

# Van woonservicecentrum naar woonbeleving: meer welzijn, minder zorg

Meer welzijn en minder zorg als je wonen goed organiseert. Dat is de filosofie van “Het Nieuwe Wonen”, die de basis vormt voor twee nieuwe woonconcepten van Zorggroep Drenthe, een organisatie voor wonen, welzijn en zorg. In Zuidlaren is het oude woonservicecentrum Tienelswolde getransformeerd naar Mozaïek, dat als “woonbeleving” wordt getypeerd. In Assen wordt nog gebouwd aan de realisering van het complex voor “vorstelijk wonen”, Messchenstaete, dat meer gaat bieden dan alleen wonen. De door de overheid opgelegde scheiding van wonen en zorg en de verandering van de manier waarop de zorg gefinancierd wordt, zetten Zorggroep Drenthe aan tot deze nieuwe concepten.

Zorggroep Drenthe verleent gedifferentieerde zorg in het noorden van Drenthe. De groep heeft een zevental woonzorgcentra in Assen, Beilen, Zuidlaren, Eelde en Roden. Men streeft ernaar om vraaggerichte zorg- en dienstverlening te bieden, waarbij het individuele zorgplan de basis vormt.

Met een eigen behandeldienst biedt Zorggroep Drenthe zorg, verpleegzorg en thuiszorg. Daarnaast verzorgt de instelling privaat gefinancierde activiteiten, zoals een maaltijdservice, restaurants en klussendiensten.

## Mozaïek

De “woonbeleving” Mozaïek staat op de locatie van het voormalig woonzorgcentrum Tienelswolde in Zuidlaren. Aanleiding voor de nieuwbouw was de verouderde staat van het vorige complex.

‘Je moet nadenken over wat je visie is en hoe je gaat bouwen’, legt Sape Pranger, directeur van Zorggroep Drenthe, uit. Als voorbeeld is De Wenning in Rolde genomen. Dat is twintig jaar geleden gebouwd en was bedoeld als een bejaardenverzorgingshuis. Pranger: ‘Toen is de strategische keuze gemaakt voor appartementen met 60 m<sup>2</sup> vloeroppervlak en twee slaapkamers; dat is ons heel goed bevallen. Onze visie op nieuwbouw is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en naar eigen inzicht en levensstijl moeten kunnen blijven wonen.’ De woningen zijn daarom uitgerust met een eigen keuken. Bewoners kunnen er gasten ontvangen en de tweede slaapkamer kan ook als studeer- of hobbykamer gebruikt worden. Pranger: ‘Het gaat erom dat mensen meer kunnen, dat je je leven kunt doorzetten in je eigen huis of in een woonservicecentrum.’ Daarbij draait het om mooi en ruim wonen, wat naast welzijn en zorg een van de drie pijlers van de zorgorganisatie is.

*Woonzorgcentrum Mozaïek, Zuidlaren*





## Bouwopdracht

Het woonstramien van De Wenning was het uitgangspunt bij de start van de ontwikkeling van Mozaiek. Martijn Kroeze van vastgoedspecialisten Kroeze & Partners, verantwoordelijk voor onder meer ontwikkeling, technische input en directievoering: ‘Wij kregen de opdracht mee om een woongebouw, dus geen zorggebouw, te creëren. Er was een goedgekeurd bestemmingsplan. De architect werd gevraagd iets te tekenen dat niet allerlei procedures zou opleveren en dat gefaseerd gebouwd kon worden. Op die manier was het niet nodig dat cliënten naar een andere plek verhuisden. En reuring, dat was een van de allereerste zaken die op tafel kwam. Er moeten mensen komen. Dat is best wel een uitdaging om voor elkaar te krijgen voor een locatie in een buitenwijk van Zuidlaren. Dan moet je ook iets bieden waar mensen graag naar toe gaan. In onze optiek moet het meer zijn dan kantklossen en bingo.’ Het nieuwbouwcomplex telt twee vierkante woonblokken met drie en vier lagen, gescheiden door een expositieruimte die ook de verbinding vormt met de entree en het restaurant. De twee woonvleugels, voorzien van een oproep- en spreek-luisterinstallatie, zijn ’s avonds dicht. Kroeze: ‘Het is open waar het kan en gesloten waar het moet.’ Die componenten bieden de mogelijkheid om een bijzonder woonconcept te realiseren.



