

HET TRANSFORMATIEPROCES VAN VERZORGINGSHUIZEN: VIER
RECENTE CASES - "GUNDAPHORUS' PALEIS"

JOHANNAHUIS, WASSENAAR

voor

Aedes – Arcares Kenniscentrum Wonen - Zorg

auteur

Henk Nouws

Ruimte voor zorg bv

Research en advies in wonen en zorg
Postbus 2038, 3800 CA AMERSFOORT
tel 033 - 465 54 51
fax 033 - 465 34 81
www.ruimtevoorzorg.nl

Maart 2004

INHOUD

1	Inleiding	1
2	Oude gebouw.....	1
3	Nieuwe gebouw	2
4	De transformatie	8
5	Chronologie	11
6	Partijen en proces	12
7	Financiering, wet- en regelgeving	13
8	Ruimtelijke ordening	16
9	Conclusie	16

1 INLEIDING

Het Johannahuis te Wassenaar is voor de tweede wereldoorlog gebouwd door een particuliere weldoener, het echtpaar Van Ommeren-de Voogt. Na de oorlog is het huis ondergebracht in de Wet op de bejaardenoorden. Veroudering maakt vervangende nieuwbouw noodzakelijk. Daarbij stuit de stichting die het huis exploiteert op problemen die te maken hebben met de ruimtelijke ordening en met de hoge grondkosten. Door het realiseren van luxe huurappartementen, naast de vanuit de WZV bekostigde appartementen, wordt het plan haalbaar.

2 OUDE GEBOUW

In 1839 richtte ene Filipus van Ommeren een rederij op: van Ommeren. Eind 19^e eeuw krijgt zijn kleinzoon, Philipus van Ommeren, het roer van de onderneming in handen. Onder zijn leiding groeit de firma uit tot een rederij van bijna 200 schepen, een der grootste van Nederland. In 1939 trad hij af als president-commissaris.

Deze Philipus trouwde met Wilhelmina Alida de Voogt. Het echtpaar Van Ommeren-de Voogt wendde hun vermogen aan voor liefdadige doeleinden. In 1926 richtte het echtpaar de Wilhelmina Alida stichting op, die tot doel had woningen te ontwikkelen voor mensen met een bescheiden inkomen. In 1928 werden aan de rand van het park Rust en Vreugd te Wassenaar de eerste 32 woningen gebouwd, het Wavopark, verwijzend naar de naam van de vrouw van Van Ommeren. In 1931 werd een tweede project gerealiseerd, het Johannahuis, genoemd naar de moeder van mevrouw Van Ommeren-de Voogt. Hier was plaats voor zestig oudere alleenstaande dames. De heer en mevrouw Van Ommeren bezochten het huis regelmatig: "Ze kwamen er dineren, deden mee aan bridgeavonden, woonden muziekuitvoeringen bij, gaven zelf een praatje met lichtbeelden over een buitenlandse reis en zorgden jaarlijks voor cadeautjes onder de kerstboom."¹

In 1933 is het huis uitgebreid met nog eens 20 woningen. Overigens kampte men enkele jaren later al met het probleem van een vergrijzende populatie. Verschillende bewoners konden niet langer voor zichzelf zorgen. Men besloot om een bij een bombardement bij de aanvang van de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd hoekpand van het Wavopark te slopen en nieuw te bouwen als een rusthuis. Dit werd het Willyhuis, opvang voor bewoners van het Johannahuis die niet meer in staat waren op zichzelf te wonen. Hier konden 30 bewoners worden verpleegd.

Na de oorlog is het Wavopark ondergebracht in een aparte stichting. Ook het parkachtige terrein ging op in een eigen Stichting Rust en Vreugd. Het Johannahuis bleef eigendom van de Wilhelmina Alida Stichting. Naast deze drie stichtingen bestaat tot op de dag van vandaag de Van Ommeren-de Voogt stichting, opgericht in 1939, waar het privé-vermogen van het echtpaar is onder gebracht. Deze stichting heeft een brede maatschappelijke doelstelling.

In de jaren '80 werd het Johannahuis overgeheveld naar de Wet op de Bejaardenoorden. De Wilhelmina Alida Stichting kreeg formeel de toelating. Deze stichting heeft nu de toe

¹ M. van Rooijen: "Rust en Vreugd". *De nalatenschap van het Wassenaarse echtpaar Van Ommeren-de Voogt*. Wassenaar, 1988.

lating AWBZ. Het huidige huis is niet meer toegerust op zijn taak. Er zijn verschillende mankementen. De kamers van de bewoners zijn naar maatstaven van deze tijd gerekend veel te klein en de animo om er te wonen is al sinds de 90-er jaren tanende. Het pand zelf daarentegen is groot en de looplijnen voor het personeel zijn lang. De directe aanleiding om het huidige pand onder de loep te nemen is de vereveningsoperatie in de jaren '90 waarbij de overheid streefde naar het herverdelen van WBO-plaatsen van gebieden met veel capaciteit naar gebieden met weinig capaciteit. Provincie Zuid-Holland wilde de capaciteit van het Johannahuis terugbrengen van 98 plaatsen naar 48. Een studie in 1996 toonde aan dat renovatie van het gebouw niet zinvol zou zijn. Besloten werd tot vervangende nieuwbouw.

3 NIEUWE GEBOUW

Het nieuw te bouwen complex – op het moment van schrijven is de bouw reeds gevorderd – heeft de naam Van Ommerenpark meegekregen. Vanuit het oude Johannahuis kan men de vorderingen van de bouw, op het voormalige terrein van melkfabriek Menken, op de voet volgen. Het is ontworpen door Arie van Harten van EGM-Architecten en wordt ontwikkeld door de Wilhelmina Alida Stichting. Overigens worden op hetzelfde terrein door een andere ontwikkelaar, Van Wijnen, 32 dure koopappartementen ontwikkeld. Het hoe en waarom van deze verdeling zal in een volgend hoofdstuk nog uitgebreid aan de orde komen.

