

Uit: *Leven zonder zorg, nieuwe functies voor zorgvastgoed*,
Dirk Bergvelt en Hans van Rossum, Amsterdam november 2011

Jacob Roggeveenhuus >> Roggeveenhof

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

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

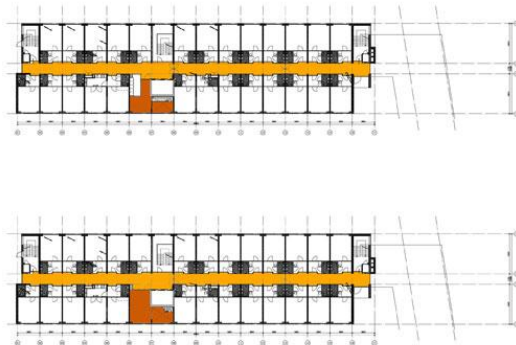


Van oud naar jong

De herbestemming van het Jacob Roggeveenhuus 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 Roggeveenhuus 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 aankoop prijs 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 drieënhalve miljoen euro. De bouwkundige ingreep bleef beperkt omdat de plattegronden van de woon-eenheden intact zijn gebleven. Het trappenhuis in verzorgingshuizen doet dienst als noodvoorziening. In het huidige studentenhuis heeft het een open en toegankelijke uitwerking gekregen. Bij 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

verzorgingshuis 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 studentenhuus 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 studentenhuusvesting. 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'