

# Van oude gebouwen en nieuwe functies

**Herbestemming voor wonen met zorg**

**Project Pavia te Zeist**

In opdracht van

**Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal**



**ARCHITECTUUR**  
**LOKAAL**

Dirk Bergvelt  
Hans van Rossum

maart 2009



RIGO Research en Advies BV  
De Ruyterkade 139  
1011 AC Amsterdam  
telefoon 020 522 11 11  
telefax 020 627 68 40  
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P11010

## Pavia te Zeist

Adres: Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist

Bouwjaar: 1855

Restauratiearchitect: Paulus van Vliet

Start verbouw: oktober 2004

Oplevering huurappartementen: 15 juli 2005

Opdrachtgever: Habion

Uitvoerend bouwbedrijf: Hoogestevest Bouw te Woerden

Doelgroep wonen met zorg: verblijfszorg in private sfeer



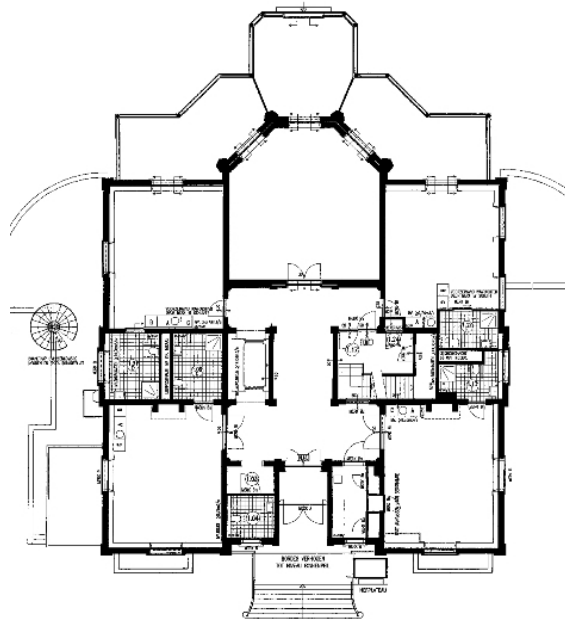
### Verzorgd wonen op stand

De transformatie van villa Pavia wijkt af van veel vormen van herbestemming. Meestal is er eerst het gebouw en vervolgens wordt naarstig gezocht naar mogelijke gebruiksfuncties. De woningcorporatie Habion was echter al geruime tijd op zoek naar geschikte gebouwen om in de particuliere sfeer passende en comfortabele woonvormen te kunnen aanbieden. De villa – die sinds 1999 als beschermde buitenplaats op de monumentenlijst staat - beantwoordde aan de gestelde eisen van allure, locatie en bouwkundige mogelijkheden. De villa ligt aan de bosrand op loopafstand van het centrum van Zeist. De locatie is perfect gelegen en de beoogde appartementen waren in te passen binnen de bestaande indeling van ruimten zodat er geen ingrijpende verbouwing nodig was.

### Het initiatief

Habion kocht de villa in 2004 op een veiling. Het oorspronkelijke woonpand had een roerige geschiedenis achter de rug van meisjesinternaat en asielzoekerscentrum tot radio- en tv-studio. De sporen van de laatste gebruiker – Radio Midden Nederland – waren in de vorm van kilometerslange kabels in het pand achtergebleven. De herbestemming van het pand verliep langs twee lijnen: de restauratie van het pand als monument én de aanpassing van het gebouw voor wonen met zorg. Habion wilde een kleinschalige private woonvorm realiseren in de duurdere

prijsklasse ('vijf sterren'). Voor het runnen van een private woonvorm is de keuze van de zorgondernemer cruciaal. Deze moet zorgen voor een juiste sfeer in huis en moet zorgvuldig te werk gaan met gevoelige onderwerpen als de instroom van nieuwkomers of de onderlinge omgangsvormen. Vrij kort na de aankoop van de villa heeft mevrouw Van der Does (Het Behouden Huis, organisatie voor wonen & zorg) de leiding gekregen en zijn corporatie en zorgonderneming met elkaar in zee gegaan als respectievelijk eigenaar en exploitant op basis van een 15-jarig huurcontract. De doelgroep bestaat uit ouderen met een somatische zorgvraag die veelal om medische redenen moeten verhuizen. Daarnaast hebben de bewoners oog en aandacht voor de culturele ambiance van dit rijksmonument. Volgens Martin Schuurman, die namens de opdrachtgever de herbestemming begeleidde, was Pavia vooral geschikt voor alleenstaande ouderen die veel zorg nodig hebben. Dat heeft te maken met de afmetingen van de appartementen (tussen de 40 en 70 m<sup>2</sup>) en met de benodigde schaal voor een haalbare zorgexploitatie. In Pavia is momenteel 24-uurs zorg en dienstverlening mogelijk en dat kan bij een kleine groep bewoners alleen als zij ook veel zorg nodig hebben.



