

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

Vijverzicht >> Mixx Inn

adres	Vijverzicht 101, 2543 AV Den Haag
bouwjaar	1973
nieuwe functie	multifunctioneel gebouw met onder meer short stay / hotel en restaurant
oude functie	verzorgingshuis
plaats	Den Haag Zuidwest (Bouwlust)
ontwerp	A3 architecten, Ockenburgh Architectuur en Bouwkunde en Van Mourik Architecten
opdrachtgever	Haag Wonen
realisatie	2009
kosten	€ 12,4 miljoen waarvan € 3,3 miljoen onrendabel door de woningcorporatie is geïnvesteerd ¹
internet:	www.mixxinn.nl



Gemengd gevoel

In januari 2008 kondigt Haag Wonen met een persbericht een renovatie aan. Het is nieuws dat de woningcorporatie een bejaardenhuis verandert in een plek waar de jeugd kan wonen, werken, leren en recreëren. Dat het bijzonder is, blijkt ook uit de aanwezigheid bij het officiële startmoment van de wethouder, de jongerenambassadeur en de RIBW-directeur. Het begin van de verbouwing is een eerste mijlpaal voor Mixx Inn. Er volgen er meer: de opening in juni 2009 door prinses Máxima en directeur-bestuurder Karin van Dreven en later dat jaar de bekroning met de Nieuwe Stadprijs. De succesvolle metamorfose in uiterlijk en gebruik doet haast vergeten dat het oude gebouw er nog staat.

¹ http://www.denhaagwijkenpak.nl/nl/business_cases/business-cases/bc/bc_4.13_vijverzicht_-_mix_inn

Helaas, na twee jaar sluit de horeca, de spil waar Mixx Inn om draait. De euforie van het begin maakt plaats voor een meer gemengd gevoel. Haag Wonen wordt voor de uitdaging geplaatst om een nieuwe invulling te zoeken voor het horecagedeelte van de Mixx Inn.

De opgave en de opdrachtgever

Haag Wonen grossiert niet in zorggebouwen en het is toeval dat de woningcorporatie Vijverzicht in eigendom heeft wanneer het uit 1973 daterende bejaardenoord in 2003 leeg komt te staan. Oorspronkelijk wordt de zorg geboden door de Gemeentelijke Dienst Verpleging en Verzorging, maar deze concludeert al in 1995 dat het pand niet aan moderne eisen voldoet en vertrekt. Het leegkomende complex is tot dan steeds voor ouderenzorg gebruikt en de eerste gedachte is om daarmee voorlopig door te gaan. In de omgeving moeten bejaardenoorden worden gemoderniseerd en Vijverzicht zou de noodzakelijke tijdelijke huisvesting kunnen bieden. Er zijn vergevorderde plannen om Vijverzicht voor dit doel op te knappen wanneer een kink in de kabel komt: de medewerking van het zorgkantoor blijft uit.

Alfred Busser, destijds directeur Woonbedrijf Zuidwest van Haag Wonen, heeft dan een probleem. Hij zit plotseling met een gebouw waarvan niet duidelijk is wat je er mee kan doen. Het pand is slim verkaveld, maar de maten lenen zich niet voor het inbouwen van woningen voor senioren of gezinnen. Wat zijn de opties? Is het beter om te slopen? De woningcorporatie heeft al plankosten gemaakt voor een opknopbeurt, die gooi je niet zo maar weg. En Vijverzicht heeft dan wel geen bijzondere cultuurhistorische waarde, het is een herkenningspunt in een naoorlogse wijk waar veel wordt gesloopt. De oplossing klinkt achteraf simpel: bestem het gebouw voor de jeugd.

