

Uitvraagdocument

Woonzorgchallenge

Beresteinlaan

Den Haag Zuidwest

februari 2024



Inhoudsopgave

	Voorwoord	4
1	Uitschrijvers	5
2	Opgave	6
	2.1 Ambities	
	2.2 Aandachtspunten	
3	Selectieprocedure	8
	3.1 Selectiecommissie	
	3.2 Toetsing aanmeldingen	
	3.3 Voorselectie	
	3.4 Selectie	
4	Co-creatieproces	9
5	Voorwaarden	10
	5.1 Voorwaarden voor deelname	
	5.2 Voorwaarden voor het doen van een aanmelding	
	5.3 Voorwaarden voor het geven van een pitch	
	5.4 Voorwaarden voor het indienen van het eindresultaat	
6	Doorkijk naar het vervolg	11
7	Vragen?	11

Colofon

Dit uitvraagdocument is opgesteld door het College van Rijksadviseurs in samenwerking met woningcorporatie Staedion, zorgorganisatie Middin en de gemeente Den Haag. Fotografie door Isabelle Backer.

© februari 2024

Voorwoord

De Woonzorgchallenge is een instrument waarmee corporaties, zorgorganisaties en gemeenten samen met bewoners marktpartijen uitdagen om verder te kijken dan het vastgoed alleen. Het project Beresteinlaan is de pilotlocatie voor de ontwikkeling van dit instrument.

Corporaties, gemeenten en zorgorganisaties zijn op zoek naar nieuwe maatschappelijke concepten die de sociale omgeving van bewoners versterken en van meerwaarde zijn voor hun omgeving. Specifiek op plekken waar het voorzieningenniveau onder druk staat, waar veel eenzaamheid voorkomt en waar kwetsbare doelgroepen snel tussen wal en schip vallen.

Het creëren van toekomstbestendige omgevingen die uitnodigen tot betekenisvolle ontmoetingen lukt alleen als de wensen en initiatieven van (buurt)bewoners centraal staan en belangen, geldstromen en beleidsagenda's zorgvuldig worden afgestemd. In de praktijk blijkt deze puzzel vaak te uitdagend.

De Woonzorgchallenge gaat de uitdaging aan om integraal te kijken naar een ontwikkelopgave door de wensen, mogelijkheden en belangen vanuit een breed perspectief te benaderen. De Woonzorgchallenge biedt interdisciplinaire teams de kans om met een concrete locatie aan de slag te gaan waar verandering mogelijk is als alle creatieve registers worden opengetrokken in samenwerking met alle partijen.

De Woonzorgchallenge biedt een unieke ervaring om in samenwerking met de bij de opgave betrokken bewoners, omwonenden, corporatie, zorgorganisatie en gemeente tot nieuwe antwoorden te komen voor een urgente en brede opgave in Nederland: het ontwikkelen van innovatieve woon- en zorgarrangementen. Er is een passende vergoeding beschikbaar voor de deelnemende teams.

Van alle partners haken er experts aan om te ondersteunen met o.a.:

- Begrotingen en exploitatieberekeningen passend binnen de mogelijkheden van een corporatie;
- Het ontwikkelen van woon- en zorgarrangementen, mogelijk over de zorg-schotten heen;
- De aansluiting op of het initiëren van stedelijk beleid en de inrichting van de buitenruimte;
- Het contact met de bij pilotlocatie 'Beresteinlaan' betrokken bewoners en omwonenden.

De Woonzorgchallenge 'Beresteinlaan' is een pilot voor de ontwikkeling van een breder instrument dat ook op andere locaties toegepast kan worden. Het resultaat zal dan ook de nodige publiciteit en aandacht krijgen.

1 Uitschrijvers

Voor deze eerste Woonzorgchallenge heeft corporatie Staedion één van haar seniorencomplexen in Den Haag aangedragen. Samen met zorgorganisatie Middin (huurder van de plint), de gemeente Den Haag en onder begeleiding van het College van Rijksadviseurs (CRa) wordt het complex aan de Beresteinlaan als Woonzorgchallenge aangeboden voor een co-creatieproces.

