

EEN TWEEDE JEUGD

OUDERENHUISVESTING IN ONTWIKKELING

ARCHITECTUUR
LOKAAL



LOCATIE
Amsterdam Osdorp

HET AANBOD
Verzorging in zelfstandige woningen; ruimten voor de zorgaanbieder en een dienstencentrum

DE VORM
De contouren van het oude verzorgingshuis bleven gehandhaafd, maar er ontstond een geheel nieuw gebouw

DE DAADKRACHT
Rochdale en Duinker, Van der Torre, samenwerkende architecten i.o.m. Verenigde Amstelhuizen

HET BENODIGDE GELD
Ondanks diverse subsidies en een exploitatie termijn van 50 jaar moest de corporatie ook onrendabel investeren

OSDORPERHOF: EEN MARKANTE VERSCHIJNING

DE HOOFDLIJNEN

De architect J.F. Pot-Keegstra kon bij de opening van de Osdorperhof in 1969 trots zijn op haar volgens de laatste maatstaven gebouwde bejaardenoord. Dertig jaar later was de glans eraf. Net als het bekendste project van deze architect, de Penitentiaire Inrichting Overamstel (beter bekend als 'de Bijlmerbajes') illustreert de Osdorperhof dat nomen in korte tijd ingrijpend kunnen veranderen. Met als gevolg dat een gebouw eerder dan verwacht een zorgenkindje wordt.

De vernieuwing van de Osdorperhof hoort bij de bredere aanpak van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam. Al was de oorspronkelijke architectuur niet bijzonder geliefd, de toren van de Osdorperhof vormde wel steeds een herkenningspunt temidden van de omringende laagbouw. Dat was een argument om het gebouw te handhaven. Bovendien wilde de eigenaar met de renovatie bewijzen dat in een bestaand gebouw woningen van hoge kwaliteit te maken zijn.

Door de vergroting van het woonoppervlak per woning, daalde het aantal bewoners. Van de 245 oorspronkelijke eenheden bleven er 50 woningen over van ongeveer 75 vierkante meter. Zo bleef de Osdorperhof een markant gebouw, zij het dat het karakter ingrijpend veranderde.

DE OPDRACHTGEVER EN DE OPGAVE

De Osdorperhof werd – zoals zoveel bejaardenoorden – ooit gebouwd door een woningcorporatie en gehuurd door een zorgaanbieder. Ook bij de renovatie van het gebouw bleef deze rolverdeling gehandhaafd. Wel waren zowel in de corporatiewereld als in de zorgsector fusies opgetreden. De huidige eigenaar heet Rochdale, de zorginstelling is nu Verenigde Amstelhuizen.

De bewoners, die ooit een totaalpakket van wonen, zorg en diensten afnamen, zouden zelfstandige huurders en cliënten moeten worden. Rochdale heeft als opdrachtgever voor de renovatie nauw samengewerkt met de hoofdhuurder, Verenigde Amstelhuizen.

De scheiding van wonen en zorg leidde tot een scheiding in twee deelopgaven. De opgave was om zowel woningen te bouwen als kantoor- en bedrijfsruimte voor de zorg. Verenigde Amstelhuizen zou het geheel huren van de corporatie en de woningen doorverhuren.

De opdrachtgever wilde woningen met nieuwbouwkwaliteit, ondanks de beperkingen die de kolommen van de bestaande structuur oplegden. Bij dit kwaliteitsniveau kon de exploitatieperiode worden opgerekt van de voor renovatie gebruikelijke 25 jaar tot 50 jaar. De vernieuwing moest worden bereikt binnen de oude contouren.

DE ARCHITECTENSELECTIE EN DE ARCHITECT
Architectenbureau Duinker, Van der Torre, samenwerkende architecten had al vaker opdrachten voor de woningcorporatie uitgevoerd en zo wist de opdrachtgever wat van het bureau kon worden verwacht. Omdat eerdere projecten naar tevredenheid waren verlopen, kreeg het architectenbureau in 1994 opdracht te onderzoeken of renovatie van de Osdorperhof haalbaar zou zijn. Uit die studie bleek dat de kosten ongeveer anderhalf maal het beschikbare budget zouden bedragen. Toch zette de opdrachtgever de renovatie door, waarbij Duinker, Van der Torre ook de vervolgoopdracht kreeg. Het bureau zou zowel de woningen als de ruimten voor de zorgorganisatie ontwerpen. De directie werd gezamenlijk door de opdrachtgever en architect gevoerd onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.



