

Voor kwetsbare huurders moet je als corporatie en zorgorganisatie **hand in hand** gaan

Woningcorporatie De Woonschakel is eigenaar van het nieuwe Martinus in Medemblik. In samenwerking met de corporatie en zorgorganisatie Omring was FAME verantwoordelijk voor de ontwikkeling, het ontwerp en de realisatie van het project. We hebben een gesprek met **Ab Gieling**, directeur van De Woonschakel over de visie, het proces en de reden dat hij trots is op dit project.

Ab Gieling steekt welbespraakt en met zijn aanstekelijke Noord-Hollandse tongval direct van wal: 'Dat thema van jullie volgende Magazine, 'In waardevolle verbinding', past precies bij onze vraag hoe wij hier als Woonschakel in de plaatselijke samenleving willen staan. De verbinding die wij met de gemeenschap hebben. Dat we ons verantwoordelijk voelen voor het welbevinden van mensen in relatie tot huisvesting. Dat betekent: fatsoenlijke woningen voor de sociale doelgroep en als dat nodig is dus ook voor mensen met een ondersteuningsvraag.'

Wat is de historie van dit project?

'Wij hebben eind jaren 90 het oude Martinus en Kleynburg, twee verzorgingshuizen hier

in Medemblik, van een voorloper van Omring overgenomen. De aanleiding daarvoor was dat de zorgorganisatie de financiële lasten niet meer kon dragen, dankzij het zogenaamde DKPH-systeem. Dat was een financieringsconstructie waarbij er in eerste instantie weinig wordt afbetaald en later extra. De afspraak bij de overname van zowel het project als de financiering was om de complexen door te verhuren tot 2034. Bij een tussentijdse beëindiging van het huurcontract moest de zorgorganisatie de boekwaarde betalen. Al in 2015 klopte Omring bij ons aan om in gesprek te gaan over de toekomst van deze complexen. De gebouwen waren sterk verouderd en sloten niet meer aan op de behoeften van de bewoners.'

"Met ondernemend en creatief denkwerk zijn we er uitgekomen."



Dat was dus even schrikken.

"Kijk, je kunt het standpunt innemen dat het niet jouw probleem is en dat je de huurder aan zijn contract houdt. Maar wij zijn een corporatie die heel goed weet wat er leeft bij onze huurders en wij zagen zelf ook wel dat dit niet in lijn lag met wat je verstaat onder een 'fatsoenlijke woning'. Onze houding was dus in de eerste plaats te kijken of we er uit konden komen."

"Zo'n woonvoorziening houdt de gemeenschap bij elkaar."

Je had ook het standpunt in kunnen nemen, 'wij zijn niet van de zorg'.

"Dat kan, maar zo sta ik er niet in. Woonvoorzieningen voor mensen met een ondersteuningsvraag zijn ook vanuit een sociaal perspectief heel belangrijk in de samenleving. Het houdt de mensen bij elkaar. Voor deze kwetsbare huurdersgroepen moet je als corporatie en zorgorganisatie hand in hand gaan. De huurder heeft ons allebei nodig. Het is wel zo dat de zorgsector voor ons een risicofactor is geworden doordat het financieringssysteem is veranderd en wij als verhuurder minder zekerheden hebben. Dus traditioneel zorgvastgoed zullen wij niet meer in onze portefeuille willen hebben."

Wat was de volgende stap?

"Omring is gedurende het hele proces heel initiatiefrijk geweest. Voor het hele werkgebied van Omring zijn alle woningcorporaties uitgenodigd om te participeren in een visietraject dat door FAME werd begeleid en er is een uitvoerig marktonderzoek gedaan. Alle woningcorporaties konden zich vanuit hun eigen rol en visie goed vinden in de uitkomsten van dat traject. Omring heeft haar visie gebaseerd op het concept Beschermd Wonen van FAME. De basis is dat mensen gewoon wonen en dat de huisvesting ook met een sociale huur betaald kan worden. Daarmee is het vastgoed niet meer geheel a-typisch en zijn de belangrijkste financiële risico's ook voldoende gedekt. Het totaalconcept past heel goed bij ons als corporatie. Het gaat om gewone, goed verhuurbare tweekamerwoningen in een beschermde omgeving. Voor eventuele nieuwe toekomstige doelgroepen hoef je functioneel weinig aanpassingen te doen. Dat is voor ons wel

doorslaggevend geweest om er mee door te gaan. De duidelijkheid van het concept op voorhand is voor ons heel bepalend geweest."