De uitschrijvers zijn op zoek naar interdisciplinaire teams die ruimtelijke, sociale, zorg- en economische processen op een effectieve manier met elkaar weten te verbinden. Teams die zich open op weten te stellen in een co-creatieproces met uiteenlopende stakeholders, betrokken bewoners en omwonenden en het ontwerpend denken weten in te zetten voor een gezamenlijke zoektocht naar oplossingen.



Vlnr: Francesco Veenstra (CRa), Korrie Louwes (gemeente Den Haag), Gijsbert van Herk (Staedion), Wil Hartgrink (bewonerscommissie), Barbara Schildkamp (Middin) en Jeroen Laven (gemeente Den Haag)

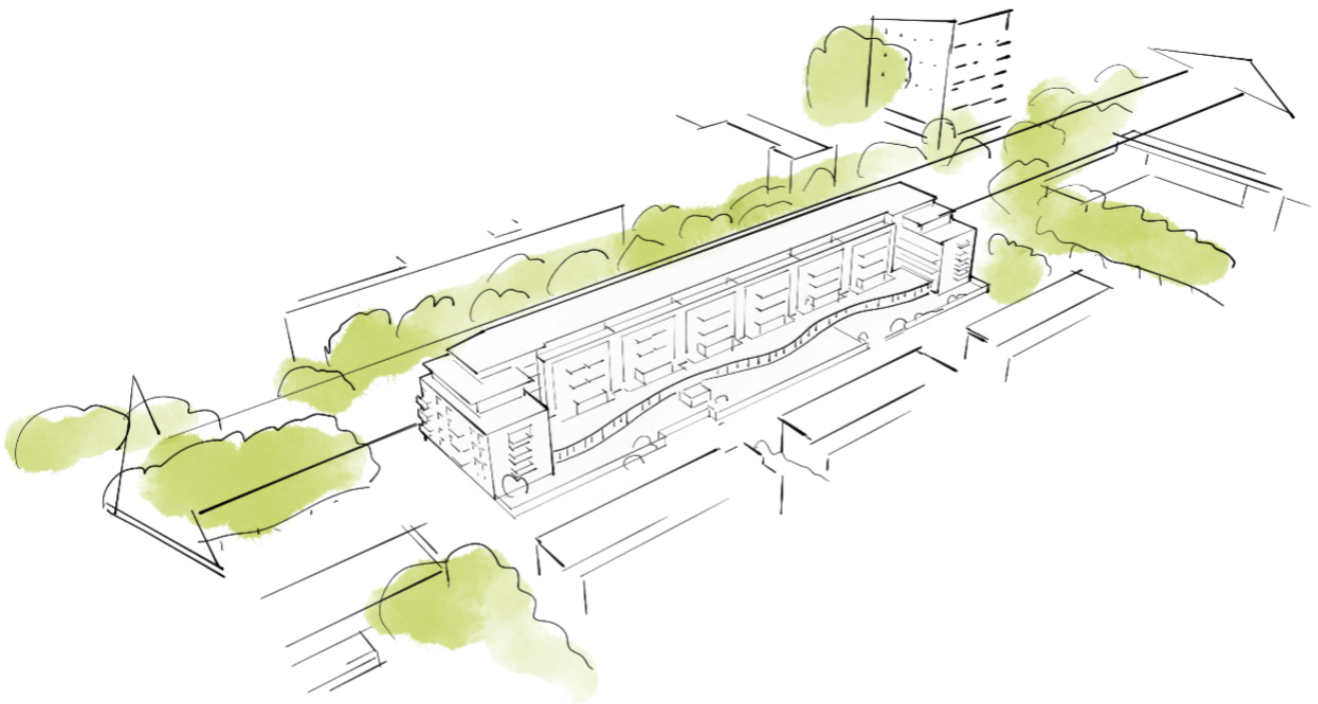
2 Opgave

Aan de Beresteinlaan in Den Haag Zuidwest in de wijk Bouwlust/Vrederust staat een groot wooncomplex voor senioren uit 1995. Het complex bestaat uit 74 zelfstandige appartementen voor senioren en een woonlocatie van Middin met 3 woongroepen voor 27 cliënten met een verstandelijke beperking.

