

## Hand-out Strategisch Vastgoedplan

Deze hand-out is bedoeld voor verwanten, medewerkers en andere belanghebbenden. Kortom, voor iedereen die op korte of lange termijn te maken krijgt met het Strategisch Vastgoedplan (SVP) van Zuidwester.

Het geeft antwoord op de vragen: wat is het SVP? Waarom doen we dit? Hoe is het onderbouwd? En natuurlijk: wat betekent dit voor onze cliënten en medewerkers?

### Inhoud

- Visie: een gemeenschappelijke taal
- Persona's
- Woonlabels
- Duurzaamheid
- Doelen komende 15 jaar
- Highlights per regio

*En natuurlijk: wat betekent dit voor onze cliënten en medewerkers?*



## Visie: een gemeenschappelijke taal

Het SVP heeft als uitgangspunt dat onze gebouwen de zorg het beste moeten kunnen ondersteunen. Hoe dragen onze gebouwen bij aan fijn wonen, prettig werken en een zinvolle daginvulling? Hoe zorgen we voor de juiste gebouwen die passen bij de behoeften van de cliënten die er wonen, dagbesteding volgen of behandeling krijgen? Met deze vragen houdt het SVP zich bezig.

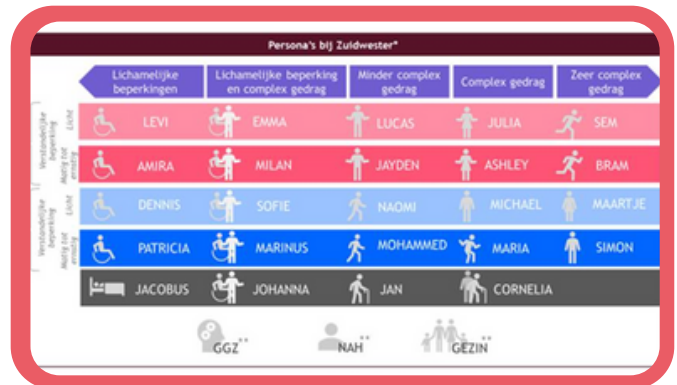
Het plan is gemaakt voor een periode van 15 jaar - tot 2035 - en wordt continu bijgesteld. Voor alle gebouwen is inzichtelijk gemaakt of deze nog geschikt zijn voor onze cliënten of dat er wellicht verbouwd moet gaan worden. Ook kan het zijn dat er nieuwbouw nodig is die we zelf kunnen bouwen of dat we panden gaan huren bij andere partijen. Bij het kijken naar de geschiktheid van de gebouwen, is uitgegaan van de behoeften van verschillende typen cliënten, in andere woorden: persona's.

## Persona's

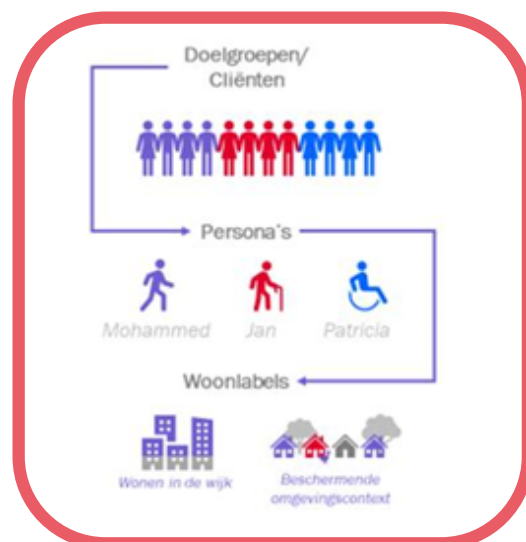
Met persona's beschrijven we alle cliënt(groepen), die we nu en in de toekomst ondersteuning bieden. Een persona geeft een doelgroep een gezicht, waardoor het makkelijker is om ons in deze doelgroep te verplaatsen. Persona's zijn dus geen echte mensen, maar hadden dit wel kunnen zijn. Voor een persona kunnen we een woonwens, dagbestedingstype en behoefte aan behandeling beschrijven. Voor een ZZP is dit gecompliceerd. Met persona's brengen we de verscheidenheid van cliënten daarmee terug tot een aantal overzichtelijke profielen.

