



Gemeente Haarlem
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Per post en per e-mail: griffiebureau@haarlem.nl.

Wognum, 4 mei 2015

Uw referentie 2015-002	Onze referentie SG/JN/15.002	Behandeld door de heer J. Noordeloos	Project Koningstein Haarlem	Betreft Transformatie
---------------------------	---------------------------------	---	--------------------------------	--------------------------

Geachte leden van de Raad,

Naar verwachting op 13 mei aanstaande wordt in uw commissie ontwikkeling gesproken over 'Koningstein'. Het college vraagt uw Raad de voorkeur uit te spreken voor één van de varianten voor ontwikkeling. Alle varianten gaan uit van sloop/nieuwbouw.

In de opinienota wordt melding gemaakt van een groeiende belangstelling uit de markt voor Koningstein voor herontwikkeling van het bestaande pand.

Scholtens (www.scholtens.eu) is een familiebedrijf met bijna 80 jaar ervaring. Wij bouwen waar we zelf in willen wonen of werken. Een plek waar je thuiskomt. Daar waar geborgenheid, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid centraal staan. Samen ontwikkelen wij om te bouwen aan de toekomst

Scholtens heeft onlangs een uitgebreid bezoek gebracht aan Koningstein en onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor transformatie van dit bijzondere en markante gebouw aan het Spaarne. Wij komen tot de conclusie dat het mogelijk is om op korte termijn (oplevering medio 2016) Koningstein te transformeren naar ca. 60 betaalbare woningen voor een mix van starters, ouderen en kleine huishoudens. Het pand wordt daarbij zowel van binnen als van buiten grondig aangepakt met nieuwe indelingen, verrijking van de gevels door toevoeging van balkons en benodigde aanpassingen voor algemene voorzieningen en installaties. Binnen onze studie is ook de mogelijkheid opgenomen om (al dan niet gefaseerd) de stedelijke wand aan het Spaarne te herstellen. Parkeren kan binnen het plangebied opgelost worden.

Wij zijn enthousiast over transformatie aangezien wij momenteel met groot succes een vergelijkbaar project in het centrumgebied van de gemeente Hoorn realiseren. Bij dit project 'Kaap Hoorn' (www.dekaaphoorn.nl) wordt een verzorgingstehuis getransformeerd naar 83 appartementen maatschappelijke functies op de begane grond. In regie met de gemeente, omwonenden, adviseurs en bouwteam beslaat het proces van aankoop tot oplevering inclusief omgevingsvergunning één jaar! Met de gemeente hebben we snel consensus bereikt over de benodigde snelheid van het planologische proces, de uitstraling van het gebouw en de omgeving inclusief het parkeren.



Scholtens Holding Groep B.V.
Geert Scholtenslaan 10
Postbus 8
1687 ZG Wognum

T. (0229) 28 18 00
F. (0229) 28 18 08
www.scholtens.eu

Rabobank: 11.76.78.295
IBAN nr.: NL23 RABO 0117 6782 95
BIC: RABONL2U
KvK: 37088885

Tot de Scholtens Groep uit Wognum behoren: Scholtens Bouw, Projecten, Solide Goed en Beheerdivisie. Op al onze opdrachten zijn uitsluitend de algemene voorwaarden Scholtens Holding Groep B.V. van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de KvK 37088885 en te raadplegen op www.scholtens.eu.



Bijlagen behorende bij brief Scholtens Groep B.V. aan
Gemeenteraad Haarlem

Referentie: 15.002 d.d. 4 mei 2015



Scholtens Holding Groep B.V.
Geert Scholtenslaan 10
Postbus 8
1687 ZG Wognum

T. (0229) 28 18 00
F. (0229) 28 18 08
www.scholtens.eu

Rabobank: 11.76.78.295
IBAN nr.: NL23 RABO 0117 6782 95
BIC: RABONL2U
KvK: 37088885

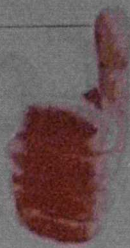
Tot de Scholtens Groep uit Wognum behoren: Scholtens Bouw, Projecten, Solide Goed en Beheerdivisie. Op al onze opdrachten zijn uitsluitend de algemene voorwaarden Scholtens Holding Groep B.V. van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de KvK 37088885 en te raadplegen op www.scholtens.eu.

