

Tekst | Gerrit Tenkink Beeld | Ter Steege Bouw Vastgoed

EEN GOEDE VOORBEREIDING IS HET HALVE WERK

Op het voormalig Aupingerrein aan de Laan van Borgele in Deventer heeft zorgorganisatie Zozijn in februari 2023 een nieuwe en duurzame woon- en dagbestedingslocatie geopend voor 36 van haar cliënten. Ter Steege Bouw Vastgoed nam als hoofdaannemer de bouw voor zijn rekening. Opdrachtgever en aannemer waren vreemden voor elkaar, maar leerden elkaar gaandeweg de bouw goed kennen. "Als de neuzen de goede kant op staan en je toont begrip voor elkaar, dan komt het altijd goed."

Dirk Venema is directeur Vastgoed en Bedrijfsdiensten bij de stichting Zozijn. Deze stichting is er voor volwassenen en kinderen met een verstandelijke beperking en niet-aangeboren hersenletsel. De stichting werkt vanuit meerdere locaties in Gelderland en Overijssel. Het vastgoed omvat zowel woonlocaties als locaties voor dagbestedingen. In Deventer was Zozijn op zoek naar een woon- en dagbestedingslocatie voor 36 cliënten. "We liepen min of meer bij toeval tegen Ter Steege Bouw Vastgoed aan", vertelt Venema. "Ter Steege ontwikkelt het volledige voormalige Aupingerrein en realiseert daar een complete wijk met 120 woningen, met in de directe nabijheid een dorps huis en meerdere winkels. Wij waren op zoek naar een locatie in de wijk, dichtbij de winkels. We wilden graag een duurzaam en energiezuinig gebouw,

liefst nieuwbouw. Na een aantal gesprekken met Ter Steege en met de architect bleek dat dit allemaal mogelijk was op deze locatie. In eerste instantie wilde de gemeente dat een deel van het pand zou worden gerestaureerd, maar de architect kon aantonen dat het pand constructief niet te renoveren was. Daardoor kwam onze wens – nieuwbouw – in zicht." Andries Tolman, commercieel directeur vestiging Apeldoorn bij Ter Steege Bouw Vastgoed noemt hierbij als kanttekening dat de geest van Johannes Auping wel terugkomt in het gebouw. "Bijvoorbeeld door het uiterlijk van de nieuwbouw een bijna exacte kopie te laten zijn van het oude gebouw. Bovenin de gevel hebben we een afbeelding geplaatst van de bekende beddenspecialist en grondlegger van Auping. Daarnaast heeft het gebouw een extra verdieping. Alle betrokken partijen vonden de uitstraling van het gebouw belangrijk, omdat het een karakteristiek gebouw was en een bekende locatie is voor veel Deventeraren. Daar waar mogelijk wil je dat behouden."

NUL-OP-DE-METER

De 36 woonvoorzieningen zijn verdeeld over drie woonlagen. Elke bewoner heeft een eigen woon-slaapkamer met badkamer en op elke verdieping is er een gemeenschappelijke huiskamer met keuken. De ruimte voor de dagbesteding bevindt zich op de begane grond. Tolman: "Ter Steege heeft ervaring met bouwen voor de zorg. We weten dat het voortraject vaak iets langer duurt dan bij een ander bouwproject, omdat er vanuit de zorgorganisatie veel partijen zijn die meepraten bij de realisatie. Daarnaast heb je natuurlijk te maken met allerlei zorgspecifieke verordeningen vanuit het Bouwbesluit, maar die waren bekend." Venema kan dat beamen. "Wij hebben onze bewoners en familie en ons personeel intensief betrokken bij de bouwplannen. De wensen zijn zo veel mogelijk gerealiseerd."

TURNKEY

"We kenden elkaar niet", vertelt Tolman, "dus in het begin was het af-tasten. Wat zijn de wensen van de klant en hoe ga je zo'n bouwproces in? Uiteindelijk hebben we gewerkt met een turnkey constructie. Vooraf is alles goed afgekaart en geïnventariseerd, zodat we tijdens de bouw minimaal hoefden bij te sturen. Natuurlijk waren er periodieke afstem-



Dirk Venema, directeur Vastgoed en Bedrijfsdiensten bij Zozijn (links) en Andries Tolman, commercieel directeur vestiging Apeldoorn bij Ter Steege Bouw Vastgoed (rechts) kijken terug op een goed verlopen bouwproces.

mingsvergaderingen en hebben we hier en daar bijgestuurd, maar dat leverde nauwelijks problemen op. Het gasloze en zeer duurzame gebouw met een dak vol zonnepanelen zorgt voor 'Nul-op-de-Meter'. Voor ons zaten de meeste uitdagingen in het installatiewerk. Vooral op het gebied van domotica is er veel gaande in de zorg. En in het gebouw hadden we te maken met piekmomenten in verbruik, bijvoorbeeld bij het douchen. Hoe ga je dat oplossen? Dat was wel even een puzzel, maar ook dat is gelukt. Met Aalbers Installatietechniek uit Oene hadden we de nodige expertise in huis." Tolman voegt toe dat Ter Steege Bouw op het vlak van installatiewerk ook zelf stappen zet. "We zijn op dit moment aan het experimenteren met de opslag van energie in accu's, maar daar was het bij dit project nog iets te vroeg voor."



