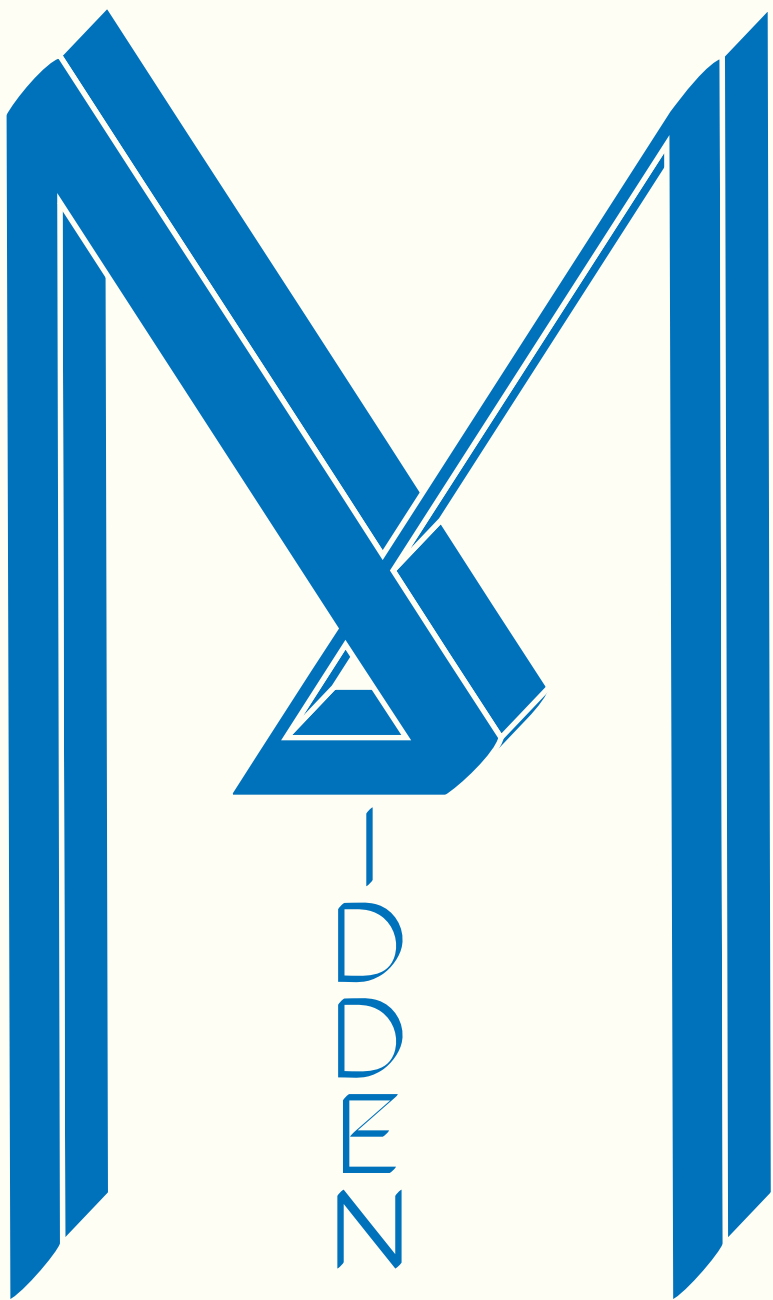


Arie Lengkeek

stadssessays trancity^xvaliz

ARCHITECTUUR IN HET MIDDEN



Stadsbouwgroepen
voor een nieuwe wooncultuur

ARCHITECTUUR IN HET MIDDEN

Arie Lengkeek

Arie Lengkeek i.s.m.

Jeroen Geurst

Joost Kühne

Endry van Velzen

stadssessays trancity^xvaliz

Stadsbouwgroepen
voor een nieuwe wooncultuur

INHOUD

Eerst architectuur, dan opdrachtgeverschap	5
Baugruppen in Berlijn	9
Stadsbouwgroepen maken	15
Overmaat als optimistisch alternatief	27
Overmaat: het midden als kritische positie	35
Het kritisch midden 1: de bouwheer en het bouwproces	40
Het kritisch midden 2: van zeggenschap en vakmanschap	47
Het kritisch midden 3: ontwerpen aan een stadsproject	54
Opgave: maatschappelijk opdrachtgeverschap	60
Het begint bij grond en verkaveling	63
Per project verder: een cultuur van competities	69
Het uitdijende midden	77

EERST ARCHITECTUUR, DAN OPDRACHTGEVERSCHAP

Wat is er eerst? Waarmee begint bouwen, woningbouw? Zoveel mensen, zoveel antwoorden; de minister van Volkshuisvesting zal een ander antwoord geven dan de jonge woningzoeker, de projectontwikkelaar iets anders dan de woningbouwer die n t investeerde in een fabriek voor prefabhuizen, de Duitser een ander antwoord dan de Zwitser, de professor architectuurgeschiedenis een ander antwoord dan de activist van de woonbeweging. In 1964 werd er in het MoMA in New York een tentoonstelling georganiseerd door Bernard Rudofsky die – inmiddels ruim zestig jaar later – nog steeds als een ijkpunt geldt: ‘Architecture without Architects’. Het is een kraakhelder en intrigerend antwoord op de vraag ‘Wat is er eerst?’ Rudofsky toont de rijkdom en het praktisch vernuft van bouwwerken over de hele wereld die voortkomen uit een eigen plaatselijke cultuur, gebruikmakend van beschikbare materialen en beantwoordend aan lokaal klimaat en omstandigheden. Architectuur waar geen architect aan te pas is gekomen, als bron van inspiratie voor de hedendaagse moderne stadsbewoners, opgesloten in een woningbouwsysteem dat zonder context en zonder bijdrage van de gebruikers zichzelf reproduceert.

In een grote slingerbeweging komt dat argument, die droom van ‘Architecture without Architects’ weer boven in de opleving van particulier en collectief-particulier opdrachtgeverschap, zo’n twintig jaar geleden met de architect Carel Weeber

en de politicus Adri Duivesteijn als belangrijke aanjagers. Waar begint architectuur? Bij de wens van de bewoner! Als uitdrukking van z'n individuele woonwens, vanuit een bevrijd opdrachtgeverschap dat zich ontworstelt aan de beklemming en eenheidsworst van de woningbouwmachine. In dezelfde tijd ontwikkelt de bouwwereld zich in een richting die de architect steeds verder naar de marges van het bouwproject dirigeert. De logica van de aannemerij, standaardisering en automatisering beperken voor de bulk van de woningbouwproductie de bijdrage en de ruimte voor echt ontwerpen aan de kwaliteit van de woning. Voeg daarbij het argument van snelheid en het opjagen van de bouwproductie 'om het woningtekort tegen te gaan', en architectuur en ontwerp zijn slechts nog productontwerp – zonder context, zonder oorsprong in specifiek gebruik. Opnieuw 'architectuur zonder architecten' – maar dan anders.

Aan dit essay ligt nieuwsgierigheid naar een andere opstelling tussen ontwerpen, bouwen en bewonen ten grondslag. Een positie die, door de manier waarop we kijken naar woningbouw en stadsontwikkeling, maar lastig goed in beeld komt – en die we daarom liever omschrijven als een radicale keuze voor het midden. Het midden tussen initiatief en bouwmeesterschap, het midden tussen bewonerswensen en de autonomie van de architect als professional, het midden tussen de actuele wooncultuur en de manier waarop woongebouwen bijdragen aan de continuïteit van de stad en ook op de lange termijn geliefde woningen en woonmilieus opleveren.

Gedreven vanuit de wens hun vakmanschap als architect onder gunstige condities te kunnen verbinden met de realisatie van gewoon goede woongebouwen, sloegen de architecten Joost Kühne, Endry van Velzen en Jeroen Geurst de handen ineen en ontwikkelden ze het model dat ze Stadsbouwgroepen noemen. Als architecten nemen ze het voortouw: zij formuleren een propositie, zij maken een begin. Een locatie, een eerste

programma van eisen dat op haalbaarheid is getoetst. Een eerste ontwerp waarin de belangrijkste kwaliteiten en keuzes verankerd zijn. Vanaf dat punt wordt het initiatief van de architecten verbonden met opdrachtgeverschap door de uiteindelijke bewoners. De propositie van de architecten is een uitnodiging tot opdrachtgeverschap. Daar stappen bewoners op in, daarbinnen krijgen zij zeggenschap en de ruimte om met elkaar naar realisatie te koersen. Deze pragmatische en vanuit de bouwpraktijk gedreven vakopvatting leidde inmiddels tot een aantal gerealiseerde projecten, waarvan het project Overmaat in Rotterdam het eerste is. Met dit project als aanleiding willen we in dit essay een specifieke architectuuropvatting over wonen verkennen en uiteenzetten.

We ontrafelen via dit project de manier waarop in de ontwikkeling van het wonen in onze steden en dorpen de verhouding tussen opdrachtgeverschap, eigenaarschap, zeggenschap en ontwerp op een andere manier geschikt kan worden. De inzet van 'architectuur in het midden' is niet gericht op het verhogen van de architectonische kwaliteit van de uitzondering, maar op het verhogen van de kwaliteit van de doorsnee. We onderzoeken de inspiratie voor deze opvatting over ontwerp in de oorsprong van de praktijk van de drie architecten: de periode van de stadsvernieuwing. We zwerven langs andere Europese steden, als daar de praktijk van bouwen of de cultuur van stadsontwikkelen laat zien hoe een andere positionering van het ontwerp tot verschillende kwaliteiten in het wonen en in de stad kan leiden.

In dit essay verkennen we hoe 'architectuur in het midden' een kritisch, constructief alternatief kan bieden – en onder welke condities die ontwerphouding kan bijdragen aan de realisatie van woongebouwen en stadsprojecten die een vitaal en vanzelfsprekend antwoord bieden op de maatschappelijke opgave van vandaag. Dat vraagt om meer dan een collectie van uitzonderingsprojecten, slim ondernemerschap en goed gevonden

kansen. Het vraagt om een maatschappelijke erkenning van het belang om ontwerpend, met architectuur in het midden, aan de stad te werken. Wat dat concreet betekent en via welke middelen zo'n maatschappelijke verschuiving naar een bredere cultuur van bouwen en wonen plaats kan hebben, vormt de afsluiting van dit essay.

BAUGRUPPEN IN BERLIJN

Elk verhaal heeft een oorsprong, en voor dit essay over Stadsbouwgroepen zijn plaats, tijd en gezelschap daarvoor goed aan te wijzen. Het is in de nazomer van 2014, wanneer we vanuit Rotterdam naar Berlijn afreizen. Endry van Velzen, Joost Kühne en Jeroen Geurst als drie architecten die elkaar bij het Rotterdamse architectuurplatform hadden gevonden op een gedeelde agenda, met Arie Lengkeek in zijn rol als programmamaker van AIR, het architectuurcentrum van Rotterdam.

Onze gedeelde fascinatie ging uit naar een andere manier van stadsontwikkeling: aangezet door de gebruiker, met een maat en korrel die de grote marktpartijen over het algemeen links laten liggen. Projecten die zich met een mengeling van vernuft en pragmatiek nestelen op complexe stedelijke restkavels; projecten die zich kenmerken door een architectuur die de grote kwaliteit van het wonen koppelt aan een uitstraling naar straat en buurt door (semi)publieke functies, en de menging van wonen en werken. Onder de noemer *Baugruppen* zijn deze projecten gedurende een periode van zo'n tien jaar ontwikkeld tot een herkenbare bouwstroom. Op tafel lag een rijke gids om de *Baugruppen* te vinden en te begrijpen: het boek *Selfmade City: Berlin. Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative* dat was samengesteld door curator en onderzoeker Kristien Ring. Het duidt een bouwstroom aan die met zo'n 125 projecten in het boek wordt gedocumenteerd, bevraagd en gepositioneerd.

Onze bestemmingen gedurende die reis waren atypisch gekozen: niet in de eerste plaats de projecten, maar juist de bureaus, de dragers van deze bouwstroom. Hoe organiseerden die zich? Welke ontwerpopvatting stak er achter deze projecten? Hoe verbonden ze zich met de bewoners en gebruikers? We bezochten Florian Koehl, van het bureau FAT KOEHL, die z'n bureau in de plint van een woongebouw aan de Strelitzer Strasse had, waar hij ook woonde met nog acht andere huishoudens. In een gezamenlijk ontwikkelproces van zo'n drie jaar heeft deze groep onder leiding van de architect in maandelijks meetings vormgegeven aan hun woningen.

Een van de woningen was een extra appartement, dat door de architect was toegevoegd aan het project en dat in feite de betaling voor zijn initiatief en diensten kon opbrengen. Daarnaast was Koehl toen al bezig als een van de aanjagers van een groot project op de Spree-oever, met als doel om samen met een aantal andere bureaus een ontwikkeling te starten die in beheer en eigendom van een coöperatieve vereniging zou komen. Ook dat project is inmiddels gerealiseerd: Spreefeld, 67 appartementen voor zo'n 150 bewoners in drie compacte blokken met een bijzondere mix van collectieve functies. En, niet onbelangrijk: een publiek toegankelijke oever aan de Spree. Een collectief project, vanuit gebruikers georganiseerd, biedt zo een publieke kwaliteit, in contrast met het merendeel van de commerciële herontwikkelingen langs de Spree, waar toegang tot de rivier door privatisering van de oever wordt beperkt.

We bezochten eveneens de architect Sascha Zander van Zanderroth architecten, die onder dezelfde noemer *Baugruppen* een heel andere praktijk voert. Hij kocht grond aan vanuit een fonds dat hij had gevuld met kapitaal van particulieren, die met een redelijk rendement werden beloond. Op die kavels tekende hij een eerste concept uit, en ging daarmee de boer op, op zoek naar toekomstige bewoners. Daarbij was hij zeer beslist:

hoofdropzet en gevels lagen vast, de basistypes voor de woningen werden door hem als architect gedefinieerd. Bewoners kregen de ruimte om hun eigen woning vorm te geven binnen die kaders. Met de dochteronderneming Smarthoming GBR had deze architect ook het ontwikkelproces volledig in de hand.

Dat leverde bijzondere projecten op – zoals het beroemde Big Yard-project aan de Zelter Strasse 5, dat tot de dag van vandaag fungeert als hét referentiebeeld voor een compacte, stedelijke binnenhof met groene kwaliteit. Met ieder gerealiseerd project groeide het bestand van potentieel geïnteresseerden die óók wel zo zouden willen wonen. Die projecten vormden zowel de garantie voor nieuwe geldschietters voor de grond, als voor een snel groeiend bestand van klanten.

Bij nadere beschouwing blijkt de architectuur-opvatting en -praktijk die achter deze projecten steekt dus bepaald niet homogeen. Ze beweegt zich tussen een progressief-collectieve vorm van participatief ontwerpen en ontwikkelen, en een pragmatische, procesgestuurde maatwerkpraktijk waarin de architect de klassieke rol van de ontwikkelaar integreert. In het eerste geval ging het regelmatig om een eenmalig project, waar de architect zelf onderdeel van de groep was en medebewoner werd. Het verkrijgen van grond was niet onmogelijk door de onderdruk op de Berlijnse markt voor woningbouw in die tijd. Er was letterlijk veel ruimte in de stad. In het tweede geval is er sprake van een strategische praktijk, waarin het organiseren van financiering op rendement de sleutel is tot het verkrijgen van grondposities en het daarop ontwikkelen van een genre woonprojecten dat gaandeweg op een geheel eigen en gegarandeerde clientèle kon vertrouwen.