Figuur 1 Situatieschets. Gebouw C is het verzorgingshuis



Het complex bestaat uit vier gebouwen die op de begane grond, waar de algemene voorzieningen zich bevinden, met elkaar verbonden zijn. Het middelste gebouw krijgt de status van verzorgingshuis en telt 49 zorgappartementen in 6 verschillende groottes. De overige drie gebouwen tellen in totaal 98 duurdere appartementen.

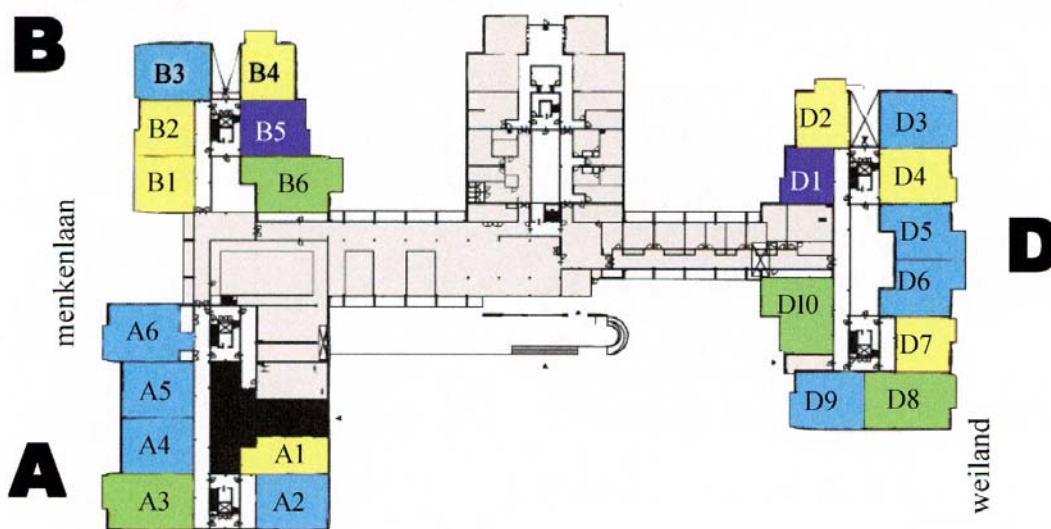
De vier gebouwen zien er van buiten allemaal uit als appartementengebouw, en niet als "verzorgingshuis met aanleunwoningen". De Wilhelmina Alida Stichting gaat er van uit dat de klant op de eerste plaats gewoon wil wonen, in een woning die bij hem of haar past. Op de tweede plaats wenst de klant zekerheid dat de zorg aan huis komt als het met de gezondheid minder gaat.

Doelgroep

De 49 zorgappartementen zijn bedoeld voor mensen met een verzorgingshuisindicatie of een verpleeghuisindicatie. De bovenste verdieping met 15 appartementen is gereserveerd voor dementerenden. In de overige 34 appartementen kunnen zowel mensen met een verzorgingshuisindicatie als mensen met een verpleeghuisindicatie wonen.

De bewoners van de andere drie woongebouwen hoeven geen zorgindicatie te hebben. Gemikt wordt op welgestelde ouderen die op zoek zijn naar comfort in combinatie met een goed verzorgde oude dag. Er is veel belangstelling onder Wassenaarse ouderen voor een plek in het Van Ommerenpark.

Figuur 2 Plattegrond ligging appartementen begane grond. In de verbindingdelen zijn de gemeenschappelijke voorzieningen gesitueerd. Het middelste gebouw is het verzorgingshuis



Doelstellingen

De geschiedenis van het park Rust en Vreugd en het Johannahuis is verbonden met het echtpaar Van Ommeren-de Voogt. Zij waren in het begin van de 20^e eeuw actief op sociaal gebied, en zij realiseerden hun doelstellingen via verschillende stichtingen. Deze stichtingen hadden bijvoorbeeld tot doel om huisvesting te bieden aan minderbedeelden, zoals we al gezien hebben, maar ook om mensen met een laag inkomen de kans te geven vakantie te houden of op reis te gaan.

Statutair is vastgelegd dat het park zijn karakter dient te behouden. De Wilhelmina Alida Stichting blijft zich ook nu nog inzetten voor de verzorging van ouderen.

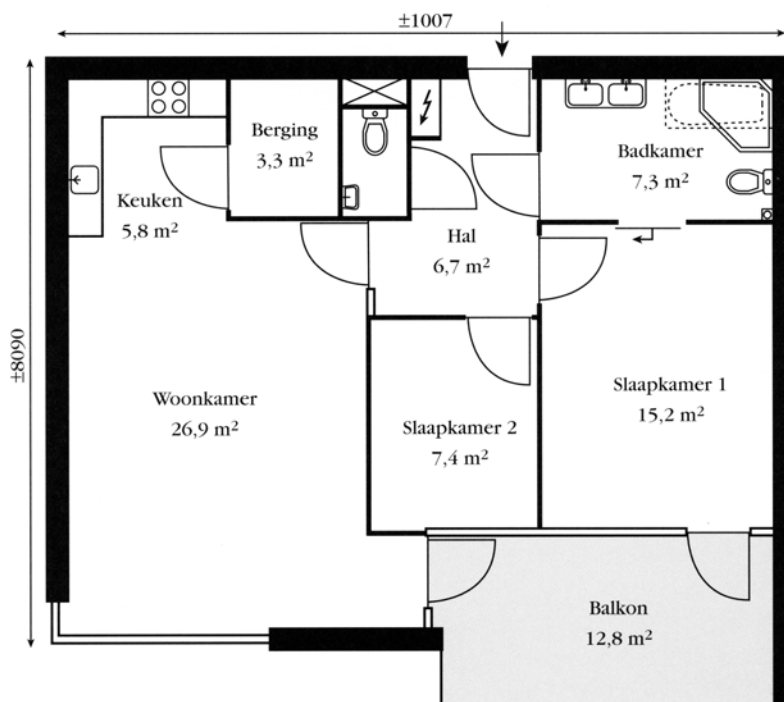
De moderne tijd heeft aan deze situatie een enkele dimensie toegevoegd. Het zorgconcept van het Johannahuis valt in de 21^e eeuw niet meer te handhaven. De huidige generatie ouderen wil zelfstandig wonen, ook al heeft men behoefte aan zorg. Het Johannahuis gaat mee in die ontwikkeling.

