

Circulair, flexibel en met waardering voor de mens

Hoe kunnen we voorzien in de woonbehoeften van een verouderende bevolking? Die vraag wil het team achter woonzorggebouw Eyckstaete beantwoorden. Samen met zorgorganisatie Amstelring werken architectenbureau SeARCH, duurzaamheidspecialist DGMR en Apollo Zorgvastgoedfonds aan een circulair houten gebouw dat flexibel moet gaan inspelen op de woon- en zorgbehoefte van ouderen.



BJARNE MASTENBROEK,
architect en oprichter van
SeARCH.

‘Een waanzinnig
spannend gebouw,
met nog eens een
prachtig uitzicht over
het IJ erbij’

Eyckstaete wordt een uniek gebouw. Je vindt er niet alleen zorgfaciliteiten voor (zwaar) zorgbehoevende senioren, maar ook een prettige woonomgeving voor mensen op leeftijd die een beperkte zorgbehoefte hebben. Op de bovenste twee lagen van het gebouw worden appartementen gerealiseerd waar de zorgmedewerkers wonen, zodat alles en iedereen bij de hand is. Kers op de taart is de plint. “Daar zit een sterke welzijnsfunctie in, plus nog wat zorgfuncties voor zowel bewoners als voor de buurt”, aldus Michel van Oostvoorn, directeur investeringen bij het Apollo Zorgvastgoedfonds.

NOODZAAK

Voor Van Oostvoorn moet Eyckstaete vooral een maatschappelijke impact hebben. “Wij investeren namens grote pensioenfondsen in huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte”, vertelt hij. “Er is een grote groep mensen van 70 jaar en ouder die langer thuis willen en moeten wonen met eventueel (zorg)ondersteuning. Daarom is het van belang dat we nadenken over de toegankelijkheid van deze woningen.”

Eyckstaete moet dus gaan voorzien in de veranderende behoeften van zowel wonen als zorg. “Het doel is dat iedereen te allen tijde in zijn eigen buurt kan blijven wonen”, aldus de manager. “We willen dit soort projecten door heel Nederland realiseren, waarbij we ook kijken naar duurzaam en circulair bouwen.” Eyckstaete diende zich als kans aan tijdens een gesprek met Bjarne Mastenbroek van SeARCH. “Dat ging

aanvankelijk over houtbouw, waarna hij begon over een tender in IJburg en of we daarin gezamenlijk konden optrekken.”

Zo geschiedde. Mastenbroek, architect en oprichter van SeARCH, betrok ook zorgorganisatie Amstelring erbij. Zij ‘visten al een poosje achter het net’ in een zoektocht naar geschikte locaties voor zorgwoningen, vertelt de architect, dus zagen zij de kans schoon om IJburg te voorzien van het eerste zorggebouw van de wijk.

REALISTISCH DUURZAAM

Het plan van het consortium, inclusief DGMR als duurzaamheidsspecialist, raakte de juiste snaar bij de gemeente Amsterdam. Mastenbroek vertelt: “Op onze financiële bieding scoorden we niet het hoogst, maar op vlak van duurzaamheid en architectuur wel. Daardoor zaten we qua punten zo riant dat het de geldkwestie compenseerde.”

Volgens Antwan van Haaren, senior-adviseur en partner bij DGMR, was het plan sterk ingestoken op realistische verwachtingen. “Geen luchtkastelen”, zegt hij. “Wij willen dit project maken zoals we het hebben ingediend, dus hebben we de prestaties op BENG 1, 2 en 3 en op MPG heel reëel ingestoken. Het totaalplaatje won.”

Van Oostvoorn beaamt dit: “Wij wilden kwaliteit borgen. Uiteindelijk zijn wij als Apollo simpelweg een investeerder in stenen. Toch willen we onszelf af en toe een iets grotere rol toebedelen om betaalbare huisvesting voor een kwetsbare



SEARCH

RENDER VAN HET HOUTEN, CIRCULAIRE WOONGEBOUW EYCKSTAETE.

doelgroep te realiseren. Dat is de doelstelling van ons fonds. Daarom zijn we bewust met zijn vieren opgetrokken om niet alleen te voorzien in een zorgbehoefte, maar ook in een hoge woonkwaliteit.”

