

Architectuur van projecten op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Endry van Velzen

Naar een andere praktijk

Terug naar normaal?

Jarenlang kwam het leeuwendeel van de woningproductie in Nederland tot stand via grootschalige gebiedsontwikkeling met PPS (Publiek-Private Samenwerking)-constructies tussen gemeente, woningcorporaties en grote marktpartijen. Deze manier van werken kwam na 2008 grotendeels tot stilstand. PPS-constructies werden ontmanteld, bouw- en ontwikkelbedrijven hebben hun bedrijfsmodellen ingrijpend moeten aanpassen en woningcorporaties zijn sterk aan banden gelegd.¹

In de luwte van de crisis ontstond langzamerhand een andere praktijk. Projecten werden kleiner om risico's te beperken. De diversiteit aan initiatiefnemers nam toe. Naast grote marktpartijen wilden ook kleine beleggers, lokale bouwbedrijven en (groepen) particulieren investeren in de stad door de ontwikkeling en bouw van kleinschalige woonprojecten. Gemeentelijke diensten en stadsbesturen keken welwillend naar deze verbreding van initiatief, omdat daarmee toch nog enige productie viel te realiseren.²

Nu de bouw- en vastgoedmarkt na de depressie in een manische periode is beland, lijkt de prille praktijk van diverse, kleinschalige projecten te worden gesmoord in de retoriek van grootschalige productie. Het devies is 'terug naar normaal'. Toch zou de stad erbij gebaat zijn als ze naast grote projecten ook kleinschalige ontwikkeling blijft stimuleren.

Kleinschalig ontwikkelen

Vanaf 2013 verkent De Nijl Architecten deze andere praktijk. Dat doen we met ons bureau, maar ook in het samenwerkingsverband Stadsbouwgroepen (Jeroen Geurst, Joost Kühne en Endry van Velzen). Deze praktijk is verbonden met een kleinschalige manier van ontwikkelen, waarin zowel de toekomstige bewoners als de architect meer invloed krijgen in de opzet en doorwerking van woonprojecten. In Nederland wordt zo'n prak-

Architecture in projects involving Collective Private Commissioning (CPC)

Endry van Velzen

Towards a new practice

Back to normal?

For years the bulk of housing in the Netherlands was produced through large-scale development of entire areas in public/private partnerships (PPPs) between local governments, housing corporations and major market players. This way of working largely ceased after 2008. PPPs were dismantled, building and development firms had to drastically revise their business models, and housing corporations became subject to strict controls.¹

In the wake of the building crisis, a new practice gradually emerged. Projects became smaller, to reduce risk, and initiators became more diverse. Not only major market players but also small investors, local building firms and individuals (or groups of them) sought to invest in cities by developing and building small-scale housing projects. Local authorities looked favourably on this broadening of initiative, for it enabled at least some housing production.²

Now that the building and property market has moved from depression into a manic phase, the fledgling practice based on diverse, small-scale projects seems to be getting smothered by the rhetoric of large-scale production. The motto is 'back to normal'. Yet the city would do well to continue encouraging small-scale development as well as major projects.

Small-scale development

Since 2013, the Dutch firm De Nijl Architecten has been studying this new practice. We are doing this not just as a single firm, but in the Stadsbouwgroepen partnership (Jeroen Geurst, Joost Kühne and Endry van Velzen). The practice is associated with a small-scale approach to development in which both future residents and the architect have more of a say in the design and impact of housing projects. In the Netherlands this approach tends to be summed up as collective private commissioning (CPC); but we believe CPC is only one of

tijk al snel collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd. Voor ons is CPO slechts een van de mogelijkheden bij kleinschalig ontwikkelen.³ Bovendien zien we dat CPO-projecten op verschillende manieren kunnen zijn georganiseerd.

In de praktijk van kleinschalig ontwikkelen gaat het ons om meer dan alleen de architectuur van het (CPO-)project. Je kunt ook zeggen dat we de architectuur breed zien. Het gaat niet alleen over het project zelf (programma, inpassing, typologie, structuur, verschijningsvorm, materiaal en detail), maar ook over het werken aan de condities waarbinnen het project tot stand wordt gebracht. Dat laatste wordt vaak het proces genoemd: het organiseren en (laten) verrichten van werkzaamheden vanaf initiatief tot realisatie van een project.

De verkenning van deze praktijk gebeurt aan de hand van eigen initiatieven en opdrachten, maar natuurlijk ook door kennis te nemen van de ervaring van anderen.⁴ In dit artikel laten we een deel van onze ervaring zien op basis van twee projecten:

- Studie kleinschalige appartementengebouwen (De Nijl Architecten, in opdracht van gemeente Den Haag, 2016).
- Appartementgebouw Stadswerven, Dordrecht (De Nijl Architecten, in opdracht van Stichting Minidorp, 2015-2019).

Betekenis voor bewoner en stad

Kwaliteit en betrokkenheid

Steeds meer mensen kiezen bewust voor de stad. Jonge stellen willen graag in de stad blijven als er kinderen komen, maar zoeken wel een passende woning. Ouderen zijn gehecht aan hun stad, maar willen een woning die bij hun laatste levensfase past. Sommigen komen daarvoor juist terug naar de stad. Bij die keuze voor de stad wordt steeds vaker gezocht naar 'iets bijzonders'. Men wil met gelijkgestemden de eigen (werk- en) woonomgeving vormgeven of deelnemen aan een project met karakter. We hebben het dan niet over het doorsnee-aanbod van nieuwbouw of bestaande voorraad, maar over niches.

Juist die niches zijn goed te ontsluiten met kleinschalige projecten. Deelnemers worden vroegtijdig aangesproken en hun betrokkenheid bij het project leidt vaak tot een minder risicovol financieringsmodel en tot bijzondere woonkwaliteiten. Die kwaliteiten liggen niet zozeer op het vlak van beeld of styling, maar zijn verbonden met elementaire aspecten van het wonen, zoals stedelijke ligging, gebruiksmogelijkheden en comfort. Wat maakt het wonen op een specifieke plek uniek? Hoe speelt de organisatie en ruimtelijkheid van de plattgrond daarop in? (gebruiksmogelijk-

heden, doorzichten) Hoe is de relatie met buiten? (terras, balkon, erker, vensters, overgangselementen) Wat geeft de woning karakter?