In het nieuwe Van Ommerenpark is daarnaast ook plek voor mensen met een goedgevulde beurs. Ook deze mensen hebben behoefte aan zorg en zekerheid, maar willen dit combineren met comfortabel wonen. De bouw van de duurere appartementen op het terrein is ook nodig om de kosten van het verwerven van deze locatie terug te verdienen. Met alleen de bouw van WZV-appartementen zou dit niet mogelijk zijn geweest.

De vervangende nieuwbouw voor het Johannahuis spoort met de algemene trend: meer woonkwaliteit, nadruk op zelfstandigheid, gericht op een qua inkomen gemengde doelgroep. Het Robin Hood-principe zoals het echtpaar Van Ommeren dat een eeuw geleden al hanteerde, is niet verdwenen maar is getransformeerd. Dankzij de bouw van de duurere appartementen heeft men geld voor een goede zorginfrastructuur, die er met de WZV alleen niet gekomen zou zijn.

Figuur 3 Plattegrond appartement type A, Matisse (86,5 m²)

Schaal:  = circa 1 meter



Appartementen

Het complex telt vier gebouwen. Een daarvan is het verzorgingshuis, gebouwd binnen de WZV. De 49 zorgappartementen, die voldoen aan de maatstaven van het Bouwcollege, liggen op de 1^e tot en met de 3^e etage. De algemene voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond en in de verbindingsruimten naar de andere drie gebouwen.

De andere drie gebouwen zijn vrije sector huur, met de duurste penthouses op de bovenste etages. Een van deze drie gebouwen is een verdieping hoger dan de anderen en telt vijf bouwlagen.

Tabel 1 Overzicht vrije sector appartementen in het Van Ommerenpark

Gebouw	Etage	Type	aantal	m2	huur
A	bg-4 ^e	Seurat	9	105	1.810,-
		Gauguin	10	127	2.185,-
		Cézanne	11	155	2.670,-
		Monet	4	235	4.215,-
B	bg-3 ^e	Matisse	3	86,5	1.490,-
		Seurat	5	105	1.810,-
		Gauguin	5	127	2.185,-
		Cézanne	5	155	2.670,-
		Renoir	4	175	3.015,-
D	bg-3 ^e	Matisse	5	86,5	1.490,-
		Seurat	7	105	1.810,-
		Gauguin	12	127	2.185,-
		Cézanne	10	155	2.670,-
		Renoir	8	175	3.015,-
			98		

Tabel 2 Overzicht WZV-appartementen (Gebouw C)

Etage	Type	aantal	m2	woon-kamer	slaap-kamer	bad-kamer	hal	Ber-ging
1e	halfopen slaapkamer, hal	2	48	26	11	5,6	5	
	gescheiden slaapkamer, berging	1	50	28	13	5,6		2
	halfopen slaapkamer, hal	2	47	26	11	5,6	4	
	gescheiden slaapkamer, berging	12	54	29	15	5,6		3
2e	halfopen slaapkamer, hal	2	48	26	11	5,6	5	
	gescheiden slaapkamer, berging	1	50	28	13	5,6		2
	halfopen slaapkamer, hal	2	47	26	11	5,6	4	
	gescheiden slaapkamer, berging	12	54	29	15	5,6		3
3e	halfopen slaapkamer, hal	4	47	26	11	5,6	4	
	halfopen slaapkamer	2	40		34	5,6		
	woon/slaapkamer	9	39		33	5,6		
	Huiskamer / dagactiviteiten	1	117					
		49						

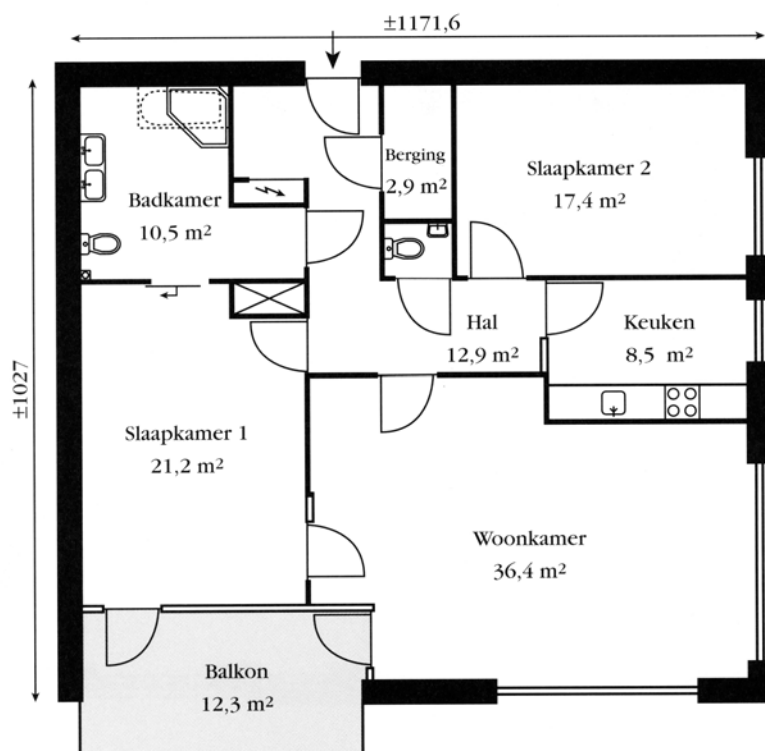
Huur- en servicekosten

De zorgappartementen zijn gebouwd binnen de WZV. De bewoners betalen dus geen huur. Het gebouw is eigendom van de Wilhelmina Alida Stichting. De vrije sector huurappartementen hebben prijzen die starten bij € 1.490,- per maand voor de appartementen van 86,5 m2 en oplopen tot € 4.215,- voor de penthouses van 235 m2.

