



RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

Leven zonder zorg

Nieuwe functies voor zorgvastgoed



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Leven zonder zorg

Nieuwe functies voor zorgvastgoed

Opdrachtgever

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg i.s.m. Architectuur Lokaal

Auteurs

Dirk Bergvelt

Hans van Rossum

Uitgave

november 2011

Rapportnummer

P18370

Inhoud

1. Inleiding, beschouwing en conclusies	1
2. Projectbeschrijvingen	7
1.1 Vijverzicht >> Mixx Inn	7
1.2 Jacob Roggeveenhuis >> Roggeveenhof	12
1.3 Johannes de Deo >> Tulip Inn West	16
1.4 Huize Zuidhoorn >> Hotel Savarin	19
1.5 Huize Lidwina >> Lidwinahof	23
Bijlage	27
Informanten per project	29

1. Inleiding, beschouwing en conclusies

Dit is het derde deel in een drieluik van onderzoeken naar herbestemming en zorg.¹ In opdracht van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg onderzochten Architectuur Lokaal en RIGO Research en Advies ditmaal zorggebouwen die een nieuwe functie buiten de zorg hebben gekregen. Om opdrachtgevers en gebruikers te helpen hun koers te bepalen wil het kenniscentrum voorbeelden van herbestemming laten zien die inzicht en inspiratie kunnen bieden. Dit resulteert in een veelkleurig beeld van de praktijk van de afgelopen jaren en in aanbevelingen voor al degenen die de komende periode met vergelijkbare projecten aan de slag gaan.

De volgende praktijkvoorbeelden komen in dit derde deel aan de orde.

- Het verzorgingshuis Vijverzicht in Den Haag dat is omgevormd tot de short stay facility Mixx Inn waarin ook horeca, dagbesteding en kinderopvang zijn ondergebracht;
- Het verzorgingshuis Roggeveenhuys in Middelburg dat onder de naam Roggeveenhof verder gaat als studentenhuis;
- Huize Lidwina in Schijndel dat eerst ziekenhuis en zusterhuis was, vervolgens verzorgingshuis en na een ingrijpende verbouwing doorgaat als combinatie van appartementen en buurtcentrum;
- Het verzorgings- en verpleeghuis Joannes de Deo in Amsterdam West dat een doorstart maakt als budgethotel Tulip Inn;
- De buitenplaats Zuidhoorn in Rijswijk waar na een lange geschiedenis een verpleeghuis werd gevestigd dat is getransformeerd tot 5-sterrenhotel Savarin.

Eerst is een groslijst gemaakt van geschikte projecten naar onderscheiden vormen van herbestemming, oude en nieuwe functies en naar de relevantie van de thematiek en gekozen aanpak. Uit deze lijst zijn bovenstaande vijf voorbeelden geselecteerd. Deze projecten zijn nader onderzocht aan de hand van schriftelijk materiaal en in gesprekken met opdrachtgevers, architecten en gebruikers.

De speurtocht naar voorbeelden

In 2009 wordt in het voormalige verpleeghuis Amstelhof in het centrum van Amsterdam een spectaculair nieuw museum geopend: de Hermitage aan de Amstel. Algemeen is er lof voor de respectvolle wijze waarop opdrachtgever Ernst Veen en ontwerpers Hans van Heeswijk, Evelyne Merckx en Michael van Gessel van het 300 jaar oude complex een modern museum hebben gemaakt. Daarmee is het bewijs geleverd: een oud zorggebouw kan een inspirerend nieuw gebruik krijgen. De Hermitage aan de Amstel is wel een uitzonderlijk geval. De praktijk is eerder dat verouderd zorgvastgoed wordt gesloopt. Deze conclusie is te verbinden aan een lange zoektocht naar andere voorbeelden van herbestemde zorggebouwen. De zoektocht begon bij sleutelfiguren in de wereld van wonen en zorg, ging verder op internetsites en sociale media en omvatte ook een analyse van besluiten van het College Sanering Zorginstellingen.

Het College Sanering Zorginstellingen is een belangrijke bron voor het opsporen van herbestemmingen waarbij zorgorganisaties hun gebouw overdoen aan de nieuwe gebruiker. Een zorgorganisatie mag haar bezit namelijk alleen verkopen of verhuren met goedkeuring van het College. Voorwaarde voor goedkeuring is dat een marktconforme opbrengst wordt gerealiseerd

¹ *Van oude gebouwen en nieuwe functies (2009)* verkent gebouwen zonder zorgfunctie die geschikt zijn gemaakt voor zorg. In *Het Tweede Begin (2010)* gaat het om aanpassingen van zorggebouwen aan nieuwe vormen van zorg.

die behouden blijft voor de zorg. Het goedkeuringsbesluit is voor zorgaanbieders dus een noodzakelijke eerste stap naar herbesteding van hun vastgoed.

Voor een onderzoek naar recent gerealiseerde voorbeelden van herbesteding zijn de besluiten van het College relevant uit een periode die niet te ver achter ons ligt, maar ook niet te dichtbij. Er moeten enige jaren tussen liggen om een project te kunnen realiseren. Daarom heeft de analyse zich uitgestrekt tot alle collegebesluiten in de jaren 2006 en 2007 die verband houden met de voorgenomen verkoop of verhuur van verpleeghuizen, verzorgingshuizen of andere zorglocaties. Bij de (potentiële) eigenaar is vervolgens nagevraagd wat er met het betreffende vastgoed is gebeurd. In totaal gaat het om 38 complexen met de volgende resultaten:

- In acht gevallen is de verkoop niet doorgegaan en heeft het complex de zorgfunctie behouden;
- In vijftien gevallen zijn de complexen gesloopt en de locaties herontwikkeld ten behoeve van wonen met zorg (N=9) of andere functies (N=6);
- In acht gevallen is het complex van eigenaar gewisseld, maar heeft het de zorgfunctie behouden;
- In zes gevallen gaat het om uitbreiding met nieuwe aanleunwoningen of appartementen voor verhuur of verkoop;
- In één geval is een verpleeghuis gesaneerd en is er een hotel gekomen (Savarin in Rijswijk).

De centrale registratie van potentiële herbestedingen levert over een periode van twee jaar dus slechts één voorbeeld op. Er is echter nog een andere mogelijkheid. Goedkeuring van het College is namelijk niet nodig als de zorgaanbieder in een huurpand is gevestigd. Dat komt voor bij verzorgingshuizen in eigendom van woningcorporaties. Voor zover bekend wordt niet centraal bijgehouden om hoeveel panden het gaat en wat daarmee gebeurt. Duidelijk is wel, dat verhuur van verzorgingshuizen door woningcorporaties in heel Nederland voorkomt maar dat door sloop het aantal is afgenomen. Een bijzonderheid in de grote steden is dat daar aan het eind van de twintigste eeuw het aantal ouderen daalde door de overloop naar groeikernen. De teruglopende vraag naar ouderenhuisvesting is in deze steden aanleiding geweest voor een herstructurering van de zorgsector met reductie van verzorgingshuiscapaciteit. Vele tientallen huizen zijn toen uit de markt genomen. Toch zijn ook in deze steden maar enkele voorbeelden van herbesteding te vinden. In Amsterdam verdwenen meer dan 4000 verzorgingshuisplaatsen. Tot dusver is daar één voorbeeld van gevonden van een 'definitieve' herbesteding. Minder zeldzaam is tijdelijke herbesteding. Wanneer de geplande nieuwbouw niet op korte termijn mogelijk is, kan de eigenaar het complex voorlopig in de lucht houden door er bijvoorbeeld studenten te huisvesten. Zo wordt het langdurig braak liggen van een terrein voorkomen. Dat is geen positieve keus voor herbesteden, maar in de praktijk kan uitstel van sloop wel overgaan in afstel.

De eigenaar en de nieuwe functie

Zo zijn er twee varianten bij herbesteding van een gebouw dat niet langer voor de zorg wordt gebruikt. Als eigenaar moet een zorgorganisatie er in slagen het vastgoed te verkopen tegen de boekwaarde en met toestemming van het College. Als huurder kan de zorgaanbieder in principe vertrekken en het aan de eigenaar overlaten om een oplossing voor het leeggekomen pand te vinden. De eerste variant is de standaard voor verpleeghuizen, intramurale gehandicaptenzorg, GGZ instellingen en ziekenhuizen. De tweede variant komt het meest voor bij verzorgingshuizen die woningcorporaties na 1963 bouwden binnen de kaders van de Wet op de Bejaardenoorden of huizen die later door een woningcorporatie zijn overgenomen.

De zorgaanbieder heeft er in de eerste variant belang bij een koper te vinden, maar zal niet geïnteresseerd zijn in de toekomst van het oude gebouw. De vraag of er een nieuwe functie komt, en zo ja welke, is vanuit zorgperspectief niet relevant. Dat wordt anders, wanneer men

zelf aanwezig blijft en er dus slechts een gedeeltelijke herbestemming plaatsvindt. Die situatie doet zich voor bij instellingsterreinen die deels worden verkocht en deels een zorgfunctie houden. Dan heeft de zorgaanbieder een direct belang als medegebruiker van een locatie.

De positie van woningcorporaties is anders, omdat zij vrijwel altijd in de buurt aanwezig zijn en aanwezig blijven. Zij hebben naast het zorgvastgoed ook ander bezit in de buurt en dus betekent voor hen leegstand behalve het mislopen van huurinkomsten ook schade door de negatieve uitstraling van een leeg pand. Omgekeerd biedt herbestemming de kans om de buurt een impuls te geven door het introduceren van nieuwe gebruikers. Die moeten dan wel op hun plaats zijn. In Middelburg was er bijvoorbeeld discussie over de vraag of de herbestemming tot studentenhuis geschikt was in een omgeving waar vooral ouderen wonen.