Als de ondersteuningsvraag van een cliënt verandert, verandert de cliënt in een andere persona met een andere behoefte voor zorg en huisvesting. Een cliënt behoort tot één persona tegelijkertijd, maar kan wel gedurende zijn of haar

leven verschillende persona's zijn. Persona's zijn onveranderlijk, terwijl bijvoorbeeld de bekostiging of het zorgprofiel wel kunnen veranderen.



We hebben persona's ingedeeld op basis van hun voorliggende zorgvraag van een groep cliënten. Dit betekent dat cliënten binnen een persona een vergelijkbare behoefte hebben aan ondersteuning bij dagelijkse activiteiten, voorzieningen in en om de woning en een vergelijkbare mate van verstandelijke en/of lichamelijke beperking. In de vastgoedstrategie hebben we met verschillende zorgprofessionals binnen Zuidwester aan elke persona één woonlabel gekoppeld, op basis van de behoeften en mogelijkheden van deze cliënten.



## Woonlabels

Niet alle woningen bij Zuidwester zijn hetzelfde. Sommige cliënten wonen in een groep, anderen wonen in een zelfstandige woning. Om te zorgen dat iedereen elkaar goed begrijpt als het over wonen gaat, hebben we een woonlabelboek gemaakt. Dit is een soort catalogus voor woningen bij Zuidwester: Onze taal voor wonen. Deze gemeenschappelijke taal helpt ons om veel sneller en beter over vastgoed met elkaar in gesprek te zijn. Voor elke persona is beschreven wat zijn of haar woonlabel is en waar dit woonlabel aan moet voldoen. De keuzes voor de eisen en wensen voor de verschillende woonlabels zijn vorig jaar gemaakt in een brede werkgroep binnen Zuidwester, waar verschillende disciplines in vertegenwoordigd waren. Je vindt het woonlabelboek op [Zo werken wij](#).

## Duurzaamheid

Alle nieuwbouw zal naast het Bouwbesluit ook voldoen aan de BENG-normen. Daarmee zijn de gebouwen heel erg duurzaam.

Voor onze bestaande gebouwen geldt dat we deze ook gaan verduurzamen. Alle gebouwen zullen in de toekomst minimaal een energielabel C krijgen. De kwaliteit van de panden moet duurzaam zijn om in te wonen, te werken en op bezoek te komen.

## Doelen voor de komende 15 jaar

De doelen die opgenomen zijn in het SVP gelden voor de periode tot 2035. Deze doelen zijn:

- Alle gebouwen die Zuidwester gebruikt om te wonen of te werken zijn gescoord op functionele kwaliteit en op financiële kwaliteit. Dit bepaalt hoe we in de toekomst met deze gebouwen willen omgaan.
- Een groei van 932 in 2020 naar 993 intramurale cliënten in 2035.
- Ons vastgoed is betaalbaar en wordt bekostigd op basis van normatieve huisvestingscomponent (NHC).
- De gebouwen die niet functioneel en financieel geschikt zijn gaan we vervangen (dispositie). Gebouwen die wel geschikt zijn voor de toekomst, maar toch niet optimaal functioneren vragen gedeeltelijk om een financiële of functionele ingreep (renovatie).
- We organiseren de zorg zo veel mogelijk binnen de regio's. Maar complexe zorg clusteren we binnen Goeree-Overflakkee en Voorne-Putten. Hier zal de juiste zorg aanwezig zijn en hier zal dan ook het vastgoed worden aangepast, namelijk op zeer complexe zorg.
- Cliënten met een lichte zorgvraag stimuleren we om zorg vanuit een eigen woning te ontvangen (VPT/ MPT). Dat betekent dat Zuidwester alleen zorg biedt en geen huisvesting. In 2035 zullen dat ongeveer 250 cliënten zijn.

*Cliënten met een lichte  
zorgvraag stimuleren  
we om zorg vanuit een eigen  
woning te ontvangen*



## Opgave per regio

Wat betekent dit precies voor jouw regio? Hieronder vind je de highlights per regio. Niet alles kan natuurlijk tegelijk gebeuren, daarom bestaat het SVP uit 4 fases tot aan 2035. Iedere 1,5 tot 2 jaar kijken we of we nog op de juiste weg zijn en of alles mogelijk is wat we willen, zodat we kunnen bijsturen waar nodig.

De behandelfunctie is per regio meegenomen indien nodig. Het Expertisecentrum wordt verder vormgegeven met losse businesscases en wordt daarom niet benoemd in onderstaande regioplannen.

