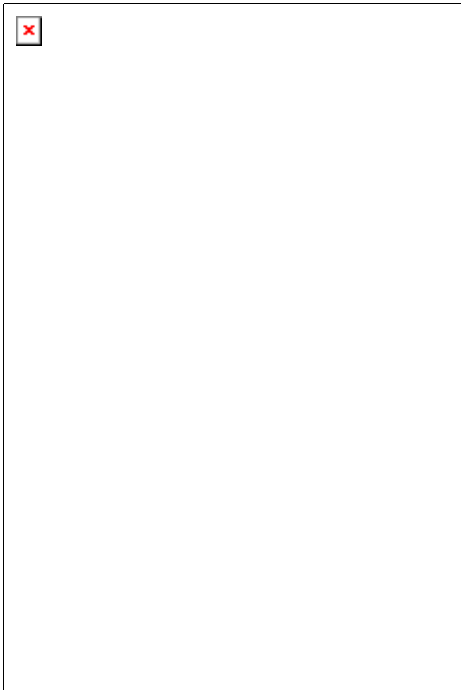




Een nieuwe aanpak van vastgoedvraagstukken

^ Hans Ibelings is hoofdredacteur van het tijdschrift A10 en auteur van vele boekpublicaties over architectuur, waaronder 'Supermodernisme', '20th Century Urban Design in the Netherlands' en 'Onmoderne architectuur, hedendaags traditionalisme in Nederland'.



^ Rudy Stroink, van huis uit architect, is bekend geworden als projectontwikkelaar. Hij is oprichter van TCN. Stroink becommentarieert de ontwikkelingen in de bouwwereld met enige regelmaat in de landelijke pers, op

Hoe denken jonge architecten over hun vakgebied? Uit de vele ideeën voor de nieuwe faculteit Bouwkunde zou blijken dat de nieuwe generatie op essentiële punten afstand neemt van de vorige. Men is niet langer geïnteresseerd in het oprichten van iconen voor zichzelf, wel in samenwerking, organisch denken en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Verrassend? Drie visies.

DOOR DIRK VAN GINKEL

Het was groot nieuws: de nieuwe generatie architecten zou – heel anders dan de voorgaande – zich sociaal betrokken opstellen, getuigen van een gevoel voor maatschappelijke verantwoordelijkheid, open staan voor hergebruik en 'organisch denken': wat willen we precies realiseren en voor wie. Jonge architecten zouden veel minder geïnteresseerd zijn in het oprichten van iconen voor zichzelf.

Dat waren de conclusies die rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol en onderwijsminister Plasterk trokken naar aanleiding van de tientallen inzendingen voor de nieuwe faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Je kunt je hier twee vragen bij stellen. Klopt de analyse? En: is het niet een beetje vreemd dat het nieuws is dat architecten geïnteresseerd zijn in hergebruik, in samenwerking, in de gebruikers van gebouwen enz?

Publicist Hans Ibelings

'Ik onderschrijf die conclusies. Het is niet meer dan wat je ziet bij de opeenvolging van generaties. Om de zeven of twaalf jaar gaat de slinger de andere kant op. De generatie van de jaren negentig legde erg de nadruk op de architectonische vorm en het concept. Er was een zekere ironische distantie. De grote voorsproed bracht met zich mee dat veel bureaus vooral leuke dingen gemaakt hebben:

tv en elders. Bijgaande visie is ontleend aan een presentatie bij het Dutch Design Center Initiative.



^ Jeanne Dekkers is architect. Zij is de oprichter/partner van het bureau Jeanne Dekkers Architectuur en is bestuurslid van de Bond voor Architecten BNA. Zij publiceerde o.m. 'Boek over schetsen' en werkt aan een volgend boek dat later dit jaar verschijnt.
Fotografie Ries van Wendel de Joode

lbelings: 'De grote voorspoed brachten met zich mee dat veel bureaus vooral leuke dingen gemaakt hebben: gebouwen die gebouwd zijn omdat het financieel kon en niet omdat ze per se nodig waren. Dat is de essentie van ikonische architectuur'

gebouwen die gebouwd zijn omdat het financieel kon en niet omdat ze per se nodig waren. Dat is ook de essentie van ikonische architectuur: het kan dus het gebeurt.

