

# REBELSE CREATIVITEIT BIJ EEN INTERNATIONALE VASTGOEDADVISEUR

ma di wo do vr

de architecten week 21 februari 2022 VAN DE MAKERS VAN VGVISIE



MENSENMAKEN deSTAD

Aize Oenema (l), architect, studiolead & partner PDS en Jan Verhaegh, Head of Office Consultancy & PDS

Met de afdeling Project & Development Services (PDS) wil internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield haar klanten verder ontzorgen. Dankzij de architectenstudio en het design & buildteam kan het adviestraject worden verlengd met het daadwerkelijk ontwerpen en realiseren van kantoorruimte. ‘Een unieke combinatie’, zeggen Jan Verhaegh en Aize Oenema.

Als vastgoedadviseur zelf kantoren ontwerpen en op risico uitvoeren: het is onderdeel van een bredere internationale strategie binnen Cushman & Wakefield. De ambitie is om klanten voor de complete *customer journey* van alle gemakken te voorzien. De vraag hiernaar ontstond vanuit de basis: de gebruikers voor de internationale vastgoedadviseur de huisvestingsstrategie bepaalt, transacties afsluit en adviseert over verschillende projectonderdelen. Voor het ontwerp en de realisatie van hun kantoorruimte werden deze klanten doorverwezen naar andere partijen met wie Cushman & Wakefield nauw samenwerkte. De overname, drie jaar geleden, van architecten- en projectmanagementbureau DZAP was de eerste stap naar ketenverlenging. Verhaegh: ‘Wij geloven in focus en disciplines. Wie goed kan adviseren, is nog geen goede architect. We hebben voor allerlei disciplines deskundigen in huis, nu dus ook architecten en designers voor het laatste onderdeel van de huisvesting. Daarmee kunnen we de hele keten beslaan. Binnen Cushman & Wakefield lopen wij in deze ontwikkeling voorop.’

Tekst: Christine Steenks  
Beeld: Peter van Aals



## ‘KORTE LIJNEN EN DIRECTE COMMUNICATIE ZETTEN ARCHITECTEN EN BOUWERS EERDER OP ÉÉN LIJN’

**Wat is voor jullie de meerwaarde van eigen architecten en designers?**  
Jan Verhaegh: ‘We bieden onze klanten al jaren consultancy en projectmanagement als het gaat om huisvesting. De meeste klanten zijn internationale organisaties die hun huisvestingsvraag volledig aan ons over laten. Met het toevoegen van de architectenstudio én het design & buildteam hebben we een complete afdeling Project & Development Services (PDS) met 55 medewerkers, die projecten op risico realiseert. Daarmee zijn wij zelf de technisch uitvoerder. Dat spreekt onze internationale klanten aan; voor hen is het een zorg minder.’  
Aize Oenema: ‘Dat ons team zowel voor het ontwerp als de uitwerking verantwoordelijk is, heeft voordelen. Het scheelt een aantal stappen in het proces en voorkomt ruis tussen verschillende partijen. Dankzij de korte lijnen en directe communicatie zitten architecten en bouwers eerder op één lijn. Ook het adviseren en ontwerpen voor gebouweigenaren en ontwikkelaars draagt bij aan onze unieke dienstverlening. Die varieert van de renovatie van een monumentaal winkelpand in het hart van Rotterdam tot het ontwerp van een distributiecentrum aan de grens met Duitsland.’

**Waarmee onderscheiden architecten en ontwerpers zich?**  
Jan Verhaegh: ‘Met hun visie en onbevangen kijk op de dingen. Er woedt een interessante discussie over bijvoorbeeld de toekomst van het kantoor. Het is goed dat ook architecten daaraan meedoen. Zij benaderen zo’n vraagstuk integraal, denken onafhankelijk, weten

## ‘ARCHITECTEN ONDERSCHIEDEN ZICH MET HUN VISIE EN ONBEVANGEN KIJK OP DE DINGEN’

wat esthetisch en bouwkundig het beste is en komen met een eerlijk en goed onderbouwd advies.’