De servicekosten voor de vrije sector huurappartementen zijn geraamd op € 635,- per maand. Hieronder vallen materiële kosten zoals kabel, afvoer huisvuil, glazenwasser, onderhoud, alarmering, en personele kosten zoals beheer en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, receptie, bewaking, huismeester en – een belangrijk extra – gegarandeerde 24-uurs zorg.

Figuur 4 Appartement type C, Gauguin (127 m²)

Schaal:  = circa 1 meter



Algemene ruimten

De algemene voorzieningen zijn in de plint van de gebouwen aanwezig, dat wil zeggen op de begane grond van het verzorgingsgebouw en in de verbindingsruimte met de drie huurcomplexen.

Zorgaanbod

In totaal zijn er 50 erkende verzorgingshuisplaatsen, 34 voor ouderen met de indicatie zorg met verblijf, en 16 voor ouderen met een PG-indicatie (verpleeghuissubstitutie). op de voorgeschiedenis van dit project, kan vastgesteld worden dat de realiteit van de nieuwe regelgeving binnen de sector Verzorging & Verpleging de feiten heeft ingehaald. De erkende plaatsen geven op dit moment voldoende zekerheid voor de exploitatie van het nieuwe huis. De functionele inrichting van de AWBZ verruimt voor de Wilhelmina Alida Stichting de mogelijkheden om ook zorg te leveren in de vrije sectorappartementen. Gegeven de financiële positie van de ouderen in deze duurdere appartementen, is het waarschijnlijk mogelijk om de privaat gefinancierde service uit te breiden wanneer de

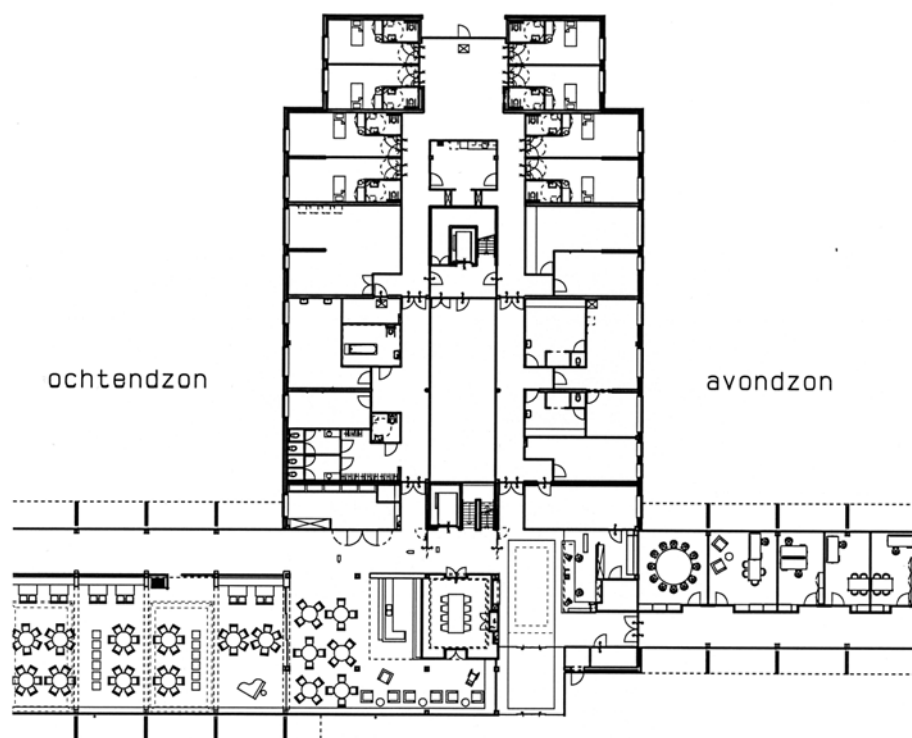
AWBZ verder inkrimpt. Het nieuwe Van Ommerenpark is daarom goed voorbereid op de aangekondigde verdere extramuralisering van de zorg.

Tabel 3 Overzicht algemene voorzieningen in het nieuwe Van Ommerenpark

Ruimte	Bijzonderheid
Lounge	
Restaurant	Open voor alle bewoners en voor de 500 zorggarant abonnees in Wassenaar
Bibliotheek, vergaderruimte, activiteitenruimte	
Kapper, pedicure	
Fysiotherapeut	
8 plaatsen tijdelijke opname	
Winkeltje	

De bewoners van de vrije sectorappartementen betalen in hun servicekosten een bijdrage voor 24-uurs zorg. Deze gegarandeerde zorg houdt in dat men gegarandeerd overbruggingszorg krijgt voor maximaal drie weken waarna aangenomen mag worden dat de AWBZ de kosten voor zijn rekening neemt.