UITWERKING VAN DE OPGAVE

De brandweer eiste dat de woningen ruimtelijk gescheiden zouden worden van het kantoorgedeelte, terwijl de opdrachtgever vasthield aan integratie van woningen en voorzieningen in hetzelfde gebouw. De door de brandweer vereiste functionele tweedeling tussen woningen en kantoorruimte is van buitenaf zichtbaar gemaakt: de kantoren bevinden zich op de eerste drie verdiepingen en de gevel is hier bedekt met zwarte kunststenen stroken, afgewisseld met horizontale bandramen. Tegen de gevels van de woningen aan de oost- en westzijde is een glazen scherm geplaatst en de derde verdieping is ingesnoerd om de overgang tussen boven- en onderbouw te benadrukken. Om brandoverslag tussen de glazen puilen te voorkomen zijn speciale aluminium schermen ontwikkeld waarin ook zonwering is aangebracht. Die zonwering is bedoeld voor de gangen, die veel licht krijgen en zonder zonwering te heet zouden worden.

Er zijn verschillende woningtypen gekomen: diepe doorzonwoningen met uitzicht aan twee kanten, eenzijdig georiënteerde woningen die door hun breedte toch licht zijn en ten slotte kopwoningen met een keuken/woonkamer. Alle woningen werden gerealiseerd in de sociale huursector. Ondanks de verlangde nieuwbouwkwaliteit kon niet worden voldaan aan alle regels die voor nieuwbouw gelden. De afstand tussen de verdiepingen was niet te veranderen. Dit heeft geleid tot woningen, die niet de bij nieuwbouw voorgeschreven verdiepingshoogte hebben.

Verenigde Amstelhuizen werd als eindgebruiker bij het ontwerp betrokken. De zorgaanbieder had vooral invloed op de eigen bedrijfsruimtes, maar bracht ook advies uit over de woningen.

Financiële problemen hebben bij de uitwerking steeds een rol gespeeld. Men heeft op verschillende wijzen naar een oplossing gezocht: er is onder andere een beroep gedaan op gemeentelijke subsidies en de exploitatieperiode is verlengd. Uiteindelijk bedroeg de onrendabele investering nog ongeveer 20.000 euro per woning.

BOUWPROCES

Van de Osdorperhof bleef tijdens de verbouwing alleen het skelet met de betonnen draagconstructie van vloeren, balken, kolommen, liftschachten en trappen-

huizen staan. Omdat opdrachtgever en architect niet wisten wat ze zouden aantreffen bij de ontmanteling van het oude gebouw werd het programma van eisen in de loop van het proces aangepast aan de veranderde inzichten.

De gevels zijn compleet vernieuwd, net als de indeling van de woningen en de kantoorruimten. Dit alles was in bewoonde staat niet mogelijk. Bewoners zijn in overleg met de familie uitgeplaatst naar andere verpleeg- en verzorgingshuizen.

De architect en opdrachtgever konden goed als team opereren omdat de architect vanaf het begin betrokken is geweest bij de plannen en zich bewust was van het tekort op het budget. Men werkte in bouwteam samen met aannemer UBA-Bouw. Ook de aannemer werd al in een vroeg stadium betrokken bij het bouwproces. Een voordeel hiervan was dat UBA in een vroeg stadium met de mededeling kwam, dat de geplande *penthouses* op het dak constructief onmogelijk waren.

ZORG EN DIENSTEN

Verenigde Amstelhuizen huurt het hele pand van Rochdale en de Stichting Wonen Amstelhuizen verhuurt de woningen aan de individuele bewoners. Vanuit het dienstencentrum wordt op indicatie zorg geleverd, waarbij de bewoners niet verplicht zijn om de zorg bij Amstelhuizen te betrekken.

Het dienstencentrum van Verenigde Amstelhuizen in de Osdorperhof werkt niet alleen voor deze huurders, maar ook voor andere ouderen in de buurt. Deze kunnen in het centrum terecht voor maaltijden, culturele activiteiten, dagverzorging etc. In het gebouw is ook een huisartsenpraktijk gevestigd, een apotheekservicepunt en een dependance van een fysiotherapiepraktijk. Daarnaast worden vanuit Osdorperhof zorgpakketten geleverd aan ouderen in wooncomplexen in de buurt.

RESULTAAT

De Osdorperhof kreeg een nominatie voor de Nationale Renovatieprijs 2003. Het juryrapport prijst het eigentijdse uiterlijk van het gebouw en gebruikt het project om de stelling kracht bij te zetten dat renovatie tot uitstekende resultaten kan leiden (www.nationalerenovatieprijs.nl).



Het was een gecompliceerde renovatie, die van alle partijen meer tijd vergde dan was verwacht.

De opdrachtgever is over het algemeen tevreden, het gebouw voldoet aan de verwachtingen. Wel blijkt in het gebruik, dat sommige zaken vooraf meer aandacht hadden verdiend. Het gaat dan bij voorbeeld om de bewasbaarheid van de buitengevels en de vraag hoe de gipsvloeren zich in de toekomst houden. De architecten zijn van mening dat de Osdorperhof een fris imago kreeg, onder meer door toepassing van fraaie, duurzame materialen: 'Het geheel is functioneel, maar toch mooi.' Het resultaat is te danken aan het feit dat opdrachtgever en architect eenzelfde visie op de opgave hadden.