Deze aspecten komen goed naar voren in de zes voorbeelden die we voor de studie kleinschalige appartementengebouwen thematisch hebben vergeleken.⁵ Het project Oderberger Strasse in Berlijn heeft een menging van wonen en werken, publieke voorzieningen en een logeereenheid. Bovendien hebben de woningen twee toegangen, zodat verschillende delen apart kunnen functioneren en de gebruiksmogelijkheden flink toenemen. In het Servaasbolwerk levert de genereuze vrije ruimte in een groene, binnenstedelijke setting een bijzondere kwaliteit op. In het project Frederikstraat is het juist de manier waarop de kleine studio's 'groot' worden gemaakt door de extra hoogte met insteekverdieping en het royale gedeelde terras op een overmaats bordes. Verder is opvallend dat in diverse projecten gebruik wordt gemaakt van een 'slim' casco, dat ruimte biedt voor verschillende woninggroottes. Voorbeelden zijn de modulaire opzet van het Case Study Haus en het PUUUR-blok of de asymmetrische beuken van Oderberger Strasse en Strelitzer Strasse.

Stedenbouwkundige betekenis

Een kwalitatief, kleinschalig project kan een aanjager van stadsreparatie zijn, zowel ruimtelijk als programmatisch. In de bestaande stad zijn tal van restplekken of gaten in het stadsweefsel. Deze plekken liggen meestal op breukvlakken tussen verschillende gebieden of bouwperiodes. Vaak zijn dit lastige plekken die moeilijk met grootschalige bouwstromen kunnen worden aangepakt. Een klein project kan goed inspelen op de specifieke condities van zo'n locatie en zo bijdragen aan het 'herstel' van samenhang in de stedelijke structuur. Voorbeelden zijn de Berlijnse projecten en Frederikstraat in Rotterdam.

Maar ook programmatisch kan een klein project van betekenis zijn. Persoonlijke projecten zorgen voor binding met de plek, soms een programmatische mix en 'reuring' (zichtbare betrokkenheid en vernieuwing). Nu de traditionele grootschalige programma's voor stadsvernieuwing en wijkaanpak hun tijd hebben gehad, kunnen kleinschalige projecten een bescheiden alternatief bieden. Vooral omdat de voorheen vaak als kwartiermaker in de stad fungerende woningcorporaties deze rol nauwelijks meer kunnen of mogen spelen. Kleinschalige projecten zorgen voor vernieuwingsimpulsen, nodigen uit tot pionieren en kunnen zo de beeldvorming over gebieden in de stad beïnvloeden. Het uitgebreide publieke programma van het project Oderberger Strasse is hier een prachtig voorbeeld van.

Bouwcultuur

Persoonlijke, kleinschalige projecten vormen een kiem van een andere ontwikkel- en bouwcultuur. Ze bieden een alternatief voor de gangbare Nederlandse bouwcultuur, waarin economische drijfveren en hestoptimalisatie centraal staan. Die bouwcultuur heeft geleid tot schaalvergroting van projecten en bouw- en vastgoedbedrijven, waarbij alle werkzaamheden en producten via aparte, gespecialiseerde onderaannemers en leveranciers financieel worden geoptimaliseerd en er veel geld gaat zitten in coördinatie, management en onderlinge afspraken.⁶ Een kleinschalig project nodigt uit tot een andere benadering, waarin het project zelf de drijfveer is. Minder fixatie op winst en productie, meer aandacht voor karakter en samenhang. Minder management, meer ambachtelijkheid. Minder partijen, meer betrokken deelnemers.

Ook dat zien we terug in de zes projecten. De Berlijnse projecten zijn op initiatief van een architect door 'Baugruppen' gerealiseerd.⁷ Het PUUUR-blok in Amsterdam is ontwikkeld op basis van een aanbod van een architect in combinatie met een bouwbedrijf. Met dit voorstel is een groep deelnemers samengebracht, die vervolgens kon inschrijven op een gemeentelijke kavel. Deze hybride ontwikkelvorm heet 'mede-opdrachtgeverschap'. Een heel andere situatie is het Case Study Haus in Hamburg, dat op initiatief van een architect en een bouwbedrijf van geprefabriceerde woningen tot stand is gekomen en inmiddels heeft geleid tot een kleine bouwstroom in verschillende Duitse steden.⁸ Tot slot het Servaasbolwerk in Utrecht, waar de persoonlijke inzet van de initiatiefnemer tot een bijzonder project heeft geleid.