Figuur 5 Plattegrond verzorgingshuis begane grond



4 DE TRANSFORMATIE

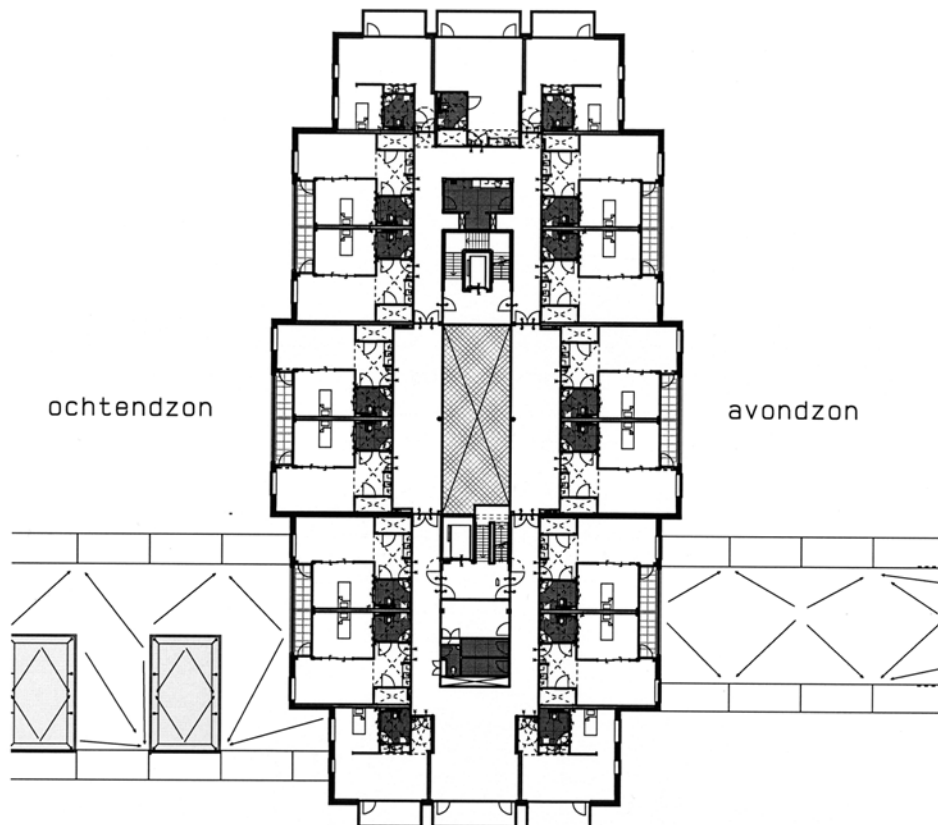
Verouderd gebouw en exploitatietekorten

In de jaren '90 ontstond leegstand in het Johannahuis. Het huis was verouderd en de kleine kamers bleken niet aantrekkelijk meer voor de nieuwe generatie ouderen. De ouderdom van het gebouw bracht ook veel onderhoudskosten met zich mee. Personeel moest veel lopen door lange gangen.

Het Johannahuis is nooit bedoeld geweest voor erg hulpbehoevende ouderen. Niet lang na de bouw, in 1930, was al een tweede huis gebouwd met het doel verpleging te bieden aan hulpbehoevende ouderen. Veel van die ouderen kwamen uit het Johannahuis.

Het huis is in de jaren '70 opgenomen binnen de Wet op de Bejaardenoorden. Het daarbij behorende budget was echter ontoereikend om de kosten van leegstand en onderhoud te betalen. De tekorten werden aangevuld door de Van Ommeren-de Voogt stichting.

Figuur 6 Plattegrond verzorgingshuis 1^e verdieping



In 1996 werd besloten dat dit niet langer kon worden volgehouden. De directie startte een onderzoek naar de mogelijkheden om het huis aan te passen. De conclusie was dat het gebouw te zeer verouderd was om nog dienst te kunnen doen als verzorgingshuis. Besloten werd het huis te slopen en op dezelfde plek een nieuw complex te bouwen

Verevening

In deze periode voerde de provincie Zuid-Holland, budgethouder van de WBO, het beleid om verzorgingshuiszorg evenwichtiger te spreiden over de provincie. Het beoogde doel was om capaciteit weg te halen uit gemeenten waar relatief veel plaatsen waren, en daarmee verzorgingshuizen te bouwen in gemeenten die weinig of geen zorgvoorzieningen hadden. Wassenaar had overcapaciteit. Het Johannahuis telde 98 plaatsen, en de provincie wilde dit aantal terugbrengen tot 48 plaatsen. In ruil hiervoor was de provincie bereid om mee te betalen aan de kosten van de transformatie, namelijk het financieren van de helft van de boekwaarde op het gebouw. Het Johannahuis kon met zijn 65 jaren zelf bejaard genoemd worden, maar door de bouw van een nieuwe vleugel eind jaren '80 rustte er nog boekwaarde op.

Onderzoek naar nieuwbouw

Het Johannahuis heeft een marktverkenning laten verrichten door ProZorg naar de vraag naar appartementen met zorg en service. Respondenten is gevraagd naar de bereidheid om te verhuizen naar het nieuwe woonzorgcomplex. Van de 602 respondenten waren er 299 positief. Deze gegadigden zijn op een lijst gezet, een lijst die nog groeide door nieuwe aanmeldingen, en in 2001 zijn deze mensen tijdens informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de plannen.

Het Johannahuis heeft laten toetsen of er ook vraag is naar duurdere appartementen, en dat bleek zo te zijn.

Eerste plannen: sloop/nieuwbouw

De bedoeling was dat op de huidige locatie aan de Schouwweg een nieuw complex zou verrijzen. Behalve 50 zorgappartementen zouden zelfstandige appartementen deel uitmaken van het complex. Kernelement van het concept was het loskoppelen van algemene voorzieningen van de woningen. De voorzieningen zouden een eigen plaats en vorm hebben. De woongedeeltes, zowel het WBO (toen nog) gedeelte als de zelfstandige woningen zouden aan deze voorzieningenplint worden gehaakt.

De nieuwbouw vergde een bestemmingswijziging. Dat lag gevoelig. Het Johannahuis is gelegen op de oude duinen, een landschappelijk beschermd gebied. Nog voordat van een artikel 19 procedure en een bouwvergunningaanvraag sprake was, is het plan gestaakt. De weerstand vanuit de omwonenden en de Wassenaarse bevolking was te groot. De gemeente zat er mee in de maag, want men wilde ook niet de verzorgingshuiscapaciteit in de gemeente verliezen. De provincie dreigde met het weghalen van de resterende 48 verzorgingshuisplaatsen als de gemeente niet mee zou werken aan een oplossing.

Terrein van de Campina melkfabriek

Op dat moment – het was 1999 – ging het terrein van melkfabriek Campina in de verkoop. De Wilhelmina Alida Stichting was genegen de grond terug te kopen en daar het nieuwe Johannahuis te bouwen. Gemeente Wassenaar was bereid mee te werken. Campina was op dat moment in onderhandeling met een projectontwikkelaar die er woningen wilde bouwen.

