

Zinziagroep Huisvestingsjournaal 2014 – 2015.

Voorwoord

Het tweede huisvestingsjournaal over de belangrijkste vorderingen in de huisvestingsopgave heeft tot doel alle betrokken medewerkers binnen Zinzia te informeren over de bereikte resultaten in het afgelopen jaar.

Tegelijkertijd bieden we een inzicht in ambities en de doelstellingen voor 2015. In dit journaal bieden we een overzicht van de vorderingen op de huisvestingsopgave per locatie waar middels een projectmatige aanpak in nauwe samenwerking met verschillende medewerkers aan wordt gewerkt.

Het is overigens ook echt een huisvestingsjournaal waarbij de voortgang en alle verrichte activiteiten tot stand zijn gekomen met een bijdrage van betrokken medewerkers vanuit de Zinzia organisatie. Hierdoor maken we vorderingen en een dankwoord voor de kundige inbreng is dan ook op zijn plaats!

Resultaten huisvesting 2014, een terugblik

- Locatie ONO

- ✓ *Nieuwbouw pg*

Wat hebben we zoal in 2014 afgerond en bestuurlijk vastgesteld? In het journaal van 2014 hebben we de navolgende doelstellingen beschreven en gerealiseerd:

- *Vaststelling van het Programma van Eisen en de business case*
- *Vaststelling van het aanbestedingsbeleid en het vorm geven van een inspirerend opdrachtgeverschap, waaronder de inrichting van de projectorganisatie*
- *Vaststelling van het wenselijke herhuisvestingsscenario (op grond van inzicht in verschillende varianten voorzien van een kosten/baten analyse en risicoprofiel)*
- *Proces en overlegstructuur met de gemeente Wageningen overeenkomen*
- *Start ontwerpfase, vorm afhankelijk van de gekozen aanbestedingsvorm. Van belang is op te merken dat de gekozen aanbestedingsvorm goed moet passen bij de complexe opgave waar we voor staan*

Eén deelonderzoek is nog niet uitgevoerd:

- *Vaststellen en opdracht geven voor de uitvoering van het omgevingsonderzoek*

We mogen gerust stellen dat we binnen dit belangrijke deelproject succesvol stappen hebben gezet. Bij de architecten selectie heeft het bureau Mecanoo uit

Delft de beste indruk gemaakt. Ondertussen beschikken we over een door de organisatie gedragen structuurontwerp dat voldoet aan de uitgangspunten van het PvE en de financiële condities van de business case!



✓ *Hoofdgebouw*

De doelstellingen betreffen:

- *Het Programma van Eisen voor het hoofdgebouw is naar verwachting halverwege 2014 beschikbaar voor bestuurlijke vaststelling.*
Helaas hebben we bij dit onderdeel enige vertraging opgelopen en stellen we dit in het eerste kwartaal van 2015 vast.
- *Specifiek aandacht besteden we aan de onderlinge afhankelijkheid van de deelprojecten nieuwbouw PG en die van het hoofdgebouw.*
In de plattegrond van het hoofdgebouw hebben we aan Mecanoo “vrije ruimte” aangereikt waarbinnen er een hele mooie verbinding tot stand gebracht wordt tussen vorm en functie van het bestaande en nieuwe gebouw.

✓ *Villa*

De doelstelling betrof:

- *Hoofddoel voor 2014 is en blijft tot een meer bestendig gebruik van de villa te komen om zo de bijdrage aan de zorgexploitatie van Zinzia positief te beïnvloeden.*

We hebben overeenstemming bereikt met een stichting die een kinderdagverblijf op de begane grond gaat exploiteren. Een aanpassing van het bestemmingsplan is wel noodzakelijk, zodra deze is doorgevoerd zal de verhuur geëffectueerd worden.

✓ *Dienstwoningen*

De doelstelling betrof en is gerealiseerd:

- *Alle voorbereidingen zijn getroffen voor het passend kunnen handelen, mocht onverhoopt één van de woningen vrij komen voor verkoop. Het beleidsadvies wordt dus ingezet en bij de kans op het vervreemden van de woningen zal onder de grond in erfpacht worden uitgegeven om zodoende te blijven voldoen aan de vigerende Natuurschoon Wet (NSW).*

• Locatie Rumah Kita

De doelstellingen betroffen:

- *Gelet op de wijze waarop we de projectmatige aanpak voor de nieuwbouw PG hebben ingericht, volgen we voor de locatie Rumah Kita eenzelfde werkwijze. De verwachting is dat door de beschikbaarheid van de verschillende visiedocumenten voortvarend de opgave voor de korte en de wat langere termijn kan worden opgesteld.*
- *Volgens de mijlpalenplanning behoort het tot de mogelijkheden om het PvE "Optimalisatie ruimtegebruik Rumah Kita" in het 2^e kwartaal 2014 voor bestuurlijke vaststelling beschikbaar te hebben.*
- *Belangrijke randvoorwaarde is de toets dat geanticipeerd wordt op nieuwe wet en regelgeving (Bijvoorbeeld Zorg & Dwang) en de eventuele consequenties voor de huisvesting en ondersteuning dienaangaande.*

