

Bijna net als thuis



Zorglocatie Heerde Foto: BAM

In Heerde wordt momenteel druk gebouwd aan een innovatieve zorglocatie. Twaalf zorgwoningen zullen elk plaats bieden aan acht bewoners. Het geheel gaat deel uitmaken van een zogenoemde inclusieve samenleving waar de zorgwoningen geïntegreerd worden in een nog nieuw te bouwen wijk. BAM verzorgt na oplevering ook gedurende 25 jaar het onderhoud. In de ontwerpfase werd hiermee al rekening gehouden.

Op het terrein van het huidige verpleeghuisinstituut Wendhorst in Heerde, wordt in een innovatief zorgconcept een nieuw thuis gerealiseerd voor cliënten van Viattence. Deze organisatie levert lichte tot zware zorg aan ouderen zowel thuis als binnen woonzorglocaties. "Zorgvastgoedontwikkelaar Vitaal ZorgVast ontwikkelt en realiseert, in samenwerking met Apollo Zorgvastgoedfonds, voor Viattence twaalf nieuwe zorgwoningen. Ze worden gebouwd in de vorm van een hofje en staan met elkaar in verbinding door een tuin waarvan bewoners vrij gebruik kunnen maken", legt Lars Drijvers uit. Hij is ontwikkelaar bij Vitaal ZorgVast. "De woningen zijn bestemd voor ouderen die zware zorg nodig hebben. Dat kan gaan om lichamelijke zorg of zorg vanwege dementie. Tijdens het ontwerp en de ontwikkeling is er veel overleg met alle betrokken partijen en wordt de visie van Viattence gevolgd. Viattence benadert projecten vanuit de beleving van de bewoner en streeft ernaar om woningen te realiseren onder het motto: Bijna net als thuis".

→ **Uniek concept.** In Heerde gaat het om een project met inclusieve woningen, wat betekent dat ze onderdeel zullen uitmaken van een woonwijk. Na oplevering van de zorgwoningen zal de rest van het grote regionale verpleeghuisinstituut Wendhorst in Heerde verdwijnen en worden ongeveer zestig koopwoningen gebouwd. Op die manier ontstaat er een open buurt waarbij de bewoners van de zorghuizen onderdeel worden van het dagelijks leven in de directe omgeving. Drijvers: "Dit is een uniek concept. Viattence stelt bij het verlenen van zorg de human factor centraal. Zo willen ze het dag-nachtritme van de bewoners die 24-uur zorg nodig hebben, behouden door bewoners boven te laten slapen en beneden te laten wonen. De woningen worden voorzien van domotica en andere moderne technologieën die voor de zorgbehoevenden nodig zijn. Daarbij staat het comfort en woongemak ondanks de grote hoeveelheid techniek die in de gebouwen zit, zoveel mogelijk centraal. Het gaat om veel meer dan alleen stenen stapelen".

→ **25 jaar onderhoud.** De bouw van de zorgwoningen is in handen van BAM die ook het onderhoud na oplevering gedurende een periode van 25 jaar voor haar rekening zal nemen. Drijvers: "Tijdens het ontwerp is met andere woorden al gekeken naar hoe in de toekomst het onderhoud moet plaatsvinden". Een belangrijk hulpmiddel daarbij was BIM. "Het volledige project is uitgewerkt in BIM zodat, nog vóór de eerste steen werd geplaatst, het gebouw bij wijze van spreken al een aantal keer digitaal was opgeleverd. Daardoor verloopt het bouwtraject zonder grote problemen". Rob Bosscher, hoofd bedrijfsbureau BAM Bouw en Techniek regio Noord, is bij het project verantwoordelijk voor het ontwerp van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties. "Voor ons was vooral de uitdaging om de vele installaties op een slimme manier in het gebouw te plaatsen. De gebouwen zijn ontworpen als woningen, maar de hoeveelheid installaties die erin wordt geplaatst gaat meer richting een verpleeghuis. Er moest goed worden nagedacht over de beschikbare ruimte binnen het gebouw en de manier waarop de installaties worden afgestemd op hoe de bewoners van het gebouw er gebruik van zullen maken".