**‘Het maakt niet Huit hoe oud je bent om in Mozaiek te wonen: 45, 65 of 85’**  
- Sape Pranger

## Woonconcept

In Mozaiek zijn de woningen groter geworden dan in Rolde: circa 80 m<sup>2</sup>. Kroeze: ‘Er is veel overleg geweest met de architect (HJK Architecten, red.) omdat onze wens nadrukkelijk was om “ombouwbaar” te bouwen: de grote appartementen zijn met een heel simpele ingreep om te bouwen naar twee kleinere appartementen van 40 m<sup>2</sup>.’ Pranger vult aan: ‘Dus van wonen kun je weer naar zwaardere zorg toe, of andersom.’ Het is inspelen op het voortdurend veranderende overheidsbeleid en de financiering van het woongebouw en de zorg. Kroeze: ‘Als de zorgvraag terugloopt, dan moet je het ook gewoon kunnen verhuren.’ Dat is ook de reden dat er voor is gekozen om elk appartement te voorzien van een gastentoilet in de entreehal en een wasmachineaansluiting. Pranger: ‘Het maakt niet uit hoe oud je bent om in Mozaiek te wonen: 45, 65 of 85 jaar.’







Messchenstaete, Assen

## Woonbeleving

Zorggroep Drenthe staat voor wonen, zorg en welzijn. Pranger: 'Als je wonen goed organiseert, heb je meer welzijn en heb je minder zorg. Daarvoor moet je het leven van buiten naar binnen brengen.'

Dat is de gedachte achter deze businesscase, waarbij "reuring" centraal staat. Die case heeft drie bepalende elementen. Het eerste is "Bij de Buren", een à la carte restaurant waar zowel bewoners als mensen van buiten kunnen eten. Het tweede is een klein professioneel theater met 115 zitplaatsen, en ten slotte is er een professionele expositieruimte voor kunst. Voor de programmering wordt samengewerkt met theater De Nieuwe Kolk in Assen. De theaterzaal is multifunctioneel inzetbaar, zodat er ook andere activiteiten georganiseerd kunnen worden.

In samenwerking met de Kunstraad wordt invulling gegeven aan tentoonstellingen van professionele kunstenaars, die zowel in de expositieruimte als op het buitenterrein van Mozaiek kunnen exposeren. In oktober 2015 ging de programmering van start. Buiten deze nieuwe elementen worden ook nog altijd traditionele activiteiten – zoals bingo – georganiseerd. Pranger: 'Het is eigenlijk een heel simpel verhaal: de drie elementen versterken elkaar en maken het wonen tot een woonbeleving.'

## Messchenstaete

In Assen, waar de planvorming voor Messchenstaete pas in 2014 een aanvang nam, is het woonbelevingsconcept weer met andere componenten ingevuld en wordt het vizier gericht op een ander segment in de markt. Waar in Zuidlaren is gebouwd voor een doelgroep met een inkomen van 1500 tot 2200 euro per maand, wordt voor de woontoren Messchenstaete in Assen

ingestoken op een hoger huursegment. De kale huur bedraagt daar 895 euro en de servicekosten 290 euro, waarbij huisschoonmaak en algemene servicekosten zijn inbegrepen. Pranger: 'Wij zetten gebouwen neer voor veertig jaar. Daarnaast heb je te maken met de ontwikkeling van generaties. Over tien jaar is de huurder een ander type mens.' Bij Mozaiek schrijven vooral mensen van tachtig zich in, maar bij Messchenstaete doet men dit al vanaf een leeftijd van zestig jaar. Dit woonconcept is bedacht op een andere generatie, een doelgroep die grotere ruimtes gewend is.