Aize Oenema: ‘Wij zijn wel de rebelse creatievelingen binnen Cushman & Wakefield. We zijn weliswaar onder de grote organisatie, maar ons eigenwijze karakter hebben we behouden. Die frisse wind mogen we hier zijn, waardoor we onze creatieve identiteit bewaren.’

Jan Verhaegh: ‘Dat rebelse karakter waarderen wij juist. We zoeken altijd mensen met visie en kunnen daarmee ook voor andere afdelingen veel betekenen in het lange, complexe traject van kantoorhuisvesting.’

**Wat kenmerkt jullie ontwerpen?**

Aize Oenema: ‘Wij werken niet volgens een bepaalde signatuur. Elke opdrachtgever verdient een uniek eigen ontwerp. We gaan het ontwerpproces daarom zo open mogelijk in.’  
Jan Verhaegh: ‘Onze organisatie staat voor een integrale signatuur. Onze ontwerpers gaan altijd met de input van andere disciplines aan de slag. Het verhuurteam, het vastgoedmanagement: ze geven aanwijzingen die de architecten en designers meenemen in hun ontwerp.’

**Welke vragen houden jullie klanten bezig?**

Aize Oenema: ‘Veel vragen worden uit onzekerheid gesteld en gaan over de toekomstbestendigheid van gebouwen. Hoe maak je die beter bestand tegen een mogelijke nieuwe pandemie? Kun je gebouwen ontwerpen die in een soort ‘crisismodus’ altijd blijven doordraaien? Daar hebben wij wel ideeën over.’

**Hoe zien jullie het kantoor van de toekomst?**

Aize Oenema: ‘Thuiswerken gaat niet meer weg, maar voor het merendeel van de organisaties blijft een eigen kantoor noodzakelijk. Dat vraagt om flexibiliteit in kantoren. In Nederland liepen we voorop met grote, open ruimtes en flexibele werkplekken, wat niet per definitie prettig werkte. Het gaat nu juist richting verschillende soorten ruimtes zodat mensen meer te kiezen hebben. Vergaderzalen worden techniek overlegplekken, standaard voorzien van beeld- en geluidstechniek voor online deelname. Ook bij de inrichting houden we daar rekening mee, bijvoorbeeld bij de opstelling van het meubilair. Verder krijgen kantoren een ruimere routing, andere inrichting van ruimtes en meer ventilatie op de werkvloer.’



Jan Verhaegh  
Head of Office  
Consultancy & PDS

## ‘DE IMPACT VAN HET NIEUWE WERKEN OP DE BEHOEFTE AAN KANTOORRUIMTE ZAL MEEVALLEN’

Jan Verhaegh: ‘De impact van het werken post-covid op de behoefte aan kantoorruimte zal meevallen. Al voor de pandemie was de bezetting nooit hoger geweest. Organisaties werken wel een nieuwe balans. Het gaat naar minder bureaus op meer ruimte. Aan de ontmoetingsfunctie van het kantoor wordt nu veel belang toegekend, maar het moet ook gewoon een fijne plek zijn om te werken. De vraag aan medewerkers moet daarom niet zijn hoeveel dagen, maar op welke momenten zij op kantoor willen werken. Daarmee bied je meer mogelijkheden om de tijd op kantoor zelf in te delen en is de bezetting altijd optimaal. Je werkt tegelijk aan *wellbeing* van je medewerkers. Dat is ook een onderdeel van duurzaamheid. Mensen hoeven niet meer elke dag in de file of in een overvolle trein naar hun werk te reizen.’

**Wat moet er in jullie visie echt anders bij de inrichting van de openbare ruimte?**

Aize Oenema: ‘Aan de randen van de stad mis ik goed bestuur. Elke gemeente wil zijn eigen bedrijventerrein. Dat zorgt voor versnippering en verdozing van het landschap en kantoorlocaties op onlogische plekken. Dit moet landelijk gecoördineerd worden. De tijd van een monofunctionele inrichting van de openbare ruimte is voorbij. Gemixte gebieden met kantoren, retail, woningen en goede logistieke voorzieningen hebben de toekomst.’

