

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Bouwinvest Real Estate Investors

# Circulaire zorgbouw onder de naam Villa Verde 'Duurzaam, demontabel, dynamisch en dierbaar'

Een flexibele vastgoedportefeuille is voor zorgorganisaties met meerdere locaties belangrijk om de doelgroepen toekomstbestendig te bedienen. Zorggroep Noordwest-Veluwe (ZNVW) werkt om die reden met een mix van eigen bezit en huurpanden. De nieuwe locatie Villa Verde in Harderwijk biedt 54 zorgstudio's, onder meer geschikt voor bewoners met een 24-uurs-zorgvraag. De circulaire aanpak van ontwikkelaar en aannemers, op basis van functievrije bouw, verzekert eigenaar Bouwinvest en de hurende zorggroep van duurzaam gebruik – nu en in de toekomst.

Aan de Johannerlaan in Harderwijk stonden drie gekoppelde kantoorpanden uit de jaren '70 en '80 leeg, in een autoluwe woonwijk aan de rand van het centrum. Voorheen zou bij dit type vastgoed gekozen zijn voor volledige sloop en nieuwbouw. RE:BORN daarentegen kocht de panden en maakte een totaalconcept voor

de transformatie van kantoor- naar functievrij vastgoed, met als eerste invulling zorg. Het Bouwinvest Healthcare Fund, dat met pensioenfondskapitaal investeert in zorgvastgoed en seniorenwoningen, verhuurt het in april dit jaar opgeleverde pand in eerste instantie voor meerdere jaren aan ZNVW. De nieuwe woon-zor-

glocatie biedt plaats aan 54 bewoners (somatic en dementie). Ten behoeve van de transformatie zijn draagstructuur, trappenhuizen en sommige binnen- en buitenwanden van de hoekpanden gehandhaafd en ingericht met zit-slaapkamers voorzien van privésanitair. Het middendeel is gesloopt en herbouwd als entreedeel met grote



Villa Verde straalt rust uit.



Drie voormalige kantoorpanden, één woonzorglocatie voor somatiek en dementie.



Huiselijkheid in combinatie met circulariteit.



De ontmoetingsruimten zijn voorzien van balkons.

ontmoetingsruimtes voorzien van balkons. In de bestaande kelders zijn behandelkamers, kantoren en bergruimte gerealiseerd.

## DROGE VERBINDINGEN

Ontwikkelaar belegger RE:BORN heeft zich op innovatieve wijze gespecialiseerd in circulaire bouw. "Wij kopen met een maatwerk aanpak panden op om deze om te vormen tot functie-dynamische gebouwen", zegt CEO Saman Mohammadi. "Villa Verde is opgebouwd met zoveel mogelijk droge verbindingen en is daardoor in enkele maanden tijd eenvoudig en goedkoop om te bouwen – bijvoorbeeld van woon-zorglocatie naar appartementencomplex, hotel of kantoor. Hiermee faciliteren

wij tijdelijkheid. Daarnaast maken wij gebouwen 'dierbaar': bewoners kunnen zich ermee identificeren en ervan gaan houden. Als laatste maken wij gebouwen duurzaam. Te denken valt aan all-electric, energieneutraal of energiepositief, gezond, groen en circulair." Verdwijnt het gebouw uiteindelijk, dan blijft een grondstoffenbank over en kunnen de materialen opnieuw worden ingezet.

## 'NIET SLOPEN MAAR OOGSTEN'

Het bestaande middendeel van Villa Verde is niet gesloopt, maar 'geogst', in samenwerking met vaste partner New Horizon. De gedemonteerde materialen worden gerecycled of hergebruikt in andere panden, zoals in dit geval

het isolatiemateriaal, de deuren en de kozijnen. Maar ook in Villa Verde, zoals een klein deel van de exterieurtegels. De nieuwe gevelbouw is zoveel mogelijk met gemakkelijk 'oogstbaar' bouwmaterialen uitgevoerd, zoals 'click bricks'; stenen die met pinnen aan elkaar vastzitten en demontabel zijn. Voor de afwerking van het nieuw gebouwde centrale deel is composietbeplating met houtlook gebruikt. Moeilijk te demonteren onderdelen zijn zoveel mogelijk van gerecycled materiaal gemaakt. Daarnaast is er een terugnamegarantie voor een deel van de click bricks. Het beton is gemaakt van uit het gebouw geogst oud beton. "Dit zorgt voor 60% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot."