Artist impression

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Scholtens ziet kansen in Liornehuis



Nieuwe jas voor oude dame

Hergebruik is goed voor milieu én de portemonnee. In het geval van het Liornehuis in Hoorn ziet eigenaar Guido Scholtens kansen die uiteindelijk ook de kopers ten goede zullen komen. Niet slopen, maar de oude betonnen dame een nieuwe jas geven waarmee ze er weer vele jaren tegenaan kan. Dat vergt een behoorlijke investering, maar scheelt toch ook weer behoorlijk ten opzichte van

algehele sloop en nieuwbouw. Zo kunnen de verkoopprijzen relatief laag blijven. Nieuwe koopappartementen op deze gunstige plek komen zo binnen het bereik van een grotere groep. Met de lage hypotheekrente en economische vooruitzichten die weer iets vrolijker worden, lijkt dit het juiste plan op het juiste moment.

Eric Molenaar



Het Liornehuis nieuwe stijl, met als extra de royale balkons.

ILLUSTRATIES GAO ARCHITECTEN/CONSTRUCTIEBUREAU TENTU

In gebouw Kaap Hoorn komen 83 woningen

NHD 13/11/14

Appartement voor 99.500

Eric Molenaar
e.molenaar@hollandmediaconstrutie.nl

→ Vervolg van voorpagina

Hoorn * Een aantal factoren heeft er toe geleid dat het voormalige Liornehuis op de hoek van de Liornestraat en de Provincialeweg een nieuwe toekomst krijgt. Ten eerste blijkt het geraamte van het gebouw – 18 centimeter dik beton – constructief en bouwkundig in uitstekende staat. Ook speelt mee dat het Bouwbesluit 2012 het mogelijk maakt af te wijken van de nieuwbouweis voor plafondhoogte, juist met het oog op het hergebruik van bestaande gebouwen. En ten derde is er een markt voor. Volgens eigenaar Guido Scholtens is er een grote groep mensen die klein en betaalbaar wil wonen, in de nabijheid van binnenstad, trein en de belangrijkste voorzieningen. Zowel starters als mensen die kleiner willen gaan wonen. Vijftig van de 83 appartementen die er komen hebben een oppervlakte van 50 vierkante meter, met in het verlengde van de woonkamer een royaal balkon van 8 m². Verder komen er achttien appartementen van 80 m², tien van 75 en vijf van 65. „We rekenen een vanafprijs van 99.500 euro. Dat is voor een appartement met woonkamer, slaapkamer, badkamer en balkon, en inclusief een berging, een plek in de



Zicht op woonkamer en balkon vanuit de keuken.

fietsenstalling en een parkeerplaats. De markt is gunstig. De rente is laag. Een appartement is al haalbaar voor iemand met een inkomen van 23.500 euro. We hebben berekend dat de woonlasten dan rond de 350 euro bedragen, inclusief aflossing. Daar kun je niet voor huren. Nu maar hopen dat de consument dat ziet.”

Asbestsanering

Hij vertelt dat de gemeente het een 'prachtverhaal' vindt. Een multidisciplinair team van ambtenaren is bezig met de bouwvergunning. „Zodra we die hebben, begint de asbestsanering, hopelijk in december. Er is

ons veel aan gelegen zo snel mogelijk te beginnen, ook om fiscale redenen zoals het lage btw-percentage op arbeidsloon dat tot 1 juli nog geldt.”