Kwantiteit, kwaliteit, vertrek

Fabrieken en kerken komen leeg te staan als er te weinig klanten of bezoekers zijn. Ook in de groeiende zorgsector loopt de vraag soms terug. Dat heeft meestal te maken met gebrek aan kwaliteit van de huisvesting. Een pand moet dicht wanneer de veiligheid van bewoners en personeel in gevaar komt en verbouwen geen oplossing brengt. Meestal is de aanleiding minder urgent en ontstaat leegstand omdat de huisvesting onvoldoende aansluit bij wat gebruikers en personeel nodig hebben. Nieuwe omstandigheden leiden tot een behoefte aan 'meer' maar vooral ook aan 'anders'. De ontwikkeling in de ouderenhuisvesting van slaapzalen via individuele kamers naar zelfstandige woningen is niet alleen een kwestie van meer vierkante meters privéruimte. De opvattingen over wonen en zorg veranderen fundamenteel. In de jaren negentig smelten de wachtlijsten voor traditionele verzorgingshuizen weg als ouderen meer behoefte en meer mogelijkheden krijgen om thuis te blijven zolang ze nog redelijk gezond zijn. Het aantal ouderen neemt toe, maar ze blijven liever buiten het verzorgingshuis. Voor mensen die het thuis niet langer redden als gevolg van dementie is een verzorgingshuis niet geschikt en ook niet makkelijk geschikt te maken. De verzorgingshuizen zijn groot en bij verbouwingen heeft het accent gelegen op de individuele woonruimte en de ontmoetingsruimte. In de zorg voor mensen met dementie is de trend juist naar kleinschalige opvang in groepswooningen. Sommige zorgaanbieders slagen erin hun gebouw aan te passen aan de nieuwe behoeften. Andere zien vertrek als het beste antwoord op de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen in het gebruik. Net als eigenaars van fabrieken en kerken hebben zij er last van dat hun type gebouw niet makkelijk is te verkopen. Terwijl woningen op de lange termijn in waarde kunnen stijgen, is de ervaring dat zorggebouwen hun waarde snel verliezen. De marktwaarde is meestal lager dan het bedrag in de jaarrekening. Daar komt bij dat de functionele veroudering vaak sneller gaat dan de officiële exploitatietermijn. Dat leidt tot verbouwingen die de restschuld nog vergroten. Het is geen makkelijke beslissing om een zorggebouw af te stoten, maar vertrek wordt onvermijdelijk als de kloof tussen de geboden en de gewenste kwaliteit te groot is.

Goede tijden, slechte tijden

In de kredietcrisis zijn grootschalige nieuwbouwprojecten stopgezet. In dezelfde periode groeit de belangstelling voor het bouwen in de bestaande stad. Daaruit kan de indruk ontstaan dat herbestemming beter bij sobere tijden past dan nieuwbouw. Die conclusie is voorbarig, want ook recente voorbeelden van herbestemming komen nog voort uit de jaren van voorspoed. Ook toen was het al niet eenvoudig om de herbestemming van zorggebouwen financieel rond te krijgen, maar men was bereid om rendement ook uit te drukken in termen van ruimtelijke kwaliteit of leefbaarheid. Dat is in de tussenliggende jaren niet gebruikelijker geworden.

De verbouwingen die nodig zijn voor de nieuwe functie hebben grote invloed op de kosten en daarmee de haalbaarheid van een herbestemming. Het voordeel van recente verzorgingshuizen is dat er intern weinig hoeft te gebeuren als het mogelijk is om oude appartementen te gaan

gebruiken als hotelkamers of studentenflats. De kosten hangen dan vooral af van de aanpassingen aan het exterieur. Dit kan de redding zijn van panden die nog geen monumentstatus hebben en ook niet bijzonder geliefd zijn in de omgeving. Omgekeerd vraagt de herbestemming van oudere, wel beschermde panden vaak om veel kostbaarder ingrepen. Het komt dan voor dat een pand deels wordt ontmanteld en opnieuw opgebouwd. Ook los daarvan kunnen de kosten van de interne verbouwing aanzienlijk zijn. Er moet een bijzondere kwaliteit worden gerealiseerd om perspectief te bieden op inkomsten die dit rechtvaardigen.

Niet alleen de directe kosten van de verbouwing zijn een obstakel voor herbestemming. Verzorgingshuizen en verpleeghuizen kunnen voor een aanzienlijk bedrag in de boeken staan ook al zijn ze in feite verouderd. Die restschuld moet dan worden meegenomen in de nieuwe exploitatie. Het totaal van deze kosten maakt het niet eenvoudiger om het gebouw met de nieuwe functie ook op termijn rendabel te exploiteren. En dat is toch voorwaarde voor een duurzame herbestemming.

Herbestemmen is niet per definitie goedkoper dan sloop en nieuwbouw. Als commerciële ontwikkelaars in tijden van crisis niet uitkomen met nieuwbouw, zullen ze net zo goed moeite hebben met herbestemming. In de goede jaren bleven de lastiger gevallen over voor woningcorporaties. Herbestemmen lukte pas bij grote onrendabele investeringen. In slechte tijden is het de vraag of woningcorporaties nog steeds in staat en bereid zijn om ongedekte kosten voor hun rekening te nemen. Van woningcorporaties valt te verwachten dat ze allereerst overwegen om betaalbare huurwoningen te maken in verouderde zorggebouwen. Zelfs in goede tijden was die oplossing niet gangbaar, want het vraagt een ingrijpende verbouwing die meer kost dan nieuwbouw. Ook de exploitatie kan in slechte tijden lastiger worden. Omdat voormalig zorgvastgoed zich niet leent voor gangbare woningen wordt gemikt op bijzondere doelgroepen waarbij afzetproblemen kunnen ontstaan. Voor zover een herbestemd pand wordt verhuurd aan maatschappelijke instellingen, is de huur vaak laag terwijl die huur ook moet worden opgebracht door organisaties met een onzekere toekomst. Er is dus ook na de opknopbeurt risico op leegstand.

Conclusies

De belangrijkste conclusie uit dit deel van het onderzoek is dat verzorgings- en verpleeghuizen uit de tweede helft van de twintigste eeuw zich niet goed lenen tot herbestemming. Het systeem van regelgeving en financiering resulteerde in huisvesting die sterk is toegesneden op één vorm van gebruik. Zo werden schaarse middelen doelmatig besteed, maar dat ging ten koste van flexibiliteit op langere termijn. Dit deel van de gebouwenvoorraad kan worden herbestemd wanneer er behoefte is aan kleine wooneenheden voor bijvoorbeeld studenten. Dan is doorgaan met het bestaande pand een redelijk goedkope oplossing waarbij de oorspronkelijke wooneenheden intact kunnen blijven. De behoefte aan kleine woonheden is waarschijnlijk niet groot genoeg om alle in onbruik geraakte zorggebouwen te vullen.

De zorgsector kende veel nieuwbouw, maar bij uitzondering trokken zorgorganisaties in panden die voorheen een andere functie hadden. Dergelijke huisvesting is oorspronkelijk dus niet via de standaard bouwwijze ontstaan. Dan zijn er soms kwaliteiten die een meer ingrijpende verbouwing rechtvaardigen. In de huidige economische situatie is de investeringsruimte echter beperkt.

Geslaagde voorbeelden van herbestemming kwamen tot stand dankzij de inspanningen van opdrachtgevers, architecten en andere betrokkenen. Ze kwamen er ook dankzij de hoogconjunctuur. Er was ruimte voor ambitieuze initiatieven. Nu de mogelijkheden om te investeren sterk zijn afgenomen breekt een periode aan van pappen en nathouden. De belangrijkste vraag is: hoe kunnen we het complex zo lang mogelijk in de zorg houden? En als dat niet lukt is de vervolgvraag: welke goedkope oplossingen van herbestemming zijn mogelijk? Steeds is vervangende nieuwbouw de gangbare oplossing geweest voor verouderd zorgvastgoed. Sinds de kre-

dietcrisis is nieuwbouw lastiger geworden maar herbestemming niet eenvoudiger. Gezien de bijzondere resultaten die kunnen ontstaan als een nieuwe functie wordt gevonden voor een oud gebouw, is te hopen dat ook in de toekomst initiatiefnemers met deze uitdagende opgave aan de slag gaan.

Leereffecten

Herbestemming is een integrale opgave. De gekozen voorbeelden zijn bouwkundige en ruimtelijke oplossingen met financiële consequenties binnen een specifieke organisatorische context. Elke partij heeft een eigen bijdrage en verantwoordelijkheid in dat geheel. De eigen positie werkt ook door in de getrokken lessen. De opdrachtgever draagt het financiële risico en richt zich in het bijzonder op het kostenniveau waarbij het alternatief van vervangende nieuwbouw als ijkpunt wordt gehanteerd. De opdrachtgever van Savarin in Rijswijk verzuchtte dat nieuwbouw goedkoper zou zijn geweest. Maar de opdrachtgever heeft als eigenaar ook oog voor de geleverde kwaliteit. De projectleider van het Lidwinahof te Schijndel concludeert: 'Het is een mega-investering geweest voor de woningcorporatie, maar het heeft iets moois opgeleverd.' De architect van Roggeveenahof te Middelburg geeft vanuit zijn invalshoek als les mee om vooral uit te gaan van de mogelijkheden van een gebouw. 'Het gaat vaak fout wanneer het gebouw een nieuwe bestemming krijgt opgelegd.' In de lessen over de organisatie van het bouwproces komt ook het perspectief van de aannemer aan bod. Projecten zijn deels gerealiseerd in nauw overleg met het uitvoerend bouwbedrijf. Soms is ontwerp en bouw binnen één bedrijf gecombineerd. Vaker gaat het om een tijdelijk verband binnen het kader van het bouwteam. Een voordeel van deze samenwerking kan zijn dat esthetiek, planning en kostenbeheersing meer op elkaar kunnen worden afgestemd. Een eerste opgave bij herbestemming is om schoon schip te maken om de kernkwaliteiten van het gebouw naar boven te halen.

