



HavenVeste, de grenzend aan Frankeland te realiseren nieuwbouw

Wat zijn we precies van plan, waarom doen we het en hoe ziet de planning eruit?



Frankelandgroep

Inleiding

In Schiedam is vrij algemeen bekend dat de Frankelandgroep bezig is met het ontwikkelen van een bouwplan, grenzend aan Frankeland en langs de Nieuwe Haven.

Dat bouwplan heet HavenVeste!

Zo aan het begin van een nieuw jaar is het een mooi moment om iedereen (bewoners, klanten, medewerkers, Stadsbestuur, Zorgkantoor, omwonenden en overige belanghebbenden en belangstellenden) 'bij te praten'.

Dat doen we o.a. met deze notitie.

Vragen?

Wie vragen heeft over deze notitie kan daarvoor altijd terecht bij Pepita Breugem (directeur beheer Frankelandgroep) of Ben de Koning (bestuurder Frankelandgroep).

Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Frankeland: **010 - 246 49 25**.

Schiedam, 7 januari 2020

Namens bestuur en directie Frankelandgroep

Pepita Breugem

Ben de Koning

1 Introductie Frankelandgroep

Voor veel Schiedammers zijn Frankeland en de Frankelandgroep (een) bekend(e). Maar laten we er toch maar wat woorden aan besteden.

De Frankelandgroep is een zorgbedrijf dat (intra- en extramurale) zorg biedt aan de doelgroep kwetsbare ouderen.

We beschikken in Schiedam over vier (Frankeland, Jacobs Gasthuis, Schiewaegh en Spaland) zorglocaties (met in totaal zo'n 500 verblijfsplaatsen), waarbinnen we verzorgings- of verpleeghuiszorg bieden aan ouderen met een (zeer) intensieve somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag. Daarbij gaat het om ouderen die door het landelijk opererende Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) geïndiceerd zijn voor verblijf in een zorginstelling.

De Frankelandgroep heeft ook een thuiszorg divisie (Thuiszorg Ouderen Frankelandgroep/TOF) met in Schiedam ruim 1.000 klanten.

Daarnaast beschikt de Frankelandgroep in Schiedam over diverse 'beschutte' wooncomplexen met huurwoningen, gedeeltelijk in eigendom en voor het overige met het recht om (bindend) huurders voor te dragen.

In totaal gaat het om zo'n 450 (volwaardige) huurwoningen. Wij bestemmen deze voor ouderen met een zorgvraag die (nog) niet in aanmerking komen voor verblijf in een zorginstelling maar wel behoefte hebben aan een beschutte woonomgeving met (zorg) voorzieningen in de nabijheid.

Simpel gezegd, benutten we die woningen voor de doelgroep die voorheen nog terecht kon in het verzorgingshuis. Tot de afbouw van die verzorgingshuizen is landelijk in 2013 besloten. Een 'historische fout' of 'grote blunder' zijn etiketten die moeiteloos op dit besluit zijn te plakken. Maar het is gebeurd en niet meer terug te draaien.

2 (Groeiende) wachtlijsten voor opname en zorgwoningen

Voor zowel opname in één van de vier zorglocaties als voor de huurwoningen hebben we (maatschappelijk onverantwoord) lange wachtlijsten. Per 1 januari 2020 gaat het om de volgende aantallen:

- 182 personen voor intramurale opname (ofwel, verblijf in een zorginstelling)
- 969 personen voor een huurwoning met zorg

Dat zijn dus meer dan 1.150 personen die nu ergens wonen waar ze niet op hun plek zijn of zich in ieder geval niet op hun plek voelen. Van die personen is zo'n 80% 80 jaar of ouder.

Bovendien heeft 85% van hen een inkomen dat (ver) onder de € 30.000 bruto per jaar ligt.

En van die groep zullen we met onze huidige capaciteit in het gunstigste geval zo'n 40% kunnen helpen. De rest zal overlijden voor het zover is óf is genoodzaakt naar een plek te verhuizen die allerminst de voorkeur heeft.

En de vraag zal voorlopig niet afnemen. Integendeel! De komende 15 jaar gaat het aantal 80+ers in Schiedam nog met zo'n 40% stijgen.

3 Op zoek naar uitbreiding

De afgelopen decennia zijn we behoorlijk succesvol geweest. Steevast behoorden we tot de best gewaardeerde ouderenzorginstellingen van Nederland.

Gewoon blijven doen wat we deden, is dus best verleidelijk. Maar ... zo zitten we niet in elkaar.

Als al 170 jaar in Schiedam gevestigde maatschappelijke onderneming voelen we ons verplicht om bij te dragen aan oplossingen voor dit groeiende tekort aan voorzieningen voor zorgbehoevende ouderen.

Dus zochten en zoeken we uitbreiding! En - eerlijk is eerlijk - dat vinden we niet alleen onze plicht, maar daar hebben we ook zin en plezier in!

4 De aankoop van de 'Kalfsbeek' terreinen en opstallen langs de Nieuwe Haven eind maart 2019

Bij die zoektocht naar uitbreiding liepen we in het laatste kwartaal van 2018 tegen de 'Kalfsbeek terreinen en opstallen' langs de Nieuwe Haven aan.

Nadat al eerder de bowling was gesloten, gingen nu ook de garage en autoshowroom dicht. Een voor ons ideale locatie, want ingeklemd tussen Havenbogen (een in 1996 opgeleverd complex dat door Woonplus en ons in samenwerking is ontwikkeld en o.a. 101 woningen voor ouderen omvat) en zorgcentrum Frankeland.