Het gebouw krijgt nieuwe gevels, en balkons die op thermisch verzinkt stalen buizen steunen en toegankelijk zijn vanuit de appartementen via dubbele openslaande deuren. De installaties voor verwarming, water en elektriciteit worden vernieuwd. Het gaat om collectieve systemen waarbij elk bewoner zelf de afname kan bepalen en het verbruik per appartement wordt gemeten en afgerekend via de vereniging van eigenaren. Koken gebeurt elektrisch.

Modelwoning op manifestatie

Omdat het lastig is in een gebouw dat zo rigoreus wordt verbouwd, een modelwoning in te richten, wordt dit momenteel op ware grootte gebouwd en ingericht in het atrium van het Scholtensgebouw aan de Geert Scholtenslaan in Wognum. Hier is op 10 december van 17 tot 20 uur een verkoopmanifestatie.

De trappenhuizen en liften blijven op de huidige plek. In de onderste bouwlaag komen bergingen, in ruimten waar het daglicht toegang heeft, en een praktijk van een groep huisartsen die nog niet bekend willen worden.

Het nieuwe appartementengebouw gaat Kaap Hoorn heten. Niet zozeer omdat 2015 het jaar is waarin wordt gevierd dat vierhonderd jaar geleden de kapiteins Schouten en Le Maire hun reis begonnen waarbij ze de kaap rondde die ze naar hun thuisland Hoorn noemden. Maar omdat de Liornestraat is genoemd naar de koopman die het fluitschip ontwierp, het type schip waar Schouten mee voer.

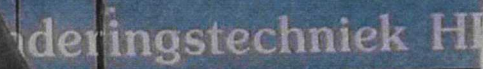


FOTO MARCEL ROE

Eric Molenaar

De berichten over de woningmarkt zijn positief, de bouw gaat weer aantrekken, maar het wordt niet meer zoals het was, voorspeld de minister. In plaats van 'grootschalig bouwen' zal het steeds vaker gaan om het herbestemmen van bestaande gebouwen. Zijn is Blok, die ook over 's Rijks vastgoed gaat, 'eigenaar' van tal van lege kantoren, gevangenis en andere gebouwen. Op veel plaatsen zal het mogelijk zijn die te verbouwen tot appartementencomplex.

Ook wat verzorgingshuizen betreft zal hier een slag moeten worden geslagen, want in een tijd dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen komen die vaker leeg te

staan. Kaap Hoorn is een voorbeeld van de verrijking die dit kan opleveren, zei Blok.

Om een herbestemming mogelijk te maken heeft de overheid de regelgeving aangepast. Zo maakt het Bouwbesluit 2012 het mogelijk dat gebouwen niet aan de minimale plafondhoogte hoeven te voldoen.

In Hoorn heeft ook de gemeente een grote rol gespeeld, door een team te vormen waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. Zo konden de vergunningen in recordtempo worden verleend. Dat gaf bouwverlener en kopers de mogelijkheid te profiteren van het verlaagde btw-tarief voor verbouwingen en

de vrijstelling van de schenkbelasting tot maximaal 100.000 euro. Wethouder Ben Tap zei aanvankelijk niet enthousiast te zijn geweest, omdat sprake was van sloop en nieuwbouw en het bestemmingsplan de mogelijkheid bood hier een drie keer zo groot gebouw neer te zetten. Zijn stemming sloeg

om toen bleek dat het casco wordt hergebruikt en het Liornehuis wordt getransformeerd 'naar een nieuw stoer gebouw'.
"Dit smaakt naar meer", zei de wethouder. De gemeente zal elke Initiatiefnemer op dit punt positief ontvangen. "Onder voorwaarden. Het moet wel in balans blijven. We kunnen niet alle kantoorgebouwen transformeren."
Projectontwikkelaar Guido Scholten preeft de gemeente: "Normaard duurt dit zes jaar, nu kunnen de mensen er binnen een jaar in." Hij is nog beduusd over de massale belangstelling. "Zelfs in goede tijden hebben we dat nog niet eerder meegemaakt."