Jan Verhaegh: ‘De meest succesvolle kantoorcomplexen vinden zich in de gemixte gebieden, zoals de stationsgebieden van Utrecht, Rotterdam en de Amsterdamse Zuidas. Van mixed-used worden alle sectoren beter.’



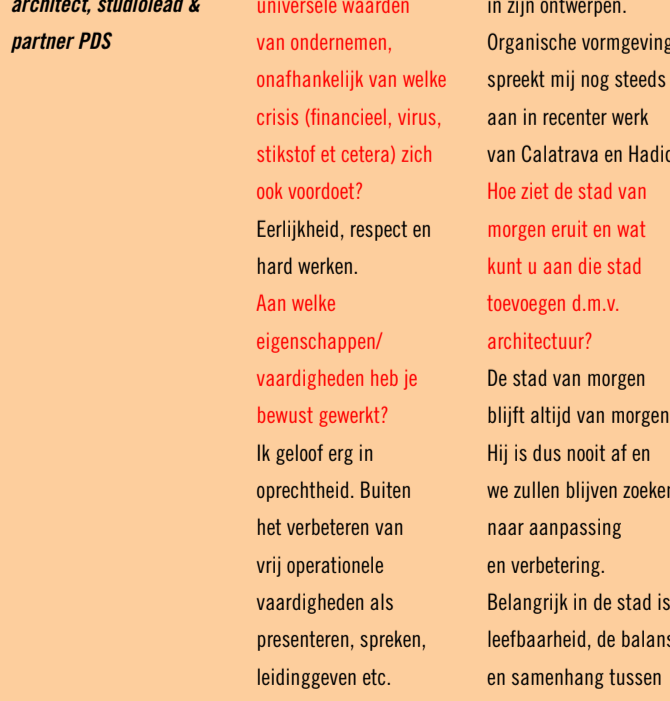
Blaak 16  
Rotterdam



**Op welke projecten zijn jullie trots?**

Aize Oenema: ‘We zijn trots op alle projecten, maar persoonlijk vind ik Blaak 16 erg geslaagd. Dit verouderde kantoorgebouw werd tot op het beton gestript. Wij voerden zowel het ontwerp van de renovatie uit als een groot deel van het kantoorinterieur.’

Jan Verhaegh: ‘Als ik door Nederland rijd, zie ik overal plekken waar ik trots op ben, variërend van de horeca op Schiphol tot de renovatie van het WTC in Rotterdam. Daar benaderen een vraag altijd vanuit verschillende disciplines. Wij maken onderscheid in ons en zijn we echt relevant voor de klant. Bijdragen aan het succes van hun organisatie, daar streven wij naar.’



Aize Oenema  
architect, studiolead & partner PDS

**Wat zijn voor jou de universele waarden van ondernemen, crisis (financieel, virus, stikstof et cetera) zich ook voordoe?**  
Eerlijkheid, respect en hard werken.  
**Aan welke eigenschappen/vaardigheden heb je bewust gewerkt?**  
Opbrecht. Buiten het verbeiden van vrij operationele vaardigheden als presenteren, spreken, leidinggeven etc. probeer ik zo veel mogelijk mijzelf te ontwikkelen.  
**Wat heeft indruk gemaakt in je leven?**  
Als geboren Fries ben ik niet zo snel onder de indruk. Natuurlijk zijn er momenten in je leven die je vormen, zoals het overlijden van dierbaren of dat ik als middelbare-schoolleerling een kleine jongen uit een wak viste, of toen we op kantoor ‘live’ een van de vliegtuigen het WTC in zag vliegen.  
**Neem drie inspirerende architecten?**  
Ik ben een grote fan van Art Nouveau en de overgang naar het rationalisme. Berlage brengt creatieve vormgeving en vakmanschap samen in zijn ontwerpen. Organische vormgeving spreekt mij nog steeds aan in recenter werk van Calatrava en Hadid.  
**Hoe ziet de stad van morgen eruit en wat kunt u aan die stad toevoegen d.m.v. architectuur?**  
De stad van morgen blijft altijd van morgen. Hij is dus nooit af en we zullen blijven zoeken naar aanpassing en verbetering. Belangrijk in de stad is leefbaarheid, de balans en samenhang tussen werk en ontspanning, tussen bebouwing en openingen, tussen de hardheid van gebouwen en het zachte groen. Architectuur en stedenbouw zijn bij uitstek vakgebieden die kunnen bijsturen wanneer de balans of samenhang dreigt te verdwijnen.  
**Wie geef je vorm aan de nieuwe stad?**  
De stad is een groot organisme. De hele stad vormgeven is niet meer mogelijk, tenzij we, als in Parijs van Lodewijk de 16<sup>e</sup>, zeer rigoureuze ingrepen doen. Dat zou in deze tijd niet meer getolereerd worden. We zullen dus op kleine schaal steeds