In 2000 startten de Van Ommerenstichtingen, Campina Melkunie en de gemeente Wassenaar een overleg dat resulteerde in een overeenkomst. In deze tripartite samenwerkingsovereenkomst werd vastgelegd dat de Van Ommerenstichtingen een deel van het terrein zouden aankopen en welke bestemming het terrein zou krijgen. De Van Ommerenstichtingen kregen de mogelijkheid om 98 woningen voor zelfstandig wonende ouderen en 50 AWBZ appartementen te bouwen. Van Wijnen Projectontwikkeling kreeg 1/3 van het terrein voor 48 duurdere koopappartementen. Voorwaarden waren verder een maximum bouwhoogte van 13 meter, inpassing in het landschap, maximaal 35% van de kavel bebouwen en een architectonische eenheid.



Binnenplaats oude Johannahuis



Hal van het oude Johannahuis, met een portret van het echtpaar Van Ommeren-De Voogt

Bestemmingsplan en vervangingsbesluit

De nieuwe plannen werden uitgewerkt, voorgelegd aan het bouwcollege, en onderwerp gemaakt van een aanvraag bestemmingswijziging. Dit verliep soepel en snel. Het bouwcollege gaf een vergunning af en de bestemmingswijziging werd doorgevoerd.

Het ministerie van VROM was echter niet blij met het bouwen op deze locatie. Ook al viel er weinig af te dingen op de procedure en op de legitimiteit van de bouw op deze locatie, het bleef een locatie midden in de groene strook tussen Leiden en Wassenaar. De melk

fabriek stond daar al die jaren als een fait accompli maar verstoorde het landschappelijke karakter dat men wilde behouden.

VROM echter stak toch een stokje voor het plan, door het nemen van een vervangingsbesluit. Dat betekende dat de bouwvergunning ongeldig werd verklaard. Het argument daarvoor was een procedurefout: hoewel de provincie bij de besluitvorming was betrokken en ermee had ingestemd, ontbrak formeel de handtekening van de inspecteur ruimtelijke ordening. Deze had wel degelijk het plan gezien en er zijn goedkeuring aan gehecht, maar niet door middel van de vereiste handtekening.

Nieuwe poging

Twee pogingen om een nieuwe locatie voor het Johannahuis te vinden, waren gestrand. Er bleek echter nog ruimte te zitten in de condities van de grondoverdracht.

Campina had het land nog niet verkocht aan de Wilhelmina Alida Stichting noch aan de projectontwikkelaar. De voorwaarde die destijds was opgesteld, was dat het land pas zou worden overgedragen als beide kopers een bouwvergunning zouden hebben. Voor het Johannahuis lag er een bouwvergunning – al werd deze later door het rijk geschrapt – maar de projectontwikkelaar was nog niet zo ver.

Dit bood de partijen de kans om zonder helemaal opnieuw te hoeven beginnen de condities van de landoverdracht en de bestemmingswijziging te herzien. In 2001 is doorgepraat met als inzet een vermindering van het bouwvolume. Van Wijnen, de projectontwikkelaar, ging akkoord met het terugbrengen van hun plannen van 48 naar 32 woningen. De Wilhelmina Alida Stichting moest met meer geld over de brug komen om de grond aan te kopen. Het Bouwcollege heeft een miljoen euro extra aan grondkosten toegezegd om bij te dragen aan een oplossing. Met deze inzet is opnieuw een artikel 19 procedure binnen de Wet Ruimtelijke Ordening gestart, die snel is doorlopen en in juni 2002 resulteerde in een nieuwe bouwvergunning. Vrijwel onmiddellijk is men gestart met de bouw.

5 CHRONOLOGIE

- 1926* Oprichting Wilhelmina Alida Stichting die tot doel heeft woningen te bouwen voor mensen met een bescheiden inkomen.
- 1928* Bouw Wavopark in park Rust en Vreugd
- 1930* Bouw Johannahuis in park Rust en Vreugd
- 1931* Opening Johannahuis voor 60 oudere alleenstaande dames
- 1933* Uitbreiding Johannahuis met nog eens 20 plaatsen
- 1939* Oprichting Van Ommeren-de Voogt stichting die het privé-vermogen beheert van Van Ommeren en
- 1941* Bouw Willyhuis, verpleeghuis met 30 plaatsen aan het Wavopark, voor bewoners van het Johannahuis die te hulpbehoevend zijn
- 1987* Bouw nieuwe vleugel

- 1997 Besluit tot sloop en vervangende nieuwbouw
- 1998 Onderzoek "Vraagverkenning appartementen met zorg en service in Wassenaar"
- 1999 Aanzet tot en stopzetten van artikel 19 procedure voor vervangende nieuwbouw op huidige locatie
- 2000 Nieuwe locatie: oude melkfabriek.
- 2001 Verlening bouwvergunning gemeente Wassenaar; goedkeuring provincie bestemmingsplanwijziging
- Afgifte verklaring Bouwcollege.
- Vervangingsbesluit VROM: streep door bouwplannen
- 2002 Nieuwe artikel 19 procedure voor locatie melkfabriek. Dit keer zonder problemen afgerond
- 2002 Start bouw
- 2004 Oplevering nieuwe Van Ommerenpark

6 PARTIJEN EN PROCES

Zorgaanbieder	<p>Formele zorgaanbieder is de Wilhelmina Alida Stichting. De Wilhelmina Alida Stichting is eigenaar van het Johannahuis. Gedurende het proces ligt het initiatief en de strategie grotendeels in handen van het Johannahuis zelf.</p> <p>In dit transformatietraject is geen woningcorporatie betrokken. Toch is een belangrijk deel van de nieuwe voorziening bedoeld voor verhuur op de vrije sector markt. De Wilhelmina Alida Stichting ontwikkelt en exploiteert het vastgoed zelf. Deze taak valt binnen hun statutaire doel.</p>
Woningcorporatie	Niet aan de orde.
Ontwikkelaar	De projectontwikkelaar Van Wijnen is mede een gegadigde voor de grond van de voormalige melkfabriek en daarmee een belangrijke onderhandelingspartij. De projectontwikkelaar schikt in als VROM de bestemmingsplanwijziging afkeurt door akkoord te gaan met een kleiner project.
Grondeigenaar	Campina Melkunie, de eigenaar van de Menken melkfabriek, wilde voor de grond een commerciële prijs hebben. De marktwaarde is hoog. Voor zover bekend hebben ze geen water bij de wijn gedaan.
Gemeente	<p>Gemeente Wassenaar was een belangrijke partij in het geheel. Men verleende medewerking aan de transformatieplannen om de verzorgingshuiszorg in de gemeente te behouden.</p> <p>De gemeente Wassenaar heeft actief meegezocht naar oplossingen voor het Johannahuis. De gemeente wilde de 50 verzorgingshuis</p>