→ **Dynamische verlichting.** De gebouwen zijn voorzien van dynamische verlichting in de centrale ruimtes. Zowel de lichttemperatuur, de kleur en intensiteit kunnen worden ingesteld. Voor de bewoners is de biologische klok van belang zodat ze een bepaald



'Het gaat om veel meer dan alleen stenen stapelen'

dag/nachtritme kunnen aanhouden en niet overdag gaan slapen. De technische dienst en verpleging van Viattence kunnen de verlichting naar wens bijsturen. De geïnstalleerde nachtverlichting zorgt er overigens voor dat 's nachts in badkamers, gangen en slaapkamers niet meteen automatisch de hoofdverlichting gaat branden, zodat het nachtritme zo min mogelijk wordt verstoord.

→ **Dwaaldetectie.** Ook worden de gebouwen van de nodige domotica voorzien. "Hiervoor heeft Viattence de samenwerking opgezocht met het bedrijf Van Breda dat is gespecialiseerd in het ontwikkelen en realiseren van communicatiemogelijkheden om gemakkelijk en prettig te werken in de zorg. Alle bewoners krijgen bijvoorbeeld een chip die in een hanger of in kleding kan worden bevestigd. Nabij deuren worden op slimme en cruciale plaatsen lussen en bakens geplaatst zodat leefcirkels kunnen worden gecreëerd. De bewoners krijgen hierdoor meer bewegingsvrijheid en kunnen zich vrij bewegen in het gebouw of in de tuin zonder dat ze uit beeld verdwijnen. Waar nodig worden deuren automatisch geopend of gesloten en ook de lift heeft deze voorzieningen zodat bewoners niet per ongeluk op de verkeerde etage terechtkomen en hun kamer niet meer vinden".

Het verzorgend personeel ontvangt bovendien een oproep als een bewoner zich buiten zijn of haar leefcirkel begeeft. Op die manier kan de bewoner vervolgens op natuurlijke wijze weer terug worden begeleid naar de gewenste omgeving.

→ **Toegangscontrolesysteem en slimme sensoren.** Aan de buitenzijde van het gebouw is een elektronisch toegankelijke ruimte gecreëerd met een toegangscontrolesysteem zodat leveranciers zorgmateriaal, medicatie en voeding kunnen leveren zonder dat er moet worden aangebeld. Het materiaal kan rechtstreeks naar binnen worden geschoven. De gebouwen zijn eveneens voorzien →

van slimme sensoren. Bosscher: "Sensoren kunnen ruimtes detecteren. Wanneer een bewoner bijvoorbeeld 's nachts uit bed valt, zal dit worden gemeld en aan de verzorgers worden gemeld zodat zij actie kunnen ondernemen".

❖ **Werktuigbouwkundige technieken.** Niet alleen elektro-technisch, maar ook op werktuigbouwkundig gebied zijn veel innovatieve technieken toegepast. "We werken bijvoorbeeld met een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem is erg energiezuinig en zorgt ervoor dat er altijd voldoende verse lucht aanwezig is. Daarnaast is het gebouw voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen, zodat een constante temperatuur wordt gewaarborgd. Hiervoor is gebruik gemaakt van een warmtepomp en op het dak liggen PV-panelen die eveneens zorgen voor energie-efficiency". Tijdens het ontwerp werd al rekening gehouden met het toekomstige onderhoud. "We hebben zorgvuldige berekeningen gemaakt waarin de levensduur, kosten, verkrijgbaarheid van materialen, vervangbaarheid en garanties van de geïnstalleerde componenten onder de loep zijn genomen. Een aantal componenten is in eerste instantie duurder in aanschaf, maar bij een onderhoudsperiode van 25 jaar zijn deze componenten wel het meest rendabel en zullen ze minder vaak hoeven te worden vervangen zodat de bewoners hier zo min mogelijk last van zullen hebben".