Het resultaat is een sober plan dat doet wat het belooft. Oplossingen als een goede en luchtdichte schil en dubbele ruimtes om een buffer tussen buiten en binnen te creëren, werken mee aan het reduceren van de energievraag van het gebouw. “Heb je dan toch energie nodig, dan wekken we dat op met reststromen”, aldus Van Haaren. Mastenbroek vult aan: “Wij proberen ook zo min mogelijk met installatietechnische voorzieningen te doen. Je moet ontzettend opletten dat je niet wordt ingepakt met abonnementen en computergestuurde systemen die alleen maar stroom verbruiken. In Eyckstaete hebben we gekozen voor een hoge isolatiegraad en een eenvoudig installatieconcept met bewezen onderdelen. Niets nieuws.”

Dat levert een gebouw op dat vooral slim in elkaar is gestoken. Denk aan overstekken door licht overhangende vloeren die werken als zonwering, of de keuze om zoveel mogelijk PV-panelen in de gevel te verwerken zodat er voldoende ruimte voor groen (en dus waterafvoer) blijft. Tezamen met een aansluiting op het toekomstige warmtenet van Vattenfall voor warmte en koude en warmtepompen voor het afgiftesysteem, wordt het woonzorggebouw energieleverend opgeleverd (-16 kWh/m²).

NIET VERBLIJVEN, MAAR WONEN

Van Oostvoorn noemt de essentie van het plan dat de mens centraal staat en niet het gebouw. “Als je een typisch verpleeghuis bezoekt, is de woonkwaliteit over het algemeen laag”, licht hij toe. “Ze zeggen ook wel dat je in een verpleegcomplex verblijft. Wij willen juist dat ouderen comfortabel kunnen wónen, een thuis waar je dan toevallig ook zorg krijgt. In zo’n geval zijn zorgmedewerkers dus meer op bezoek om zorg te verlenen. Dat is voor iedereen prettiger.” Dat vertaalt zich, aldus de manager, naar een gebouw met veel lucht, licht en voldoende bewegingsruimte.

Mastenbroek is het daarmee eens, maar laat zich vooral kritisch uit over de spanning tussen het doel van het project en de regels die eraan verbonden zijn. “Belangrijk is dat een goed gebouw wordt neergezet”, aldus de architect. Kijk daarom niet naar de regels, maar naar de behoefte van de doelgroep. “Als je een optimaal ontwerp voor een tender maakt, dan krijg je een suboptimaal ontwerp. Wat wij hier hebben gedaan, is voor de doelgroep een duurzame houten unit ontwerpen die op basis van de zorgvraag aangepast kan worden. Dat maakt het een waanzinnig spannend gebouw, met nog eens een prachtig uitzicht over het IJ erbij.”

FLEXIBILITEIT

De woningen van Eyckstaete worden zo opgebouwd dat ontmoeting veelal mogelijk is, maar ook rekening wordt gehouden met privacy. >



ANTWAN VAN HAAREN,
adviseur bouwfysica bij
DGMR.

‘Geen loze beloftes en
luchtkastelen, maar
een bewezen concept’

In de middelste lagen van het gebouw worden zelfstandige appartementen gerealiseerd, volledig met keuken en badkamer. Voor ouderen met een zwaardere zorgbehoefte zijn er speciale units met een beperktere keuken en een grotere badkamer. Deze units zijn kleiner dan de reguliere woningen, maar grenzen wel aan een ruimere gemeenschappelijke ruimte.