	<p>plaatsen behouden voor Wassenaar. Men zat in een lastig parket toen het eerste plan op weerstand van de bevolking stuitte. De gemeente heeft er daarom actief aan meegewerkt dat het Johannahuis de locatie van de voormalige melkfabriek kon aanschaffen.</p> <p>Belangrijk moment in het proces is de overeenkomst geweest die de gemeente Wassenaar en de Van Ommerenstichtingen gesloten hebben met Campina Melkunie, januari 2000. De overeenkomst regelde de bouw van 98 huurappartementen, 50 AWBZ appartementen, en nog eens 50 koopappartementen van de projectontwikkelaar, die overigens geen partij was in deze overeenkomst. De overeenkomst is in 2002 opengebroken aangezien de bestemmingswijziging niet rond kwam.</p>
Provincie	Inzet van de provincie Zuid-Holland is de verevening van capaciteit over de provincie waardoor de Wilhelmina Alida Stichting de helft van de capaciteit moet inleveren. De provincie geeft de Wilhelmina Alida Stichting financiële steun en medewerking bij de wijziging van de bestemmingsplannen. De rol van de provincie is doorslaggevend en binnen de provincie is er een verbinding tussen het zorg en ruimtelijke ordening.
CvZ, zorgkantoor	Vanaf 1997, met het ingaan van de overgangswet verzorgingshuizen, nemen het zorgkantoor en het CvZ de rol van de provincie over.
Ministerie van VROM	<p>Het ministerie van VROM stelt zich teweer tegen de plannen. Dit heeft te maken met de landschappelijke waarde van het gebied. VROM wil dat zo houden. Het ministerie zet een streep door de bestemmingsplanwijziging die gemeente en provincie hebben doorgevoerd.</p> <p>Het is in dit project duidelijk dat de overheid met zoveel doelen en zoveel wetten een pluriform karakter heeft. Natuurbehoud en behoud van ouderenzorg botsten in het geval van het Johannahuis. Bij gemeenten en provincie had behoud van ouderenzorg prioriteit en werd meegewerkt aan bestemmingswijziging. Het ministerie van VROM legde haar prioriteit echter bij het natuurbehoud. Door het vervangingsbesluit van VROM dreigde het hele project niet door te gaan. Het plan kon echter worden aangepast, en in een iets afgeslankte vorm werd de bestemmingswijziging alsnog doorgevoerd.</p>
Bouwcollege	Het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen heeft een extra bijdrage geleverd voor de verwerving van de grond.

7 FINANCIERING, WET- EN REGELGEVING

Aanleiding voor de transformatie van het Johannahuis was de verouderde staat van het gebouw en de kamers. Daardoor voldeed het niet meer aan de eisen van de tijd. Tegelijk wilde de provincie Zuid-Holland een deel van de Wassenaarse capaciteit elders in de pro

vincie benutten. Daarom moest het Johannahuis terug van 100 naar 50 plaatsen. De provincie zegde toe een deel van de transformatiekosten voor haar rekening te nemen zodat de operatie financieel haalbaar zou worden.

Boekwaarde

De boekwaarde op het oude Johannahuis was nog behoorlijk, vanwege de aanbouw van een nieuwe vleugel in 1987. In ruil voor het inleveren van 50 plaatsen nam de provincie een deel van de afkoop van de boekwaarde voor haar rekening en zegde zij toe de exploitatietekorten tijdens de vervangende nieuwbouw te dekken. Deze afspraken zijn overgenomen door het College van Zorgverzekeringen. Later is door de verkoop van de locatie van het oude Johannahuis een ander deel van de resterende boekwaarde gecompenseerd.

Substitutie

Basis voor de bouw van de zorgappartementen was het referentiekader bouw 2000 van het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen. Echter, de meters die normaal gesproken worden aangewend voor de algemene voorzieningen, zijn toegevoegd aan de privéruimte van de bewoners. De algemene voorzieningen zelf zijn gefinancierd vanuit de bouw van de 100 zelfstandige huurappartementen. De zorgappartementen lopen qua oppervlakte uiteen van 39 m² tot 54 m².

Financiering gebouw

De stichtingskosten van het totale complex zijn geraamd op € 48-miljoen inclusief BTW. Hiervan is een klein deel voor rekening van de AWBZ, € 5,6-miljoen, en het overige moet uit huur en overige opbrengsten worden gefinancierd.

De WZV-conforme bijdrage is in dit soort projecten vaak een min of meer een statisch gegeven dat losstaat van de werkelijke kosten. Maar in dit geval heeft het Bouwcollege de AWBZ-bijdrage met € 1-miljoen verhoogd in verband met de hoge grondkosten. Aan de kostenkant vallen deze grondkosten op. De aanschafkosten van het terrein bedragen voor de Wilhelmina Alida Stichting ruim € 6-miljoen. Oorspronkelijk hoorde deze grond bij Rust en Vreugd, maar in de 2^e Wereldoorlog is deze verkocht aan Menken voor de melkfabriek. Van Wijnen, de ontwikkelaar die 32 koopappartementen op dezelfde locatie bouwt, betaalt ook een deel van de grond.

De Wilhelmina Alida Stichting hoopt aan de batenkant een opbrengst van per saldo € 4,5-miljoen te realiseren uit een mogelijke verkoop van het Johannahuis.