In het complex wonen veel alleenstaande ouderen, die vaak een beperkt sociaal netwerk hebben. Vereenzaming is een groot risico en dit is ook opgemerkt door enkele actieve bewoners die zich inzetten voor de verbetering van de sociale kwaliteit van het complex. “Een van onze buurvrouwen loopt iedere dag het rondje: galerij-uitgang-straat en weer terug. Alleen maar om een praatje met iemand te kunnen maken” merken leden van de bewonerscommissie op.

In breder perspectief valt op dat het complex een centrale ligging in de wijk heeft, maar gesloten oogt en niet uitnodigend is voor niet-bewoners. De plint/begane grond is bijvoorbeeld blind aan de straatzijde. De tuinen grenzend aan de woongroepen zijn afgesloten ten behoeve van de privacy van de cliënten. De huidige groep cliënten zal binnen 3 tot 5 jaar verhuizen naar een rustigere locatie in Kijkduin die Middin herontwikkelt. Op deze manier maakt Middin plaats voor een doelgroep met een verstandelijke beperking die juist meer gebaat is bij ontmoeting en contact met burens en buurtbewoners.

Deze situatie biedt aanleiding om te kijken naar een nieuw concept waarin de cliënten van Middin, bewoners en omwonenden elkaar kunnen versterken. Een concept dat de sociale veerkracht bevordert en de toekomstbehendigheid van het complex verbetert. Met toekomstbehendigheid wordt bedoeld dat de aanpak het complex, de context of het gebruik dusdanig aangepast wordt dat er flexibiliteit ontstaat om te variëren in de woonvraag, het welzijns- en zorgprogramma en de ontmoetingsmogelijkheden. Daarbij dient te worden uitgegaan van een conceptuele, holistische benadering.



2.1 Ambities

De ambities van de Woonzorgchallenge zijn groot. De uitschrijvers zijn op zoek naar een concept dat de huidige sectorale schotten doorbreekt en de potentie benut van de synergie tussen programma, zorg, huisvesting, bewoners en omwonenden.

Bewoners worden actief betrokken; het meenemen van de wensen van de huidige bewoners is van groot belang. Enkele bewoners hebben al aangegeven dat ze er meer voor elkaar willen kunnen zijn. Eenzaamheid is een door de huidige bewoners vaak genoemd probleem.

Staedion is op zoek naar flexibele concepten voor woonzorggebouwen. Staedion wil het complex toekomstbestendig maken en eventueel geschikt maken om uitgebreidere “thuisarrangementen” te faciliteren, over de zorgschotten heen (WMO, Zvw en de WLZ), voor zowel de lichte tot zwaardere zorgvraag.

Middin zoekt vernieuwing in de manier waarop hun cliënten in de samenleving staan. Meer contact met de omgeving en betekenisvolle uitwisseling met andere bewoners binnen en buiten het gebouw. Cliënten willen graag hun steentje bijdragen in hun directe omgeving. De huidige inrichting van het complex en de omgeving draagt hier niet aan bij.

De gemeente Den Haag ziet de Woonzorgchallenge als kans voor een betere verankering van het complex in de wijk door in te zetten op de meerwaarde voor ontmoeting, zowel voor de gebruikers van het pand als in relatie tot andere wijkvoorzieningen. De gemeente heeft daarbij de ambitie om ook de openbare ruimte op een nieuwe manier aan te laten sluiten op het toekomstige programma van het gebouw.

Het CRa toetst met behulp van de Woonzorgchallenge het gezamenlijk opdrachtgeverschap van een corporatie, zorgorganisatie, gemeente en bewoners in een traject waarin het ontwerpdenken wordt ingezet om gezamenlijk te zoeken naar oplossingen. Op basis van de pilot in Den Haag Zuidwest wil het CRa een instrument ontwikkelen, dat zij vervolgens beschikbaar wil stellen aan alle corporaties, zorgaanbieders en gemeenten in Nederland.