In financieel opzicht stond je bij de start van het project al 2-0 achter door het boekwaardeprobleem.

"Dat was inderdaad wel spannend, ja. Maar we hebben echt de insteek gehad vanuit de inhoud de haalbaarheid te onderzoeken. Ook in deze fase nam Omring juist zelf weer het initiatief. FAME heeft in opdracht van Omring een aantal scenario's uitgewerkt. Sloop en nieuwbouw van Martinus, herontwikkeling van Martinus en herontwikkeling van Valbrug, een nabijgelegen gebouw met aanleunwoningen. De sloop en nieuwbouwvariant kwam als meest haalbaar uit de analyse. Niet alleen financieel, maar ook in relatie tot het beoogde huisvestingsconcept, de zorgexploitatie en de kosten en mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. Er kwam een totaalconcept uit waar zowel wij als Omring veel vertrouwen in hadden en voor wilden gaan. Het proces om er ook financieel en voorwaardelijk uit te komen was wel spannend. Dan sta je als partijen even lijnrecht tegenover elkaar. Maar we zijn er met ondernemend en creatief denkwerk wél uitgekomen."



Ab Gieling

**Vervolgens heeft FAME het ontwerp en de integrale ontwikkeling in opdracht van De Woonschakel uitgevoerd.**

"Ja, ook dat vond ik aanvankelijk wel spannend. FAME was in eerste instantie natuurlijk de adviseur van Omring. Inclusief het onderhandelingstraject over de financiën en huurvoorwaarden. Maar dat vond wel altijd plaats op een volstrekt transparante en inhoudelijke manier. Die zuiverheid sprak mij aan. Daarbij was wel duidelijk dat zo'n project een hoge mate van complexiteit heeft. Daar wil je ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase een partij bij hebben die deskundig is en vertrouwd met het concept. Het project is op basis van een 3-partijenovereenkomst in het bouwteam uitontwikkeld en gerealiseerd. Berné Vulkers, de projectmanager bij FAME, heeft het traject heel strak georganiseerd en binnen budget uitgevoerd. Dat hebben wij als heel plezierig ervaren en het heeft ons ook rust gegeven. Dat is echt een compliment waard, dat mag je gerust opschrijven!"

Het gebouw staat op een unieke plek in Medemblik.

"Ja, het gebouw staat aan de rand van het centrum, met uitzicht op een van de havens van Medemblik. We hebben ervoor gekozen om al direct bij de start van het ontwerptraject de omgeving op een interactieve manier te betrekken. Achter de nieuwbouw staat nog een oude kapel en de aanleunwoningen van Kleyenburg. Die stonden op de nominatie om gesloopt te worden.

Architect Coen Koenders van FAME heeft al deze elementen integraal in het ontwerp betrokken. Er is een mooi samenhangend geheel ontstaan waarbij een binnentuin en de kapel bijdragen aan ontmoeten en beleving. Kleyenburg is gerevitaliseerd en staat er weer heel mooi bij. Het nieuwe gebouw sluit erg mooi aan op de historische binnenstad. Het is een kwalitatief hoogstaand project geworden."

"Mensen kunnen gewoon wonen en het is betaalbaar binnen de sociale huur."

Waar ben je het meest trots op?

"Twee van onze eigen huurders hebben het gebouw geopend. Een echtpaar dat niet meer samen kon wonen omdat de man naar een verpleeghuis moest. Ze wonen in Martinus tot het geluk van hen beiden weer samen. Het is toch prachtig dat zo'n project de mogelijkheid biedt om mensen die toch al in een verdrietige situatie zitten blij te maken met het simpele feit dat ze nu weer samen kunnen wonen. Dat ze niet primair het gevoel hebben opgenomen te zijn in een verpleeginstelling. Ik vind het mooi dat we zo iets kunnen doen voor de gemeenschap waarmee wij ons verbonden voelen."