Ondanks de extra bijdrage van de AWBZ voor de hoge grondkosten, is de WZV-bijdrage niet kostendekkend. De appartementen passen wel binnen de bouwmaatstaven. Dankzij de goede locatie en het vooruitzicht dat de vrije sector huurappartementen goed in de markt zullen liggen, heeft men het beschikbare budget kunnen verhogen door de algemene ruimten ten laste te brengen van de vrije sectorwoningen.

Eigen ontwikkelaar

De Wilhelmina Alida Stichting bouwt het verzorgingshuis en de huurappartementen zelf. Opvallend is dat men ook de verhuur en exploitatie van het appartementencomplex in

eigen beheer uit gaat voeren. Van oorsprong heeft het echtpaar Van Ommeren-de Voogt hun nalatenschap ook bestemd huisvesting voor de huisvesting van minder bedeelden. Men kan zich afvragen of de dure appartementen nog wel als sociale huisvesting gekenschetst kunnen worden. De zorgappartementen zijn voor alle inkomens bereikbaar.



Vorderingen bouw nieuwe Johannahuis



Maquette van de nieuwbouw. Rechtsboven de bouw van het nieuwe Johannahuis. Linksbeneden het deel dat door een particuliere ontwikkelaar wordt gebouwd. Hier staan nog zes gebouwen afgebeeld, maar dit aantal is inmiddels teruggebracht naar vier.

Grondprijs

Het lijkt een buitenkans om in een gemeente te wonen met een koopkrachtige vraag. De appartementen die straks op het terrein van de melkfabriek komen te staan, zijn met hun maandhuur van € 1.490,- tot € 4.230,- gericht op deze koopkrachtige doelgroep. Daar staat echter tegenover dat de grond waar deze woningen en de zorgappartementen op komen te staan peperduur is. Campina, de vorige eigenaar, wilde een marktconforme prijs, en is daarom gestart met gesprekken met een projectontwikkelaar. Later hebben het Johannahuis en de gemeente zich gemeld. Er is een overeenkomst uitgerold, waarbij zowel het verzorgingshuis als de projectontwikkelaar een deel van de locatie konden verkrijgen. De prijs van de grond is normaal gesproken onbereikbaar voor een verzorgingshuis. Na het vervangingsbesluit van het rijk werd de financiële haalbaarheid van het

project nog onzekerder. Dankzij een extra bijdrage van het bouwcollege van € 1.000.000,- voor de grond en het verminderen van het bouwvolume door de projectontwikkelaar is dit knelpunt opgelost.

8 RUIMTELIJKE ORDENING

Inleiding

Hét probleem van het Johannahuis was natuurlijk gelegen in het wijzigen van de bestemming van de grond. Het echtpaar Van Ommeren-de Voogt had niet kunnen bevroeden dat het park Rust en Vreugd op deze manier ooit op slot zou gaan.

Landschappelijke waarde van het gebied

Het terrein heeft hoge landschappelijke waarde en bouwen is alleen mogelijk binnen strenge randvoorwaarden. Twee locaties heeft men voor het nieuwe huis op het oog gehad. De locatie van het huidige Johannahuis leek voor de hand te liggen, maar vereiste een bestemmingswijziging. Mogelijk was de bestemmingswijziging gelukt, ware het niet dat veel inwoners van Wassenaar te hoop liepen tegen de plannen. De plannen voor de bouw op de bestaande locatie zijn ingetrokken toen er zich een alternatief aandeede.

Dit alternatief was de plaats van een voormalige melkfabriek, aan de rand van het park Rust en Vreugd. Ook hiervoor was een bestemmingswijziging nodig. Deze is goed gelopen bij gemeente en provincie, maar VROM stak er op het laatste moment een stokje voor. Men was niet blij met het volume van de nieuwbouw. De afspraken met Campina moesten worden overgedaan en een nieuw voorstel kon uiteindelijk rekenen op steun van het ministerie van VROM.

Tegenstrijdig beleid

De verschillende overheden hadden andere belangen. De gemeente wilde de zorgplaatsen van het Johannahuis behouden en werkte mee aan een oplossing. De provincie had meerdere rollen, namelijk die van budgethouder voor de bejaardenoorden en de uitvoerder van de wet op de ruimtelijke ordening. Binnen de provincie is sprake van verschillende stromingen. In het algemeen werkte de provincie echter in de lijn van het uitgezette WBO-beleid. Het rijk tot slot baseerde zijn afwegingen vooral op het beleid rond de ruimtelijke ordening, en koos voor het scherp handhaven van de landschappelijke waarden van het gebied.

9 CONCLUSIE

Het Johannahuis is in enkele opzichten afwijkend van de andere cases in deze studie en in andere opzichten komt het overeen. Het nieuwe huis biedt zowel zelfstandige woningen als traditionele verzorgingsappartementen. De zelfstandige woningen zijn prijzig – huren vanaf € 1.400,- per maand – maar we spreken dan ook over Wassenaar. Vanuit de Wassenaarse gemeenschap lijkt er vraag te zijn naar deze kwaliteit woningen in combinatie met de zekerheid van zorg in de nabijheid.

De locatie waarop het project wordt gerealiseerd is eveneens prijzig. In een gebied waar nauwelijks gebouwd mag worden en waar de vraag naar grond zo groot is, is het beschikbaar komen van zo'n flinke locatie geen alledaagse gebeurtenis. De eigenaar vroeg de marktwaarde.

De directie van de Wilhelmina Alida Stichting heeft vooral geworsteld met het verkrijgen van een bouwvergunning. Het mankeerde niet aan medewerking van de gemeente. Maar in het ene geval was er veel weerstand vanuit de bevolking, en in het andere geval vanuit het rijk. Uiteindelijk is het toch gelukt een sluitende deal te maken met alle partijen. De uitgangspunten van het project zijn ondanks deze belemmeringen overeind gebleven: hoge kwaliteit van wonen en garantie op zorg, dat willen de mensen.