

# Inleiding

Woonzorg Nederland hecht er waarde aan dat haar medewerkers zicht hebben op de factoren die bijdragen aan het tot stand komen van een goed ontwerp. Met deze kennis kunnen zij hun rol als opdrachtgever beter vervullen. Daarom werd aan Architectuur Lokaal gevraagd een excursie te organiseren voor enkele districten en de afdeling Vastgoed van Woonzorg Nederland.

De dag was bedoeld om met elkaar in gesprek te komen over het opdrachtgeverschap van Woonzorg Nederland. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat voor de toekomstige gebruikers in combinatie met een bepaalde plek steeds het beste gebouw tot stand komt? Het resultaat wordt uiteindelijk sterk bepaald door de architectenkeuze. Maar daar gaat veel aan vooraf. Welke visie en inbreng van de opdrachtgever is nodig om in het ontwerp- en bouwproces het beste resultaat te krijgen? Met de keuze van de architect ligt het resultaat echter nog niet vast. Wat is belangrijk voor een goede samenwerking tussen opdrachtgever en architect?

Als landelijk kenniscentrum voor opdrachtgevers heeft Architectuur Lokaal de taak om initiatiefnemers te helpen bij het zoeken van antwoorden op dergelijke vragen. In goed overleg met Woonzorg Nederland is daarom een programma ontwikkeld met bezoeken aan inspirerende gebouwen, geïnspireerde opdrachtgevers en architecten die hun kant van het verhaal vertelden.

Over de 'inspirerende gebouwen' hoefde geen eensgezindheid te bestaan: belangrijker was het om architectuur te zien die discussie oproept. De geïnspireerde opdrachtgevers van de dag waren woningcorporatie Het Oosten en projectontwikkelaar De Principaal. Beide organisaties staan bekend om hun eigenzinnige benadering van de bouwopgave. In respectievelijk 1998 en 2000 ontvingen zij een Pyramide, de Rijksprijs voor Excellent Opdrachtgeverschap in de categorie 'wonen'. De jury roemt in beide opdrachtgevers dat zij zakelijkheid combineren met kwaliteitsambities. Leo Versteijlen, directeur projectontwikkeling van Het Oosten en Han Michel, directeur van De Principaal, waren bereid om hun visie op het opdrachtgeverschap toe te lichten.

Daarnaast vertelden enkele architecten over hun ervaringen. Bij het Oeverpad, op de plek van het voormalige Maarten Lutherhuis in Amsterdam Osdorp, gaf Dick van Gameren (de Architectengroep) een toelichting. Aan de overkant van de Sloterpas, in de nieuwe wijk Oostoever, vertelde Machiel van der Torre (Duinker, Van der Torre) over het woonzorgcentrum aldaar.

We zijn aan de beide opdrachtgevers en de beide architecten veel dank verschuldigd voor hun bijdrage. En uiteraard hopen we dat de dag een impuls heeft betekend voor het deskundig en geïnspireerd opdrachtgeverschap van Woonzorg Nederland.

Cilly Jansen  
Directeur Architectuur Lokaal

# **Verslag 22 maart 2002**

De projecten en corporaties die werden bezocht tijdens de excursie  
Woonzorg Nederland op verkenning in Amsterdam van  
22 maart 2002

# Oklahoma: jonge honden voor oude mensen

**Locatie:** Ookmeerweg, Osdorp  
**Opdrachtgever:** Het Oosten i.s.m. Joannes de Deo  
**Architect:** MVRDV  
**Oplevering:** 1997  
**Functie:** Woonzorgcomplex



## Algemeen

Oklahoma bestaat uit 100 sociale huurwoningen voor ouderen, waarvan er 13 worden betiteld als 'aanhangwoningen'. Het complex heet in het ambtelijk jargon een WIBO-complex, waarbij WIBO staat voor 'wonen in een beschermde omgeving'. Bewoners kunnen zorg krijgen op het niveau van een verzorgingshuis. Oklahoma is het eerste Amsterdamse woonzorgcomplex. Bij de samenwerking tussen

woningcorporatie en zorgaanbieder kwamen verschillen van inzicht naar voren. Terwijl Het Oosten courante woningen wilde bouwen voor een brede groep senioren, wilde Joannes de Deo het complex bestemmen voor mensen met een verzorgingshuisindicatie. Uiteindelijk kwam er een regeling waarbij de helft van de woningen bestemd werd voor geïndiceerden. Omdat bij de woningtoewijzing de oudste gegadigden voorrang kregen, ligt de gemiddelde leeftijd toch rond de 80 jaar.