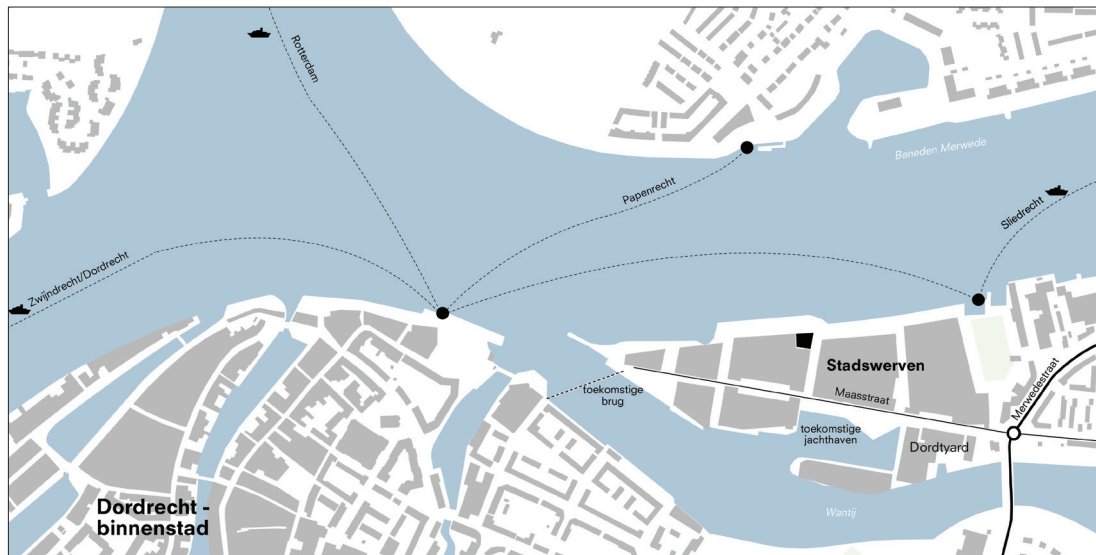
Innovatie van initiatief

Corporate en particulier

Stedelijke diensten zijn vertrouwd met de oude praktijk van grootschalige gebiedsontwikkeling met grote projecten en hebben hun grond- en ruimtelijke-orderingsbeleid daarop afgestemd. Grote bouw- en vastgoedbedrijven worden uitgenodigd voor complexe aanbestedingstrajecten of verwerven zelf posities en gaan in onderhandeling over planopzet en kostenverhaal. Dit initiatief is 'corporate', met protocollen, directiebesluiten en investeringscommissies. Dat werkt door in tal van beslissingen over de inrichting van het proces en de aard van het product, met een belangrijke rol voor risicomanagement.

Als alternatief voor 'corporate' initiatief wordt in verschillende steden beleid ontwikkeld voor 'particulier' initiatief. Vaak gebeurt dat via grondbeleid gericht op particulier opdrachtgeverschap. De kern is dat grondovereenkomsten direct

001



002



003



001
Ligging aan de Merwede.
001
Location on the River Merwede.

002 + 003
Appartementengebouw
Dordrecht gezien vanaf de
kade.

002 + 003
Dordrecht block of flats
seen from the waterfront.

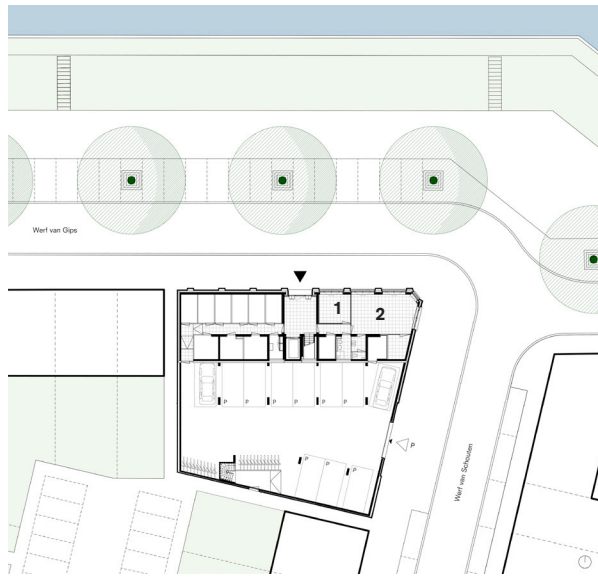
**004**

Appartementengebouw
Dordrecht gezien vanaf de
rivier.

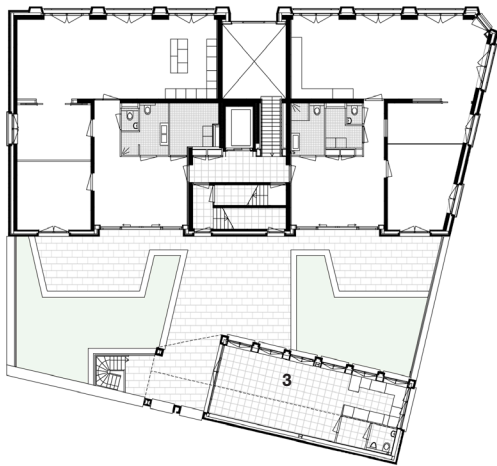
004

Dordrecht block of flats
seen from the river.

005



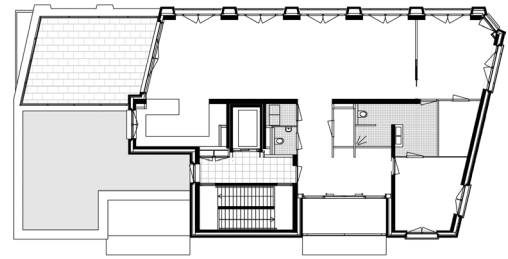
006



005
 Begane grond in situatie
 1. Logeerkamer, 2. Atelier
005
 Ground floor *in situ*
 1. Guest room, 2. Studio

006
 1ste verdieping
 3. Tuinhuis
006
 1st floor
 3. Garden pavilion

007



008



009



007
 6de verdieping
007
 6th floor

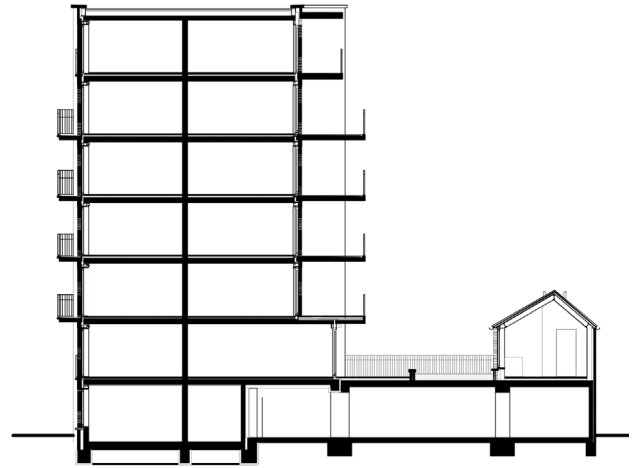
008
 5de verdieping
008
 5th floor

009
 3de verdieping
009
 3rd floor

010



012



011

Polemen

170



010
Noordgevel
010
North façade

011
Zuidgevel
011
South façade

012
Dwarsdoorsnede
012
Cross-section

the alternative ways of small-scale development.³ We have also seen that CPC projects can be organized in various ways.

In our view, the practice of small-scale development is about more than just the architecture of the project. You could also say that we see architecture in broad terms: not just the actual project (programme, spatial integration, typology, structure, appearance, materials and detailing), but also the conditions in which it is carried out. These are often referred to as the 'process': organizing and carrying out (or commissioning) the whole project from initiative to completion—from start to finish.

