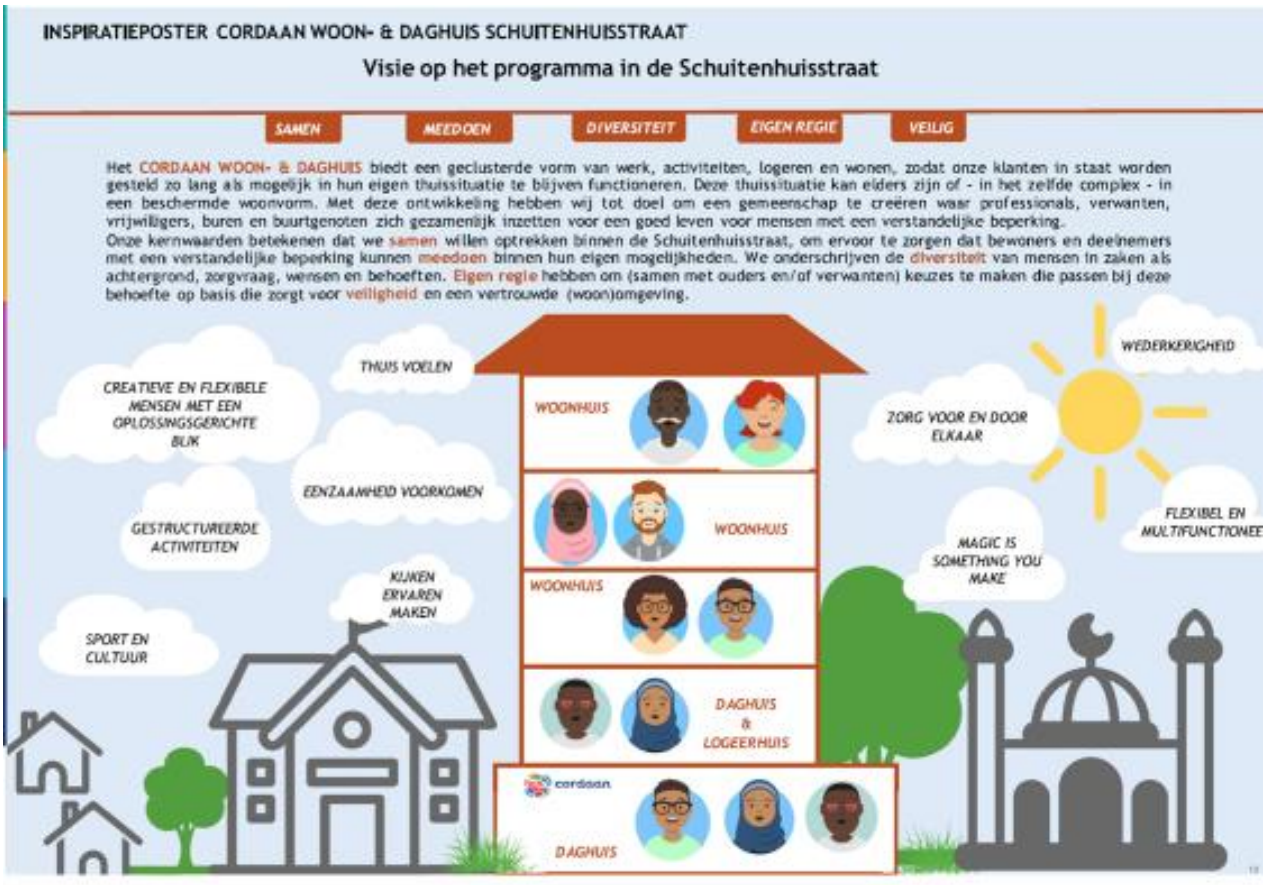
Nieuwbouw Schuitenhuisstraat



Projectteam Schuitenhuisstraat

Auteur: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Met medewerking van het projectteam Schuitenhuis

Versie definitief 20 september 2024

Waarom Het Schuitenhuis (*werktitel*)

Vraagontwikkeling VG ouderen

Het zorgkantoor signaleert een toenemende vraag naar VG aanbod in Amsterdam. De aanbieders herkennen dit omdat de druk op de wachtlijst toeneemt. Meer specifiek kan geconcludeerd worden dat er in de stad te beperkt aanbod is voor onder andere de ouder wordende cliënt.

