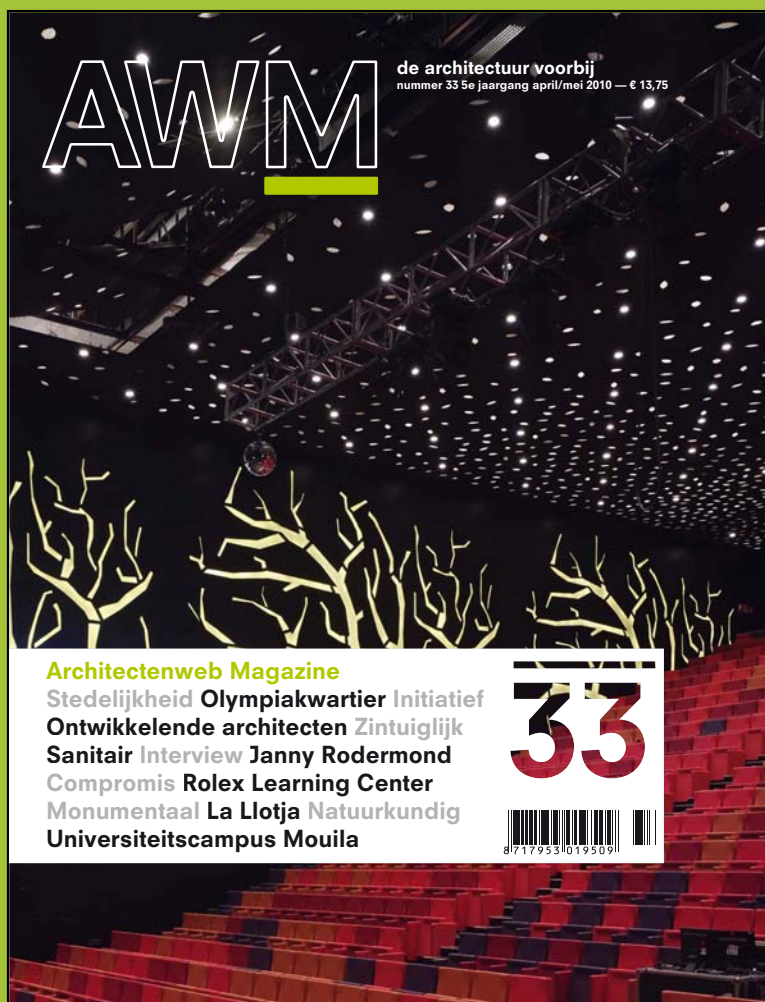


# EP Economie en Praktijk

Architecten als projectontwikkelaars



door : Tosca Vissers  
fotografie : Diversen  
publicatiedatum : 20 april 2010  
AWM editie : 33



# Uitdagend takenpakket Architecten als projectontwikkelaars

*Architecten hebben een goede kijk op de kwaliteiten van gebouwen en hun omgeving. Steeds vaker houden ze zich bezig met projectontwikkeling. Welke ontwikkelactiviteiten kunnen architecten naar zich toe trekken? Welke meerwaarde weten zij te creëren voor de gebouwde omgeving?*

Tekst Tosca Vissers

“De tijd van projectontwikkelaars die kilometers rijwoningen in een weiland neerleggen en zeker weten dat consumenten hun standaardproducten af gaan nemen, is voorbij”, meent Rick Wessels, architect en directeur van biq stadsontwerp uit Rotterdam. Hij vindt dat architecten zich veel vaker de rol van ontwikkelaar moeten toe-eigenen en zijn inschatting is dat de huidige situatie daar de mogelijkheden voor biedt: “De crisis zorgt voor een trendbreuk in het ruimtelijk beleid in Nederland.”

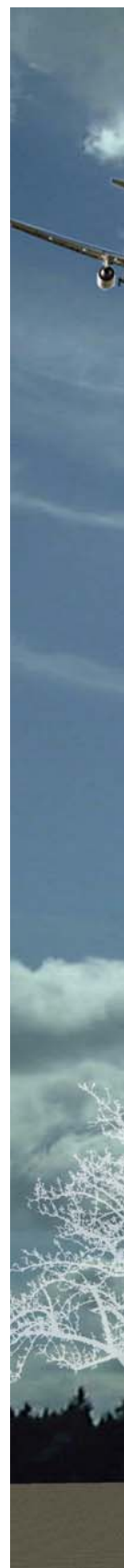
Het willen creëren van een meerwaar-

de voor de gebouwde omgeving is voor architecten de belangrijkste motivatie om de rol van ontwikkelaar op zich te nemen. Aan de hand van een aantal voorbeelden is te zien dat de aanleiding zeer divers kan zijn. Corinne Schrauwen van Abken Schrauwen architecten nam de taak als ontwikkelaar op zich in opdracht van een groep particulieren. Matthijs Bouw van One Architecture ontwikkelde in samenwerking met de eigenaar het Deventer ziekenhuisterrein. Bij elk voorbeeld dragen de architecten niet zelf het financieel risico van de ontwikkeling, maar kiezen samen met hun opdrachtgever een geschikte projectontwikkelaar die het aandurft om er een winstgevend project van te maken.