In de periode na de oorlog is Den Haag Zuidwest eerst een stadsdeel voor jonge gezinnen uit de middengroepen. Als er later veel ouderen en allochtone gezinnen wonen wordt het gebied als 'krachtwijk' aangewezen. De problemen zijn er minder groot dan elders, maar aandacht voor jongeren is gewenst. Er moet iets gebeuren voor de jeugd die er nu woont en ook is er behoefte aan een minder grijs imago voor de buurt. Haag Wonen laat zich inspireren door voorbeelden uit Dordrecht en Rotterdam waar ervaring is opgedaan met 'short stay' voorzieningen voor jongeren. Busser: 'Een woningcorporatie moet oog hebben voor nieuwe maatschappelijke behoeften. Gezien de manier waarop we met elkaar leven is het niet voldoende om alleen voor gezinnen of ouderen te bouwen. Tijdelijk werk en stages horen er tegenwoordig bij, dat vraagt om een eigen vorm van huisvesting.' Haag Wonen weet dus globaal wat het nieuwe gebruik moet worden, maar het vraagt tijd om de precieze formule te vinden. In de startfase vindt Busser de zekerheid van nieuwe huurcontracten niet het belangrijkste. Eerst wil hij de juiste partners om het plan verder mee in te vullen. Het duurt al met al een paar jaar, maar dan heeft Haag Wonen een samenwerkingsverband en een uitgewerkt concept voor Mixx Inn. De renovatie kan starten.

De architecten

Voor het oorspronkelijke plan om Vijverzicht op te knappen als tijdelijke zorghuisvesting heeft Haag Wonen bureau Ockenburgh Architectuur en Bouwkunde ingeschakeld. Er is al een bouwvergunning aangevraagd, maar het ontwerp dat Ockenburgh heeft gemaakt is gebaseerd op gebruik door ouderen. Voor jongeren in een short stay gebouw is misschien toch iets anders nodig. Op dat moment is Hans Gijzen van A3 architecten voor Haag Wonen bezig om de entrees van bestaande flatgebouwen aantrekkelijker te maken. De woningcorporatie vraagt hem ook eens mee te denken over het interieur van Vijverzicht. Als Gijzen de tekeningen ziet, komt hij op het idee dat juist de gevel kansen biedt om een jeugdig publiek aan te spreken. Hij krijgt van Busser een paar weken de tijd om met een voorstel te komen. Haag Wonen is enthousiast over het plan voor een nieuwe gevel, maar wil dat ook Ockenburgh betrokken blijft, ook al omdat zij

het pand goed kennen. De situatie wordt nog ingewikkelder als blijkt dat Haag Wonen voor de uitwerking van het interieur beter uit de voeten kan met Van Mourik Architecten. Er ontstaat een ongebruikelijke aanpak met drie ontwerpbureaus. Het is niet van te voren bedacht, maar het pakt goed uit.

De omvorming van Vijverzicht tot Mixx Inn vraagt echter om meer dan een goede samenwerking tussen opdrachtgever en architecten. Busser: 'Het is niet alleen een bouwkundig proces van een mooi gebouw maken, je wil een nieuw concept en dat wil je met andere partijen. Dat kost tijd.'

De uitwerking

Bij uitwerking van het concept voor Mixx Inn spelen de architecten geen centrale rol, de ontwerpvrage wordt geformuleerd als duidelijk is welke functies in het gebouw zullen komen. Haag Wonen legt zelf contacten met zorgaanbieders die ruimtes willen huren voor hun cliënten en daarmee een deel van het risico overnemen. Bij de appartementen moet een vorm van toezicht komen en liefst ook een ontmoetingspunt. Bovendien is het wenselijk dat ook de buurt baat heeft bij het nieuwe gebruik. Voor dat alles zou een restaurant onderin het gebouw welkom zijn, maar het is duidelijk geen taak voor Haag Wonen om zelf horeca te exploiteren. De zoektocht naar een uitbater brengt de woningcorporatie bij Reakt, een organisatie die gespecialiseerd is in dagbesteding en werk voor mensen met psychiatrische of psychosociale problemen. Het concept van Mixx Inn luistert nauw: bij een te grote concentratie van jongeren met problemen wordt het al snel onbeheersbaar en krijgen bewoners last van elkaar. Bovendien dreigt overlast voor de buurt, terwijl juist de bedoeling is dat het gebouw ook iets voor de buurt kan gaan betekenen. Haag Wonen zoekt een *magic mix* van maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen en marktpartijen. Uiteindelijk vindt men De Unie / Reakt (RIBW), Gemiva SVG (gehandicaptenzorg) en Triodos (kinderopvang). Zo ontstaat een combinatiegebouw met drie delen:

1. De plint met kinderdagverblijf, een activiteitencentrum voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en een buurtcafé / restaurant met drijvend terras;
2. Op de bovenverdieping 20 hotelkamers;
3. Daartussen 115 wooneenheden voor tijdelijke verhuur.

