



## **Verzoek Hospice De Mantelmeeuw aankoop kavel Burgemeester H.G. Van Kempensingel te Woerden**

17 april 2023

Z/22/053181  
D/23/099961

## 1. Inleiding

Hospice De Mantelmeeuw is momenteel gevestigd op de Meeuwenlaan. Vanwege de beperkte omvang en daarnaast de verouderde behuizing moeten zij regelmatig cliënten weigeren. In 2022 waren dat er 36. Men vindt dit onwenselijk en is daarom al enige tijd op zoek naar een andere locatie. In het najaar van 2022 heeft het hospice ambtelijk en bestuurlijk aangegeven dat zij de twee vrije kavels aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel een zeer passende locatie vindt. Zie onder andere hun brief d.d. 7 november 2022, geregistreerd als D/22/07988. De locatie biedt naar mening van de stichting voldoende bebouwingsmogelijkheden en parkeerruimte voor zes cliënten en is daarnaast mooi gelegen naast de entree van park Bredius. In december 2022 is in overleg met wethouder Noorthoek afgesproken dat het college zich een mening vormt over het verzoek van de stichting. In deze notitie is het verzoek van de stichting wat verder uitgewerkt en vervolgens beoordeeld aan een aantal beleidsvelden en juridisch en financieel beschouwd. De opbouw is als volgt:

1. inleiding
2. toelichting verzoek
3. volkshuisvestelijk
4. planologisch
5. juridisch
6. financieel
7. stedenbouwkundig
8. betrokkenheid raad
9. conclusies

## 2. Toelichting verzoek

### Ruimtelijk

De stichting zoekt een pand van ca. 450 m<sup>2</sup> bruikbaar vloeroppervlak, bij voorkeur verdeeld over twee etages in een huiselijke en veilige omgeving. Het pand moet geschikt zijn voor uitbreiding naar 6 en op termijn 8 kamers voor cliënten. De stichting heeft onderzocht dat de aankoop van een ander pand dat geschikt wordt gemaakt voor een hospice te duur wordt. Nieuwbouw is naar mening van de stichting ook relatief duur maar er kan dan wel een duurzaam, energiezuinig en specifiek voor een hospice ontworpen pand worden gerealiseerd. Het verdient de voorkeur als er een gebouw wordt gerealiseerd dat op termijn relatief eenvoudig kan worden omgebouwd naar één of twee woningen. De kavels aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel zijn naar mening van de stichting ideaal. Zij heeft reeds een massastudie laten opstellen. Een beeld uit de studie is hieronder weergegeven.



Illustratie nieuwbouw in de vorm van een twee^kap woning naast de entree van park Bredius

## **Financieel**

De stichting heeft er een voorkeur voor als zij de kavels kan verwerven voor een maatschappelijke grondprijs en niet een grondprijs voor woningbouw. De stichting heeft op verzoek een opzet gedeeld van de stichtingskosten en van de exploitatie van de eerste jaren. De waarde van de grond op basis van de bestemming 'Wonen' is hoger, en de stichting heeft berekend dat hiervoor een aanvullende lening dient te worden afgesloten á € 450.000 tegen 5% rente voor 15 jaar. Deze toename van financieringslasten hebben volgens de stichting dermate effect op het bedrijfsresultaat, dat het te risicovol is om deze lening aan te gaan. Feitelijk betekent dit dat de stichting een langere periode verlies zal draaien voordat het weer winstgevend is.

## **Planning**

De stichting heeft een planning opgesteld er vanuit gaande dat het verzoek voor de Burgemeester H.G. Van Kempensingel wordt gehonoreerd. Men gaat uit van het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente na de zomer 2023, start bouw een jaar later en oplevering weer een jaar later in september 2025.

## **3. Beoordeling volkshuisvestelijk**

### **Huidige situatie**

In de strategische woningbouwplanning zijn voor de locatie aan de van Kempensingel twee woningen opgenomen. Op de huidige locatie van de stichting zijn twee woningen in gebruik als hospice.