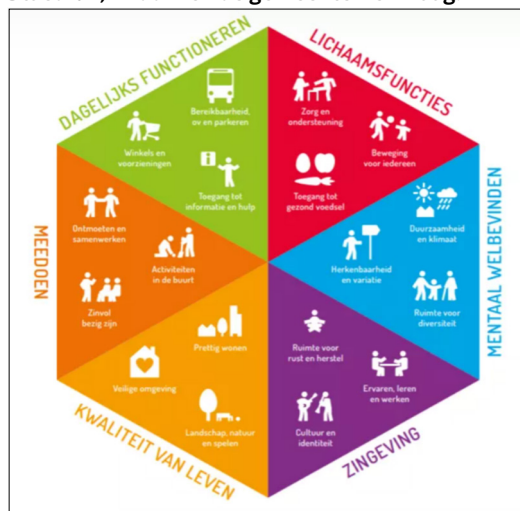
2.2 Aandachtspunten

De uitschrijvers vragen deelnemers enerzijds helemaal uit te zoomen en het complex, de opgave en de locatie te herdefiniëren in hun context. Vervolgens vragen ze de teams om weer helemaal in te zoomen en om met een concreet concept en handelingsperspectief te komen die nieuwe mogelijkheden binnen handbereik brengt.

Om de creativiteit voor de pilot niet te beperken worden dwingende kaders vooraf niet meegegeven. Gaandeweg in het proces worden de beperkende factoren, zoals omgeving, complex en financiën, verkend. De uiteindelijke voorstellen dienen:

- Geschikt te zijn voor toekomstige doelgroepen: sociale huur met en zonder zorgvraag;
- Flexibel te zijn: doelgroepen moeten kunnen veranderen in de tijd;
- Onderscheid te maken tussen het publieke, collectieve en het privé domein;
- Zich te relateren tot het perspectief van de omwonenden en wijkfuncties;
- De gezondheid, kwaliteit van leven, eigen regie en betrokkenheid van bewoners te vergroten (zie ook de definitie van Positieve Gezondheid);
- In te zetten op flexibel meervoudig ruimtegebruik;
- Perspectief te bieden op een onderbouwde en haalbare businesscase voor Staedion;
- Rekening te houden met vigerende wet- en regelgeving voor corporaties en zorginstellingen en overheidsbeleid;
- Rekening te houden met de minimale vereisten voor de te leveren zorg en ondersteuning en de vastgoed- en zorgexploitatie van Middin.
- Tot slot is co-creatie een sleutelfactor. Hierbij is het uitgangspunt dat het creatieve proces zodanig wordt ingezet dat alle kennis, ervaring en deskundigheid van de verschillende betrokken partijen ten volle wordt benut om te komen tot een door alle partijen gedragen resultaat.

Als resultaat van de uitvraag worden meerdere concepten verwacht die tegelijkertijd een aansprekend verhaal neerzetten en concrete handvatten bieden voor besluitvorming en uitwerkingen door Staedion, Middin en de gemeente Den Haag.



Figuur: Positieve Gezondheid vertaald naar het fysieke domein (bron: Institute for Positive Health)

3 Selectieprocedure

3.1 Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit:

- Francesco Veenstra (CRa)
- Gijsbert van Herk (Staedion)
- Barbara Schildkamp (Middin)
- Susanne Veenstra (Middin)
- Ludo Steenmetser (gemeente Den Haag)
- Korrie Louwes (gemeente Den Haag)

Zij selecteren twee teams om deel te nemen aan het co-creatieproces en doen dit in drie stappen:

3.2 Toetsing aanmeldingen

De selectiecommissie toetst alle aanmeldingen (zie hoofdstuk 5 voor de voorwaarden).

3.3 Voorselectie

Op basis van de aanmeldingen selecteert de selectiecommissie 5 teams die uitgenodigd worden voor een pitch op dinsdag 26 maart. Voorafgaand aan de pitch wordt een locatiebezoek georganiseerd op dinsdag 19 maart tussen 10:00 en 14:30 uur en informatie beschikbaar gesteld om meer inzicht in de opgave te krijgen.

De pitches worden gegeven in een open setting waarbij de uit-schrijvers, geïnteresseerde bewoners aanwezig zijn. Na iedere pitch is er 10 minuten ruimte voor vragen en interactie met alle aanwezigen.

Voor deelname aan de pitches is een vergoeding van € 1.500,- per team beschikbaar.