De receptie van het hotel is beneden en overziet de toegang tot het restaurant en de appartementen. Deze strategische plek geeft De Unie een centrale rol in Mixx Inn. De Unie gaat voor Haag Wonen het dagelijkse toezicht op het complex als geheel verzorgen. Het hotel is gericht op mensen die voor hun werk in Den Haag zijn, het restaurant moet een kwaliteit bieden die daarbij past. Dit alles leidt tot hoge eisen aan het personeel. Daarom zijn de stageplaatsen bedoeld voor cliënten van Reakt die al op andere locaties hun sporen hebben verdiend.

Het idee voor de wooneenheden

Het plan is de helft van de wooneenheden te verhuren aan bewoners 'uit de markt' en de andere helft aan bewoners die een vorm van zorg of begeleiding nodig hebben. Tot de tweede groep horen jongeren die de overstap maken van opname in een psychiatrische kliniek naar zelfstandig wonen. Voor hen huurt de Stichting Anton Constandse vijftien eenheden. Bij de meer commerciële verhuur kan het HagaZiekenhuis een klant worden. Als deze zorgaanbieder eenheden gaat huren zal het niet voor patiënten zijn, maar voor personeel. Ook een bedrijf als Shell zou appartementen kunnen afnemen. De verschillende bewonersgroepen komen niet in clusters bij elkaar te wonen, maar verspreid over het gebouw: 'gespikkeld wonen.' De verhuur blijft voor Haag Wonen overzichtelijk omdat het contact met bewoners loopt via bemiddelende organisaties.

Als behalve de zorgorganisaties ook commerciële partijen interesse tonen in een deel van de appartementen is er een goede basis om de plannen voor het gebouw te gaan uitwerken. Het ontwerp komt tot stand in overleg met een deel van de latere huurders, al heeft de woningcorporatie als eigenaar en opdrachtgever een andere positie dan toekomstige huurders. Tegelijk investeert Haag Wonen in contact met omwonenden via voorlichtingsbijeenkomsten en het bewonersplatform Bouwlust. Dat loont: als eenmaal de bouwvergunning kan worden aangevraagd, komt er geen enkel bezwaarschrift uit de buurt. Wel heeft de Welstandscommissie in het begin moeite met het ontwerp. De toepassing van zink en vooral het kleurgebruik bij de gevel stuit op onbegrip terwijl dat juist een kern vormt van de gewenste nieuwe stijl. Haag Wonen is erin geslaagd om voor Mixx Inn politieke steun te krijgen, zoals blijkt uit de aanwezigheid van de wethouder en de burgemeester bij officiële momenten. Misschien wil de wethouder een advies van de Welstandscommissie naast zich neer leggen, maar dat is geen ideale oplossing. Gelukkig ontstaat na stevig overleg overeenstemming over een verjongend ontwerp voor het bejaardenoord. Wanneer deze hindernis is opgeruimd, verloopt verder de verlening van gemeentelijke vergunningen soepel.

De praktijk

Mixx Inn komt op een ongelukkig moment op de markt. Door de economische teruggang hebben bedrijven andere prioriteiten dan short stay units. Potentiële huurders haken achter elkaar af en Haag Wonen ziet zich geconfronteerd met een onverwacht niveau van leegstand en huurderoving. Een nieuwe marktscan laat zien dat er behoefte is aan huisvesting voor werknemers uit het midden en oosten van Europa ('Moelanders'). Mixx Inn kan bieden wat zij nodig hebben en er zijn uitzendbureaus die de verhuur willen regelen. Zo lijkt het toch nog goed te komen.