### **Consequenties van het verzoek**

Met de ontwikkeling van het hospice zijn woningen op de locatie uitgesloten. De stichting heeft aangegeven dat een hospice in combinatie met bijvoorbeeld één of twee appartementen niet mogelijk is. Door het verlies van twee woningen te compenseren door het huidige pand - twee woningen aan de Meeuwenlaan - aan de woningvoorraad toe te voegen is het saldo nul en volkshuisvestelijk niet bezwaarlijk.

### **Conclusie**

Het initiatief heeft volkshuisvestelijk beschouwd geen consequenties mits de twee woningen aan de Meeuwenlaan weer aan de voorraad reguliere woningen worden toegevoegd.

## **4. Beoordeling planologisch**

### **Huidige situatie**

Het kavel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Entreegebied Landgoed Bredius'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal twee woningen toegestaan.

#### *Hoofdgebouw*

Volgens het bestemmingsplan mag het bouwvlak volledig bebouwd worden. Het bouwvlak is ongeveer 15x13 meter (circa 195m<sup>2</sup> meter).

Het bouwvlak heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bebouwing van de eerste twee lagen heeft al een vloeroppervlak van circa 390m<sup>2</sup>.

Er mag tot 12 meter hoog gebouwd worden. Ook daar is een redelijk groot vloeroppervlak mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius

### *Erfbebouwing*

Daarnaast is op het zij - en achtererf (bij de woningen) erfbebouwing in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 60m<sup>2</sup> mits 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd blijft. Deze bebouwing is over één bouwlaag toegestaan.

### **Consequenties van het verzoek**

Het oprichten van een hospice is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Volgens de regels uit het bestemmingsplan is een woning bedoeld voor de permanente huisvesting van één huishouden. Het mogelijk maken van het hospice kan middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voordeel is dat de onderzoeken kunnen worden gebruikt die voor het geldende bestemmingsplan zijn verricht. Deze zullen wel op de houdbaarheid moeten worden beoordeeld. Voordeel van een nieuw bestemmingsplan, waarbij de bestemming naar 'Maatschappelijk' wordt aangepast, is dat niet bij iedere uitbreiding een afwijkingprocedure moet worden opgestart.

Ook kan gebruik gemaakt worden van een zogenaamde uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning waar minimaal 26 weken mee gemoeid is. Hiervoor dient onder andere een bouwaanvraag met een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. De gemeenteraad dient een zogenaamde 'Verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Ook hier is het voordeel dat onderzoeken kunnen worden gebruikt die ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn gebruikt. Nadeel is dat bij iedere uitbreiding (aan- of uitbouw en bijgebouw) een afwijking van het bestemmingsplan moet worden aangevraagd. Tegen deze aanvragen is dan ook bezwaar en beroep mogelijk.

### **Conclusie**

Het oprichten van een hospice is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld met de bestemming 'Maatschappelijk'. Een alternatief is de zogenaamde uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Een nieuw bestemmingsplan heeft als voordeel dat niet bij iedere uitbreiding (aan- of uitbouw en bijgebouw) een afwijking van het bestemmingsplan moet worden aangevraagd.

De procedure vergt ambtelijke capaciteit. Daarnaast moet de stichting investeren in onderzoek voor het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een uitgebreide procedure.

## 5. Beoordeling juridisch

### Huidige situatie

Bij de vervreemding van de twee vrije kavels dient in beginsel het gelijkheidsbeginsel in acht te worden genomen en potentiële gegadigden gelijke kansen te worden geboden. De huidige planvorming gaat hier van uit met een verkoop tegen een grondprijs gebaseerd op de bestemming wonen via een openbare inschrijving (en mogelijk loting), eventueel met tussenkomst van een makelaar. Hierdoor wordt een ieder die dat wil in de gelegenheid gesteld mee te dingen naar aankoop van een schaars goed waarbij altijd de beste prijs wordt verkregen, die dan als 'marktconform' wordt beschouwd. Er wordt daarnaast transparant gehandeld. Deze werkwijze leidt tot het minste risico op vernietiging van een later te sluiten koopovereenkomst door een rechter.