### Rolverdeling

Habion heeft zelf de expertise voor wonen met zorg in huis. Voor de benodigde deskundigheid op het gebied van de monumentenzorg is de architect Paulus van Vliet ingeschakeld. Een monumentenspecialist is van belang voor de aanpak van de restauratie en om bij het overleg met monumentenzorg een deskundige gesprekspartner namens de opdrachtgever aan tafel te hebben. Habion had wel een globaal eindbeeld van een kleinschalige woonvoorziening in de private sfeer maar de daarbij behorende gebruikseisen lagen niet bij voorbaat vast. Als voorbeeld geeft mevrouw Van der Does de plaats van de slaapwacht. In eerste instantie was daar een

kamer op de bovenverdieping voor ingericht. Maar dwalende bewoners gaan van boven naar beneden en dan is een plek op de begane grond handiger. De eigenaar en zorgondernemer zijn bij de ontwikkeling en het beheer sterk van elkaar afhankelijk. Van de gemiddelde maandelijkse pensioenprijs van 4.000 euro gaat ongeveer de helft naar de huisbaas en de andere helft naar de zorgondernemer. Er wordt ook geïndiceerde zorg (AWBZ en Wmo) geleverd. De verwachting is dat met de aanstaande invoering van zorgzwaartepakketten de prijs voor de bewoners gunstiger wordt omdat zij een ruimer beroep kunnen doen op AWBZ-zorg. De samenwerkende aanbieders van wonen en zorg zijn wel van zeer verschillend formaat. Een landelijk werkende corporatie met bezit op meer dan 80 locaties werkt met een particulier zorgbedrijf dat alleen Pavia als vestiging heeft. De gemeente speelde een rol in de herbestemming van het pand van kantoor naar woonhuis en bij de vergunningverlening en het toezicht op de restauratie.

### **Behoud door ontwikkeling**

De monumentenzorg in Zeist is naar verluidt streng. Het ongerijmde van monumentenzorg is dat de conserverende precisie alleen naar voren komt bij verbouwingen. Monumenten kunnen in de loop der tijd zonder aanschrijving volledig verloederen en de nieuwe eigenaar moet dan de nalatigheid van tientallen jaren zien goed te maken. Habion is voldoende kapitaalkrachtig om dat te doen en heeft daar ook enig belang bij omdat de monumentale waarde van het pand de verhuurbaarheid ten goede komt. In het landhuis Pavia zijn 15 appartementen ingericht verdeeld over vier verdiepingen: twee op de zolderetage, zes op de eerste verdieping, vier op de bel-etage en drie appartementen in het souterrain. Een appartement bestaat uit een woon-slaapkamer, een kitchenette en een ruime badkamer met toilet. De appartementen zijn bereikbaar met de centraal geplaatste lift waarvan de aandrijving om monumentale redenen niet op het dak maar vanuit het souterrain plaatsvindt. Achter de hall met receptie bevindt zich de salon die beschikbaar is voor algemeen gebruik van ontbijtbuffet tot recreatieve bezigheden. Daarachter ligt de serre die ook dienst doet als ontmoetingsruimte.



Energiezuinig zijn serre en appartementen bepaald niet omdat monumentenzorg plaatsing van dubbelglas niet toestond waardoor extra verwarming nodig bleek. Monumentenzorg krijgt overigens niet in alles gelijk. Bij de oplevering in 1855 had de villa een roze kleur. Die kleur is niet overgenomen en evenmin de witte kleur die tegenwoordig in de villabouw standaard is. Er is gekozen voor een crèmekleur die zowel authentiek als verantwoord overkomt. De gemeente is enthousiast over het resultaat en dat geldt ook voor de eigenaar en de zorgondernemer.

### Terugblik

Momenteel zijn alle 15 appartementen verhuurd en wel aan 13 alleenstaanden en twee echtparen. Voor de corporatie is de verhuur daarmee nog niet kostendekkend. De verbouwing heeft mede door de eisen van monumentenzorg meer gekost dan verwacht. Voor Habion is verhuur van Pavia ook een pilot om haar ontwikkelingsmogelijkheden in de private sfeer verder te verkennen. Martin Schuurman ziet aanleiding om voor deze groeiemarkt meer gebouwen in ontwikkeling te nemen, al betwijfelt hij of dat weer een rijksmonument zal zijn. Habion heeft in Zelhem en Den Bosch private projecten in ontwikkeling. Dat aanbod is in een lagere prijsklasse en kan dan ook in beginsel een ruimere doelgroep bedienen. De monumentale uitstraling van Pavia steekt sterk af bij de vaak troosteloze reguliere verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Dat is ongetwijfeld een belangrijke reden voor de huidige bewoners en hun familie geweest om voor deze kleinschalige private vorm te kiezen. De kosten komen anders dan bij geïndiceerde verblijfszorg grotendeels voor eigen rekening, maar daar staat veel tegenover: een exclusieve en veilige leefomgeving op stand.