Ook bij de installatie zelf is wat betreft het onderhoud gekeken naar de impact op de bewoners. "We hebben de installaties zodanig in het gebouw geplaatst dat de onderhoudsmonteurs een optimale toegang hebben om onderhoud uit te voeren terwijl de impact op de bewoners minimaal is. Zo zijn serviceonderdelen bijvoorbeeld zoveel mogelijk gegroepeerd in de technische ruimtes". Ook van het onderhoud van de PV-panelen ondervinden de bewoners geen hinder. "De PV-panelen moeten een aantal keer per jaar worden gecontroleerd en schoongemaakt. We hebben de dakconstructie voorzien van een dakluik waaraan een trap is vast te haken. Monteurs kunnen op die manier via een looppad veilig bij de dakopbouw en de PV-panelen komen zonder dat de bewoners hinder ondervinden".



Foto: Vitaal ZorgVast

'Bewoners mogen zo min mogelijk last van ons hebben'

❖ **Gebouwbeheersysteem.** Alle slimme componenten zijn gekoppeld aan een gebouwbeheersysteem (GBS). Denk aan storingsmeldingen, brandmelders, ventilatoren, warmtepomp, verlichting en domotica. De gegevens kunnen ook op afstand worden uitgelezen. De domotica-installatie wordt door Van Breda samen met de technische dienst van Viattence gemonitord. "Een defecte sensor kan op de kwetsbare bewoners een grote impact hebben. Daarom is het snel opmerken van een defect belangrijk en is met Viattence afgesproken dat er voor alle onderdelen meteen reserveonderdelen beschikbaar zijn. Bij een defecte sensor, tag of camera kan deze meteen één op één worden vervangen en op afstand weer in bedrijf worden gesteld. De bewoners zullen er hierdoor weinig van merken, waardoor ze er kunnen wonen, bijna net als thuis".

"Een GBS-systeem wordt wel vaker toegepast voor storingsmeldingen. Vrij nieuw is dat we ook de energiebalans nauwgezet kunnen volgen. Als in een bepaalde maand bijvoorbeeld een veel lagere opbrengst van PV-panelen wordt geconstateerd dan de maand ervoor, dan wordt gecontroleerd of dit ligt aan de hoeveelheid zon van de afgelopen tijd, vervuiling of een defect onderdeel. Op die manier hoeft je niet op de jaarrekening te wachten om een defect vast te stellen, maar kan snel worden gereageerd".

❖ **Half 2019.** Naar verwachting worden de nieuwe zorgwoningen medio zomer 2019 opgeleverd. Vervolgens zullen de paviljoens aan de achterzijde worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. De zorgwoningen komen dus in de wijk te liggen, zodat bewoners ook echt onderdeel uit kunnen maken van de Heerdense samenleving.

Veiligheid tijdens het bouwproces

Veilig werken is de hoogste prioriteit bij BAM. Daarom heeft het bedrijf onlangs een app laten ontwikkelen waarin onveilige situaties kunnen worden gemeld. Iedereen, dus ook de vaklieden die betrokken zijn bij het bouwproces, beschikt over een smartphone met deze app. Een potentieel onveilige situatie kan meteen worden gefotografeerd en gemeld zodat op tijd kan worden ingegrepen. Door deze drempel zo te verlagen, zullen meldingen sneller worden gedaan, ook meldingen die eerder als futiliteit werden gezien en waarvoor het invullen van de formulieren als verspilling van tijd werd gezien.

In Heerde wordt er overigens streng op toegezien dat persoonlijke beschermingsmiddelen worden gebruikt, maar ook dat er geen radio aanwezig is aangezien er in de directe omgeving waar kwetsbare ouderen wonen. Er wordt tijdens de bouw zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving.