

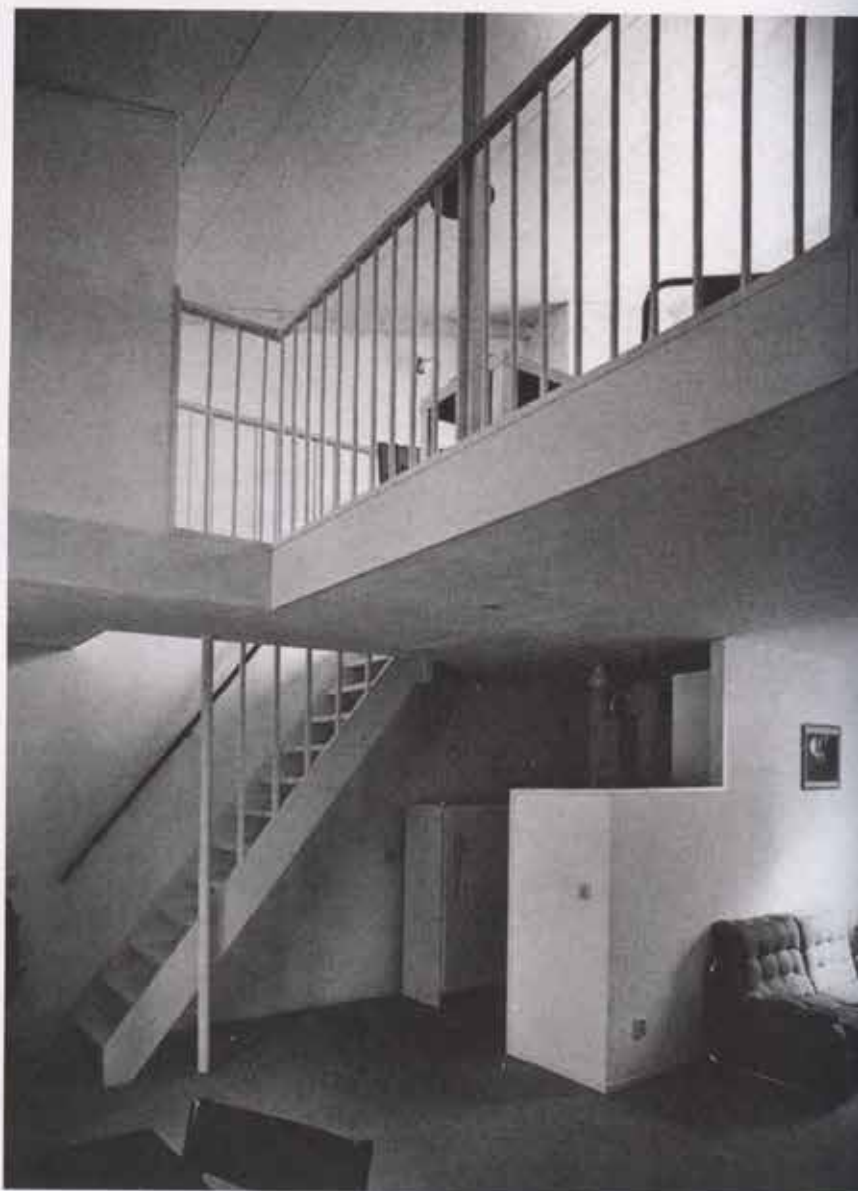
'Er groeit een generatie op die geen één voorziening kan delen' 'A Generation Is Growing up That Can't Even Share a Single Facility'

Joosje van G

Interview met/with Hein de Haan, CASA



Het Kameel, Vlaardingen
CASA Architecten, 1986



Architect Hein de Haan (1943) is sinds de jaren 1980 betrokken bij tal van woningbouwprojecten die vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) tot stand zijn gekomen. 'Vaak vragen mensen mij hoe het moet en dan geef ik ze allerlei documentatie mee.' De Haan is een zending van het CPO. Vanuit het bureau CASA (Coöperatief Architectenbureau voor de Stadsvernieuwing in Amsterdam) verwierf hij landelijke bekendheid met het nieuwbouwcomplex Het Kameel (1984-1986), een geheel van 28 woon-werkhuizen in Vlaardingen dat binnen de woningwetsfeer gerealiseerd werd. 'Het is een van de meest zuivere CPO-projecten omdat het initiatief volledig bij de groep bewoners lag. Er werd pas een woningbouwvereniging gezocht toen de aanbesteding begon. De corporatie was *not amused* dat ze pas in zo'n laat stadium betrokken werd,' glimlacht De Haan.

Tijdens een bezoek aan de Vrijburcht op IJburg (Amsterdam), zijn meest recente CPO-project, waar hijzelf ook woont en werkt, spraken we met de nestor van het collectieve bouwen in Nederland over collectief opdrachtgeverschap, Nederlandse regelgeving en de huidige beperkingen.

Waarom moet volgens u een CPO-project voldoen om het succesvol en geslaagd te kunnen noemen?