The practice is being studied not only in the light of our own initiatives and assignments, but also, of course, by looking at other people's experience.⁴ This article will show part of our experience with reference to two projects:

- Study for small-scale blocks of flats (De Nijl Architecten, commissioned by The Hague city council, 2016).
- The Stadswerven block of flats in Dordrecht (De Nijl Architecten, commissioned by Stichting Minidorp, 2015-2019).

Implications for residents and the city

Quality and involvement

More and more people are choosing to live in cities. Young couples would like to stay in the city when they have children, but want suitable housing. Older people are attached to their city, but want housing that is suited to the final stage of their lives. Some are therefore returning to the city, but are increasingly looking for 'something special'. They want to design their own living and working environments together with like-minded people, or to be involved in a project with character. So we are not talking here about the run-of-the-mill stock of new or old housing, but about niches.

Small-scale projects can be used to create precisely such niches. Participants are consulted at an early stage, and their involvement in the project often results in a less risky financing model and better-than-average housing quality. Such quality is not so much a matter of image or styling, but of elementary features of housing such as urban location, opportunities for use, and comfort. What makes living in a specific place unique? How do the organization and spatiality of the ground plan cater to this (opportunities for use, vistas, etc.)? What is the relationship with the outside world (terraces, balconies, windows, transitional

features)? What gives the dwelling character?

These features come to the fore in the six cases we compared thematically in our study for small-scale blocks of flats.⁵ The Oderberger Strasse project in Berlin is a blend of housing and work, public facilities and guest accommodation. The dwellings also have two points of access, so that their various parts can function separately, and opportunities for use are greatly increased. In the Servaasbolwerk project, the generous free space in a green, inner-city setting provides a special quality. In the Frederikstraat project it is the way in which small studios are 'enlarged' by the extra height with the mezzanine and the spacious shared terrace on an outsize forecourt. Another striking feature is that various projects include a 'smart' shell that creates space for variation in dwelling size. Examples are the modular design of the Case Study Haus and PUUUR block projects, or the asymmetrical bays in Oderberger Strasse and Strelitzer Strasse.

Urban-planning implications

A high-quality, small-scale project may be a trigger for both spatial and programmatic urban repair. There are numerous gaps or holes in the existing urban fabric, usually at points of intersection between different areas or building periods. These are often awkward places that are hard to tackle with large-scale construction. In contrast, small projects can respond to the specific conditions in such a location, and so help 'restore' coherence in the urban structure. Good examples are the Berlin projects and the Frederikstraat project in Rotterdam.

However, small-scale projects can also have programmatic implications. Personal projects ensure attachment to a place, sometimes a programmatic blend and dynamism (visible involvement and renewal). Now that traditional large-scale approaches to urban renewal and neighbourhood regeneration have had their day, small-scale projects can offer a modest alternative – especially since the housing corporations that formerly created whole new districts of cities are now hardly able (or allowed) to do so. Small-scale projects trigger renewal, invite pioneering work and so influence the public image of urban areas. A splendid example is the extensive public programme in the Oderberger Strasse project.

Building culture

Personal, small-scale projects are the seeds for a different development and building culture. They offer an alternative to the usual Dutch building culture, with its focus on economic motives and optimization of profits. This culture has led to the upscaling of projects and building and property

firms, with all the work and products financially optimized through separate, specialized subcontractors and suppliers, and a great deal of money poured into coordination, management and contractual agreements.⁶ Small-scale projects call for a different approach in which the actual project is the driving force. Less focus on profit and production, more focus on character and coherence; less management, more craftsmanship; fewer 'players', more personally involved participants.

This, too, is reflected in the six projects. The Berlin projects were initiated by an architect and carried out by *Baugruppen* ('building groups').⁷ The PUUUR block in Amsterdam was developed on the basis of an offer by an architect in partnership with a building firm. The proposal brought together a group of participants who could then apply to develop a piece of land owned by the city council. This hybrid form of development is known as 'co-commissioning'. A completely different situation is the Case Study Haus in Hamburg, which was initiated by an architect and a firm that builds prefabricated homes and has now led to a small construction boom in various German cities.⁸ Finally there is the Servaasbolwerk in Utrecht, where the initiator's personal efforts have resulted in a remarkable project.

Innovation of initiative

Corporate and private

Urban planning departments are used to the old practice of developing large areas with major projects, and have geared their land and spatial planning policies to this. Major building and property firms are invited to take part in complex tendering procedures, or else acquire positions of their own and negotiate on planning and costs. Such initiatives are 'corporate', with protocols, board decisions and investment committees, and this is further reflected in all kinds of decisions about the design of the process and the nature of the product, with a key role for risk management.

As an alternative to 'corporate' initiative, various Dutch cities have developed policies for 'private' initiative. This is often done through land policy geared to private commissioning. The basic idea is that land agreements are made directly with private individuals. This usually works well in the case of a single private house on a private plot. The initiator purchases the land and can produce his own home fairly simply together with the architect (or a supplier of ready-made homes). Things are rather more difficult with several homes in a small-scale project, for CPC does not 'just happen'. But if such 'private' initiative is difficult and 'corporate' initiative is less desirable in certain locations or developments, how can 'per-

met particulieren worden afgesloten. Dat gaat over het algemeen goed als het om een eigen huis op een eigen kavel gaat. De initiatiefnemer koopt zelf de grond en kan met een architect (of een aanbieder van kant-en-klaar woningen) op een relatief eenvoudige manier zelf zijn eigen woning realiseren. Als het om een aantal woningen in een kleinschalig project gaat, dan is het al een stuk lastiger. Collectief particulier opdrachtgeverschap komt namelijk niet zomaar ‘vanzelf’ tot stand. Als dit soort ‘particulier’ initiatief moeilijk is en ‘corporate’ initiatief voor bepaalde locaties of ontwikkelingen minder wenselijk, hoe krijg je dan een ‘persoonlijk’ initiatief voor een kleinschalig project op gang?

Intermediairs en nieuwe combinaties

Tussen ‘corporate’ en ‘particulier’ zijn nieuwe vormen van initiatief nodig. In de luwte van de recessie is op verschillende plaatsen geëxperimenteerd met andere vormen van ‘bouwheerschap’. Vaak gaat het om intermediairs en nieuwe combinaties die zich opwerpen om persoonlijke, kleinschalige projecten tot stand te brengen. De volgende tendensen zijn te herkennen.

