

Duik in de wereld van je huurders

Bouwen voor de gemiddelde huurder of koper levert gemiddelde woningen op. Wil je woningen die mensen écht aantrekkelijk vinden, zoek dan naar nieuwe verbindingen en ga samenwerken met nieuwe, soms niet vanzelfsprekende partners. Co-creatie heet dat.

Wat is co-creatie?

Bij co-creatie hebben huurders, kopers en stakeholders een prominente rol bij de ontwikkeling van nieuwe producten of diensten. Uitgangspunt kan een bepaald gebouw (zie kader Timorschool) of een locatie (zie kader Hembrugterrein) zijn, of juist een bepaalde categorie bewoners.

Ymere past diverse vormen van co-creatie toe, zoals samenwerkingsverbanden met partnerorganisaties om tot vernieuwingen te komen. Ook probeert Ymere steeds vaker in een vroege fase van het ontwikkelproces met de toekomstige gebruikers aan tafel te schuiven om tot wijken te komen waar mensen echt op hun plek zijn. Meestal richt Ymere zich daarbij op een specifieke groep bewoners met een gezamenlijke leefstijl. Zij vertellen over hun eigen woonwensen, bijvoorbeeld de behoefte om wonen met een thuiswerkplek te combineren. Ymere vertaalt die wensen in een woonconcept. Binnen Ymere houdt FabrYque zich bezig met conceptontwikkeling in brede zin, waarbij Elly de Boer en Irene Ponec als projectleiders zich richten op co-creatie. Zij ontwikkelen werkwijzen, die toegepast kunnen worden bij de ontwikkeling van nieuwe projecten en beheer van het bestaande vastgoed van Ymere.

In de toekomst dient co-creatie een bredere basis te krijgen bij Ymere. Nu is deze aanpak nog te veel afhankelijk van het enthousiasme en de inzet van individuele personen, vindt de corporatie. "We willen een methode hebben die we gemakkelijk kunnen inzetten", zegt Irene Ponec. "We hopen dat we uiteindelijk de hele sector meekrijgen. Niet alleen Ymere, maar ook andere ontwikkelende partijen."

De woningen in de Eerste Jan Steenstraat en enkele omliggende straten in de volksbuurt De Pijp in Amsterdam-Zuid, liggen gunstig ten opzichte van allerlei voorzieningen. Toch is dit deel van de Pijp lang niet zo populair als de rest van de wijk. De buurt kampte bovendien met groeiende leefbaarheidsproblemen. Toen het tijd werd voor een grondige opknapbeurt, ging Ymere op zoek naar manieren om de buurt meer samenhang te geven. Wat voor soort woningen en bedrijfsruimten waren daarvoor nodig? En hoe bedienen we daarbij bewoners en bedrijfjes, die zich betrokken voelen bij deze buurt?