Als mensen een huis naar hun wens kunnen krijgen tegen een uiterst scherpe prijs, liefst een flink stuk onder de marktprijs, is particulier opdrachtgeverschap zinvol. Interessant van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is dat binnen een CPO-blok niet alleen wonen, maar ook andere functies kunnen worden ondergebracht zoals kantoren, een theaterzaal of horeca. Dat gaat op een haast vanzelfsprekende manier, omdat mensen deze functies zelf aandragen; daar hoeft je als architect eigenlijk niet eens je best voor te doen, die vraag is er gewoon. Probleem is echter dat de vraag naar menging van functies in een bouwblok in onze maatschappij nauwelijks wordt beantwoord. Je kunt in de stad alleen maar appartementen kopen, zelfs al neem je heel veel geld mee. Veel mensen kunnen daarom niet kopen wat ze nodig hebben of wat ze zouden willen hebben. Bijvoorbeeld: een woning met een aparte kantoorruimte of een woning met een gezamenlijke studio, een zwembad of een toneelzaal.

Het kan natuurlijk zijn dat mensen in een collectief niet willen meebetalen aan bepaalde collectieve voorzieningen, maar het geestige is dat er juist vaak meerdere ZZP-ers in zo'n collectief zitten. Zij ontmoeten elkaar tijdens de voorbereiding en blijken vergelijkbare wensen te hebben. Buitengewoon interessant wordt het als het CPO-gebouw al een netwerk is geworden, voordat het gebouwd is. Het extra programma ontstaat dan al in een vroeg stadium.

Wat zijn de voordelen van CPO voor de stad?

Het grote voordeel van CPO is het programma dat het te bieden heeft aan de stad. Elk gemeenteraadslid dat hier op de Vrijburcht komt, begint over de esthetiek te praten, over de buitenkant. Het is natuurlijk gewoon een duf IJburg-blok, een bakstenen doos. Maar ik schrik daar niet van, het gaat mij helemaal niet om het stadsbehang. Het punt dat hier gemaakt wordt is het programma. In dit blok is een scala aan gemengde stedelijke activiteiten ondergebracht, zodat het iets betekent voor de omgeving. Zo'n blok heeft echt iets te melden in de stad.

Ik heb alle programmawensen verzameld en zoveel mogelijk in het gebouw ondergebracht. Onder de 52 woningen zijn tien woon-werkwoningen en daarnaast zijn er nog zes aparte werkruimten in Vrijburcht. Diverse theatermakers stelden zich een eigen theater- en filmzaal voor; deze zaal is inderdaad gerealiseerd en blijkt nu de enige op Steigereiland te zijn. De activiteiten worden druk bezocht. Direct naast de theaterzaal

Since the 1980s, architect Hein de Haan (b. 1943) has been involved in countless housing projects based on collective private commissioning, or CPC. 'People often ask me how to go about it, and I hand them all sorts of information.' De Haan is a missionary for CPC. Working out of CASA (Coöperatief Architectenbureau voor de Stadsvernieuwing in Amsterdam), a cooperative architecture firm specialized in urban development, he earned national recognition with Het Kameel (1984-1986), a new building complex comprised of 28 residential/work units in Vlaardingen realized within the sphere of the housing act. 'This is one of the most true-to-form CPC projects because the initiative came entirely from the future residents. They didn't start looking for a housing corporation until it was being put out to tender. The corporation was not amused at being called in at such a late stage,' smiles De Haan.

Visiting the Vrijburcht, his most recent CPC project in Amsterdam's IJburg district, where he also lives and works himself, we spoke with the doyen of collective building in the Netherlands about collective commissioning, Dutch regulations and current limitations.

What criteria does a CPC project have to meet in order for it to be called a success?

Private commissioning makes sense if people can get a house they want for an extremely competitive price, preferably a lot lower than the market price. The interesting thing about collective private commissioning is that you don't necessarily have to make a block of buildings entirely residential, but can also include other functions such as offices, a theatre, cafés or restaurants. This happens almost naturally, because people propose it themselves; as an architect you don't even have to try your best to include such things, the demand is simply there. The problem, however, is that this demand for mixed functions in a residential block is hardly ever met in our society. In the city you can only buy apartments, even if you have lots of money. That's why many people can't buy what they need or what they would like to have, for example: a residence with a separate office space or a residence with a shared studio, swimming pool or theatre auditorium.

Of course the people in a collective might not want to help pay for certain communal facilities, but what's nice about such collectives is that there are often a number of freelancers in them. They meet each other during the preparatory stages and discover they have similar interests. When the future residents of a CPC project form a network before the building is constructed, it gets extremely interesting. Then the extra programme comes together at a very early stage.

What are the advantages of CPC for the city?

The great advantage of CPC is the programme it has to offer to the rest of the city. Every city council member who comes here to the Vrijburcht starts talking about the aesthetics, about the exterior. Of course, it's a dull IJburg block, a brick box. But I'm not bothered by that, I'm not talking about the urban wallpaper at all. The point I'm making here is the programme. A range of mixed urban activities has been accommodated in this block, and so it means something for the neighbourhood. A block like this really adds something to the city.

