



Dienstbaar aan de opdrachtgever

De interieurs van DZAP zijn altijd geheel toegesneden op de wensen van de klant en daarom ook zeer gevarieerd. “We zijn extreem dienstbaar aan de opdrachtgever.”

FOTO LINKS

DZAP tekende voor het volledige interieurontwerp en projectmanagement van het Nederlandse hoofdkantoor van 20.000 m² van multinational Fluor in Hoofddorp. Speerpunt was duurzaamheid. Het verkregen BREEAM-certificaat met de waardering 'Excellent' is een mooie score.

FOTO BOVEN

Voor kantoorgebouw Westerstaete in Utrecht ontwierp DZAP een aantrekkelijke gemeenschappelijke ontmoetingszone met grand café.

FOTO ONDER

Bij Schouten Zekerheid, in de Schouten Toren aan de voet van de Van Brienoordbrug in Capelle aan den IJssel, werd een nieuw werkconcept ontwikkeld en ingevoerd. Op nadrukkelijk verzoek van Schouten Zekerheid zijn er subtiele verwijzingen te vinden naar Feyenoord – zoals stippen in glazen scheidingswanden die spelers van de club vormen en alleen van afstand herkenbaar zijn.



DZAP bestond in oktober 2015 twintig jaar en heette tot dan D+Z Architecten + Projectmanagers. Het jubileum werd aangegrepen voor de nieuwe naam met een nieuw, bijpassend logo – én de aankondiging dat het bedrijf verdere stappen wil zetten.

Design & Build

DZAP heeft inmiddels circa 45 medewerkers en is gevestigd in een 'multi tenant'-pand op een kantorenpark – een

pand dat van buiten misschien niet zo spannend oogt, maar waar in het eigentijdse, open interieur direct duidelijk wordt wat het bureau op ontwerpvlak in zijn mars heeft. En, stelt Edward Vis, sinds 2012 algemeen directeur en eigenaar van DZAP: "Ook veel van onze klanten willen of hebben kantoren in multi tenant-panden, en hier kunnen ze goed zien wat je met zo'n locatie kunt doen."

Kantoorinterieurs vormen de specialiteit

van DZAP, en alleen al dit jaar heeft het bedrijf ruim zestien nieuwe kantoren opgeleverd. "Veel concurrenten zien DZAP als een projectmanagementclub en dat was aanvankelijk ook zo", vertelt Jos Broekman, die na 21 jaar het door hem opgerichte bureau Hollandse Nieuwe verliet om creatief directeur van DZAP te worden. "Maar we zijn ook steeds meer een ontwerpbureau geworden en beide zijn nu in balans, en we doen het verdomd goed op beide vlakken."

Daarbij worden de meeste projecten Design & Build uitgevoerd en is DZAP dus niet alleen verantwoordelijk voor het interieurontwerp, maar ook voor onder meer projectmanagement en realisatie. Met opdrachtgevers wordt eerst gesproken over het programma van eisen en worden afspraken gemaakt, aan het eind van dit traject ligt er een geacordeerd ontwerp, inclusief kostencalculatie en uitvoering van de planning. In veel gevallen zorgt DZAP ook voor het sitemanagement en verhuiscoördinatie. "Wij nemen als hoofdaannemer ook alle risico's op ons, voor kwaliteit, budget en planning", zegt Vis. "De opdrachtgever heeft daardoor maar één aanspreekpunt en daarbij steeds dezelfde contactpersoon. Dit maakt ons zeer slagvaardig en zo kunnen we de opdrachtgever





FOTO BOVEN
Een voormalige fabriekshal uit 1931 op het Hembrugterrein in Zaandam werd omgebouwd tot design-woonwinkel Flinders. Uitdaging was om in de loods van meer dan 10 m hoog een winkel met horecavoorziening, kantoren en een magazijn te realiseren.

FOTO ONDER
Level23: nieuw gebouwd loft-office van twee verdiepingen aan de rand van Leeuwarden, met schitterend uitzicht op de Friese weilanden.

geheel ontzorgen.” Elk project wordt ‘opgeknipt’ in logisch samenhangende pakketten van producten en diensten, en samen met de opdrachtgever wordt bepaald welke partij wat uitvoert. In veel gevallen kiest DZAP in samenwerking met de opdrachtgever ook bijvoorbeeld de meubelen en de interieurbouwer.