- Procesgerichte intermediairs. Deze intermediairs organiseren de deelnemers vanuit het proces. Ze helpen particulieren om zich te verenigen in een initiatiefgroep, vereniging of stichting, die als opdrachtgever voor een CPO-project kan fungeren. Vervolgens ‘coachen’ ze de invulling van dit opdrachtgeverschap om te zorgen dat de groepsdynamiek in goede banen wordt geleid. Voor de deelnemers zijn dit vaak intensieve en tijdrovende trajecten met de nodige risico’s in proces (voortgang, verwachtingen) en plan (invullen ‘bouwheerschap’, kostenbeheersing). Deze intermediairs zijn vaak afkomstig uit de wereld van bewonershulp of proces-, project- en bouwmanagement. Soms treden deze intermediairs op als ‘kwartiermaker’ in gemeentelijke zelfbouwprogramma’s en worden de managementkosten verrekend in de grond.
- Productgerichte intermediairs. Deze intermediairs organiseren de deelnemers vanuit het product. Ze doen een propositie, een uitnodiging om ‘mee te doen’ op basis van een voorstel voor een project op een plek, met een indicatie van benodigd tijdspad en geld. Vanuit hun professionaliteit organiseren ze het opdrachtgeverschap en nemen zo zorgen uit handen van de deelnemers. Ze dragen vaak een deel van de risico’s in proces en plan, of zorgen dat deze risico’s bijtijds worden ondervangen.⁹ De inbreng van

de deelnemers in proces en plan kan behoorlijk variëren, afhankelijk van de propositie en de inzet van de initiatiefnemer. Deze intermediairs zijn vaak kleine, zelfstandige ontwikkelaars of architecten. Ook de Duitse bouwgroepen werken op deze manier.¹⁰

- Nieuwe combinaties. Deze combinaties gaan nog een stap verder in de productgerichte manier van werken. Een intermediair vormt een combinatie met een investeerder, vaak een kapitaalkrachtige particulier op zoek naar interessante projecten met rendement. De samenwerking gebeurt op basis van vertrouwen en persoonlijke affiniteit. Aangezien deze projecten meestal gedeeltelijk of geheel eigen belegging zijn, is de reikwijdte en dynamiek groter dan bij een ‘corporate’ initiatief. Het afwegingskader is minder gefixeerd dan bij grote, professionele beleggers en het beschikbare kapitaal stelt vanzelf grenzen aan de omvang van het project. Afhankelijk van de interesse van de investeerder kan de combinatie zich richten op huur- of koopwoningen.

Nieuwe vormen van initiatiefneming tussen ‘corporate’ en ‘particulier’ zijn nog niet echt uitgekristalliseerd. Productgerichte intermediairs en nieuwe combinaties lijken het meest slagvaardig te zijn in het tot stand brengen van kleinschalige en hoogwaardige projecten. Het loont de moeite om deze tussenvormen van ‘persoonlijk’ initiatief verder te brengen en zo een alternatieve bouwcultuur te stimuleren.

Appartementengebouw Dordrecht

Initiatief en programma

Het initiatief voor dit project is in 2015 genomen door enkele particulieren die lang geleden deelnamen aan een gemeenschappelijk-wonenproject. De Nijl Architecten heeft de initiatiefnemers begeleid en geadviseerd bij de grondverwerving, het proces en de projectorganisatie. Daarnaast verichtten we alle architectenwerkzaamheden. De initiatiefnemers hebben een stichting opgericht en de deelnemers geworven. De stichting treedt op als opdrachtgever en verzorgt de dagelijkse communicatie met de deelnemers.

Het bouwterrein is de hoek van een onregelmatig gevormd bouwblok op Stadswerven, met aan beide kanten rijen stadshuizen die individueel zijn ontwikkeld (particulier opdrachtgeverschap). Afgezien van de nabijheid van de historische binnenstad is de prachtige ligging aan de drukbeva-

ren Merwede verreweg de belangrijkste kwaliteit van de locatie. De initiatiefnemers hebben de hoofdlijnen van het programma ontwikkeld vanuit een visie op ‘samen oud worden’. Appartementen met zicht op de rivier en een goede privé-buitenruimte, aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen: logeerkamer, atelier, gemeenschappelijke ruimte met keuken en gemeenschappelijke buitenruimte.

Inpassing en typologie

Het volledige bouwterrein wordt benut. Op de begane grond liggen een parkeergarage, bergingen, een entreehal en een deel van de gemeenschappelijke voorzieningen. Langs de rivier is het bouwdeel met de appartementen gesitueerd, met telkens twee woningen per verdieping. Dit bouwdeel telt zeven bouwlagen. Het bouwvolume trapt op naar de hoek van het bouwblok. Aan de westkant is na de derde bouwlaag een klein inspringing, waarmee aansluiting wordt gevonden op de stadswoningen ernaast. De zevende bouwlaag bestaat uit één groter appartement met een dakterras op de avondzon. Aangezien de rooilijn van het naastgelegen bouwblok terugspringt, komt de kop van dit bouwdeel prominent in het zicht. In de zijstraat wordt de aansluiting op de stadshuizen gemaakt met een klein bouwdeel (tuinhuis), waarin de gemeenschappelijke ruimte is gesitueerd met aangrenzend de gemeenschappelijke buitenruimte op het dak van de parkeergarage.

Een belangrijke overweging bij de ontwikkeling van de typologie was de relatie tussen het uitzicht over de rivier aan de noordkant en de optimale oriëntatie van de grote terrassen van 16 m² aan de zuidkant. De kern met trappen en (doorloop)lift is aan de zuidkant gelegd, zodat de ruim 28 m lange gevel aan de noordkant volledig voor woonfuncties kan worden benut. De grote, half inpandige terrassen liggen pal naast deze kern. Je komt elke woning binnen in een royale en lichte hal, die langs deze buitenkamer ligt. Een korte brede gang schakelt tussen woonkamer en buitenkamer. Het uitzicht, de binnenkomst met daglicht en de buitenkamer geven de appartementen karakter.