Jeroen Geurst had via Berlijnse vrienden die in een Zanderroth/Smarthoming-project woonden een inkijkje gekregen in het ontwerp- en bouwproces, zoals de bewoners dat hadden ervaren. Een proces dat hun een groot gevoel van zekerheid en comfort

gaf, omdat de keuzemomenten er duidelijk in gemarkeerd waren en de consequenties van die keuzes ook helder werden gecommuniceerd. Tegelijkertijd was het een proces dat hun een groot gevoel van zeggenschap en eigenaarschap gaf: er was een helder domein waar ze collectief, met hun nieuwe medebewoners en individueel de ruimte hadden om het project mede vorm te geven. Niet de groep, maar de architect had een leidende rol. Vanuit een heel duidelijke procesbeschrijving, bijna als een soort spoorboekje, werd de betrekking tussen architect, bewoners en project vormgegeven.

Het boek *Selfmade City* maakt de breedte van de *Baugruppen*-praktijk zichtbaar en voegt er een laag van reflectie en duiding aan toe. Met de architect als initiator en spil bleek er een generatie projecten te ontstaan die een uitgesproken kwaliteit combineerde met een zeer scherpe verhouding in prijs en kwaliteit. De combinatie van complexe restkavels en ontwerpplezier dat vrij spel kreeg, leidde bijna per definitie tot bijzondere typologieën en tot overtuigende stedenbouwkundige oplossingen. Het boek is onderdeel van een beweging die zichzelf op de kaart zet en positie wil verwerven in de stedelijke ontwikkelingspraktijk van de stad. Het boek wil aantonen dat deze projecten meerwaarde hebben voor de stad. Ze ‘repareren’ de stedenbouwkundige continuïteit, ze voegen nieuw – betaalbaar – woonprogramma toe, ze faciliteren de menging van wonen/werken, brengen plekken van cultuur en productiviteit die de stad verlevendigen. Een belangrijke claim om de ruimte voor dit soort projecten te legitimeren: wat levert het de stad op?

De Berlijnse projecten in het boek beslaan een periode van circa tien jaar. De aanloop is langer, en reikt terug naar het moment dat de stad in 1989 weer één wordt, en er een periode van grote verwachtingen aanbreekt die na aanvankelijke euforie, niet wordt ingelost. De stad krijgt het zwaar en in 2002 besluit het stadsbestuur om alle

financiering en subsidies voor huisvesting stop te zetten. Samen met de economische recessie die de Duitse economie dan kenmerkt, leidt dat tot een totale bouwstop door de markt: er worden geen nieuwe woonprojecten meer ontwikkeld. Tegelijk liggen er in elke wijk van de stad grotere en vooral ook kleinere bouwlocaties: Berlijn is een stad vol gaatjes en die gaatjes vormen kansen. In een stad gedomineerd door de huursector, zoeken mensen naar mogelijkheden om woningen te kopen en daarmee de woonlasten zelf in de hand te houden én indien mogelijk zelf vorm te geven aan hun wonen. Architecten stappen in die markt en ontwikkelen de praktijk van *Baugruppen*.

Maar in 2013, wanneer het boek verschijnt, is de situatie in de stad al sterk aan het veranderen. De markt trekt juist aan. Processen van gentrification tekenen zich af bij de immer stijgende populariteit van wijken als Prenzlauer Berg en Kreuzberg, en leiden tot vervreemding en verzet. De mogelijkheden om grond te vinden en te verwerven nemen af. Zonder enige ondersteuning heeft de stroom van *Baugruppen* zich in de relatieve luwte kunnen ontwikkelen en in tien jaar een bijzondere bouwproductie opgeleverd. Maar zodra grond, grondbeleid en grondpolitiek louter aan de vrije krachten van de markt worden overgelaten, dreigt het doek te vallen. In 2013 kondigt dat zich al aan. Het boek *Selfmade City* is een trotse representatie van een bouwstroom op zijn hoogtepunt – waarbij de neergang zich al ontegenzeggelijk en onontkoombaar aftekent.

Als we in 2014 in Berlijn zijn, is dat ook het signaal dat de bureaus die we bezoeken afgeven. Maar de ondertoon daarbij loopt sterk uiteen. De meer pragmatisch georiënteerde *Baugruppen*-architecten zijn zich aan het voorbereiden op een niche in het woningaanbod waarin zij bij uitstek kunnen voorzien. Hun voornaamste opgave is het veiligstellen van grond, om zelf grip te houden op de projecten. Het ondernemingsmodel dat zij

ontwikkelden is niet langer afhankelijk van de crisiscondities waaronder het kon ontstaan: het is een model dat prima mee kan met de beweging in de markt. Aan de andere kant tekent zich een aarzelende toename van coöperatieve projecten af, die zich juist buiten de markt van investering en rendement positioneren en zoeken naar een verankering in het grondbeleid van de stad, omdat zij ook voorzien in betaalbare en toegankelijke woningen. Dat zijn argumenten die sterker klinken naarmate de markt aanzwengelt en op hogere toeren draait om al snel tot het kookpunt te komen. In tien jaar tijd, een verhaal van opkomst, neergang... én aanpassing.

STADSBOUWGROEPEN MAKEN

Maar ideeën willen reizen, en zo kan het gebeuren dat langs de Laan op Zuid in Rotterdam in de zomer van 2020 een project wordt opgeleverd: Overmaat. Het is de eerste van een aantal Stadsbouwgroepen, geïnitieerd door Joost Kühne, Endry van Velzen en Jeroen Geurst in een directe reactie op de kennismaking met de Berlijnse bureaus. In de naam klinkt het Duitse *Baugruppen* door, aangevuld met een draai naar de ‘stad’: stad-maken, stedenbouw. Het project Overmaat volgt het stramien van de *Baugruppen*: op initiatief van architecten, op een kavel die ze via de gemeente beschikbaar kregen, met een groep deelnemers die ze in het proces uitnodigden toen de basis van het ontwerp was gelegd en het ‘spoorboekje’ geschreven. Drieëntwintig woningen verdeeld over een appartementengebouw, een rij woningen langs de laan en een strook woningen langs het park aan de andere zijde vormen het project. Het is in zichzelf ook weer een schakel in een aantal andere kavels waar collectief particulier opdrachtgeverschap de ruimte werd geboden.

Bekijk het eens, zoals het zich in de stad heeft gevoegd langs de Laan op Zuid en de Hilledijk. Het is een schakel in de laatste fases van de gebiedsontwikkeling Kop van Zuid, die langzaam maar zeker in de periode van twee decennia van de Erasmusbrug richting de Kuip wandelt. Wie de woningen bekijkt, ziet stevigheid en vanzelfsprekende kwaliteit. De woningen langs de laan doen wat klassieke laanwoningen doen: ze maken een front, verschillen onderling lichtjes door plaatsing

van vensters en dakkapellen, maar zijn vooral verwant. De begane grond is wat verhoogd, met een trap en bordes is de entree verbonden én gescheiden van de laan. Je woont wel aan de laan, maar niet op de stoep. De eerste twee verdiepingen zijn samen zevenenhalve meter hoog. Daarbinnen is het mogelijk het wonen over twee lagen te verdelen, vaak verbonden met een vide aan de lichte achterzijde van de woning.

Op de hoek maakt een appartementengebouw een vanuit de stedenbouw gevraagd accent van zeven lagen. Bijzonderheid: elke laag herbergt één appartement. Elk appartement heeft een groot balkon van ongeveer twintig vierkante meter, een volwaardige buitenkamer op het zuidwesten, aan de rustige en zonnige kant van het complex. En elk appartement heeft daglicht van drie of vier zijdes. Het parkeren gebeurt achterom, in een binnenhof die slim gebruikmaakt van het hoogteverschil tussen de Laan op Zuid en de Hilledijk. De auto's staan zo'n zeventig centimeter lager dan de tuinen achter de woningen. Genoeg om uit het zicht te staan. Goedkoper dan een gebouwde parkeeroplossing. En met de grote kwaliteit van tuinen in de volle grond. Parkeren, vaak een probleem dat of met grote kosten of met matig resultaat wordt opgelost, heeft hier een oplossing met vanzelfsprekende kwaliteit gekregen.

Het andere deel van het project wordt gevormd door negen woningen langs een parkje. Net als aan de andere zijde zijn de woningen hier breder dan de gangbare nieuwbouwwoning. Met 7,20 meter levert dat in het gevelvlak rust en ritme op, maar belangrijker ook: het wonen in de breedte leidt tot tal van andere indelingen van de woning. Waar de traditionele woning met een beukmaat van 5,10 of 5,40 meter maar vier of vijf rationele indelingen biedt, zijn met de meer vierkante plattegrond van 7,20 meter breed de mogelijkheden voor wonen in de breedte en de diepte exponentieel gestegen. De keuken is vrijer te positioneren, waardoor wonen aan de voorgevel altijd mogelijk is. De oriëntatie van de

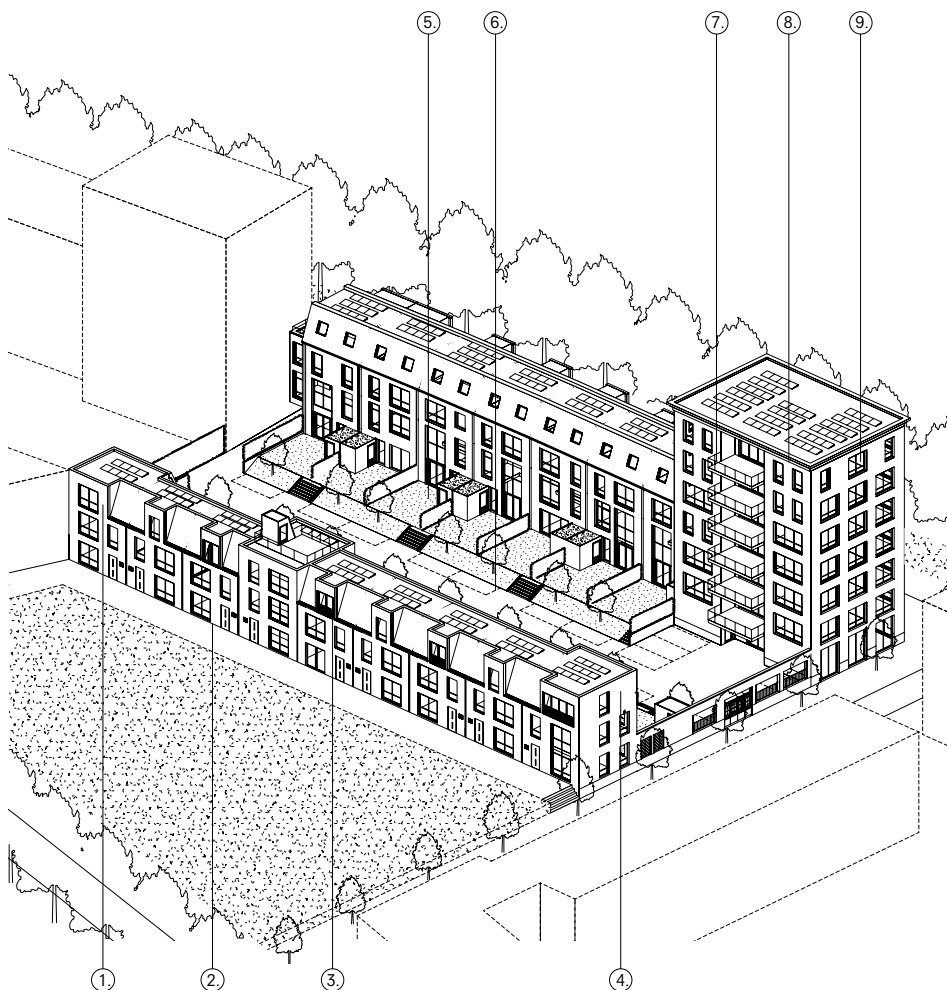
woningen op het zonlicht kan ook aan de voorkant maximaal benut worden door deze breedte. Het hele project ademt daarmee comfort en een rustige alledaagsheid. Het is niet uitzonderlijk of uitgesproken in z'n voorkomen. Je loopt er zo aan voorbij. Tegelijk is het bepaald geen standaard, geen rationeel minimum waarin de variaties beperkt zijn tot kleur en metselpatroon in de gevel. Verwantschap en variatie gaan samen op. Geen woning is hetzelfde. De inpassing van het parkeren, het opgetild wonen langs de laan, de oriëntatie van alle woningen op de zon: het project brengt dat op een vanzelfsprekende wijze bij elkaar. Het wonen langs de laan en langs het park is verschillend van karakter. Beide zijdes maken met architectonische middelen de stedelijke ruimte, en de stedelijke ruimte bepaalt weer het karakter van het wonen. Voor zowel het wonen, als voor de stedelijke ruimte resulteert dat in een kwaliteit die opvallend is in z'n alledaagsheid: het is niet uitzonderlijk, maar gewoon goed. En hoe vanzelfsprekend dat ook lijkt als het eenmaal gerealiseerd is, het is de opbrengst van een uitgesproken ontwerpopvatting die de architecten in dit project maximaal konden beproeven en uitwerken.

Met de Stadsbouwgroepen organiseren de drie architecten een doelgerichte, eigenwijze her-schikking van het bouwproces. In Overmaat wordt zichtbaar hoe een specifieke architectuuropvatting over wonen tot uitdrukking komt. Daarom is het interessant het niet alleen als project, op z'n uitwerking te bezien, maar ook op zoek te gaan naar de inspiraties, oorsprong en vakopvatting die eraan ten grondslag liggen. Met Overmaat is er bewijslast dat het een positie is die reëel en pragmatisch is: er is een gebouwd resultaat. Maar met de term Stadsbouwgroepen wordt de claim verbreed: het resultaat markeert een kritische positie ten opzichte van de gangbare praktijk van stadsontwikkeling en woningbouw. Beide kanten diepen we uit.