Acquisitie

DZAP heeft veertien (interieur)-architecten en achttien projectmanagers in dienst, die nauw met elkaar samenwerken. Daarbij werkt elke architect en projectmanager aan meerdere projecten tegelijkertijd, en voor ieder project zijn beide professionals beschikbaar. Waar bij de meeste bureaus de senior architecten ook verantwoordelijk zijn voor acquisitie en marketing, heeft DZAP daarvoor commerciële medewerkers fulltime in dienst. Behalve door acquisitie worden opdrachten ook verkregen via een netwerk van beïnvloeders als property en asset managers, huisvestingsadviseurs en vastgoedbedrijven. Vis: “In het verleden voerden we altijd huisvestingsprojecten uit voor gebruikers, nu sluiten we in toenemende mate aan op vastgoedbedrijven en daar scoren we veel,



FOTO BOVEN
Na 30 jaar kreeg Ctgb in Ede een nieuw kantoorinterieur. De uitgangspunten van het ontwerp zijn door Ctgb tevens gebruikt om hun nieuwe huisstijl vorm te geven. Mooi detail is de tafel waarvoor alle medewerkers 'iets' mochten meenemen van het oude kantoor, dat vervolgens in het tafelblad is versmolten/verwerkt.

FOTO ONDER
BrandDeli in een pakhuis in de rafelrand van Amsterdam-Noord werd getransformeerd in een huiselijk kantoor. Het thema voor het interieurontwerp – 'Nicer than at home' – komt in deze loftachtige omgeving goed naar voren. Grote uitdaging was de zorg dat het beperkte daglicht vanuit de voorgevel optimaal gebruikt wordt.

met name met het geschikt maken van single- naar multi tenant-panden en het revitaliseren van gedateerde panden." Een voorbeeld is Blaak 16 in Rotterdam, dat lange tijd leegstond en nu een transformatie ondergaat onder architectuur van DZAP. "Dat is een groeimarkt voor ons", aldus Vis.

Een ander voorbeeld is kantoorgebouw Westerstaete in Utrecht. "Dat had een foeilelijke entree en een grote vergaderruimte waarop de meeste huurders afknaptten, en dat dan ook al jaren leegstond", weet Broekman. Om het gebouw aantrekkelijker te maken voor meerdere huurders maakte DZAP van

de entree een aantrekkelijke gemeenschappelijke ontmoetingszone met grand café, en de vergaderruimte een modern, flexibel vergadercentrum. "Van elk pand – ook van de minder mooie – kun je wat maken", stelt Broekman, "en dit pand is door ons team onbeschrijflijk veranderd. Het is dan ook een doorslaggevend succes en nagenoeg geheel verhuurd." En voegt Vis daaraan toe: "Vaak vragen nieuwe huurders van zo'n gebouw dan ook naar ons voor hun interieur, zo gaat het balletje rollen."

Tevredenheid

Bij pitches neemt DZAP het regelmatig op tegen andere gerenommeerde interieurarchitecten, waarvan vaak ook wordt gewonnen. Broekman: "Veel potentiële opdrachtgevers zijn erg onder de indruk van onze totaalaanbieding, niet in de laatste plaats van de beeldkant. Soms komen opdrachtgevers ook bij ons terug als het oorspronkelijk beoogde bureau te duur blijkt te zijn. We zijn ook pragmatisch en zitten niet op een roze ontwerpvolk. We letten op het afgesproken budget en gaan daar niet overheen." DZAP voert na het voltooiën van elke opdracht een klanttevredenheidsonder-





FOTO BOVEN

Voor het nieuwe kantoor van Oilinvest op de 25e verdieping van het WTC in Den Haag ontwierp DZAP een fraai interieur waarin traditionele vormen en ornamenten zijn verwerkt die verwijzen naar de Arabische roots van het bedrijf. De keuze voor zachte en warme kleuren past hier goed bij.

FOTO MIDDEN

De overgang naar een nieuwe locatie is door het NLO (Nederlandsch Octrooibureau) in Den Haag aangegrepen om van een traditionele kantooromgeving over te stappen naar een open en transparant kantoorconcept.

FOTO ONDER

Voor elektronica-gigant Panasonic in 's-Hertogenbosch werd een sfeervol kantoorinterieur ontworpen en gerealiseerd, inclusief trainingsruimte en showroom.



zoek uit en daaruit blijkt dat 96 procent van de opdrachtgevers weer voor het bedrijf zou kiezen. “Onze klanten zijn onze beste ambassadeurs”, aldus Vis, “en mensen vinden ons een fijn team om mee te werken. Dat is fijn om te horen, maar ook het proces erachter is leuk. Trots en plezier zijn belangrijke kernwaarden voor ons.”