2. Projectbeschrijvingen

1.1 Vijverzicht >> Mixx Inn

adres	Vijverzicht 101, 2543 AV Den Haag
bouwjaar	1973
nieuwe functie	multifunctioneel gebouw met onder meer short stay / hotel en restaurant
oude functie	verzorgingshuis
plaats	Den Haag Zuidwest (Bouwlust)
ontwerp	A3 architecten, Ockenburgh Architectuur en Bouwkunde en Van Mourik Architecten
opdrachtgever	Haag Wonen
realisatie	2009
kosten	€ 12,4 miljoen waarvan € 3,3 miljoen onrendabel door de woningcorporatie is geïnvesteerd ²
internet:	www.mixxinn.nl



Gemengd gevoel

In januari 2008 kondigt Haag Wonen met een persbericht een renovatie aan. Het is nieuws dat de woningcorporatie een bejaardenhuis verandert in een plek waar de jeugd kan wonen, werken, leren en recreëren. Dat het bijzonder is, blijkt ook uit de aanwezigheid bij het officiële startmoment van de wethouder, de jongerenambassadeur en de RIBW-directeur. Het begin van de verbouwing is een eerste mijlpaal voor Mixx Inn. Er volgen er meer: de opening in juni 2009 door prinses Máxima en directeur-bestuurder Karin van Dreven en later dat jaar de bekroning met de Nieuwe Stadprijs. De succesvolle metamorfose in uiterlijk en gebruik doet haast vergeten dat het oude gebouw er nog staat.

² http://www.denhaagwijkenpak.nl/nl/business_cases/business-cases/bc/bc_4.13_vijverzicht_-_mix_inn

Helaas, na twee jaar sluit de horeca, de spil waar Mixx Inn om draait. De euforie van het begin maakt plaats voor een meer gemengd gevoel. Haag Wonen wordt voor de uitdaging geplaatst om een nieuwe invulling te zoeken voor het horecagedeelte van de Mixx Inn.

De opgave en de opdrachtgever

Haag Wonen grossiert niet in zorggebouwen en het is toeval dat de woningcorporatie Vijverzicht in eigendom heeft wanneer het uit 1973 daterende bejaardenoord in 2003 leeg komt te staan. Oorspronkelijk wordt de zorg geboden door de Gemeentelijke Dienst Verpleging en Verzorging, maar deze concludeert al in 1995 dat het pand niet aan moderne eisen voldoet en vertrekt. Het leegkomende complex is tot dan steeds voor ouderenzorg gebruikt en de eerste gedachte is om daarmee voorlopig door te gaan. In de omgeving moeten bejaardenoorden worden gemoderniseerd en Vijverzicht zou de noodzakelijke tijdelijke huisvesting kunnen bieden. Er zijn vergevorderde plannen om Vijverzicht voor dit doel op te knappen wanneer een kink in de kabel komt: de medewerking van het zorgkantoor blijft uit.

Alfred Busser, destijds directeur Woonbedrijf Zuidwest van Haag Wonen, heeft dan een probleem. Hij zit plotseling met een gebouw waarvan niet duidelijk is wat je er mee kan doen. Het pand is slim verkaveld, maar de maten lenen zich niet voor het inbouwen van woningen voor senioren of gezinnen. Wat zijn de opties? Is het beter om te slopen? De woningcorporatie heeft al plankosten gemaakt voor een opknopbeurt, die gooi je niet zo maar weg. En Vijverzicht heeft dan wel geen bijzondere cultuurhistorische waarde, het is een herkenningspunt in een naoorlogse wijk waar veel wordt gesloopt. De oplossing klinkt achteraf simpel: bestem het gebouw voor de jeugd.

In de periode na de oorlog is Den Haag Zuidwest eerst een stadsdeel voor jonge gezinnen uit de middengroepen. Als er later veel ouderen en allochtone gezinnen wonen wordt het gebied als 'krachtwijk' aangewezen. De problemen zijn er minder groot dan elders, maar aandacht voor jongeren is gewenst. Er moet iets gebeuren voor de jeugd die er nu woont en ook is er behoefte aan een minder grijs imago voor de buurt. Haag Wonen laat zich inspireren door voorbeelden uit Dordrecht en Rotterdam waar ervaring is opgedaan met 'short stay' voorzieningen voor jongeren. Busser: 'Een woningcorporatie moet oog hebben voor nieuwe maatschappelijke behoeften. Gezien de manier waarop we met elkaar leven is het niet voldoende om alleen voor gezinnen of ouderen te bouwen. Tijdelijk werk en stages horen er tegenwoordig bij, dat vraagt om een eigen vorm van huisvesting.' Haag Wonen weet dus globaal wat het nieuwe gebruik moet worden, maar het vraagt tijd om de precieze formule te vinden. In de startfase vindt Busser de zekerheid van nieuwe huurcontracten niet het belangrijkste. Eerst wil hij de juiste partners om het plan verder mee in te vullen. Het duurt al met al een paar jaar, maar dan heeft Haag Wonen een samenwerkingsverband en een uitgewerkt concept voor Mixx Inn. De renovatie kan starten.

De architecten

Voor het oorspronkelijke plan om Vijverzicht op te knappen als tijdelijke zorghuisvesting heeft Haag Wonen bureau Ockenburgh Architectuur en Bouwkunde ingeschakeld. Er is al een bouwvergunning aangevraagd, maar het ontwerp dat Ockenburgh heeft gemaakt is gebaseerd op gebruik door ouderen. Voor jongeren in een short stay gebouw is misschien toch iets anders nodig. Op dat moment is Hans Gijzen van A3 architecten voor Haag Wonen bezig om de entrees van bestaande flatgebouwen aantrekkelijker te maken. De woningcorporatie vraagt hem ook eens mee te denken over het interieur van Vijverzicht. Als Gijzen de tekeningen ziet, komt hij op het idee dat juist de gevel kansen biedt om een jeugdig publiek aan te spreken. Hij krijgt van Busser een paar weken de tijd om met een voorstel te komen. Haag Wonen is enthousiast over het plan voor een nieuwe gevel, maar wil dat ook Ockenburgh betrokken blijft, ook al omdat zij

het pand goed kennen. De situatie wordt nog ingewikkelder als blijkt dat Haag Wonen voor de uitwerking van het interieur beter uit de voeten kan met Van Mourik Architecten. Er ontstaat een ongebruikelijke aanpak met drie ontwerpbureaus. Het is niet van te voren bedacht, maar het pakt goed uit.

De omvorming van Vijverzicht tot Mixx Inn vraagt echter om meer dan een goede samenwerking tussen opdrachtgever en architecten. Busser: 'Het is niet alleen een bouwkundig proces van een mooi gebouw maken, je wil een nieuw concept en dat wil je met andere partijen. Dat kost tijd.'

De uitwerking

Bij uitwerking van het concept voor Mixx Inn spelen de architecten geen centrale rol, de ontwerpvrage wordt geformuleerd als duidelijk is welke functies in het gebouw zullen komen. Haag Wonen legt zelf contacten met zorgaanbieders die ruimtes willen huren voor hun cliënten en daarmee een deel van het risico overnemen. Bij de appartementen moet een vorm van toezicht komen en liefst ook een ontmoetingspunt. Bovendien is het wenselijk dat ook de buurt baat heeft bij het nieuwe gebruik. Voor dat alles zou een restaurant onderin het gebouw welkom zijn, maar het is duidelijk geen taak voor Haag Wonen om zelf horeca te exploiteren. De zoektocht naar een uitbater brengt de woningcorporatie bij Reakt, een organisatie die gespecialiseerd is in dagbesteding en werk voor mensen met psychiatrische of psychosociale problemen. Het concept van Mixx Inn luistert nauw: bij een te grote concentratie van jongeren met problemen wordt het al snel onbeheersbaar en krijgen bewoners last van elkaar. Bovendien dreigt overlast voor de buurt, terwijl juist de bedoeling is dat het gebouw ook iets voor de buurt kan gaan betekenen. Haag Wonen zoekt een *magic mix* van maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen en marktpartijen. Uiteindelijk vindt men De Unie / Reakt (RIBW), Gemiva SVG (gehandicaptenzorg) en Triodos (kinderopvang). Zo ontstaat een combinatiegebouw met drie delen:

1. De plint met kinderdagverblijf, een activiteitencentrum voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en een buurtcafé / restaurant met drijvend terras;
2. Op de bovenverdieping 20 hotelkamers;
3. Daartussen 115 wooneenheden voor tijdelijke verhuur.