Structuur en verschijningsvorm

De draagstructuur van het gebouw ondersteunt de typologie. De voorgevel is dragend uitgevoerd, evenals de dwarswand bij de lift. Achter die gevel langs de rivier ontstaat zo een vrije beuk voor lange, ononderbroken leefruimten. Daarachter draait de constructierichting, zodat wordt aangesloten bij de indeling van de parkeergarage, en de terrassen en trappen eenvoudig kunnen worden ondersteund. Binnen deze structuur zijn woningen van verschillende groottes gemaakt door te variëren

sonal' initiative be generated for a small-scale project?

Intermediaries and new combinations

New kinds of initiative are needed in between 'corporate' and 'private'. In the wake of the recession, various places have been experimenting with different kinds of commissioning. This often involves intermediaries and new combinations that come forward to create personal, small-scale projects. The following trends can be identified:

- Process-oriented intermediaries. These organize participants on the basis of the process. They help private individuals set up an initiative group, association or other body that can commission a CPC project. They then coach them in this, so that the group dynamics are kept under control. These are often strenuous, time-consuming procedures for the participants, with risks in both process (progress, expectations) and planning (specific commissioning details, cost control). Such intermediaries often have backgrounds in residential assistance or process, project and building management. They sometimes act as preparatory planners in public self-building schemes, and the management costs are included in the land price.
- Product-oriented intermediaries. These organize participants on the basis of the product. They make proposals and issue invitations to join a proposed project in a given place, with an indication of the required timeframe and funding. They use their professional expertise to organize the commissioning process, thereby relieving the participants of various tasks. They often bear some of the process and planning risks, or ensure that these are tackled in good time.⁹ Participants' involvement in process and planning may vary considerably, depending on the proposal and the initiator's approach. Such intermediaries are often small, independent developers or architects. The German *Baugruppen* also work in this way.¹⁰
- New combinations. These take the product-oriented approach a step further. An intermediary sets up a consortium with an investor, often a wealthy private individual looking for interesting high-yield projects. They work together on the basis of trust and personal affinity. Since such projects are in most cases partly or wholly personal investments, the scale and dynamics are greater than in 'corporate' initiatives. The factors to be con-

sidered are less fixed than with large, professional investors, and the available capital automatically limits the size of the project. Depending on the investor's preference, the combination can focus on owner-occupied or rented dwellings.

New kinds of initiative in between 'corporate' and 'private' have not yet really taken shape. Product-oriented intermediaries and new combinations seem to be the most effective in setting up small-scale, high-quality projects. It is worth while taking such intermediate kinds of 'personal' initiative further and so encouraging an alternative building culture.

Block of flats in Dordrecht

Initiative and programme

This project was initiated in 2015 by private individuals who had long ago been involved in a communal housing project. De Nijl Architecten assisted the initiators and advised them on land purchase, the process and the organization of the project. We also did all the architectural work. The initiators assembled the participants and set up an organizing body to commission the project and maintain day-to-day communication with the participants.

The construction site is the corner of an irregularly shaped urban block at Stadswerven, with rows of individually developed, privately commissioned townhouses on either side of it. Besides its proximity to the historic city centre, the main quality of the site is its splendid location on the River Merwede with its busy river traffic. The initiators have drawn up the main outlines of the programme with a view to 'growing old together'. Flats with a view of the river and a good private outdoor space, plus communal facilities: a guest room, a workshop, a communal area with a kitchen and a communal outdoor space.

Spatial integration and typology

The entire construction site is put to use. The ground floor has an indoor car park, storage space, an entrance hall and some of the communal facilities. The section with the flats is located along the river, with two flats on each floor. There are seven floors. The building volume increases towards the corner of the urban block. To the west it is slightly recessed after the third floor, to fit in with the adjoining townhouses. The seventh storey has a larger single flat with a roof terrace that faces the setting sun. Since the building line of the adjoining block is recessed, the head of this section is prominently visible. In the sidestreet a link to the townhouses is provided by a small structure

(a pavilion in which the communal space is located, adjoining the communal outdoor space on the roof of the car park).

A major consideration in the development of the typology was the relationship between the view of the river to the north and the optimum orientation of the large (16 m²) terraces to the south. The core, with staircases and a walk-through or standard lift, is on the south side, so that the 28-metre façade on the north side can be entirely used for housing functions. The large, semi-recessed terraces are right next to this core. The entrance to each flat is a spacious, well-lit hall located along this outdoor room. A short, wide corridor links the living room and the outdoor room. The view, the daylight entrance and the outdoor room are what give the flats their character.

Structure and appearance

The load-bearing structure of the building supports the typology. The façade is a load-bearing wall, as is the transverse wall near the lift. This creates a long open bay of uninterrupted living areas behind the wall along the river. Behind this the direction of construction shifts to link up with the structure of the car park and allows the terraces and staircases to be supported easily. Within this structure, different-sized dwellings have been created by varying the position of the partition wall in the free bay. The floor plans of each dwelling are customized.

In appearance, a distinction has been made between the river façade and the other façades. The shift in direction of the site has been used as a determining feature. The front and lateral façades are not at right angles. The front façade has a regular pattern of deep, tapering piers alternating with single-storey frontages. The tapering shape follows the direction of the lateral façade. The aforementioned recessing of the building volume to the west follows the same shift. There are seven regular façade bays, with the double-height entrance hall in the middle and shallow balconies in the second and sixth bays. To position this screen satisfactorily in relation to the building structure, the change in dimensions is used in the recessed section, and a bevelled corner has been created on the other side (again derived from the shift in direction).

The other façades have been kept flat. All the apertures in the façade are single-storey high and the same size as the French windows in the frontages. The positions of the apertures are based on the floor plans of each flat, so that there are minor differences that provide pleasant variations in the otherwise strict organization.

The use of materials and detailing are rich but unobtrusive, so that the subtle differences can

ren met de positie van de woningscheidende wand in de vrije beuk. Plattegronden zijn per woning op maat gemaakt.

