

Aanvulling op artikel over Tudorpark

Vraag-antwoord met Geurt van Randenraat, SITE, 21-06-2017

1. Wat zijn de lessen uit het Tudorproject die jullie meenemen voor andere projecten? Kan je een top-3 maken?

Er zijn inhoudelijke en proceslessen. Eén van de belangrijkste is het belang van een goed concept bedenken. Er zijn periodes geweest dat alles toch wel verkocht. Dan kunnen ontwikkelaars ervoor kiezen niet zo onderscheidend te zijn in projecten: het verkoopt tenslotte toch. Toch is dat geen echt argument: de ontwikkeling van een gebied duurt z'n 10-20 jaar, omstandigheden veranderen dis te krijgt vaak ook met mindere periodes te maken. Dan stagneert de verkoop alsnog. Het is belangrijk onderscheidend te zijn t.o.v. andere projecten. En dat je goed benoemt wat je krijgt als je op die plek komt wonen. Elk goed project heeft een duidelijke belofte. Dat heel scherp maken, dat heeft Tudorpark echt goed gedaan. Dit geldt bv. ook voor project Duin in Almere.

Uitvoeren is ander ding: volhouden en vasthouden aan gemaakte afspraken over concept en kwaliteit. En dat dan ook na een aantal jaren zo blijven doen. Maar ook dat een aannemer het ook KAN maken en dat alle partijen zich aan het concept committeren. Ook de partij die het project later koopt, zoals Dura Vermeer in dit geval. Het is belangrijk dat voor elkaar te krijgen, dat iedereen zegt: "we gaan dit echt zo maken!"

Proces: "wat ik hiervan geleerd heb, is in de conceptontwikkelingsfase het echt samen doen! Niet één partij die dit doet, maar samen met de aannemer, gemeente, ontwikkelaar en natuurlijk ook de klant. Dit is een methodiek die we ook in andere projecten gebruiken."

2. Wat zouden jullie bij een volgend, enigszins vergelijkbaar project (loopgraven, locatie heeft slechte reputatie) beter doen?

"Bij Tudorpark gaat het voor mij te veel over alleen wonen. Om er een duurzaam gebied van te maken, gaat het ook om voorzieningen, sport en spel, hier en daar wat werken, maar ook kantoor aan huis. Die dingen die een wijk nog leuker maken. Dat vind ik hier ontbreken. In Tudorpark gaat het concept vooral over architectuur, en minder over het complete leefmilieu. Dat zou nóg sterker zijn. Dan creëer je gebieden die ook over 30 jaar nog aantrekkelijk zijn." Aldus Geurt

Tudorpark doet minder met een aantal grote actuele trends, zoals duurzaamheid, zelf energie opwekken, deelauto's, etc. Daar ging het niet over. Deze grotere thema's hebben we ofwel niet scherp gezien, ofwel we waren door de lastige situatie vooral gericht op de haalbaarheid van het woonconcept en project. Vaak is pragmatiek in dit soort projecten doorslaggevend, je bent tevreden als je het van de grond krijgt. Terwijl je dan voorbij gaat aan andere thema's die belangrijk zijn op de langere termijn.

3. Is een succes zoals jullie beschrijven vooral te danken aan: toeval, chemie, onder druk wordt alles vloeibaar, de (slechte) kwaliteit van de pizza's of iets anders?

Meest doorslaggevend volgens Geurt, is de volhardendheid en koppigheid van de stadsarchitect, Fred Kaaij. Hij nam geen genoegen met een 'gewoon' product. Iemand moet erg koppig en volhardend zijn om voor elkaar te krijgen wat er nu staat. "Je moet echt iets bijzonders eisen van de ontwikkelaar." Het eerste voorstel dat er lag heeft Fred ook *rücksichtsloos* van tafel geveegd. Als mensen dat doen, komen er wel scherpere discussies over wat de essentie is van wat je wilt maken. Hierdoor kom je tot de essentie: wat hier resulteerde in een essentiekaart.

Wat ook hielp, was dat de samenwerkingspartners elkaar niet vastlegden en 'wurgde' in contracten. We hebben het hier voor elkaar gekregen alleen de 10 essenties vast te leggen en dat de basis te laten zijn, i.p.v. uitvoerige contracten en overeenkomsten. Dan krijgt een ontwikkelaar ook de ruimte om in te spelen op omstandigheden in de markt. Maar natuurlijk wel dat klip en klaar is, wat er echt geregeld moet worden.

"Deze werkwijze, met een essentiekaart, gebruiken we nu bijna bij elk project. Het is een vast onderdeel van onze methodiek geworden: een essentiekaart maken.



En in de beginfase gaan we altijd op zoek naar naar 1 of 2 mensen die echt de urgentie voelen om iets van een project te maken. Dat is weleens lastig, die zijn er niet altijd. Mensen die iets echt graag willen op een plek, met hun hele ziel en zaligheid.”