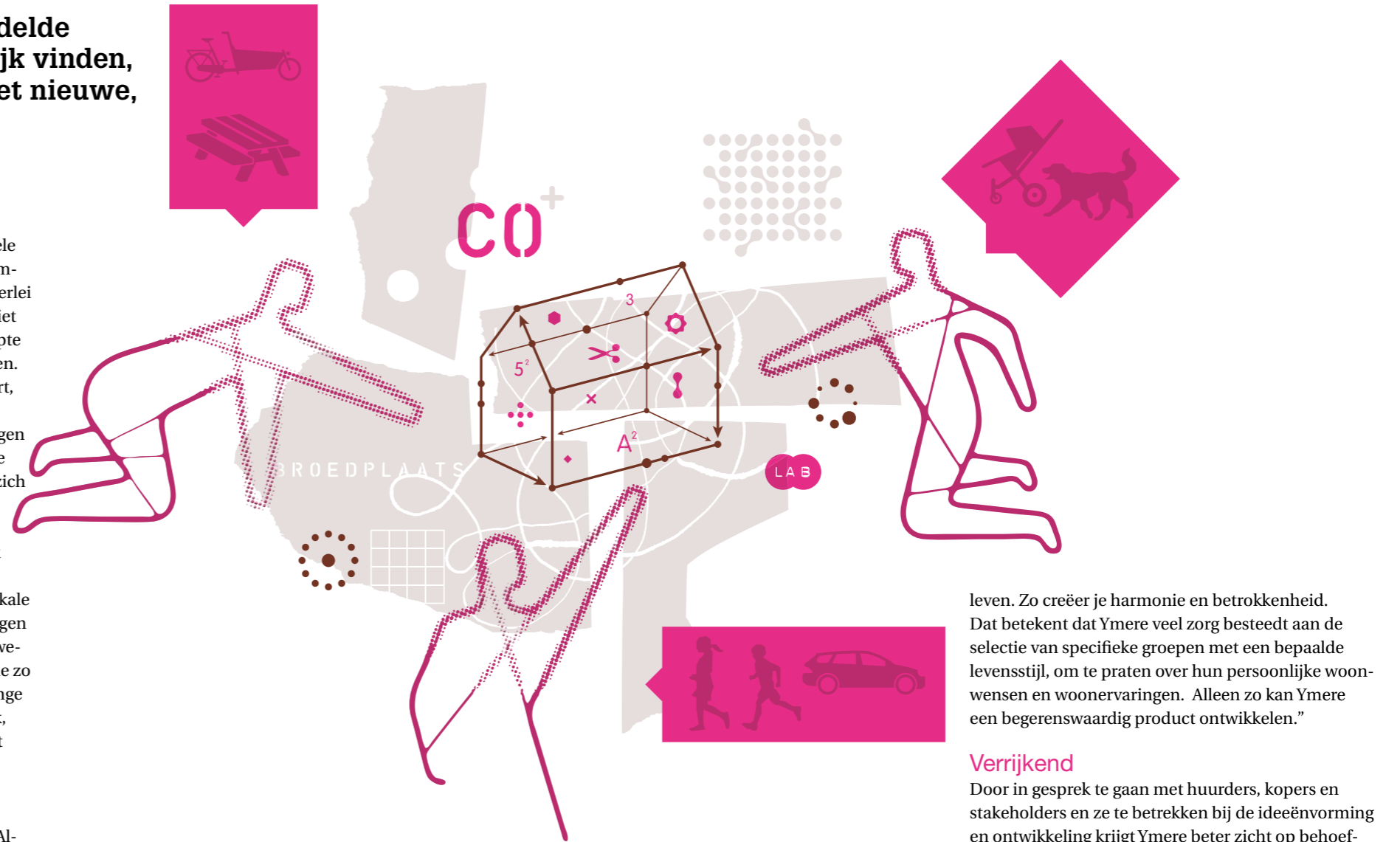
Irene Ponec, projectontwikkelaar bij Ymere, dook de buurt in. Ze ging er winkelen, sprak op straat mensen aan, luisterde naar de verhalen van de lokale ondernemers en ging picknicken in het nabijgelegen park. Dat leverde haar inzicht op in de belevingswereld van de bewoners. Ze spotte veel Bugaboo's, de zo populaire, hippe kinderwagens. En ze zag veel jonge vaders en moeders met een bakfiets. Opmerkelijk, want de woningen in De Pijp zijn slecht toegerust voor mensen met kleine kinderen.

Begerenswaardig

Gezinnen blijken dus graag in De Pijp te wonen. Alleen als je in de belevingswereld duikt van de gebruiker, kom je dit soort woonwensen op het spoor, zegt Irene Ponec. Co-creatie, zoals deze werkwijze heet, is een *must* geworden. Woningen neerzetten voor de gemiddelde bewoner is namelijk niet meer van deze tijd, vindt ze. Dat levert geen verrassende projecten op, waar mensen zich echt bij betrokken voelen. Identiteitsloze buurten kunnen daardoor zomaar afglijden. Ook bouwen voor bewoners in verschillende levensfasen is niet meer voldoende.

Ymere stuurt daarom steeds meer aan op het ontwik-

'We denken nu in niches en bedenken heel specifiek voor wie we wát doen'



kelen van een wijk vanuit de belevingswereld van de eindgebruikers, de huurders en kopers. Dit levert onderscheidende productconcepten op die passen bij een bepaalde plek of bij de mensen die op die plek af komen. Een project met een eigen identiteit trekt geestverwanten aan, mensen die ook zo willen leven. "We denken nu in niches en bedenken heel specifiek voor wie we wát doen", zegt Elly de Boer, adviseur concept en innovatie bij Ymere. "We willen mensen aantrekken met dezelfde ideeën over wonen en

leven. Zo creëer je harmonie en betrokkenheid. Dat betekent dat Ymere veel zorg besteedt aan de selectie van specifieke groepen met een bepaalde levensstijl, om te praten over hun persoonlijke woonwensen en woonervaringen. Alleen zo kan Ymere een begerenswaardig product ontwikkelen."

Verrijkend

Door in gesprek te gaan met huurders, kopers en stakeholders en ze te betrekken bij de ideeënvorming en ontwikkeling krijgt Ymere beter zicht op behoeften van meerdere groepen gebruikers. "Dat werkt verrijkend", zegt Irene Ponec. "De architect komt met ideeën en de wijk krijgt precies de goede kunsttoepassingen. Vervolgens zie je dat de makelaar de juiste toon gebruikt om een bepaalde groep mensen aan te spreken. Zo krijg je een project waar mensen warm voor lopen."

