

ONTWIKKELEN EN BOUWEN VANUIT MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

2022  VISIE PRESENTEERT



MENSENMAKENdeSTAD
Danny Peters en Irmo Jansen

In een splinternieuwe wijk Olympiakwartier Oost in Almere Poort verrijft een bijzonder zorgproject verdeeld over twee gebouwen: Hart van Almere Poort. De samenwerkingscombinatie van Zenzo Maatschappelijk Vastgoed en Lithos bouw en ontwikkeling is initiatiefnemer en is verantwoordelijke voor de ontwikkeling en bouw. Dat doet ze samen in een bijzonder co-making traject met twee zorgaanbieders en woningcorporatie De Alliantie, die het gebouw aankocht. Onderscheidend is de integrale benadering waarbij iedere partij haar eigen input leverde en zo uiteindelijk gezamenlijk het maximale kan worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners én voor de wijk. Irmo Jansen, partner bij Zenzo en Danny Peters, technisch projectleider bij Lithos, delen de lessen van een succesvolle samenwerking.

De start bouw is een mooi moment om aan tafel te schuiven en het bijzondere project eens stevig onder loop te nemen. Straks staat hier een zorggebouw met 139 zorgwoningen en een grote gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op de begane grond die ook toegankelijk wordt voor de buurt. De fundamenten werden in figuurlijke zin al enige jaren geleden gelegd, toen het oog van Irmo Jansen en zijn team viel op een bijzondere plot aan het Winterspelenplein in Almere Poort, naast het gelijknamige station en naast het MBO College Poort. Dan gaan de ogen van Irmo twinkelen, want hij ziet kansen, voor verbinding van functies en het toevoegen van maatschappelijke waarden. Irmo Jansen: 'We wilden echt een functie toevoegen die iets voor de wijk zou gaan doen. En dan vooral vanuit de zorgbehoefte. Tien jaar geleden was het nog niet zo gangbaar, maar nu staan de kranten vol over eenzaamheid in de maatschappij. Eenzaamheid is niet alleen iets wat bij ouderen speelt, ook ruim 40% van jongere mensen voelt zich regelmatig eenzaam. In de bijna 15 jaar dat we actief zijn als maatschappelijk vastgoedontwikkelaar, hebben we ontdekt dat met het inrichten van gebouwen we ontmoetingen tussen mensen kunnen faciliteren. Door bijvoorbeeld een centrale ingang met ontmoetingsruimte te creëren of bijvoorbeeld een restaurant. Wij willen met maatschappelijk vastgoed een plek bieden waar mensen elkaar tegenkomen waardoor toevallige ontmoetingen ontstaan. Ons motto is niet voor niets: waar je leeft, waar je ontmoet.'

Tekst:
Anne Luijten
Beeld:
Marcel Krijger

Fikse puzzel

De positie van Hart van Almere Poort werd in samenwerking met de gemeente geborgd in een samenwerkingsovereenkomst en Zenzo Lithos ging op zoek naar zorgaanbieders. Die werden gevonden: Zorggroep Almere en Humanitas DMH zullen de zorgwoningen gaan huren. Gezamenlijk werd een fikse puzzel gelegd, waarbij de Zorggroep Almere nieuwe stappen heeft gezet in de omgang met haar vastgoed. Irmo: 'Zij bieden vooral intramurale zorg. Maar ze nemen nu ook 57 eenheden af waar ze het anders willen gaan doen, dat wordt extramurale zorg, oftewel zorg op afroep.' Humanitas DMH zal plek bieden aan 24 jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking, die hier leren om zelfstandig te wonen en functioneren om vervolgens de stap te maken naar volledig zelfstandig wonen.



Hart van Almere Poort

Gezien het sociale karakter van de gebouwen, zochten de samenwerkingspartners er een sociale partner bij in plaats van een commerciële belegger, in de vorm van een woningcorporatie. De Alliantie kocht de gebouwen van de initiatiefnemers en werd zo de vierde partij in het co-making proces. Danny Peters: 'Met z'n vieren hebben we gekeken, hoe gaan we het dan doen? Wie neemt wat af en in welke hoeveelheden? Er zit ook een dynamisch model in. Uiteindelijk kunnen het voor de toekomst ook 'gewoon' sociale huurwoningen voor de Alliantie worden. Dat stelt uiteraard de nodige eisen aan het gebouw dat je gaat neerzetten.'