De receptie van het hotel is beneden en overziet de toegang tot het restaurant en de appartementen. Deze strategische plek geeft De Unie een centrale rol in Mixx Inn. De Unie gaat voor Haag Wonen het dagelijkse toezicht op het complex als geheel verzorgen. Het hotel is gericht op mensen die voor hun werk in Den Haag zijn, het restaurant moet een kwaliteit bieden die daarbij past. Dit alles leidt tot hoge eisen aan het personeel. Daarom zijn de stageplaatsen bedoeld voor cliënten van Reakt die al op andere locaties hun sporen hebben verdiend.

Het idee voor de wooneenheden

Het plan is de helft van de wooneenheden te verhuren aan bewoners 'uit de markt' en de andere helft aan bewoners die een vorm van zorg of begeleiding nodig hebben. Tot de tweede groep horen jongeren die de overstap maken van opname in een psychiatrische kliniek naar zelfstandig wonen. Voor hen huurt de Stichting Anton Constandse vijftien eenheden. Bij de meer commerciële verhuur kan het HagaZiekenhuis een klant worden. Als deze zorgaanbieder eenheden gaat huren zal het niet voor patiënten zijn, maar voor personeel. Ook een bedrijf als Shell zou appartementen kunnen afnemen. De verschillende bewonersgroepen komen niet in clusters bij elkaar te wonen, maar verspreid over het gebouw: 'gespikkeld wonen.' De verhuur blijft voor Haag Wonen overzichtelijk omdat het contact met bewoners loopt via bemiddelende organisaties.

Als behalve de zorgorganisaties ook commerciële partijen interesse tonen in een deel van de appartementen is er een goede basis om de plannen voor het gebouw te gaan uitwerken. Het ontwerp komt tot stand in overleg met een deel van de latere huurders, al heeft de woningcorporatie als eigenaar en opdrachtgever een andere positie dan toekomstige huurders. Tegelijk investeert Haag Wonen in contact met omwonenden via voorlichtingsbijeenkomsten en het bewonersplatform Bouwlust. Dat loont: als eenmaal de bouwvergunning kan worden aangevraagd, komt er geen enkel bezwaarschrift uit de buurt. Wel heeft de Welstandscommissie in het begin moeite met het ontwerp. De toepassing van zink en vooral het kleurgebruik bij de gevel stuit op onbegrip terwijl dat juist een kern vormt van de gewenste nieuwe stijl. Haag Wonen is erin geslaagd om voor Mixx Inn politieke steun te krijgen, zoals blijkt uit de aanwezigheid van de wethouder en de burgemeester bij officiële momenten. Misschien wil de wethouder een advies van de Welstandscommissie naast zich neer leggen, maar dat is geen ideale oplossing. Gelukkig ontstaat na stevig overleg overeenstemming over een verjongend ontwerp voor het bejaardenoord. Wanneer deze hindernis is opgeruimd, verloopt verder de verlening van gemeentelijke vergunningen soepel.

De praktijk

Mixx Inn komt op een ongelukkig moment op de markt. Door de economische teruggang hebben bedrijven andere prioriteiten dan short stay units. Potentiële huurders haken achter elkaar af en Haag Wonen ziet zich geconfronteerd met een onverwacht niveau van leegstand en huurderving. Een nieuwe marktscan laat zien dat er behoefte is aan huisvesting voor werknemers uit het midden en oosten van Europa ('Moelanders'). Mixx Inn kan bieden wat zij nodig hebben en er zijn uitzendbureaus die de verhuur willen regelen. Zo lijkt het toch nog goed te komen.

In het begin zullen sceptici vooral hebben getwijfeld over het hotel: zijn gasten bereid naar een stadsdeel te komen waar nauwelijks stedelijke voorzieningen zijn? Het antwoord is: ja. Op de zakelijke markt is vraag naar goede kamers voor een redelijke prijs, ook als ze buiten het centrum liggen. De zwakke schakel in het concept is het restaurant. Het hotel heeft een behoorlijk restaurant nodig, maar de 20 kamers van het hotel vormen een te smalle basis. De hoop was, dat de zestig 'commercieel' verhuurde appartementen tot voldoende aanloop voor het restaurant zouden leiden. Janneke Borgdorff van De Unie gelooft in een oplossing waarbij de appartementen per maand worden verhuurd met service vanuit het hotel. Dit biedt Haag Wonen echter onvoldoende zekerheid, want De Unie kan geen leegstandsrisico dragen. Bovendien zou Haag Wonen hiervoor nieuwe investeringen in het gebouw moeten doen.

Inmiddels zijn bij Haag Wonen de oorspronkelijke bedenkers van het concept vertrokken. Hun opvolgers staan in een economische lastige tijd voor de taak om een nieuw leegstandsprobleem aan te pakken. Hun oplossing, verhuur via uitzendbureaus voor Moelanders, biedt meer zekerheid voor Haag Wonen, maar minder kansen voor De Unie. Omdat de nieuwe huurders nauwelijks gebruikmaken van het restaurant, wordt daar de benodigde omzet niet gehaald. Het hotel is wel rendabel, maar als er geen restaurant meer is, zullen de hotelgasten wegblijven. Men ziet daarom maar één uitweg: de vestiging van De Unie in Mixx Inn gaat eind 2011 dicht.

Voor Haag Wonen lijken de gevolgen beperkt, want er is een huurcontract voor 10 jaar en de huur wordt doorbetaald. Maar het vertrek van De Unie is in Mixx Inn merkbaar. De wooneenheden zijn nu wel verhuurd maar met leegstand in de plint en op de bovenverdieping is de oplossing niet compleet.



Het resultaat

Bouwkundig is het bestaande pand niet in alle opzichten ideaal voor het huidige gebruik. De vloeren zijn aan de dunne kant en het binnenklimaat had beter gekund. Ook was het misschien beter geweest om voor de natte cellen met compleet nieuwe units te werken. Maar er is bij de start veel lof voor het resultaat en ook na twee jaar is het vernieuwde pand een bijzonder accent dat toch in de omgeving past.

Deze herbestemming is ontworpen als oplossing voor een eigenaar die plotseling met een leeg gebouw kwam te zitten. De bijzondere combinatie van functies in één pand maakt het in principe mogelijk om het beheer soepel te regelen en om ook gemeenschappelijke voorzieningen te bieden. Toch is het anders gelopen.

Mixx Inn is de vrucht van een periode waarin het makkelijker was om van de gebaande paden af te wijken. Op dit moment komt zoiets niet snel van de grond. Woningcorporaties zijn minder in staat om onrendabel te investeren en andere partners kunnen niet inspringen, want ook bij hen is de financiële ruimte afgenomen. Achteraf wordt duidelijk, dat het riskant is geweest om het pand op te knappen op een moment dat de commerciële verhuur niet is vastgelegd. Tijdens de opening door prinses Máxima is de verwachting dat het goed gaat komen met de commerciële verhuur. Het concept komt opnieuw ter discussie als de noodzakelijke stabiele partners niet worden gevonden. Rick Boelkens werkt nu bij Haag Wonen aan de verhuur van Mixx Inn. Hij zegt; 'Om het concept financieel bestendig te maken hebben we moeten tornen aan de ideologische uitgangspunten. Dat was jammer, maar met de juiste aandacht kan de Mixx Inn blijven wat het is geworden, een in het oog springende bijdrage aan de buurt.'

1.2 Jacob Roggeveenhuis >> Roggeveenhof

adres	Noordsingel 106, 4333AD Middelburg
bouwjaar	1972
nieuwe functie	studentenwoningen
oude functie	verzorgingshuis
ontwerp	KAW architecten
opdrachtgever	Woongoed Middelburg
realisatie	2008
kosten	verbouwkosten 3,5 miljoen euro
internet:	

http://www.kaw.nl/projecten/Renovatie_Roggeveenhuis_Middelburg.html



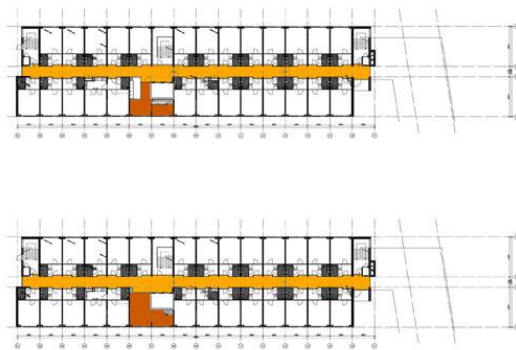
Van oud naar jong

De herbestemming van het Jacob Roggeveenhuis in de Middelburgse wijk Klarenbeek is het relaas van vernieuwing en verjonging. De praktijk van zorgvernieuwing in deze gemeente staat wel bekend als het 'mirakel van Middelburg'. Er wordt met succes gewerkt vanuit het concept van de woonservicezone dat berust op een verregaande spreiding van woonzorgvoorzieningen over de gemeente. De landelijke woningcorporatie Woonzorg Nederland heeft in dit kader het grootschalige en verouderde Roggeveenhuis vervangen door 150 nieuwe seniorenwoningen op drie verschillende locaties. Een van de locaties is het Klarenbeekhof dat naast het oude verzorgingshuis ligt. Deconcentratie houdt verder in dat de woningen waar daadwerkelijk zorg wordt geleverd binnen het nieuwe complex verspreid liggen. Het uitgangspunt van kleinschalige zorgverlening is geconcretiseerd op een schaalniveau dat in beginsel niet meer is dan 26 zorgwoningen per locatie.