Laanhuizen, Laan op Zuid

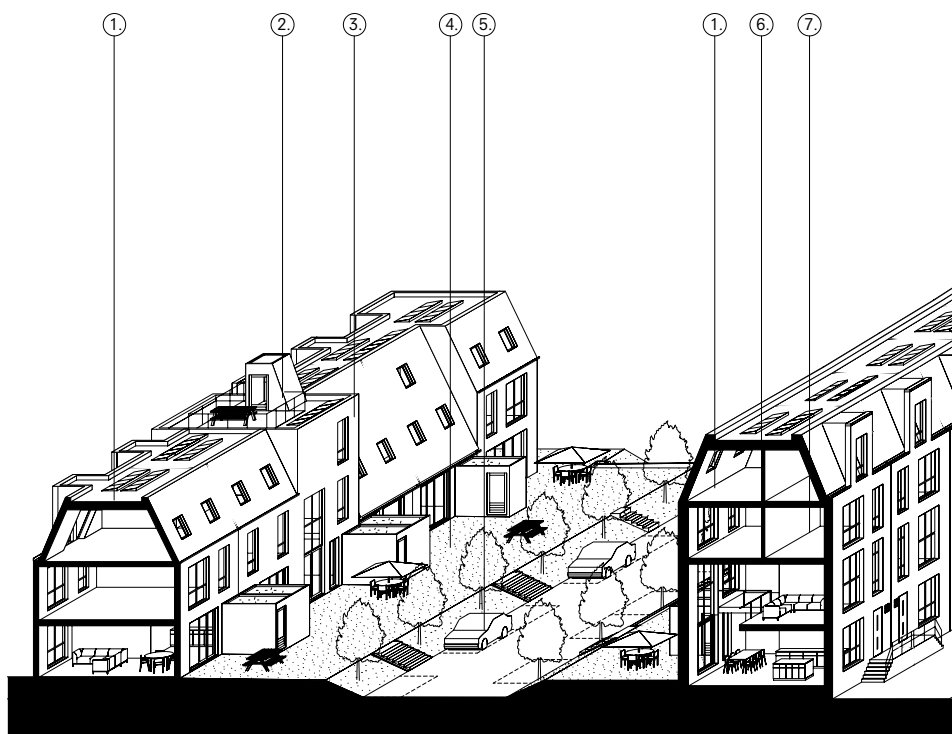
Overzicht project



1. bewoners konden zelf de vorm van de dakkapel kiezen
2. brede woningen met doorzonkwaliteit
3. kleine onderlinge verschillen
4. bewoners konden zelf de vorm van de kap kiezen, zo varieerde de woninggrootte
5. tuinen in volle grond
6. privaat binnenhof waar de auto's uit het zicht staan
7. groot balkon / buitenkamer
8. één appartement per verdieping met ramen aan drie of vier zijdes
9. alle appartementen hebben extra verdiepingshoogte

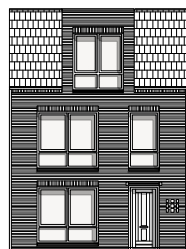


Hoek Parkhuizen en Appartementen, Dreverhavenstraat



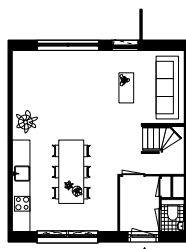
1. brede woningen met doorzonkwaliteit
2. ruimte voor bijzondere woonwensen, zoals een dakterras
3. bewoners konden zelf de vorm van de kap kiezen, zo varieerde de woninggrootte
4. tuinen in volle grond
5. privaat binnenhof waar de auto's uit het zicht staan
6. wonen over twee verdiepingen verbonden door een vide
7. kamers daarboven

voorgevel

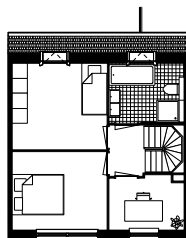


Parkhuis 03

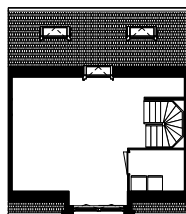
begane grond



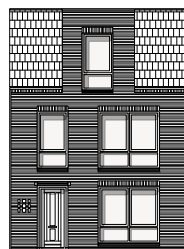
eerste verdieping



tweede verdieping

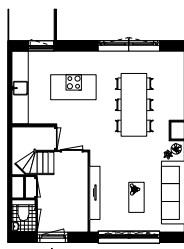


voorgevel

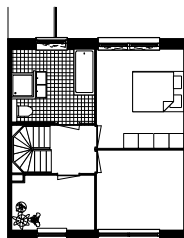


Parkhuis 06

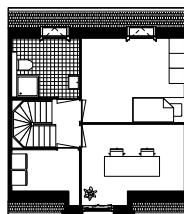
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping

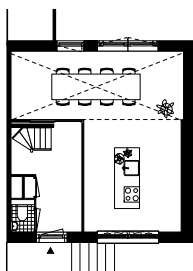


voorgevel

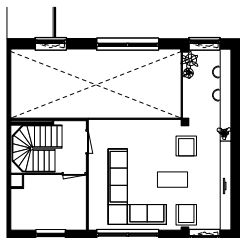


Laanhuis 10

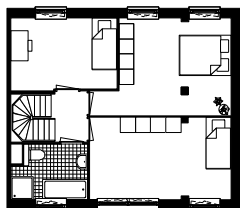
begane grond



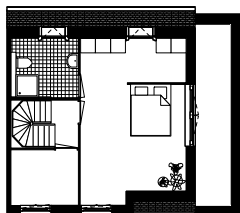
eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping

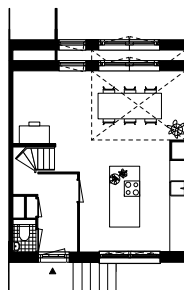


voorgevel

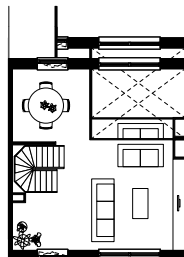


Laanhuis 13

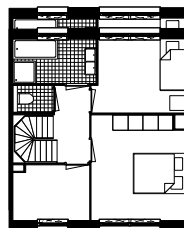
begane grond



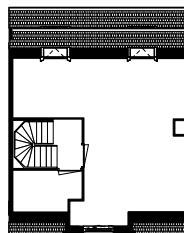
eerste verdieping



tweede verdieping



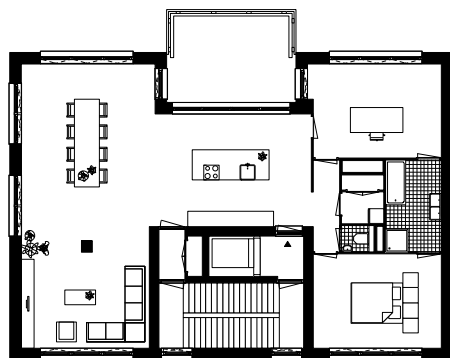
derde verdieping



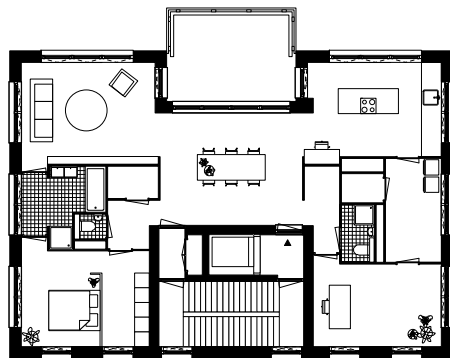
schaal 1:300

Overmaat: Laanhuizen

tweede verdieping



vierde verdieping



zesde verdieping







OVERMAAT ALS OPTIMISTISCH ALTERNATIEF

De crisis van 2008 bood op het eerste gezicht tal van kansen voor anders werken aan de stad. Er kwam ruimte voor de stadsmakersbeweging: bewoners, ondernemers en vaak ook architecten die zonder formele rol en positie een wezenlijke bijdrage aan de stedelijke ontwikkeling gaven. Vaak in de vorm van tijdelijk gebruik en programmering van 'de tussentijd', vaak vanuit culturele productie en vormen van toe-eigening van de ruimte door burgers. Her en der leidde het tot nieuwe vormen van lokaal ondernemerschap en wijkeconomie, waarin de ruimte om iets goeds te doen of iets moois te maken belangrijker was dan de commerciële waarde.

Jeroen Geurst vertelt hoe de crisis na 2008 nog lang doorliep en zijn bureau elke kans op werk met beide handen aangreep. Er ontstond een praktijk waarin ontwikkelaars aan architecten vroegen om locaties aan te dragen waar kleinere ontwikkelingen mogelijk waren; en om daarvoor de eerste voorstellen te maken om die gezamenlijk bij de gemeente in te brengen. De blik van de architect op de stedelijke ruimte, maar ook de kennis van de stad die door jarenlang werken was opgedaan, werd gemobiliseerd – maar op een 'no cure no pay' basis. Dat gaf Geurst op goed moment te denken: 'Als ik zie hoe makkelijk ontwikkelaars soms aan grondposities komen dan denk ik, waar is dat op gebaseerd? Wat zijn wij als architecten anders dan die ontwikkelaar? We hebben kennis van typologieën, voorzien de

mogelijkheden van een locatie: als we investering en risico op een goede manier weten te organiseren kunnen we aan de slag! Waarom springen wij daar dan niet zelf in?’

Het was een tijd waarin de gemeentelijke overheid zich eveneens openstelde om het speelveld anders te organiseren, om met een breder palet van stedelijke partijen de ontwikkeling van de stad ter hand te nemen. In het Rotterdamse Architectenplatform, opgezet vanuit de directie Stadsontwikkeling, wethouder Karakus en architectuurcentrum AIR, gingen die partijen met elkaar in gesprek. Daarmee kwam meer ruimte voor architecten als Joost Kühne en Henk Hartzema, die aandacht vroegen voor de opgave van de stedenbouwkundige restkavels, de ‘gaatjes’ in de stad. Kühne kende die kavels vanuit de praktijk die hij als bureau hieromheen had opgebouwd. Hoewel zijn mysterieuze ‘gaatjeskaart’ door iedereen als idee werd begrepen, bleef het een zorgvuldig verborgen bedrijfsgeheim, wat de mythe alleen maar groter maakte.

Kühne vertelt: ‘In 2008-2009 maakte ik de “gaatjeskaart” van Rotterdam: alle plekken voor kleinschalige bouwprojecten. Het aardige van die gaatjes was: het wordt altijd wel architectuur – dat kán niet anders. Het is een beetje dat principe van “repair with gold”: het mag eruit knallen, iedereen vindt ze mooi omdat ze op afwijkende wijze de boel aan elkaar trekken.’ Hoewel het kleine projecten zijn, vertellen ze een verhaal dat heel goed past bij hoe Rotterdam zichzelf graag ziet: innovatief, ondernemend, spannend. Geen architectuurrondleiding slaat ze over: dit is letterlijk ‘stadmaken’.

Ook Hartzema had systematisch een stofkam door de stad gehaald, om op breuklijnen van wederopbouw, stadsvernieuwing en infrastructuur een grote hoeveelheid kavels en kansen te identificeren.¹ Elk van die kavels bood een mogelijkheid op het toevoegen van bijzondere woonprojecten. Maar

ook de kans op het repareren van de breukvlakken en botsingen die de Rotterdamse stadsvorm zo kenmerken. Stedenbouw vanuit de acupunctuur, of, zoals het wel werd genoemd: archipunctuur. De gemeentelijke organisatie omarmde deze benadering, er werd zelfs een kleine ontwerpmanifestatie opgetuigd om deze locaties tot ontwikkeling te brengen. Voor vrijwel alle locaties gold echter: het is niet voor niets dat ze tot dan toe nog niet tot ontwikkeling zijn gebracht. Complexe ondergrondsituaties, belendende percelen en panden, merkwaardige eigendomsgrenzen: voor veel locaties werd duidelijk dat in 'het onderwaterscherp' de werkelijke sleutel zat om de stad 'af te maken', en dat het veelal met een goede reden was dat die sleutel nog niet was omgedraaid.

Het project Overmaat kwam in dat speelveld tot stand. De gemeente Rotterdam had er – toch zeker op dat moment – letterlijk een loket voor; er was een breder gesprek in de stad gaande, en de rol van architecten werd uitgedaagd. Hoewel de drie architecten voor het idee Stadsbouwgroepen ook met de corporaties in gesprek gingen voor mogelijke kavels, bleken die niet in staat voor deze ontwikkelvorm ruimte te vinden in hun wijken, naast hun eigen plannen en werkwijze. Het was daarnaast de tijd dat corporaties, onder het sterk veranderde politieke klimaat, uitermate behoedzaam en terughoudend opereerden.

Jeroen Geurst kende een locatie op de Laan op Zuid vanuit een project dat woningcorporatie Vestia daar, door de omstandigheden in de markt en de derivatenkwestie, niet kon realiseren. In gesprek met de gemeente Rotterdam bleek dat er meerdere architecten met een soortgelijk idee aan de slag wilden. Toen de Vestia-locatie 'vrijviel' kon de gemeente ineens snel schakelen. Meerdere CPO-initiatieven werden door de gemeente samengebracht op de locatie; alle gemakshalve ook onder de noemer 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap' geschoven. Het project kreeg de naam 'Overmaas' en werd in vier

kavels toegewezen aan combinaties van architecten. Naast Kühne/Geurst/Van Velzen (Overmaat) waren dat Joke Vos met JagerJanssen Architecten (Overtuin) en Koos Kok/Bureau Massa met Laila Ghait Architecten (Overture). Inmiddels zijn ze alle drie opgeleverd. Het vierde kavel werd een coproductie van alle combinaties (Overhoeks). Dat is ondertussen in aanbouw, de verwachte oplevering is in 2023.

In een periode van circa anderhalf jaar, tussen 2014 en 2016, is met de gemeente gesproken over de ontwikkeling op deze locatie en de bijbehorende grondprijs. Kühne/Geurst/Van Velzen werkten met elkaar al vroeg de hoofdlijnen van hun project Overmaat uit, met de kenmerken die in de uiteindelijke realisatie ook de kwaliteit verankeren, en waarin het zich onderscheidt van de andere CPO-projecten. Brede woningen, een parkeeroplossing op het binnenterrein, de zijde aan de laan en de zijde aan het park met een eigen karakter, en de lofts in het appartementengebouw met één appartement per laag. Daarnaast hadden ze de les van de Berlijnse architecten in hun oren geknoopt: een glashelder 'spoorboekje', dat met de belangrijkste beslismomenten als tussenstations, non-stop de lijn van vertrek/initiatief naar aankomst/oplevering uittekende. In maart 2017 ging de werving voor de Stadsbouwgroep van start, en toen voor de helft van het project deelnemers waren gevonden, is een coöperatieve vereniging van kopers opgericht. Met elk van de bewoners zijn meerdere gesprekken gevoerd over de individuele woning; toen de vereniging is opgericht werd in de algemene ledenvergadering over de gemeenschappelijke thema's gesproken en besloten. Endry van Velzen vertelt daarover: 'Mensen tekenden in en onderschreven de belangrijkste pijlers van het project: de hoofdopzet van het plan, een procesbeschrijving met plan van aanpak en het financieel kader. Het financieel kader was daar heel belangrijk in. Iedereen stemde daarmee in. Hoewel het project uiteindelijk overwaarde had,

hebben we behoorlijk moeten bezuinigen om binnen het financieel kader te blijven. Daarin bleek de balans van hoofdopzet en een heldere procesaanpak onmisbaar. De kern van deze aanpak is: het reduceren van risico's en keuzestress. Je moet zorgen dat er besloten kan worden, dat er bestuurd kan worden. De juridische vorm die we na advisering kozen, was een "vereniging van opdrachtgevers" van alle kopers, met als doel de realisatie van dit bouwproject. In het Plan van Aanpak is vastgelegd dat wij als initiatiefnemers de architect zijn. Daarmee is onze rol ook verankerd. Net als de hoofdopzet, en een duidelijke indicatie van wat vastligt en nog bespreekbaar is, wat de rol van de architect is, selectie en aansturing van de aannemer, en hoe het gaat met risico's en financiering.'

In het ontwerptraject was daardoor voor iedereen helder waar de bewoners zélf aan zet waren, en wat onder de verantwoordelijkheid van de architecten viel. Vanuit een standaard plattegrond konden ze kiezen voor alle mogelijke indelingen. Aan de achterzijde van de laan- en parkwoningen kon de schuine kap over twee verdiepingen recht opgetrokken worden, voor meer vierkante meters en volume. In de gevels aan de straatzijde gold dat alleen voor de bovenste etage. In het proces werd met de bewoners ontworpen per bouwdeel (laan, park, appartementen), zodat de bewoners ook van elkaars keuzes op de hoogte waren én konden leren. Op een beperkt aantal punten werd een speciale uitzondering gevraagd door individuele bewoners, die werden mee-ontworpen met het totaal: een uitbouw aan de achterzijde, een dakterras, een bredere woning als overbouw van de steeg naar het binnenterrein. Maar de grootste vrijheid vonden de bewoners in de plattegronden van de woningen. De breedte van 7,20 meter maakte de mogelijkheden ruim.