U bent halveerwege

Geen traditioneel zorggebouw

Sowieso mocht het geen 'traditioneel' zorggebouw worden, zegt Irmo. 'Het zijn allemaal zelfstandige eenheden met eigen keukenblok en sanitair. Zonder de klinische sfeer die veel zorgvastgoed toch nog vaak tekent.' Irmo zit er in zijn rol vanuit de initiatieffase bij en heeft het plan samen met de zorgaanbieders en De Alliantie helemaal uitontwikkeld. 'We hebben tot en met het voorontwerp samen opgetrokken. Nadat de huurovereenkomsten waren getekend kwam Danny met zijn team in de lead voor het planontwikkelingsproces en de bouw, plus de verbinding tussen de verschillende partners'. Danny: 'Dat is behoorlijk complex. Je hebt drie klanten als het ware. Voor De Alliantie bouwen we voor de toekomst 139 sociale huurwoningen, en er zijn twee klanten met een specifieke zorgvraag: hoe ga je dat verbinden? We zijn het technisch helemaal gaan uitwerken in een functioneel plan van eisen, een programma vanuit de verschillende behoeften van de partijen, zonder dat je de toekomstige functionaliteiten niet meer waar kunt maken. Dat is een mooi maar intensief proces, waar de belangen ook wel eens schuren.'

Kritische vraag

De zorg is te gast, is het uitgangspunt voor de zorgaanbieders. De zorg moet minimaal zichtbaar zijn maar moet uiteraard wél geleverd kunnen worden. Dat is de uitdaging, zegt Danny. Als spil in het web schakelt hij tussen visie en ambitie van de directies, en de zorgmanagers op de werkvloer met hun eigen behoeftes en manieren van werken. Danny: 'Hoe ga je daar nu over twee jaar functioneren met elkaar? Dat vraagt veel tijd en afstemming. Leren verstaan wat de andere partij bedoelt.' Dat gebeurt onder andere in twee werkgroepen, voor de techniek en voor het ontwerp. Zenzo Lithos levert het gehele bouwteam met alle expertises, van architect tot installateur. Danny: 'We kunnen het hele palet aanvliegen. En dan ga je met elkaar aan de slag. Hoe maak je een algemene woonkamer, op kleur en materialen, maar ook functioneel. Iedere zorgvraag heeft ook een andere behoefte aan techniek, zoals domotica en brandmeldinstallatie. En soms moet ik ook gewoon de kritische vraag stellen. Is dit wel echt nodig?'

Verbinding maken

Naast de verbindende rol houdt Danny ook een scherp oog op de planning. 'Tijdsdruk raakt natuurlijk aan de financiën voor alle betrokkenen. Hoe eerder wij zaken kunnen integreren, hoe lager we de financiële component kunnen houden.' Irmo vult aan: 'Er gaat geen kennisoverdracht en dus geen tijd verloren met deze manier van werken. Normaal heb je van doen met adviseurs die hun processen afronden en neerleggen bij de aannemer. Wij doen het echt integraal met elkaar.' De start bouw is een spannend moment na de intensieve voorbereidingsfase. Hoe gaan Irmo en Danny met elkaar en hun co-makers aan de slag in deze nieuwe fase? Voor Danny is het managen van verwachtingen heel belangrijk, plus de laatste puntjes op de i. 'De techniek is al helemaal geïntegreerd, het gaat nu om dat het plaatje, hoe het er uit komt te zien, helemaal wordt uitgedokterd. En natuurlijk moeten we tijdig en betrouwbaar zijn en de beloofde kwaliteit borgen. Een product leveren dat naar verwachting is van iedereen, dat is nu de uitdaging.'