I made a list of everyone's desires for the programme and included as many of those as possible. Among the 52 dwellings in Vrijburcht, there are ten residential/work units, and in addition to that, there are six individual workspaces. Several theatre makers suggested adding an auditorium for theatre and film, which was indeed realized, and now it turns out to be the only one on Steigereiland. The activities attract a

is een gastenverblijf ondergebracht met een kleine keuken die bij optredens als schmink- en verkleedruimte wordt gebruikt. Bewoners kunnen het gastenverblijf gebruiken voor logeers. Andere programmaonderdelen zijn een café-restaurant, een kinderopvang, een woongroep voor zes licht geestelijk gehandicapten met verzorging, een werkplaats, een kas, een zwemplatform en een haven met zeilschool. In het project Nautilus op het Zeeburgereiland waar we nu aan werken maken we een ruimte aan de straat voor exposities, waar je ook klanten en/of relaties kunt ontvangen. Ook komt hier een volledig gelijkvloerse woning op maat voor een gezin dat een gehandicapt kind kreeg.

Niet alles kan gemeenschappelijk betaald worden natuurlijk, en soms moet je onderdelen commercieel maken zoals het café-restaurant en de kinderopvang die zich in de Vrijburcht bevinden. Waar we met veel moeite in slaagden, is de aanleg van een steiger. Terwijl het eiland nota bene Steigereiland heet, ondervonden we toch tegenwerking bij de aanleg hiervan! Een buurvrouw van Steigereiland heeft een zeilschool bij onze haven en bewoners vanuit de hele omgeving stappen vanaf deze steiger in een bootje. Ook het zwemplatform trekt op warme dagen veel kinderen uit de buurt.

Dus CPO maakt een gevarieerd programma in een woonwijk mogelijk en draagt bij aan sociale cohesie. Kan dat ook in een achterstandswijk werken?

De voordelen van het CPO is dat je buiten je voordeur veel samen kunt regelen. Je kent elkaar al. Bovendien heeft de sociale cohesie effect op de rest van de wijk omdat bijvoorbeeld het theater en de zeilschool ook andere bewoners aantrekken. Toch is mijn ervaring dat een collectief in een achterstandswijk vaak een aparte groep blijft. In veel gevallen mengen de nieuwe bewoners niet met de oorspronkelijke bewoners en blijft er grote afstand naar de buurt.

Je kunt je afvragen of het directe contact bij CPO-projecten tussen de toekomstige gebruikers en de architect tot vernieuwende architectuur leidt. Werkt een opdrachtgeverscollectief inderdaad de ontwikkeling van nieuwe gebouw- en woningtypen in de hand?

Je kunt met CPO niet alleen een rijker programma in de stad onderbrengen, maar je biedt bovendien onderdak aan inkomensgroepen en manieren van leven waar de gewone, reguliere woningbouw helemaal niet mee bezig is. Neem de woon-werkwoning: een eenvoudige koopwoning met twee voordeuren zodat woning en kantoor elk een eigen ingang hebben en het kantoor over een eigen inschrijfadres beschikt. Ook de maisonnette is een prima type om in te richten als woning met een aparte werkverdieping. Maar de woningbouwverenigingen hebben op een gegeven moment bedacht dat ze geen maisonnettes meer willen en dus komen ze er gewoonweg niet.

Het CPO is bij uitstek gericht op ZZP-ers, kunstenaars en op iedereen met een btw-boekhouding. Die mensen, kleine zelfstandigen in de creatieve sector, moet je ook faciliteren met een betaalbare koopwoning. Er leven in Amsterdam veel ZZP-ers. De traditionele gezinnen (twee ouders plus kinderen) vormen slechts 20 procent van de vraag, maar daar richt zich wel alle nieuwbouw op. Ik doe niets anders dan vraaggericht bouwen door het programma te bespreken met de aanstaande bewoners.

Dus de vernieuwing zit hem vooral in het gevarieerde programma en in de lage woningprijzen?

Ja, dat klopt, vernieuwend in de CPO-architectuur is het rijke programma. Je krijgt een heel gevarieerd programma; bovendien kun je tijdens de voorbereiding al inspelen op

great many people. Right next to the auditorium are guest quarters with a small kitchen that serves as a makeup and dressing room during performances. Residents can use the guest quarters to accommodate visitors. Other parts of the programme are a café-restaurant, a nursery, assisted living quarters for six people with mild intellectual disability, a workshop, a greenhouse, a swimming platform and a harbour with a sailing school. In the Nautilus project on Zeeburgereiland, which we are working on now, we are making a space on the ground floor for exhibitions, where you can also receive clients and/or relations. A residence entirely at street level will also be especially built for one family with a handicapped child.

Not everything can be paid for collectively, of course, and sometimes you have to make parts of a building commercial, like the café-restaurant and the nursery in the Vrijburcht. What we accomplished only with great difficulty was to build a pier. Even though this island is called Steigereiland (pier island), mind you, there was a lot of resistance to its being built! A woman living near Steigereiland has a sailing school in our harbour and people from the whole area step onto a boat from this pier. On hot days, the swimming platform also attracts a lot of children from the neighbourhood.