### **Bouwproces & architectuur**

Het Oosten typeert de gang van zaken bij Oklahoma inmiddels als 'volkshuisvesting van de oude stempel'. Traditioneel in dit proces was, dat de gemeente een grote rol speelde bij het bepalen van de opgave en dat alleen sociale huurwoningen op het programma stonden. Toch gaf de woningcorporatie ook toen al veel aandacht aan architectuur en de architectenkeus. Bijdendijk, directeur van Het Oosten zei hierover: "Het beleid is ... niet om te werken met een klein clubje architecten waarmee we het al kunnen. We zoeken altijd naar een architect die het best past bij een project". In dit geval speelde ook het toeval een rol. Het Oosten had al besloten om een bijzonder project te maken dat een impuls aan de omgeving kon geven. "Toen kwamen opeens die 'jonge honden' (van MVRDV) langs met wilde ideeën. We dachten toen meteen: 'laten we dat proberen' "

Met MVRDV koos Het Oosten, een jong, onervaren bureau. Het argument was dat MVRDV goed vorm zou kunnen geven aan de visie van Het Oosten op het gewenste gebouw. Daarbij nam men op de koop toe dat de opdrachtgever zelf veel tijd en energie zou moeten steken in de begeleiding van het ontwerp- en bouwproces.

### **Resultaat**

Woningbouwvereniging Het Oosten kreeg mede op grond van dit project in 1998 de Rijksprijs voor Excellent Opdrachtgeverschap. Oklahoma trekt de aandacht, zeker bij jonge architectuurliefhebbers. Maar de bewoners zijn minder tevreden. Niet iedereen stelt prijs op de gekleurde balkons en er zijn bouwtechnische problemen (bijvoorbeeld met wateroverlast en windhinder op de galerijen). Dat is ongelukkig, vooral gezien de hoge gemiddelde leeftijd van de bewoners. Vergeleken met later gebouwde WIBO complexen scoort Oklahoma minder goed in de bewonersevaluatie. Ook is de belangstelling van woningzoekenden minder dan elders, maar er zijn wel steeds genoeg gegadigden voor vrijkomende woningen.

Pyramides 1998, De Zeven  
Pyramides Rijksprijs voor  
Excellent  
Opdrachtgeverschap,  
Amsterdam 1998

# Oeverpad: metamorfose

<b>Locatie:</b>	Oeverpad, Osdorp
<b>Opdrachtgever:</b>	De Principaal
<b>Architect:</b>	De Architectengroep (Dick van Gameren en Bjarne Mastenbroek)
<b>Oplevering:</b>	1999
<b>Functie:</b>	Koop- en huurappartementen voor ouderen



## Algemeen

In de jaren negentig kwam de toekomst van het bejaardenoord het Maarten Lutherhuis ter discussie. Uiteindelijk werd besloten tot sloop en nieuwbouw op basis van het scheiden van wonen en zorg. De opdrachtgever zag kansen om op deze locatie aan het water ook duurdere appartementen te realiseren. Naast sociale huurwoningen in eigendom van De Key kwamen er ook beleggerswoningen in bezit van SFB Vastgoed en koopwoningen. Volgens het Robin Hoodprincipe droegen de duurdere woningen bij aan de kwaliteit van de sociale huurwoningen. De zorg wordt geleverd vanuit een dienstencentrum

gelegen tussen de appartementengebouwen. Er zijn plannen om een pakket woondiensten te ontwikkelen dat ook beschikbaar komt voor bewoners van andere naburige complexen.