Voor de gronduitgifte en grondprijsbepaling was het zoeken met de gemeente; die had 'ja!' gezegd

tegen de eerste drie CPO-projecten op de Vestia-locatie als bijzondere vorm van ontwikkeling, maar liep vervolgens vast op de vraag: hoe moeten we dit project op waarde taxeren als deze projecten nog samen met bewoners verder moeten worden gebracht? Hoe een 'marktconforme grondprijs' te bepalen als er nog geen referentieprojecten zijn en het project ook nog z'n definitieve vorm moet krijgen? Daarom werd uiteindelijk besloten om voor de drie projecten te werken met een grondprijs per vierkante meter gebouw, afhankelijk van typologie en plek in het plan. Die berekening van de vierkantemeterprijs werd aangevuld met een minimale grondprijs voor elk van de drie kavels.

Van Velzen laat zien hoe die afspraak ook stuurde op de aard en kwaliteit van hun project: 'Omdat we een afspraak hadden die per vierkante meter en niet per woning ging, konden we die brede woningen maken. Vanaf dat punt zijn we gaan analyseren: we willen de risico's beperken. De businesscase werd niet bepaald door winstmaximalisatie, maar door kwaliteitsoptimalisatie en risicoreductie. De brede woningen die we voor de kwaliteit wilden, in combinatie met het ondiepe grondstuk, de oplossing voor het parkeren, achter de woningen: dat alles leidde tot minder woningen, en dus minder deelnemers, en dus ook minder risico.'

Zo worden ontwikkelmodel, projectopzet en procesorganisatie in elkaars verlengde gelegd. Er ligt een grondovereenkomst, een individuele aanneemovereenkomst en een calculatie van de vereniging voor alle bijkomende kosten, waarmee de financiering door elk van de toekomstige bewoners individueel geregeld moet gaan worden. Eind 2018 is dat voor iedereen gelukt en vindt een bijzonder moment plaats: op één dag worden alle aktes bij de notaris gepasseerd en kreeg de aannemer definitief zijn opdracht. Door de architecten was gezocht naar een middelgrote aannemer, bij voorkeur een familiebedrijf. Voor dit soort

projecten is de betrokkenheid bij het werk een belangrijke succesfactor, en dit soort bedrijven hebben een eigen cultuur. De directeur-eigenaar zit met je aan tafel; als architect kan je met zulke mensen lezen en schrijven.

Voor de architecten als initiatiefnemers van dit project levert het een volledige opdracht tegen een goede prijs. Uitgaande van het principe dat de ontwikkeling tegen kostprijs wordt gerealiseerd, zijn de te maken kosten, ook voor het proces, in het financieel kader vastgelegd. Aan een klein project kunnen weinig mensen verdienen, dus móet het proces efficiënt worden georganiseerd en moet de vereniging ontzorgd worden. De architecten deden dat door vanaf het begin een heldere en sterke 'governance' op te zetten. Een extern startbestuur trekt de eerste fase van het project en geeft het een vliegende start. De aanvang van een project is ingewikkeld – de groep moet gevormd, er moet een bestuur uit hun midden komen. Zolang dat er nog niet is, is de start een risico voor iedereen. Het 'startbestuur' helpt bij het leggen van de grondslag voor het project en de samenwerking tussen de groep bewoners, de architecten en externe partijen als gemeente en aannemers.

Daarmee waren de posities helder en kon gewerkt worden. De sturing op het proces gebeurde vanuit drie documenten: de hoofdpopzet van het plan, de procesbeschrijving met plan van aanpak en het financieel kader. De architecten namen daarbij het voortouw bij de inhoudelijke voorbereiding van de ledenvergadering en de besluitvorming; in de contractvorming rond de grondlevering; in de coördinatie van het ontwerpteam en de adviseurs; in het regelen van de aanbesteding en de bouwdirectie. Aan het begin stapten ze als initiatiefnemers risicodragend in het project, en investeerden net als de bewoners in de aanloopkosten voor het project. Een deel van de betaling van het werk in de eerste fases werd uitgesteld. Maar uiteindelijk betekent deze manier van werken dat de omzet van de architect op zo'n project wordt vergroot. Met als

grote meerwaarde: meer grip op het proces, meer grip op de kwaliteit. Een kleine drie jaar na de start van de werving van bewoners, kunnen zij in de eerste helft van 2020 hun woningen betrekken. Het laat zien dat Overmaat een reëel en optimistisch alternatief biedt, zowel voor de professionals die het initiatief namen als voor de bewoners die zich hiermee verbonden. Een dergelijke plandoorlooptijd staat in scherp contrast met het heersende idee dat projecten met bewonerszeggenschap tijdrovend en complex zijn. Met in het verlengde daarvan de opvatting dat snelheid en vaart door de markt gegarandeerd zijn.

In dat licht is de nominatie voor het gehele Overmaas-project voor de Job-Dura Prijs in 2020 veelzeggend. Met als thema ‘thuis in de stad’ tekende de jury bij de nominatie voor Overmaas aan ‘onder de indruk van de schaal van het CPO-project’ te zijn, en prijst ze de ‘volharding’ van de architectenteams die dit project tot een goed einde brachten. ‘Het is een kansrijk participatief opdrachtgeversmodel binnen een woningmarkt die nu volledig gedomineerd wordt door het systeem van ontwikkelaars, aannemers en banken. De woningen zijn daarbij in alle opzichten zeer zorgvuldig ontworpen zowel in plattegrond als ook in architectuur, met veel oog voor detail, textuur en rijke materialisering.’ Wel genomineerd, niet gehonoreerd – het is een bekend patroon voor een spannende jurering en het voorzichtig opruimen van het architectuurdebat zonder écht te ontregelen. Want het is niet alleen een optimistisch alternatief; het is tegelijk een kritiek op een woningmarkt die nu volledig gedomineerd wordt door dat systeem van ontwikkelaars, aannemers en banken.

OVERMAAT: HET MIDDEN ALS KRITISCHE POSITIE

Voor de architecten is Overmaat een gebouwd argument, de fysieke realisatie van een kritische positie. Het project is voor hen echter ook geboren uit onvrede over de rol en positionering van de architect in de hedendaagse woningbouwontwikkeling. Die lijkt zich in extremen uit te sorteren, zowel in de projectmatige bouw als in de alternatieve vormen van opdrachtgeverschap waarin de individuele burger centraal staat. Uit het project spreekt een ontwerpopvatting die een andere rol en positie van de architect claimt. De architectuur van het project is de uitdrukking van een bewust anders georkestreerd proces van opdrachtgeverschap en ontwerp, waarin de drie architecten hun overtuiging, ervaring en ambitie laten zien.

Het project zélf geeft echter, op het eerste gezicht, geen zicht op deze uitgesproken positie of kritische opvatting. Het is geen architectuur die uitroept: *and now for something completely different!*, of zich opzichtig distantieert van z'n burens. Dat niet-spectaculaire karakter van het project maakt het gemakkelijk om het te ontvangen voor wat het is – en daarmee de betekenis die het heeft over het hoofd te zien. Daar komt bij dat het project zich niet in de gekende categorieën voegt waarin de woningbouwproductie van vandaag zich laat vangen. Het is gebouwd in baksteen, maar niet uitgesproken traditioneel of verwijzend naar een geromantiseerd idee van Hollandse huisjes zoals dat in de projectmatige bouw overal is terug te vinden. Het is ook niet

uitgesproken modern, waarin het comfort van het wonen desnoods opgeofferd wordt aan het statement van moderniteit, transparantie of een bovenmatige hang naar onderscheid, naar 'distinctie'. Het is geen project van particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap dat de directe expressie is van de woonwensen van de betreffende huishoudens: daarvoor hebben de architecten zich een veel te dominante positie in het proces aangemeten.

Toch is het niet volledig als uitontwikkeld product voor 'woonconsumenten' op de markt gezet: mensen werden als volwassen mede-opdrachtgevers uitgenodigd om vorm te geven aan hun eigen woonproject. Het is ook geen project dat voortkomt uit vernieuwing in collectieve vormen van eigendom en zeggenschap, zoals de wooncoöperatie. Het past volledig binnen de gangbare vormen van financiering en de wijze waarop die de woningmarkt structureren. Hier is de houding van de architecten als initiatiefnemers eveneens duidelijk: het pragmatisme van 'willen bouwen' is belangrijker dan een wellicht ideologisch gedreven systemische transformatie van de woningmarkt. Tegelijk is het pad dat zij uitzetten ook voor wooncoöperatieve ontwikkelingen heel interessant, en sluiten ze dat in de toekomst zeker niet uit.

Wat dan wel? In dit essay onderzoeken we de stelling dat de kracht van het alternatief dat Overmaat bepleit, nu juist in die alledaagsheid en pragmatische middenposities is te vinden. Om daar grip op te krijgen, is het allereerst zinvol om de bronnen van de ontwerppraktijken van de betrokken architecten te bezien. Alle drie komen voort uit de periode van de stadsvernieuwing en de daarmee verbonden volkshuisvestingsopgave die zich in de bestaande stad afspeelde.

De biografie van Joost Kühne als architect wortelt in zijn rol als 'extern deskundige' in de stadsvernieuwing in Vlaardingen en later in Rotterdam. Onafhankelijk adviseur, tussen de bewoners en het stedelijke vernieuwingsapparaat: zijn

ontwerpopvatting stuurt op heldere keuzes, een goed project is een eenvoudig project. Ook Jeroen Geurst heeft zijn eerste sporen in de stadsvernieuwing liggen – de vernieuwing van de Schilderswijk in Den Haag, waar Adri Duivesteijn als wethouder de manifestatie ‘Stadsvernieuwing als Kulturele Aktiviteit’ aanzwengelde en de Portugese architect Alvaro Siza naar Den Haag bracht. Met Siza in de Schilderswijk begint de fascinatie van Geurst voor participatie van de gebruikers in het ontwerp, in een heldere balans met de autonomie van de architect als dienend vakman. Endry van Velzen is opgeleid als architect, en in zijn praktijk met name werkzaam in de groot-schaliger stedenbouwkundige vernieuwing van stadswijken. De relatie tussen het individuele woonprogramma en het collectieve en publieke domein, en hoe die twee elkaar wederzijds kunnen vormen én dwarszitten, sturen zijn blik.

Vanuit deze gedeelde basis in de stadsvernieuwing valt opnieuw op, dat de ontwerpopvatting van deze architecten zich voortdurend op een middenpositie bevindt – tussen belangen en zeggenschap, tussen inspraak en autonomie, tussen woonprogramma en stedelijkheid. Ondanks de oer-Hollandse oorsprong in de stadsvernieuwing blijkt voor een kritisch begrip van hun ontwerpopvatting de Duitstalige ontwerpwereld een betere ingang te bieden. Het werk van De Nijl Architecten, Kühne & Co en Geurst & Schulze architecten wordt, samen met dat van architecten als Hans van der Heijden/biq, Korteknie Stuhlmacher, HCVA en Monadnock, als genre of generatie op z’n verwantschap ook herkend in het boek *Midcomfort, Wohncomfort und die Architektur der Mitte*, van de Zwitsers/Tsjechische architect en hoogleraar Miroslav Šik en Lukas Imhof (2013). Onder de titel ‘Jenseits von Superdutch- Wohnungsbau in die Niederlanden’ wordt het werk van deze architecten in het slothoofdstuk toegevoegd aan een pleidooi voor *Midcomfort* als perspectief in de architectuur. *Midcomfort*, ‘middencomfort’ is een neologisme,

een nieuwe woordsamenstelling die Šik en Imhof introduceren om een architectuurpositie aan te duiden die het alledaagse wooncomfort centraal stelt. 'Er zijn twee stellingen die aan *Midcomfort* ten grondslag liggen', stellen de auteurs in de opening van het boek. 'De eerste is dat wooncomfort het meest duurzaam en universeel wordt bereikt door een mix van traditionele waarden en innovatieve concepten. En ten tweede dat de architectuur niet alleen verantwoording verschuldigd is aan zichzelf en een maatschappelijke elite, zoals in de vakwereld vaak wordt aangenomen, maar uiteindelijk aan iedereen en dus ook aan de brede massa als middelpunt van de samenleving, haar voorkeuren en haar dagelijkse behoeften. Architectuur is nooit een privéaangelegenheid, noch de intellectuele speeltuin van een elite.'

Imhof en Šik formuleren deze positie als 'reform-architectuur', een vorm van architectuur die een contrapunt vormt tegenover de moderne architectuur van geloof in radicale en voortgaande vernieuwing. 'Ze is langzaam, zacht en behoedzaam, waar revolutionaire bewegingen dikwijls autoritair, intellectueel en wereldvreemd blijven. Reform heeft als intentie een zo groot mogelijk deel van de bevolking te betrekken.'² Die intentie maakt dat ze zich radicaal tot 'het midden' bekenen: het alledaagse wooncomfort voor een zo breed mogelijke groep. Dat is interessant, omdat het dwingt om na te denken over waar dat midden precies te vinden is, en hoe het zich definieert. Inzet van deze architectuuropvatting is niet het verhogen van de architectonische kwaliteit van de uitzondering, maar het verhogen van de kwaliteit van de doorsnee. Wat betekent dat voor de praktijk van het ontwerpen? Waardoor wordt deze ontwerp-opvatting gevoed en geïnspireerd? Onder welke condities kan deze opvatting tot daadwerkelijke realisaties leiden en hoe verhoudt dat zich tot de manier waarop de hedendaagse Nederlandse stad vooralsnog wordt ontwikkeld?

In drie denklijnen willen we dit begrip van het midden als kritische positie verder verkennen. Daarbij vormen zowel het project Overmaat als de wortels in de praktijk van de stadsvernieuwing en volkshuisvesting het materiaal om dat in beeld te brengen. Als eerste bekijken we de middenpositie in het bouwproces: de wijze waarop initiatief/idee, ontwerp en uitvoering/realisatie zich met elkaar verstaan. Wat betekent dit voor de balans tussen innovatie en traditie, tussen standaardisering, goede basiskwaliteit en vernieuwing en maatwerk? Als tweede is de lange lijn tussen inspraak/zeggenschap en autonomie van de ontwerper in beeld. En tot slot de relatie tussen de individuele woonplattegrond en de stedelijke ruimte, tussen wooncomfort en stedelijke continuïteit.

HET KRITISCH MIDDEN 1: DE BOUWHEER EN HET BOUWPROCES

Overmaat en de daar ontwikkelde methode van de Stadsbouwgroepen is een bewuste herschikking van het gehele bouwproces: de keten van initiatief, ontwerp, uitvoering en ingebruikname. De betrokkenheid van de architect en de regie vanuit het ontwerp heroveren terrein dat in de gangbare ontwikkeling van de woningbouwpraktijk niet meer te vinden is voor architecten. Dat hangt samen met onze bouwcultuur, maar ook met de wijze waarop grote opdrachtgevers en bouwers het bouwproces rationaliseren om risico's daarin te reduceren en een grotere efficiency te bereiken. Zeker met de druk van grote aantallen zoals die door de huidige minister voor Volkshuisvesting ook worden nagestreefd lijkt dat, opnieuw, een gerechtvaardigde logica. Maar – zoals we verderop zullen zien – is voor een specifieke tussenschaal van bouwprojecten een geheel andere logica mogelijk en meer geschikt. 'Ketenintegratie' in het bouwproces betekent veelal dat de logica van de bouwplaats naar vóren reikt, en daarmee de rol van de architect steeds verder insnoert. Zeker waar de combinatie van productontwikkeling en sturing op prijsvorming geïntegreerd wordt in slimme digitale systemen. In de definitiefase, als het ontwerp z'n hoofdvorm moet krijgen, en in de uiteindelijke wijze waarop de gevels uitdrukking geven aan het gebouw: daar is nog ruimte voor de rol van de architect.