## OOG VOOR DE GEBOUWDE OMGEVING

Joost Kühne, directeur van Architectenburo Kühne & Co ontwierp en ontwikkelde zijn eigen bedrijfsruimte en woning in het centrum van Rotterdam. Hij kocht de luchtrechten van de grond met een erfdienstbaarheid, die deels bij de gemeente en deels bij de eigenaar, een belegger, liggen. Over de locatie zegt Kühne: “De plek is interessant, omdat ik

met mijn gebouw de straat, die twee vitale stadsaders verbindt, in één keer af kon maken.” Het was niet eenvoudig iedereen van zijn ideeën te overtuigen. De gemeente moest van de parkeerplaats een bouwplek maken. Ook de belegger had het liefst alles bij het oude gelaten. “Het parkeerterrein is inmiddels opnieuw ingericht en opgeschoond en de aanblik van de hele straat is sterk verbeterd.” Volgens Kühne is het de taak van de architect om de potenties van een locatie in kaart te brengen. “Ontwikkelen hoort dus ook bij het vak van de architect. Architecten moeten van nature direct een idee hebben voor een op het eerste oog onaantrekkelijke plek.” Volgens Kühne bezitten lang niet alle architecten die gave. “Ze hebben nogal eens de neiging zich in een visioen te verliezen dat ver buiten de werkelijkheid ligt en dat zich onvoldoende verdiept in de context van een gebouw.” Kühne stelt dat er de laatste jaren sprake was van een architectuurhype, waarbij architecten als clowns werden ingezet om hippe en oorspronkelijke ideeën te ontwerpen: “Het is leuk voor de goede sier van gemeenten of private partijen, maar het is de vraag of het duurzame oplossingen voor architectonische vraagstukken zijn. Gelukkig neemt die hype wat af.” Zijn ontwerp beantwoordt die vraag wel,





In opdracht van een collectieve particuliere opdrachtgever ontwikkelde Corinne Schrauwen een expressief woongebouw





Met de ontwikkeling van zijn eigen kantoor creëert Joost Kühne een meerwaarde voor de stad

vindt hij. “Er ontstaat een nieuwe straatwand. Dat is nogal wat, als je dat met één gebouw kunt doen. Meestal wil een architect zich profileren met een gebouw, dat zich als los object op een hoger plan tilt dan zijn omgeving.” Architectenburo Kühne & Co werkt aan meerdere van dit soort ontwikkelprojecten waarvoor ze op eigen risico plannen bedenken en vervolgens bekijken welke opdrachtgever hier brood in ziet.

### COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

In het Homeruskwartier in Almere worden woningen door bewoners, ook met een beperkt budget, zelf ontwikkeld en gebouwd. Een aantal bouw kavels is bestemd voor gestapelde bouw. Het plan is om acht woontorens in het Homeruskwartier te ontwikkelen, waarbij het collectieve particuliere opdrachtgeverschap wordt ingezet als ontwikkelingsinstrument. Een van die woontorens, The Urban Tree, wordt ontworpen door Corinne Schrauwen van Abken Schrauwen Architecten, in samenwerking met René de Prie van Architectenburo BO6 en Martijn Braunstahl van MTB Architecten. Volgens Schrauwen zijn er twee redenen waarom bewoners kiezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Naast het economische motief is er een sociaal-maatschappelijk motief: “Collectiviteit geeft de mogelijkheid om naast het eigen huis ook het ontwerp van de woonomgeving te beïnvloeden door het gebouw te delen met gelijkgestemde mensen.” De ontwerppoging voor collectief opdrachtgeverschap in gestapelde bouw is volgens Schrauwen ook een uitdaging voor de architect. “Het roept allerlei interessante architectonische vraagstukken op. Worden het herkenbare individuele woningen of vormt het juist één krachtig beeld?” Een STAWON-studie, voorafgaand aan de ontwerpfase, wees uit dat de bewoners een expressief woongebouw wensen, dat vanuit de verte herkenbaar is. Voor de ontwikkelcompetitie hebben Schrauwen en haar collega’s met hun ontwerp The Urban Tree projectontwikkelaar Lingotto benaderd: “Omdat we zelf de middelen niet hebben voor de complete projectontwikkeling, zochten we een partij met financieel draagvlak.” Ze wonnen gezamenlijk de



prijsvraag, waarop Lingotto de risicodragende positie op zich heeft genomen.