## VERNIEUWEND INVESTEREN

Ook de betrokkenheid en investeringslast van de contractpartijen zijn op een vernieuwende manier vormgegeven. Stakeholders doen een stapje extra in de voorinvestering. Op installatietechnisch gebied is het gebouw zo duurzaam mogelijk ingericht (all-electric/EPC = 0). RE:BORN blijft betrokken met een prestatiecontract ten aanzien van de energetische exploitatie-doelstellingen. Een innovatieve samenwerkingsvorm als deze heeft zeker uitdagingen, zegt directeur Wim Prins van de geselecteerde bouwkundig aannemer, Prins Bouw. Slopen wordt oogsten, dus de traditionele scheiding tussen sloop- en bouwkundig aannemer valt weg. "Het verschil in logistieke aanpak en montagetijd is alleszins meegevallen. Uitdagende zaken waren vooral van bouwkundige aard. In de transformatie van kantoor naar wonen dienen standleidingen te worden aangelegd; daarvoor moest ruimte worden gevonden in de bestaande constructie. ➤

# “Oplossingen noodzakelijk voor groeiend tekort seniorenwoningen”

**Erwin Drenth,**  
Director Dutch Healthcare Investments

Nederland kent een woningbouwopgave van ongeveer 850.000 woningen tot 2035. Daarbij is er ook een groeiende behoefte aan woningen voor senioren met of zonder zorgvraag. Dit betekent een forse investeringsopgave. Met kapitaal, een relevant netwerk, kennis van seniorenhuisvesting en zorgvastgoed, kan Bouwinvest een deel van de investeringstaak voor zijn rekening nemen. Meer lezen hierover? Kijk dan op: [www.bouwinvest.nl/zorgvastgoed](http://www.bouwinvest.nl/zorgvastgoed)

This advertisement does not constitute a sale, an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any interests in the fund. The shares in the funds will not, directly or indirectly, be offered or acquired in the Netherlands, unless to or by individuals or legal entities that are 'qualified investors' within the meaning of Section 112 of the Dutch Financial Supervision Act (Wet op het financieel toezicht, 'FSA'). Bouwinvest has a license within the meaning of Article 265 FSA and is supervised by the Authority Financial Markets and the Dutch Central Bank.

**Bouwinvest** | Real Estate Investors



'Click bricks' voor een demontabele gevel.



Het gebouw heeft een omheinde tuin.

## 'Dit concept werkt vanwege een integrale aanpak in toekomstbestendig en dagelijks gebruik'

In verband met flexibele vloervelden zijn dragende wanden deels verwijderd en is gekozen voor een kolommenstructuur. En in gekoppelde gebouwen met een EPC van 0 en gedeeltelijk behoud van bestaand casco hebben installieruimte en geveldichting extra aandacht nodig. De samenwerking was uitstekend."

### VASTGOEDWAARDE

Duurzaamheid is in dit concept niet alleen een kwestie van verantwoordelijkheid nemen of het voldoen aan wettelijke eisen; de gekozen circulaire aanpak is ook een uitstekend businessmodel voor vastgoedeigenaren. Daniëlle Breure, Asset Manager bij het Bouwinvest Healthcare Fund: "Juist omdat je het pand gemakkelijk kunt ombouwen naar een andere functie blijft het zijn waarde behouden op de lange termijn. In de taxatie zie je dat er nog geen referentieprojecten zijn. Wij zijn er echter van overtuigd dat deze aanpak – met flexibele indeling en circulair materiaalgebruik – van toegevoegde financiële en maatschappelijke waarde is. Dit project kan als een voorbeeld dienen voor andere projecten. Op deze manier draagt ons vermogensbeheer bij aan een duurzame omgeving en het verbeteren van pensioenuitkeringen."