Bejaardenhuizen lopen snel leeg

door Joris Polman

HOORN • Voor circa 1300 verzorgingstehuizen voor ouderen moet de komende jaren een andere bestemming worden gezocht. Een immense opgave, maar minister Blok (Wonen) is optimistisch.

De trend is al langer gaande: ouderen blijven zo lang mogelijk thuis wonen. Maar wat te doen met al die tehuizen? Een speciaal transformatieteam onder leiding van oud-wethouder Marnix Norder van Den Haag heeft er in opdracht van minister Blok en staatssecretaris Van Rijn (Volksgezondheid) zijn tanden ingezet. En dat is nodig ook, zegt Blok, want naast de verzorgingstehuizen kampt Nederland ook nog eens met zo'n 8 miljoen vierkante meter aan leegstaande kantoren. „Laat ik heel duidelijk zijn: de belastingbetaler mag niet opdraaien voor de leegstand”, aldus de minister.

Dat hoeft ook niet in alle gevallen. Blok bezocht gisteren in Hoorn een project van bouwbedrijf Scholtens. Voor het eerst stort dit bedrijf zich op transformatie, zegt directeur Guido Scholtens. Vorig jaar liet hij zijn oog vallen op een verzorgingsflat in Hoorn. Aanvankelijk om het te slopen en er een nieuw pand neer te zetten. „Veel groter dan het bestaande pand. Met parkeer-



Minister Blok sloeg gisteren de eerste paal bij de verbouwing van een verzorgingstehuis in Hoorn.

FOTO MARTIN MOOIJ

garage en alles erop en eraan.” Maar de appartementen kregen een vraagprijs van €225.000. Te risicovol voor een onderneming die haar omzet van €50 miljoen in 2008 naar €25 miljoen vorig jaar zag dalen. Afgelopen zomer liet Scholtens de mogelijkheden voor hergebruik onderzoeken.

„Toen kwam een aantal dingen samen. We konden nog gebruikmaken van btw-korting, de schenkingsregeling was nog van kracht en de minister heeft kortgele-

den de bouwregels voor renovatie versoepeld. Ook was de gemeente enthousiast. Maar bovenal konden we de appartementsprijs laten zakken naar €100.000. Dat levert lage maandlasten op. En daar blijkt een enorme vraag naar te zijn. Binnen enkele weken was er op alle 83 appartementen inge-

Overheid geeft het voorbeeld

schreven.”

Komende zomer levert Scholtens de appartementen op. Hij rekent op een marge van 3 tot 4%. Blok hoopt op navolging. „Dat stimuleer ik ook. Er is veel vraag naar dit soort appartementen, dat zouden vast-

goedeigenaren zich moeten realiseren.” Vooral de aanpassing van de bouwreggeving begint volgens Blok vruchten af te werpen. „In essentie zeggen wij dat je bij renovatie niet meer hoeft te voldoen aan de regels van het laatste bouwbesluit. Je mag op het niveau blijven van de regels van toen het pand gebouwd werd.”

Bouwbedrijf Scholtens hoeft daarom niet de plafonds van het complex in Hoorn te verhogen. Had dat wel gemoeten, dan was de renovatie meteen op losse schroeven komen te staan, zegt directeur Scholtens. Ondertussen maakt Blok zelf ook vaart met de herbestemming van overheidsgebouwen. „De overheid moet het voorbeeld geven. De Rijksdienst krimpt. En namens de belastingbetaler ben ik de grootste bezitter van vastgoed. Een fantastisch voorbeeld van hergebruik is het ministerie van Binnenlandse Zaken in Den Haag. Dat had ooit Oost-Duitse charme. Maar nu zie je dat het een heel mooi gebouw wordt.”

Andere voorbeelden zijn een douanekantoor in Rotterdam, een belastingkantoor in Utrecht en een oude bajes in Zwolle. Blok: „Daar heeft restaurant De Librije zich gevestigd.” Blok heeft dan ook geen boodschap aan eigenaren die hun panden laten verkommeren.