In de verschijningsvorm is verschil gemaakt tussen de voorgevel aan de rivier en de overige gevels. Daarbij is de hoekverdraaiing in het bouwterrein tot thema gemaakt. Voor- en zijgevel staan niet haaks op elkaar. De voorgevel bestaat uit een regelmatig patroon van diepe, taps toelopende penanten, met daartussen verdiepingshoge puien. De tapse vorm neemt de richting aan van de zijgevel. Ook de eerdere genoemde inspruing van het bouwvolume aan de westkant neemt deze hoekverdraaiing over. Er zijn zeven regelmatige geveltraveeën, met de dubbelhoge entreehal in het midden en telkens ondiepe balkons in de tweede en zesde travee. Om dit scherm goed ten opzichte van de gebouwstructuur te positioneren wordt de maatsprong bij de inspruing benut en is aan de andere kant een afgeschuinde hoek gemaakt (ook weer afgeleid uit de hoekverdraaiing).

De overige gevels zijn vlak gehouden. Alle gevelopeningen zijn verdiepingshoog en hebben dezelfde maat als de openslaande deuren in de puien van de voorgevel. De positie van de gevelopeningen zijn per woning op de plattegronden afgestemd, waardoor er kleine verschillen ontstaan, die de strenge ordening op een prettige manier nuanceren.

Het materiaalgebruik en de detaillering zijn rijk, maar terughoudend, zodat de subtiele verschillen goed afleesbaar zijn. Er is gekozen voor een rode genuanceerde baksteen en een traditionele detaillering met diepe neggen, geïntegreerde zonwering en betonnen waterslagen die in het metselwerk steken. De puien zijn uitgevoerd in aluminium, brons geanodiseerd. De zwartblauwe stalen hekwerken zijn voor het metselwerk geplaatst. In de voorgevel is bij de vensteropeningen op de begane grond geruwde hardsteen in plaats van beton toegepast. Het tuinhuis heeft een asymmetrische kap gekregen, uitgevoerd in zink, evenals de goten en hemelwaterafvoeren. De stedelijke architectuur van dit CPO-project is een baken van rust in de veelvormigheid van de omgeving.

Naar een andere bouwcultuur

Dit CPO-project staat voor de eerder genoemde andere bouwcultuur. Het bijzondere woonprogramma van dit project wordt niet voorzien binnen het reguliere aanbod van de ontwikkelingsmaatschappij Stadswerven. Ook de compromisloze keuze voor breed wonen langs de rivier met een prettige buitenkamer op de zon levert niet de meest kostengunstige planopzet op. Toch zijn het juist deze aspecten die dit gebouw karakter geven en zorgen voor diversiteit in bebouwing en bewo-

ning. En de stad heeft daar baat bij. Dit project zou niet tot stand zijn gekomen zonder de bewuste keuze van de gemeente Dordrecht om de grond aan de initiatiefnemers te gunnen.¹¹ Dat pleit voor een bewuste politiek om naast de 'normale' ontwikkelpraktijk ruimte te bieden voor kleinschalige projecten met grote betrokkenheid van bewoners en architecten.

easily be read. We have opted for nuanced red brick and traditional detailing with deep reveals, integrated awnings and concrete water runoffs protruding into the brickwork. The frontages are made of bronzed aluminium. The blackish-blue steel railings have been placed in front of the brickwork. On the front façade, roughened stone has been used instead of concrete for the ground-floor window apertures. The pavilion has an asymmetrical roof made of zinc, just like the guttering and downpipes. The urban architecture of this CPC project is a restful focus in the multifaceted surroundings.

Towards a different building culture

This CPC project represents the aforementioned different building culture. The unusual housing programme in this project is not part of the regular range offered by the Stadswerven development company. Nor is the uncompromising choice of spacious dwellings along the river with a pleasant outdoor room facing the sun the cheapest planning solution. Yet it is these very features that give the building character and ensure diversity of construction and habitation – and that is what cities need. The project would not have seen the light of day but for Dordrecht city council's deliberate decision to make the land available to initiators.¹¹ This calls for a deliberate decision to create room for small-scale projects in which residents and architects are closely involved, alongside 'normal' development practice.

1
Na het Vestia-debacle – in 2012 dreigde de grootste woningcorporatie van dat moment te bezwijken onder de aangegane verplichtingen van een enorme derivatenportefeuille – heeft de nieuwe Woningwet van 2015 de handelingsruimte van woningcorporaties sterk ingeperkt.

2
Een voorbeeld is Amsterdam, waar vanaf 2010 een levendige 'markt' van CPO-achtige projecten is ontstaan. Drie succesfactoren zijn te noemen: 1) een actief gemeentelijk grondbeleid, voortkomend uit een sterke politieke wil op het dieptepunt van de bouwcrisis, 2) bijzondere omstandigheden van de Amsterdamse woningmarkt (krapte, meer diverse vraag, hoger prijsniveau), 3) opkomst van intermediairs (architecten, kleine ontwikkelaars, ontwikkelende bouwbedrijven e.d.) die groepen en planprocessen professioneel kunnen organiseren.

3
De rol van de initiatiefnemer is in dit verband belangrijk. Aan het begin van een project worden de condities en contouren van het project bepaald. Grond, programma en geld moeten worden samengebracht. De initiatiefnemer is daarbij de 'tovenaar' die alles op gang brengt. Hij heeft niet alleen de *lead*, maar kleurt ook in hoge mate het project. Hij zet het spel in elkaar en definieert de inzet. Hij legt de verbinding tussen de partijen en deelnemers, en zorgt voor hun onderlinge verhoudingen. Hij bepaalt dus de 'toon' van de ontwikkeling, zowel in proces als product.

4
Enkele studies zijn: *Wooncoöp* (Dus-architecten, 2014), *Ruimte voor de Tus-senmaat* (Vincent Kompier, Marije Raap, Annet Ritsema, Nynke Jutten, in *Layout* 21, 2013), *Selfmade City* (Kristien Ring, Berlijn 2013), *Nestelen in de stad* (BNA-onderzoek, 2013) en *De*

tussenmaat. Een handboek voor het collectieve woon-gebouw (Like Bijlsma, Jochem Groenland, Nijmegen 2005). Ook maakten we gebruik van ervaringen in Den Haag (*Evaluatie Kleinschalig Opdrachtgeverschap*, 2015) en Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/> en brachten we een studiebezoek aan vier Berlijnse architectenbureaus (2013).