Martinus *in Medemblik*



Hoe geef je ruimtelijk en architectonisch betekenis aan een visie? Een visie die zegt dat een project voor Beschermd Wonen het hart moet vormen voor verbinding met de gemeenschap. Dat mensen met een intensieve zorgvraag zo zelfstandig mogelijk kunnen functioneren. Dat veiligheid en toezicht op een zo natuurlijk mogelijke manier geregeld kunnen worden. Dat ook medewerkers zich er prettig voelen en goed kunnen functioneren. Dat bezoek bij de bewoners thuis komt en niet op de werkvloer van de zorg.

...een ruimtelijke vertaling van gemeenschapszin



Het is maar een klein deel van de uitgangspunten die de studio van FAME meekreeg voor de ontwikkeling van een stedenbouwkundig en architectonisch plan. De plek van de nieuwbouw aan de rand van het historische centrum van Medemblik, is prachtig. De naastgelegen Sint Martinuskerk en het zicht op een van de havens geven deze plek een bijzonder cachet. Toch toonde het oude verpleeghuis op deze plek zich solitair en naar binnen gekeerd.

Vanaf de start was duidelijk dat de omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel, maximaal betrokken moest worden in het ontwerp van het nieuwe Martinus. De kapel uit het begin van de vorige eeuw en De Kleyenburg, een complex met aanleunwoningen, werd integraal onderdeel van het ontwerp. Hierdoor ontstond een beschutte binnentuin, waar ook mensen met dementie zelfstandig naar toe kunnen. Nu de kapel een nieuw en zelfstandig middelpunt van de binnentuin vormt, is het een mooie ontmoetingsplek voor zowel bewoners als voor mensen uit de buurt.

Voor de bewoners van het nieuwe Martinus is het belangrijk dat ze op elke plek in het gebouw de prachtige omgeving kunnen ervaren. Vanuit de eigen woning en op verschillende ontmoetingsplekken in het gebouw kunnen mensen genieten van het uitzicht op de binnentuin, de kerk, de binnenstad of de haven. De individuele ruimte voor de bewoners is ten opzichte van het voormalige verpleeghuis meer dan verdubbeld naar circa 45 m². Het woongebouw heeft daarmee veertig

volwaardige tweekamerappartementen, die in vijf woongroepen zijn gebouwd, én twee studio's voor tijdelijk verblijf. De woningen zijn zodanig geclusterd rondom een straatje en een buurtkamer, dat mensen op eigen gelegenheid hun appartement kunnen verlaten om anderen te ontmoeten, te eten of aan activiteiten mee te doen.

Het ontwerp van het nieuwe Martinus heeft elementen die refereren aan de architectonische uitstraling van de panden in de binnenstad van Medemblik. Het gebruik van kleur en materialen, de uitvoering van raampartijen en trapgevelelementen sluiten op een eigentijdse manier aan op het historische centrum. De nieuwe entree van de kapel sluit aan op de nieuwbouw van Martinus en Kleyenburg is gerevitaliseerd met nieuwe kleurstelling in de gevels, open balkons, een nieuwe entree met veel daglicht en opgeknapt galerijen. Ook de kademuur, de walbeschoeiing en de tuinen rondom het gebouw zijn integraal in het bouwproject meegenomen. Het geheel draagt prachtig bij aan de sfeer van historisch Medemblik.



De kapel uit het begin van de vorige eeuw en De Kleyenburg, een complex met aanleunwoningen, werd integraal onderdeel van het ontwerp.

Initiatief:	Omring en De Woonschakel
Opdrachtgever:	De Woonschakel
Projectteam FAME Planontwikkeling	
Conceptontwikkeling:	Anneke Nijhoff
Planontwikkeling:	Gerrit van der Pol
Architectuur:	Coen Koenders en Naomi Even
Projectmanagement:	Berné Vulkers
Landschapontwerp:	John Koomen