## KWALITEITSBORGING

Matthijs Bouw, architect en directeur van One Architecture, heeft met succes een experimentele ontwikkelmethode gerealiseerd voor het Deventer ziekenhuis. In de opgave werd niet alleen gestuurd op een maximale opbrengst door de vastgoedontwikkeling, maar werd door het centraal stellen van de kwaliteit van het plan, het risico voor de ontwikkelaar verminderd. De uiteindelijke opbrengst voor de verkoper werd hierdoor zelfs hoger dan bij een traditioneel proces. One Architecture zorgde ervoor dat een deel van de ontwikkelactiviteiten in beheer van het ziekenhuis bleef. “Wij hebben in overleg met het ziekenhuis een stedenbouwkundig voorstel gedaan en op basis daarvan een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ontwikkeld.” Met een team van marketingmensen, juristen en financiële experts maakte Bouw een plan waarvoor een koper werd gezocht. “Meestal liggen deze activiteiten bij een projectontwikkelaar, maar in dit geval hebben wij deze taken naar ons toegetrokken en voor het ziekenhuis voorbereid. De rollen zijn dus omgedraaid.” De grond werd per veiling verkocht aan Hopman. “Met een onherroepelijk bod om discussies achteraf over grondexploitatie te voorkomen.” Bouw vindt waardebeoordeling via grondexploitatie een onverstandige benadering, omdat de echte waarde van de grond niet in een grondexploitatie zichtbaar wordt. “Een veiling is een slimmer instrument. Met onze plannen

## *De bouwopgave vormgeven in plaats van consumeren*

hebben we een projectontwikkelaar gezocht die het risico aandurft en volop kans ziet het project winstgevend te maken.” Belangrijk was om binnen een kwalitatief kader voldoende flexibiliteit in te bouwen. Anders kan een ontwikkelaar niets met een projectvoorstel.”



Op het terrein van het Deventer ziekenhuis komt een grote variëteit aan woningen en appartementen

De methode heeft veel denkwerk en overleg met de gemeente gekost: “Vooral het definiëren van de verschillende rollen en het nadenken over een nieuwe manier om bestemmings- en beeldkwaliteitplannen op te tekenen, vergden veel tijd.” Het voormalige ziekenhuisterrein St. Geertruidenlocatie is zes hectare groot. Bijna alle naoorlogse bebouwing wordt gesloopt en het terrein wordt ingericht als grote publiek toegankelijke tuin rondom de oudbouw van het ziekenhuis. Bovendien komt er een grote variëteit aan grondgebonden woningen en appartementen. De ruimtelijke opbouw, rondom een hof met veel groen, sluit aan bij de omgeving en past bij de wensen van toekomstige bewoners. Bouw stelt dat privatisering de laatste twintig jaar het publieke domein heeft verschaald en weer moet worden terugveroverd door de publieke partijen. “Een ontwikkelaar is beter in fasering, het organiseren van de bouw en de verkoop dan wij. De competentiegerichte takenverdeling in de door ons gevolgde methode levert in elk geval een waardecreatie op voor het ziekenhuis. De

uiteindelijke opbrengst van de totale ontwikkeling is misschien lager, door extra investeringen in de stedenbouwkundige kwaliteit, maar de opbrengst voor de grondeigenaar is hoger”, zegt Bouw.

## NIEUWE MARKT

De genoemde voorbeelden geven aan dat mensen, groepen mensen of publieke organisaties, graag zelf bepalen hoe ze willen wonen en hoe ze hun leefomgeving willen organiseren. Rick Wessels van big stadontwerp ziet een brede trend: “Particulier opdrachtgeverschap, enkelvoudig en collectief, wordt belangrijker. Er liggen kansen, omdat architecten goed in staat zijn specifieke gebruikerswensen te vertalen in een ontwerp. Als architecten oog hebben voor veranderende behoeften van bevolkingsgroepen, kunnen ze ontwikkelingsgerichte activiteiten aan de dag leggen die in deze collectieve behoeften voorzien. De uitdaging is de bouwopgave niet langer te consumeren, maar deze vorm te geven.”—