NIEUWS

Project Kaap Hoorn: ontdekkingsreis wijst weg uit bouwcrisis

Zoals vanuit Hoorn exact 400 jaar geleden een nieuwe zeeroute naar 'De Oost' werd gevonden, zo lijkt het project Kaap Hoorn een nieuwe weg te wijzen uit de bouwcrisis.

39 shares. Deel dit artikel op [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Waar de ontdekkingsreizigers 400 jaar geleden vol vertrouwen aan een ongewisse reis begonnen, zo gold dat vorig jaar ook voor projectontwikkelaar Scholtens uit Wognum, toen die het voormalige Liornehuis kocht. Hij wist dat de locatie van het grote gebouw in het centrum van Hoorn goed was, maar hij wist ook dat het project een ontdekkingsreis zou worden. Een ontdekkingsreis op zoek naar nieuwe mogelijkheden voor bouwend Nederland.

Net als de zeevaarders uit Hoorn heeft ook Scholtens de weg in dit geval weten te vinden. Waarbij de reis, alle ervaringen en kennis die werden opgedaan, net zo belangrijk zal blijven als het uiteindelijke doel: het realiseren van een goed project.

De reis vergde niet alleen energie, maar leverde gaandeweg ook energie op. Het zicht op de transformatie van een voormalig bejaardenhuis tot een gewild appartementencomplex leidde tot enthousiasme. Externe bureaus, ambtenaren, de wethouder van Hoorn, de projectontwikkelaar en uiteindelijk de kopers: ze raakten overtuigd van de goede afloop.

Alle seinen stonden op het juiste moment op groen. Door een intensieve samenwerking met ambtenaren en anderen kon het tempo gewaarborgd blijven. Fiscale regels, bouwbesluiten, de lage rentestand, de betaalbaarheid, de locatie, de ontdekte mogelijkheden en de bestemming van het gebouw en de aanwezigheid van een grote groep potentiële kopers: alle benodigdheden om de Kaap te ronden waren op het juiste moment aanwezig. Voorwaarde is natuurlijk wel dat je een zeewaardig schip hebt – lees: een financieel solide projectontwikkelaar – om de expeditie ook tot een goed eind te brengen.



(Minister Stef Blok slaat de eerste paal in Hoorn)

Het project Kaap Hoorn rekt af met het beeld dat het alleen maar kommer en kwel is in de bouwwereld. Met de wijsheid van nu kan gezegd worden dat de heilige graal is gevonden. De heilige graal: feitelijk de zoektocht naar nieuwe kansen die het beste in alle partijen bovenbrengt. Alles moet bevochten worden: ook de overwinning op jezelf.

Kaap Hoorn is gelet op de historische gelijkenis de terecht gemunte naam, nieuwe naam van het Liornehuis, in Hoorn en omgeving vooral bekend als een voormalig bejaardenhuis. Gebouwd in 1968, in het centrum van de stad. Voor Horinezen: binnen de Provincialeweg, op loopafstand van station en alle voorzieningen.

Loting

Voor de 83 appartementen vanaf 99.500 euro (tot 218.000 euro), die in het gebouw gerealiseerd worden, stonden er onlangs 200 kopers te dringen. Alles geopteerd in één drukke middag na loting! 400 belangstellenden kwamen naar een exact op maat gemaakt modelappartement in het atrium van de Scholtens Groep Wognum kijken. “Vanaf een bruto salaris van 23.500 euro inclusief het vakantiegeld, konden kopers een hypotheek krijgen. Netto – na hypotheekrente-aftrek – betalen ze nog 350 euro per maand voor de goedkoopste appartementen”, rekent projectontwikkelaar Guido Scholtens uit Wognum voor.