### **Bouwproces & architectuur**

Terwijl Oklahoma is gebaseerd op de destijds gangbare opzet van een woonzorgcomplex met sociale huurwoningen, koos de opdrachtgever in dit geval voor een andere benadering. Het was de bedoeling om de locatie ook aantrekkelijk te maken voor hogere inkomensgroepen. Succes was niet verzekerd gezien de sociale opbouw van de omgeving op dat moment. Makelaars twijfelden of er vraag zou zijn naar koopwoningen op deze plek. Dat was een argument te meer om te streven naar een hoge kwaliteit van het ontwerp.

Tjeerd Dijkstra maakte de stedenbouwkundige hoofdopzet en ontwierp het dienstencentrum. Dick Van Gameren en Bjarne Mastenbroek tekenden voor het appartementencomplex aan de Sloterplas. Aan de andere kant van het dienstencentrum hebben anderen later het Oeverpad fase II gebouwd.

Van Gameren uit zich positief over de inbreng van de opdrachtgever. Prettig vindt hij bijvoorbeeld dat in een vroeg stadium een heldere en beknopte visie op de te realiseren kwaliteit werd neergelegd. Verder wijst de architect erop dat een commerciële opdrachtgever soms een kortzichtiger afweging maakt tussen kosten en kwaliteit.

Oostoever Sloterplas  
Amsterdam, Een nieuwe  
woonwijk in de Westelijke  
Tuinsteden, Rotterdam 2000, p  
52

### **Resultaat**

Mede op basis van dit project kreeg de Principaal in 2000 de Rijksprijs voor Excellent Opdrachtgeverschap in de categorie Wonen.

In de WIBO evaluatie uit 2001 komt een gemengd beeld naar voren. Objectief (bv gemeten aan de eisen van het seniorenlabel) scoort Oeverpad goed. Toch geven bewoners de woning en het gebouw een laag rapportcijfer (wat hier precies de achtergrond van is, werd niet duidelijk). Bij woningzoekenden is het Oeverpad echter gewild. Op iedere vrijkomende woning komen gemiddeld 100 reacties. De opdrachtgever heeft door de bouw van duurdere woningen in het sociaal wat zwakke Osdorp een risico genomen. Het is goed afgelopen en ook de buurt profiteert daarvan.

# Het Oosten

Locatie: Sarphatistraat 410



## Algemeen

Het hoofdkantoor van Het Oosten is gevestigd in het voormalig Rijksmagazijn van Geneesmiddelen, dat werd verbouwd door de Amerikaanse architect Steven Holl (oplevering 2000).

Het Oosten heeft een lange termijn visie op de ontwikkeling van onroerend goed. Daarbij is de grens tussen woningbouw en bedrijfshuisvesting niet altijd scherp. Men ontwikkelt bedrijfsruimte soms vanuit de verwachting dat daar op termijn ook gewoond kan worden.

De woningcorporatie voelt zich mede verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de stad. Dat komt tot uiting in de bereidheid om te investeren vanuit collectieve doelstellingen. Ook de grote aandacht voor de architectuur en voor de eigen rol als opdrachtgever houdt hiermee verband. De sociale en culturele doelstellingen van de woningcorporatie kunnen alleen op zakelijke basis worden gerealiseerd. Succes op de markt van dit moment is een vereiste.



Het Oosten werd in 1998 onderscheiden met een Pyramide, de Rijksprijs voor het Excellent Opdrachtgeverschap en in 2000 opnieuw genomineerd.

### **Opdrachtgeverschap**

Het Oosten selecteert architecten primair op de kwaliteit die zij via het ontwerp kunnen toevoegen. Kennis van de regelgeving en ervaring in het bouwproces zijn voor deze opdrachtgever geen essentiële kwaliteiten van de architect. Het Oosten gaat ervan uit, dat anderen deze elementen in het proces kunnen inbrengen. Zo kiest Het Oosten er soms voor om te werken met jonge of buitenlandse architecten. Consequentie is wel, dat de bij hen ontbrekende kennis moet worden gecompenseerd. Dat gebeurt deels door extra inspanningen van de opdrachtgever zelf, deels door de inschakeling van gespecialiseerde bureaus.

