

Wonen, zorg en wijkvernieuwing komen samen in Aurora

Stabiel bestuur onmisbaar voor versnelling ouderenhuisvesting

Op de plek van een verouderd verpleeghuis in Den Haag verrijst de komende jaren een grootschalig woon- en zorgcomplex waarin verpleeghuiszorg, seniorenwoningen en reguliere huurwoningen samenkomen. Aurora is het resultaat van een samenwerking tussen zorgorganisatie Florence, ontwikkelaar en bouwer Stebru en belegger Achmea Real Estate.



'Moderne woningen, moderne zorg, een nieuw gezicht, dat heeft deze wijk echt nodig'

/ **Ellen Maat**
Voorzitter Raad van Bestuur
Florence

Vaak bouw je achter de feiten aan, maar dit keer hadden we een vooruitziende blik. Wat we in 2018 bedacht hebben, is nog enorm relevant', constateert Ellen Maat, voorzitter van de Raad van Bestuur van Florence, tevreden. 'We wilden een combinatie van verpleeghuiszorg en wonen voor ouderen. Met de vergrijzing die op ons afkomt en de personeelschaarste zijn dit soort concepten hard nodig.'

Aurora sluit één op één aan op de filosofie van Florence: zorgen voor zeer kwetsbare ouderen, maar ook veiligheid, zekerheid en kwaliteit van leven bieden voor vitale ouderen. In de plint en een deel van het complex komen 144 verpleeghuisappartementen die Florence huurt van eigenaar Achmea Real Estate. Daarnaast is er een toren met 149 levensloopbestendige woningen en een reguliere woontoren voor een gemengde doelgroep (99 vrije sector en 50 middenhuur).

Het zorggedeelte is zo ontworpen dat het personeel bewoners zo goed en doelmatig mogelijk kan ondersteunen. 'Dat betekent: niet te lange looplijnen en veel zichtlijnen. Ongeplande nachtzorg in de woontoren kan gewoon vanuit het verpleeghuis. Er hoeft dus niet speciaal een autootje uit een wijk naar toe te rijden.'

Impuls voor Den Haag Zuidwest

Aurora komt aan het Zuiderpark en vormt straks een nieuwe skyline langs de Loevesteinlaan. 'Deze wijk heeft dat ook echt nodig', zegt Maat. 'Moderne woningen,

moderne zorg, een nieuw gezicht.' Dat er geen enkel bezwaar is gekomen op dit project, mede vanwege zorgvuldige participatie, zegt genoeg.

Zuidwest is volgens algemeen directeur Robert Steenbrugge van Stebru een typische oude Haagse wijk. 'Weinig voorzieningen en erg op zichzelf. Met een gedurfd ontwerp willen we meer kwaliteit aan de omgeving toevoegen. Ook slaan we een verbinding met de wijken erachter met extra functies en openbare ruimtes.'

'Er wonen in de wijk veel mensen scheef in corporatiewoningen', vult Daan Tettero, manager Zorgvastgoed bij Achmea Real Estate aan. 'Aurora biedt een alternatief: iets hogere huur, maar lagere energielasten en meer comfort. Die bewoners kunnen straks doorstromen naar deze nieuwbouw.'

Ontmoeting en verbinding

Bewoners met zware verpleeghuiszorg hebben volgens Maat andere behoeften dan vitale senioren. 'Daarom hebben wij onze eigen ontmoetingsruimte. In de plint en algemene ruimtes kan de verbinding met de andere bewoners en wijk ontstaan.'

Zowel Achmea als Stebru besteden in al hun ontwikkelingen aandacht aan ontmoeting. 'Belangrijk om vereenzaming te voorkomen', aldus Steenbrugge. Achmea zet het concept Eef in: een ontmoetingsruimte met een community manager die activiteiten stimuleert, maar



'Met een gedurfd ontwerp voegen we kwaliteit aan de omgeving toe'

/ **Robert Steenbrugge**
Algemeen directeur Stebru

ook de oren en ogen van het gebouw is. 'Dus als Piet op driehoog er niet is, terwijl hij normaal iedere dag komt, dan klopt de community manager even bij hem aan', vertelt Tettero.

Tempo moet omhoog

Het project kende een lange aanlooptijd. Van de eerste ideeën in 2018 tot de start van de bouw eind 2025. 'Dat is gewoon te lang', zegt Steenbrugge. 'Niet door onwil, maar door stapelende wet- en regelgeving, wisselend beleid en politieke instabiliteit. Het college in Den Haag is wel drie keer gewisseld in die periode.' Er is rust en stabiliteit nodig om aan de grote vraag naar (senioren)woningen te voldoen. 'De gemeente heeft met de woonzorgvisie een goede stap gezet, maar het tempo moet omhoog', vindt Maat. 'Zeker in een stad met zoveel portiekwoningen zonder lift.'

Tettero is positief over de situatie in Den Haag. 'De gemeente begon relatief vroeg met het plannen van seniorenwoningen, ouderen starten zelf initiatieven voor groepswonen en woningcorporaties zijn goed op weg. Wij vinden het wel belangrijk dat ook andere oude verzorgingshuizen worden omgevormd naar concepten als Aurora. Daar ligt een oplossing voor de woningmarkt en het dreigende zorginfarct.'

Ook Steenbrugge wil zo snel mogelijk door. 'Wij hebben met Achmea grote aantallen seniorenwoningen mogen toevoegen. Ook in dit project hebben we zoveel van elkaar geleerd, dat ik die kennis zo snel mogelijk

weer wil inzetten. Want er is een enorm grote vraag.'

Financiële complex

Maat zou dit dolgraag willen. 'Maar dit soort projecten stamp je niet dagelijks uit de grond. Bovendien hebben we te maken met een onrendabele top.' Met de intrede van de huurregulering heeft het nogal wat overredingskracht gekost om aan te tonen dat zorgwoningen ook een vorm van sociale huur zijn. Een project als Aurora is financieel enorm complex, vertelt Steenbrugge. 'We moeten luisteren naar de wensen vanuit de zorg, voldoen aan de rendementseisen van pensioenfondsen, maar ook nadenken over alternatieve aanwendbaarheid.' Doordat Stebru zowel ontwikkelaar als bouwer is, kan het bedrijf gelukkig financieel scherp aan de wind varen.

De drie zijn trots dat Aurora ondanks alles toch wordt gerealiseerd. 'Florence is er altijd in blijven geloven', zegt Steenbrugge. 'Achmea is halverwege ingestapt nadat de vorige belegger afhaakte. Dankzij hun inzet, vertrouwen, kennis en know-how hebben we het voor elkaar gekregen.' Ook zonder mede-ontwikkelaar Fraxus Living and Care was het niet gelukt.

Belangrijke succesfactor is de gezamenlijke kennisbasis en het gezamenlijke doel. 'Iedereen aan tafel verstaat ook iets van het vak van de ander', zegt Tettero. 'Ellen snapt bouwen en Robert en ik snappen zorg. Dat maakt het gesprek inhoudelijk en gelijkwaardig.' ●



'Scheefwoners uit de buurt kunnen straks naar Aurora doorstromen'

/ **Daan Tettero**
Manager Zorgvastgoed
Achmea Real Estate