De opdrachtgever en de opgave

In Middelburg is Woongoed de belangrijkste plaatselijke woningcorporatie. Woongoed regelt ook de verhuur van de seniorencomplexen die in eigendom zijn van Woonzorg Nederland. De woningcorporatie is sinds de vestiging van de Roosevelt Academy als dependance van de Universiteit Utrecht verantwoordelijk voor de huisvesting van 600 studenten. Die huisvestingsvraag

biedt de mogelijkheid om overtollig zorgvastgoed een nieuwe bestemming als studentenhuisvesting te geven. Dat betekent wel dat het zorgvastgoed eerst moet worden aangekocht. Met goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen heeft de gemeente de grond en opstallen van Woonzorg Nederland gekocht. Daarna is het vastgoed met winst doorverkocht aan Woongoed. Deze waardevermeerdering is mogelijk door de herbestemming van het verzorgingshuis én door de herontwikkeling van het omringende gebied. “Wij hebben deze locatie gekocht voor het dubbele van de aankoopprijs die de gemeente heeft betaald aan Woonzorg Nederland”, zegt directeur De Ceuster van Woongoed. “Mensen zeggen vaak tegen ons: ‘Wat stom dat je dat doet’. Maar ik zie het in breder perspectief. Dankzij deze overeenkomst hebben wij studentenwoningen kunnen bouwen in het Roggeveenhuus en daarmee de komst van de Roosevelt Academy mogelijk gemaakt. Bovendien kregen we de beschikking over een aantal goede woningbouwlocaties voor ouderen en kleinschalige zorg. Ik denk dat dat voor iedereen een fantastische deal is geweest.”



Van onzelfstandig naar zelfstandig

Uit het locatieonderzoek van KAW Architecten uit Rotterdam bleek dat het verzorgingshuis wat betreft ligging en bereikbaarheid goed geschikt was voor studentenhuisvesting. Het complex ligt dicht bij het centrum waar - in het oude stadhuis van Middelburg - de bacheloropleiding is gevestigd. In april 2005 is de eerste fase van de verbouwing gestart naar een ontwerp van KAW Rotterdam. Een deel van het complex was nog bewoond door ouderen terwijl een ander deel van het complex werd ingericht voor de komst van de eerste studenten. In de eerste fase zijn 122 studentenappartementen en de tijdelijke entree gerealiseerd. In de tweede bouwphase zijn de resterende 52 appartementen opgeleverd. De verbouwkosten bedragen ongeveer drieënhalf miljoen euro. De bouwkundige ingreep bleef beperkt omdat de plattegronden van de wooneenheden intact zijn gebleven. Het trappenhuis in verzorgingshuizen doet dienst als noodvoorziening. In het huidige studentenhuus heeft het een open en toegankelijke uitwerking gekregen. Bij de renovatie is ook achterstallig onderhoud van de buitenkant uitgevoerd: vervangen van kozijnen, plaatsen van dubbel glas en het vernieuwen van draaiende delen en dakbedekking. De nieuwe algemene ruimten in het middenstuk kregen een transparante gevel om ontmoeting in het gebouw te stimuleren. Hierdoor heeft het gebouw een aangepaste entree en een vernieuwd imago dat beter past bij de huidige doelgroep. Het Jacob Roggeveenhuus bestond als verzorgingshuus uit een woongedeelte in de hoogbouw met algemene voorzieningen in de laagbouw. Bij de huidige functie als studentenflat is alleen de hoogbouw gehandhaafd en is de laagbouw gesloopt.



Voor de verbouw van de flat waren verschillende scenario's mogelijk. De woningcorporatie heeft gekozen voor een maximaal aantal zelfstandige studentenwoningen. Op die manier ontstond voldoende draagvlak voor de exploitatie en was het voor de bewoners mogelijk om huurtoeslag te krijgen. Iedere student heeft een eigen woonslaapkamer, badkamer en keuken. Een kenmerk van zelfstandige huisvesting is dat iedere woning een eigen bel en brievenbus heeft. In het studentenhuus is dat collectief geregeld in de aangebouwde entree. De appartementen worden gestoffeerd opgeleverd met marmoleum vloerbedekking, gordijnen en een bed. Wasmachines en droogtrommels staan opgesteld in een van de drie wasserettes.



De verhuur is geregeld door middel van een campuscontract. Zo'n contract houdt in dat de huurder moet zijn ingeschreven aan de Roosevelt Academy en dat de huurovereenkomst vervalt na beëindiging van de studie. Deze koppeling van onderwijs aan huisvesting zorgt voor stabiliteit omdat de bewonersgroep homogeen is en de bewoners in nagenoeg dezelfde omstandigheden wonen en studeren. Volgens Lion de Nooijer van Woongoed zijn de verwachte problemen van geluidsoverlast en nachtbraken in deze studentenflat tussen seniorenwoningen

vrijwel uitgebleven. De koppeling van de verhuur aan de onderwijsinstelling heeft voor de woningcorporatie wel als nadeel dat eventuele leegstand tot het volgende studiejaar duurt en er geen tussentijdse verhuurmogelijkheden zijn. De woningcorporatie probeert eerst de grote studentencomplexen vol te krijgen en daarna de kleinere waar wat meer flexibiliteit is.

Terugblik

Het Roggeveenhuus is een complextype waarvan er in Nederland honderden zijn gebouwd. De herbestemming van deze complexen tot studentenhuis is mogelijk daar waar universiteiten en hogescholen gevestigd zijn. Zonder de toestroom van binnenlandse en buitenlandse studenten naar Middelburg was de flat vermoedelijk tegen de vlakte gegaan om te dienen als bouwlocatie. Deze herbestemming slaat twee vliegen in één klap: de vernieuwing van verouderd zorgaanbod en de pragmatische oplossing voor de vraag naar studentenhuisvesting. Het is een verdringing van oud door jong en de combinatie van visie en pragmatiek. KAW Architecten heeft regelmatig opdrachten voor de herbestemming van bijzonder vastgoed. De les is om vooral uit te gaan van de mogelijkheden van een gebouw. Het gaat vaak fout wanneer het gebouw een nieuwe bestemming krijgt 'opgelegd'.

1.3 Johannes de Deo >> Tulip Inn West

adres	Reimerswaalstraat 5, 1069 AE Amsterdam
bouwjaar	1972
nieuwe functie	budgethotel (drie sterren) met 166 kamers
oude functie	gecombineerd verpleging en verzorging
ontwerp	onbekend
opdrachtgever	Het Oosten/Retarz
realisatie	2001/2011



Herstructurering zorgsector

Amsterdam had aan het einde van de vorige eeuw te maken met een fors overschot aan verzorgingshuisplaatsen.³ Het aantal ouderen in de stad liep terug en dat werkte door in de bezetting van de huizen maar ook in het beschikbare budget waaruit de verzorgingshuizen werden betaald. De gemeente Amsterdam had daarbij een beleid van substitutie. De dure verzorgingshuiszorg moest worden omgezet in goedkopere zorg buiten het verzorgingshuis om op die manier voor hetzelfde geld aan meer ouderen zorg te kunnen leveren. Een derde factor in het geheel was de noodzakelijke sanering van het aanbod vanwege bouwkundige en vooral functionele veroudering. In convenanten met de gemeente gaven instellingen hun intramurale capaciteit geheel of gedeeltelijk prijs in ruil voor zorgpakketten waarmee ze hun bestaan op extramurale voet in woonzorgcomplexen konden voortzetten.

De gemeente Amsterdam stuurde als budgethouder voor de bejaardenoorden aan op een vermindering van de capaciteit met ongeveer 4000 verzorgingshuisplaatsen. Dat zo'n grootschalige herstructurering van het bezit niet zonder de medewerking van de eigenaren kon plaatsvinden, werd gaandeweg duidelijk. De eigenaren bleven immers met overvloedig geworden bezit achter waarop hoge kapitaalslasten drukten. Eerst moest er uitzicht komen op een verrekening van de resterende boekwaarde voordat de betrokken woningcorporaties bereid waren om te investeren in vervangende nieuwbouw van woonzorgcomplexen.

³ Zie: "Woonzorgcomplex Oklahoma te Amsterdam" in: *Om stenen en handen: samenwerking van wonen en zorginstellingen*, RIGO, 1999.

Het rooms-katholieke verzorgingshuis Joannes de Deo aan de Reimerswaalstraat in Osdorp maakte deel uit van deze herstructureringsplannen. Intramurale capaciteit van 100 plaatsen werd omgezet in 100 zorgpakketten, het verzorgingshuis werd ontmanteld en in de buurt kwam vervangende ouderenhuisvesting. De nieuwbouw ter vervanging van Joannes de Deo kwam op de hoek van de Reimerswaalstraat en de Ookmeerweg. Daar staat woonzorgcomplex Oklahoma dat vooral dankzij de uitkragende woningen wereldberoemd is geworden onder architectuur-liefhebbers.

Herbestemming tot hotel

Het verzorgingshuis Joannes de Deo kreeg te maken met de gemeentelijke herstructurering van het zorgaanbod én met de wijkgerichte herstructurering in de westelijke tuinsteden van Amsterdam. De herontwikkeling van dit deelgebied in Osdorp was in gang gezet waarbij echter de herontwikkeling van de vrijgekomen locatie Joannes de Deo nog niet in beeld was. De woningcorporatie zocht naar een tijdelijke huuroplossing voor het gebouw. In 2001 diende deze mogelijkheid zich aan toen Job Heilijgers als particulier ondernemer het complex als hotel wilde gaan exploiteren. Job Heilijgers is afkomstig uit de aannemerij en in die hoedanigheid een relatie van de woningcorporatie. De ontwikkelaar raakte actief in de hotelmarkt en vestigde in het voormalige verzorgingshuis het driesterrenhotel Tulip Inn West als onderdeel van de groeiende hotelketen Regardz. De zorgappartementen (25,6 m²) zijn één op één omgevormd tot hotelkamers. Dat is geen ingrijpende bouwkundige aanpassing maar vooral een kwestie van aankleding en inrichting. In een later stadium is door een interne verbouwing ook het restaurantdeel gemoderniseerd.