Om tot successen te komen, zijn er wel enkele spelregels. Zo is oprechte interesse in de inbreng van huurders, kopers en stakeholders een absolute voorwaarde. "Je moet mensen niet slechts uitgewerkte

plannen voorleggen”, zegt De Boer. “Dan probeer je alleen maar je eigen ideeën te legitimeren. Dat vind ik vrij respectloos ten opzichte van mensen die er tijd en energie in steken om met je mee te denken. Niet óns plan, maar hún leefwereld is het uitgangspunt.”

Elly de Boer heeft de afgelopen jaren vele panelgesprekken gevoerd met huurders en kopers en heeft duizenden antwoorden op vragen over woonwensen geanalyseerd. “De kunst is om je daarbij steeds open op te stellen, ook al heb je dit al heel vaak gedaan. We vragen mensen naar hun gedachten over bijvoorbeeld wonen, werken, samenleven, zorg voor kinderen en vrije tijd. Daar moet je de tijd voor nemen, en je moet goed kunnen interpreteren: wat wordt hier eigenlijk gezegd? Wat is de wezenlijke behoefte?”

Geen vragen dus over het aantal gewenste vierkante meters of de indeling van een woning. “Dat kunnen we zelf wel bedenken”, zegt De Boer. “Wel informeren we naar de manier waarop zij een woning of de directe omgeving gebruiken. Deze vertalen we naar woonconcepten.”

Tien minuten

Kost co-creatie veel tijd? Meestal niet voor de huurders en kopers, want zelfs uit een gesprekje van tien minu-

ten is al veel informatie te halen. Ymere steekt zelf veel energie in het voortraject. Maar dat is een investering, die zich later terugbetaalt, is de ervaring van Ponec.

“Bij vergunningverlenende of mede-investerende instanties kun je op meer medewerking rekenen wanneer er een goed en breed gesteund plan staat. Dat is niet het doel van co-creatie, maar wel mooi meegenomen.”

Inmiddels is Ymere in De Pijp gestart met de renovatie en nieuwbouw van 79 woningen en acht bedrijfsruimtes. De toekomstige woningen zijn bestemd voor een mix van bewonersgroepen, zoals ouderen, studenten en gezinnen. Omdat de woningen in De Pijp doorgaans donker zijn, bedacht de architect nieuwe manieren om lichtinval te creëren. Ook komen er zestien koopwoningen, die ondanks de crisistijd in een mum van tijd verkocht waren. De grote belangstelling verraste Ponec. Mensen bivakkeerden de dag vóór de inschrijvingen al in tentjes voor de deur.

De woningen krijgen een berging voor de bakfiets en de kinderwagen. Een schot in de roos, merkte Ponec tijdens de open dag in De Pijp. Daar zag ze maar liefst veertig mensen met een Bugaboo lopen. “Precies de bewoners die we voor ogen hadden, komen op dit project af.”



Zo doe je dat!

Wijk voor het leven

Bert Gijsberts heeft een aannemersbedrijf op het gebied van groenvoorzieningen, cultuurtechniek en grond-, weg- en waterbouw. Hij is vrijwilliger bij het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor de wijk Almere Hout-Noord.

“Als vrijwilliger met expertise op het gebied van ondernemerschap deed ik uit maatschappelijke betrokkenheid mee aan de brainstorm. Ik vond het heerlijk om te praten over wat ondernemerschap kan betekenen in een nieuwe wijk. Af en toe gingen we met de koppen tegen elkaar. Het leuke is dat je met praktische ideeën kunt bijdragen aan de totstandkoming van een vitale, ondernemende wijk. Er wordt te vaak iets bedacht wat praktisch niet haalbaar blijkt. Mijn ideeën over de buitenruimte, de bedrijvigheid en de sociale samenhang vind ik allemaal terug in het concept. Er ligt nu een plan voor een wijk met mogelijkheden, niet met dogma's. De economische ontwikkeling moet leidend zijn bij stedelijke ontwikkeling, want handel in de wijk betekent minder sociale ellende. Dat betekent ook dat kleine bedrijfjes in de wijk moeten kunnen groeien. Een wijk voor het hele leven dus.”

Een open houding

Mieke Schulte is directeur van het Woonbond Kennis en Adviescentrum. Ze slaat bruggen tussen bewoners en corporaties bij diverse vormen van co-creatie.