De ouder wordende VG cliënt betreft mensen die of bij Cordaan wonen in een locatie die niet meer aansluit bij de (zorg)behoefte, of die niet langer zelfstandig kunnen wonen en aangemeld worden door de ambulante teams.

Gemiddeld behoort iemand met een matige verstandelijke beperking vanaf 55 jaar tot de doelgroep VG ouderen. Op alle levensgebieden zijn ouder wordende cliënten extra kwetsbaar. Lichamelijke en psychische aandoeningen komen meer voor dan toen zij jong waren. Hierdoor nemen de vaardigheden af en daarmee de draagkracht en veerkracht. De ondersteuning die mensen met verstandelijke beperkingen nodig hebben veranderd met het ouder worden. De woon- en leefsituatie van deze ouderen kan veel invloed hebben op de zelfstandigheid, vrijheid en veiligheid. Zie ook: https://www.kennispleingehandicaptensector.nl/clientgroepen/ouder-wordende-clienten/toolkit-ouderen

Bij Cordaan wonen op dit moment ca 340 cliënten die binnen deze doelgroep (leeftijd 55+) vallen, in de periode tot 2030 is de verwachting dat deze groep met een kleine 100 toeneemt. Een inventarisatie van de huidige woonplekken van deze cliënten in relatie tot de zorgbehoefte, laat zien dat er binnen Cordaan momenteel maar 156 geschikte woonplekken zijn voor deze cliënten.

Daghuis

Een Daghuis is een nieuwe vorm van zorg en ondersteuning voor een brede groep mensen met een verstandelijke beperking die (steeds langer) zelfstandig of bij familie woont. In het Schuitenhuis wordt het eerste Daghuis VG gerealiseerd. Het Daghuis verbindt verschillende functies in het Schuitenhuis tot een integraal concept dat bijdraagt aan het zo lang mogelijk thuis wonen. Een flexibel pakket aan zorg en diensten, afgestemd op de behoefte van cliënt en familie.

De kenmerken en doelstellingen van het Daghuis VG:

<u>Zorgaanbod voor VG-cliënten</u>:

- Het Daghuis VG biedt dagbesteding, begeleiding en activiteiten aan volwassenen met een verstandelijke beperking.
- Cliënten kunnen hier terecht voor sociale interactie, ontwikkeling van vaardigheden en een zinvolle daginvulling.

<u>Overbrugging tussen thuis en wonen in een instelling</u>:

- Voor mensen met een verstandelijke beperking kan de stap van thuis wonen naar een woning in de wijk groot zijn. Op het Daghuis VG wordt gewerkt aan woonvaardigheden die hiervoor nodig zijn.
- Het Daghuis VG biedt een flexibele vorm van zorg in de avonden, weekenden en nachten. Hierdoor kan de vraag beter kan worden beantwoord.

Voorkomen van crisissituaties:

- Door tijdige interventie en ondersteuning kan het Daghuis VG helpen om crisissituaties te voorkomen.
- Cliënten en hun mantelzorgers kunnen terecht voor hulp bij gedragsproblemen, emotionele ondersteuning en praktische zaken.

Ondersteuning van mantelzorgers:

- Het Daghuis VG biedt ook ondersteuning aan (overbelaste) mantelzorgers met een volwassen kind met een verstandelijke beperking. Naast de dagbesteding overdag krijgen mantelzorgers nu ook de mogelijkheid om hun kind ‘s avonds en in het weekend naar het daghuis te brengen, waarbij het ook mogelijk is om gebruik te maken van de logeeropvang. Door deze interventie is het de verwachting dat deze groep cliënten langer op een prettige manier thuis kunnen blijven wonen zonder dat mantelzorgers overbelast raken of er een crisissituatie ontstaat.

Individuele doelen en ontwikkeling:

- Cliënten werken aan persoonlijke doelen, zoals zelfredzaamheid, sociale vaardigheden en creatieve expressie.
- Het Daghuis VG biedt een veilige omgeving waarin cliënten kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen.