Het Oosten stopt zelf ook veel tijd in de beginfase en de ontwikkeling van de conceptuele basis van een plan.

# Oostoever: besloten maar toch transparant woonzorgcomplex

Locatie:	Oostoever Sloterplas
Opdrachtgever:	Patrimonium
Architect:	Duinker, van der Torre
Oplevering:	1998
Functie:	Woonzorgcomplex en dienstencentrum



## Algemeen

Het project is ontwikkeld als onderdeel van de bebouwing van een voormalig riool/waterzuiveringsterrein. Een aantal oude installaties is blijven staan. Een van de trommels is omgevormd tot woongebouw (zie foto hierboven). De locatie was uniek, zowel door de ligging aan de Sloterplas als door de omvang. Nergens binnen de Westelijke Tuinsteden lag nog een terrein waar meer dan 1000 woningen konden worden gebouwd. In het woonzorgcomplex Oostoever

bevinden zich 83 seniorenwoningen in de sociale huursector en een dienstencentrum. De bewoners kunnen gebruik maken van de zorgpakketten van het verderop gelegen Osdorperhof. Het dienstencentrum binnen het complex is ook voor andere wijkbewoners bedoeld.

### **Bouwproces & architectuur**

Bij een omvangrijke bouwoperatie zoals de Oostoever speelt in Amsterdam de gemeente een belangrijke rol, ook bij de architectenselectie. De voorgeschiedenis is ingewikkeld, met een omstreden meervoudige opdracht. Daarbij werd op basis van een globaal stedenbouwkundig plan aan vier combinaties van een opdrachtgever/ontwikkelaar/architect gevraagd om met een idee te komen. Uiteindelijk kreeg bureau Duinker, van der Torre de opdracht om het plandeel 'Tuindorp' te ontwerpen waarbinnen dit complex ligt. De seniorenwoningen zijn op het eerste gezicht niet te onderscheiden van de omringende bebouwing, zodat in architectonisch opzicht gesproken kan worden van integratie. Stedenbouwkundig onderscheidt de wijk zich van de traditionele tuinstad onder meer door de introductie van gesloten bouwblokken. Met het oog op de bezonning is het bouwblok van dit vier verdiepingen tellende complex aan de zuidzijde deels geopend, zonder het binnenterrein tot openbaar gebied te maken. Van der Torre noemt als bezwaar van galerijontsluiting het gebrek aan privacy. In dit geval is dit ondervangen door alleen de keuken op de galerij te laten uitkomen, de overige woonruimte is georiënteerd op de buitengevel.



### **Resultaat**

Oostoever is tot dusver een stille woonbuurt zonder winkels op loopafstand. Het beschermde woonklimaat in dit woonzorgcomplex wordt ondersteund door een *de facto* afgesloten binnenterrein. Naast de toegangsdeur in de opengewerkte zuidgevel zijn vijvers aangelegd om ongenode gasten te weren. Toen dit niet afdoende bleek, werden extra barrières aangebracht. De binnentuin ziet er uitnodigend uit, maar bewoners maken er nauwelijks gebruik van. Wel fungeren de brede galerijen 's zomers als ontmoetingsplek. De bewoners beoordelen hun woning positief.

# Noorderhof: een nieuwe idylle?

Locatie:	Geuzenveld/Slotermeer
Opdrachtgever:	Het Oosten
Stedenbouw:	Rob Krier
Architecten:	Rob Krier / Christoph Kohl (Duitsland); Peterse Architectuur; Mark Tuelings; Joris Deur Architecten; Atlante Atelier d'Architecture et d'Urbanisme (Belgie) Franz C. Demblin (Oostenrijk)
Oplevering:	1999 (1 <sup>e</sup> fase)
Functie:	Huur- en koopwoningen



