

Huis Jan de Jong

Iconisch erfgoed zoekt ondernemer



HENDRICK DE KEYSER
MONUMENTEN



Foto's Arjan Bronkhorst



Wij zijn op zoek naar een ondernemer met visie om dit bijzondere architectonische erfgoed nieuw leven in te blazen. Huis Jan de Jong biedt een unieke kans voor een cultureel, sociaal of duurzaam georiënteerde ondernemer die affiniteit heeft met erfgoed. Het betreft een uitzonderlijke kans om een rijksmonument te exploiteren, waarbij de exploitant verantwoordelijk wordt voor de exploitatie, het dagelijks beheer en het publiekstoegankelijk maken van het huis.

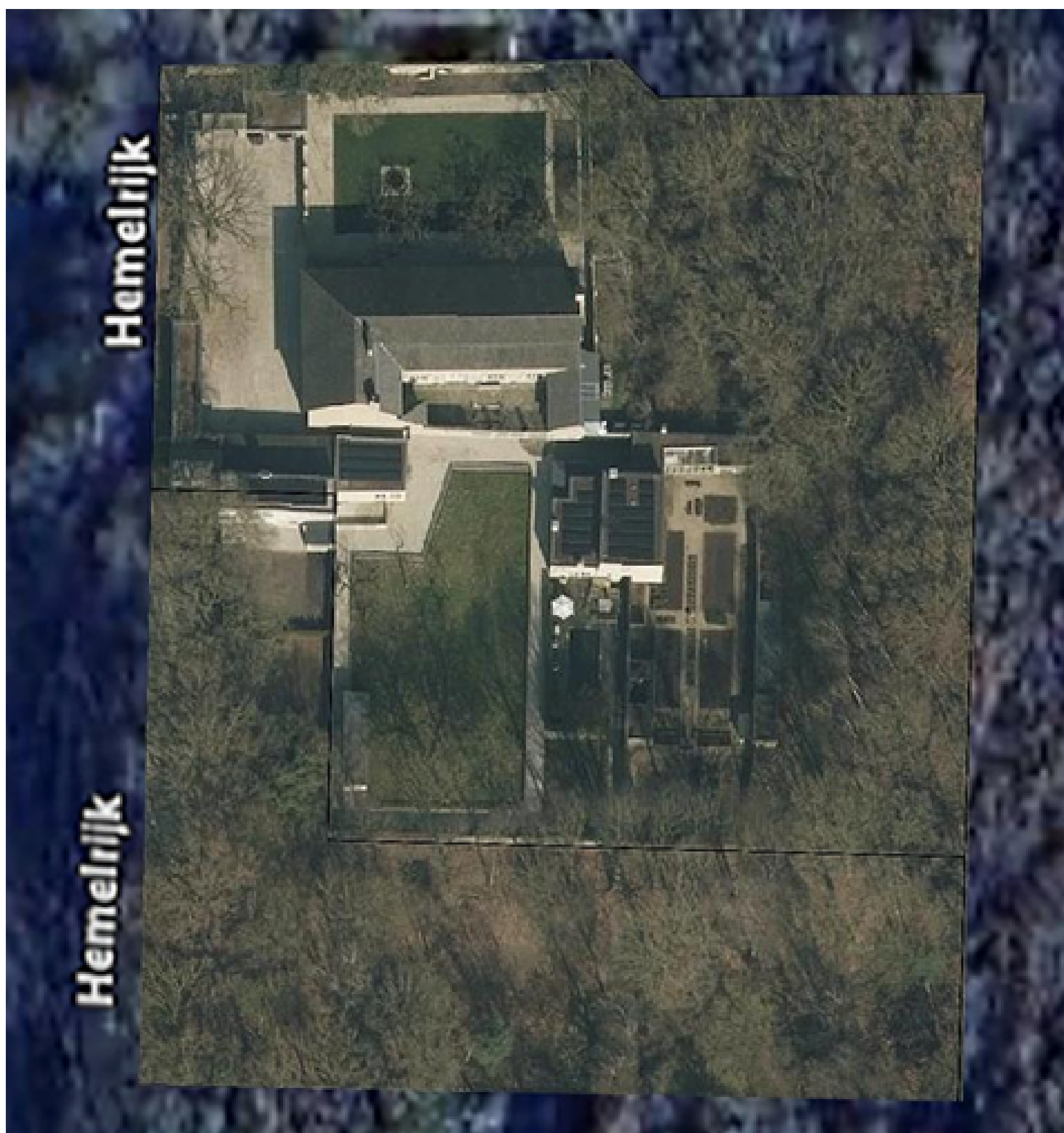
Wat bieden wij jou?