Alles wat letterlijk tussen hoofdvorm en geveluitdrukking ligt, schuift zienderogen verder buiten het domein van de architectuur. Terwijl daar de

essentie van plattegronden, ontsluitingstypes is te vinden, en de relatie tussen vorm en programma gesmeed wordt. Een hele traditie van integratie vanuit het vakmanschap van de architect wordt overgeheveld naar een steeds verder geautomatiseerd en gestandaardiseerd systeem van ontwerpkeuzes en besluitvorming op kosten. De bijdrage van de architect beperkt zich tot de esthetiek van gevel en interieur. Uit Overmaat wordt juist zichtbaar wat het oplevert als de architect z'n rol in de tijdlijn en lagen van het bouwproces op welbewuste wijze kan vergroten. Als de integratie van het bouwproces in het vakmanschap wordt gezocht.

Daarbij brengen de drie architecten de ervaringen mee die ze hebben met bouwen in Vlaanderen en vanuit Europese contacten in de vakgemeenschap. In de ons omringende landen heeft de architect in de traditie van het vak een veel bredere rol, ook als hoofdaannemer en uitvoerder. De architect is de spil die van start tot oplevering het project bijeenhoudt. Verantwoordelijkheid én risico liggen daardoor voor een belangrijker deel bij de architect. Met de architect in die positie als 'bouwmeester' wordt een heel andere sturing op projecten mogelijk, een sturing die van begin tot eind aan dezelfde kwaliteiten vast kan houden maar flexibel is in de wijze waarop het plan zich daaromheen ontwikkelt. Joost Kühne zegt: 'Het plan wordt gemaakt tijdens de bezuinigingsfases. Dan moet je vasthouden aan twee of drie basiskeuzes die je vanaf het begin maakt. Ik heb dat overgehouden uit de stadsvernieuwingperiode: een woning moet het niet van de frutsels hebben.' Daar voegt hij glimlachend aan toe: 'Ik ben daarin het radicaalst van ons drieën: ik kan stoppen bij een heel kaal project.'

Die benadering wordt herkend door Miroslav Šik als hij in *Midcomfort* de overeenkomst tussen deze architecten en hun Nederlandse verwanten aanduidt als een 'rationalistische reformtraditie in

de woningbouw, die z'n wortels heeft in de vroege decennia van de twintigste eeuw en in Nederland sinds 1910 bijna zonder onderbreking te vinden is.' Šik koppelt 'rationalisme' aan 'reform' – wat zichtbaar is in de rijke traditie van de Amsterdamse school, maar, vervolgt hij: 'Zelfs in modernere formuleringen van het Nederlandse rationalisme is steeds weer een rebellie tegen de zuivere leer van de moderniteit terug te vinden: bij de latere J.J.P. Oud, Aldo van Eyck, Jo van den Broek of later bij Wim Quist of zelfs Carel Weeber.'

Ook hier is het niet de tegenstelling tussen traditie en moderniteit, maar gaat het in beide gevallen om de rationaliteit van het bouwen van goede woningen. De efficiency van het bouwen gaat, in de woorden van Endry van Velzen, niet over betaalbaarheid, maar over 'waar voor je geld.' De rationaliteit van deze woningbouw uit zich in goede kwaliteit die voor zo veel mogelijk mensen bereikbaar kan zijn. In het geval van Overmaat is zijn uitspraak dan ook: 'We bouwen niet goedkoper, we bouwen beter.'

Die uitspraak vraagt nadere verdieping. De positie die de architecten met Stadsbouwgroepen innemen (of beter gezegd: die zij voor zichzelf mogelijk maken) nuanceert twee ideeën die nauw verbonden zijn met CPO-projecten. Als eerste: 'de kosten van de ontwikkelaar stop je in je eigen zak, dus je krijgt meer woning voor hetzelfde geld'. Dat is eenvoudig gezegd, maar er is ook tijd en professionele inzet gemoeid met de organisatie van het bouwproces, het structureren van het groepsproces voor goed opdrachtgeverschap. De daarmee verbonden werkzaamheden zijn geen vrijwilligerswerk of investering door de architecten: daar wordt gewoon geld voor gerekend. Waar ontwikkelaars met 'algemene kosten' rekenen, worden die kosten ook in Stadsbouwgroepen gemaakt. Waar het afwijkt, is in de opslagen voor 'winst en risico' – én in de volledige transparantie van de kostenopzet in relatie tot proces en project.

Een tweede idee, dat hardnekkig met CPO-projecten is verbonden, is de inzet van een ‘onafhankelijke externe procesbegeleider’, die het groepsproces in goede banen moet leiden. Om zich in te dekken tegen de risico’s van zelforganisatie in CPO-projecten eisen gemeentes de inzet van zo’n procesbegeleider. Een eis die echter middel en doel met elkaar verwart. Het is zeer de vraag of die extra rol het proces verheldert of versnelt – de praktijk wijst regelmatig op het tegendeel. In de opzet van de Stadsbouwgroepen wordt de benodigde structurering van het proces juist door de architecten verzorgd, met daarin de juiste *checks and balances* tussen sturing op het gezamenlijke opdrachtgeverschap en de keuzes, afwegingen en voortgang in ontwerp en realisatie.

Naast de hiervoor besproken rationaliteit van het bouwen, biedt de met de Stadsbouwgroepen georganiseerde positionering van het ontwerp ook ruimte voor innovatie en experiment. De woontypes die in Overmaat worden toegevoegd, zijn niet terug te vinden in enig ander project langs de Laan op Zuid of in die omgeving. Tegelijk zijn het geen woningen die als een nauwsluitend maatkostuum voor één specifieke gebruiker zijn gemaakt. Ze zijn, in de woorden van Jeroen Geurst, ‘goede confectie’, en daar zou in de productie van woningbouw ruimte voor moeten zijn: juist omdat hier de ruimte voor experiment en vernieuwing is te vinden. ‘Experimenteren met woningbouwplattengronden was onderdeel van de rijke Nederlandse en Duitse woningbouwtraditie. Nederland is de vernieuwing daarvan helemaal kwijtgeraakt, zeker sinds de corporaties na 1995 commerciëler zijn gaan werken en na de crisis gestopt zijn met zélf te ontwikkelen. Ze kopen in op basis van een vooropgesteld programma van eisen. De spoeling is heel dun qua differentiatie: voornamelijk twee- en driekamerwoningen, van vijftig tot zeventig vierkante meter en vierkamerwoningen worden bijna niet gerealiseerd. Als ontwerper is daar geen uitdaging in, geen positie zoals in de grote

opgaves van het verleden. Nu verschuift het naar de stedenbouw, daar kan je als ontwerper nog een verschil maken.'

Een pleidooi voor de positie van de architect midden in het bouwproces veronderstelt ook voortdurend leren en vernieuwen vanuit de praktijk van het bouwen, om die 'goede confectie' te kunnen leveren. Šiks perspectief op *Reform-Architektur* is een specifieke opvatting over de manier waarop innovatie in het wonen en bouwen tot stand komen. Reform staat tegenover het spectaculaire en revolutionaire, en gaat over het voortdurend verbeteren vanuit het bestaande. Om te begrijpen hoe dat vanuit de stadsvernieuwing doorwerkt in de ontwerphouding die de architect 'midden in' het bouwproces plaatst, is het interessant mee te kijken met Joost Kühne, in zijn reconstructie van belangrijke vormende momenten uit die periode.

Kühne vertelt: 'Ik ben begonnen in de stadsvernieuwing van de vroege jaren zeventig. Als student, in Vlaardingen, Vettoordse polder: we moesten de stadsvernieuwing uitvinden. Goed functionerende wijken, 'het touwtje uit de brievenbus': we waren tegen sloop, als studenten stapten we met bewoners en actiegroepen in een totaal emancipatorische beweging, een gekke mix van havenarbeiders en jonge activisten. We zetten aan tot de eerste proefwoningen: daarin kon een-op-een getest en getoond worden wat de eerste hoogniveaurenovaties zouden opleveren. In die praktijk heb ik, onbetaald, als vrijwilliger, geleerd wat volkshuisvesting vraagt. Vervolgens naar de net nieuw opgezette opleiding Volkshuisvesting in Delft gegaan, waar ik les kreeg van de mensen met wie waar ik in de wijk de degens al had gekruist.' Na zijn opleiding in Delft is Kühne als 'extern deskundige' in de stadsvernieuwing in Kralingen aan de slag gegaan. Formeel in dienst van de gemeente, toegevoegd aan wijkraden en actiegroepen. Het projectgroepenmodel uit die tijd maakte enorm veel mogelijk: los van de formele

achtergrond, samen werken aan plannen, aan wat nodig is. 'Als architect was je een vertaler: het ambtelijk beleidsverhaal van de gemeente vertalen naar Algemeen Beschaafd Rotterdams. In die positie als toegevoegd deskundige was je als architect eigenlijk informeel opdrachtgever. Je kan lang meepraten, maar als architect kan je ook op sommige dingen zeggen: "geloof me nou maar." Als "extern deskundige" stond ik zo tussen de projectgroepen en de architecten die opdracht kregen in. Nu de jaren zeventig weer in de belangstelling staan, lijkt de conclusie: de informele architectuurstijl die toen ontstond, liep parallel aan het democratiseren van het proces. De "lul-lige" architectuur die dat toen opleverde, wordt nu in de schoenen van de bewoners geschoven. Maar niets is minder waar. Architecten zijn zelf aan te spreken op het ophemelen van het informele, wat begon met Van Eyck en Hertzberger, en door Apon, De Jong etc. werd uitgemolken "in de stijl van", in plaats van "volgens de principes van".

Juist in het proces heeft de architect volgens Kühne een eigen discipline te verdedigen: 'Je hebt de academische benadering, waar Hugo Priemus en co ook mee bezig waren, over de invloed van bewoners in het ontwerpproces. Het hele ontwerpproces werd uit elkaar gepeuterd, met filosofische bespiegelingen en al. In de praktijk was het voor mij als "extern deskundige", tussen architect en bewonersgroepen in, heel helder: je moet wel durven denken in beslissingen. Ik heb mij altijd verzet tegen de procesbenadering die zegt "u vraagt, wij draaien", met clubs die "ertussen" gaan zitten, die de bewoner als consument faciliteren. Als extern deskundige heb ik geleerd: je hebt een eigen discipline te verdedigen. De academische discussie lijkt een rationele opvolging van fases, besluitvorming. In de complexiteit van de stadsvernieuwing was duidelijk wat het oplevert als je als de ontwerper gelijk vanaf het begin aan tafel zit, als de opgave nog gedefinieerd wordt en het programma van eisen gemaakt wordt. Als

de context in beeld moet zijn, en de kansen en ruimte daaruit ontspringen: omgevingsfactoren leiden tot onverwachte kwaliteit als je die vanaf het begin kan meenemen. Zelfbouw is altijd een stapeling van wensenlijstjes, waarvan gedurende de looptijd steeds meer moeten afvallen. Maar de projectgroepen hebben laten zien: je moet beginnen bij de vraag “wat kan je willen?” Je moet het ontwerpproces een kans geven. Het is heel praktisch, maar het is ook magisch. Een duidelijk programma van eisen, en als je daar vanaf het begin ontwerpend aan werkt, met elkaar uitvindingen zit te doen, ontstaat zonder duidelijk auteurschap een goed idee. Dat is een van de wonderen van het ontwerpproces.’

HET KRITISCH MIDDEN 2: VAN ZEGGENSCHAP EN VAKMANSCHAP

Dat brengt ons vanzelf bij de tweede middenpositie: tussen inspraak en zeggenschap van de gebruiker en autonomie van de ontwerper. In de Berlijnse *Baugruppen* was al een breed palet aan posities te herkennen, die elk een ander bedrijfsmodel en dienstenpalet voor de architectuurpraktijk kennen. In de Nederlandse praktijk is dat palet veel beperkter. Daar is de positie die met Overmaat wordt ingenomen eigenwijs en misschien wel onmodieus. De architecten scheppen condities die passen bij hun ontwerpopvatting, waarmee hun vakmanschap centraal komt te staan. Zeggenschap en inspraak van bewoners krijgen hun plek in een duidelijk voorgestructureerd proces. De bewoner en zijn wensen staan niet aan de basis van dat proces, daar staat iets anders: de wil van de architecten om als architect verantwoordelijkheid te nemen voor goede woningen. Het is belangrijk je te realiseren dat zeggenschap van de bewoner en vakmanschap van de architect bepaald niet in tegenspraak met elkaar hoeven te zijn – integendeel.

Dat maakt dat deze architectuurbenadering fundamenteel anders is dan de praktijk van al dan niet collectieve ‘zelfbouw’ in Nederland. Met de opkomst van de projecten voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontstond er een nieuwe bouwstroom in en om de steden, die z’n eigen kanalen en kavels kent. In de grote steden hangt de ruimte voor deze bouwstroom min of meer anticyclisch samen met de kracht

en snelheid waarmee de marktpartijen hun werk doen. Het is dan ook in alles geen 'normale' bouwstroom, maar een bouwstroom van de uitzonderingen, het unieke. In het debat komt de argumentatie voor zelfbouw en CPO voornamelijk neer op: ruimte voor de burger om uiting te geven aan z'n eigen woondroom. Daarmee is het idee van zeggenschap in de productie van de stad beperkt tot een economisch sterk segment, óf aan de creatieve klasse die in staat is op het juiste moment een kans te herkennen, een kavel te bemachtigen en zich daar een huis te bouwen. Pas met de opkomende aandacht voor wooncoöperaties is zelfbouw en zeggenschap ook verbonden met argumenten van betaalbaarheid, toegang voor bredere groepen en solidariteit met mensen die wel de behoefte hebben om samen hun wonen te ontwikkelen, maar niet de kracht of capaciteit om het te trekken.

De bulk van de opdrachten van de drie architecten en de daarop aansluitende organisaties van hun bureaus kenmerkt hen als woningbouwers. Vaak in opdracht van corporaties, en dus voor de sociale huur. Juist in die sector is in de afgelopen tien jaar de positie van bouwbedrijven sterker geworden, vooral omdat wooncorporaties zelden nog zelf ontwikkelen, maar dat zijn gaan uitbesteden. Dat zet, zoals we hiervoor zagen, de logica van het bouwproces een stap vooruit en tegelijk de inbreng en betrokkenheid van toekomstige bewoners twee stappen terug. Jeroen Geurst: 'Ik ben gefascineerd door goede standaard in de woningbouw. Architectuur die niet bijzonder wil zijn, maar juist typologisch rijk en anders is. Ik mis in de wijze waarop de Nederlandse woningbouwpraktijk nu is ingericht de inbreng van de toekomstige bewoners. Projecten als Le Medi en Mi Oso zijn sterk verbonden met onze drive om daar iets mee te doen.'

Die twee projecten zijn tot stand gekomen in samenwerking met bouwer en ontwikkelaar ERA-contour, die vanuit een brede en culturele

opvatting over stadsontwikkeling haar rol als marktpartij invult. Daar horen instrumenten als klantenpanels en co-creatieprocessen bij, die leiden tot het aanboren van karakteristieken en typologieën die in de gangbare ontwikkelprocessen niet bovenkomen. Geurst: 'Bij Le Medi werden we eerst door corporatie Com.Wonen geselecteerd op basis van een verhaal, een narratief over het project dat het mediterrane karakter in de verschillende elementen van het plan verankerde: poorten, binnenhoven, plattegronden voor wonen aan zo'n hof. ERA heeft dat op een heel goede manier in de markt gezet, een typecatalogus die de mogelijkheden toonde. De vraag was toen echter: hoe gaan we dit nou testen? Dat zijn we gaan doen met klantenpanels. Bij Mi Oso zijn we dat ook gaan doen. Daar zie je heel goed het verschil tussen de koopwoningen en de sociale huurwoningen. Die zijn helemaal generationaliseerd en teruggebracht tot het minimum. Daar zie je: het idee dat je over sociale huurwoningen mee kan praten, is eigenlijk helemaal verdwenen.'