So CPC makes a varied programme possible in a residential district and contributes to social cohesion. Can this also work in a depressed area?

The advantages of CPC are that you can organize a great many things together with the people in your block. You already know each other. Moreover, the social cohesion has an effect on the rest of the neighbourhood, because for instance the theatre and the sailing school attract other residents. But in my experience, a collective in a depressed area often remains a separate group. In many cases, the new residents do not mingle with the original inhabitants and a great distance remains between them and the rest of the neighbourhood.

You might wonder if the direct contact in CPC projects between the future users and the architect leads to innovative architecture. Does private commissioning indeed stimulate the development of new types of housing and construction?

With CPC, you not only can introduce a richer programme in the city, but you can also offer accommodation to income groups and forms of living that normal, regular housing developers do not take into consideration at all. Take the residential/work combination: a simple owner-occupied property with two front doors so that the home and the office each have a separate entrance and the office can be registered at its own address. The maisonnette also can be easily laid out as a home with a work space on a separate level. But at a certain point, the housing corporations decided that they didn't want maisonnettes anymore and so now they simply aren't being built.

The CPC is perfect for freelancers, artists and anyone with VAT bookkeeping. These people with independent businesses in the creative sector should also be facilitated with affordable owner-occupied property. Amsterdam is full of self-employed people. Traditional families (two parents plus children) make up only 20 per cent of the demand, but all of the new housing construction is focused on them. All I do is build to meet demand, by discussing the programme with the future residents.

So the innovative mainly lies in the varied programme and the low cost of the dwellings?

Yes, that's right, the rich programme is what's most innovative about CPC architecture. You end up with a highly varied programme; what's more, you can respond to individual

individuele wensen. Voor de gevels kies ik gewoon baksteen, omdat die duurzaam is en weinig onderhoud vergt. Het moet er natuurlijk goed uitzien, maar dat spreekt vanzelf in ons vak, daar hoef je niet zo lang mee bezig te zijn. Het gaat mij er veel meer om de mensen een goed antwoord te geven, door de maatschappelijke vraag boven water te halen en die nauwkeurig te volgen.

Maakt de afwezigheid van de projectontwikkelaar zo'n groot verschil in de koopprijs of zijn er nog andere middelen om de prijs te drukken?

Ik werk het liefst zonder projectleiders en managers die de bewoners begeleiden. Er zitten weliswaar veel uren in de aanloop van het project, maar dat komt mede omdat we alle bobo's eruit gooien en dus alles zelf doen. Liever ook geen baas die loopt te zeiken en zegt: nee Hein, geen maisonnettes, dat neemt de markt niet op!

Verder maken de deelnemers gebruik van het Koopgarant-model, een landelijk systeem waarbij de bewoner de woning met korting koopt. Dat wil zeggen: je koopt een woning van bijvoorbeeld twee ton, maar de woningbouwvereniging koopt een kwart daarvan. De corporatie heeft immers toegang tot zeer lage rentefondsen. De bewoner hoeft dat kwart risico dus niet te lopen en leent anderhalve ton bij de bank. Als het huis verkocht wordt krijgt de woningbouwvereniging weer een kwart van de verkoopprijs terug. De lage prijs geldt 15 jaar om de woning toegankelijk te houden voor de doelgroep. In de loop van die periode wordt je geacht het bedrag aan de corporatie af te lossen. Bij dit koopmodel ligt er ook een fikse korting op de grondprijs. Dat is een van de middelen om goedkope woningen te bouwen binnen het particulier opdrachtgeverschap. De samenstelling van het collectief moet bij Koopgarant bestaan uit inkomens tot anderhalf maal modaal en een kwart van de deelnemers mag twee maal modaal verdienen. En daar zit precies de groep die ik bedien. Want waar zitten in Amsterdam de mensen die een huisje willen kopen? Tussen de sociale huur en de vrije markt in. Dat is een gigantisch gat waar niemand levert, helemaal niemand.

Het Koopgarantmodel is dus een middel om ook voor die mensen een koopwoning te bouwen?

Ja, ik hoef helemaal geen reclame te maken, want ze komen op me afgerend. Nergens kunnen ze voor de prijs van twee ton een woning krijgen. Reclame, makelaars, het hoeft allemaal niet. Je levert iets waar vraag naar is.

Het lijkt erop dat CPO de woonvorm van de toekomst is en misschien wel een van de oplossingen voor de huidige crisis in de woningmarkt?

We gaan steeds meer van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen. En dat betekent vrije kavels en CPO. En wie daar nog niet achter is komt er wel achter. Bottom-up ontwikkelen dus. De vrije kavels met particuliere woningen zijn incidenteel leuk, maar als bouwsteen voor de stad echter onvoldoende. In grote aantallen krijg je suburbs in lage dichtheden zonder werkgelegenheid, met weinig voorzieningen en vrijwel zonder openbaar vervoer. Bovendien is de productie per particuliere woning onnodig kostbaar en onhandig, in tegenstelling tot CPO waar de woning al gauw onder de marktprijs uitkomt. Maar het beetje nieuwbouw dat we jaarlijks toevoegen trekt de bouw niet uit het slop.

