

De Olifantenkooi is het debatpodium van Architectuur Lokaal waar ontwikkelaars en architecten elkaar ontmoeten en bouwthema's uitwerken. Karel Sant is een van de initiatiefnemers. In 2012 kwam zijn eigen sector, de zorg, aan de beurt. Samen met collega Gineke Kraa, projectontwikkelaar, blikt hij terug. 'Een verfrissende ervaring.'

Looproutes, signaalkleuren en veilige kranen

Hoe zorgvastgoed opknapt van een goed ontwerp

verschenen december 2013, in het jaarverslag Bouwen op Ambitie van Architectuur Lokaal
copyright Carien Overdijk

'Een technisch plan van eisen, dat was altijd ons houvast', vertelt Gineke Kraa. Ze is projectontwikkelaar voor de regio Noordwest bij Philadelphia, een landelijke zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. Het merendeel van Philadelphia's woonlocaties, huur en koop, bestaat uit huizen of units voor groepen van 16 tot 24 personen.

'Zo'n plan van eisen gaat van het aantal vierkante meters per woning tot de veiligheidseisen voor ramen en warmwaterkranen', vervolgt Kraa. Er zijn specificaties genormeerd voor elke zwaarte en soort handicap.' Als ontwikkelaar voor nieuwbouw schakelde Philadelphia meestal een corporatie in, of een corporatie kwam zelf met een plan. 'En dat lieten we volgens die technische eisen uitwerken.'

En dan rolde er dus altijd een soort standaard-zorgwoning uit, waar de bewoners én Philadelphia voor tientallen jaren aan vast zaten. Zo ging het vóór de Olifantenkooi over de zorg, en voordat Philadelphia een strategie had uitgezet waarin het, mede onder druk van de bezuinigingen in de AWBZ, gaat om de zelfredzaamheid van cliënten.

vrijblijvend

Karel Sant, directeur huisvesting bij Philadelphia, en ontwikkelaar Gineke Kraa vertellen graag over hun ervaring met de zogeheten Olifantenkooi (een podium van Architectuur Lokaal waar ontwerpers en projectontwikkelaars debatteren en ontwerp vragen themagewijs verkennen, co).

De hamvraag aan deze vastgoedmensen is: waarom zou je als ontwikkelaar tijd steken in zo'n toch vrijblijvende oefening met ontwerpers? Voor Sant is dat allang geen vraag meer, zo blijkt. Jaren geleden al, toen hij als directeur wonen bij Ballast Nedam jonge ontwikkelaars onder zijn hoede had, was hij eens bij een discussie in het NAI. 'Zoals gewoonlijk klaagden de architecten er over projectontwikkelaars. En ik was de enige projectontwikkelaar in dat gezelschap. Ik realiseerde me dat projectontwikkelaars altijd net zo op architecten kankerden. Ik heb daar gezegd: jullie kennen elkaar niet, maar jullie hebben dezelfde ambitie!'

Daarna spande hij zich in om wat hij noemt een *in-betweenstelsel* te organiseren, waarin jonge architecten en ontwikkelaars bijeen zouden komen. Het lukte niet. De architecten kwamen wel, maar de vastgoedondernemingen hielden hun jonge aanwas liever binnen.

zorgvastgoed

Het was gebiedsontwikkelaar Lars Mosman (Heijmans en Proper-Stok) die Sant op de Olifantenkooi attendeerde, het platform dat hij zocht. Vanaf dat moment zette Sant zich in om samen met Architectuur Lokaal de beroepsgroepen op bepaalde thema's te verenigen. 'We organiseerden een ronde over krimpgebieden, over kantorenleegstand enzovoort. Het enthousiasme van de deelnemers was groot.' De Olifantenkooi was aanvankelijk een beetje zijn hobby. 'Ik deed het ernaast. Maar toen ik tweeënhalf jaar geleden bij Philadelphia kwam, wilde ik het concept ook benutten voor zorgvastgoed.'

Sant was aangetreden na een sanering. Een investeringsfiasco had Philadelphia in 2008 op de rand van een faillissement gebracht. 'Na de sanering brak een pioniersfase aan. We zijn zakelijker geworden, maar we willen ook meer doelgroepgericht werken.'

vastgeroest

'De cliënt staat centraal', zo citeert collega Gineke Kraa een belangrijke nieuwe beleidslijn. 'Daar hadden we voor het thema huisvesting eerst een interne masterclass over. De schellen vielen van mijn ogen. Opeens zag ik hoe we als ontwikkelaars waren vastgeroest. Als een locatie werd opgeleverd voor vier verschillende groepen, dan was alles in principe hetzelfde: standaard kamers, steriele gangen.' Dat is bijna altijd een mismatch, weet ze nu. Immobiele gehandicapten hebben weinig aan een groot standaardoppervlak, slechtzienden verliezen eerder hun zelfredzaamheid zonder signaalkleuren. 'En voor dementerenden is een lange rechte gang met glaswanden op de uiteinden verwarrend. Ze denken dat ze aan het einde naar buiten kunnen.' Sommige dementerenden lopen bovendien graag rondjes, zo is gebleken.