“Scholtens heeft wel een verklaring voor die grote belangstelling: “Veel jongeren wonen vaak al langer thuis dan ze zouden willen. Dat wisten we: in de hele regio Hoorn gaat het om een groep van circa 7000 jongeren. Met de goedkopere appartementen hebben we precies het aanbod weten te realiseren dat zeer gewild bleek.”

Scholtens heeft al jaren geleden de draai gemaakt als bedrijf dat we kijken wat de klanten nu echt willen. De tijd van de arrogantie waarin projectontwikkelaars en overheden bepaalden wat en hoe gebouwd werd en de klanten alleen mochten afnemen, is voorbij. Definitief. We hebben als bedrijf ook een jaren-30 woning helemaal doorontwikkeld volgens het principe van de Gulden Snede: die verkoopt ook uitstekend. Mensen zijn daar gecharmeerd van. Kaap Hoorn bewijst andermaal dat luisteren naar de markt en samenwerking met alle stakeholders de mooiste reis oplevert.”

Bouwbesluit

Volgens de ondernemer uit Wognum is Kaap Hoorn vooral het bewijs dat er nog kansen zijn in de markt. Mits een aantal zaken bij elkaar komen. Scholtens noemt de lage overdrachtsbelasting en het nieuwe Bouwbesluit van minister Stef Blok. “Dat bouwbesluit maakt het mogelijk oude gebouwen te transformeren omdat die niet op

elk gebied aan de nieuwste eisen hoeven te voldoen. Dan gaat het bijvoorbeeld om hoogtes, om toegankelijkheid, om energieprestaties. Zonder dat besluit was sloop de enige optie geweest.”

Sloop was overigens nog steeds een optie, maar Scholtens koos er bewust niet voor. “We hadden kunnen slopen en dan hadden we qua bouwvolume drie keer zo groot kunnen gaan. Dat hebben we heel bewust niet gedaan, want we kijken naar de vraag in de markt. We hadden al een prominent gebouw op een prominente plek in Hoorn. Een gebouw waarbij we ons visitekaartje afgeven. Alle burens zijn blij: hun uitzicht verandert niet.”

Het oude Liornehuis is “een buffel” van een gebouw. Het casco is uitstekend. Dat is ook de basis die blijft staan. Scholtens: “We hebben goed gekeken wat nodig was om comfortabel te wonen. Er komt een compleet nieuwe gevel in, die dan ook weer voldoet aan de energie-eisen van deze tijd. Er komt een nieuw dak. We breiden de balkons uit zodat je er ruim kunt zitten. Uiteraard worden alle installaties vernieuwd.

Enthousiast

Kaap Hoorn was niet mogelijk geweest zonder de gemeente Hoorn, zegt Scholtens. “In record-tijd hebben we alle voorbereidingen kunnen treffen en is uiteindelijk de bouwvergunning afgegeven. Ambtenaren – en de wethouder – waren enthousiast om er samen een succes van te maken. We hebben het gebouw na de bouwvak verworven. We zijn nu al bezig met de bouw, in de zomer trekken de mensen erin.”

Voor Hoorn is het project een opsteker. Het gebouw biedt betaalbaar plaats aan de jongeren uit de stad, net als aan oudere mensen die voor een deel ook uit de polder komen en zich in de stad willen vestigen. Die groepen kunnen nu kopen voor een prijs waarvoor ze vaak niet eens kunnen huren. En voor wie meer dan de huurgrens van circa 34.000 euro bruto verdient, is alleen nog een woning op de privé-markt te huren. Ook bij die groep is dit een zeer gewild project.

De welwillende houding van de gemeente was van belang voor Kaap Hoorn, gelet op de fiscale regels zoals ze nu gelden. Zo liep de ruime schenkingsregeling van 100.000 tot einde 2014. Maar ook zonder riante schenking is het Liornehuis zeer bereikbaar. En ook financieel is het nu – en dat blijft nog even zo – een uitstekende tijd om te kopen: de rente tien jaar vast is minder dan 3%.