## Algemeen

Nog meer dan de nieuwe wijk Oostoever neemt het Noorderhof afstand van de traditionele opbouw van de tuinstad. Ooit droomden aanhangers van de wijkgedachte van een 'maakbare samenleving' op het schaalniveau van vele duizenden woningen. Aan het eind van

de 20<sup>e</sup> eeuw doet woningcorporatie Het Oosten een poging tot gemeenschapsvorming in een kleiner buurtje. Het element 'wonen en zorg' is vertegenwoordigd via 13 woningen voor de Philadelphia Zorg (verstandelijk gehandicapten) en seniorenwoningen met lift in de gestapelde bouw. De koopwoningen staan gegroepeerd rond een kerk van Granpré Molière. Terwijl de oorspronkelijke tuinstad bestond uit herhalingsbouw, is het streven nu gericht op individualisering. Alle 171 koopwoningen verschillen van elkaar.

### **Bouwproces & architectuur**

Het Oosten vroeg de Duitse architect en stedenbouwkundige Rob Krier om binnen de 'anonimiserende stad' een echte gemeenschap te ontwerpen. De keus voor Krier werd dus sociaal gemotiveerd, maar er was ook een commerciële overweging. De verwachting was, dat zijn ontwerp goed in de markt zou liggen. Dat was belangrijk, want de locatie was tot dat moment niet erg geliefd. Makelaars twijfelden aan de verkoopbaarheid van woningen op deze plek.

Voor de uitwerking van de woningen binnen het stedenbouwkundige plan van Krier organiseerde Het Oosten een prijsvraag met 19 jonge architecten. Uiteindelijk wonden er 6 geselecteerd omdat zij naar verwachting konden bijdragen aan het nagestreefde beeld van Noorderhof. Deze architecten hadden echter meestal geen ervaring met (Nederlandse) woningbouw. Het Oosten koos voor hun ontwerp kwaliteit in het besef dat de ontbrekende kwaliteiten op een andere manier moesten worden ingebracht. Deze benadering vroeg om een grote inbreng van Het Oosten zelf bij de coördinatie van het ontwerpproces. Daarnaast werd een apart bureau (Bouwstart) ingeschakeld voor technische ondersteuning.

### **Resultaat**

Met onder meer dit project hoorde Het Oosten ook in 2000 tot de genomineerden voor een rijksprijs voor het opdrachtgeverschap. De jury van de Pyramide 2000 noemt Noorderhof controversieel en compromisloos. Het controversiële karakter blijkt onder meer in de publicatie Oostoever Sloterplas, daar valt de kwalificatie 'gekunstelde pittoreskheid'. Woningzoekenden hebben echter grote waardering voor het Noorderhof. Net als bij de Meander en het Oeverpad is de opdrachtgever erin geslaagd om het woningaanbod te verbreden via nieuwbouw op een voorheen weinig gewilde locatie.

Een vraag is nog of dit besloten 'woonbuurtje bij de kerk' door de sociale controle een vergelijkbare veiligheid biedt als fysiek afgesloten complexen.

Oostoever Sloterplas  
Amsterdam, Een nieuwe  
woonwijk in de Westelijke  
Tuinsteden, Rotterdam 2000,  
~ 11

# De Meander: Midden-Europese sfeer in Westerpark

Locatie:	Westerpark
Opdrachtgever:	Het Oosten
Architect:	Rob Krier en Christoph Kohl
Oplevering:	2000 (1 <sup>e</sup> fase)
Functie:	Koop- en huurwoningen



## Algemeen

Net zoals in de naoorlogse tuinsteden is binnen de oudere bebouwing van Westerpark sprake van ´upgrading´ door de introductie van woningen in de hogere prijsklassen. In deze bouwopgave krijgt de architectuur bijzondere aandacht. Zorgvuldige vormgeving kan een instrument zijn om de waardering van een locatie te beïnvloeden. Binnen stadsdeel Westerpark blijkt dat bijvoorbeeld uit de herontwikkeling van het voormalige waterleidingterrein aan de van Hallstraat, maar ook uit de bouw van een woningcomplex als de Meander.