Vloeiend proces

Voor de verhuizing is door de zorgpartijen nog veel te regelen, zegt Irmo. 'Het is belangrijk om transparant te zijn over de planning. Er moet zoveel gebeuren aan de kant van de huurders om ervoor te kunnen zorgen dat er bij oplevering ook gewoon 139 mensen staan te trappelen om naar binnen te gaan.' Uiteindelijk kan er teruggekeken worden op een vloeiend proces, waarin de investering in afstemming en verbinding echt een belangrijke meerwaarde levert. De korte lijntjes tussen Zenzo en Lithos zijn daarbij superbelangrijk. Maar ook het proces met de zorgaanbieders en corporatie is daarbij van cruciaal belang. Irmo: 'Wij zijn de smeerolie, of het cement tussen de bouwstenen, tussen de koper en huurders om met elkaar in gesprek te gaan over de meerwaarde die we kunnen leveren. Welke verbindingen kunnen we leggen in doelgroepen? Wat kunnen we betekenen voor de buurt? Een van de uitkomsten is dat we op de begane grond naast dagbesteding een ontmoetingsruimte met restaurant realiseren waarbij ook bezoekers en bewoners kunnen aanschuiven. Ouderen met dementie hebben de vrijheid om op plekken op de begane grond te bewegen en in de tuin. Dat luistert heel nauw om die vierkante meters ook uit te laten komen. Dat moet je met elkaar willen.' Danny: 'Uiteindelijk moet het ook onder de streep allemaal kloppen, maar dan wél vanuit een proces waarin je echt het optimale er uit haalt met elkaar, waarbij de toekomstige gebruikers continu centraal staan.'



Danny Peters en Irmo Jansen

Naam: Danny Peters
Bedrijf: Lithos bouw & ontwikkeling
Werk als: Technisch Projectleider
Vooral bezig met: Ontwikkeling en bouwen van Grondgebonden woningen, Appartementen en Zorg gebouwen
Onmisbaar: Onmisbaar is het werken in team verband, ons werk is in veel opzichten te vergelijken met een voetbalteam iedereen in het speelveld is nodig om tot het beste resultaat te komen
Weggeven: Is soms het beste wat je kunt terugkrijgen

Naam: Irmo Jansen
Bedrijf: Zenzo maatschappelijk vastgoed
Werk als: Projectmanager
Vooral bezig met: Projectontwikkeling van maatschappelijk vastgoed van initiatief tot en met voorlopig ontwerp waarbij ik verantwoordelijk ben om de vraag van de gebruikers en andere belanghebbenden te vertalen naar concreet gebouw waar de gebruikers straks met plezier kunnen leven, leren, werken en ontmoeten
Over tien jaar: Zou het mooi zijn als

wij een steentje hebben kunnen bijdragen aan een prettige leefomgeving voor mensen welke dit niet in eigen hand hebben. Zenzo wordt door haar klanten gezien om dit waar te maken
Het kamfomoment van de dag: Vol kantoor met positieve collega's
Leukste collega: Doe ik er veel tekort
Buiten de deur naar: Opdrachtgever en gebruikers
Een deal met/over: Verkoop van een project
De stand van het land: Poeth, best onzeker eigenlijk. De kranten staan er vol van
De belangrijkste

economische ontwikkeling: De verschillen lijken alleen maar groter te worden. Nog belangrijker om mensen een prettig thuis te geven
De belangrijkste ontwikkeling: Kijk met belangstelling naar wat er gebeurd door de ECB. Heeft direct gevolgen voor ons vakgebied
Uitkijken naar: Vakantie
Zorgen voor/over: Markontwikkeling in de bouw. Prijzen rijzen de pan uit. Brengt veel onzekerheid met zich mee voor ons en onze partners
Niet vergeten: Belangrijk om tijdens

de dag ook te genieten van de kleine geluk momenten
Onmisbaar: Laptop en telefoon
Belangrijkste persoon/ personen: Mijn vrouw en kinderen
Weggeven: Zo veel mogelijk
Aanvaarden: Houd ik niet van maar moet soms wel
Veranderen: Continu bezig zijn met wat de markt vraagt en je daarop aanpassen
Durven: Altijd net iets meer
Goede voornemens: Ooit een wereldreis maken
Nooit meer doen: Heb niet zo snel spijt. Alles wat je doet zorgt

voor ontwikkeling. Als ik er dan toch 1 moet nemen: nooit meer in een achtbaan
Vrije tijd: Familie en vrienden, uitgaan, padel en fitness