En zijn er wel voldoende kavels?

Nee, want de traditionele ontwikkelaars hebben allemaal grond gereserveerd, maar ze bouwen niet. Er is zand genoeg, maar je kunt er niet bouwen. Eenzaam ligt de grond te wachten, er liggen allemaal aanbestedingen en claims op. Juridisch is

wishes during the preparatory phase. For the façades, I use ordinary brick, because that's durable and requires little maintenance. It has to look good, naturally, but in our profession that goes without saying, you don't have to put too much time into that. I'm much more interested in coming up with a good answer for people by bringing the social demand to the fore and following it conscientiously.

Does the absence of a project developer make such a big difference in the purchase price, or are there other ways of keeping the price down?

I prefer to work without project directors or managers who counsel the residents. It's true that a lot of hours go into the preparatory phase, but that's because we throw out all the big shots and do everything ourselves. And I'd rather not have a boss carrying on all the time, saying: No Hein, no maisonnettes, there's not a market for that!

Apart from that, the participants use the *Koopgarant* (purchase guarantor) model, a nationwide system whereby residents buy a dwelling with a discount. That is, you buy a dwelling for 200,000 euros, for instance, but the housing corporation purchases 25 per cent of it. The corporation has access to funds offering very low interest rates, you see. So the resident avoids 25 per cent of the risk and borrows 150,000 from the bank. If the house is sold, the housing corporation gets 25 per cent of the sales price. The lower price holds good for 15 years in order to keep housing accessible for the target group. Over the course of that period, you are expected to pay that amount back to the corporation. In this purchase model, there is also a hefty discount on the price of the land. That's one of the ways of building cheap housing with CPC. *Koopgarant* requires the collective to be mostly comprised of people who earn up to one and a half times the average income, and a quarter of the participants may earn twice as much. And that's precisely the group that I serve. Because what is the position of the majority of people in Amsterdam who want to buy a house? Between social housing and the free market. That's a gigantic hole that nobody is filling, nobody at all.

So the Koopgarant model is a way of building owner-occupied housing for these people too?

Yes, I don't have to do any advertising at all, they come running to me. You can't get a home for the price of 200,000 anywhere. Advertising, real estate agents, none of that's necessary. You're supplying something that's in demand.

It sounds like CPC is the housing type of the future, and could it also be one of the solutions for the present crisis in the housing market?

We are moving increasingly from supply-driven to demand-driven building. And that means separate lots and CPC. And those who haven't yet realized it will find out. Bottom-up development, in other words. An occasional private home on a separate lot is nice, but that won't suffice as the basic building block of the city. You end up with a great many low-density suburbs without employment, very few services and almost no public transport. What's more, production per private home is unnecessarily expensive and inconvenient, in contrast to CPC, where a dwelling soon enough comes out under the market price. But the small amount of housing that we are adding each year won't pull the housing market out of the doldrums.

Are there enough building lots, in fact?

No, because the traditional developers have all reserved land for themselves, but they aren't building. There is plenty of sand, but you can't build on it. The land is just sitting there

die grond van iemand, meestal van een ontwikkelaar, maar er gebeurt niets mee. Bedenk eens wat een grote tegenstelling dat is met het grondbeleid in de zeventiende eeuw. Toen verviel de grond, als er een jaar lang niets gebeurde, zonder meer terug aan de gemeente.

Ziet u nog andere oplossingen voor de bouwcrisis?

De enorme woningvoorraad zou eens moeten worden aanpak. Die kan veel energiezuiniger worden gemaakt. Dat betekent investeren en daar zal een hogere huur voor nodig zijn. Als je daarbij kunt aantonen dat de besparing op de energierekening hoger is dan het bedrag van de huurverhoging, is er voldoende draagvlak voor deze aanpak. Technisch en financieel is dit goed te doen, maar beleidsmatig is Nederland niet slim genoeg om het voor elkaar te krijgen.

Zo geloven onze autoriteiten nog steeds in grootschalige sloop, terwijl deze aanpak in Nieuw West niet alleen tot maatschappelijke ontwrichting heeft geleid, maar bovendien tot een verlies van 100 miljoen euro in 15 jaar prutsen. Nederland is het enige land in Europa waar gebouwen niet rendabel stroom aan het net kunnen leveren! Dat hebben we om duistere redenen tot het individuele huishouden beperkt. Amsterdam gebruikt gedwongen winkelnering om CPO-groepen op te zadelen met een totaal verouderde wijkverwarming, waardoor we al jaren ervaring met innovatieve oplossingen voor energiebesparing (geothermisch, zonneboilers) mislopen.

Zou CPO een oplossing kunnen zijn voor de overmatige leegstand van kantoren?