Een huurovereenkomst
(bedrijfshuurcontract voor het gehele
complex 2+3+5 jaar) inclusief afhankelijke
woning en kantoorruimte.





Het huis is prachtig gelegen en de rand van de Brabantse bossen, centraal in Nederland, dicht bij Den Bosch: Rijksweg 565374 RB Schaijk



Het complex, het verhaal en de gebruiksmogelijkheden

Het aanbod betreft de exploitatie van het erfgoedensemble van Huis Jan de Jong. We lichten hieronder de onderdelen en mogelijkheden toe:

Het Hoofdhuis (Jan de Jongs woonhuis)

Het iconische hoofdgebouw (rijksmonument) met een klokkentoren en een loggia rond een binnenplaats is het voormalige woonhuis van Jan de Jong.



Lichtdrukhuysje (kantoor/studio):

Op het terrein staat dit kleine bijgebouw, oorspronkelijk gebruikt voor het maken van lichtdrukken (blauwdrukken) van ontwerpen. Het lichtdrukhuysje ligt naast het hoofdhuis en vormt een charmant en functioneel onderdeel van het ensemble.



De atelierwoning:

In een van de oorspronkelijke ateliergebouwen op het terrein is in de jaren '80 een volwaardige gezinswoning gerealiseerd. Deze zelfstandige woning is momenteel in gebruik als huurwoning. Deze woning blijft behouden als woonruimte en maakt geen onderdeel uit van het onderhavige aanbod.

De nieuwe woning:



In 2025 werd de door Jan de Jong ontworpen uitbreiding bij de carport voltooid tot een extra woonhuis. Deze nieuwbouw volgt exact de originele plannen van De Jong, inclusief gebruik van destijds al vervaardigde kozijnen en bijpassend metselwerk, zodat het naadloos in het ensemble past.

Tuin en bijgebouwen:

Het geheel wordt omgeven door een ommuurde tuin met groene erf rond de gebouwen. In de tuin bevinden zich enkele bijzondere bijgebouwen, zoals een kleine kapel en een historische kas (serre). De aanwezigheid van deze kleine kapelachtige ruimte draagt bij aan de kloosterlijke ambiance van het complex.



Het verhaal en de architectonische waarde van Huis Jan de Jong

Het Jan de Jong-huis in Schaijk is niet zomaar een woonhuis, maar een architectonisch meesterwerk met een uniek verhaal. Verscholen achter Brabantse bossen, een zandweg en een akker ligt dit ommuurde woondomein rond het woonhuis en voormalig kantoor van architect Jan de Jong (1917–2001). Het complex wordt gezien als een van de belangrijkste werken van Jan de Jong en als een hoogtepunt in de naoorlogse architectuurstroming De Bossche School. Deze stroming wordt gekenmerkt door strakke maatvoering, geometrische ordening en aandacht voor ruimte, gecombineerd met universele traditionele vormen en moderne materialen. Jan de Jong – een leerling van architect/monnik Dom Hans van der Laan – verwerkte in dit huis de filosofie van de Bossche School tot in detail. Het huis en zijn bijgebouwen dienden als proeflaboratorium voor de theorie van het ‘plastisch getal’: van de globale proporties tot de kleinste elementen als deurklinken, meubels en lampen – alles is door De Jong zelf ontworpen volgens dit proportiesysteem. Dit resulteert in een tijdloos en bijna kloosterlijk ensemble met grote cultuurhistorische waarde.