5
De zes projecten zijn: Baugruppe Oderberger Strasse, Berlijn (BAR Architekten, 2003-2010); Baugruppe Strelitzer Strasse, Berlijn (Fatkoehl Architekten, 2005-2008); Smart Price House, Case Study 1, Hamburg (Fusi & Ammann Architekten, 2011-2012); PUUUR-blok, Amsterdam (Atelier PUUUR, 2011-2015); Jongerenhuisvesting Frederikstraat, Rotterdam (Kühne & Co Architektenburo, 1996-1998); Servaasbolwerk, Utrecht (AWG Architecten, 1996-2006).

6
Bouw Informatie Modellen (BIM) worden niet voor niets door de grote bouwbedrijven aangegrepen als een ultiem middel om alle aspecten van het bouwen te kunnen managen en verder te optimaliseren. Volgens vaste protocollen en standaarden worden alle aspecten van het bouwen samengebracht in de computer (tekenwerk, calculatie, werkvoorbereiding, inkoop, kraaninzet, bouwvolgorde e.d.).

7
'Baugruppen' zijn er in soorten en maten, maar de kern is dat de groep en het proces door een intermediair worden georganiseerd op basis van een propositie. Vaak treedt een architect op als intermediair. Een propositie veronderstelt dat er grond beschikbaar is, waarmee het initiatief start. Voorfinanciering is in Duitsland minder een probleem, omdat het gebruikelijk is dat

kopers ca. 30% zelf financieren.

8
Zie ook 'Case Study #1 HH, woonprototype, Hamburg Wilhelmsburg', in *Overhol-land* 14/15, 2014, pp. 30-39.

9
Stadsbouwgroepen profiteert zich als zo'n intermediair. Voor het Rotterdamse project Overmaat (2015-2019) waren Jeroen Geurst, Joost Kühne en Endry van Velzen initiatiefnemer. We hebben de grondpositie verworven, een propositie opgesteld, deelnemers verzameld en een vereniging opgericht. Naast de architectenwerkzaamheden organiseren we ook het proces.

10
Tijdens een studiebezoek aan vier Berlijnse architectenbureaus (2013) spraken we vier architecten die optraden als intermediair bij de organisatie van bouwgroepen. De aanpak en inzet van de verschillende architecten waren persoonlijk en zeer uiteenlopend, variërend van sociaal-idealistisch tot esthetisch-commercieel en allerlei posities daartussen. Elk met een eigen publiek. Ook de Amsterdamse CPO-achtige projecten kennen een grote diversiteit in benadering, met allerlei hybride vormen tussen zelfbouw en markt.

11
De grond is volgens de Europese regelgeving tegen marktconforme prijzen aangekocht.

1
Following the Vestia debacle – in which the entire Dutch housing corporation system had to be bailed out with public funds after over-reliance on derivative contracts had brought its largest member to the verge of collapse – the new 2015 Housing Act greatly reduced such corporations' freedom of action.

2
A case in point is Amsterdam, where a vigorous 'market' for CPC-type projects has sprung up since 2010. There are three factors in this success story: 1) an active land policy based on strong political will when the building crisis hit rock bottom, 2) the unusual features of the city's housing market (chronic shortage, more varied demand and higher price levels) and 3) the rise of intermediaries (such as architects, small developers and building firms also acting as developers) that can organize groups and planning processes in a professional manner.

3
The initiator's role is crucial here. At the start of a project the conditions and outlines of the project are determined. Land, programme and funding must be assembled. The initiator is the 'magician' who gets things moving. He not only takes the lead, but also largely colours the project. He puts it all together, and defines the goal. He puts and keeps the players and participants in touch with each other. He thus determines the 'tone' of the development – both the process and the result.

4
Relevant studies include *Wooncoöp* (Dus-architecten, 2014), 'Ruimte voor de tussenmaat' (Vincent Kompier, Marije Raap, Annet Ritsema, Nynke Jutten, in *Layout* 21, 2013), *Selfmade City* (Kristien Ring, Berlin, 2013), *Nestelen in de stad* (BNA-onderzoek, 2013) and *De tussenmaat: een handboek voor het collectieve*

woongebouw (Like Bijlsma, Jochem Groenland, Nijmegen, 2005). We have also made use of experience in The Hague (*Evaluatie kleinschalig opdrachtgeverschap*, 2015) and Amsterdam (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/>) and made study trips to four architecture firms in Berlin (in 2013).

5
The six projects are Baugruppe Oderberger Strasse in Berlin (BAR Architekten, 2003-2010), Baugruppe Strelitzer Strasse in Berlin (Fatkoehl Architekten, 2005-2008), Smart Price House, Case Study 1, Hamburg (Fusi & Ammann Architekten, 2011-2012), the PUUUR block in Amsterdam (Atelier PUUUR, 2011-2015), housing for young people in Rotterdam's Frederikstraat (Kühne & Co, 1996-1998) and Servaasbolwerk in Utrecht (AWG Architecten, 1996-2006).

6
It is no accident that major Dutch building firms see Building Information Models (BIMs) as the ultimate way to manage and further optimize every aspect of the building process. Fixed protocols and standards bring everything together in the computer (drawings, calculations, preliminary work, purchasing, use of cranes, building timetable, etc.).

7
There are all kinds of *Baugruppen*, but the basic idea is that the group and the process are organized by an intermediary on the basis of a proposal. The intermediary is often an architect. A proposal presupposes that land is available for the initiative to get under way. Preliminary financing is less of a problem in Germany than in the Netherlands, for German buyers are expected to finance about 30% of the total.

8
See also 'Case Study #1 HH, Hamburg Wilhelmsburg prototype', *OverHolland* 14/15, 2014, pp. 30-39.

9
Stadsbouwgroepen acts as such an intermediary. Jeroen Geurst, Joost Kühne and Endry van Velzen were the initiators for the Overmaat project in Rotterdam (2015-2019). We purchased the land, drew up a proposal, assembled participants and set up an association. In addition to the architectural work we also organize the process.

10
During a study trip to four Berlin architecture firms in 2013 we talked to four architects who acted as intermediaries in the organization of *Baugruppen*. The various architects' approaches and degrees of involvement were personal and very diverse, spanning the full range from social/idealistic to aesthetic/commercial, each with their own target group. The CPC-type projects in Amsterdam are also highly varied in approach, with all kinds of hybrid forms in between self-building and market forces.

11
In accordance with European legislation, the land was purchased at market prices.