Die gemeenschappelijke ruimtes vervullen een cruciale rol, zeggen de teamleden. "Wat wij in zijn algemeenheid zien in Nederland, is: hoe ouder je wordt, hoe eenzamer", aldus Van Oostvoorn. "Een onderliggende doelstelling van onze projecten is dan ook om eenzaamheid terug te dringen middels de structuur van het gebouw." Om die reden zijn alle woningen in Eyckstaete georganiseerd rond één centrale woonkamer, met daaromheen acht woonunits. "Qua gevoel bewoon je een soort appartement", aldus Mastenbroek.

EYCKSTAETE BESTAAT UIT DIVERSE LAGEN ZELFSTANDIGE APPARTEMENTEN, MET IN DE PLINT DIVERSE ZORG- EN WELZIJNSFUNCTIES VOOR DE BEWONERS EN DE BUURT.



Niet alleen ontmoeting, maar ook flexibiliteit is een cruciaal element om vandaag de dag optimaal zorg te kunnen aanbieden, zegt de architect. Om die reden zijn de woonunits modulair opgebouwd. Twee units kunnen aan elkaar gekoppeld worden, of juist worden gescheiden. Zo kunnen de woningen continu aangepast worden om te voorzien in de behoefte van de bewoners. Deze flexibiliteit is te danken aan de houten opbouw van de woningen.

HOUTBOUW

Voor Van Haaren was bouwen in hout praktisch een gegeven voor Eyckstaete. "Met Hotel Jakarta, een eerder project van DGMR en SeARCH, bewezen we al dat hout niets nieuws voor ons is", zegt hij. Door die ervaring kon het team al vroeg in het ontwerp een duidelijk plan maken voor de plattegrond van het gebouw. Dat resulteerde in een 'tafel van staal en beton' met een houten draagconstructie waarop units van volledig cross laminated timber (CLT) 'als legoblokjes worden gestapeld'. "Dat zijn de woonzorgunits die op een slimme manier van twee naar één te monteren zijn, of andersom."

Er is nog een reden dat Eyckstaete wordt gebouwd in hout: het gevoel. Mastenbroek verwijst opnieuw naar Hotel Jakarta, waarvoor een dertig meter hoge houten hoofdconstructie is gebouwd. "Ik realiseerde mij nooit wat het bijkomende voordeel daarvan is", zegt hij. "Als mensen binnenkomen, krijgen ze een ongelooflijk goed gevoel. Dat hoor je bij beton nooit. Het is een belangrijk argument voor hout dat enorm aanspreekt. Daarom is het fantastisch dat we de kans krijgen om dit gebouw in hout te realiseren."

Toch zijn er nog voldoende uitdagingen voor houtbouw, zeker op het gebied van modulaire bouwen. Mastenbroek: "Wij merken dat modulaire bouw goed past in woongebouwen met kleine units, alsook schoolgebouwen en hotels, maar in veel andere gebouwen zijn we nog niet achter de juiste bouwwijze." Zo gaat beton nog altijd nodig zijn voor funderingen, stipt hij aan. "Het aantrekkelijke van beton is dat het een ongelooflijke zwaarte heeft. Voor je gevoel staat het voor eeuwig. Toch is het superbelangrijk om serieus alternatieven op te pakken. Als er gevoelsmatig geen beter materiaal is voor een bepaalde constructie, dan doe ik het met hout."

GEZOND HOUDEN

Voor Mastenbroek was het teamverband waarin werd gewerkt een verademing. "De beste gebouwen maken we met één opdrachtgever die er baat bij heeft, plus een constructeur,

installateur, bouwver en wij. Het liefst familie-bedrijven. Dat is fantastisch." De partners kennen elkaar goed uit eerdere projecten. Van Haaren: "We weten hoe we elkaar kunnen aanvullen en uitdagen. Dat is ook het beste. In dit geval hadden we ook de feitelijke selectiecriteria die we als tool konden gebruiken om het ontwerp te kneden." De adviseur benadrukt dat vooral de kritische houding naar elkaar zijn vruchten afwierp. "Goed naar elkaar luisteren en niet zomaar alles aannemen. Een goed voorbeeld zijn die afsluitbare buitenruimtes als buffers. Dat is het resultaat van een goede afstemming om elkaars doelen te versterken. Daar moet je scherp op blijven en met elkaar afstemmen wat mogelijk is."