### SAMEN LEVEN

ZNWV en RE:BORN kwamen tot elkaar omdat het verouderde zorgcomplex Randmeer in het hart van Harderwijk werd gesloopt. De organisatie was op zoek naar vervangende woonruimte in de buurt. Ook voor de toekomstbe-

stendigheid van de eigen vastgoedportefeuille is er winst, zegt projectleider Vastgoed Lianne Breimer: "Villa Verde is een energiezuinig zorggebouw dichtbij de stad. Daarbij stelt huren ons in staat een flexibele schil in te bouwen, waarbij wij er natuurlijk van uitgaan dit gebouw zo lang mogelijk te gebruiken." ZNWV is in een vroeg stadium betrokken, waardoor de zorggroep wensen kon inbrengen met betrekking tot het zorgconcept. Dat wijkt af van het reguliere kleinschalig wonen met huiskamers. Villa Verde heeft twee ontmoetingsruimten met keuken voor elk 27 bewoners, maar functioneert volgens hetzelfde principe. "Gedurende de dag wordt samen geleefd", zegt locatiemanager Coby Bonestroo. "Qua personele bezetting is deze opzet goed te hanteren, er is voldoende overzicht."

### VERTROUWEN

Bewoners met somatische klachten wonen beneden; bewoners met dementie op de eerste verdieping. De formule met 'royale woonkamers' zal zich op termijn bewijzen, verwacht Bonestroo. "De ontmoetingsruimten hebben diverse nisjes en hoekjes, zijn sfeervol ingericht en het gebouw heeft een omheinde tuin. Voor iedereen is een plekje. Bewoners konden een voorkeur opgeven voor de studio van hun keuze, en medewerkers zijn unaniem tevreden met de opzet." Een dergelijke realisatie maakt investeren in vertrouwen noodzakelijk, benadrukt Mohammadi. "Dat begint bij ons. Wij zien een kantoorpand op een prachtige plek

leegstaan, de gemeente is nodig om de bestemming te wijzigen, de eigenaar moet een goed businessmodel hebben, de aannemer moet bereid zijn te vernieuwen in de wijze van uitvoering en de huurder wil comfort op het gebied van leven."

Het eindresultaat straalt rust uit. "Dit concept werkt vanwege een integrale aanpak in toekomstbestendig en dagelijks gebruik. Wij zeggen graag dat dynamiek uiteindelijk zal leiden tot hogere economische waarde, dierbaarheid tot hogere emotionele waarde en duurzaamheid tot hogere ecologische waarde. Hiermee kan het gebouw 'eeuwige tijdelijkheid' faciliteren." ■

## Feiten en cijfers

### ONTWIKKELAAR

RE:BORN

### EIGENAAR

Institutionele investeerder Bouwinvest Real Estate Investors

### HUURDER

Zorggroep Noordwest-Veluwe

### ARCHITECT

LENGKEEK architecten

### SLOOPAANNEMER

New Horizon

### BOUWKUNDIG AANNEMER

Prins Bouw

### DECENTRAAL KLIMAATSYSTEEM

ClimaRad BV

### OPLEVERING

april 2021

### PROGRAMMA

2x27 zorgstudio's (3.400 m²)