## Zeeland

De locaties in de regio Zeeland bevinden zich voornamelijk in Zuid-Beveland, rondom de gemeente Goes. Dit gaat niet veranderen. De afgelopen drie jaar is al hard gewerkt aan activiteiten uit het regioplan. In 2019 is onder alle intramurale cliënten een woonwensenonderzoek gehouden, om de wensen en behoeften in kaart te brengen. Onder andere op basis van deze resultaten, is de afgelopen drie jaar met succes gewerkt aan het vergroten van woonoppervlak aangepast op de grootte van het aantal bewoners. Voor dagbesteding is het aantal vierkante meters juist afgenomen. Op deze manier zijn de financiële resultaten sterk verbeterd, waarbij de behoeften van de cliënten altijd het uitgangspunt blijven.

De gezonde, financiële resultaten van de regio Zeeland over 2020 en 2021, geven geen reden om de koers te wijzigen. Dit betekent dat we de komende jaren gaan voortbouwen op de plannen zoals omschreven in het SVP. Dit betekent dat in deze regio er geen woonlocaties voor "Niet zelfstandig wonen in de extra beschermende context" zijn en ook niet komen in de komende 15 jaar. Deze zorg wordt aangeboden in de regio's Goeree-Overflakkee en Voorne-Putten. Verder wordt voor alle cliënten die nu in een éénpersoonshuishouden wonen, onderzocht of het mogelijk is om het wonen en de zorg te scheiden. Dit houdt in dat de cliënt zijn/haar eigen woning huurt en Zuidwester de zorg en begeleiding verzorgt.

*In deze regio zijn er geen woonlocaties voor "Niet zelfstandig wonen in de extra beschermende context"*

## Voorne-Putten

De regio Voorne-Putten krijgt een bovenregionale functie, waarbij op één grote, centrale locatie in Spijkenisse voorzieningen komen voor cliënten met een zwaardere zorgvraag, zoals een fysieke beperking en complex gedrag. Bovenregionaal betekent dat ook cliënten met dezelfde zorgvraag uit andere regio's, kunnen profiteren van alle faciliteiten dichtbij, zoals wonen, dagbesteding en behandeling. Deze grote, centrale locatie wordt nieuw gebouwd aan de Marrewijkpaden in Spijkenisse. Dit betekent ook dat de kleinschaligere locaties worden afgestoten en de overige locaties worden gerenoveerd en/of herbestemd. Zo wordt ook behandellocatie Blikstraat 3 gerenoveerd.

De grootste veranderingen gaan plaatsvinden in Hellevoetsluis. De onzelfstandige woningen aan de Schoolstraat krijgen door middel van renovatie een andere bestemming, namelijk zelfstandige woningen in een beschermende en beschutte context.

Wanneer dit gaat gebeuren is afhankelijk van de voortgang en de omvang van de Marrewijkpaden.

De Schoolstraat gaat naast de huidige cliëntpopulatie, ook de instroom van andere locaties opvangen. En er blijft ruimte voor behandeling en ondersteunende diensten.

Verder wordt voor alle cliënten die nu in een éénpersoonshuishouden wonen, onderzocht of het mogelijk is om het wonen en de zorg te scheiden. Dit houdt in dat de cliënt zijn/haar eigen woning huurt en Zuidwester de zorg en begeleiding verzorgt.



*Profiteren van alle faciliteiten dichtbij, zoals wonen, dagbesteding en behandeling*


## Hoeksche Waard/Rotterdam

In de regio Hoeksche Waard/Rotterdam komen geen voorzieningen voor "Niet zelfstandig wonen in de extra beschermende context". Deze zorg wordt bovenregionaal georganiseerd binnen Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee.

In Oud-Beijerland zijn een aantal gebouwen die moeten worden gerenoveerd of waar een nieuwe bestemming aan moet worden gegeven. Om te kijken of het mogelijk is om nieuw te gaan bouwen, wordt eerst een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Hierin wordt gekeken naar zowel de wensen als de financiering.

In Rotterdam is een intentieovereenkomst getekend voor ruim dertig woonplekken. Dit betekent een mogelijke doorstroom uit gebouwen in deze regio, die op dispositie staan. Ontwikkeling van deze woonplekken zal richting fase 2 of 3 gaan.

Voor de panden Van der Vormhaven en Boezemkade wordt naar alternatieven gezocht die beter aansluiten bij de persona's.



