

## **“Wat ik zoek in een architect is dienstbaarheid”**

*Op een stralende zomerdag ontmoet ik Dirck-Jan Vermaas, vastgoedmanager bij Ipse De Bruggen, in de buurtschap Craeyenburch in Nootdorp. Als ik stapvoets het lommerrijke terrein met lage gebouwen oprijd, is direct duidelijk dat cliënten hier met plezier leven. Bewoners wandelen in de tuin, genieten van de zon of helpen mij om het juiste gebouw te vinden voor onze afspraak. Geen twijfel mogelijk: dit is hun thuis en ik ben te gast.*

*Dirck-Jan en ik spreken elkaar over een project dat binnenkort wordt opgeleverd voor Ipse De Bruggen: de Beukershof, een doorgangshuis in Leiden waar jongeren leren om zelfstandig te wonen. Dit pand is ontworpen door Martijn van der Hout, van bureau HenNK, die ook de directievoering voor zijn rekening neemt.*

*“Dirck-Jan, hoe zie jij dat de rol van vastgoed binnen de zorg de laatste jaren is veranderd?”*  
Zoals alle zorginstellingen zit Ipse De Bruggen in een concurrentieslag en huisvesting is daarbinnen belangrijk. Je locaties moeten ‘smoelen’. Het is absoluut belangrijk dat ieder huis een thuis is. Hoe je daarvoor zorgt, dat wisselt per doelgroep. Gaat het om een tijdelijke woning – zoals de Beukershof - of een permanente?

Tegelijkertijd moet ieder gebouw ook het dagelijks bestaan van je cliënten waarborgen. Zij zijn gebaat bij continuïteit van de organisatie. Dat betekent dat huisvesting betaalbaar moet zijn. Een paar jaar geleden had je wel eens zorginstellingen waarvan de portefeuille alleen maar uit pareltjes bestond, met kastelen en zo. Dat kan nu niet meer.

Maar we moeten met meer dingen rekening houden. Onze huisvesting wordt gebouwd voor de zeer lange tijd. Het moet allemaal toekomstbestendig zijn. Er is geen plaats voor modegrillen.

*“Continuïteit van de organisatie: dan zijn de onderhoudskosten minstens zo belangrijk als de bouwkosten?”*

Zeker! De onderhoudskosten zijn van het grootste belang. Er is echt veel veranderd. Tot een paar jaar geleden waren er overal schotten. Het was ondenkbaar dat ik me bezighield met energiekosten. Het enige dat toen telde was de afschrijving. Er was geen stimulans om energiezuinig en onderhoudsarm te bouwen.

Dat is allemaal veranderd door de Normatieve Huisvestings Component. Daardoor worden wij gestimuleerd om dezelfde vragen te stellen als men in de hotellerie doet:

1. Hoe is de bezettingsgraad, als basis voor het rendement?
2. Hoe laag zijn de kosten voor onderhoud en energie?

Door de NHC doen we dit nu veel beter. We voelen zelf de financiële pijn en opbrengsten. En dat komt direct de cliënten ten goede. Wat weer ons bestaansrecht is: zoveel mogelijk van elke euro aan de cliënt uitgeven.

*“En duurzaamheid, hoe belangrijk is dat?”*

Duurzaamheid is absoluut belangrijk. Ook daarin heb je als zorgorganisatie een verantwoordelijkheid. We worden betaald uit algemene middelen. Maar hier zit wel een spanningsveld. Hoe duurzaam je moet zijn, is gegeven vanuit de Energie Prestatie Coëfficiënt

van het Bouwbesluit, maar je kunt natuurlijk altijd verder gaan. Alleen: hoe ver wil je gaan? Soms zien wij ons geld liever ergens anders naartoe gaan dan naar een nóg sterkere EPC.

Kortom, we voldoen aan de regelgeving en als het kan doen we meer. Maar we houden wel oog voor de financiën en voor het gebruiksgemak van het pand. Bij de Beukershof hebben we daarom gekozen voor kamers waarvan het raam open kan, en niet voor balansventilatie.

*“Je stelt nu vast andere eisen aan een architect dan een paar jaar geleden”*

Klopt. Het moet duidelijk zijn dat ik er niet op uit ben om een pareltje voor de architect neer te zetten. Ons doel is dat de huisvesting voldoet voor de cliënten en de medewerkers. Dat vertaalt zich in de eisen die ik aan architecten stel.

De energiekosten zijn bijvoorbeeld belangrijk. Martijn heeft gezorgd dat de Beukershof qua energievoorziening prettig in elkaar steekt. Een ander punt is dat het pand robuust moet zijn, maar ook leefbaar. We willen niet alles van plastic, het moet wel mooi zijn. Ik ben heel tevreden hoe Martijn daar rekening mee houdt in de materialisering.