Met de partij Kalfsbeek kwamen we een tot 1 april 2019 (geen grapje!) lopende optie tot koop overeen voor de grond, de opstallen en tevens het benzinestation en de Shell shop.

De maanden nadien hebben we benut voor een haalbaarheidsselectie en de rest is geschiedenis, want eind maart 2019 is de koop gesloten.

Als datum van eigendomsoverdracht is daarbij 1 februari 2021 overeengekomen.



5 Planontwikkeling sindsdien

Na het sluiten van de koopovereenkomst is de planontwikkeling in een hogere versnelling gezet: selectie architect en adviseurs (constructie, installaties, brandveiligheid, duurzaamheid,

flora/fauna, kosten etc.), opstellen programma van eisen, overleg met de gemeente, grond-onderzoeken, voorbereidingen aanvraag wijziging bestemmingsplan, veel overleg en nog veel meer schetsen en ontwerpen.

6 Contouren van het Voorlopig Ontwerp

Die planontwikkeling heeft eind december 2019 geresulteerd in iets dat we de contouren van een Voorlopig Ontwerp noemen. Het is zeker nog niet 'af', maar geeft wel een beeld van wat we van plan zijn.

Dat plan willen we graag 'delen', niet alleen intern (cliëntenraden, ondernemingsraden,

bewoners/klanten, medewerkers), maar ook met omwonenden, het bestuur van de stad, DSW/ Zorgkantoor en overige belanghebbenden en belangstellenden.

Dat doen we onder andere met een informatie inloop op 29 januari 2020, met brieven en met deze notitie.



7 Schets van HavenVeste

De voorgenomen nieuwbouw heeft als projectnaam HavenVeste gekregen.

Het omvat – *samengevat* – het volgende:

- Een parkeerkelder met (31) parkeerplaatsen en (41) bergingen.
- Langs de Nieuwe Haven een woongebouw met begane grond met algemene functies en vijf verdiepingen met 10 woningen per etage.
- Tussen Frankeland en de Nieuwbouw langs de Nieuwe Haven een tussenlid met een begane grond met algemene functies (m.n. uitbreiding restaurant) en vier verdiepingen met 3 woningen per etage. Bovenop de 4e verdieping komt een dakterras en verbindingsgang.
- In het binnengebied tussen de bebouwing aan de Nieuwe Haven en het tussenlid komt *-verbonden middels een atrium-* een binnenblok met een begane grond en 3 verdiepingen. In dit bouwdeel komen m.n. de nieuwe fysio- en beweegruimten plus kantoren, waardoor binnen de oudbouw van Frankeland kantoren weer teruggebouwd kunnen worden tot vermoedelijk 10 verpleeghuisplaatsen.

De 62 woningen in HavenVeste variëren in grootte van zo'n 45 tot 60 m².

Het zijn volwaardige woningen die we vanwege de groeiende druk op de wachtlijst (voorlopig) gaan gebruiken voor vooral somatische verpleeghuiszorg.

8 Aanpassingen in, aan en om het bestaande Frankeland

Voorafgaand aan, voor een stukje tegelijk met, maar voor het grootste deel aansluitend op de realisatie van HavenVeste, zal het nodige in, om en aan het huidige Frankeland gewijzigd worden.

De grootste aanpassingen samengevat:

- Realisatie van kantoren (voor de maatschappelijke dienst) in het aangekochte, tegenover de huidige hoofdingang gelegen pand Schoonenberg.
- Verplaatsing van de hoofdentree naar het centrum van de Middenflat, inclusief herinrichting voor- en parkeerterrein.
- Realisatie van een dementievriendelijke binnentuin (daar waar nu de midgetgolfbaan is).
- Ingrepen in de keuken en het restaurant.
- Ombouw van de fysio- en beweegruimten plus van de kantoren van behandelaren tot verpleeghuisplaatsen.

9 De 'opbrengst'

De kosten van de hele operatie zijn enorm, en wel zodanig dat de actuele verwachting is dat minimaal € 10 miljoen nooit terugverdiend zal kunnen worden. En toch willen we het doen vanwege de 'maatschappelijke opbrengst'. De 'winst' van 72 zorgplaatsen (te gebruiken als verpleeghuisplaatsen en/of sociale

huurwoningen), betere faciliteiten (fysio- en beweegruimten, extra ontmoetingsruimte, groter restaurant, dementievriendelijke tuin) voor onze bewoners/klanten en betere werkplekken voor ons belangrijkste kapitaal, de medewerkers maken het voor ons de inspanningen en het geld waard.

10 Planning

Ons doel was, is en blijft om bij de afgesproken datum van eigendomsoverdracht - en dus op 1 februari 2021 - in de startblokken te staan voor start sloop, sanering en nieuwbouw! Maar ... tot die datum moet er nog wel veel werk verzet worden. Te denken valt met name aan het komen tot een definitief ontwerp, goedkeuring door de

gemeente van het plan, wijziging bestemmingsplan, verlening bouwvergunning en selectie van de aannemer(s). Als dat allemaal lukt vóór februari 2021 behoort oplevering van de nieuwbouw eind 2023 tot de mogelijkheden en hebben we vervolgens nog tot halverwege 2025 nodig om ook alle interne aanpassingen af te maken.