Winnaar

Scholtens zelf is ook een winnaar bij het project. “Het levert voor tachtig mensen een half jaar werk op. We geven als bedrijf een visitekaartje af van de mogelijkheden die we zien in gebouwen. In Nederland staan er naar schatting nog eens duizend van deze gebouwen. Vaak op een gewilde locatie in of tegen een stadscentrum aan, dichtbij veel voorzieningen en openbaar vervoer.”

Scholtens ziet ook dat de buurt en de stad het project omarmd hebben. “We gaan standaard praten met buurtbewoners als we ergens aan de slag gaan. De mensen zijn gewoon blij dat we een bestaand gebouw een nieuw leven geven. Het mooie is dat nu ook een huisarts zijn intrek neemt in Kaap hoorn. Dat zal de band met de buurt nog verder versterken.”

Door de verkoop van tientallen kantoren steeg Diemen pardoes naar nummer twee op de lijst van gemeenten met een lage kantorenleegstand, die DTZ Zadelhoff begin deze maand heeft opge maakt. In heel Nederland staat 17 procent van de kantoorruimte leeg, in Diemen is dat nog maar 7 procent.

Duizend studenten bewonen sinds afgelopen zomer Campus

... gaan de eerste 131 woningen in de verkoop. Het zullen er uiteindelijk 3400 worden. De bouw begint in mei of juni. Holland Park moet gaan lijken op de wijk Sluseholmen in Kopenhagen, die weer lijkt op Java-eiland in Amsterdam, stuk voor stuk stedenbouwkundige ontwerpen van architect Sjoerd Soeters met grachten, gebogen bruggetjes en binnentuinen. Over zes jaar moet de hippe nieuwe wijk klaar zijn.

Met dank aan

"Dit kan alleen in Engelen van Snip de voortvarende gemeente kantoor park laat ombouwen Holland Park.

advertentie

Hoorn, project Kaap Hoorn

Trouw
24/1/15

Appartement betaalbaar dankzij transformatie

Het Liornehuis in Hoorn is gebouwd in 1968. Met 180 kamertjes en een lift naar de hogere verdiepingen was het destijds vernieuwend. Maar het bejaardenhuis is alweer uit de gratie. "Er staan zeker duizend van dit soort gebouwen in Nederland", zegt Guido Scholtens. "Mooi is het niet, maar die oude betonconstructie, het staal, dat is allemaal niet minder geworden."

Dat heeft meegespeeld in de beslissing van de Scholtens Groep uit Wognum om niet te slopen. De belangrijkste reden om te kiezen voor transformatie van het bestaande Liornehuis in de flat Kaap Hoorn met 83 woningen is echter de prijs. "Een nieuw gebouw zou hebben geleid tot veel duurdere appartementen. We mochten drie keer zo hoog bouwen. Maar dit is betaalbaar voor jongeren. De kopers omarmen dit project, bijna alles is al verkocht. De omwonenden zijn ook blij, want hun omgeving verandert niet. En het is duurzaam, we hergebruiken het gebouw en hoeven veel minder af te voeren."

Dat hij meer had kunnen verdienen aan nieuwbouw, zegt Scholtens niet zoveel. "Het risico zou dan ook veel groter zijn. De prijs van een appartement in Kaap Hoorn ligt rond een ton. Daarmee bereik je een veel grotere doelgroep dan wanneer je een hogere prijs vraagt. In een stad als Amsterdam kun je dat risico wel nemen, maar hier in de periferie is de spoeling veel dunner."

Kaap Hoorn moet eind juni klaar zijn. De verbouwing duurt nog geen jaar en dat is ongekend snel voor Scholtens, die net als de meeste bouwers gewend is aan nieuwbouw op open plekken. Transformatie is nieuw, maar het smaakt naar meer. "Voor ons is dit een ontdekkingsreis geweest. We zijn op een andere manier naar bouwen gaan kijken. In Nederland staan veel meer van dit soort gebouwen waar we mee aan de slag kunnen. Essentieel is, zoals altijd bij vastgoed, de locatie. Dichtbij het station, zodat je snel naar de stad en zijn voorzieningen kunt. En de gemeente moet willen meewerken."