Door verschillende redenen is het gereedkomen van het PvE met zes maanden vertraagd. Een tussentijdse evaluatie heeft opgeleverd dat het uitkristalliseren van belangrijke ondersteunende processen zoals die van facilitair goed doorleefd dienen te zijn. Dit vraagt tijd en betrokkenheid van de medewerkers. Zorgvuldigheid en integraliteit staan te allen tijde voorop. De projectgroep heeft hier nadrukkelijk hiervoor gekozen. Ook hiervoor geldt dat centraal in de aanpak staat een volledig gedragen PvE en dat heeft gewoonweg meer tijd gevraagd dan vooraf gedacht.

In het eerste kwartaal van 2015 stellen het PvE bestuurlijk vast.

• Locatie Rijnhof

De doelstelling betrof en is gerealiseerd:

- *Op grond van de resultaten uit het onderzoek naar de verbetering van het binnenklimaat is de verwachting dat voor de zomer van 2014 de klachten ten aanzien van het binnenklimaat zijn opgelost.*

- Locatie Lingehof

De doelstelling betrof:

- *De voorbereiding en uitvoering van de maatregelen voor deze locatie zijn aangehouden omdat er een behoorlijke samenhang is met de ontwikkeling in en positionering van het direct aangrenzende verzorgingshuis Luduina. In het 1^e kwartaal van 2014 vindt een bestuurlijke heroriëntatie plaats of een verandering in de aanpak is gewenst.*

In het laatste kwartaal van 2014 hebben we de voorbereiding getroffen om een goede (door)start te maken met het opstellen van het PvE. Inmiddels is dit traject in uitvoering genomen.

- Hemelse Berg

De doelstelling betrof:

- *In het kader van financiële sturing en mede gelet op de potentiële financiële waarde stellen we een beleidsadvies op om een kader beschikbaar te hebben om adequaat te kunnen handelen. Met andere woorden, is de locatie voor derden “warm” genoeg en is er op grond van een financiële afweging aanleiding om verkoop op de korte of op de lange termijn te prevaleren.*

De voorbereiding is getroffen om in de eerste helft van 2015 over verschillende waarde inzichten te beschikken. Op grond hiervan kan bestuurlijk een beslissing worden genomen voor vervreemding van dit landgoed op korte of lange termijn.

Doelstellingen huisvesting 2015

Het jaarplan van de Zinziagroep voor 2015 omvat natuurlijk veel meer dan alleen het werken aan de huisvestingsopgave zoals we die kennen. Centraal staat de persoonlijke aandacht voor de cliënten in diverse vormen van ondersteuning. Huisvesting is daarbij een middel om het wonen en leven te veraangename. Inspiratie voor de verbetering/vervanging van de huisvesting ontleen we aan de “visie op dementie vriendelijk wonen”, daar deze zienswijze de drager is voor alle situaties waarin we hebben aangegeven dat er verbetering is gewenst.

Voor 2015 hebben we een jaaroverzicht samengesteld per locatie en op hoofdlijnen per product/advies de doelstellingen beschreven. Een meer gedetailleerde aanpak per locatie is in het projectplan beschreven.

- Locatie ONO

De hoofddoelstelling is vrij helder voor de voorbereiding van de nieuwbouw PG. We gaan voort met onze aanpak en zorgen er voor dat de gebruikersgroep (waaronder ook de

deelname van de cliëntenraad) volledig interactief deelneemt. Tussentijdse toetsing vindt zo plaats om te waarderen hoe het PvE daadwerkelijk ruimtelijk is vertaald. Bijzondere aandacht gaat uit naar de betekenis van de buitenruimte en het nieuwe “hart” dat de bestaande bouw en de nieuwbouw verbindt.

- Voor 1 maart 2017 dienen we te beschikken over een definitief ontwerp dat aan alle criteria voldoet.
- We dienen eveneens over alle indieningsbescheiden te beschikken die het succesvol doorlopen van het gemeentelijke traject mogelijk maakt.
- Een actuele Business case als basis voor de (voor)financiering van het plan inclusief een ontwerp van de buitenruimte
- Aantrekken van de projectfinanciering

- Locatie Rumah Kita

De projectgroep wordt gehandhaafd en na vaststelling van het PvE zal een vraagspecificatie en opdracht worden verstrekt aan het architectenbureau die verantwoordelijk is geweest voor de oorspronkelijke bouw in 2008. Hoofddoelstelling is:

- Inzicht in de nieuwe ruimtelijke kwaliteit en de kosten van de gewenste aanpassingen zoals deze in het PvE zijn beschreven. Dit advies is beschikbaar voor bestuurlijke besluitvorming in het derde kwartaal van 2015.