**Prins Bouw is een allround bouwbedrijf waarvan de historie bijna 100 jaar teruggaat.**

**Prins Bouw 't Harde**  
Nijverheidsweg 20  
8084 GW 't Harde

T. 0525 - 65 32 11  
E. [info@prinsbouw.nl](mailto:info@prinsbouw.nl)  
W. [prinsbouw.nl](http://prinsbouw.nl)

**Prins Bouw Ermelo**  
Zeeweg 91  
3853 LK Ermelo

T. 0341 - 55 25 86  
E. [info@prinsbouwermelo.nl](mailto:info@prinsbouwermelo.nl)

**Prins Wonink Bouw**  
Kerkweg 5  
8193 KJ Vorchten

T. 0578 - 63 12 36  
E. [info@prinswoninkbouw.nl](mailto:info@prinswoninkbouw.nl)

Tekst | J. van Toorenborg BV Beeld | J. van Toorenborg BV

## Villa Verde: van veelvouden naar enkelvoud

De doelstelling van het project was duidelijk: van 3 bestaande kantoren in Harderwijk een nieuw zorggebouw maken met 1e lijns zorg voor de Zorggroep Noordwest Veluwe. De 3 gebouwen waren echter in 3 periodes gebouwd, hadden verschillende stramien, bouwvormen en bouwhoogten. Dat is als transformatie natuurlijk al lastig, maar tegelijk zou het ook het eerste gebouw worden waar de circulaire en functievrije bouw zou worden getrouwd met het modulair CareConcept van WeSolve.

Maar wat bleek: juist door het gebruik van prefab circulaire materialen, modulaire vormen, prefab badkamers, decentrale installaties en de jarenlange ervaring van het bouwen in modulaire vormen zijn alle problemen gemakkelijk op te lossen en is het gehele ontwerpproces in nog geen 6 maanden van structuurontwerp tot bouwovereenkomst doorlopen. Dit is natuurlijk ook precies waar het CareConcept proces voor staat en waar J. van Toorenborg BV voor staat: simpele en doeltreffende technische oplossingen waar de eindgebruikers nog jarenlang plezier van zullen hebben.

Door de snelheid en het succes is ondertussen tussen RE: Born en CareConcept een samenwerkingsovereenkomst ontstaan waar al veel projecten op stapel zijn. Voor meer voorbeelden van deze successen zie de website van J. van Toorenborg BV of [www.careconcept.nl](http://www.careconcept.nl) ■



J. van Toorenborg BV Einsteinlaan 26, 2289CC Rijswijk 070-3617261 [info@jvtbv.nl](mailto:info@jvtbv.nl) [www.jvantoorenborgbv.nl](http://www.jvantoorenborgbv.nl)

Tekst | ClimaRad Beeld | 5d Architectuur & Fotografie

## Circulariteit en klimaatregeling per vertrek Kantoortransformatie naar duurzaam zorggebouw

Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe heeft zich in Harderwijk gevestigd in een prachtig woonzorggebouw dat is ontstaan uit de herontwikkeling van drie jaren 90 kantoorgebouwen. Een transformatie met een circulaire visie: maximale voorbereiding voor aanpasbaarheid in de toekomst.

Het decentrale klimaatsysteem van ClimaRad, binnen dit project onderdeel van het Care Concept, heeft 54 zorgstudio's voorzien van een automatische klimaatregeling om te ventileren, verwarmen én koelen per zorgkamer met warmte-/koudeterugwin-

ning. De plaatsing van de ClimaRad Care HIC en Ventura VIC units in combinatie met één warmtepomp per twee studio's realiseert een gezond en comfortabel binnenklimaat voor bewoners en medewerkers in de zomer en winter.

*'Door het decentrale klimaatsysteem wordt de lucht niet verspreid via verschillende ruimten'*



ClimaRad heeft 54 zorgstudio's voorzien van een automatische klimaatregeling om te ventileren, verwarmen én koelen per zorgkamer met warmte-/koudeterugwinning.



*Door de circulaire manier van bouwen zijn de gevelstenen in de toekomst herbruikbaar.*

### DECENTRAAL GEDACHTEGOED

Ralph Liedenbaum, Commercieel Directeur bij ClimaRad, licht toe waarom het decentrale gedachtegoed zo passend is: "Door het decentrale klimaatsysteem wordt de lucht niet verspreid via verschillende ruimten, wat de veiligheid verhoogt voor deze kwetsbare doelgroep. Specifiek aan dit project zijn de toegepaste muurdoorvoeren en roosters, die in samenspraak met de architect zijn ontworpen ten behoeve van het ClickBrick-systeem. Door deze circulaire manier van bouwen zijn de gevelstenen in de toekomst herbruikbaar. Decentraal betekent toekomstbestendig bouwen: het pand blijft flexibel indeelbaar wanneer de functie van het pand verandert. ■

Meer informatie vindt u op onze website of volg ons op LinkedIn.