### **Bouwproces & architectuur**

Terwijl Oklahoma bij Het Oosten inmiddels geldt als een traditioneel volkshuisvestingsproject, illustreert de Meander een nieuwe aanpak van het bouwproces. De opdrachtgever treedt meer op voor eigen rekening en verantwoording. De opgave wordt niet zozeer gedefinieerd in termen van het aantal te realiseren sociale huurwoningen, maar in termen van de waardeontwikkeling van de locatie. In het geval van de Meander speelde daarbij mee, dat Het Oosten de eigenaar van de grond was. Men koos voor de relatief onbekende Duitse architect Krier omdat hij paste bij het beeld dat Het Oosten voor deze plek had ontwikkeld. De gedachte was, dat hier een traditionele, chique architectuur moest komen. Uiteindelijk bleek dit een goede greep. Het hele proces werd vergemakkelijkt door de bijval van actieve buurtbewoners voor het ontwerp van Krier. Een verschil van inzicht had tot forse vertraging kunnen leiden.

Omdat Rob Krier geen ervaring had met Nederlandse woningbouw, is een extra bureau (Heijckman) ingeschakeld voor de technische ondersteuning in het ontwerp- en bouwproces.

Eerder citeerden we een uitspraak van Het Oosten dat deze opdrachtgever zich niet beperkt tot een klein clubje architecten. Aan de andere kant kunnen we ook constateren dat soms 'van het een het ander komt'. Zo werkte Het Oosten een aantal keren samen met de Belgische architect Bruno Albert (eerst op het Barcelonaplein/KNSM eiland en vervolgens in de Rivierenbuurt met complex De Miranda). Ook de samenwerking met Rob Krier bij Meander, kreeg een vervolg, namelijk bij het Noorderhof.

### **Resultaat**

Het Oosten lijkt geslaagd in de opzet om door de bouw van de Meander bij te dragen aan de opwaardering van stadsdeel Westerpark. De appartementen liggen zo goed in de markt dat Het Oosten zich bezint op mogelijkheden om zelf meer te profiteren van de waardeontwikkeling die de corporatie teweeg brengt – nu gaat de winst vooral naar de eerste kopers.



# De Principaal

**Locatie:** KNSM-laan 65

## **Algemeen**

De Principaal BV in Amsterdam is een zelfstandige projectontwikkelaar die deel uitmaakt van het landelijke vastgoedfonds Lieven de Key

Dit fonds is een landelijk concern van woningcorporaties zoals De Key in Amsterdam, Nijestee in Groningen, Eigen Haard in Nijmegen, Jutphaas in Nieuwegein en Centrada in Lelystad.

De Principaal wil zich onderscheiden door spraakmakende projecten, maar ook door duurzaamheid (toekomstwaarde). In dit verband gelden de architectonische kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van woningen als belangrijke factoren.

De Principaal ontving in 2000 een Pyramide, de Rijksprijs voor het Excellent Opdrachtgeverschap voor onder meer het project Oeverpad.

[www.deprincipaal.nl](http://www.deprincipaal.nl)

## **Opdrachtgeverschap**

Een van de kernthema's in het opdrachtgeverschap van De Principaal is dat aandacht voor architectonische kwaliteit bijdraagt aan het commerciële succes van een project. Daarbij is de stelling dat je kwaliteit niet van ver hoeft te halen: over het algemeen werkt De Principaal met Nederlandse architecten.

De opdrachtgever speelt zelf een belangrijke rol door in de startfase van het project helder aan te geven welke kwaliteiten nodig zijn.

De Principaal specialiseert zich in ingewikkelde opgaven binnen de bestaande bebouwing. Daarom moet men steeds kijken naar het geheel van gebouw en locatie. Het Oeverpad is een voorbeeld van een gebouw dat zijn locatie maakt.

# Tussen Pireaus en Oceaan: de nieuwe stad

**Wandeling:**

Tussen twee projecten door De Principaal gerealiseerd, van Pireaus (KNSM-eiland) naar de Oceaan (Borneo-eiland).