Zondagskrant
25/1/15

Project Kaap Hoorn: ontdekkingsreis wijst weg uit bouwcrisis

Op maandag 19 januari jl. gaf de heer Stef Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst, het officiële startsein voor de transformatie van het voormalige bejaardenhuis tot modern appartementencomplex, met 83 appartementen. Artsenpraktijk Bek en Witte zal zich hier gaan vestigen als Praktijk Kaap Hoorn.

Minister Blok noemt de ombouw van het voormalige Liornehuis een schot in de roos: "Ouderen blijven langer thuis wonen en dat betekent dat er de komende jaren nog vele verzorgingshuizen leeg komen te staan. Het Rijk maakt de ombouw van leegstaande complexen aantrekkelijk met soepeler bouwregels en BTW-voordelen. Het project Kaap Hoorn laat zien dat er in deze moeilijke tijden voor de bouw kansen liggen door dergelijke panden een tweede jeugd te geven. Dat is niet al-

leen goed nieuws voor de bouwvakker, de schilder en de behanger, maar ook voor de huizenkoper die tegen een aantrekkelijke prijs een mooie woning

krijgt."

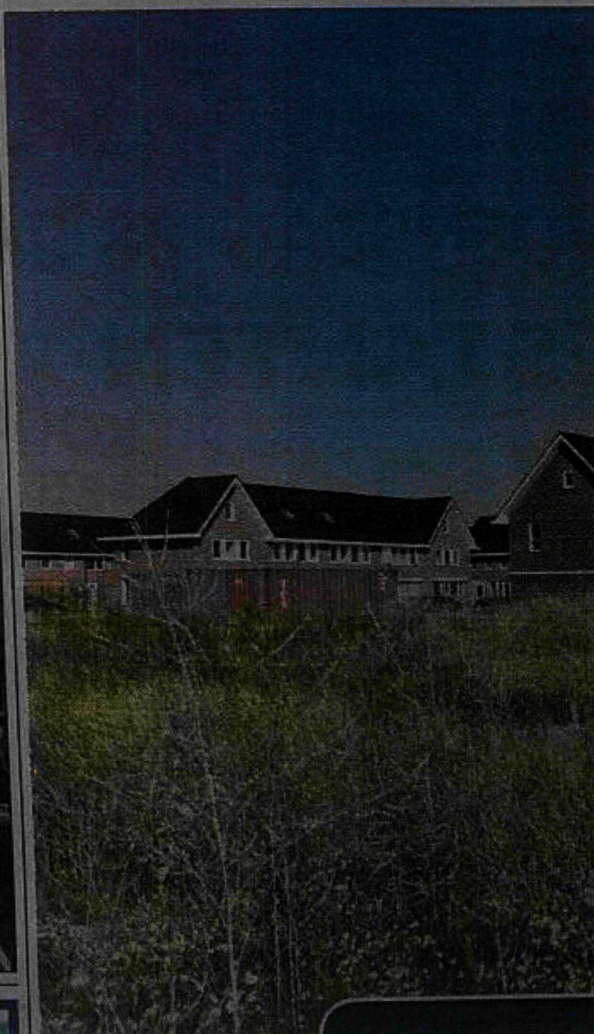
Project Kaap Hoorn wordt ook wel het 'Wonder van Hoorn' genoemd. Het is opmerkelijk hoe snel het gehele proces voltrokken is en de massale belangstelling bij kopers.

Kijk voor meer informatie over dit project op www.dekaaphoorn.nl



WONEN
REGIO

Le



A
AND
RTJES
REGIO.NL

op een donkere,
waar een fietser
gracht