Regardz richt zich in hoofdzaak op de zakelijke markt voor vergaderingen, trainingen, congressen en events. De verhuur van hotelkamers geldt in die opzet niet als hoofdzaak maar is meer een bijkomende voorziening. Zo'n combinatie van hoofdvangst en bijvangst is in andere vorm ook terug te zien in de koppeling van de hotel-functie aan gerenommeerde restaurants zoals de Librije in Zwolle. Als gevolg van de recessie was Regardz gedwongen haar eigen marktprofiel scherper aan te zetten en dat leidde tot de verkoop van haar vestiging in Amsterdam-West.

Het afstoten van Tulip Inn Amsterdam City West is een weloverwogen beslissing. "Regardz richt zich met haar locaties met name op de bijeenkomstenmarkt. Het hotel in Amsterdam was, met beperkte vergaderfaciliteiten, een vreemde eend in ons portfolio. Daarom is het hotel ook nooit als herkenbare Regardz-locatie in de markt gezet" aldus Job Heilijgers, algemeen directeur van Regardz.

Remco Hellingman van de Hem Hotels is de nieuwe eigenaar van het hotel sinds juli 2011. Zijn kernactiviteit is de verhuur van eenvoudige hotelkamers in de lagere prijsklassen. Hij noemt zich een beddenverhuurder zonder fratsen. De aankoop van dit hotel beschouwt hij als een strategische toevoeging. Met herbestemming van panden tot hotels heeft hij al eerder te maken gehad. Verzorgingshuizen hebben vaak een geschikte plattegrond en er is voldoende daglicht in de gebouwen. Er is voldoende schaal in kamers en je hoeft er niet zoveel te investeren

als bij de herontwikkeling van een kantoorgebouw. Maar de kernvraag blijft natuurlijk of er voldoende vraag is naar hotelkamers in een gemeente. Wat in Amsterdam kan is niet in elke gemeente herhaalbaar. Ook Hellingman huurt het complex van Stadgenoot, de woningcorporatie waarin Het Oosten als fusiepartner is opgegaan. De verhuur van het complex heeft inmiddels in het huurcontract met de Hem Hotels een meer permanent karakter gekregen wat blijkt uit het feit dat er in het huurcontract een koopoptie is opgenomen. Stadgenoot heeft nog overwogen om het complex een derde bestemming als studentencomplex te geven. De doorstart als hotel kwam echter voor alle partijen als geroepen.

Terugblik

De markt voor herbestemming van verouderd zorgvastgoed is gunstig in Amsterdam. De stad is een toeristische trekpleister en heeft een grote studentenpopulatie. Op de vraag: 'wat moeten we met oude verzorgingshuizen of verpleeghuizen doen?', wordt in Amsterdam al gauw gedacht aan een wat goedkoper hotel of een studentenflat. Maar alles blijft afhankelijk van de conjunctuur. Bij een voldoende koopkrachtige vraag zouden ook op deze locatie nieuwe woningen zijn gekomen. Van uitstel kwam afstel. Het complex is in deze vernieuwde wijk architectonisch misschien wat gedateerd. Het gebouw is daardoor wel een bijzonder element in het geheel geworden.

1.4 Huize Zuidhoorn >> Hotel Savarin

adres	Laan van Hoornwijck 29, 2289 DG Rijswijk
bouwjaar	circa 1675-1700
nieuwe functie	luxe hotel (vijf sterren) met 35 kamers en wellness
oude functie	o.a. verpleeghuis
ontwerp	Bakels en Ouwerkerk (Patrick Sumampouw)
opdrachtgever	particulier (Patrick van Zuiden en Peter van Santen)
realisatie	2011
kosten	totale stichtingskosten circa 10 miljoen euro



Voorgeschiedenis

Huize Zuidhoorn is vermoedelijk aan het einde van de zeventiende eeuw gebouwd. De buitenplaats bestond uit een boerderij en herenhuis met omringend land. In de loop der jaren is de setting van het complex nogal gewijzigd.⁴ Het herenhuis en de boerderij waren aaneengesloten gebouwd met de entree van het herenhuis uit het zicht van de boerderij. In 1916 is de boerderij gesloopt en herbouwd op enige afstand van het dan vrijstaande herenhuis en is de hoofdentree van het herenhuis verplaatst naar de zuidwestgevel aan de weg. Dat de entree in een oorspronkelijke zijgevel is gesitueerd is nog te zien aan de onverwachte asymmetrie in de huidige voorgevel.

Van wonen naar zorg

De buitenplaats was eigendom van de in 1808 opgerichte stichting Nalatenschap De Devron. De weduwe De Devron had in haar testament over Huize Zuidhoorn vastgelegd dat het huis niet verkocht mocht worden en dat de opbrengsten uit de verhuur uitgekeerd moesten worden aan

⁴ De geschiedenis van deze buitenplaats is beschreven door Ben van der Have in de publicatie *Huize Zuidhoorn: eerst zomerhuis, toen verpleeghuis en nu luxe hotel*, Rijswijk: Stichting Rijswijkse Historische projecten, 2011.

arme gezinnen, weduwen, wezen en ouden van dagen. Vanaf het begin van de negentiende eeuw is de buitenplaats door de stichting verhuurd aan welgestelde particulieren ten behoeve van sociaal zwakkeren in de samenleving. De mogelijkheden voor particuliere verhuur liepen in de twintigste eeuw terug omdat het pand nogal groot was voor particuliere bewoning en bovendien sterk verouderd. In 1933 werd het huis in gebruik genomen als verpleeghuis door het Leger des Heils en gemoderniseerd naar de toenmalige eisen. Het huis kreeg waterleiding, elektriciteit en centrale verwarming. Het Leger des Heils heeft het gebouw, met de onderbreking van de Tweede Wereldoorlog, als verpleeghuis in gebruik gehad van 1933 tot 1999. De verpleeghuiscapaciteit werd in 1936 verdubbeld van 25 naar 50 patiënten door plaatsing van een zijvleugel aan de kant van de boerderij. Na de Tweede Wereldoorlog is Zuidhoorn als verpleeghuis onder het algemene kwaliteitsregime voor de verpleeghuiszorg gekomen. De kwaliteitseisen voor verpleeghuisvoorzieningen werden in de loop der tijd strenger. Om de gewenste aanpassingen te kunnen betalen moest de eigenaar bezuinigen op het onderhoud van het landgoed.⁵ In de jaren negentig kwam bijvoorbeeld de eis van meer privacy voor verpleeghuisbewoners waarbij meerpersoonskamers moesten worden omgevormd tot een- en tweepersoonskamers. Verpleeghuis Zuidhoorn voldeed echter al niet aan elementaire eisen van toegankelijkheid en brandveiligheid. In 1999 werd het verpleeghuis gesloten. Het Leger des Heils heeft de huur nog zeker tien jaar aangehouden in afwachting van een nieuwe sociale bestemming. De buitenplaats maakte in de twintigste eeuw door de vereiste aanpassingen in de zorgsector een sterke gedaantewisseling door. “ (...) door alle aanbouw was het wel een ratjetoe geworden: het huis met de zijvleugel, de paardenstal, de boerderij, de resten van het oude koetshuis, een lijkenhuisje, een zusterhuis in het bos.”⁶ De daarop volgende tien jaar van leegstand maakte de verloedering compleet door natuurlijk verval, maar ook door brandstichting en illegale bewoning.



Herbestemming tot luxe hotel met wellness

De particuliere herontwikkeling van het landgoed tot hoogwaardige horeca begint met de monumentale boerderij. De boerderij is 1991 aangekocht door de gemeente Rijswijk in het kader van de ontwikkeling van het kantorenpark Zuidhoorn. Volgens het bestemmingsplan zouden de boerderij en de buitenplaats worden gesloopt om plaats te maken voor kantoren. Zover is het niet gekomen omdat de sloopplannen voor deze twee gemeentelijke monumenten op verzet stuitten. De gemeente moest de plannen intrekken en op zoek naar een nieuwe bestemming voor de aangekochte boerderij die ingeklemd ligt tussen de A4 en de A13. De gemeente vroeg

⁵ Op. cit., p. 68.

⁶ Op. cit., p. 68.

aan twee Rijswijkse restaurateurs, Patrick van Zuiden en Peter van Santen, om in de boerderij hun restaurant Savarin te vestigen. Dat gebeurde in 2002 en met het restaurant als bruggehoofd maakten beide ondernemers zich sterk om de horecafunctie in het gebied verder te ontwikkelen. In 2009 kochten zij na een lange aanloopperiode Huize Zuidhoorn van de Stichting De Drevon om het vervallen pand te verbouwen en uit te breiden tot 5-sterrenhotel met wellness.