In het begin zullen sceptici vooral hebben getwijfeld over het hotel: zijn gasten bereid naar een stadsdeel te komen waar nauwelijks stedelijke voorzieningen zijn? Het antwoord is: ja. Op de zakelijke markt is vraag naar goede kamers voor een redelijke prijs, ook als ze buiten het centrum liggen. De zwakke schakel in het concept is het restaurant. Het hotel heeft een behoorlijk restaurant nodig, maar de 20 kamers van het hotel vormen een te smalle basis. De hoop was, dat de zestig 'commercieel' verhuurde appartementen tot voldoende aanloop voor het restaurant zouden leiden. Janneke Borgdorff van De Unie gelooft in een oplossing waarbij de appartementen per maand worden verhuurd met service vanuit het hotel. Dit biedt Haag Wonen echter onvoldoende zekerheid, want De Unie kan geen leegstandsrisico dragen. Bovendien zou Haag Wonen hiervoor nieuwe investeringen in het gebouw moeten doen.

Inmiddels zijn bij Haag Wonen de oorspronkelijke bedenkers van het concept vertrokken. Hun opvolgers staan in een economische lastige tijd voor de taak om een nieuw leegstandsprobleem aan te pakken. Hun oplossing, verhuur via uitzendbureaus voor Moelanders, biedt meer zekerheid voor Haag Wonen, maar minder kansen voor De Unie. Omdat de nieuwe huurders nauwelijks gebruikmaken van het restaurant, wordt daar de benodigde omzet niet gehaald. Het hotel is wel rendabel, maar als er geen restaurant meer is, zullen de hotelgasten wegblijven. Men ziet daarom maar één uitweg: de vestiging van De Unie in Mixx Inn gaat eind 2011 dicht.

Voor Haag Wonen lijken de gevolgen beperkt, want er is een huurcontract voor 10 jaar en de huur wordt doorbetaald. Maar het vertrek van De Unie is in Mixx Inn merkbaar. De wooneenheden zijn nu wel verhuurd maar met leegstand in de plint en op de bovenverdieping is de oplossing niet compleet.



Het resultaat

Bouwkundig is het bestaande pand niet in alle opzichten ideaal voor het huidige gebruik. De vloeren zijn aan de dunne kant en het binnenklimaat had beter gekund. Ook was het misschien beter geweest om voor de natte cellen met compleet nieuwe units te werken. Maar er is bij de start veel lof voor het resultaat en ook na twee jaar is het vernieuwde pand een bijzonder accent dat toch in de omgeving past.

Deze herbestemming is ontworpen als oplossing voor een eigenaar die plotseling met een leeg gebouw kwam te zitten. De bijzondere combinatie van functies in één pand maakt het in principe mogelijk om het beheer soepel te regelen en om ook gemeenschappelijke voorzieningen te bieden. Toch is het anders gelopen.

Mixx Inn is de vrucht van een periode waarin het makkelijker was om van de gebaande paden af te wijken. Op dit moment komt zo iets niet snel van de grond. Woningcorporaties zijn minder in staat om onrendabel te investeren en andere partners kunnen niet inspringen, want ook bij hen is de financiële ruimte afgenomen. Achteraf wordt duidelijk, dat het riskant is geweest om het pand op te knappen op een moment dat de commerciële verhuur niet is vastgelegd. Tijdens de opening door prinses Máxima is de verwachting dat het goed gaat komen met de commerciële verhuur. Het concept komt opnieuw ter discussie als de noodzakelijke stabiele partners niet worden gevonden. Rick Boelkens werkt nu bij Haag Wonen aan de verhuur van Mixx Inn. Hij zegt; 'Om het concept financieel bestendig te maken hebben we moeten tornen aan de ideologische uitgangspunten. Dat was jammer, maar met de juiste aandacht kan de Mixx Inn blijven wat het is geworden, een in het oog springende bijdrage aan de buurt.'