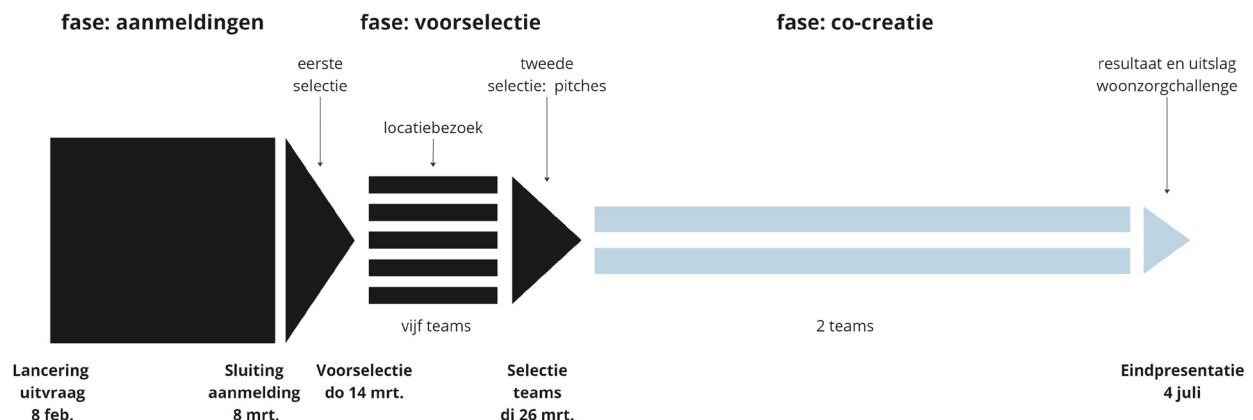
3.4 Selectie

Naar aanleiding van de pitches op dinsdag 26 maart zal de selectiecommissie 2 teams kiezen die mee kunnen doen aan het co-creatieproces. Dit doen zij op basis van de volgende criteria:

Visie op de opgave	30%
Deskundigheid in het team	30%
Aantoonbare affiniteit met het onderwerp	20%
Houding t.a.v. het co-creatieproces	20%

De uitslag wordt op woensdag 27 maart bekend gemaakt.

Voor deelname aan het co-creatieproces is een vergoeding van € 15.000,- per team beschikbaar.



4 Co-creatieproces

Het co-creatieproces is opgedeeld in drie rondes. In iedere ronde worden er activiteiten en interactieve contactmomenten georganiseerd tussen de ontwerpteams en betrokken experts, bewoners en omgeving. Iedere ronde eindigt met een presentatie waarin de stand van zaken wordt gedeeld met alle betrokkenen en vooruit wordt geblikt.

Ronde I draait om de verkenning van de opgave en uitdagingen. In deze ronde worden stakeholdersperspectieven in kaart gebracht en krijgen de teams de kans om de locatie grondig te analyseren. De bewonerscommissie heeft de ambitie rond Pasen een buurtfeest te organiseren, dat voor de teams een mooi moment zou kunnen zijn om ook met de buurtbewoners kennis te maken. Ook wordt er een meeloopochtend/-middag bij Middin georganiseerd voor één lid per team. Deze ronde levert een helder beeld van de context en de opgave op, alsmede een verzameling kansrijke aanvliegroutes om mee verder te gaan. Een presentatie van de inzichten en aanknopingspunten wordt gevraagd op maandag 22 april.

Ronde II is divergerend. Varianten worden in deze ronde onderzocht. Er kunnen meerdere voorstellen per team worden gedaan om te kijken wat kansrijk is om door te ontwikkelen. Verschillende experts van Staedion, Middin en de gemeente Den Haag haken aan, denken mee en kunnen benodigde informatie aanleveren. Deze ronde levert een verzameling concepten op waaruit de meest kansrijke meegenomen worden naar ronde III. Een presentatie van de kansrijke richtingen wordt gevraagd op dinsdag 4 juni.

Ronde III draait om het uitwerken van het meest kansrijke concept tot een 'proof of concept': een voorstel dat af is, een duidelijk verhaal vertelt én op kritieke punten getoetst is op haalbaarheid. Een presentatie van het uitgewerkte concept wordt gevraagd op donderdag 4 juli.



5 Voorwaarden

5.1 Voorwaarden voor deelname

De uitschrijvers zijn op zoek naar interdisciplinaire teams bestaande uit ten minste twee ruimtelijk ontwerpers – een architect en een stedenbouwkundige geregistreerd in het Nederlands Architectenregister - en een professional uit het sociaal-/zorgdomein, die de uitdaging aan willen gaan om in co-creatie tot nieuwe oplossingen, perspectieven en visies te komen voor een woonzorgconcept.