'Of neem een recent gebouwde locatie voor intensieve zorg', vult Sant aan. 'Die blijkt verdeeld over drie verdiepingen. Helemaal niet handig natuurlijk, dat vereist meer personeel. Dat soort fouten willen we in de toekomst voorkomen door het ontwerpproces te kantelen. Van volgend en technisch naar vragend en creatief.'

groepswonen

In mei 2012 trof een twintigtal ontwerpers en ontwikkelaars elkaar daarom voor een Olifantenkooi over zorgwoningen. De opdracht was: kan het ook anders? Tot dan toe kende het zorgvastgoed twee architectonische concepten, zo legde Sant zijn gemengde gehoor voor. 'Grootschalig en kleinschalig. Variaties op het thema zijn hooguit: groepswonen, villa in het bos, buurtje in de stad en zelfstandige woningen binnen een complex.'

Sant gaf de basisvoorlichting. In de vervolgsessies moest Kraa, als enige deelnemer uit de zorgsector, veel informatie geven. 'Het bleek dat de architecten van alles over onze cliënten wilden weten. Hoe wonen die mensen nu, hoe leven ze? Mijn indruk was altijd dat architecten primair hun eigen beeld wilden inbrengen. Okee, er moest een lift in en nog wat dingen, maar verder was het hún ontwerp. Niet dus.'

daglicht

Ook een werkbezoek aan een recent gerenoveerd Philadelphia-huis in Amsterdam was een eye-opener. 'De architecten waren verbaasd dat het personeel na de renovatie tevreden was. Zij hadden juist kritiek: er was te weinig daglicht, de looproutes waren onduidelijk, de kamerindeling kon beter. Ze kwamen met het idee de cliënt en diens omgeving in het ontwerp- en inrichtingsproces te betrekken.'

De Olifantenkooi splitste zich tenslotte in drie deelgroepen, om te werken aan een buurt-inbedding van zorgwoningen, aan een procesmodel voor cliëntgerichte huisvesting en aan een vorm van collectief opdrachtgeverschap met de zorgcliënten zelf. 'Zodat iemand niet achteraf hemel en aarde hoeft te bewegen om een klusschuurtje te krijgen', verduidelijkt Kraa, die deelnam in de laatstgenoemde groep. 'Het was een verfrissende ervaring. Alles wat normaal moeizaam gaat, ging in de Olifantenkooi veel sneller. De architecten kwamen met de wildste ideeën, de mensen uit de bouw en van de corporaties konden direct kritisch reageren als iets bijvoorbeeld door wetgeving onmogelijk was.'

casco

Hoewel een Olifantenkooi niet bedoeld is als ontwerpatelier en de vraagstelling daarom altijd algemeen blijft, waren de resultaten van de sessies over Zorgwoningen verrassend concreet. Naast een (ook financieel doorgerekend) ontwerpmodel voor een casco dat zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde een grote flexibiliteit biedt, ligt er nu een huisvestingsvoorstel volgens een franchiseformule, opgesplitst naar wonen, dagbesteding en interactie met de buurt.

Ook is er een model opgezet voor een nieuw planproces, waarin een zorgaanbieder niet alleen de cliënt betreft, maar ook diens persoonlijke relaties en omwonenden.

geen camera

Sant is alweer een stap verder. Hij heeft een architect en een ontwikkelaar voor één dag per week aangetrokken om een 'concept center' te vormen voor Philadelphia. Kraa sprak de architect toevallig net over een toekomstig pand. 'De locatiemanager wil daar een videosysteem, zodat hij in zijn kantoortje kan blijven zitten. Maar dat tast de privacy van de bewoners aan. Onze architect zei: misschien kan ik het zo tekenen dat er geen camera nodig is.'

seriebouw

Karel Sant blijft Olifantenkooien organiseren. 'Ik denk voor onszelf allereerst aan het onderwerp buurtopbouw. Maar ik wil ook breder blijven denken. Ontwikkelaars zijn nu bijna depressief, terwijl er zoveel in beweging is. Architecten zijn bereid risico's te dragen, zelf zijn we ook met nieuwe financieringsmodellen bezig. Laten we vooral niet terugvallen op goedkope serie- of catalogusbouw. In de jaren zestig zijn we industrieel gaan bouwen, honderdtwintigduizend woningen per jaar. Nou, we weten precies waar die staan. In de calculatiefase waren ze goedkoop, maar kijk nu eens? De kosten van een architect zijn hooguit twee procent van je investeringen. Als je daarop bespaart, verlies je dan uiteindelijk niet veel meer?'