In de architectuur spelen heel veel verschillende zaken een rol, het accent verschuift alleen steeds. In de jaren zestig was technologie belangrijk: denk aan de grote en technisch vernuftige gebouwen van Maaskant. In de jaren zeventig overheersten de kleinschaligheid, geborgenheid en menselijke maat: de woonerven. In de jaren tachtig was er een terugkeer naar de architectonische vorm die het decennium ervoor verloren was gegaan, de generatie Koolhaas en Mecanoo. En in de jaren negentig komt de nadruk steeds meer te liggen op het conceptuele van de architectuur. En nu is er een algemene aandacht voor duurzaamheid.

Men is bezorgd om het milieu, het opraken van grondstoffen. Daardoor ontstaat er ruimte voor zoiets als de transformatie van bestaande gebouwen. Dat zijn maatschappelijke tendenzen waar de architectuur een reflectie van is. Architectuur kan heel soms vooruitlopen op een ontwikkeling, dan geeft het uitdrukking aan een gewenste vorm van samenleven. Dat zie je bij deze inzendingen. Ze passen in een bedrijfsbrede MVO-tendens, het is een weerspiegeling van wat de afgelopen jaren steeds duidelijker naar voren is gekomen. Ik benoemde wat kortlopende trends. Op de langere termijn zit er wel een fundamentele verandering aan te komen. Dat heeft er enerzijds mee te maken dat de Europese bevolking nauwelijks meer groeit. En anderzijds met het feit dat bouwen voor een belangrijk deel verantwoordelijk is voor de milieuschade. Tel die twee bij elkaar op en dan heb je – nog los van de economische crisis waar we nu in zitten – een goede reden om veel minder te gaan bouwen. En dat zou kunnen leiden tot een verschuiving van fundamentele aard: van nieuwbouw naar hergebruik.

De laatste jaren is er veel gebouwd omdat er geld mee te verdienen viel en niet zozeer omdat het noodzakelijk was. Dat financieel-gedreven bouwen staat op de tocht. In dat verband zie ik ook wel wat in de platformplannen die Stroink laatst presenteerde. Maar je hebt te maken met het probleem dat er altijd projectontwikkelaars zullen blijven die willen proberen het laatste renderende project te bouwen. Ze zullen er pas mee stoppen als duidelijk is dat ze er niet meer mee kunnen verdienen. Tot die tijd leven we in een wereld waarin een gebouw na 20 jaar zijn tijd gehad heeft.

Het is een kwestie van visie: bekijk je een gebouw als snel verouderend gebruiksvoorwerp of beschouw je het – in de woorden van architect Bob van Reeth – als een intelligente ruïne die elke vorm van aanpassing verdraagt.'

Projectontwikkelaar Rudy Stroink

'Mijn bedrijf TCN richtte ik in 1994 op met het idee dat je een gebouw niet alleen moet beschouwen als een betonnen, stenen of houten constructie, maar dat je het als onderdeel van zijn omgeving moet zien. TCN groeide uit tot een "creator of environments" en introduceerde een nieuw model in de bouwwereld. Het omvatte alle bij de bouw betrokken disciplines: consultancy, design, bouw, management en ownership. We waren niet zozeer geïnteresseerd in "making the building" als wel in "maintaining the building". Overleeft dit model de crisis? Nee. De banken hebben ook voor TCN de geldkraan dichtgedraaid, van de 60 bouwplannen gaan er 50 niet door en de helft van het 400 man tellende personeel moest

Stroink: 'Het is de hoogste tijd om de vastgoedbranche opnieuw vorm te geven met samenwerkingsverbanden tussen aannemer, ontwikkelaar, architect, gemeente, huurder en bank'

Dekkers: 'Architecten van naam en faam zullen moeten leren dat ze een antwoord moeten geven op de vraag van

verdwijnen. Net als voor de gehele Nederlandse bouwwereld breekt ook voor ons een nieuw tijdperk aan.

Een belangrijke oorzaak van de malaise in de bouwwereld is het paradoxale gegeven dat architecten en urban planners weliswaar heel goed weten hoe ze een realiteit moeten vormgeven, maar dat ze die realiteit ondertussen niet begrijpen. De overheid is een aanjager van het bouwen van enorme projecten. Kijk naar de Amsterdamse Zuid-As, waar 2 miljoen vierkante meter kantoorruimte wordt gerealiseerd. Kijk naar luchthaven Schiphol, tien kilometer verderop, waar iets soortgelijks gebeurt. Terwijl 6 miljoen vierkante meter aan kantoren leeg staat. Op zeker moment realiseerde ik me dat als alle geplande projecten daadwerkelijk uitgevoerd zouden worden, we een bevolking nodig zouden hebben die twee keer zo groot was om al die gebouwen te kunnen vullen. Financiers, ontwikkelaars, planners... Het zijn geen domme mensen, maar ze realiseerden zich toch niet dat ze aan het bouwen waren voor niemand.