### Consequenties van het verzoek

Verkopen en leveren van bouwgrond aan de stichting die het hospice ontwikkeld en exploiteert betekent een één op één transactie. Een één op één verkoop van de twee vrije kavels aan de stichting zonder openbare selectie kan alleen als de stichting bestaande rechten heeft op de onroerende zaak, de partij uniek is of een uniek idee heeft of als de partij gerechtvaardigd vertrouwen mocht hebben dat de verkoop zou plaatsvinden (door bijvoorbeeld toezeggingen, onderhandelingen of een reeds gesloten overeenkomst van voor het Didam-arrest). Een één op één verkoop zou daarnaast nog mogelijk kunnen zijn in geval van bijvoorbeeld prestatie afspraken voor specifiek vastgoed of een bouwclaim. In dit stadium van de planvorming zijn er nog geen verkooponderhandelingen voor de kavels gestart of overeenkomsten gesloten of toezeggingen gedaan aan de stichting. Ook is deze partij niet uniek, zijn er geen prestatie afspraken, geen bestaande rechten of een bouwclaim. Dit betekent dat géén van de hiervoor genoemde situaties waarbij één op één verkoop mogelijk zou kunnen zijn, op het verzoek van de hospice van toepassing is.

Daarnaast speelt de wijziging van het bestemmingsplan een belemmerende rol. Om de twee kavels voor een maatschappelijke grondprijs te kunnen verkopen zal de bestemming van 'wonen' naar 'maatschappelijk' moeten worden gewijzigd. Over het bestemmingsplan Brediuspark is ongeveer 10 jaar geprocedeerd, dus bij deze eventuele wijziging bestaat ook het risico op een procedure.

De grond zal na verlies van de maatschappelijke functie weer terug moeten komen naar de gemeente tegen de oorspronkelijke grondprijs. Dit zal met een terugkoopbeding in de koopovereenkomst vastgelegd moeten worden. Zie ook onder 'financieel'.

### Conclusie

Een één op één verkoop aan de stichting voor een maatschappelijke grondprijs is onder de huidige omstandigheden niet mogelijk. De stichting zou wel mee kunnen dingen in een openbare selectieprocedure voor de verkoop van de twee kavels met een grondprijs gebaseerd op de bestemming wonen.

## 6. Beoordeling financieel

### Huidige situatie

De kavel maakt deel uit van een gebied waarvoor een grondexploitatie is opgesteld. In deze grondexploitatie zijn specifiek voor dit kavel kosten voor het bouw- en woonrijp maken opgenomen

en opbrengsten voor de verkoop van bouwgrond voor één of twee woningen. De grondexploitatie sluit momenteel op ca. € 370.000,- op eindwaarde.

### **Consequenties van het verzoek**

Aan de kostenzijde worden door de realisatie van het hospice geen wijzigingen verwacht, aan de opbrengstenzijde dalen de inkomsten door een wijziging van de bestemming van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' met € 328.509,- ex. BTW. Vanwege deze minder inkomsten daalt het saldo van de grondexploitatie met € 333.449,- ex. BTW (nb. effect van opbrengstenstijging zit hier ook in) naar ca. ca. € 35.000,- op eindwaarde. Minderinkomsten in combinatie met extra werkzaamheden en of vertraging in de planvorming kunnen het saldo verder terugbrengen.

Van overwegend belang is verder dat de grond na het verlies van de maatschappelijke functie weer tegen de oorspronkelijke grondprijs terugkomt naar de gemeente. In de praktijk is deze voorwaarde lastig werkbaar omdat de grond bebouwd is. Dit kan worden opgelost door bijvoorbeeld 'het kortingsbedrag' (ca. 330.000,-) voorzien van een index op te nemen in de akte van levering.