## **Opmerkingen**

Pireaus is een grootschalig complex met huurwoningen en bedrijfsruimten van de architect Hans Kollhoff i.s.m. Christian Rapp. Bij huurders ligt het complex goed, 'duizend gegadigden' voor iedere vrijkomende woning.

De Oceaan was het oude kantine- en kantoorgebouw van de gelijknamige stoomvaartmaatschappij. De nieuwe gedaante is ontworpen door Casa Architecten (Hein de Haan).



# Conclusies

## Algemeen

Door hun aanpak van het opdrachtgeverschap belichamen Het Oosten en De Principaal ieder op eigen wijze de veranderende rol en positie van woningcorporaties.

Beide opdrachtgevers staan bekend om hun culturele betrokkenheid. Tegelijkertijd zijn ze nu veel sterker marktgericht dan 5 of 10 jaar geleden, toen zij zich meer op de (gemeentelijke) overheid oriënteerden. Tegenwoordig moeten deze opdrachtgevers hun bestaansrecht bewijzen met projecten die ook commercieel succesvol zijn. Dit heeft geleid tot professionalisering en verzelfstandiging van het opdrachtgeverschap. Binnen Het Oosten is de projectontwikkeling ondergebracht in een aparte bedrijfseenheid, die straks eveneens een rol gaat spelen binnen Kristal, een samenwerkingsverband van randstedelijke woningcorporaties. De Principaal is een afzonderlijke BV, met diverse woningcorporaties als aandeelhouders.

## Algemene observaties

- De dag liet heel diverse architectuur zien.
- Opdrachtgevers lijken meer dan vroeger aandacht te hebben voor 'de uitstraling' van het project, ook als het gaat om huisvesting voor wonen en zorg.
- Verder werd gesproken over het streven om gebouwen zo te maken dat ze op termijn ook geschikt zijn voor andere vormen van gebruik.
- Er wordt verschillend gedacht over internationalisering van de architectenselectie. Het Oosten heeft een duidelijk internationale oriëntatie, De Principaal vindt de juiste architect meestal dichterbij huis.
- Architectuur is niet alleen van het belang voor het project zelf en de directe gebruikers, maar speelt ook een rol voor de omgeving. De verkenningstocht van 22 maart jl. onderstreept de stelling uit de laatste architectuurnota van de rijksoverheid, 'architectuur is een zaak voor iedereen'.

### **Bouwproces & architectuur**

Veranderingen in het opdrachtgeverschap werken door in de architectenselectie. Het Oosten kiest een architect primair op basis van ontwerp kwaliteit. Deze professionele opdrachtgever is bereid en in staat om zelf de ontbrekende kwaliteiten aan te vullen (bijvoorbeeld op het terrein van procedurekennis of projectmanagement).

Terloops genoemd, maar toch het herinneren waard is de observatie dat voor grotere opgaven vaak gelegenheidscoalities van financiers, opdrachtgevers en architecten worden gevormd. Bij de competitie om de ontwikkelingsopdracht speelt naast het financiële bod ook de te realiseren architectonische kwaliteit een rol.

#### Enkele aandachtspunten

- De opdrachtgever is na selectie van de architect niet klaar. Een belangrijke bijdrage die van de opdrachtgever wordt gevraagd is helderheid over de na te streven kwaliteit. Het fundament wordt gelegd in de eerste fase.
- Echter: de opdrachtgever moet zich ook betrokken tonen bij de uitwerking van het plan. Als een goede werkrelatie bestaat tussen opdrachtgever en architect dragen beide bij aan een optimaal resultaat.
- Opdrachtgever en architect bepalen samen het resultaat, maar in de praktijk hebben ook anderen invloed. Zo kan ook de gemeente een grote rol spelen. Wellicht groeit door de meer marktgerichte productie van de laatste jaren de autonomie van opdrachtgever en architect.

### **Resultaat**

Aandacht voor architectuur wordt mede ingegeven door culturele interesse en de opvatting dat de opdrachtgever aandacht moet hebben voor de bijdrage die zijn gebouw kan leveren aan de omgeving. De sterkste overweging is echter van financiële aard. Het Oosten en De Principaal gaan er beide van uit dat het loont om te investeren in architectonische kwaliteit.