Imposant interieur van het hoofdhuis, met kolonnades en ingetogen ontwerp kenmerkend voor de Bossche School.



Het ontwerp van Huis Jan de Jong ademt harmonie en soberheid. Extérieur en interieur vormen een ‘Gesamtkunstwerk’: elk onderdeel is volgens het maatstelsel vormgegeven en herkenbaar als individueel object, maar tegelijk onafscheidelijk deel van het grotere geheel. De hoofdwooning (gebouwd in 1967–1968) biedt ingetogen, beschutte woonruimtes waarin ritmische verhoudingen de sfeer bepalen. Overal in het interieur zorgen kolommen en doordachte zichtlijnen voor een serene ruimtelijke beleving.



Het complex roept hierdoor beelden op van een mediterraan klooster: vóór het huis ligt een loggia en op het dak prijkt een kleine klokkentoren. De zorgvuldig geabstraheerde detaillering – ornamenten zijn teruggebracht tot basic vormen – maakt dat de Bossche School-stijl hier optimaal tot uiting komt. Het is dan ook geen verrassing dat dit huis internationaal erkenning geniet als iconisch woonhuis: Huis Jan de Jong is lid van het 'Iconic Houses Network', een netwerk van 20e-eeuwse architectuurhuizen die als museumhuis toegankelijk zijn. In 2018 is het huis tevens aangewezen als rijksmonument, waarmee de architectonische en historische waarde officieel is erkend en beschermd voor de toekomst.



Jan de Jong woonde en werkte zelf op deze plek en maakte van zijn eigen woning een proeftuin voor zijn architectuurvisie. Het domein is in fases tot stand gekomen tussen 1956 en 1982 en bestaat uit meerdere gebouwen. De Jong breidde het complex gaandeweg uit om zijn gezin en werk te huisvesten, zonder zijn strikte ontwerpprincipes los te laten. Het bijzondere is dat hij in 1982 zelfs uitbreidingen voor ogen had om extra woonruimte te creëren voor zijn inmiddels volwassen kinderen. Eén van zijn ateliergebouwen werd toen verbouwd tot gezinswoning, maar van het tweede geplande woonhuis (aansluitend aan de carport) werd de realisatie op het laatst afgeblazen.

Recentelijk heeft Vereniging Hendrick de Keyser Monumenten (de huidige eigenaar), op basis van Jan de Jongs originele bouwtekeningen uit 1982, het complex in 2025 voltooid met de bouw van het ontbrekende woonhuis. Daarmee wordt letterlijk voortgebouwd op het gedachtengoed van de meester-architect, zodat Huis Jan de Jong in zijn volledige opzet kan worden behouden en benut voor de toekomst.

Bestemmingsplan en gebruiksmogelijkheden

Volgens het recent vastgestelde bestemmingsplan is de locatie niet langer enkel een woonhuis, maar mag deze multifunctioneel worden gebruikt.

Het hoofdhuis heeft niet langer een woonfunctie. Het leent zich als galerie, museumhuis (openstelling voor bezoekers op afspraak of bepaalde dagen) en als unieke ruimte voor exposities, bijeenkomsten, retraits of kleinschalige evenementen. Dankzij de nieuwe bestemmingsplanwijziging zijn in het hoofdhuis officieel museum-, seminar- en bijeenkomstruimtes toegestaan (specifieke vorm van recreatie), eventueel gecombineerd met overnachtingsfunctie ('Monument & Bed' formule). Dit geeft een toekomstige exploitant veel flexibiliteit om diverse activiteiten te ontplooiën binnen de muren van het monument. Ondersteunende horeca is toegestaan: bijvoorbeeld catering of koffie/theevoorziening bij bijeenkomsten, tot uiterlijk 23:00 uur 's avonds.