Procedures

Eerst moest goedkeuring voor de bestemmingswijziging komen en vervolgens een bouwvergunning voor de plannen. Dat zijn langdurige en kostbare procedures die onderbouwd moesten worden met vele onderzoeken om de verschillende aspecten van het pand en de locatie te verkennen: van de bouwhistorische kwaliteiten van het gebouw tot de archeologische waarden in de grond. De totale stichtingskosten bedragen ongeveer tien miljoen euro waarvan 120 duizend euro aan ontwikkelingskosten. De opdrachtgever Patrick van Zuiden verzucht dan ook dat nieuwbouw goedkoper zou zijn geweest. Die mogelijkheid was er echter niet omdat de monumentale voorgevel – die dus eigenlijk van oorsprong een zijgevel is – bewaard moest blijven. Maar ook Van Zuiden moet erkennen dat een restaurant als dit niet floreert in de nieuwbouw. De uitvoering van het project was in handen van bouwbedrijf Bakels en Ouwerkerk dat ook het ontwerp leverde. De architect Patrick Sumampouw heeft het ontwerp in nauw overleg met opdrachtgever opgesteld. De uitbreiding van het pand met twee zijvleugels was een wens van de opdrachtgever. De oude verpleeghuisvleugel werd gesloopt maar is in dezelfde verhouding aan beide zijden opnieuw opgetrokken. Sumampouw is betrokken geweest vanaf de ontwerpfase tot het verkrijgen van de bouw- en monumentenvergunning. De combinatie van ontwerpen en bouwen binnen één bedrijf hoeft in zijn ogen niet nadelig te zijn voor de kwaliteit van het resultaat. Je staat als ontwerper en aannemer niet tegenover elkaar waardoor esthetiek, planning en kostenbeheersing meer op elkaar kunnen worden afgestemd. Als bouwgroep heeft Bakels en Ouwerkerk een afdeling projectontwikkeling en een ontwerpafdeling die nauw met elkaar samenwerken. Als ontwikkelingsbedrijf werkt Bakels en Ouwerkerk met eigen architecten. In andere opdrachtsituaties wordt ook wel met externe architecten gewerkt. De verbouwing begon op 1 januari 2010 en de opening van het hotel met wellness was op 1 juni 2011. Het gehele ensemble heeft een eigen kwaliteit die niet alleen is terug te voeren op herstel van Zuidhoorn in oude luister. De geschiedenis van de buitenplaats is een voortgaand ontwikkelingsproces. De transformatie tot luxe hotel is de meest recente en goed geslaagde aanpassing aan veranderende tijden wensen en mogelijkheden.



Terugblik

In de zorgsector was het gebruikelijk dat panden in eigendom waren van zorgaanbieders om weglekken van subsidiegelden te vermijden. Het verpleeghuis Zuidhoorn was daar een uitzondering op, vermoedelijk omdat het pand eigendom was van een charitatieve stichting. Uiteindelijk heeft deze stichting de beide panden ondanks de bepaling in het testament uit 1809 van de hand gedaan. Een leegstaand pand is voor de eigenaren een last en levert ook geen opbrengsten op voor de zwakkeren in de samenleving. Voor de horecaondernemers als nieuwe eigenaren past eigendom weer beter dan een – eerst geplande - huurovereenkomst omdat zij de hoge investeringen over een lange periode kunnen afschrijven. De herbestemming van Huize Zuidhoorn staat primair in het teken van de gebruiksfunctie. Het is bouwen voor hoogwaardig gebruik. De eerste les voor herbestemming is om schoon schip te maken om de kernkwaliteiten van het gebouw naar boven te halen. Als alle aanbouwsels zijn verwijderd kom je in dit geval tot de conclusie dat de nieuwe versie soms zorgvuldiger is vormgegeven dan het oorspronkelijke gebouw. De kwaliteitslat is hoog gelegd.

1.5 Huize Lidwina >> Lidwinahof

adres	Jan van Amstelstraat 33, 5481HA Schijndel
bouwjaar	1933
nieuwe functie	24 huurappartementen en woonservicepunt / ontmoetingsruimte
oude functie	zusterhuis annex pension en ziekenhuis (vanaf 1933), verzorgingshuis (vanaf 1968)
ontwerp	VVKH Architecten te Leiden (Wouter Fokkinga)
opdrachtgever	Huis & Erf Bouwvereniging
realisatie	2009
stichtingskosten	circa 6 miljoen euro
internet:	

<http://www.vvk-architecten.nl/Site2006/Project.asp?Project=260&offset=0&Cat=c3>



Terug naar de bron

Huize Lidwina is na de gevechten van 1944 een van de weinige historische complexen in Schijndel en sinds 1993 een gemeentelijk monument. Als het komt leeg te staan, is sloop niet aan de orde, maar wie weet een oplossing voor een oud ziekenhuis van honderd meter lang? Bouwvereniging Huis & Erf uit Schijndel neemt het initiatief om het complex met aanliggend terrein nieuw leven in te blazen. Architectenbureau VVKH uit Leiden laat zien hoe hier een woonbuurtje kan ontstaan uit een combinatie van herbestemming en nieuwbouw. Vanuit die visie begint de bouw na een langdurige periode van leegstand en planvorming. De herbestemming gaat gepaard met het opruimen van alles wat er de afgelopen zeventig jaar aan het ziekenhuis is verbouwd en aangebouwd. Het complex wordt tot de kern afgepeld, maar niet in de oorspronkelijke staat teruggebracht. De hoofdingang ligt nu aan de voormalige achterzijde. Het team van opdrachtgever, architect en aannemer weet in een economisch lastige tijd de kwaliteit op peil te houden. Waarschijnlijk staat Huize Lidwina er inmiddels beter bij dan tijdens de oplevering in 1933.

Opgave, opdrachtgever

Huize Lidwina is in de jaren dertig door de Congregatie Eerwaarde Zusters van Liefde gebouwd als een combinatie van ziekenhuis, zusterhuis, pension en kapel. De oude functies van Huize

Lidwina verdwijnen geleidelijk: al in de jaren zestig komt een eind aan het gebruik als ziekenhuis, omdat niet aan moderne eisen valt te voldoen. Een deel van Lidwina wordt omgebouwd tot verzorgingshuis. De teruggang van het aantal religieuzen leidt in 1994 tot vertrek van de congregatie uit Huize Lidwina. Tenslotte, in 2000, valt ook het verzorgingshuis niet te handhaven. Op dat moment koopt de gemeente Huize Lidwina en wordt daarmee probleemeigenaar. De gemeente weet het lege gebouw nog een tijdje te verhuren aan een uitzendbureau voor werknemers uit Polen, maar dat is geen echte oplossing.

Bouwvereniging Huis & Erf raakt betrokken, omdat de woningcorporatie na het vertrek van de zorgaanbieder de aangrenzende aanleunwoningen overneemt. Deze zijn pas in de jaren zeventig gebouwd, maar ze staan al op de nominatie om te worden gesloopt. De discussie gaat dan niet meer over de toekomst van Huize Lidwina alleen, maar over het hele kavel van de congregatie, inclusief de tuin en de aanleunwoningen. Om deze locatie opnieuw te kunnen ontwikkelen koopt de woningcorporatie ook de rest van het onroerend goed van de gemeente. Bij de start van de planvorming is de gemeente nog nauw betrokken. Het is steeds duidelijk dat de opbrengsten niet voldoende zullen zijn om de investeringen te dekken. Afgesproken wordt dat Huis & Erf de onrendabele investering tot een gebruikelijk niveau voor eigen rekening neemt. Wat er daarna nog aan ongedekte kosten overblijft (in totaal € 1,6 miljoen) zullen gemeente en woningcorporatie samen betalen.

Na de selectie van de architect en van het stedenbouwkundige model komt de gemeente meer op afstand en is Huis & Erf de opdrachtgever. Bouwprojecten hebben soms te lijden onder personeelwisselingen bij de opdrachtgever. Dat is hier niet aan de orde. Frank van Gulick, projectleider vastgoedontwikkeling van Huis & Erf, is net zo'n constante factor als de architect.

De architect

Als in 2002 een architect moet worden gekozen, krijgen vier architectenbureaus uit verschillende delen van het land een uitnodiging om te laten zien hoe zij de opgave zouden aanpakken. De keus valt op VVKH Architecten uit Leiden, een bureau dat onder meer bekend is geworden door het winnen van de Nationale Renovatieprijs in 1995. Zo gaan architecten Fons Verheijen en Wouter Fokkinga van VVKH in 2002 onderzoeken wat de opties zijn voor de locatie wanneer Huize Lidwina behouden blijft en de seniorenwoningen worden gesloopt. Er is om te beginnen behoefte aan een stedenbouwkundig plan met een inpassing van nieuwbouw die recht doet aan het groene karakter van het plangebied. Nadat daarover is beslist en de Bouwvereniging het oude complex van de gemeente heeft overgenomen kan Fokkinga de plannen verder gaan uitwerken.

Bouwteam

Opdrachtgever en architect zijn het erover eens om in een vroeg stadium een bouwteam te vormen met een op dit terrein ervaren aannemer. Zij kiezen daarvoor Nico de Bont, een bedrijf dat is gespecialiseerd in restauraties en herbestedingen. Als de architect eerst het plan zou uitwerken en vervolgens verschillende aannemers zou vragen om een prijs te noemen, zou dat naar verwachting leiden tot tijdrovende onderhandelingen. Omdat vooraf niet duidelijk is wat er precies moet gebeuren, is een betrouwbare prijsopgave vooraf ook niet te maken. Deze inschatting blijkt te kloppen. Inderdaad stuit de aannemer in het oude gebouw op allerlei onverwachte problemen waarvoor alsnog een oplossing moet worden gevonden. De keus voor werken in bouwteam biedt meer ruimte om bij het zoeken naar oplossingen behalve de prijs ook de gewenste kwaliteit te laten meespelen. Van Gulick: 'ik vind dat we een goede mix hebben gevonden. Zowel de architect als de aannemer waren op deze manier in staat een positieve bijdrage te leveren. Belangrijk was ook de expertise van het personeel van Nico de Bont, bijvoorbeeld bij het herstellen van metselwerk.'