Dagbesteding

In het Daghuis Schuitenhuis wordt in een vernieuwde vorm dagbesteding aangeboden. Het uitgangspunt van het domein WWD is om aan te sluiten bij de vaardigheden en competenties van de makers en hun talenten te ontwikkelen. Bijzonder Amsterdams heeft laten zien dat het de zorg kan vernieuwen door overal de waarde van werk of werk van waarde toe te voegen. Vanuit de nieuwe visie vormt de activiteit, het werk, het uitgangspunt en niet de zorg. Er wordt gewerkt in ateliers waar aan verschillende activiteiten kan worden deelgenomen zoals werken met textiel of papier. Wanneer de activiteit centraal staat betekent dit ook een andere organisatie, meer activiteitengericht en hierna komt pas de vraag wat dit betekent voor de groepssamenstelling. In de komende periode van planvorming wordt o.a. in de locaties Landlust en De Elzen geoefend met deze nieuwe werkwijze.

5.1, 2, e

Logeren

In het logeerhuis wordt het leven zoals thuis zoveel mogelijk voortgezet. Het logeeraanbod wordt uitgebreid met o.a. doordeweeks en meerweeks logeren.

5.1, 2, e

De huidige logeercapaciteit van Cordaan betreft 10 plekken weekendlogeren op de Werf, deze zijn ieder weekend volgeboekt (huidige bezetting 97%), ook is er een wachtlijst. In het Schuitenhuis zijn straks 16 logeerplekken.

Schetsontwerp nieuwbouw

Het schetsontwerp is een uitwerking van het functioneel Programma van Eisen en een ruimtelijke vertaling van het concept binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan. De locatie ligt op een hoek en grenst aan twee kanten aan de straat, één kant aan de groene waterkant en één kant aan het schoolplein van de naastgelegen basisschool. De hoofdentree ligt aan de straatzijde, goed zichtbaar en bereikbaar voor o.a. het personenvervoer. Het gebouw heeft vijf lagen waarbij de bovenste drie lagen voor het wonen bestemd zijn.

Het schetsontwerp is tot stand gekomen door meerdere overleggen tussen architect, zorg en huisvesting. Omdat hieruit is gebleken dat het schetsontwerp best passend is binnen de gestelde kaders is geen tweede scenario toegevoegd.

De nieuwbouw Het Schuitenhuis biedt huisvesting voor:

- De huidige cliënten van dagcentrum De Elzen, een verouderde locatie op een steenworp afstand van de Schuitenhuisstraat;
- Ouder wordende bewoners van verschillende Cordaanlocaties en nieuwe instroom van de wachtlijst;
- De huidige logees van het logeerhuis De Werf, uitgebreid met nieuwe instroom;

Wonen (16)
Wonen (16)
Wonen (16)
Logeren (16)
Daghuis (ca 80)



Daghuis /Dagbesteding

De begane grond is bestemd voor het Daghuis dat het hart van de locatie vormt en zichtbaar aanwezig is in de buurt. Een bruisend centrum van activiteiten dat uitnodigt om binnen te komen.

De lokalen van het Daghuis kunnen flexibel worden gebruikt. Het Daghuis heeft een opbouw in de mate van beschutting. Beschutte plekken voor wie dat nodig heeft, naar semi-beschutte groepsplekken, en open studio's naar onderlinge ontmoeting of ontmoeting met de buurt in het Daghuis of daarbuiten.

Rondom het gebouw komt een zogenoemde colonnade, een omloop die afhankelijk van de aangrenzende ruimte een andere invulling krijgt (terras, activiteit, fietsenstalling etc.).

Tuin

Rondom het gebouw bevindt zich een tuin die eveneens ingericht zal worden aansluitend op de aangrenzende functies. Aan de rustige zijde en aan de straatzijde. Daarnaast is ruimte nodig voor een kiss&ridezone, enkele parkeerplaatsen en de logistieke bewegingen.

Logeren

Het logeerhuis heeft een eigen plek in de locatie maar is onderdeel van het geheel. De sfeer van het logeerhuis is huiselijk en vertrouwd. Er zijn slaapkamers, sanitair wordt gedeeld, en ruime huiskamers met een keuken. De samenstelling van de logeergroep en het aantal deelnemers is wisselend. Logees zijn er bovendien niet overdag, dan is men naar huis of naar dagbesteding. Dan kunnen de ruimtes, ook voor andere activiteiten worden ingezet. Cliënten dagbesteding kunnen er bijvoorbeeld huishoudelijke klusjes doen.