Elke verdieping heeft een gemeenschappelijke huiskamer met keuken.

LEVERTIJDEN

De eerste gesprekken vonden plaats in 2017. Begin 2021 startte de bouw en in november 2022 werd het werk afgerond. Een goed verlopen bouwproces wil niet zeggen dat alles vanzelf ging. "Vooral de levertijd van materialen was tijdens de coronacrisis vaak onzeker. Richting de opdrachtgever hebben we ons kunnen houden aan de afgesproken prijs, maar richting leveranciers zijn er wel een paar pittige gesprekken geweest. Ook daar zijn we samen gelukkig goed uitgekomen. Je wilt je richting de klant aan de afspraken houden", zegt Tolman.

'Werken met een partij die je niet kent, is best spannend'

HYBRIDE MODEL

Terugkijkend zijn Venema en Tolman tevreden over het doorlopen traject en vooral ook trots dat alles binnen de afgesproken tijd is gerealiseerd. Venema: "Werken met een partij die je niet kent, is best spannend. Wij zijn gewend om te werken op bestekniveau. Ter Steege werkt liever turnkey. Dat was in aanloop naar het project even zoeken voor beide partijen, omdat beide manieren ook hun voordelen hebben. Bij een volgend project zou je misschien kunnen kiezen voor een hybride model. We hebben relatief veel tijd in de voorbereiding gestopt om op één lijn te komen en achteraf was dat een goede keuze." ■

Feiten en cijfers

HOOFDAANNEMER

Ter Steege Bouw Vastgoed

DECENTRAAL KLIMAATSYSTEEM

ClimaRad BV



Elke bewoner heeft een eigen woon-slaapkamer met badkamer.



Artist Impression van de locatie met in de gevel de beeltenis van Johannes Auping.

Tekst | ClimaRad BV Beeld | 5d Architectuur & Fotografie

Actief koelen, verwarmen en ventileren op duurzame locatie Stichting Zozijn Zorg

Op het voormalige Auping terrein in Deventer is een nieuwe, zeer duurzame woon- en dagbestedingslocatie gerealiseerd in opdracht van Stichting Zozijn Zorg. Het complex is geheel gasloos en gebouwd in dezelfde stijl als het vroegere kantoorpand van de Auping fabriek. In totaal hebben 36 bewoners met een verstandelijke beperking elk een eigen zorgkamer en kunnen zij elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke huiskamers en dagbestedingsruimtes.

Het is van groot belang dat zowel bewoners als medewerkers zich veilig voelen en in een gezonde en comfortabele omgeving kunnen wonen, werken en recreëren. Daarom is het ClimaRad klimaatstelsel toegepast: ClimaRad Care HIC units in de zorgkamers, de Ventura VIC in de huiskamers en B-Fans in de badruimtes. Naast de vraaggestuurde ventilatie kunnen de warmteterugwinunits met hoge snelheid en individueel ruimtes verwarmen of koelen door middel van de ingebouwde convec-

'Doordat de lucht niet verspreid wordt over verschillende vertrekken, verhoogt de veiligheid in de zorg'



Aan elke ClimaRad unit is een ruimtethermostaat gekoppeld waarmee de temperatuur zelf kan worden bepaald.



In de badkamer wordt lucht afgezogen op basis van vocht en aanwezigheid.

toren. Dit geeft bewoners en medewerkers een aangenaam gevoel, met name bij zeer hoge en lage temperaturen.

GROTE MEERWAARDE

“De individuele regeling per ruimte, het decentrale gedachtegoed, vindt de opdrachtgever een grote meerwaarde aan ons systeem”, zegt Ralph Liedenbaum, Commercieel Directeur bij ClimaRad en betrokkene bij dit project. “Zowel de bewoners als hun familie vinden het een voordeel dat zij zelf de verwarming en koeling per ruimte kunnen regelen. Aan elke ClimaRad unit is een ruimtethermostaat gekoppeld waarmee de temperatuur zelf kan worden bepaald. In de badkamer wordt lucht afgezogen op basis van vocht en aanwezigheid. Doordat de lucht niet verspreid wordt over verschillende vertrekken, verhoogt de veiligheid in de zorg.” ■