Bij het onderzoek na het voltooiën van het interieur van Ctgb (College voor de Toelating van Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden) werd zelfs een gemiddelde score van 9,5 behaald op alle twintig nagevraagde punten. De hoge waardering had nog een bijzonder gevolg: “Waar een interieur vaak aansluit op de huisstijl van een bedrijf, is hier het omgekeerde gebeurd”, weet Broekman. “Ctgb heeft hun gehele huisstijl nu aangepast aan ons interieurontwerp. We hebben hier dus goed op hun waarden aangesloten.”

Werkconcepten

De interieurs van DZAP zijn uiterst veelzijdig en steeds volledig toegesneden op de wensen van de opdrachtgever. “We zijn extreem dienstbaar aan de opdrachtgever en kruipen altijd onder diens huid. We hebben dan ook geen eigen bedrijfs- of bureausignatuur”, zegt Vis. En, stelt Broekman: “Wij werken maar zo’n zes maanden aan een project, zij maken er vaak meer dan tien jaar gebruik van. Daarom is er een enorme variëteit binnen onze projecten en doen





we zowel kleine als grote projecten, van minder onderscheidend tot zeer uitgesproken. Het belangrijkste is dat de klant tevreden is.”

Een nieuw interieur betekent vaak een nieuwe manier van werken, en het ontwerp moet dat ondersteunen én sturen. “Het gaat ook om de impact die het interieur op een organisatie heeft”, aldus Vis, “en hoe je mensen ertoe krijgt dat het gebruikt wordt zoals het beoogd is. Die strategische benadering wordt steeds meer ingebed in projecten en we kijken daarom ook goed naar hoe het werken werkt bij een bedrijf. Daarbij moet je visie durven uitdragen en autoriteit durven hebben, en een opdracht positief kritisch benaderen in plaats van alleen maar een mooi plaatje voor de klant te creëren. Veel partijen vinden veranderingen best eng. Als je met

een ontwerp die angst wegneemt, maak je mensen blij.”

Een voorbeeld van een kantoor dat door DZAP werd begeleid naar een nieuwe manier van werken is dat van verzekeringsintermediair Schouten Zekerheid in Capelle aan den IJssel, waarvoor een aangepast werkconcept werd ontwikkeld. Andere voorbeelden zijn advocaten- en notarissenkantoor Lexence in Amsterdam, het nieuwe hoofdkantoor van SBM Offshore (dat van Monaco naar Schiphol werd verplaatst) en octrooibureau NLO in Den Haag, dat van een gesloten naar een volledig open kantoor ging.

Hospitality

De grootste kracht van DZAP ligt in het ontwerpen van ‘corporate interiors’ en zo’n 99 procent van de projecten betreft dan

ook kantoren. Vis: “Op dit moment zijn er veel projecten in de maak, van een enorme diversiteit. We hebben het razend druk en zijn nog nooit zo hard gegroeid, en ook de omvang van de projecten wordt steeds groter.” Een sector waarvoor DZAP nauwelijks werkt is de overheid. “We doen eigenlijk alleen zaken als we de opdrachtgever kennen en doen zelden mee aan inschrijvingen of tenders. We hebben daarom ook vrijwel geen overheidsprojecten uitgevoerd.” Wat nog op het verlanglijstje van DZAP staat zijn interieurs voor hospitality en privé-interieurs. “Een heel andere tak van sport”, zegt Broekman. “Maar wonen, werken en hospitality lopen steeds meer in elkaar over en in kantoren worden steeds vaker elementen uit woningen en hotels toegepast. Het is daarom logisch dat we dat gaan doen en het zou bovendien leuk en leerzaam zijn voor ons creatieve team, ook omdat ontwerpen voor die sectoren om een andere beleving gaan en een andere aanpak en uitwerking vragen.”

Wat ook gaat veranderen is dat DZAP in de toekomst vaker naar buiten gaat treden met gerealiseerde projecten en meer de ambitie van het bedrijf gaat tonen. Vis: “We zijn tot nu toe erg bescheiden geweest. We willen inhoudelijk serieus genomen worden en worden herkend aan werk dat we afleveren, waar we – samen met onze opdrachtgevers – trots op zijn. We spelen in de eredivisie en we willen het daar goed in blijven doen – minimaal in het linkerrijtje!”

www.dzap.nl

FOTO BOVEN
DZAP ontwierp een spectaculair inbouwpakket voor een Zweedse multinational op de bovenste twee verdiepingen van POST 120, het oude postkantoor en telefooncentrale van Dordrecht.

FOTO LINKSONDER
Het nieuwe hoofdkantoor van SBM Offshore, dat vanuit Monaco verhuisde naar The Base op Schiphol. In het open en lichte kantoorinterieur zijn elementen te herkennen die zijn geïnspireerd door de industrie waarin SBM Offshore werkzaam is.

FOTO RECHTSONDER
MPO Amsterdam: een kantoor als clubhuis.