*Hierin wordt gekeken naar  
zowel de wensen als de  
financiering*

## West-Brabant

In de regio West-Brabant komen geen voorzieningen voor "Niet zelfstandig wonen in de extra beschermende context". Deze zorg voor cliënten met een zwaardere zorgvraag en die om beschermd wonen vragen, wordt bovenregionaal georganiseerd binnen Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee.

In deze regio hebben we geen eigendomspanden. Op dit moment zijn we met verschillende partijen in gesprek voor alle panden die op dispositie staan om nieuwbouw te realiseren. Voor twee locaties hebben we inmiddels een intentie overeenkomst getekend voor nieuwbouwontwikkelingen van 32 en 26 plaatsen.



## Goeree-Overflakkee


De regio Goeree-Overflakkee krijgt een bovenregionale functie, waarbij op één grote, centrale locatie, namelijk Hernesseroord, voorzieningen komen voor cliënten met een zwaardere zorgvraag, zoals een fysieke beperking en complex gedrag. Bovenregionaal betekent dat ook cliënten met dezelfde zorgvraag uit de regio's West-Brabant en Zeeland, kunnen profiteren van alle faciliteiten dichtbij, zoals wonen, dagbesteding en behandeling.

In de regio Goeree-Overflakkee wonen op dit moment ongeveer 300 intramurale cliënten. De meeste cliënten op Hernesseroord en 17 in de Doelenstraat in Oude-Tonghe. Veel gebouwen in deze regio sluiten niet meer aan bij de verscheidenheid aan ondersteuningsbehoeften van de cliënten, de behoeften van medewerkers of zijn verouderd. Dit geldt voor ruim driekwart van de locaties en geldt zowel voor de woon- als dagbestedingslocaties. Daarnaast wordt behandellocatie De Meerpaal gerenoveerd. In de komende 15 jaar gaat het type cliënten veranderen. Zo zal het aantal cliënten met complex gedrag en het aantal cliënten met een lichamelijke beperking in combinatie met complex gedrag gaan toenemen. Het aantal cliënten met minder complex gedrag en cliënten met zeer complex gedrag neemt juist licht af.

De gedachte bij het beter aansluiten van de woonomgeving is, dat passende huisvesting kan bijdragen aan het verminderen van complex gedrag. Cliënten met zeer complex gedrag vragen een individuelere benadering, waarvoor ook geschikte huisvesting in de vorm van zelfstandige woonruimte nodig is. Daarom zal de komende jaren een verschuiving te zien zijn van niet-zelfstandige groepswoningen, naar meer zelfstandige woonruimtes met een eigen voordeur, eigen sanitair en een trefpunt.

Samengevat wordt er voor de intramurale capaciteit een beweging richting Hernesseroord ingezet. Ook de beschutte woonvormen gaan hier, aan de buitenrand, hun plek vinden.

Renovaties en nieuwbouw zijn in deze regio van elkaar afhankelijk en worden daarom in fasering vastgesteld.



*Op één grote, centrale locatie, namelijk Hernesseroord, komen voorzieningen voor cliënten met een zwaardere zorgvraag*

# KERNCIJFERS

## huidige situatie



- 128 gebouwen: van appartementencomplexen tot eenpersoons huizen en van dagbestedingslokalen tot horeca en winkels.
- 2 zwembaden: in Middelharnis en Spijkenisse

### Bruto vloeroppervlakte:

19.237 m<sup>2</sup> huur

146.415 m<sup>2</sup> eigendom

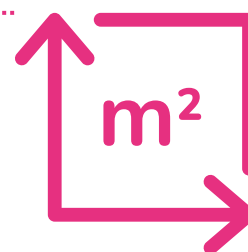
45.797 m<sup>2</sup> wonen

12.560 m<sup>2</sup> dagbesteding / werk

3.497 m<sup>2</sup> (regio)kantoren en ondersteunende diensten

2.447 m<sup>2</sup> behandeling

4.410 m<sup>2</sup> overig



### Wist je dat...

- Het oudste pand in eigendom van Zuidwester 48 jaar oud is. Hier wonen ook al 48 jaar cliënten.
- Het oudste huurpand uit 1910 stamt en in Spijkenisse staat. In Breda huren we een gebouw uit 1920.
- De meeste gebouwen in Voorne-Putten, Hellevoetsluis en Oud-Beijerland dateren uit 1996.
- Het grootste gebouw in vloeroppervlakte Blikstraat 3 in Spijkenisse is.
- Zuidwester al 40 jaar beschikt over een vakantiewoning in de duinen van Oostvoorne: logeershuis De Boegspriet.

