



YD2M-bijeenkomst op 26 oktober jl. over krimpscenario's. V.l.n.r.: Volmar Delheij (Parkstad Limburg), Gerrit van Veghel (Parkstad Limburg), Michiel Rogaar (ontwikkelaar Multi Vastgoed), Bart Reuser (Next Architects) en Karel Sant (initiatiefnemer).

YD2M: Young developers and designer meet

De Olifantenkooi > Tekst: Lars Morsman > Beeld: Eva Kasbergen

De Olifantenkooi is het debatplatform van Architectuur Lokaal om jonge opdrachtgevers en jonge architecten met elkaar in contact te brengen. In september en oktober jl. kwamen 20 jonge professionals bijeen om elkaars drijfveren intensief te bevragen. Ontwikkelaar Lars Mosman, een van de initiatiefnemers van deze intensieve workshops, blikt terug.

Jonge architecten en jonge ontwikkelaars ontmoeten elkaar in de huidige praktijk te weinig. Waar in veel andere vakgebieden, zoals ICT, jonge mensen gezamenlijk met frisse en innovatieve ideeën komen, komt de jonge generatie in vastgoed en architectuur nauwelijks met elkaar in contact. Gevolg? De mogelijke innovatie in de bedrijfskolom wordt

niet of nauwelijks gevonden. Jammer, want tijdens de huidige crisis, en de daarbij horende afzetproblemen in de ruimtelijke ordening zitten we juist te springen om frisse en nieuwe inzichten.

Wat als we deze twee bloedgroepen dus toch eens bij elkaar brengen? Als we ze eens niet onafhankelijk van elkaar naar het ontwerp en de

business case laten kijken, maar ze integraal laten samenwerken? Wanneer we al in een vroeg stadium leren dat we het met elkaar eigenlijk over hetzelfde hebben, zou dat dan niet heel veel mooie en innovatieve dingen kunnen opleveren? Precies dát is waar het in de eerste Olifantenkooi/YD2M om draaide. Jonge architecten en jonge ontwikkelaars kennen elkaar nog niet goed genoeg. En op het moment dat ze enkel kijken naar wat er gecommuniceerd wordt, en niet naar de drijfveer erachter, leren ze elkaar ook niet echt kennen. Er zou geen wij-zij discussie moeten zijn tussen twee beroepsgroepen die eigenlijk hetzelfde doel nastreven: geld verdienen door mooie gebouwen te realiseren. Dat deden ze door zich te buigen over krimpscenario's, waarin zij nieuwe rollen onderzochten voor woningcorporaties, zorgorganisaties, opdrachtgevers en ontwerpers.

Natuurlijk zijn er valkuilen. De onervarenheid en naïviteit van jonge mensen kan ervoor zorgen dat ideeën niet haalbaar zijn. Maar van de andere kant misschien zien zij ook kansen die de 'verouderde bedrijfskolom' niet snel zal zien. Vooral in de huidige situatie – grote leegstand in kantoren, terugloop van de winkelloppervlakte en een bulk aan woningen die op dit moment moeizaam verkopen – is er behoefte aan frisse ideeën. Wanneer aan het begin van een project een jonge architect aanschuift met bevlogen en nieuwe ideeën over de stedelijke ontwikkeling, ideeën die ontwikkelaars ook kunnen faciliteren vanuit onze *drive* als ontwikkelaars om dingen te realiseren en waarde te creëren, blijf je als organisatie in beweging. Af en toe elkaars bril opzetten en durven kijken vanuit het belang van de ander, maar ook dat van de maatschappij of de stad, zorgt er daarnaast voor dat je als organisatie tot betere dingen komt en echt iets toe te voegen hebt.

De eerste editie van De Olifantenkooi/YD2M leverde voor de deelnemers direct twee uitnodigingen van gemeenten op. Zij vinden de combinatie van jonge ontwerpers en ontwikkelaars kennelijk boeiend, willen hun vraagstukken graag presenteren en aan de groep vragen om met een oplossing te komen. Het is allemaal geen *rocket science*. Maar pas wanneer je elkaar echt begrijpt en van stoel durft te wisselen, kom je tot scherpere oplossingen en daarmee mogelijk met ideeën die dichterbij de klant staan. Ik zie in jongere generaties mooie voorbeelden van professionals die zich eerst verdiepen in de *business case* en vanuit daar verder redeneren naar wat dit voor hun eigen vak en inbreng betekent. Voor ons, ontwikkelaars, geldt hetzelfde. Wanneer we alle cijfertjes even opzij durven zetten en puur kijken naar de kwaliteit van het object, kan dat voor nieuwe inzichten en afzetmarkten zorgen. Het kan bewerkstelligen dat we gezamenlijk sprongen in plaats van stappen maken. Wanneer we elkaars krachten opzoeken, genereren we een product dat we steviger neer kunnen zetten, waardoor we mogelijk met meer kwaliteit ook meer winst kunnen maken. Maar dat kan echt alleen, wanneer je je serieus in elkaars vak verdiept.

Informatie

In oktober jl. presenteerden een groep van 20 ontwikkelaars en jonge architecten vijf nieuwe scenario's voor krimp. Aangetrokken door de combinatie van creatieve concepten en financiële haalbaarheid heeft o.a. PMB Westpoort hun hulp ingeroepen voor leegstand op Sloterdijk en wil een zorgorganisatie in Zutphen input voor een nieuwe generatie zorgwoningen. Onder de naam De Olifantenkooi, organiseert Architectuur Lokaal sinds 2009 intensieve ontmoetingen tussen jonge opdrachtgevers en jonge ontwerpers met het doel hen met elkaar in gesprek te brengen over actuele opgaven. De YD2M-bijeenkomsten komen tot stand in nauwe samenwerking met twee ontwikkelaars Karel Sant (Ka-Sa BV) en Lars Mosman. YD2M Sinds 2009 wordt het losbladige pamflet De Olifantenkooi meegestuurd met Architectuur Lokaal. Meer informatie is te vinden via www.arch-lokaal.nl.