Dat verlangen om, vanuit het vakmanschap van de architectuur, in dialoog met toekomstige bewoners te gaan, is een drijvend motief achter het model van de Stadsbouwgroepen. Om te laten zien dat het wél kan om over woningbouw te spreken binnen een duidelijk kader van ontwerpkeuzes. De alledaagse kwaliteit van goede woningen is een onderwerp waarover iedereen mee kan praten in een dialoog 'aan tafel'. Maar let op: dit is niet een gesprek of onderhandeling over woonwensen, het is een gesprek over wooncultuur. Dat plaatst elk gesprek met toekomstige bewoners in een langere lijn, waarin – naast moodboards en wensenlijsten van bewoners – vanuit de architecten de hele canon van het werken aan wonen aanwezig is en meestuurt. De ontwikkeling van elk project staat op de schouders van eerdere projecten en biedt hopelijk op zich weer aanleiding en inspiratie voor andere projecten. Daarmee is de woningbouwontwikkeling niet schoksgewijs en revolutionair,

maar inderdaad: reformarchitectuur, gericht op de kwaliteit van het alledaagse die over honderd jaar nog steeds geldig is voor de bewoners van dát moment.

Dat het hier gaat om een 'cultuur' van wonen en bouwen, vraagt nadere beschouwing. En ook hiervoor kunnen we terugkeren naar de stadsvernieuwingsperiode. De architect in het midden tussen zeggenschap en autonomie is op een bijzondere wijze terug te vinden in Den Haag, bij de stadsvernieuwing van de Schilderswijk. Jeroen Geurst vertelt: 'Voor mij is het begonnen in Den Haag, met Alvaro Siza. Hij kwam binnen en ging met bewoners aan tafel. Die gesprekken leidden tot het ontwikkelen van nieuwe typologie, een grotere diversiteit. Siza heeft Duivesteijn als het ware opgevoed: de architect heeft een rol aan tafel als meedenker. Niet alleen als uitvoerder. Hoe verbinden we dat met massawoningbouw, standaardisatie en betaalbaarheid?'

In de Schilderswijk werd, werkendeweg, stadsvernieuwing opnieuw uitgevonden als een culturele activiteit. Siza liet zien dat sociale woningbouw onder architectuur gebouwd kon worden, dat plattegronden een antwoord konden geven op sterk uiteenlopende leefstijlen én dat niet radicale sloop/nieuwbouw maar het hervinden van de historische structuren en daarop voortbouwen de opgave naar een hoger plan zou tillen. Voor Jeroen Geurst vormde dat de start van zijn werkzaamheden als architect, in het Den Haag waar Adri Duivesteijn in die tijd eerst raadslid en later wethouder voor de PvdA was.

Duivesteijn blikt zelf ook zo terug op de periode begin jaren tachtig. Begonnen als activist in de Schilderswijk, vond hij zichzelf als wethouder ineens terug aan de andere kant van de tafel – waar hij 'het verschil kon maken'. Stadsvernieuwing was een machine – en die machine omarmde in woorden weliswaar het participatiemodel, maar leverde in concrete

resultaten toch overal dezelfde gebouwde resultaten. 'Tot mijn teleurstelling moest ik ontdekken dat wij vooral met een productieproces bezig waren, maar niet of nauwelijks met de vraag wat de specifieke identiteit van buurten en wijken is, en hoe wij daaraan nieuwe betekenisvolle karakteristieken konden toevoegen. (...) Meer en meer moest ik erkennen dat ik wel een machine had aangezet, maar dat die machine onafhankelijk van het beleid zijn eigen producten produceerde.'³ Als reflex op die constatering stapt Duivesteijn in de modus van zelfreflectie, kritiek formuleren en organiseren. 'Een openbare zoektocht over wat stadsvernieuwing nu werkelijk is, dan wel zou moeten zijn. Voor mij was het in ieder geval duidelijk dat het om een culturele opgave ging. Wanneer wij in staat zouden zijn te ontdekken wat de culturele dimensie zou kunnen zijn, zouden wij ook in staat zijn om specifiek te worden. Een collectieve herbezinning of zoektocht naar de identiteit van de stadsvernieuwing. De campagne "Stadsvernieuwing als kulturele activiteit" was geboren.'

Dat bood de context voor Duivesteijn om Siza op te gaan zoeken in Portugal, toen hij daarheen reisde met de tienjarige viering van de Anjerrevolutie als aanleiding. Door een Haagse architect was hij gewezen op Siza, die net een publicatie had in het blad *Wonen-TABK*. Duivesteijn was gefascineerd door de opvatting van Siza dat de gebruiker welbeschouwd de opdrachtgever is. 'En die gebruiker identificeerde zich maar al te vaak met beelden die vooral door een commerciële branding waren ontstaan, in plaats dat zij een werkelijke weergave waren van de elementaire behoefte in het wonen zelf. Nee, om er echt achter te komen wat een opdrachtgever wilde moest je, vond Siza, de moed hebben zo nodig ook het conflict aan te gaan over zijn eigen geformuleerde programma.'⁴ Het aangaan van die dialoog, op die manier: dáár komt het verschil tussen wooncultuur en woonwensen om de hoek.

Jeroen Geurst zag hoe dat gesprek tot een doorbraak leidde: 'Bij Siza ging het gesprek over typologie via zijn interesse in andere leefpatronen. Je zag dat in de stadsvernieuwing tot dat moment de woningtypes uit de buitenwijk werden geïmporteerd. In appartementen leidde dat tot een gedeeld portiek, en in woningen waarin je langs de slaapkamers de woonkamer moest bereiken. Siza zag de kwaliteit van het Haagse portiek: een open trap, een eigen voordeur. De ontsluiting van de woning, de scheiding tussen privédomein en leefruimte in de woning: dat waren motieven die hij in het woningontwerp inbracht. Schuifdeuren gaven de mogelijkheid om ruimtes naar believen te schakelen of te scheiden. Zijn brede blik op culturen, waarin het onderscheid tussen westers- en niet-westers niet langer nodig was, leverde deze kwaliteit op die door iedereen kon worden gewaardeerd.' Bij Siza werd voor Geurst zichtbaar dat participatie zoveel betekent als het accepteren van talloze en ook onvermijdelijke conflicten, om op tafel te krijgen wat bewoners écht wensen. De rol van de architect daarin is: laten zien wat er kán. 'Je ontwerpt niet wat ze vragen, maar wat ze eigenlijk hadden gewild', stelt Geurst.

Dat is een dialoog vanuit de autonomie van de architect: hij houdt het potlood vast, niet de bewoners, gemeenteambtenaren, procesbegeleider, ontwikkelaar of corporatie. Siza's opvatting over de vertaling van wooncultuur naar plattegrond werkt mede door in de ontwerpopvatting van Geurst; het gaat niet over multicultureel bouwen, maar over het bouwen voor verschillende stadia en wijzes van leven en wonen.⁵ Het resultaat is bekend en geliefd, na ruim dertig jaar staat het werk van Siza, Duivesteijn en al die andere betrokkenen er nog vanzelfsprekend bij. Tijdens een bezoek met hen in 2016, waarvan Francien van Westrenen op Archined verslag doet, komt Siza in een aantal van de woningen. Maar weinig was veranderd, de meeste huishoudens gebruiken de mogelijkheden van de plattegrond met

schuifdeuren nog steeds. Siza zelf zegt over zijn project: 'Of men het nu mooi vindt of niet, het is niet zomaar een gebouw. Het is diepgaand besproken, en dat is belangrijk.'

HET KRITISCH MIDDEN 3: ONTWERPEN AAN EEN STADSPROJECT

Siza in de Schilderswijk en de benadering van stadsvernieuwing 'als kulturele activiteit' laat onder meer zien dat de stadsvernieuwing zich opnieuw leert verbinden met de ruimtelijke, fysieke stedelijke context. Het repareren van de stad, het hervinden van gewaardeerde stedenbouwkundige kwaliteiten in straten, buitenruimtes, beplanting en groenstructuren bracht balans in een benadering die op proces en participatie was gericht – zónder daadwerkelijke vernieuwing.

Ook in Overmaat wordt die balans gezocht: het is een woonproject dat expliciet als stadsproject is gedacht. Dat betekent: de kwaliteiten en het karakter van de individuele woning verbinden met de collectieve en publieke ruimte en met de kwaliteiten en karakteristieken van de stad. In dit specifieke geval: een nieuw te vormen stedelijke laan, een aanwezig dijklichaam als landschapselement, de aansluiting op andere delen van hetzelfde kavel 'Overmaas'. Het vormgeven van de stad door de woningbouw, vraagt een ontwerpend denken dat de wederzijdse relaties van woningplattegrond, typologie/doorsnede en stadsruimte omspant. Overmaat heeft daarin een schaalniveau waaraan we niet (meer) gewend zijn in de stadsontwikkeling in Nederland. Deze tussenmaat van kleinere projecten van zo'n dertig woningen, geeft een ander aangrijpingspunt en organiseert de stadsontwikkeling op een ander principe. In Vlaanderen is die schaal veel prominenter aanwezig – in onze gebiedsontwikkelingen wordt

hij opgenomen in een groter geheel, dat zelfs bij kleine verkavelingen toch in één en dezelfde bouwstroom wordt ontwikkeld. Dit schaalniveau betreft zodoende een ander soort organisaties en actoren op de stedelijke ontwikkeling: het is de schaal waarop coöperatieven en collectieven van burgers, maar ook kleinere beleggers en veelal lokale bouwers zich toeleggen. En het is een schaalniveau waar juist ook ondernemende ontwerpers, vanuit een nieuwe en verbrede opvatting van hun vak, van betekenis kunnen zijn.

De term 'stadsproject' is daarbij een sleutelbegrip, waarin de continuïteit van de stedelijke ruimte en losse projecten met elkaar in onderling verband worden gebracht. Endry van Velzen verwijst naar het werk van de Spaanse architect en stedenbouwkundige Manuel de Solà-Morales, die met de term 'stadsproject' de verhouding tussen stedenbouw en architectuur adresseert. Hij wijst met de term op de lacune tussen de abstractie van het planningsdenken en een te zeer op individuele expressie gerichte architectuur. Dat blijkt vooral een lacune bij het werken aan de bestaande stad. Stedelijke vernieuwing en verdichting vereisen ontwerpend denken dat zich juist op de tussenschaal richt.

Daarvoor vormen twee vooronderstellingen de basis. Als eerste het idee van de stad in delen (*la citta per parti*). De stad bestaat uit concrete elementen, elk met bijzondere en specifieke eigenschappen, omdat elk op een ander moment met een ander motief tot stand is gekomen en in het gebruik is toegeëigend en aangepast. Als tweede het idee van een architectuur die op stedenbouwkundig niveau structurerend kan werken. Van Velzen: 'Tegenover een deductieve benadering op basis van schematische concepten wordt een inductieve werkwijze voorgesteld, die vertrekt vanuit de concrete complexiteit van opgave en context. Het stadsproject is volgens De Solà-Morales stedelijk, omdat het een groter effect op de stad heeft dan alleen de interventie zelf. Maar tegelijkertijd is het project afgebakend in

ruimte en tijd. Het heeft een overzichtelijke schaal-grootte en realisatietermijn.’⁶ Overmaat is een kritische positie omdat het gedacht is als ‘stadsproject’ in een plan-politieke en economische context die haaks staat op dit denken. Er is in Rotterdam geen ontwerpend denken over de continue doorontwikkeling van de stad – de ontwikkeling van de Kop van Zuid is projectmatig ingestoken, als schoolvoorbeeld van de grootschalige integrale gebiedsontwikkeling. De Laan op Zuid, waar Overmaat een schakel in is, is een planfase daarin. Van Velzen omschrijft die planningspraktijk van integrale gebiedsontwikkeling: ‘Steeds meer sectoren werden betrokken en steeds vaker raakten partijen verstrikt in onderlinge afspraken over programma’s, tijd en geld. In deze managementomgeving werd de rol van het ontwerp aan banden gelegd. De procesmatige benadering uit de stadsvernieuwing keerde in een nieuwe hoedanigheid terug, evenals restanten van het oude hiërarchische planstelsel met master-plannen en deelprojecten.’

En juist die grootschalige machinerie, waarin grote partijen omvangrijke projecten over een langere tijdshorizon proberen te realiseren, blijkt kwetsbaar wanneer het op concrete voortgang en resultaten aankomt. De grond van Overmaat kwam beschikbaar toen bovenop de vastgoed-crisis ook nog eens de ontwikkelportefeuille van corporatie Vestia ontmanteld moest worden, als consequentie van het derivatenschandaal waarmee de corporatie zichzelf in vrije val bracht, het hele veld van corporaties meesleurend. Op andere plekken is met andere aanleidingen hetzelfde effect merkbaar: de planvorming stukt onder wijzigende marktomstandigheden, eerdere publieke investeringen die in private zakken blijken weg te glijden of afgeboekt moeten worden, de subtiële maar ontwrichtende verweving van publieke en private belangen door personen. Het monsterverbond van integrale gebiedsontwikkelingen met publiek-private samenwerkingen werkt heel goed

- áls het werkt. Maar in heel veel gevallen is de machine een obstakel voor zichzelf.

Als 'stadsproject' is Overmaat dus meer dan een opportunistische vondst van een aantal architecten. Ze hebben gewerkt aan een stadsproject en een proces opgetuigd om dat ook echt tot stand te brengen. Dat is terug te zien in een helder procedé om tot een ontwerp te komen. Dat vertrekt vanuit de stedenbouwkundige inpassing van het project. De volgende stap is de uitwerking van de typologie en de structuur. En de derde stap betreft de opzet en de uitwerking van de gevels in materiaal en detail. Door zo te werken onderscheiden de ontwerpers aparte vraagstukken, en brengen orde en focus in het project. Het uiteenrafelen en structureren van het project maakt het mogelijk op professionele en beheerste manier samen te werken met uiteenlopende partijen in het proces en daarmee als architect, als bouwheer in het midden te gaan staan.

Gemeente, aannemers, bewoners: allen zijn aanspreekbaar. 'Ik heb me altijd verbaasd over de rommeligheid in veel van de CPO-processen. Wie organiseert en structureert zo'n project nou? Met de Stadsbouwgroepen is het glashelder: wij nemen initiatief, wij bepalen de spelregels van een project. Dat doen we volledig transparant: we laten zien hoe we in de wedstrijd zitten, en hoe we gedreven worden door een andere waarde dan de vastgoedlogica', zegt Endry van Velzen. 'Daar zit het publieke in, de publieke meerwaarde. Het is een andere route hoe woongebouwen in de stad tot stand gebracht kunnen worden. Met publieke kwaliteit, vanuit het ontwerpend vermogen van de architect.'

