



# Nieuwbouw: Huize d'n Herd in Helmond

propos  
consultancy



De sloop van Huize d'n Herd is gestart. Begin 2024 moet op dezelfde locatie in Helmond een nieuw pand staan voor de maatschappelijke opvang voor volwassenen met meervoudige problematiek. Een grote stap in een proces dat al ruim drie jaar loopt, samen met Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) regio Helmond en woningcorporatie Bergopwaarts.



SMO en Bergopwaarts waren begin 2019 al met elkaar in gesprek over een mogelijk samenwerking voor het herontwikkelen van Huize d'n Herd. Het pand was technisch verouderd en voldeed niet meer aan de functionele eisen van nu. Met de komst van Kitty de Laat, als nieuwe directeur-bestuurder van SMO Helmond, is in november 2019 het plan bijgesteld. Kitty blikt terug: "Er lag een intentieverklaring om vervangende nieuwbouw te plegen met een vergelijkbaar aantal opvangplekken. Zelf voorzag ik in de nabije toekomst eerder behoefte aan méér opvangplekken en ze mochten ook wel wat kleiner zijn dan in het plan was opgenomen. Samen met Bergopwaarts hebben wij pas op de plaats gemaakt en zijn wij aan de slag gegaan om het plan dat er lag aan te passen aan die toekomstige eisen. Wij zijn heel blij dat we die tijd en ruimte genomen hebben."

Arnoud Bom adviseerde ons om te beginnen met de visie; het gebouw is uiteindelijk een middel om de zorg te kunnen leveren die wij willen.

Bergopwaarts is als toekomstige eigenaar leidend geweest in het ontwikkelproces. Vanuit SMO ontbrak de kennis voor dit soort projecten en dus werd Propos Consultancy gevraagd om SMO als toekomstige huurder bij te staan in de verdere ontwikkeling. "Met hun kennis en expertise konden wij de juiste stappen zetten en keuzes maken", zegt Kitty. "Wij hadden bijvoorbeeld nog geen visie op huisvesting, gebaseerd op onze zorg. En ook hadden wij niet eerder een vergelijkbare zorg- en exploitatiebegroting hoeven opstellen voor zo'n grootschalig project. Arnoud Bom, senior consultant bij Propos, adviseerde ons om te beginnen met de visie; het gebouw is uiteindelijk een middel om de zorg te kunnen leveren die wij willen. En dus hebben wij met het managementteam in korte tijd een zorgvisie op papier gezet. En op basis van die visie plannen gemaakt en een exploitatiebegroting opgesteld. Het zijn belangrijke stappen: wat zijn de kosten, wat kun je dan betalen voor je vastgoed en hoeveel opvangplekken en dus financiële middelen hebben wij daarvoor nodig om tot een toekomstbestendige situatie te komen. Uiteindelijk kwamen wij tot een nieuw programma van eisen en dit alles werd verwerkt in een businesscase. Het was de structuur die tot dat moment ontbrak; nu wisten wij aan welke knoppen wij in het proces konden draaien om het project haalbaar en betaalbaar te houden."

#### College sanering

"Ook hadden wij te maken met het College sanering zorginstellingen (CSZ): het orgaan dat toezicht houdt op de verkoop van zorgvastgoed. Vanuit Propos is kritisch gekeken naar de wijze waarop het proces met het CSZ verliep. Onze organisatie viel binnen de regels van 'kleinschalig wonen', waardoor wij alleen meldingsplicht hadden en geen uitgebreide procedure hoefden te volgen. Die uitkomst gaf ons meer vrijheid in de onderhandelingen met Bergopwaarts. Zonder dat advies hadden wij waarschijnlijk onnodig de uitgebreide procedure doorlopen, terwijl wij nu de regels volgden; die in ons voordeel werkten."

### Uitbreiding

Van een bestaande locatie met 58 kamers en 6 plaatsen voor passanten (nachtopvang) groeit Huize d'n Herd in de nieuwbouw naar 29 appartementen, 44 studio's en 10 logeerplekken in het passantenverblijf. Een stijging van 19 plaatsen. Waar uitbreiding op dezelfde locatie eerst niet mogelijk leek, slagen alle partijen in het ontwerpteam er samen in een gebouw te ontwerpen dat wél binnen het bestaande bouwvlak paste: geen grotere voetprint, wel een hoger gebouw. De uitbreiding van het aantal plaatsen stuitte wel op weerstand van sommige direct omwonenden.



“Je wilt dingen verbeteren, hebt nieuwe inzichten, maar er zijn ook dingen die je graag wilt behouden” zegt Kitty.