De crisis hebben we voor een belangrijk deel te danken aan de volgende omstandigheden: niet de vraag maar het kapitaal bepaalde wat er werd gebouwd; de financiering liep volstrekt uit de hand; niemand doorgrondde de risico's; en de projecten werden veel te complex: van tekentafel tot eerste paal duurt gemiddeld acht jaar, tien jaar terug was dat nog vier jaar.

Het is de hoogste tijd om de vastgoedbranche opnieuw vorm te geven. Het eerst dat er moet gebeuren is een herstel van vertrouwen in de onderlinge verhoudingen. Dat kan door niet zelf alles te willen doen – niet meer de eigen bedrijfsketen uitrekken, zoals TCN ook deed – maar door snel over te gaan tot het creëren van samenwerkingsverbanden tussen aannemer, ontwikkelaar, architect, gemeente, huurder en bank. Het belang van zo'n samenwerkingsverband neemt toe naarmate partijen elkaar beter leren kennen en meer onderlinge betrokkenheid voelen.

De toekomst is niet aan grote ondernemingen maar aan platforms waarin mensen samenwerken aan oplossingen voor vastgoedvraagstukken. Met open, niet-hiërarchische structuren. En die platforms omvatten vier activiteiten: Verwerven, Bedenken, Maken, Verkopen.' De platformstructuur is een investering in kwaliteit, omdat bovengenoemde partijen zullen samenwerken om "quality of urban environment" te realiseren. Daarbij moeten grote nieuwe projecten wijken voor "organic development": uitgaande van de vraag van de samenleving moet de bestaande omgeving waar mogelijk "als een tuinier" worden ontwikkeld, met respect voor wat er is.'

Architect Jeanne Dekkers

'Voor veel architecten is dienstbaarheid geen bron van inspiratie. Nadenken over het gebruik dat van hun gebouwen zal worden gemaakt is vaak niet aan de orde. Ze zijn in de weer met hun ego en ze hebben het getroffen dat ze werkten in een periode zonder budgettaire beperkingen, met opdrachtgevers die net zo gespist waren op bouwkundige ikonen als zijzelf. Die tijd is voorbij. Het doet mij veel genoegen dat de nieuwe generatie architecten zich wel weer richt op dienstbaarheid. Dat kon je zien aan het inhoudelijk niveau van de inzendingen voor de faculteit Bouwkunde. Waar gearriveerde architecten zullen moeten wennen aan het feit dat de belangen van de gebruiker ook een factor worden in het geheel, daar hebben de jongeren een voorsprong. Zij zijn daar

**een ander – voorheen gaven ze
alleen antwoord op hun eigen
vragen'**

anders in opgevoed. Architecten van naam en faam zullen moeten leren dat ze een antwoord moeten geven op de vraag van een ander – voorheen gaven ze alleen antwoord op hun eigen vragen. Hen staat geen andere weg open, want er zal minder gebouwd worden en de budgetten zijn van een ander kaliber.

Overigens is het wel een uitdaging om binnen die veranderde omstandigheden architectuur van een zekere kwaliteit te blijven maken. Wat ik voor de faculteit Bouwkunde heb gezien, deed me erg denken aan de jaren zeventig. Het gaat om gewone plannen waarin de fundamenteën van het vak aan de orde worden gesteld en die niet zozeer geïnspireerd zijn op de daadkracht van de ikoon-architectuur. Het zijn plannen die stemmen tot nadenken.

Je kon aan de inzendingen aflezen dat de toestand in de wereld een rol speelt in het denken van de nieuwe generatie. Klimaat, energie en bouwstoffen, het doet er allemaal toe. Dat juich ik toe. We moeten leren verder te kijken dan we gewend zijn, leren luisteren naar de aarde. Het is tijd voor slow architecture. Over zoveel jaar staat de boel hier onder water, hebben we een subtropisch klimaat, zijn er geen grondstoffen meer. Als we alleen maar naar onszelf luisteren, blijft er niets van ons over.'

 [naar boven](#)