Eerder merkten we al op dat in de bloemlezing van tien jaar Berlijnse *Baugruppen* wordt onderbouwd hoe deze projecten meerwaarde voor de stad hebben. *Selfmade City* zet culturele middelen in om *Baugruppen* als maatschappelijke projecten te legitimeren. Bouwen is cultuur, en daar horen

middelen bij als het curatorschap op een generatie projecten, uitlopend in tentoonstelling en publicatie. Maar bouwen is ook politiek en economie. Door de samenwerking met het departement voor stadsontwikkeling en milieu werd de maatschappelijke meerwaarde van deze bouwstroom onderdeel van de stadspolitiek. In Berlijn heeft dat daarna weinig verschil meer kunnen maken: de markt trok genadeloos aan, de stad bezat zelf vrijwel geen grond. Voor andere steden is het stedelijk belang van *Baugruppen* en *Baugemeinschaften* wel degelijk doorslaggevend gebleken en verankerd in een breder stedelijk programma: onder andere Hamburg, Stuttgart en Tübingen kennen de *Baugemeinschaften* als bouwstroom waarmee tien tot twintig procent van de nieuwbouwprojecten gerealiseerd wordt.

Die publieke kwaliteit als cultureel argument, zonder verankering in het stadsbeleid, is een gecompliceerde claim. Immers: de architecten zijn niet door de gemeente aangesteld als hoeders van die publieke kwaliteit, maar verbinden zich daarmee vanuit een vakopvatting. Dat is in de huidige context complex, omdat het hier ook gaat over de *ondernemende* architect, die zijn producten vernieuwt en z'n diensten verbreedt. Een nieuw soort verbrede professionaliteit waarin de ontwerper naast het traditionele vakmanschap van ruimtelijke analyse en ontwerp zich als actieve spil opstelt en nieuwe competenties inzet: het nemen van initiatief, strategisch werken, samenwerken en overtuigen. 'Via het ontwerp wordt de vluchtige vraag verbonden met de kennis van het gebied en ingepast in een breder verhaal over dat gebied. Het ontwerp selecteert en bundelt. Zeker binnen de context van kleinere projecten en losse initiatieven, met minder ruimte voor de inzet van gemeentelijke functionarissen, heeft de ontwerper een goede uitgangspositie om tot spil van een andere aanpak uit te groeien.'⁷

Hier neemt de architect opnieuw een spannende, om niet te zeggen precaire middenpositie in. Het

maatschappelijke belang, het algemeen nut als doel is duidelijk. Maar hoe commercieel is het model waarmee de architect zichzelf op het speelveld zet? Meer architecten nemen positie door ook zelf als vastgoedontwikkelaar in grotere projecten op te treden. Hoe helder en legitiem is de claim van 'stedelijke meerwaarde', als via de architectuur eveneens gewoon slimme ontwikkelprojecten geacquireerd worden?

Van Velzen onderkent daarin het belang van een volledig transparant model: 'We bezochten Berlijn met elkaar, en zagen de enorme diversiteit van praktijken bij de bureaus: die sprong het meest in het oog. Van de architect met een eigen grondbank en financieringsvehikel tot de dienstbare architect die zelf bewoner wordt, of de architect die een extra woning toevoegt om die later te kunnen verkopen als investering. Dat leerde me dat het belangrijk is om heel helder te zijn over de governance, om heel helder te profileren waar we van zijn en waar niet van. Het is heel verleidelijk om ook in dat vastgoed te zitten, dat is een verdienmodel, dat zou moeten kunnen. Maar daar moet je je wel van onderscheiden als architect: er lopen dan twee dingen door elkaar.'

Bij de Stadsbouwgroepen is er daarom een hoge mate van transparantie, in hoe het in elkaar zit. Zeggenschap betekent: een directe relatie tussen het project dat ontstaat en de mensen van wie het project is. De waarde is uiteindelijk publieke waarde: een aantoonbaar ander model van vastgoedontwikkeling, dat aantoonbaar andere kwaliteiten aan de plek en aan de stad oplevert. Kijk maar naar Overmaat: de kwaliteit van wonen in die brede woningen, wat voortkomt uit die locatie én wat voortkomt uit de mogelijkheid echt andere woningen te maken. Dat vind ik publieke waarde: het voegt iets toe aan de stad. Die waarde realiseer je nooit via een aanbodgestuurd model, waarin het de kunst is optimaal aan te sluiten bij de bulk van de vraag.'

OPGAVE:
MAATSCHAPPELIJK OPDRACHTGEVERSCHAP

Zo hebben we gezien hoe Overmaat zich onderscheidt in de hedendaagse ontwikkelcultuur en bouwpraktijk vanuit een nuchtere en vakmatig geïnspireerde oriëntatie op het midden. De bouwmeester midden in de bouwpraktijk, het ontwerp met z'n positie tussen zeggenschap en autonomie, het werken op het slappe koord tussen stadsvorm en een geïndividualiseerde wooncultuur. We zagen hoe een specifieke ontwerpopvatting het idealisme voedde om op een andere manier tot de realisatie van een stadsproject te komen – en we zagen hoe dat idealisme met een goede dosis pragmatiek en gevoeligheid voor kansen en mogelijkheden daadwerkelijk tot realisatie wist te komen. Vanuit de 'architectuur in het midden' is het duidelijk welke idealen daarbij tot uiting kwamen – en onder druk van welke condities en verhoudingen ze veelal geen ruimte vinden in de architectuurpraktijk.

Overmaat is ontstaan in een stad die grote moeite heeft zich te verstaan tot de juiste schaal van het stedelijk project, en waar elk stedelijk initiatief dat over vastgoed gaat op de grote hoop van 'de markt' terechtkomt. De uitzonderingen die er zijn, bevestigen de regel. Zoals Joost Kühne naar aanleiding van zijn 'gaatjeskaart' en het handjevol projecten dat hij in dat genre in Rotterdam realiseerde moest bekennen: 'Hoewel het kleine projecten zijn, blijken ze vanuit de stedenbouw ook onmisbare bouwstenen in het verhaal dat de stad over zichzelf vertelt. Als het gaat over de

projecten waar Rotterdam zich mee onderscheidt, komen mijn projecten er vrijwel altijd in voor. Maar het lukt niet om er een stadsopgave van te maken, met een eigen ontwikkelingsbedrijf – zoals Stadsherstel dat voor historische panden wel kan doen.’

We begonnen dit essay in Berlijn, waar de geschiedenis van de *Baugruppen* een korte, intense periode is geweest. De kans die voorlag kon, zolang het vacuüm van de markt gold, gegrepen worden door de ondernemende architectengemeenschap. Daarna was het feest voorbij, ondanks de nadruk op maatschappelijke meerwaarde waar rond deze bouwstroom zo expliciet aandacht voor is. We zagen hoe de Berlijnse praktijk de aanzet vormde voor de Rotterdamse Stadsbouwgroepen. En in beide gevallen kunnen we constateren: het was een maatschappelijke gelegenheid, een *window of opportunity*. Het was geen maatschappelijk opdrachtgeverschap: een breed gedragen en gelegitimeerde wens om het anders te doen.

Met de ontwerpopvatting die we beschreven als ‘architectuur in het midden’ jaagt Overmaat het verlangen naar die maatschappelijke legitimatie aan. Kunnen we het stadsproject opnieuw ontdekken, opgenomen in stadsontwikkeling ‘als kulturele activiteit’? Een ‘culturele activiteit’ omdat het gaat om het verwerken van de maatschappelijke behoefte in de gebouwde omgeving. De aansluiting op de wensen en verlangens van de bewoners, het denken over stad en stedelijk leven, met inzet van wat bij gebrek aan een beter woord als ‘ontwerpkraft’ wordt aangeduid. Daarmee sluit Overmaat aan bij een steeds breder wordende oproep om het ‘recht op de stad’, het verbinden van zeggenschap en de mogelijkheid om de stad vorm te geven, eraan te bouwen als bewoners en als gebruikers. De omschreven ontwerpopvatting van ‘architectuur in het midden’ vraagt om wat we ‘maatschappelijk opdrachtgeverschap’ zouden kunnen noemen. Dat verleent gelegenheid én legitimiteit aan de praktijk van

deze ontwerpopvatting, en maakt het ontwerpen onderdeel van een maatschappelijk debat over de vraag: hoe willen we wonen?

Architectuur maakt die maatschappelijke vraag concreet, materieel. Verschuiving in wooncultuur vraagt om meer dan bijzondere niches, eenmalige uitzonderingen, de eendagsvliegen. Wat daarin zichtbaar wordt en om herhaling en verbreding vraagt, moet verankerd worden in de bouwpraktijk. Wat is dáár nodig en mogelijk? Daartoe draaien we in het laatste deel van dit essay de blik naar twee concrete interventies om het potentieel van 'architectuur in het midden' te ontplooien. Als eerste: via grond en verkaveling. Definieer opnieuw stadsprojecten in een stedelijke context, en verkavel die op een korrel en maat die aansluiten op Stadsbouwgroepen en hun opdrachtgeverschap en gebruik. Als tweede: via competities en publiek debat. Zeggenschap, nieuwe programma's en nieuwe ontwikkelvormen gedijen bij een publieke ontwerpcultuur, waarin 'architectuur in het midden' als positie een grote bijdrage kan leveren: het trekt de architectuur naar voren.

Beide interventies leiden tot een fundamenteel andere productie van de stad - waarin de her-schikking van ontwikkelaar, architect en gebruiker geen modieuze trend is maar een uiting van 'maatschappelijk opdrachtgeverschap'. De bewijslast daarvoor ligt voor het oprapen in diverse steden en landen om ons heen. Als afsluiting van dit essay diepen we daarom beide punten verder uit - in een onvolledige maar optimistisch stemmende inventaris van projecten en praktijken die opbloeien dankzij een maatschappelijke inzet, dankzij maatschappelijk opdrachtgeverschap.

HET BEGINT BIJ GROND EN VERKAVELING

Als eerste dus: de grond en verkaveling – de grondvraag, waarbij zoveel van wat in de stad speelt begint. Wie heeft het eigendom van de grond en wie is in staat om te bepalen wat daarop gebeurt en tot stand komt? Op welke maat wordt de stedelijke ontwikkeling gesneden en hoe definieert dat de bandbreedte van het opdrachtgeverschap? Dat is geen natuurverschijnsel, maar een expliciete stadspolitieke keuze.

De slimme pragmatiek waarmee Joost Kühne zijn projecten in de stad wist te schuiven, werd bij gebleken succes opgenomen in het verhaal van de stad – het werd er niet vooraf door gestimuleerd of mogelijk gemaakt. Wat er gebeurt wanneer dat wél tot een stedelijk programma wordt gemaakt, is zichtbaar in Antwerpen. In dezelfde tijd als de zoektocht naar kansen in Rotterdam speelde daar een stadsbreed project waarin tal van kleinere kavels in met name de negentiende-eeuwse gordel van de stad werden opgekocht en ontwikkeld vanuit de stad. De aanjagers waren tweeërlei: enerzijds een nieuwe groep stedelingen die zich in de stad wilde vestigen en zélf bouwprojecten ging ontwikkelen. Anderzijds kreeg het gestalte onder de naam ‘grond- en pandenbeleid’ uitgevoerd door AG Vespa, het autonoom gemeentelijk ontwikkelbedrijf.

Met een pool van veelal jonge architectenbureaus, bemiddeld door de Antwerpse stadsbouwmeester en zijn team, werd gewerkt aan een gestage stroom kleine stedelijke projecten. Die brachten nieuw woon/werk programma in de

stad, repareerden het weefsel van de negentiende-eeuwse stad en brachten in ontwerp vrijwel zonder uitzondering die combinatie van oude context en nieuw programma tot iets bijzonders. Deze aanpak stond niet op zichzelf, als een collectie bijouprojecten. Ze was ingebed in het stedelijk Structuurplan dat in de periode 2003-2006 was ontwikkeld door de architecten Paola Viganò en Bernardo Secchi, ondersteund vanuit de stad door de stadsbouwmeester, Kristiaan Borret.

Een bijzonder plan, omdat het zich primair als een *ruimtelijk* plan presenteert, vanuit de morfologie van de stad. Het plan komt voort uit de traditie waarin ook ontwerpers als De Solà-Morales staan, waarvan we eerder de definitie van 'stadsprojecten' tegenkwamen. In een combinatie van lange termijn 'verhaallijnen' en strategisch aangewezen 'structuurprojecten' wordt de werking van het structuurplan neergelegd: een bijzondere combinatie, die enerzijds privaat ontwikkelinitiatief en anderzijds publieke kwaliteitssturing bijeenbrengt.

In het strategisch plan is een van de verhaallijnen die Secchi en Viganò accentueren 'de poreuze stad'. 'Het stedelijk weefsel van Antwerpen kan op dit moment worden omschreven als poreus en open voor nieuwe interpretaties. Een van de sleutelelementen die de poreusheid bepalen, is de minutieuze verkavelings- en eigendomsstructuur van de stad; deze heeft bewezen mee te kunnen bewegen met de eerste publieke herstelinspanningen die de stad weer aantrekkelijk voor investering maken. Anderzijds is het gesegmenteerde stadsweefsel zeer coherent en open voor strategieën van individuele inbreiding in termen van dimensie en aard.' ⁸

Die 'strategieën van individuele inbreiding' worden in het plan in diverse 'ministories' ontrafeld en verteld. Het toont een grote nieuwsgierigheid en sensitiviteit voor de maatschappelijk veranderende vraag naar wonen, en hoe dat tot stand

komt. Daarbij is het vehikel bij uitstek architectonisch en morfologisch te noemen: een stroom van projecten die op maat is gesneden naar opdrachtgeverschap en ontwerpopgave. Antwerpen geeft met deze benadering op stadsniveau, vanuit de morfologie, ruimte voor een ontwikkel- en bouwopgave die volledig aansluit op de architectuur in het midden: de schaal van de projecten, het bemiddelen tussen stedelijke context en actuele woonbehoefte primair vanuit het ontwerpend ontwikkelen. Het is de erkenning van dit deel van de bouwopgave in het grotere verhaal van de stad, ingegeven vanuit de morfologie en de erkenning dat de kwaliteit van de poreuze stad toevertrouwd moet worden aan een proces en een programma dat die kwaliteit versterkt – in plaats van haar simuleert of wegpoetst.

Antwerpen honoreert de kleine schaal in de transformatie binnen de bestaande stadsstructuur vanuit een publieke agenda. Maar waarom zou een andere maat van verkaveling en gronduitgifte niet juist ook bij grotere gebiedsontwikkelingen relevant zijn? En wat gebeurt er wanneer die gronduitgifte zich in maat/schaal aanpast aan andere vormen van opdrachtgeverschap, en daar zelfs expliciet op stuurt? Want de Antwerpse projecten zijn een bijzondere collectie, maar in het opdrachtgeverschap blijft de stad aan het stuur zitten. Wat de combinatie van het sturen op verkaveling én opdrachtgeverschap kan opleveren, als in een ware laboratoriumsetting, is terug te vinden in een actuele herontwikkelingsopgave in de stad Bazel. Niet primair ingegeven door de stedelijke stadsontwikkelaars, maar door een bijzondere derde partij: een filantropische stichting. In 1997 stapten zij als een nieuwe speler op het toneel van de stadsontwikkeling: Stiftung Habitat.⁹ Opgericht met kapitaal van Beatriz Oeri, één van de familieleden van het Roche-imperium. Waar haar neven en nichten investeren in musea en collecties in en om Bazel, stak zij haar geld in een stichting met als doel 'een leefbare stad en betaalbaar wonen'.