*Kitty: “De buurt heeft vooral last van de aanzuigende werking van Huize d'n Herd. Er zijn soms mensen die overlast veroorzaken in de buurt en de kans op bijvoorbeeld drugs dealen is aanwezig. Dat zijn niet onze bewoners, maar ja: ze hangen wel in de buurt rond. In gesprekken met de buurt, die wij ook samen met de gemeente Helmond gevoerd hebben, werd duidelijk dat de buurt uiteindelijk blij is dat wij er zijn om een oogje in het zeil te houden. Wij zorgen voor professionele begeleiding, waardoor dit soort situaties tot een minimum wordt beperkt. De praktische bezwaren en zorgen hebben wij samen met de buurt en daarna met de architect zoveel als het kon opgelost. Zo is bijvoorbeeld de ingang voor de nachtopvang verplaatst en komen leveranciers op een andere plek bij ons pand, zodat omwonenden geen last hebben van het verkeer. Door goed te luisteren en alle belangen serieus te nemen, hebben wij de weerstand terug weten te brengen. Alle nog overgebleven bezwaren en beroepen op uitspraken zijn uiteindelijk afgewezen.”*

### Nieuwe werkwijze

Samen met een groot aantal medewerkers is ook naar de plattegronden van het nieuwe Huize d'n Herd gekeken. Waar het werk in het bijna veertig jaar oude pand op een bepaalde manier ging, betekent nieuwbouw ook verandering. “Je wilt dingen verbeteren, hebt nieuwe inzichten, maar er zijn ook dingen die je graag wilt behouden”, zegt Kitty. “De nieuwe indeling – in plaats van gedeeld sanitair krijgt elk appartement en studio bijvoorbeeld nu zijn eigen douche en wc – betekent ook een andere manier van werken. En dat heeft weer gevolgen voor de indeling. Arnoud heeft ons in dat proces meegenomen. Wij hebben vanuit elk perspectief naar het pand gekeken: bewoners, medewerkers, bezoekers, leveranciers, omwonenden... Zodat het uiteindelijk voor iedereen een zo goed mogelijk pand is.”

### Crisis

De grootste uitdaging in het hele traject zat in omgevingsfactoren, waardoor de begroting keer op keer veranderde; denk aan de coronacrisis en nu de oorlog in Oekraïne. “Tot je je handtekening zet, weet je niet zeker voor hoeveel een aannemer gaat bouwen, voor hoeveel wij het pand verkopen en voor hoeveel wij dan weer van Bergopwaarts gaan huren”, erkent Kitty. “In dat hele proces is het fijn om iemand te hebben die met je meedenkt en mee rekent; die weet welke variabelen er zijn en hoe het proces zo efficiënt mogelijk te benaderen. Dat geldt ook voor het zoeken naar tijdelijke huisvesting voor onze bewoners, dat wij met een andere woningcorporatie (Woonpartners) hebben opgepakt. Omdat wij straks in de nieuwbouw meer capaciteit hebben, willen wij niet met lege kamers beginnen: elke maand leegstand kost geld. Het werd een creatieve uitkomst: de meeste bewoners wonen nu in Studio 5701, om de hoek van Huize d'n Herd, en een klein groepje woont in een deel van de Baroniehof, dat wij huren van GGZ Oost-Brabant. Voor nu is dat de beste oplossing.”

In de nieuwbouw hoopt Kitty dat de opvang zich verder kan ontwikkelen. “Nu is het uit nood dat mensen hier terecht komen”, zegt ze. “In de toekomst hoop ik dat wij er echt kunnen zijn voor mensen die veel of vaak zorg nodig hebben. Mensen voor wie er geen echte behandeling meer nodig is, moeten zo snel mogelijk in een eigen huis in een gewone wijk kunnen wonen, zodat je Huize d'n Herd kunt reserveren voor mensen die voor zo kort mogelijke tijd echt bescherming nodig hebben.”

De sloop is begonnen; begin 2023 wordt gestart met de nieuwbouw aan de Bindersestraat. De geplande opleverdatum is in het eerste kwartaal van 2024 en zo snel mogelijk daarna verhuizen de bewoners van de tijdelijke plek waar ze nu wonen naar het nieuwe Huize d'n Herd. Kitty: “Het gaat nu eindelijk beginnen. Wij hebben er zin in!”

**Kitty de Laet**, directeur-bestuurder SMO Helmond

**Arnoud Bom**, senior consultant Propos Consultancy bv

Tekst: Robin Wubben