PAMPFLEET

DE OLIFANTENKOOI

#7 2012

Taco Meerpoel, Eric Frijters,
Gepke Heun, Pascal Fransman
YD2M

Nieuwe vormen van samenwerken binnen de beroepspraktijk zijn belangrijk om elkaars wijze van werken te leren kennen. De generatie na de babyboomers heeft vertrouwen in elkaar en wil met open vizier en vertrouwen in elkaar kijken wat er nodig is. Het beter op de hoogte zijn van elkaars werkwijze in de beroepspraktijk kan vernieuwende concepten en strategieën opleveren. Zeker gezien de huidige economische en politieke situatie. In de huidige marktsituatie is het "oude denken" niet meer voldoende. Die nieuwe situatie vraagt om een andere manier van denken, waarbij het gaat om het loslaten van de traditionele verhoudingen tussen ontwerper en ontwikkelaar. Er moet gekeken worden waar er kan worden samengewerkt. Dat lukt veelal bij de iets jongere generatie beter. We hopen door samen te werken een positieve bijdrage te leveren aan de vernieuwde visie die nodig is.

Xander van Beers, Marc Koehler,
Armand Paardekooper Overman,
Desiree Markiet
YD2M

De dagelijkse praktijk vraagt om nieuwe en zorgvuldig geformuleerde initiatieven. Het bundelen van kennis en kunde van overheden, adviseurs, architecten, opdrachtgevers, gebruikers, investeerders, ontwikkelaars en aannemers vormt hierbij de essentiële start en voorwaarde. Uitwisseling van ervaringen is belangrijk. Onze

ervaring in co-creatie vanaf het eerste initiatief blijkt hier een toegevoegde waarde. Dit zien we als een nieuwe weg om architectuur en vastgoedontwikkeling meer op elkaar af te stemmen met een hogere gebieds- en ruimtelijke kwaliteit als gevolg. In deze economische tijd krijgen strategieën als consumentgericht ontwikkelen en (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap nu meer ruimte dan voorheen. Als team hebben we een concept ontwikkeld dat waardevermindering in krimp gebieden kan keren. Door bewoners te verenigen en door gemeente en investeerders in het collectief te laten aansluiten. Het bundelen van krachten met een langetermijnvisie over enkele jaren, maakt het mogelijk gezamenlijk financiële middelen vrij te maken voor opwaardering van bestaand vastgoed en leefomgeving. Juist dit soort nieuwe ontwikkelstrategieën vraagt om interdisciplinaire benaderingen. De kruisbestuiving tussen de expertise van ontwerpers en ontwikkelaars levert een meerwaarde op, omdat een ieder zijn of haar ervaringen inbrengt en kan delen. Hiermee kan de discussie en kansen van samenwerking zich verdiepen.

Michiel Rogaar, Daan Bruggink,
Bart Reuser, Bas Goossens
YD2M

Conceptmatig denken waarbij de eindgebruiker, in welke vorm dan ook centraal staat is nu en de toekomst de sleutel tot succes. In de zoektocht naar "het nieuwe ontwikkelen" hebben architecten en ontwikkelaars een belangrijke rol. Al deze veranderingen dwingen ontwerpers en ontwikkelaars te komen met innovatieve oplossingen. Vanuit het bewustzijn dat wij als de nieuwe generatie potentie hebben, zullen wij nieuwe wegen inslaan en coalities moeten vormen. Dit is een geweldige kans dat jonge architecten ontwik-

kelaars ontmoeten en andersom; zo kan gekeken worden hoe in samenwerking met elkaar gewerkt kan worden aan innovatieve oplossingen.

Sander den Besten,
Lucien Walraven, Klaas Kresse,
Evelyne Galsdorf
YD2M

Inmiddels heeft de ontplofte vastgoedbubble ervoor gezorgd dat de manier waarop we architectuur maken en bouwen veranderd is. Er is minder geld voor nieuwe ontwikkelingen er zijn nieuwe problemen bijgekomen zoals de leegstandproblematiek, herbestemming, krimp, een vergrijzende maatschappij, etc. Het ontwerpen van iconen staat veel minder op de agenda dan nog enige jaren geleden. De nieuwe opgaven vragen erom de processen als integrale opgave te begrijpen en te benaderen waarin ontwerpconcept en ontwikkelstrategie tegelijk worden ontwikkeld. Er liggen kansen genoeg om vanuit een (crisis)gedachte opnieuw naar opgaven te kijken. Alleen met een idee kom je er niet meer. Vandaag de dag gaat het zo snel met (elektronische) kennisvergaring en specialisatie dat dat samenwerken nodig is. Het initiatief van De Olifantenkooi – YD2M sluit perfect aan bij de behoeftes van jonge architecten, die ontwerpconcepten willen vormgeven waarin over nieuwe ontwikkelmodellen is nagedacht.

Han Dijk en Boris Hocks
ONTWERP

Ontwerp is strategie. Een strategie is een solide, ontworpen, raamwerk waarbinnen de praktische invulling over tijd van vorm kan veranderen zonder zijn doel te verliezen. Om te werken met een strategie is een gezamenlijk vertrouwen in de grondregels de basis. Zo worden veranderingen