“Als je bewoners al in een pril stadium bij een project betreft, levert dat niet alleen grote betrokkenheid op, maar ook meer draagvlak en een beter besluit. Daarbij is het wel van belang dat alle partijen dezelfde taal spreken. Wij proberen een brug te zijn tussen bewoners en corporaties, zodat beide partijen begrijpen wat ze tegen elkaar zeggen.

Betreft een corporatie de bewoners alleen bij een project als *windowdressing*, dan hebben bewoners dat feilloos door. Voorwaarde voor co-creatie is dat een vraagstelling helemaal open ligt, dus nog geen besluit over de keuze voor linksom of rechtsom. Vaak timmert een corporatie beleidszaken intern helemaal af en stuurt het dan pas door naar de bewoners- of huurdersorganisaties. Co-creatie vereist voor alle partijen een open houding, anders moet je er niet aan beginnen. Eerlijkheid staat voorop, het gaat immers wel om iemands woning.”

Samen de vruchten plukken

Marieke Schoenmaker is voorzitter van de InnovatieBroedplaats. Als co-creator brengt ze eindgebruikers, het bedrijfsleven, de publieke sector en kennisinstituten van ideeën naar concrete oplossingen.

“De InnovatieBroedplaats komt voort uit de vraag van organisaties om samen tot concretere, succesvollere innovatie te komen. We zoeken naar dwarsverbanden en integrale oplossingen voor problemen die in Nederland hoog op de maatschappelijke agenda staan. Daarbij heb je altijd meerdere partijen nodig, want anders heb je onvoldoende kennis in huis. Het leidt tot meervoudige winst: samen investeren en samen de vruchten plukken.

Te vaak zien we dat een team samengesteld wordt op basis van toeval; wie tijd heeft, doet mee. Wij besteden veel aandacht aan de samenstelling van het team, want bij co-creatie is juist de diversiteit ongelooflijk belangrijk. De klantbeleving staat centraal, dus de huurders en kopers moeten er sowieso bij zijn. Ook willen we alle deskundigen om de tafel krijgen. We zorgen voor een goede mix van mannen en vrouwen, een goede afspiegeling van culturele achtergronden en een variatie aan mensen die vanuit verschillende drijfveren werken. Hoe meer geluiden, hoe rijker in onze ogen juist het resultaat.”

Co-creatie in de praktijk

De Eenhoorn

Hoe kun je jongeren meer betrekken bij de invulling van hun eigen leefomgeving? Door ze in te schakelen als junior consultant voor hun eigen buurt, bijvoorbeeld. Ymere vroeg vier bewoners van het studentencollege Casa 400 naar ideeën om het Eenhoorngebied in Amsterdam op een positieve manier te veranderen. De studenten werden begeleid door Placemakers, het onderzoekslab van jonge architecten bij Ymere. Het werkte, want de studenten kwamen met creatieve oplossingen. Zo was er het idee om leegstaande gebouwen te gebruiken voor studenten die willen ‘overzomeren’ in het Eenhoorngebied. Ook stelden ze voor om een televisiesoap te laten maken en de middelbare school te benutten voor een zomerschool. Voor Ymere smaakt de samenwerking met de junior consultants naar meer.

De Timorschool

De Timorschool is een voormalig schoolgebouw in Amsterdam-Oost, dat een nieuwe bestemming heeft gekregen, met een bioscoop, café en restaurant, het digitale trapveld Cybersoek, podium- en conferentieruimtes en een StayOkay-hotel. Om dit voor elkaar te krijgen, werkte Ymere eendrachtig samen met hostel StayOkay en het IIRE (Internationaal Institute for Research and Education). Bij de aanvang ging een team van start met alle deelnemers, waarbij gelijkwaardigheid van alle partijen voorop stond. Alle betrokkenen hebben veel gediscussieerd en ook compromissen moeten sluiten. Maar dat hoort erbij, vonden de deelnemers. Partijen en mensen wisten waar ze naar toe wilden en wat ze aan elkaar hadden. Zo slaagden ze er uiteindelijk in een goed functionerend cultureel centrum op poten te zetten, waar ze allemaal trots op zijn.

Het Hembrugterrein

Het Hembrugterrein in Zaanstad is een verlaten militair terrein van 42 hectare, vol cultureel industrieel erfgoed en monumentale oude fabriekspanden. De rijksoverheid, provincie en gemeente willen dat het een locatie wordt voor creatieve bedrijvigheid om daarmee de Amsterdamse metropool verder te ontwikkelen. Ymere en Creative Industry SOFA (vertegenwoordigers van de creatieve industrie) vroegen mensen met verschillende expertises om mee te denken. Dat leidde onder meer tot de introductie van *slow development*. Daarbij worden gebouwen stuk voor stuk aangepakt in samenwerking met partnerorganisaties of marktpartijen.