De uitschrijvers verwachten een sterk inhoudelijke en ruimtelijke creatieve aanpak, aangevuld met kennis van zorgprogramma's, waaronder die in de gehandicaptenzorg, zorg en welzijn voor ouderen en ouderenhuisvesting. Daarbij moet het team thuis zijn in huisvestingsvraagstukken als het gaat om de exploitatie en businesscases. Tot slot moet het team bereid zijn en aantonen goed in een co-creatieproces te kunnen werken waarin verschillende partijen min of meer gelijkwaardige rollen vervullen, van opdrachtgevers tot bewoners van het gebouw. Het team dient dan ook over zeer goede communicatievaardigheden te beschikken.

5.2 Voorwaarden voor het doen van een aanmelding

Wilt u als team de uitdaging aangaan? Meldt u dan uiterlijk 8 maart aan via Postbus.Rijksadviseurs@Rijksoverheid.nl. Voor de aanmelding vragen we in max. 5 A4 tekst:

- Een korte motivatie: waarom wilt u meedoen en welke affiniteit heeft u met het onderwerp?
- Een beschrijving van uw team en de kennis die er aanwezig is, aangevuld met een beknopt CV van elk teamlid;
- Een beknopte beschrijving van enkele referentieprojecten waarbij duidelijk vermeld wordt wie wat heeft gedaan.

5.3 Voorwaarden voor het geven van een pitch

De uitschrijvers vragen de vijf teams in 10 minuten te vertellen:

- Wie u bent;
- Wat uw visie is op de opgave en welke oplossingsrichtingen u ziet (nadrukkelijk zonder concreet al uitgewerkte oplossing of ontwerp);
- Waarom u het juiste team bent om hiermee aan de slag te gaan;
- Hoe u zich als team ziet binnen het co-creatieproces: wat is uw visie op en uw concrete aanpak voor het co-creatie proces?

5.4 Voorwaarden voor het indienen van een eindresultaat

Het eindresultaat dient te bestaan uit:

- Een integraal woonzorgconcept waarbij duidelijk wordt hoe de voor bewoners belangrijke waarden zijn vertaald naar een sociaal-ruimtelijk concept.
- Een beschrijving van de wijze waarop welzijn, ondersteuning en zorg mogelijk worden gemaakt - informeel en formeel – en hoe de omgeving bijdraagt aan preventie, ontschot budgetten en cross-overs tussen verschillende zorgdisciplines.
- Een getekend programma, voorzien van ruimtelijke sfeerimpressies en toegelicht met conceptschetsen en verhelderende diagrammen. Dit getekende programma wordt onderbouwd met een grondige analyse van het complex, de omgeving en het gebruik waarbij de overwegingen duidelijk te herleiden zijn naar de inbreng van de verschillende partners in het co-creatieproces.
- Een beschrijving van de manier waarop het gebruik, de relaties en het beheer wordt vormgegeven en hoe en door wie zorg en/of welzijn wordt aangeboden.
- Een financiële onderbouwing van het ingediende concept met aandacht voor zowel de kosten van de fysieke ingreep, als de opbrengsten en exploitatie van het concept.
- Een beschrijving van de wijze waarop het concept bewoners en omwonenden in staat stelt bij te dragen aan de kwaliteit van hun woonomgeving.

6 Doorkijk naar het vervolg

Nadat het best passende voorstel is geselecteerd wordt deze gedetailleerd getoetst op haalbaarheid. Voor de fysieke ingreep voor het complex en/of de woonomgeving wordt een vervolgoopdracht verstrekt voor een schetsontwerp (SO) of voorlopig ontwerp (VO). Daarnaast kunnen de uitschrijvers de opdracht verlenen om een alternatieve vorm van samenwerking tussen de betrokken organisaties en/of een ander gebruik en beheer binnen en buiten het complex te begeleiden.

7 Vragen?

Vragen kunt u tot en met 23 februari indienen per e-mail aan Postbus.Rijksadviseurs@Rijksoverheid.nl. De vragen zullen uiterlijk 1 maart worden beantwoord. De beantwoording gebeurt met een geanonimiseerde nota van inlichtingen. Telefonisch of anderszins worden geen vragen beantwoord of inlichtingen verstrekt.