De verblijfsfunctie Monument & Bed houdt in dat (een deel van) het hoofdhuis gebruikt kan worden voor kortdurende overnachtingen van gasten. Er zijn op dit moment 6 eenpersoonsslaapkamers en er mogen niet meer dan 8 personen overnachten.

Er zijn twee zelfstandige woningen op het erf voor reguliere bewoning (de atelierwoning en de nieuwbouw) – waarvan de nieuwe woning kan worden betrokken door de ondernemer als dienstwoning en de atelierwoning geen onderdeel uitmaakt van het hierbij aangeboden complex.

Het lichtdrukhuisje is geschikt als kantoorruimte of atelier, maar het kan ook een rol spelen in de publieksfunctie (bijvoorbeeld als entree, ticketbalie, winkeltje of informatiepunt bij openstellingen).

De nieuw gebouwde woning is een volwaardige woning en kan in de beoogde exploitatieconstructie kan fungeren als afhankelijke dienstwoning voor de ondernemer of beheerder. Zo kan de exploitant (of een beheerder ter plaatse) op het terrein wonen, wat ideaal is voor dagelijks toezicht en gastheer/vrouw-schap richting bezoekers.

De monumentale tuin – met boomgaard, binnenhof en zicht op de omliggende bosschages – kan worden benut voor buitenactiviteiten: denk aan tijdelijke beeldtentoonstellingen, tuinconcerten, workshops in de open lucht of retraitebijeenkomsten in de natuur.

Kortom, de gebruiksmogelijkheden zijn breed en gevarieerd: van publiek toegankelijk museum of bezoekerscentrum tot vergaderlocatie, van creatieve evenementen tot retraits, en van exclusieve overnachtingen tot educatieve workshops. Deze flexibiliteit biedt de beoogde exploitant de kans om een aantrekkelijke mix aan functies te ontwikkelen, mits deze passen bij het karakter van het huis en de schaal van de omgeving.

Randvoorwaarden

- Bestemmingsplan
- Behoud monumentale waarden inclusief interieur
- Mogelijkheid voor HdK om meerdere malen per jaar rondleidingen te geven (mogelijke samenwerking met ondernemer hierbij wordt zeer gewaardeerd).
- Mogelijkheid voor Stichting Jan de Jong om een aantal malen per jaar te vergaderen.

Gezocht: een ondernemende exploitant met visie

Voor Huis Jan de Jong zoeken wij een ondernemer (of een combinatie van ondernemers) met een visie, die deze bijzondere plek nieuw leven wil inblazen. Het betreft een unieke kans voor een cultureel, sociaal of duurzaam georiënteerde ondernemer die affiniteit heeft met erfgoed. De gezochte exploitant neemt het volledige complex in gebruik op basis van huur (bedrijfsonroerend goed-huurovereenkomst voor het complex 2+3+5 jaar) en wordt verantwoordelijk voor de exploitatie, het dagelijks beheer en het publiekstoegankelijk maken van het huis. Onderdeel van de huurovereenkomst is een afhankelijke dienstwoning op het terrein, zodat de exploitant (of een beheerder) ter plaatse kan wonen.

Wij nodigen belangstellenden uit om een samenhangend plan te ontwikkelen waarin rendabele exploitatie en behoud van het complex hand in hand gaan. Denk aan een combinatie van functies zoals: het presenteren van beeldencollectie in deze museale omgeving, beperkte museumopenstelling (rondleidingen op inschrijving, bijvoorbeeld eens per maand), een kleinschalige culturele programmering (concertjes, lezingen, workshops), verhuur voor bijzondere bijeenkomsten (vergaderingen, fotoshoots, (kleine) trouwceremonies of kleinschalige retraiteweekenden) en hoogwaardig overnachtingsaanbod in de sfeer van Bed & Monument.