### **Conclusie**

Een verkoop van de grond voor een maatschappelijke grondprijs aan de stichting leidt tot ca. € 330.000,- aan minderinkomsten voor de grondexploitatie. Gezien het alsdan ontstane saldo in combinatie met de risico's voor de voorziene activiteiten in de grondexploitatie dient het initiatief aan de gemeenteraad voorgelegd te worden. Dit in verband met het budgetrecht van de gemeenteraad.

#### **Kader Financiering vanuit het sociaal domein**

In de analyse is er vanuit gegaan dat de minderinkomsten ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Vanuit het sociaal domein zijn vooralsnog geen financieringsmogelijkheden in beeld. Belangrijk bezwaar bij bijvoorbeeld een jaarlijkse subsidiering is het jaarlijkse proces van aanvragen en verantwoorden, waarbij onzekerheid aan de orde is in geval van heroriëntatie. De door de stichting De Mantelmeeuw genoemde SPUK uitkering van Rijk naar gemeenten is niet bedoeld voor dit doel. Deze is voor preventie en het terugdringen van gezondheidsachterstanden.

De financieringsmogelijkheden vanuit het sociaal domein dienen verder te worden onderzocht.

## **7. Beoordeling stedenbouwkundig**

De locatie aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel ligt naast een bestaande rij woningen, aan de entree naar het Brediuspark en naast het Kalsbeek College. De functie hospice is passend op de locatie vanwege de ligging naast het park en andere maatschappelijke functies rond de singel, zoals het college, podium Bredius, de stadsboerderij en het Parkcafé. Ook zal de hospicefunctie geen overlast veroorzaken voor de bestaande omgeving wanneer het parkeren goed wordt opgelost. Wel kan het hospice zelf overlast ervaren van de naastliggende school.

#### **Kader Locatie aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel**

In een gesprek met de stichting is aangegeven dat de locatie aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel een relatief drukke plek is. De school, de entree van het park en diverse voorzieningen in het park zorgen voor de nodige reuring. De stichting heeft aangegeven dit geen probleem te vinden. Het is van belang dat het hospice na vestiging geen beperkende factor wordt voor de activiteiten in de omgeving.

De unieke locatie aan de Singel en het Brediuspark biedt de kans om op deze locatie een gebouw te realiseren met niet alleen een representatieve gevel naar de Burgemeester H.G. van Kempensingel, maar ook aan het groen wat de entree vormt naar het Brediuspark en het Brediuspark zelf. Het gebouw komt zo als een object in het groen te staan en gaat een relatie aan met zijn hele omgeving. Wel moet rekening gehouden worden met de privacy van mensen die naast dit perceel wonen. Ook zou het goed zijn om de kavel een minder private uitstraling te geven en een relatie aan te gaan met de groene omgeving. Door een goede groene overgang te realiseren tussen de perceelgrenzen gaat het kavel op in het groen van de entree van het park. Hoge gebouwde erfafscheidingen (hoger dan 1 meter) zoals schuttingen hier niet wenselijk. Er ligt een grote kans om een mooie tuin te maken voor het hospice en deze ruimtelijk aan te sluiten op de groene entreezone van het Brediuspark en daarbij de bestaande ten oosten van het kavel bomen te behouden.

Het bouwvlak op de kavel is maximaal ca. 200m<sup>2</sup>. De wens is om 400-450m<sup>2</sup> bvo te realiseren. Ook is de wens om zoveel mogelijk op de begane grond te realiseren door middel van aan- en bijgebouwen. Deze bijgebouwen zorgen voor minder ruimte op de kavel om groen te realiseren en bemoeilijkt het gewenste karakter van een representatief gebouw in het groen. Ook kunnen aan- en bijgebouwen een verrommelend effect hebben op het perceel. Ook omdat de zij- en achterkant van het perceel goed zichtbaar is vanuit het Brediuspark, de Singel en de entree, is het belangrijk dat hier geen verrommelde achterkant situatie ontstaat. Daarom dienen aan – en bijgebouwen integraal te worden ontworpen met het hoofdgebouw en krijgen ze dezelfde architectuur.