In ieder geval zouden leegstaande gebouwen goed als woonruimte kunnen dienen. Probleem is dat de traditionele projectontwikkelaars en corporaties tegenwoordig als organisatie heel erg duur zijn. Wij hebben daarom in 2006 Urban Resort opgericht dat fungeert als de ontbrekende schakel tussen het grote aanbod van leegstaande werkruimte in en om Amsterdam, en kunstenaars, ambachtslieden en (door)startende ondernemers in de culturele en creatieve sector die juist op zoek zijn naar betaalbare werkruimte. Wij verhuren bijvoorbeeld het Volkskrantgebouw en het Acdaggebouw aan kunstenaars namens de eigenaren de Stadgenoot en de Alliantie. Zij kunnen dat zelf niet omdat ze te duur zijn. Dus wij gaan er nu met Urban Resort tussen zitten en verhuren door aan kunstenaars en creatieve ondernemers.

We zijn momenteel ook bezig met een woningproject in een leegstaand kantoor aan de Hogehilweg, in Amstel III. We willen er woon-werkwoningen creëren met een rijk programma, want als je hier alleen woningen ontwikkelt krijg je op den duur hetzelfde probleem als met de kantoren; je moet juist mengen. Er ligt een enorme infrastructuur: metro, spoor, autoweg; een toplocatie kortom. En die wordt maar 5 tot 8 uur gebruikt. Dus beginnen we met intensiveren naar 7 tot 24 uur. Het huidige bestemmingsplan zegt echter: 100 procent kantoren. Het wordt wel gewijzigd naar wonen, maar dat duurt 26 weken.

Zouden de traditionele projectontwikkelaars dan wel CPO-projecten kunnen uitvoeren?

De corporaties zijn ooit opgericht om betaalbare woningen te verhuren aan mensen met een kleine beurs, maar de organisaties zijn tegenwoordig te duur om die taak nog efficiënt te doen. Elke juridische vraag en elk technisch probleem wordt bijvoorbeeld uitbesteed. Er zit niemand meer in de directie met een gedegen kennis van het bouwen. Er zitten hoofdzakelijk financieel deskundigen die geen idee van de bouw of de stad hebben. Ze kunnen 'marktconform' zeggen, maar de stedelijke vernieuwing organiseren kunnen ze niet. Goedkoop de gebouwen beheren, kunnen ze ook niet. Terwijl daar nou net de samenleving om vraagt.

waiting, and there are all sorts of down payments and claims on it. Legally, the land is owned by somebody, usually a developer, but nothing happens with it. Just think of what a great contrast this is with the land policy of the seventeenth century. At that time, if nothing was done with the land for a year, it automatically went back to the city.

Do you see other solutions for the housing crisis?

The enormous supply of existing housing has to be addressed. It can be made much more energy-efficient. That means investing, which will necessitate higher rents. If you can show that the savings on energy bills are higher than the increase in rents, then there will be enough support for this approach. Technologically and financially, this is a good thing to do, but the Netherlands is not clever enough to make it work in terms of policy.

To give you an example, the Dutch authorities still believe in large-scale demolition, whereas in Nieuw West this approach not only resulted in social upheaval, but also a loss of 100 million euros after 15 years of messing around. The Netherlands is the only country in Europe where buildings cannot sell surplus energy to the net! For some obscure reason or other, we have limited that possibility to individual households. Amsterdam uses a truck system to saddle CPC groups with a totally outdated district heating system, so that for years we have been missing out on innovative solutions for conserving energy like geothermal and solar boilers.

Could CPC be a solution for the excessive vacancy of offices?

In any case, vacant buildings can serve very well as living spaces. The problem is that traditional project developers and corporations are very expensive as organizations nowadays. That's why in 2006 we set up Urban Resort, which functions as the missing link between the large supply of empty workspace in and around Amsterdam, and artists, artisans and starting (or restarting) entrepreneurs in the cultural and creative sector, who are specifically looking for affordable workspace. For instance, we rent the Volkskrant building and the Acda building to artists on behalf of the owners, Stadgenoot and Alliantie. They can't do this themselves because they are too expensive. So with Urban Resort, we now are the middleman and rent to artists and entrepreneurs in the creative sector.

Right now we are also busy with a housing project in a vacant office on the Hogehilweg, on the Amstel III terrain. We want to create residential/work spaces there with a varied programme, because if you only develop housing on this terrain, you end up with the same problem as with offices; you have to mix. The area has an extensive infrastructure: metro, railway, highway – a top location, in short. And it's only used 5 to 8 hours a day. So we're starting by intensifying that to 7 to 24 hours. However, the current zoning says: 100 per cent offices. It is being changed to residential, but that will take 26 weeks.

Would it be possible for traditional project developers to realize CPC projects?

The corporations were originally established to rent affordable housing to people without much money, but nowadays the organizations are too expensive to carry out that task efficiently. Every legal question and every technical problem is contracted out, for example. Nobody in management has a solid knowledge of building anymore. It's mainly comprised of financial experts who haven't a clue about housing construction or the city. They know how to say 'competitive', but they can't organize urban development. They can't run their buildings cheaply, either. Whereas that's precisely what society wants.