De nieuwbouw op het terrein wordt eveneens in bouwteam uitgevoerd met bouwbedrijf Hazenberg. Omdat het door de kredietcrisis niet lukt voldoende woningen op voorhand te verkopen komt het project als geheel een jaar stil te liggen. Dan valt het besluit om toch door te zetten.

Uitwerking

De discussie over de uitgangspunten voor het terrein als geheel gaat onder meer over parkeeroplossingen. De verschillende stedenbouwkundige modellen worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de buurt. Het programma voor de locatie moet naast gewone woningen ook combinaties van wonen en zorg omvatten. Binnen het oude ziekenhuis is het financieel niet haalbaar om zorgwoningen te bouwen. Daarom wordt de beoogde huisvesting voor ouderen met dementie in de nieuwbouw geprojecteerd. Ook dat loopt mis als het financieringssysteem voor zorghuisvesting verandert. Omdat de gevolgen daarvan lastig te overzien zijn, wordt de zorgvoorziening geschrapt, op een moment dat het ontwerp vrijwel klaar is. Toch is niet al het voorbereidende werk voor niets geweest. Huis & Erf gebruikt de opgedane kennis inmiddels bij andere nieuwbouw van zorghuisvesting.

De architect heeft eerder vastgesteld dat ook zelfstandige senioren niet goed in de oudbouw kunnen wonen omdat de toegankelijkheid niet optimaal is. De beschikbare ruimte wordt het best gebruikt door het inbouwen van gewone woningen. Het bijzondere karakter van dit complex maakt dat het onderhoud na de verbouwing niet simpel zal zijn. Om het onderhoud in eigen hand te kunnen houden besluit Huis & Erf hier geen koopwoningen te maken. Er komen luxe huurappartementen.

Oorspronkelijk ligt er achter het ziekenhuis een door de zusters bewoonde vleugel die aan de kapel is gebouwd. De ontwerpstudies van VVKH Architecten maken duidelijk dat het beter is om deze uitbouw te slopen. Door de herbestemming komt de hoofdontsluiting namelijk aan de kant van de kapel te liggen. Sloop van de zustersvleugel maakt het mogelijk om bij de kapel een representatieve entree te maken. Door deze oplossing zullen bewoners de monumentale dubbele verbindingsgang met fraai getoogd metselwerk tussen kapel en hoofdgebouw dagelijks gaan gebruiken.

Een andere forse ingreep zijn de nieuwe puien onder de spitsboogvensters in de kapel. Zo komt extra daglicht in de donkere ruimte, maar het gaat ten koste van de oorspronkelijke muurschilderingen. Vaak is het lastig om de gemeentelijke monumentencommissie van dergelijke aanpassingen te overtuigen. In dit geval komt de weerstand uit de bevolking. Inwoners van Schijndel verzetten zich en zoeken steun bij de gemeenteraad. Het gemeentebestuur vraagt om een onafhankelijk oordeel aan de Stichting Monumentenhuis Brabant in Geertruidenberg. De rapportage van deze externe deskundigen billijkt de ingrepen. Als later ook de rechter deze lijn volgt is de weg vrij om het pand aan te pakken.

De voorstellen van VVKH Architecten zijn niet de eerste ingrepen in het pand. In de jaren tachtig waren aluminium kozijnen geplaatst die zo detoneren dat Huis & Erf en de architect het belangrijk vinden om ze te verwijderen en het gevelbeeld te herstellen. Er volgt overleg met verschillende leveranciers van aluminium kozijnen. Met de nadrukkelijke goedkeuring van de monumentencommissie valt de keus op een aluminium product dat het oorspronkelijke stalen profiel benadert.

Behalve de kozijnen zijn er in de loop van de tijd uit praktische overwegingen meer veranderingen aangebracht die de oorspronkelijke architectuur aantasten. Kennelijk is daar ooit vergunning voor gegeven. Nu is bijvoorbeeld veel tijd en geld nodig geweest om de uitgewassen grindluisfels te herstellen of terug te plaatsen. Sommige elementen mogen juist niet worden hersteld. Alle religieuze elementen in de kapel moesten worden verwijderd.

Gebruik en beheer

In de periode dat Huize Lidwina dienst doet als verzorgingshuis is 'De Schaats' gebouwd, een nieuwe recreatiezaal waar ook verenigingen uit de omgeving welkom zijn. Na sloop van dit deel van het verzorgingshuis blijft er behoefte aan een verenigingsruimte. Daar kan de kapel iets gaan betekenen. Bovendien ontstaat in Schijndel een plan voor 'woonservicezones' waarmee de gemeente ouderen wil helpen langer thuis te blijven wonen. In deze buurt verzorgt de stichting Woonservice Boschweg de zone. Ook het steunpunt dat bij de zone hoort kan worden gevestigd in de kapel van Huize Lidwina.

De voormalige kapel wordt omgedoopt tot 'Gasthuis'. Door de opknapbeurt en de nieuwe puien is een mooie ruimte ontstaan die zich leent voor gebruik als café of restaurant, maar commerciële exploitatie is uitgesloten want ondernemers in de omgeving mogen niet worden benadeeld. Een goed alternatief wordt gevonden via de stichting 'Broodje Apart'. Dit leerwerkbedrijf voor jongeren met een handicap heeft in Schijndel onder meer een lunchroom. In samenwerking met Woonservice Boschweg gaan de jongeren van deze stichting ook aan de slag in de horeca van het Gasthuis.

Al mag het Gasthuis niet concurreren, aanvaardbaar is wel dat er een 'eetpunt' komt waar een of twee keer per week een warme maaltijd wordt geserveerd. Dat werkt goed, maar door de beperkte openstelling heeft de professionele keuken geen optimaal rendement. Verder fungeert het Gasthuis als buurtcentrum voor de filmclub, de yogalessen et cetera. Zolang de maatschappelijke opbrengsten centraal staan, is het geen probleem dat verhuur van het Gasthuis niet veel geld oplevert.

Resultaat

Er is het nodige veranderd aan de oorspronkelijke opzet van Huize Lidwina. Zo kwam de centrale ingang aan de voormalige achterzijde. Binnen het complex zijn functies verschoven en toegevoegd. Toch oogt het resultaat authentiek. Terwijl vroeger praktische overwegingen de doorslag gaven bij aanpassingen aan het gebouw, heeft nu architectonische kwaliteit alle aandacht gehad. Inwoners van Schijndel herinneren zich het ziekenhuis als plek waar ooit kinderen ter wereld kwamen en ouderen stierven. Dat deel van het complex is inmiddels privégebied van de bewoners. De voormalige kapel heeft als Gasthuis opnieuw een functie voor de gemeenschap. Dankzij investeringen van bouwvereniging Huis & Erf blijft lokale geschiedenis herkenbaar. Ook de herbestemming zelf is inmiddels geschiedenis, want de tijden zijn veranderd. Het is niet waarschijnlijk dat Huis & Erf in de toekomst opnieuw veel kan uittrekken voor een dergelijk project. Een herhaling zit er dus niet in, maar de opdrachtgever kan tevreden zijn. Projectleider Van Gulick: 'Het is een mega-investering geweest voor de woningcorporatie, maar het heeft iets moois opgeleverd.'

Bijlage

Informanten per project

1 **Mixx Inn te Den Haag**

Haag Wonen
 Postbus 250
 2501 CG Den Haag
 Alfred Busser (voorheen directeur Zuidwest)
 Rick Boelkens (verhuurder)

A3 architecten
 Postbus 24325
 3007 DH Rotterdam
 Hans Gijzen (projectarchitect)

De Unie Den Haag
 Vijverzicht 101
 2543 AV Den Haag
 Janneke Borgdorff

2 **Roggeveenhof te Middelburg**

Woongoed Middelburg
 Postbus 7120
 4330 GC Middelburg
 Eric de Ceuster (directeur)
 Lion de Nooijer (woonconsulent)

KAW architecten
 Van Nelleweg 2429
 3044 BC Rotterdam
 Reimar von Meding (partner/projectarchitect)

3 **Tulip Inn West**

Stadgenoot/ Het Oosten
 Sarphatistraat 410,
 1018 GW Amsterdam
 Peter Roelofs (directeur commercieel & maatschappelijk vastgoed)

Hellingman Groep
 Hem Beheer en Beleg BV
 Voorburgstraat 250
 1059 VD Amsterdam
 Remco Hellingman (directeur eigenaar)

Regardz
 Koningin Wilhelminalaan 35
 3818 HN Amersfoort
 Job Heilijgers (voorheen algemeen directeur)

4 **Hotel Savarin te Rijswijk**

Restaurant Hotel & Spa Savarin Rijswijk
 Laan van Hoornwijck 29
 2289 DG Rijswijk
 Patrick van Zuiden (eigenaar)

Bakels +Ouwkerk Ontwerp
Postbus 188
2260 AD Leidschendam
Patrick Sumampouw (projectarchitect)

5 Lidwinahof te Schijndel

Huis & Erf Bouwvereniging
Postbus 19
5480 AA Schijndel
Frank van Gulick (projectleider vastgoedontwikkeling)

VVKH Architecten
Postbus 11310
2301 EH Leiden
Wouter Fokkinga (projectarchitect)