Succes is echter niet verzekerd. Zo is Oklahoma bij de eerste bewoners geen doorslaand succes. Dat heeft te maken met bouwkundige problemen, maar waarschijnlijk sluit de architectuur ook weinig aan bij de smaak van de huidige 80-plussers. Het Oosten gelooft echter in de toekomstwaarde van dit complex.

Bij de rol van de opdrachtgever hoort het hoe dan ook om risico's te nemen. Onze gesprekspartners geloven niet dat objectief (via bijvoorbeeld marktonderzoek) te bepalen is aan welke kwaliteit nu en in de toekomst behoefte bestaat. Wel koersen zij op de cijfers over verkoop- en verhuurresultaten. Verder speelt intuïtie een belangrijke rol. Gegeven een onzekere marktsituatie kan de opdrachtgever kiezen voor veiligheid en 'meer van hetzelfde'. Maar sommige opdrachtgevers kiezen er juist voor om zich te onderscheiden met bijzondere projecten. Zo dragen zij bij aan meer diversiteit in het aanbod en meer keuzevrijheid.

# Literatuur

Architext. *Het Oosten, Inspelen op een veranderende stad met een open oog voor toekomstige ontwikkelingen*  
Het Oosten woningcorporatie 2000

Ibelings, H., T. Verstegen. *Oostoever Sloterpas Amsterdam  
Een nieuwe woonwijk in de Westelijke Tuinsteden*  
NAI Uitgevers, Rotterdam 2000

Jager, M. (eindred.). *Pyramides 1998*  
*De Zeven Pyramides Rijksprijs voor Excellent Opdrachtgeverschap*  
Verstegen & Stigter, Amsterdam 1998

Jager, M. (eindred.). *Pyramides 2000*  
*De Zeven Pyramides Rijksprijs voor Excellent Opdrachtgeverschap*  
Verstegen & Stigter, Amsterdam 2000

Maar, B. de. *Een zee van huizen*  
*De woningen van New Deal op Borneo/Sporenburg*  
Uitgeverij THOTH, Bussum 1999

Reusing, M. *Plan Kollhoff KNSM-eiland*  
Opdrachtgever: Woonstichting De Doelen, Amsterdam 1992

Rossum, H. van, F. van Rossum. *Om stenen en handen,  
samenwerking van woon- en zorginstellingen*  
Elsevier, Den Haag, juni 1999

Wel, G.W. van der. *Waardering voor beschermd wonen*  
Evaluatiestudie WIBO-complexen. Tweedeplanperiode Amsterdam  
In opdracht van Gemeente Amsterdam Dienst Welzijn Stedelijke  
Woningdienst  
Changing Values, Amsterdam, augustus 2000

Wel, G.W. van der. *Waardering voor beschermd wonen*  
Evaluatiestudie WIBO-complexen Tweedeplanperiode Amsterdam  
In opdracht van Gemeente Amsterdam Dienst Welzijn en Stedelijke  
Woningdienst  
Changing Values, Amsterdam 2001

*Noorderhof, Amsterdam; verborgen dorp aan de Slotterplas*  
Aedes Magazine no. 3, 9 februari 2000, p. 20-23

*Wonen in een hiërogliefenbak*  
*Nieuwe Amsterdamse wijk koestert rioolverleden*  
Stedenbouw no. 544, november 1997

*Baken in zee van laagbouw*  
Stedenbouw no. 552, september 1998

*'We wilden met de toren een statement maken'*  
*Penthouses kwamen halverwege vanwege concept architect*  
Stedenbouw no. 567, februari 2000

# Colofon

Dit project werd uitgevoerd i.o.v. Woonzorg Nederland

**Tekst**

Dirk Bergvelt

**Afbeeldingen**

Roos Aldershoff (foto's Pireaus, de Oceaan),  
Overige foto's Rob de Wildt, Cilly Jansen

**Redactie**

Architectuur Lokaal

**Basisontwerp**

Yolanda Huntelaar

april 2002