Ik zoek nu bepaalde typen architecten. De dienstbaarheid die wij bij Ipse De Bruggen hebben, daarvan moeten onze architecten ook doordrenkt zijn. Wat dat betreft zie ik flink verschil tussen de ene architect en de andere. Vooral de grotere bureaus hadden het soms moeilijk met die dienstbaarheid. Dat ze zich bewust zijn dat ze het doen voor de cliënt, dat hun geld uit algemene middelen komt, dat ze sober en doeltreffend bouwen. Ik merk dat de ‘pool’ van architecten waaruit ik put, steeds kleiner wordt. Het moet klikken, zodat je aan een half woord genoeg hebt.

Je spreekt hier ook over betrokkenheid. Zonder betrokkenheid kun je geen pand realiseren dat recht doet aan de gebruikers. Die betrokkenheid is veel belangrijker dan dat een architect conceptueel sterk is, of vernieuwend, of een gebouw ontwerpt dat een geweldige relatie heeft met de omgeving.

Martijn is daar een goed voorbeeld van. Hij komt kijken op de locatie wat beter kan. Hij schroomt ook niet om op dingen terug te komen als dat in ons voordeel is. Ik merk dikwijls dat op het moment dat het zorgteam en ik iets oppakken, Martijn er al over heeft nagedacht en met oplossingen komt. Hij doet als het ware de voorwas voor ons.

*“Maakt dat het logisch dat je architect ook de directievoering doet?”*

Ja, het was duidelijk dat Martijn niet stopt met inleven zodra de tekeningen en vergunning er zijn. Hij is betrokken van begin tot einde. De Beukershof is niet een groot, maar wel een complex project en er is veel aansturing van de aannemer nodig. Daarom heb ik Martijn de opdracht gegeven om ook de directievoering te doen en een deel van het toezicht.

Het bevalt me heel goed om de directievoering bij een ander te laten. Mijn rol blijft nu zuiver: zorgen dat het project op tijd en binnen budget wordt opgeleverd. Martijn vangt dingen af die buiten mijn rol vallen. Bovendien legt hij vaak de vinger op de zere plek, hij weet waar het aan schort.

*“En wat vind je van het resultaat?”*

De Beukershof klopt gewoon op alle facetten, terwijl we echt lastige vraagstukken hadden op het gebied van stedenbouw en welzijnsvoorwaarden. Wat ik knap vind, is dat het - ondanks dat de leefbaarheid altijd centraal heeft gestaan - toch een pareltje is geworden. De maatvoering voelt heel aangenaam en er is goed gespeeld met daglicht. Martijn schenkt evenveel aandacht aan het interieur als aan het exterieur en dat zie je in de materiaalvoering. Onze cliënten en medewerkers merken die dingen ook. Onze zorgmanager op De Beukershof, zei grappend: “Het moet niet té mooi worden, want dit is wel een doorstroomhuis”.

Het pand is nog niet in gebruik, dus het valt nog niet te zeggen wat het effect gaat zijn op de bewoners en de medewerkers. Maar ik verwacht dat het goed gaat draaien. De jongeren die hier komen te wonen, staan er bijvoorbeeld om bekend dat ze nogal eens iets slopen. Ik hoop dat dat minder wordt als wij als zorgverlener laten zien dat we aandacht hebben voor mooie spullen.

Ik ga altijd terug naar een pand als het in gebruik is om te kijken hoe het werkt. Soms komt mijn hoop uit, en soms niet. Dat hangt uiteindelijk ook af van de mensen die er werken en van het facilitair bedrijf.

*“Dus, samenvattend: wat je tegenwoordig zoekt in een architect is de combinatie van betrokkenheid en dienstbaarheid. Iemand die zorgt voor een duurzaam en energiezuinig pand met lage onderhoudskosten. Een huis dat een thuis is, waar je je verwanten wil laten wonen. En dat dus goed in elkaar steekt qua materiaalvoering. Daarbij bevalt het uitstekend dat de architect ook de directievoering doet: zo kun jij zonder ruis jouw rol vervullen. Denk je dat voor andere zorginstellingen hetzelfde geldt?”*

Ja, ik denk dat deze thema's bij veel zorginstellingen zo leven. We moeten af van dat hele grote denken en proberen om kleinschalige oplossingen te vinden. Ik zie het ook op andere plaatsen in de maatschappij, zoals bij woningcorporaties. Ik denk dat we allemaal doordesemd raken dat je het doet voor je cliënt en dat dienstbaarheid steeds belangrijker wordt.