As a CPC collective, you in fact only need an architect, and if you have enough critical mass (40 to 50 households),

Als CPO-collectief heb je eigenlijk alleen een architect nodig en als je voldoende kritische massa hebt (40 tot 50 huishoudens), kan de woningprijs wat vierkante meterprijs betreft ook op het niveau van de cataloguswoning uitkomen. Individueel lukt dat nooit; je hebt dan een architect, aannemer, heier, enz. per individu nodig. De voordelen komen voort uit de aantallen.

Hoe is die rol van de architect binnen een CPO-project en hoe zou die zich idealiter moeten opstellen?

Dienstbaar en medewerkend. Bewoners hameren vanzelf op kwaliteit. Tegenwoordig laten we als architecten ook steeds meer los. Vroeger bepaalden we bijvoorbeeld de kleur van de tegels. Daar ben ik helemaal mee opgehouden. Voor de keuken is er een bedrag en de bewoner zoekt het zelf uit. Mensen kunnen prima bepalen of ze onder of boven dat budget willen aanschaffen. Alles waarin de bewoner wil afwijken van het hoogwaardige standaardpakket dat de materialencommissie heeft geselecteerd, regelt hij zelf met de bouwer. Je moet zelf de aannemer betalen om afwijkingen te realiseren.

We doen als architect heel veel, maar dit soort dingen heb ik nou juist van mijn bordje geveegd. De aannemer doet het bovendien graag, want die krijgt een percentage en gaat met de deelnemer naar de showroom, enz. Wij zorgen wel dat die badkamer groot genoeg is, maar de inrichting laten we aan de bewoner over.

Het lijkt erop dat met CPO de ideeën van John Habraken over de drager en de inbouw, over een collectieve structuur met flexibele, individuele invullingen, mogelijk wordt. Hoe ziet u dat?

Hier in de Vrijburcht zit inderdaad wel wat 'Habraken', omdat ik maar twee overspanningsmaten heb toegepast. Daarbinnen zitten meerdere woningtypen, met daarbinnen weer gigantisch veel variaties. Je wijkt kortom heel erg af van de oorspronkelijke plattegrond om iedereen een woning op maat te kunnen geven. Maar Habraken is nog veel radicaler. Hij maakt een hele strenge scheiding. En dan zou je gewoon een huis per strekkende meter kopen. In Moskou staat het meest zuivere voorbeeld van een woongebouw dat overeenkomt met de ideeën van Habraken. Het Catamaran House in Moskou van architect Vladimir Plotkin uit 2000 is een buitengewoon interessant voorbeeld. Het is een soort verticale *gated community*, heel Russisch, voor rijke bewoners die in een flat willen wonen. Sommige miljonairs kopen bijvoorbeeld 400 m² en laten dat geheel in de gewenste stijl inrichten. De architect van de ruwbouwfase kent de bewoners niet van te voren; in die fase wordt een deel van een verdieping gekocht die later met een eigen architect wordt ingedeeld en in stijl afgebouwd.

Wat zijn eventuele nadelen van CPO?

Tja, wat zou het nadeel kunnen zijn? Er zijn vooroordelen tegen CPO, dat het bijvoorbeeld veel langer duurt. Maar dat is niet waar. Als het proces eenmaal op gang is, duurt het net zo lang als een gewoon huis. De voorbereiding kost wel tijd, omdat je met iedereen moet praten. Als architect heb je duidelijk de *lead*. In de Vrijburcht nam ik zelf als architect het initiatief. Maar eigenlijk doet het er niet toe wie het initiatief neemt; het gaat om de maximale zeggenschap van de deelnemers, die moet gegarandeerd zijn. Dan is het ook helemaal niet raar om ze op weg te helpen; juist in de aanloopfase zijn CPO-groepen kwetsbaar. En elke architect is het afgelopen jaar een CPO-specialist geworden. De kavelmarkten staan vol met architecten.

Moet je als CPO-architect goed met conflicten om kunnen gaan?

the price of each residence in terms of square metres can end up at the level of the catalogue home. Individuals could never manage that, because each would need their own architect, building contractor, pile driver, etcetera. The advantages come from numbers.

What is the role of the architect in a CPC project, and what kind of an attitude should he or she ideally have?

Service-oriented and cooperative. Residents insist on quality as a matter of course. Nowadays we architects also give a lot more out of hand. We used to choose the colour of the tiles, for example. There is a certain amount of money for the kitchen, and the homeowners choose what they want themselves. People are perfectly capable of determining whether they want to stay under that budget or go above it. Every deviation from the high-quality standard package selected by the materials committee has to be arranged with the builder by the residents themselves. You have to pay the builder on your own in order to have changes made.

As an architect we do a lot, but I have cleared this kind of thing off my plate. Anyway, the builder is happy to do it, because he gets a percentage and takes the participant to the showroom, etcetera. We make sure that the bathroom is large enough, but we leave the fittings up to the residents.

It looks like John Habraken's ideas about the outer shell and the division of the infill, about a collective structure with flexible, individual units, becomes possible with CPC. What's your view of this?

