen in de huidige onzekerheid waar voor hun geld. Is mijn woning over een aantal jaar nog zoveel waard? Wat gebeurt er als ik nu uitbouw? Wat gebeurt er met mijn maandlasten als ik investeer in duurzaamheid? Oog voor locatie. Mensen worden verliefd op woningen



BORGERINK ARCHITECTEN
LEONIE BORGERINK, *architect*

‘WONEN ZOALS THUIS’

‘Een pareltje’, noemt **Leonie Borgerink** het woonzorgcomplex op het Floriadeterrein. Gewapend met de zorgvisie en het programma van eisen van Zorggroep Almere, ontwierp zij een duurzaam en circulair woonzorgcomplex dat prachtig aansluit op het arboretum van de Floriade. ‘Het gaat erom dat het gebouw past bij de vraag.’

Al voordat zij in 2013 haar eigen architectenbureau oprichtte, had het ontwerpen van zorgvastgoed de bijzondere belangstelling van **Leonie Borgerink**. Het vraagt om specifieke kennis en veel inlevingsvermogen in de toekomstige bewoners en zorgmedewerkers. **Borgerink** heeft haar sporen op dit terrein wel verdiend. Met haar ontwerp voor het Amersfoortse multifunctionele zorgcomplex Hart van Vathorst won zij diverse vastgoedprijzen. Ondanks het jarenlange partnerschap tussen Borgerink Architecten en Dura Vermeer was het woonzorgcomplex met 130 wooneenheden de eerste samenwerking op het gebied van zorgvastgoed. ‘Een prettig team mensen met een heldere vraagstelling en duidelijke opdracht.’

HOE BIJZONDER WAS DEZE OPDRACHT VOOR JOU?

‘Wel uniek, omdat het ‘Floriadewaardige architectuur’ moest zijn én tegelijkertijd moet voldoen aan de eisen van de zorgverlener. Dat maakte het spannend. Ik werk altijd van binnen naar buiten en zorg dat het gebouw allereerst voldoet aan de interne kwaliteitseisen van de zorgpartij. Maar ik wist dat ik bij de commissie Welstand niet zomaar wegkwam met een aardig ontwerp, maar een goeddoordacht concept moest aanleveren.’

WAT MAAKT HET ONTWERP UITEINDELIJK FLORIADewaARDIG?

‘Het groen is heel belangrijk. Dat groeit vanuit het arboretum tegen de houten gevel omhoog. De verspringende balkons zijn ook voorzien van veel groen. Ik wilde ze goudkleurig om te verwijzen naar de bewoners - ‘golden oldies’ - en omdat er wel wat sprankeling in



Circulair en groen woonzorgcomplex met 130 wooneenheden voor Zorggroep Almere

mocht. Op de begane grond kunnen bezoekers tijdens de Floriade via een tochtsluis naar een expositiepaviljoen over ‘healthy living en innovatieve zorg’. Dat is echt een Floriadethema. Later wordt dit paviljoen omgebouwd tot de nieuwe hoofdentree met een open buurtkamer waar ook wijkbewoners welkom zijn. Verder zijn de duurzame en circulaire eisen aan het pand en aan de hele wijk echt bijzonder. Zo kom ik het niet vaak tegen.’

WAT VORMDE HET BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNT IN JE ONTWERP?

‘Ik verdiep me in de zorgvisie en het programma van eisen en vertaal die in een plattegrond. Het moet zo functioneel, efficiënt en rendabel mogelijk. Best een puzzel.’

IS ER IN DE LOOP DER JAREN VEEL VERANDERD IN DE VISIE OP ZORG?

‘Ook wie zorgbehoevend wordt, wil wonen zoals thuis. Daarbij wordt de vrijheid om te kiezen steeds belangrijker. De omgeving moet prikkelen, maar niets is verplicht. Binnen een levendige omgeving kun je kiezen voor rust of reuring. De wooneenheden in het woonzorgcomplex op de Floriade zijn studio’s. Die zijn kleiner dan appartementen zodat er meer ruimte overblijft voor gezamenlijke buurt- en tuinkamers en inpandige balkons. Alle studio’s liggen aan een woonstraat die uitkomt op een plein, net als in een dorp of buurt. Het nodigt uit om aan de wandel te gaan, circuitjes te lopen. Verdwalen kan niet, want al neem je de lift naar een andere etage, na je rondje brengt de lift je altijd terug naar je eigen woonstraat. Dankzij een chip in de schoenool komt iedereen weer op zijn eigen afdeling terecht.’ ■

maar zeker op de locatie. Een goede locatie is afhankelijk van de reeds bestaande omgeving. Maar je kunt ook locaties aantrekkelijk maken die gecreëerd worden door de eerste pioniers. Dat vraagt wel om een aantal voorwaarden, goede faciliteiten, OV, placemaking / imago enzovoort.

WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN?

Thiemo Ikink: Goede mobiliteitsconcepten die het leven duurzamer maar ook gemakkelijker maken. Goede oplossingen op het gebied van klimaatbestendig wonen, hier horen natuurlijk ook de slimme warmte- en koude oplossingen bij voor de woningen. Goede flexibele woningen die toekomstbestendig zijn en kunnen aanpassen op veranderingen in de maatschappij.

Leonie Borgerink: Een combinatie van robotica en het sociale gebeuren, dat mensen hierdoor langer plezierig zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving. En als dat niet meer in een zelfstandige setting kan, dan graag in een zorgsetting waarbij ‘wonen zoals thuis’ hoog in het vaandel staat, met een eigen studio of appartement. Het behoud van eigenwaarde is essentieel om te kunnen leven.