Momenteel wordt in het bestemmingsplan twee lagen met een kap toegestaan. Twee lagen met een terugliggende derde laag is hier ook denkbaar. Met het bestaande bouwvlak van ca. 200 m<sup>2</sup> kan met twee bouwlagen het gewenste programma worden gerealiseerd. Daarnaast is het stedenbouwkundig gezien denkbaar om het bouwvlak te verplaatsen en mogelijk iets te vergroten maar dit zal wel de bestemmingsplanprocedure bemoeilijken. Daarnaast is het gewenst om het parkeren zo efficiënt mogelijk op te lossen. Parkeerplekken liggen achter de voorgevel en de strook groenvoorziening op de bestemmingsplankaart wordt groen ingevuld en heeft zodoende geen ruimte voor een inrit of parkeerplaats. De beeldkwaliteitseisen voor de architectuur worden nog bepaald. Het is belangrijk om op deze unieke locatie een architectonisch hoogstaand gebouw te realiseren die recht doet aan deze bijzondere locatie aan het Brediuspark en de Singel. Beeldkwaliteitseisen zullen nog worden opgesteld en de beeldkwaliteit zal mede met de commissie ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld.

Concluderend is een hospice op deze locatie stedenbouwkundig gezien mogelijk. Daarbij zijn een aantal randvoorwaarden belangrijk. Deze kunnen nog uitgewerkt worden op het moment dat er meer informatie beschikbaar is.

- het realiseren van gebouw met representatieve gevels aan alle zijdes, als een object in het groen. Het gebouw heeft aan alle gevelzijdes ramen en oriënteert zich zo ook op het Brediuspark en de entree.
- een groene overgang naar de entreezone van het Brediuspark
- aan- en bijgebouwen worden integraal met het hoofdgebouw mee-ontworpen en krijgen dezelfde architectuur
- rekening houden met de privacy van mensen die naast dit perceel wonen
- een efficiënte parkeeroplossing met parkeerplaatsen achter de voorgevel en een mogelijke inrit ten noorden van het gebouw (in ieder geval niet ten zuiden)
- de ruimte die als groenvoorziening is aangeduid in het bestemmingsplan blijft groen
- wenselijk om de bestaande bomen te houden
- het is belangrijk om op deze unieke locatie een architectonisch hoogstaand gebouw te realiseren die recht doet aan deze bijzondere locatie aan het Brediuspark en de Singel. Beeldkwaliteitseisen zullen nog worden opgesteld en de beeldkwaliteit zal mede met de commissie ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld

## 8. Betrokkenheid van de gemeenteraad

De gemeenteraad dient betrokken te worden bij een besluit tot grondverkoop aan de stichting en de planologische verankering van het initiatief. Deze betrokkenheid kan op de volgende manieren:

- een vaststellingsbesluit als wordt gekozen voor een nieuw bestemmingsplan
- een verklaring van geen bedenkingen als wordt gekozen voor een uitgebreide procedure met een omgevingsvergunning
- een besluit over de vermindering van het saldo van de grondexploitatie vanwege het budgetrecht van de gemeenteraad
- een consultatie 'wensen en bedenkingen' conform artikel 169 van de Gemeentewet

## 9. Samenvatting en conclusies

### **Verzoek aan aankoop kavel Burgemeester H.G. Van Kempensingel**

Hospice De Mantelmeeuw is momenteel gevestigd op de Meeuwenlaan en zoekt al enige tijd naar een andere locatie van circa 400 tot 450m<sup>2</sup> bruikbaar vloeroppervlak. In het najaar van 2022 heeft het hospice ambtelijk en bestuurlijk aangegeven dat zij de twee vrije kavels aan de Van Kempensingel een zeer passende locatie vindt. Deze zijn nu bestemd voor woningbouw. De stichting heeft er een voorkeur voor als zij de kavels kan verwerven voor een maatschappelijke grondprijs en niet een grondprijs voor woningbouw. De stichting heeft op verzoek een opzet gemaakt van de stichtingskosten en van de exploitatie van de eerste jaren wat hun verzoek financieel onderschrijft.