Here in the Vrijburcht, there is indeed a bit of 'Habraken', because I only used two span sizes. Within them are several different types of dwellings, which in turn are tremendously varied in their interiors. In short, you can deviate a whole lot from the original floor plan, in order to give everyone the exact home they want. But Habraken is even more extreme. He makes a very strict division. And then you would simply be able to buy a house by the metre. The clearest example of housing that conforms to Habraken's ideas is in Moscow. The Catamaran House in Moscow, designed by architect Vladimir Plotkin in 2000, is an extremely interesting example. It is a kind of vertical gated community. Very Russian, for rich people who want to live in a flat. Some millionaires will buy 400 m², for example, and have it designed in the style they want. The architect of the rough construction phase does not know the residents ahead of time; during that phase, a resident will buy part of a storey, the layout of which is later designed by their own architect and completed in that style.

What are the possible drawbacks of CPC?

Well, what could be a drawback? There are prejudices against CPC, for instance that it takes a lot longer. But that's not true. Once the process gets started, it takes just as long as a normal house. The preparatory period does take time, because you have to talk with everybody. As an architect, you clearly play a leading role. In the Vrijburcht I took the initiative myself as an architect. But actually it doesn't matter who takes the initiative; it all comes down to making sure that the participants have as great a say in the matter as possible. So it's not at all strange to help them get started; CPC groups are particularly vulnerable in the preparatory phase. And every architect has become a CPC specialist this past year. The building lot markets are full of architects.

As a CPC architect, do you have to be good at solving conflicts?

Now, that's the nice thing about designing; you can solve a lot of conflicts spatially. Often you can give each of the parties 80 per cent of what they want. Building is not so

Nou, dat is het leuke van ontwerpen: veel conflicten kun je ruimtelijk oplossen. Vaak kan je verschillende partijen voor 80 procent gelijk geven. Bouwen is niet zo moeilijk. Voorwaarden zijn lastig en elke vereenvoudiging daarin die de overheid doorvoert is meegenomen.

Hoe collectief gezind zijn we eigenlijk in Nederland?

Tja, in de huidige studentenwoningen is bijvoorbeeld per persoon een keuken, toilet en badkamer aangelegd. Dat is toch helemaal knots. Er groeit een hele generatie op die geen voorzieningen kan delen. Wel gefeliciteerd Nederland! Aan deze grote groep en vele anderen zou je allerlei interessante samenlevingsvormen kunnen bieden. Natuurlijk kunnen er ook conflicten ontstaan, maar dat is leerzaam. Als je daar nooit tegen aanloopt, word je toch een raar soort maatschappelijk persoon. Collectief particulier opdrachtgeverschap is niet alleen een middel om goedkope woningen naar eigen wens te kunnen bouwen, maar biedt ook kansen voor sociale duurzaamheid en dat is waar het mij om gaat.

Wat is uw belangrijkste inspiratiebron?

Ik ben erg gecharmeerd van de Mosuo-minderheid rond het Lugu Lake in de Chinese Himalaya. Ze bouwen daar al duizenden jaren gezamenlijk hun woningen, op 2.700 meter hoogte. Er bestaan geen gezinnen; iedereen blijft wonen in het huis van de moeder. De broers van de moeder vervullen de vaderrol in de opvoeding. De vader zelf logeert alleen 's nachts bij zijn geliefde zolang de relatie duurt. Als het uit gaat is dat net zo verdrietig als bij ons, maar de gevolgen voor de kinderen en de gemeenschap zijn nihil. Daar kunnen wij met ons relationeel gepruts hier veel van leren. De leefgroepen bestaan uit ongeveer 25 tot 30 personen per familie. Ik ben daar kind aan huis. Niet omdat m'n moeder daar woont. Maar sinds we daar een biogasinstallatie hebben gebouwd, word ik door hen beschouwd als lid van de gemeenschap en kan de relatie niet meer stuk!

difficult. Regulations are a nuisance, and every simplification that the government makes is welcome.

How collectively-minded are we here in the Netherlands, in fact?

Well, today's student housing, for example, has been built with a kitchen, toilet and bathroom for each person. That's completely idiotic. An entire generation is growing up that can't share any facilities. Hats off, Holland! You could offer all sorts of interesting forms of communal living to this large group, and to many other people as well. That can also lead to conflicts, naturally, but you learn from such things. If you never run into it, you become a strange kind of social person. Collective private commissioning is not only a means of building cheap housing that is tailored to people's own desires, but it also offers opportunities for social durability, and that's what interests me.

What is your most important source of inspiration?

I find the Mosuo minority who live around the Lugu Lake in the Chinese Himalayas very charming. They have been building their houses collectively for thousands of years, at an elevation of 2,700 m. There are no families as such; everybody lives in the house of their mother. The mother's brothers assume the father role in bringing up the children. The father himself only sleeps there with his lover as long as the relationship lasts. When they break up, it's just as distressing as it is with us, but the consequences for the children and the community are zero. We could learn a lot from that here, with all of our messed-up relationships. Each communal living group has about 25 to 30 people in it. I'm like one of the family there. Not because my mother lives around Lugu Lake, but since we built a biogas installation there, I am considered a member of the community, and we're friends for life!



Lugu meer in China
Lugu Lake in China

Woningen van de Mosuo
Mosuo houses