Belangrijk is dat de activiteiten aansluiten bij 'de geest van het huis' – met respect voor de architectuur, de rust en de contemplatieve sfeer die Jan de Jong heeft gecreëerd. We zoeken dus een exploitant die de unieke eigenschappen van het complex wil uitdragen en delen met bezoekers op een passende manier. Binnen die randvoorwaarde is er veel ruimte voor eigen invulling en creativiteit. Wij nodigen de ondernemer uit om vooral met eigen ideeën te komen.

De exploitant krijgt de beschikking over alle genoemde onderdelen (hoofdhuis, bijgebouwen, tuin en woning) en kan opbrengsten genereren uit diverse bronnen: entreegelden, verhuur aan groepen, horeca/catering tijdens events, overnachtingsinkomsten, sponsoring, etc. Daartegenover staat dat hij/zij verantwoordelijk wordt voor het operationeel houden van het complex, inclusief het gastvrij ontvangen van bezoekers en het basisonderhoud (groot onderhoud en restauraties blijven uiteraard voor rekening van de eigenaar/verhuurder, Vereniging Hendrick de Keyser).

Oriëntatie voor geïnteresseerden – rondleiding en contact

We kunnen ons voorstellen dat je eerst de sfeer van Huis Jan de Jong zelf wilt proeven, voordat je een plan uitwerkt. Daarom bieden wij serieuze kandidaat-exploitanten graag de mogelijkheid tot een rondleiding op locatie. Je krijgt daarbij inzicht in de ruimtes, de lichtval, de bijzondere details en de praktische kanten van het complex. Je kunt zich tijdens zo'n bezoek laten inspireren door het verhaal van Jan de Jong ter plekke en misschien komen de ideeën dan als vanzelf. Een oriënterende bezichtiging kan op afspraak worden ingepland, individueel of in klein comité.

Er zijn twee bezichtigingsdagen gereserveerd. Voor het maken van een bezichtigingsafspraak kun je tot 1 oktober contact opnemen met m.kunkeler@hendrickdekeyser.nl

Daarnaast is er deze informatieve brochure en aanvullende documentatie beschikbaar over het huis. Zo is er bijvoorbeeld een monografie over Jan de Jongs werk verschenen en heeft de Jan de Jong Stichting een archief met tekeningen en foto's. Desgewenst kunnen wij je in contact brengen met erfgoeddeskundigen of betrokkenen die nog meer achtergrond kunnen geven – alles om je te helpen een goed onderbouwd plan te maken dat recht doet aan het huis. Onze eigen Valentijn Carbo maakte voor het programma Binnenstebuiten een item over Huis Jan de Jong. [Hier een link](#) voor een impressie van de sfeer van het complex.

Procedure: dien jouw visie en ondernemingsplan in

Raak jij geïnspireerd door deze unieke kans? Ben jij die gedreven exploitant die wij zoeken? Dan nodigen wij je uit om een inschrijving te doen door jouw visie en ondernemingsplan voor Huis Jan de Jong in te dienen. We hanteren de volgende procedure:

1. Visiedocument:

Geïnteresseerde kandidaten stellen een beknopt visiedocument op (ca. 2–5 pagina's) waarin ze schetsen wat ze op deze locatie willen realiseren. Beschrijf hierin jouw concept: welke functies en activiteiten wil jij een plek geven? Hoe gaat je het verhaal en de architectonische kwaliteit van het huis uitdragen? Wat voor sfeer en beleving wil jij bezoekers bieden?

2. Ondernemingsplan en huuropbrengsten:

Daarnaast vragen we een globaal ondernemingsplan of business case. Hierin lezen we graag hoe jij jouw visie wilt uitvoeren en financieren. Denk aan een onderbouwing van de beoogde inkomstenbronnen (overnachtingen, events, entreegelden, horeca, etc.) en kosten (beheer, energielasten, promotie, huur). Het plan moet aantonen dat jouw exploitatie idee financieel haalbaar is op middellange termijn én wat de huuropbrengsten zullen zijn voor ons als eigenaar.