- Locatie Lingehof

De projectgroep is in januari 2015 voortvarend van start gegaan.

De hoofdpogave richt zich op de aspecten Afbouw meerbedskamers en Optimalisatie ruimtegebruik. Hierbij komen de volgende thema's aan de orde:

- Omvorming Facilitair Bedrijf (keuken / entree / pers. rest.)
- Steunpunt extramurale zorg Lingewaard & Overbetuwe
- Realisatie polikliniek
- Optimalisatie dagbehandeling
- Eigendomssituatie
- Demarcatie gebouwexploitatie & verantwoordelijkheid Liduina

De hoofddoelstelling is:

- PvE is beschikbaar voor 1 augustus 2015 voor bestuurlijke behandeling.
- Hemelse Berg

Het is van belang dat we van een waarde onderdeel als dit landgoed inzicht hebben in de financiële betekenis op de korte en de lange termijn. We onderzoeken door middel van een vraagspecificatie aan een erkend makelaar/taxateur inzicht in de huidige marktwaarde.

De taxatie vraag betreft het landgoed in de huidige staat en gaat uit van de huidige bestemming. Twee scenario's wensen we in beschouwing te nemen:

- een scenario dat uitgaat van ongedeelde verkoop aan één partij;
- een scenario dat rekening houdt met een tweetal deelverkoop, waarbij de waarde van de verschillende percelen afzonderlijk in beeld gebracht dient te worden.

Voor beide scenario's wordt een prognose van de waardeontwikkeling voor de komende vijf en voor de komende tien jaar gevraagd.

Voor 1 juni 2015 kan op grond van het inzicht in beide scenario's een keuze worden gemaakt voor vervreemding op korte of lange termijn.

- Asbestbeleid en de aanpak gebouw ONO

We hebben op grond van de noodzaak tot sanering van de kapconstructie van het hoofdgebouw een asbest protocol voor de gehele Zinzia organisatie opgesteld. We hechten eraan de basis van dit protocol hieronder beknopt te duiden.

Uitgangspunten:

- Veiligheid en gezondheid van bewoners en haar direct betrokkenen en medewerkers heeft de hoogste prioriteit.
- We hebben vat, d.w.z. voldoende mate van risicobeheersing, op de specifieke problematiek die samenhangt met gezondheidsbedreigende omstandigheden in de gebouwen.
- We stellen alles in het werk om te voorkomen dat er verspreiding van asbest en asbestvezels naar de mens en zijn omgeving kan plaatsvinden.
- We spelen snel en alert in op voorkomende situaties, waarbij preventieve actie het belangrijkste uitgangspunt is.
- We minimaliseren de gezondheidsrisico's die samenhangen met asbesttoepassingen zowel voor bewoners en haar direct betrokkenen als voor medewerkers.
- We ontplooiën initiatieven voor het veiligstellen of saneren van het aanwezige asbest, waarbij saneren in beginsel de voorkeursmaatregel is.
- We zien toe op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ten aanzien van asbest.

Ten tijde van de uitvoering van de asbestsanering in de kapconstructie is een grotere besmetting van asbest in de plafondconstructie geconstateerd. Dit heeft geleid tot een herziene meer omvangrijke uitvoering met aanmerkelijk hogere kosten. Het beleid van Zinzia richt zich op een zo volledig als mogelijke sanering van asbest. Naar verwachting zal de

sanering van de kapconstructie en de besmette ruimte nabij de zolderverdieping voor 15 juli 2015 worden afgerond. De afwerking van de zolderverdieping (deel beloopbaar maken) zal na de zomer van 2015 worden gerealiseerd.

Asbesthoudende materialen kunnen zich bevinden in de gebouwen/gebouwen die vóór 1994 zijn gebouwd. Vandaar dat besloten is nader onderzoek te initiëren voor de overige onderdelen van het hoofdgebouw ONO, de villa en de overige woningen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn voor 1 juli 2015 beschikbaar.

Slotwoord

De agenda voor de huisvestingsopgave voor 2015 is met het bovenstaande op hoofdlijnen beschreven. We vervolgen onze aanpak met nadrukkelijk een interne betrokkenheid en samenwerking met verschillende vakdisciplines uit de organisatie. Alleen dan komt de toegevoegde waarde middels ondersteuning en goede huisvesting daadwerkelijk tot een goede uitvoering!

Zinzia, Renkum februari 2015.