Eyckstaete wordt opgeleverd in een tijd waarin de coronapandemie hopelijk (deels) ten einde is. Toch moeten we blijvend kijken naar voorkoming van virusverspreiding. Hoe is dat in Eyckstaete aangepakt? Van Haaren: "Vanuit DGMR hebben we al twintig jaar wetenschappelijke kennis op zak over hoe een woongebouw klimaattechnisch

moet functioneren. Daar houden we dus al rekening mee zonder het de stempel 'coronaproof' te geven." Hoewel de ventilatiebehoefte dus prima geregeld is, doe je onbewust meer dingen die goed zijn voor de bewoners, stelt de adviseur. "Denk aan de iets uitgebreidere gezamenlijke ruimtes, daar zit wel een overdaad aan ruimte in. Toch is dat meer een onbewuste keuze en een stukje logica: het is goed voor de bewoners."

Mastenbroek heeft een wat kritischer blik op ontwerpen met corona in het achterhoofd. "Niemand kan daar goede conclusies uit trekken", aldus de architect. "Ik zeg: maak een pas op de plaats en zorg dat je van mens tot mens zoveel mogelijk van betekenis kunt zijn. Ga niet te snel allerlei systeempjes verzinnen, of nadenken over hoe de openbare ruimte moet veranderen." Hij noemt dit een nare periode, maar wijst erop dat pandemieën in het verleden niets aan architectuur hebben veranderd. "Als je wilt dat er iets verandert, moet dat zitten in hoe je mensen gezond houdt."



MICHEL VAN OOSTVOORN,
directeur investeringen bij het
Apollo Zorgvastgoedfonds.

'Wij willen dat ouderen comfortabel kunnen wonen, een thuis waar ze toevallig ook zorg krijgen'

ZEGGENSCHAP

Als architect ziet Mastenbroek de bouwsector soms met lede ogen aan. Volgens hem is er een te grote focus op regels en te weinig op wat de mens nodig heeft. "De regels houden logische constructies tegen", zegt hij. "Er is een soort menselijke waardigheid die je in het werk moet houden, maar die zie ik heel hard achteruitgaan. Denk aan die minimale units in Amsterdam van 28m² met een maximale huuropbrengst. Daar zitten nu allemaal jongeren in geïsoleerd. Dáár zit de fout."

Als het aan Mastenbroek ligt, maken we comfortabele woningen het doel, zoals je vaak ziet bij woongroepen. "Op dit moment kunnen studenten niet met z'n drieën een vrijsectorwoning huren, terwijl zij vaak kapitaalcrachtiger zijn dan één persoon met een modaal inkomen. Dan gaat er toch iets fout? Architectuur moet zich veel meer bezighouden met een serieuze maatschappelijke correctie, waarbij de macht van de grote bedrijven moet worden ingeperkt en burgers weer meer zeggenschap krijgen. Die verhouding is scheefgegroeid."

WOONGEBOUW OF WOONZORGGEBOUW?

Met de toevoeging van modulaire woonunits is Eyckstaete een hybride gebouw. In theorie kunnen alle units zo ingedeeld worden dat er enkel zelfstandige senioren kunnen wonen of alleen bedlegerige bewoners in woonzorgunits. Dat heeft qua eisen wat voeten in de aarde, vertelt Van Haaren: "Als het een woongebouw is, heb je met de woonfunctie van het Bouwbesluit te maken, terwijl het een gezondheidszorgfunctie krijgt als een patiënt in een unit verblijft en daar verpleegd moet worden. Bouwfysisch gezien is de woonfunctie strenger, maar de gezondheidszorgfunctie vergt dan weer meer maatregelen vanuit brandveiligheid. We onderzoeken nu of we een blauwdruk kunnen maken om altijd aan de zwaarste eisen te kunnen voldoen, of het nou voor het een of het ander is."