3. Ervaring en opleiding:

Wij verzoeken je ook een curriculum vitae mee te sturen waaruit blijkt wat je ervaring en opleiding is, waaruit blijkt dat je succesvol zal kunnen zijn als exploitant van Huis Jan de Jong.

4. Passend bij het huis:

Het is van belang om te motiveren waarom jouw plan past bij Huis Jan de Jong. Een goed plan respecteert het monument (qua gebruik en aanpassingen) en bouwt voort op de kansen die de locatie biedt (en kent ook de beperkingen, zoals de schaal of wettelijke kaders).

5. Indienen en selectie:

Je kunt jouw visie en plan tot 12 oktober 2025 bij ons indienen (graag digitaal, zie contactgegevens onderaan). Na de inzendtermijn zullen de eigenaar en betrokken adviseurs de voorstellen zorgvuldig beoordelen. Criteria bij de selectie zijn o.a. de inhoudelijke kwaliteit van de visie, de haalbaarheid (financieel en organisatorisch), de huuropbrengsten, de mate van publieksbetrokkenheid en het behoud van monumentale waarden. Kandidaten met veelbelovende plannen kunnen worden uitgenodigd voor een nadere toelichting in de vorm van een presentatie of gesprek.

6. Gunning en overeenkomst:

Uiteindelijk beogen we één partij te selecteren met wie we in zee gaan. Deze kandidaat krijgt dan de voorlopige gunning om exploitant te worden. In goed overleg werken we vervolgens de huurcontracten (BOG-huur met dienstwoning) en exploitatieafspraken uit. We streven ernaar dat de nieuwe exploitant in de loop van 1 januari 2026 van start kan gaan, zodat Huis Jan de Jong spoedig open kan gaan voor nieuwe activiteiten.

Overige voorwaarden inschrijving

Vragen over de inschrijving kunnen tot datum 1 oktober schriftelijk worden uitgebracht. De antwoorden zullen gebundeld en geanonimiseerd naar alle geïnteresseerden gestuurd. Het staat HdK te allen tijde vrij om de procedure te wijzigen of aan te passen. Inschrijving is voor eigen rekening en risico. De overeenkomst met HdK komt pas tot stand door ondertekening van beide partijen van een uiteindelijke huurovereenkomst. Deze brochure betreft een uitnodiging om in onderhandeling te treden en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Succesvolle voorbeelden van herbestemd erfgoed

Voor succesvolle voorbeelden van herbestemd erfgoed, verwijzen we naar de bijlagen.

Contactpunt:

Heb je interesse of vragen na het lezen van deze brochure? Neem dan gerust contact met ons op. Wij zijn bereikbaar via Marion: m.kunkeler@hendrickdekeyser.nl voor het verstrekken van meer informatie, het toesturen van plattegronden, of het maken van een afspraak voor een rondleiding. Ook als je informele ideeën wil toetsen of de haalbaarheid van bepaalde concepten wilt bespreken, denken we graag in een vroeg stadium met je mee. Ons doel is tenslotte hetzelfde als het jouwe: een bloeiende en economisch duurzame toekomst voor Huis Jan de Jong.

Tot slot hopen we dat deze oproep je heeft weten te enthousiasmeren voor deze bijzondere kans. Een monument zoals Huis Jan de Jong exploiteren is een eer en een uitdaging – en vooral een avontuur voor een creatieve ondernemer.

Bijlagen:

- Concept-huurovereenkomst
- Voorbeelden herbestemd erfgoed
- Scoringssystematiek
- Checklist indieners
- Planvisie 2023
- Plattegronden
- Bestemmingsplan januari 2024