Messchenstaete is een alternatief voor mensen die niet in een verpleeghuis willen wonen. Kroeze: 'Wat je ziet, is dat mensen denken: "ik moet nu voorsorteren op wat gaat gebeuren. Ik wil niet naar een verpleeghuis en die hoge bijdrage van 2.300 euro maandelijks betalen en ik wil ook niet mijn vermogen zien verdampen en dan verpleegd worden in een klein kamertje met slechts een bed, een stoel en een nachtkastje'. In Messchenstaete kiest men voor wonen in een luxe, comfortabele en veilige omgeving, met zorg als het nodig is. De zorgrekening wordt betaald met de eigen-risicobijdrage bij de zorgverzekeraar – dat kost 385 euro per jaar – en de overige zorgkosten worden betaald uit het Zvf (Zorgverzekeringsfonds, red.). Pranger: 'Huren in Messchenstaete bespaart duizend euro op de kosten ten opzichte van het zorgverpleegtehuis en je kunt comfortabel blijven wonen, waarbij je de regio op je leven en je inkomen behoudt.'

## Vorstelijk wonen

"Vorstelijk wonen" prijkt er daarom op de brochure van het wooncomplex Messchenstaete. Het complex biedt 49 driekamerappartementen (80 m<sup>2</sup>) en twee penthouses (180 m<sup>2</sup>). Pranger: 'Met Messchenstaete gaan we een stap verder in woonbeleving. Mensen kunnen hier zelfstandig en naar eigen inzicht en levensstijl blijven wonen. Het woonbelevingsconcept wordt verder ingevuld met wellness-voorzieningen bestaande uit een sauna, Turks bad en stoombad, het à la carte restaurantconcept Bij de Buren, een huisartsenpraktijk en drie hotelstudio's voor gasten van bewoners, maar ook voor mensen van buitenaf. Het acht woonlagen tellende woongebouw zelf, een ontwerp van architectenbureau Van Manen Zwart, biedt een luxe uitstraling, dankzij bijvoorbeeld de toepassing van leisteen zowel binnen als buiten, en de moderne en strakke vormgeving met veel glas. Het bevindt zich op een mooie locatie in de wijk Marsdijk, aan de rand van Assen.

Kritiek op bouwen voor de inkomensklasse van 2000 euro en hoger pareert Pranger: 'Er is ook verschil tussen wijken, niemand woont hetzelfde. Dat moet ook kunnen als je hulpbehoevend wordt. Het is een afspiegeling van de maatschappij en daarom maakten wij ook de keuze om op deze locatie dit woonconcept te realiseren.'

## Locatiekeuze

De invulling van dit concept op deze locatie is een belangrijke. Pranger: 'De wijk Marsdijk is zo'n veertig jaar oud. De inkomensklasse varieert van 2000 euro per maand tot 4500 euro per maand, en de hypotheek op de huizen zijn er zo goed als afgelost. Er is altijd een categorie mensen die bij verkoop van hun woning graag in de wijk wil blijven wonen.' Zorggroep Drenthe kreeg beschikking over de grondpositie omdat GGZ en Actium zich bij eerdere planvorming terugtrokken. Na marktonderzoek besloot Zorggroep Drenthe Messchenstaete te ontwikkelen. Pranger: 'Wij mikken op een klein segment in de markt. Maar we zijn wel van mening dat je dit concept overall kunt neerzetten.' Het is een antwoord op particuliere initiatieven in de zorgmarkt voor zowel kleinere zorghotels als grotere luxe wooncomplexen.

In de zomer van 2015 is Bouwgroep Dijkstra Draisma met de bouw van Messchenstaete gestart, de oplevering is medio 2016. Zorggroep Drenthe investeert ca. 37 miljoen euro in drie projecten. Financiering was geen probleem door een zeer solvabele en liquide positie in combinatie met inbreng van eigen middelen.



**'Een van onze  
Ewensen was  
ombouwbaar bouwen'**

**- Martijn Kroeze**