In december 2022 is in overleg met wethouder Noorthoek afgesproken dat het college zich een mening vormt over het verzoek van de stichting. In deze notitie is het verzoek van de stichting wat verder uitgewerkt en vervolgens beoordeeld aan een aantal beleidsvelden en juridisch en financieel beschouwd. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

### **Volkhuisvestelijk**

Het initiatief heeft volkshuisvestelijk beschouwd geen consequenties mits de twee woningen aan de Meeuwenlaan weer aan de voorraad reguleren woningen worden toegevoegd.

### **Planologisch**

Het oprichten van een hospice is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld met de bestemming 'Maatschappelijk'. Een alternatief is de zogenaamde uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Een nieuw bestemmingsplan heeft als voordeel dat niet bij iedere uitbreiding (aan- of uitbouw en bijgebouw) een afwijking van het bestemmingsplan moet worden aangevraagd. De procedure vergt ambtelijke capaciteit. Daarnaast moet de stichting investeren in onderzoek voor het opstellen van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een uitgebreide procedure.

### **Juridisch**

Juridisch gezien is één op één verkoop aan de stichting in dit geval niet mogelijk. Er dient een openbare selectieprocedure te worden gevolgd voor de verkoop van de twee kavels met een grondprijs gebaseerd op de bestemming wonen.

### **Financieel**

Een verkoop van de grond voor een maatschappelijke grondprijs aan de stichting leidt tot ca. € 330.000,- aan minderinkomsten voor de grondexploitatie. Gezien het alsdan ontstane saldo van ca. € 35.000,- op eindwaarde in combinatie met de risico's voor de voorziene activiteiten in de grondexploitatie dient het initiatief aan de gemeenteraad voorgelegd te worden. De financieringsmogelijkheden vanuit het sociaal domein dienen verder te worden onderzocht.



### **Stedenbouwkundig**

Een hospice is stedenbouwkundig gezien mogelijk mits op deze unieke locatie een architectonisch hoogstaand gebouw wordt gerealiseerd die recht doet aan de bijzondere locatie aan het Brediuspark en de Singel. Daarvoor zullen nog beeldkwaliteitseisen worden opgesteld en de beeldkwaliteit zal mede met de commissie ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld. De door het hospice aangeleverde studie De bijgebouwen in de schets beter geïntegreerd moeten worden in het ontwerp. En dat er al een aanzet is om de bebouwing meerdere representatieve gevels te geven maar dat dit nog versterkt moet worden.

Het is van belang dat het hospice na vestiging geen beperkende factor wordt voor de activiteiten in de omgeving in verband met overlast.

### **Betrokkenheid gemeenteraad**

Bij een (voorgenomen) besluit tot grondverkoop en bij de planologische verankering van het initiatief dient de gemeenteraad betrokken te worden via een vaststellingsbesluit (bij een nieuw bestemmingsplan), via een verklaring van geen bedenkingen (bij een uitgebreide procedure met een omgevingsvergunning), een besluit over het saldo van de grondexploitatie (vanwege het budgetrecht van de gemeenteraad). Los van deze besluiten kan het initiatief aan de raad voor 'wensen en bedenkingen' worden voorgelegd (conform artikel 169 van de Gemeentewet).

#### **Kader Alternatieve locaties**

In een laatste overleg zijn wat alternatieve locaties benoemd. Geen enkele is verder onderzocht.

- Havenstraat 2a-2<sup>e</sup> te Woerden (voormalige Mariaschool)
- Rijnstraat (voormalige Pastorie van particuliere eigenaar/kerk)
- Waardsedijk (nabij Vriendschap)
- De Veste (Bridgeclublocatie)
- De Vestekavel (Batenstein Buiten)
- Babylon (pand niet van de gemeente)
- Achter Kraanverhuur Woerden / Uijtewaal huis