

Interimvoorziening zorg (zorghotel) de zusters utrecht (2009)

Creatief met de nodige lef en creativiteit is op deze plek in Utrecht één van de grootste zorghotels van Nederland ontwikkeld door corporatie Mitros. In het verbouwde kantoorpand Domus Medica zijn 114 zorgappartementen ontwikkeld, naast een restaurant, een stilleruimte, ruimten voor fitness e.d..

Combine ontwikkelaar Latei, onderdeel van De Alliantie, heeft dit project aan corporatie Mitros doorgesluisd, toen duidelijk werd dat corporatie BO-EX afhaakte. Bedoeling was een co-ontwikkeling Mitros Project Ontwikkeling samen met Latei, maar Latei haakte later af als ontwikkelaar.

City BO-EX was op zoek naar een interim zorgvoorziening vanwege de sloop en nieuwbouw van zorgcentrum Transwijk 200 meter verwijderd van het kantoor Domus Medica aan de Lomanlaan. Het goed onderhouden kantoorcomplex was te koop, vanwege het vertrek per 1 april 2007 van de Koninklijke Nederlandsche Maatschappij ter bevordering van de Geneeskunst (KNMG) naar een nieuw pand in Papendorp. Ongetwijfeld speelde bij de beslissing door KNMG het oude pand niet op te knappen, de gedachte mee dat het pand tegenover de krachtwijk Kanaleneiland ligt. Mitros voelde wel voor een herbestemming van dit pand, aangezien hierdoor op zeven locaties in Utrecht, waaronder een aantal krachtwijken, mogelijkheden ontstaan voor sloop-nieuwbouw plannen c.q. renovatieplannen. Bovendien kan in de toekomst hier een groot woon(zorg?)complex worden ontwikkeld. Via een positief besluit van de Raad van Commissarissen van Mitros kwam het pand 4 april 2007 in eigendom van Stichting Mitros.

Commotie in mijn functie van interim ontwikkelingsmanager / acquireur / accountmanager bij MPO heb ik dit project namens advies- en management bureau BMC opgepakt in de periode februari 2007 tot oktober 2008. Mijn geassocieerde BMC-collega Louis Hosman, directeur van Public Vision, was toen net begonnen als interim-directeur MPO. Zijn opdracht was MPO om te bouwen tot een professionele ontwikkelingsafdeling van Mitros, met circa 36.000 huurwoningen en 600 monumenten de grootste corporatie in Utrecht / Nieuwegein. Uiteindelijk is MPO in mijn tijd uitgegroeid tot een afdeling met circa 30 medewerkers (we begonnen met circa 12 medewerkers). Latei als adviseur / ontwikkelaar voor Mitros kwam langzamerhand steeds meer op de achtergrond. Dit gaf aanleiding voor spanningen in de samenwerking MPO – Latei. Gelukkig heeft de commotie niet tot conflicten geleid. Namens Mitros zat ik samen met Latei ook in het consortiumoverleg Rijnenburg (opvolger van VINEX Leidsche Rijn) en in het planteam Laagraven Nieuwegein (Mitros, Latei, Bemog, Rabo Vastgoed / Bouwfonds). In samenspraak met Latei ook eerste ideeën ontwikkeld voor de Cartesius Driehoek.

Collegiale samenwerking Hilde van Xanten, projectleider wonen en zorg en opdrachtgever namens Mitros Maatschappelijk Vastgoed, was mijn belangrijkste aanspreekpunt voor dit project. Er was sprake van een collegiale samenwerking tussen MMV en MPO.

concept creation combinism complex developments chair to city

Op uitnodiging van de onderzoeksgroep "De Oude kaart van Nederland" o.l.v. voormalig rijksadviseur prof. drs. Fons Asselbergs, hebben Hilde van Xanten en ondergetekende een lezing gegeven op 15 februari 2008 in De Fabrique over dit grootschalige herbestemmingsproject bij de lancering van het boek voor de provincie Utrecht. Mijn team bestond uit Jan Bulder (projectmanager), Eelco IJtsma (junior projectmanager), Jop van Buchem (ontwikkelaar), Wil de Waal (senior ontwikkelingsmanager), Barend Jan Schrieken (projecteconoom, eerst namens Fakton, later namens Schrieken Advies), Aldo van Kleef (programmanager), Sylvia Kessen (communicatie), Yves Vermeulen (manager communicatie). Namens de directie waren betrokken: Marien de Langen (alg. dir.), Theo Woertman (fin. dir.), Louis Hosman (interim dir. MPO), Monique Waarts (manager MMV, heden directeur MMV).

Contractanten Het pand is door Mitros eerst onderverhuurd aan SHBU Zorgcentra Utrecht en vanaf 2011 aan zorginstelling Aveant. College Bouw Zorginstellingen was bereid een grote financiële bijdrage te leveren aan de exploitatie in de eerste drie jaar.

Combinism project was een samenwerking tussen Mitros Maatschappelijk Vastgoed en Mitros Project Ontwikkeling met Latei als initiërende (adviserende) ontwikkelaar. Betrokken partijen o.a.:

Architectenbureau VDVZ Architecten Utrecht (Aart van der Vlist)

Basalt Bouwadvies Nieuwegein (Raymond Luijcx, bouwkostenmanager)

BOAG BouwAdviesGroep (Jacqueline van Ginneken, sr. adv., en Paul van Asselt, dir.)

Cushman Wakefield (taxatie)

Triode (planning)

Coördinaten het pand bevindt zich aan de Lomanlaan 103 – 105 te Utrecht, tussen de wijken Transwijk (Mitros wijk) en Kanaleneiland, naast het Transpark met vijver. Het pand bevat 10.749 m² BVO, verdeeld over een kelder en 9 verdiepingen. Het ontwerp van de eerste toren met begane grondplint dateert uit 1969 en is van het buro Op ten Noort Blijdestein (Utrecht). De tweede toren (1991) is van architectenbureau Van Gendt Mühlstaff en Zondag (thans VDVZ Architecten Utrecht). Toeval wil dat architect Aart van der Vlist in 1991 al betrokken was als tekenaar bij dit project. Nu mocht hij als architect het verbouwingsplan op zich nemen.

Complex development de bedoeling is over 10 – 15 jaar het complex om te vormen tot een groot wooncomplex, met een combi van koopwoningen, sociale huurwoningen en bedrijfshuisvesting. Daarbij kan een 3e nieuwe toren gerealiseerd worden aan de grens met het park en een 4e "liggende toren" over de vijver heen (mijn idee, bedoeld als brug tussen Transwijk en Kanaleneiland).

Communication de interne en externe communicatie werd binnen Mitros professioneel opgepakt door Sylvia Kessen en Yves Vermeulen.

Chair als interim-directeur Louis Hosman iets langer op zijn zetel had mogen zitten, had hij de ingezette professionalisering van MPO kunnen afronden. In mijn interimperiode van 1,5 jaar bij MPO heb ik na Louis Hosman nog de directeuren Sylvia Smit, Karin Schrederhof en Danny Wijnbelt (heden directeur MPO) meegemaakt. De positie van een directeur ontwikkeling binnen een corporatie is geen gemakkelijke; er moet een balans worden gevonden tussen creatief ontwikkelen en maatschappelijk verantwoord ontwikkelen met niet al teveel risico's.