Wonen

De doelgroep VG ouderen is gebaat bij een beschermde vorm van wonen met de zorg in de nabijheid. Dit wordt vormgegeven in 6 woongroepen van 8 cliënten. Cliënten hebben de beschikking over een comfortabele studio met sanitair maar zullen vooral van de huiskamer gebruik maken. De huiskamers met buitenruimte aan de rustige zijde, kunnen geschakeld worden als dat gewenst is of noodzakelijk vanuit de personele inzet. De inschatting is dat 1/3 van de bewoners dagbesteding zal volgen in het Daghuis, 1/3 zal naar een externe locatie voor dagbesteding gaan en voor 1/3 zal de daginvulling in de woning georganiseerd worden. Omdat het Daghuis nabij is kunnen bewoners maar ook hun verwanten gebruik maken van het dienstenaanbod.

Duurzaamheid

Regelgeving

Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG-regelgeving (Bijna Energie Neutraal Gebouw). In de Startfase is een verkenning gedaan naar de duurzaamheidsprestaties, het resultaat hiervan worden meegenomen in de afweging van keuzes die in de VO-fase moeten worden gemaakt.

Verschillende opties zijn in de startfase verkend, dit proces loopt door in de VO-fase waar de definitieve keuze voor installaties en bouwmaterialen wordt gemaakt. Dan zal ook bekend worden of de classificatie ENG (Energie Neutraal Gebouw) haalbaar is. De kostendeskundige is betrokken bij de afwegingen die gemaakt moeten worden zodat steeds ook de financiële componenten kunnen worden meegenomen.

Ambitie en beleid

Ambitie Cordaan (Huisvesting) verduurzaming richting 2030 en 2050:

- Hoofdambitie is een steeds lager energieverbruik van de totale vastgoedportefeuille. Voldoen aan Paris Proof: Het gemiddelde energieverbruik voor de care-sector is circa 166 kWh/m2 in 2030 en circa 88 kWh/m2 in 2050.
- De tweede ambitie is zo goed mogelijk voldoen aan de CO_2 reductie doelstellingen. (de hoofdambitie prevaleert)

Nieuwbouw: energieneutraal en toekomstbestendig realiseren. Het toepassen van zoveel mogelijk hergebruikte of herbruikbare materialen en grondstoffen. Dat is niet vanzelfsprekend. Als eerste maken we inzichtelijk wat de noodzakelijke investering is en bijbehorende randvoorwaarden zijn om deze ambities te realiseren van uit een Integrale Business Case. Daarnaast wordt met een Total Cost of Ownership inzichtelijk gemaakt wat de maximale investering mag zijn.

7.7.3 Energieverbruik

Het is allereerst belangrijk dat Het Schuitenhuis een toekomstbestendig gebouw wordt met een duurzame gebruiksduur. Een gebouw zorgvuldig ontworpen voor de functie waar op het moment behoefte aan is en rekening houdend met mogelijk alternatieve aanwendbaarheid in de toekomst.

Een gezond binnenklimaat is van groot belang voor gezondheid en welbevinden van onze cliënten en medewerkers (beleid binnenklimaat). In onze locaties is meestal behoefte aan verkoeling. In eerste instantie is het belangrijk om door isolatie, oriëntatie van het gebouw, goede luchtbehandeling en zonwering etc. de behoefte aan koeling zoveel mogelijk te beperken. Voor Het Schuitenhuis gaan we wel uit van het aanbrengen van een koelsysteem dat in warme periodes de warmteoverlast moet beperken.

In het ontwerp werken we toe naar een zo laag mogelijk energieverbruik en zoveel mogelijk energie uit hernieuwbare en/of duurzame energiebronnen. Relevante aspecten:

- Oriëntatie van het gebouw;
- Thermische schil (gevel) en verhouding glas/gevel (40% open wonen en 50% open daghuis);
- Glas en zonwering;
- Duurzame en hernieuwbare energiebronnen: verschillende varianten worden onderzocht zodat een goede afweging kan worden gemaakt:
    - Warmtekoudeopslag (Wko) (hernieuwbare energiebron);

- Stadswarmte (duurzame energiebron) (een tracé is in de buurt aanwezig) aangevuld met een koelsysteem;
- Verwarmen en koelen d.m.v. een luchtwarmtepomp (hernieuwbare energie).

- PV-panelen (hernieuwbare energie)
- Materiaalgebruik vanuit productie, verwerking en levensduur.

Planning

De globale planning is gebaseerd op start Ontwerpfase in oktober 2024, tijdige besluitvorming en een reguliere Omgevingsvergunning.