aanpassingen in moeten doen, die in dienst staan van een grotere visie. De projecten die we mogen doen kunnen hier een steentje aan bij dragen.  
**Wat maakt een stad, tot een stad?**  
Door de stad wordt bepaald de rust van de stad en een hoge mate van complexiteit. Complexe structuren, zowel ruimtelijk, logistiek, maar ook zeker sociale structuren. Wanneer de schaal van de stad, de bedrijvigheid, de voortdurende ontwikkeling van de stad en de mentaliteit van aankomende sprekers mij aan.  
**Wat typeert jouw stijl van architectuur?**  
Ik zou mijn stijl van ontwerpen een dienende stijl willen noemen, rationeel en nuchter. Ik vind het belangrijk om vanuit de context van de omgeving te ontwerpen. Een goed ontwerp moet in mijn mening een reactie zijn op en in relatie zijn met de omgeving. Je kunt een gebouw niet zomaar neerzetten, zonder je

iets aan te trekken van de omgeving.  
**Welke ondernemer bewonder je het meest?**  
Ik heb grote bewondering voor ondernemers die helemaal zelfstandig een bedrijf opzetten, en met een duidelijk doel. Daarbij risico’s durven te nemen, maar tegelijk de sociale aspecten niet uit het oog verliezen, zoals bijvoorbeeld Frits van Eerd.  
**Wat is jouw ultieme doel als ondernemer?**  
Ik ben eigenlijk meer een vakidool dan een ondernemer. Ik vind het ondernemen erg leuk, maar kan het niet laten toch ook met het vak bezig te zijn. Een ultiem doel daarbij heb ik niet. Het maken van mooie betekenisvolle ontwerpen is voor mij meer het doel dan de onderneming er om heen.  
**Wat zijn je favoriete top 3 architectonische gebouwen?**  
Mies-Von der Rohe Beurs van Berlage Sidney Opera house door Jorn Utzon  
**Wanneer ben je succesvol?**  
Voor mij is succesvol zijn: mooie, betekenisvolle ontwerpen die niet meer het doel dan de onderneming er om heen.  
**Welk vraagstuk houd je het meeste bezig?**  
Momenteel ruimtelijke

ordering. Het gebrek aan visie op ruimtelijke ordening in de laatste decennia heeft zijn tol geëist op het landschap in Nederland en de stedelijke leefbaarheid (woning tekorten, verdozing, leegstand in bepaalde gebieden).  
**Heeft deze Covid-pandemie jou nog nieuwe inzichten gegeven?**  
Uiteraard zijn we allemaal tot de ontdekking gekomen dat we gemakkelijker op afstand kunnen werken dan we ooit hadden gedacht. Maar tegelijk zien we ook de grote behoefte aan gemeenschapszinn. Samen komen om te beleven, samen komen om te ontspannen en recreëren en samen komen om te werken zijn diepgewortelde behoeftes die niet te negeren zijn.  
**Wat wil je als architect nalaten aan de volgende generatie?**  
Ik wil als architect de wereld graag een stukje mooier en beter maken. Ik hoef geen standbeeld, maar ik hoop dat dit door anderen na mij ook als zodanig wordt herkend. Verder moet de volgende generatie weer haar eigen weg zien te vinden. Terugkijken kan daarbij helpen om de volgende stap te bepalen.