**6.2. Renovatie hoofdgebouw Zwalm**

**Aanleiding van de tweeledige studieopdracht**

De marktwerking doet zijn intrede in onze sector zowel op vlak van medewerkers als cliënten.  
Het tekort aan ter beschikking gestelde persoonsvolgende budgetten maakt dat er sprake is van ‘war for the client’. Het tekort aan zorgpersoneel kan leiden tot ‘war for the talent’. Hiermee komt de realisatie van onze werking onder druk te staan. Om hierop in te spelen is de infrastructuur van het hoofdgebouw in Zwalm eerder een achillespees dan een troef. We vrezen niet dat veel medewerkers of cliënten die hier reeds geruime tijd werken of wonen De Bolster zullen verlaten ‘om zich te verbeteren’ in een andere voorziening. We vrezen wel dat het huidig gebouw een drempel kan betekenen voor nieuwe cliënten of medewerkers bij de beslissing om in De Bolster te komen wonen of werken. Niet alleen het buitenzicht oogt ‘van vervlogen tijden’. Hetzelfde geldt voor wat binnenin kan vastgesteld worden : te beginnen bij de receptie, met vervolg in gangen en burelen, maar ook waarneembaar in woon- en slaapgedeelten. Het geheel is niet conform de huidige wensen op vlak van werk- en woonomstandigheden. Het gebouw voldoet ook niet aan de huidige VIPA regelgeving.

Aangezien de afbraak van dit gebouw niet mag maar ook geen optie is rijst de vraag of het mogelijk is om via een grondige renovatie het gebouw futureproof te maken. Aan het architectenbureau werd gevraagd om vertrekkende van onze behoeftenota (opgesteld samen met medewerkers van de betreffende huizen) in beeld te brengen wat praktisch haalbaar is en hoe groot het bijhorend kosten-plaatje is.

In origine werd hierbij gedacht aan de renovatie van een gedeelte van het gebouw ; vooral het woon- en slaapgedeelte van de cliënten. Op de Raad van Bestuur van april 2019 kwam de bedenking dat we hier misschien toch een kans zouden laten liggen. Dit type van renovatie is éénmalig. Het zou spijtig zijn om opportuniteiten niet te grijpen. Daarom kwam de vraag om in de studie-opdracht tevens naar een tweede versie te vragen waarbij het volledig gebouw voorwerp van renovatie is.

Het architectenbureau Architec heeft bij de uitwerking beide pistes verkend. In de plannen staat de volledige renovatie van het hoofdgebouw in 2 fasen en bijhorend kostenplaatje voorop. Aanvullend wordt gesuggereerd dat er nog de mogelijkheid is om later in een derde fase ook nog de renovatie van het huidig gebouw van de technische dienst uit te werken. De meerwaarde van deze extra renovatie wordt geduid. Hier wordt echter niet op ingegaan aangezien dit momenteel niet aan de orde is. Voorafgaand aan de Raad van Bestuur wordt door het architectenbureau **om 16 uur** meer duiding gegeven bij de mogelijkheden die het gebouw biedt en bijhorend kostenplaatje.

**Vraagstelling**

Het kostenplaatje bedraagt rond de 5 miljoen euro. Hierin zijn een aantal zaken niet inbegrepen als daar zijn : BTW, kosten architect, vast meubilair, kosten verbonden aan het tijdelijk elders verblijven van cliënten (burelen ??). Veiligheidshalve verhoog ik het kostenplaatje naar 7 miljoen euro. Weet dat deze renovatie aan de nieuwe VIPA eisen voldoet wat betekent dat voor de woongedeelten (niet voor de burelen) er via subsidiëring een deel terugbetaald wordt.  
Als u weet dat de nieuwbouw Kluisbergen (32 bedden nursing) circa 6 miljoen zal kosten én we hier (met inbegrip van de tijdelijke verhuiskosten) spreken over 7 miljoen euro (voor meer m², waarvan weliswaar een niet gering aantal voor administratieve functies) dan is duidelijk dat het belangrijk is om de kosten-baten analyse te maken : kostprijs versus meerwaarde.   
Bijkomend blijft natuurlijk de vraag of niet renoveren wel een optie is en dit niet alleen vanuit de invalshoek van instroom cliënten en medewerkers maar tevens vanuit de wetenschap dat er ook indien er niet gerenoveerd wordt er blijvend investeringen in het gebouw nodig zijn (oplapwerken).

**Meerwaarde in beeld gebracht**

Algemene vaststelling

We stellen tot onze aangename verwondering vast dat het architectenbureau erin geslaagd is om het merendeel van onze wensen uit de behoeftenota te beantwoorden in de opgestelde plannen. We lichten hieronder de grote principes toe die gerealiseerd worden in voorliggende plannen.  
  
Grote principes

* Aantrekkelijke leef- en werkunit (belangrijk in termen van war for the client en war for the talent)
* Horizontale leefgroepswerking : per leefgroep alle lokalen ttz zowel woon- als slaapgedeelte op hetzelfde verdiep
* Leefgroepen van 12 cliënten (9 + 3 die over een nog ruimere kamer beschikken)
* Ruime en aangepaste livings (oa rolwagentoegankelijk, IT, …) ; compartimentvorming mogelijk per huis aangezien ieder huis over 2 livings beschikt.
* Eénpersoonskamers (16 m² + sanitair)
* Aangepast gemeenschappelijk sanitair
* Realisatie van een beperkt aantal volwaardige studio’s (=belangrijke tussenvorm in woonaanbod)
* Verhogen van de autonomie van het woongedeelte
* Scheiden van wonen en administratief gedeelte (looplijnen, toegang, …)
* Aparte ingang voor het wonen (tov administratieve inkom)
* Uitstraling gebouw verbetert : het algemeen cachet van het gebouw blijft uiteraard eender, doch er wordt vooral gestreefd naar een andere look voor het woongedeelte. Dit wordt extra beklemtoond door de toegang tot het wonen via inkom De Gaverkant te situeren en dus niet meer via de receptie.
* Moderniseren van de onthaalfunctie (= de eerste kennismaking met de voorziening)
* Updaten van de burelen
* Polyvalente ruimte op gelijkvloers die kan gebruikt worden voor dagbesteding, maar ook als cafetaria, ook voor extern gebruik, …
* Gebruik van kapel moet nog verder uitgewerkt worden (personeelsrefter ? burelen ? …)

Toelichting in detail (bijlage 2019/046-1)  
Voor een detail van de gerealiseerde wensen verwijzen we naar de bijgevoegde behoeftenota.  
Er wordt aan nagenoeg alle wensen voldaan, met uitzondering van het onderbrengen van de procure (het magazijn) in het hoofdgebouw.