Sinds 25 jaar bouwt de stichting gestaag aan een portefeuille van werkruimtes en appartementen. Ruim achthonderd mensen huren een betaalbare woning in een van de complexen van de stichting. Nog eens ruim zevenhonderd wonen in een van de coöperatieve woongebouwen die gerealiseerd zijn op percelen die de stichting in erfpacht aan hen heeft uitgegeven. Daarnaast werkt Habitat aan buitenruimtes, voorzieningen, groen en leefbaarheidsinitiatieven. Waar de stichting weinig communiceert en in stilte opereert op basis van het private, filantropisch kapitaal, is ze uitgesproken aanwezig als gamechanger in de gebiedsontwikkelingen van Bazel. Ze kopen grondposities om die in erfpacht uit te geven op een wijze die hun primaire doel realiseert: betaalbaar wonen in een leefbare stad.

Het duidelijkst wordt dat in de grote herontwikkelingslocatie Erlenmatt: een voormalig rangeeremplacement. Het nieuwe plan voorzag twee bouwvelden met een park in het midden. Een forse gebiedsontwikkeling, waar behalve de stad en Habitat ook de commerciële ontwikkelaar Losinger-Marazzi positie innam. Die ontwikkelden Erlenmatt-West, de westelijke helft van het plangebied: snel, grootschalig, betaalbaar én volgens de laatste, strenge duurzaamheidsnormen (2000-Watt Gesellschaft).

Voor Erlenmatt-Oost koos Habitat een geheel andere strategie, die begon bij het opbreken van het stedenbouwkundig plan dat de stad Bazel had neergelegd. West, het deel van de ontwikkelaar, werd gebouwd 'als een directe vertaling van de schuimblokken van de maquette' – zoals de ontwikkelaar van Habitat maar half gekescherend¹⁰ stelde. Habitat dwong af dat voor Oost de verkaveling kleinschaliger zou worden, op een maat die geschikt en behapbaar was voor andere opdrachtgevers: coöperatieven, kleinere pensioenfondsen en een aantal ontwikkelingen van Habitat zelf. Waar Erlenmatt-West drie bouwvelden kent, zijn dat er in het kleinere Erlenmatt-Oost dertien

geworden. Kleinschaliger betekent ook: meer doorwaadbaar, en met een collectieve binnenwereld die telkens vanuit andere aanpalende gebouwen wordt gedefinieerd. Vanuit een helder gestructureerd proces werden de kavels via een competitie op concept uitgegeven aan nieuw op te richten coöperatieven en de andere opdrachtgevers. Habitat geeft de grond in erfpacht uit, met strikte bedingen voor de kwaliteit van architectuur en duurzaamheid, en voor betaalbaarheid via het kostprijshuurprincipe. Wie nu van west naar oost het gebied doorsteekt, krijgt binnen een kwartier glashelder te zien wat het verschil in stedelijkheid, woningdifferentiatie, gebruikers, wonen/werken is. Een verschil dat direct te herleiden is tot de maat en de aard van opdrachtgeverschap, eigenaarschap en gebruik.¹¹

Fascinerend is de gedachte dat aan de basis van deze ‘openbare les’ een private filantropische stichting staat, die met sturing op stedenbouwkunde en gebiedsontwikkeling haar visie ‘betaalbaar wonen en een leefbare stad’ project voor project realiseert. En daarbij misschien nog wel meer dan de stad zelf *skin in the game* heeft.

Terug naar Rotterdam. In 2020 wordt het gehele Overmaas-project genomineerd voor de Job Dura Prijs – al eerder gememoreerd. De prijs wordt jaarlijks uitgereikt vanuit de Job Dura stichting – een privaat gefinancierde stichting, verbonden met één van de grootste landelijke bouwbedrijven met stevige wortels in Rotterdam. We citeerden al uit het juryrapport over de waardering van de jury voor een kansrijk participatief opdrachtgeversmodel. De nominatie wordt afgesloten met een aansporing: ‘De jury spoort de gemeente Rotterdam aan om vergelijkbare initiatieven veel meer dan nu de ruimte te geven als serieuze bijdrage aan de huidige woningbouwopgave.’

Zo’n oproep is natuurlijk gauw gezegd. Het is veelzeggend dat ze gedaan wordt vanuit de culturele kant van de bouwwereld, het maatschappelijke gezicht. Maatschappelijke verandering, ruimte

voor dit soort initiatieven, zal niet vanuit de commerciële agenda van marktpartijen tot stand komen. Er wordt terecht geroepen om een bewust sturende publieke sector, die innovatie in de woningmarkt niet laat afhangen van de ontwikkelkracht van de markt. Eerder zal de ontwerpkracht en het ondernemerschap dat in projecten met een ander opdrachtgeverschap zichtbaar wordt tot innovatie leiden. De oproep aan de stad om ‘veel meer dan nu de ruimte te geven’ is een oproep die in procestermen vriendelijk en vaag is. De werkelijke betekenis van die oproep gaat over gronduitgifte, over verkaveling – en hoe die de grondslag voor een ander opdrachtgeverschap leggen.

Daarin wordt inmiddels in Nederland de nodige ervaring opgedaan, met het Homeruskwartier in Almere als vroege vorm. Of, nog eerder, de wederopbouw van Roombeek in Enschede waar werkelijk ook een kaart in het stedenbouwkundig plan was opgenomen met als legenda: opdrachtgeverschap (particulier, collectief, corporatie en markt). De jongste loot aan die stam is de Spoorzone in Delft, waar diverse CPO-groepen een plek vinden. En daartussen is er één groep die, vanuit een heldere structurering van het proces en het opdrachtgeverschap, een coöperatief woonproject zal realiseren. Innovatie vanuit het opdrachtgeverschap zélf, maar met een onmisbare rol van de overheid om het speelveld daarvoor op orde te brengen.

PER PROJECT VERDER: EEN CULTUUR VAN COMPETITIES

Niets zal in beweging komen zonder werkelijke verandering in de grondpolitiek. Maar áls er ruimte is, is de vraag hoe die op een manier wordt ingevuld die werkelijk tot meerwaarde leidt, zowel voor de stad als voor de bewoner. Wat is de betekenis van 'architectuur in het midden' daarin? Daartoe richten we de aandacht op een cultuur van ontwikkel- en ontwerpcompetities. Dat is in potentie een prachtige methode om het maatschappelijk debat te voeden met concrete ontwerpvoorstellen en de innovatie in typologieën en woonkwaliteiten niet te reduceren tot individuele uitschieters, maar over de hele breedte van de architectuurproductie te laten renderen. Waar we in Nederland wel een cultuur van tenders en competities voor gebiedsontwikkelingen kennen, is de architectuurcompetitie slechts mondjesmaat terug te vinden. Juist in een herschikking van de rollen van opdrachtgever, architect en gebruiker is het zinvol om de ontwerpcompetitie als procedé op tafel te leggen, en daarin ook te zorgen voor een vorm die uitnodigt tot de 'architectuur in het midden'.

Daarin speelt opnieuw de structurering van het opdrachtgeverschap een rol: in de actuele praktijk wordt er wel ruimte gemaakt voor initiatief van burgers, maar worden kavels toegewezen aan initiatiefgroepen van bewoners, aan opdrachtgevers – en dán komt de architect pas in beeld. Het ontwerp dat vervolgens wordt gemaakt is een particuliere aangelegenheid tussen de bewoners

en 'hun' architect, hoogstens nog via de lijnen van welstand en stedenbouw gekneet in een stedelijke context. Maar er is geen zicht op de relatie tussen een woonvisie en de mogelijke expressie daarvan in architectuur. En het 'ontwikkelmodel' van Stadsbouwgroepen, waarbij architecten een propositie formuleren voor ontwerp én proces waarop bewoners kunnen aansluiten, valt ook buiten de huidige kaders voor competities. Beide kanten van deze medaille laten zien hoe de architectuur in de huidige structurering op het tweede plan wordt gezet. Ons pleidooi is om daarin, via ontwerpcompetities, de kracht van 'architectuur in het midden' veel sterker in stelling te brengen, of misschien zelfs expliciet uit te nodigen. Op welke manier kan dat? Daarvoor kijken we nog eens terug naar het project in Bazel; naar de bouwstroom van Community-Land-Trust-projecten in Brussel en tot slot naar het systeem van de conceptcompetities in Wenen. In elk van deze projecten is een andere ordening tussen opdrachtgever, architect en 'het publieke belang' zichtbaar.

Als onderdeel van de Erlenmatt-Oost-ontwikkeling springt een bijzonder en extreem consequent gebouw eruit: *Coopérative d'ateliers*. Een nieuw opgerichte coöperatieve vereniging van kunstenaars die atelierwoningen wilden realiseren. De groep schreef zich in voor de competitie die Habitat uitschreef met een bijzonder voorstel, dat twee harde ambities formuleerde: een gebouw dat met een huur van tien Zwitserse frank per vierkante meter maand te bewonen is, en: geen energiekosten want geen verwarmingssysteem. Met de architect Heinz Degelo schreef de coöperatie zich in en kreeg de ruimte van Habitat om hun voorstel uit te werken. Dat is ze gelukt, via een uitgesproken eenvoudig woongebouw dat aan de geluidsbelaste westzijde atelierruimtes heeft, en aan de oostzijde woon/slaapruimtes aan een doorgaande loggia. De muren zijn massief, tachtig centimeter dik poreuze baksteen die de instralingswarmte van buiten opneemt en de warmte van mensen

en apparaten binnen vasthoudt. Via een geautomatiseerd systeem van dwarsventilatie krijgen de woningen goede luchtkwaliteit en de juiste temperatuur. De kaal afgebouwde woningen worden door de kunstenaars van een inbouw voorzien, en komen inderdaad op het beoogde huurniveau. Dit is innovatie die alleen tot stand kan komen in een nauwe verweving van ontwerp en opdrachtgeverschap: condities vanuit het gebruik, een extreme duurzaamheidsambitie en een extreme betaalbaarheidsconditie worden op ontwerpende wijze bijeengebracht. De competitie op concept was niet los te zien van de bijdrage van de architect en leidde tot een innovatie die inmiddels op meerdere plekken navolging vindt.¹² Op vergelijkbare wijze zijn andere projecten binnen Erlenmatt-Oost tot stand gekomen die specifieke doelstellingen via bijzondere architectuur konden realiseren: architectuur en opdrachtgeverschap zijn verweven in de uitgesproken ambitie om een maatschappelijk gewenste innovatie te realiseren.

Het is een andere vorm van competitie, wanneer opdrachtgeverschap en architectuur juist níet verweven zijn, maar zich openstellen, veelal in samenspraak met een publieke partij. In het kader van dit essay is het interessant de blik te richten op de kleine, maar onderscheidende bouwstroom die zich in Brussel aftekent in de samenwerking tussen de Brussels Bouwmeester (in dit geval opnieuw: Kristiaan Borret en zijn team) en de Community Land Trust Brussel (CLTB).¹³ De Community Land Trust (CLT) is een maatschappelijke organisatie die gronden verwerft om ze in erfpacht uit te geven voor projecten van betaalbaar wonen en specifieke, veelal kwetsbare doelgroepen. Het CLT-model is vergelijkbaar met een coöperatief model, maar dan gericht op het eeuwigdurend aan speculatie onttrekken van grond. De CLT werft middelen om die gronden op te kopen, en bestuurt zichzelf via een bijzonder tripartiet model van governance waarin de (gemeentelijke) overheid, de omliggende buurt en

de directe gebruikers ieder voor één derde zeggenschap hebben.

CLTB ontwikkelt op hun gronden projecten waar ze gezinnen in staat stelt betaalbaar te wonen, met als tegenprestatie dat de huishoudens wanneer zij doorverhuizen de woning opnieuw slechts met gereduceerde prijs kunnen verkopen: zo is blijvend betaalbaar wonen gegarandeerd.

De gronden die de CLTB verwerft, betreffen veelal restkavels – de kavels waar de markt te weinig interesse in heeft. Per definitie dus complexe situaties, belendingen en maten. Voeg daarbij het programma dat de CLTB voor haar projecten formuleert en het is duidelijk: hier is inzet van ontwerp onontbeerlijk om tot goede stedelijke kwaliteit én goede woonkwaliteit te komen. In samenwerking met de Brussels Bouwmeester wordt voor elk van deze locaties een open oproep uitgeschreven, waarop architecten zich met een eerste voorstel kunnen inschrijven.

De samenwerking tussen de CLTB-organisatie en het team van de Bouwmeester leidt tot een heldere en werkbare uitvraag, in woonvisie en programma van eisen/wensen. Per locatie wordt aan vijf bureaus vervolgens opdracht verleend tot het maken van een uitgewerkt plan, waaruit door een onafhankelijke jury uiteindelijk een beredeneerde keuze wordt gemaakt. Naast de laureaat worden de andere vier ontwerpvoorstellen gepubliceerd.¹⁴

Het effect van deze competities is tweërlei: een herkenbare stroom van bijzondere projecten in de stad, die zich kenmerken door kwaliteitsvolle, compacte woningen, een maatschappelijk gericht programma in de plinten en veelal een hoogwaardige ontsluiting die door overmaat en situering collectieve ruimtes schept. Minstens zo zeer leidt deze aanpak tot een levendig discours tussen architecten, de gemeenschap van de CLTB en het bredere publiek over woonwensen, woonkwaliteiten en hoe die te realiseren. De CLTB-projecten laten zien dat het anders kan, dan wat er in dezelfde straten onder de logica van de vrije markt

tot stand komt. En de gepubliceerde dossiers laten zien dat hetzelfde programma van eisen óók nog eens anders had gekund. Oplossingen en vondsten die daarin niet tot realisatie komen in het éne project, blijken echter de kiem voor andere projecten.

De derde constellatie tussen opdrachtgever, architect en publieke sector die in dit verband inspirerend is en tot navolging strekt, is het Weense systeem van ontwikkelcompetities. Deze competities worden sinds 1995 uitgezet door het Wohnfonds Wien, een stedelijk ontwikkelingsbedrijf. Via deze competities stuurt de stad op de kwaliteit van al haar eigen ontwikkelingen en de ontwikkelingen die op grond van de stad tot stand komen. De criteria daarbij waren in drie 'zuilen' geclusterd: op architectuur, op economie en op ecologie/duurzaamheid. In 2009 werd daar de categorie 'sociale duurzaamheid' aan toegevoegd, met als oogmerk om de gebruikers en hun zeggenschap en eigenaarschap veel beter te positioneren in de ontwikkelingen en daar vanaf het begin een inspanning voor te vragen. De categorie is mede geïnspireerd op de kwaliteit die juist in *Baugruppen*-projecten zichtbaar werd, en spoorde aan tot het integreren van die kwaliteiten én organisatiemodellen in de grote ontwikkelingsopgaven.

Wanneer je de uitwerking van de criteria die onder de noemer 'sociale duurzaamheid' worden meegegeven bestudeert¹⁵, kom je erachter dat we hier terug zijn bij het hart van dit essay: het zijn geen criteria voor uitzonderlijke woongebouwen, het gaat om de basis van gewoon goed wonen. Een korte parafrasering, met accent op wat de architectuur raakt in deze gehanteerde vier subcategorieën illustreert dat. Als eerste, onder de term *Alltagstauglichkeit*, alles wat een woning deugdelijk maakt voor het alledaagse gebruik: gebruiksneutrale, flexibele ruimtes, voldoende bergruimte, ook voor fietsen en kinderwagens, inrichtbaarheid met

gangbaar meubilair, kwaliteitsvolle buitenruimte bij de eigen woning. Vervolgens onder de kop 'kostenreductie door planning' alles wat de betaalbaarheid vanaf het begin beïnvloedt: economische plattegronden en ruimte-efficiënte ontwikkeling, compactheid van het gebouw, minimalisatie van onderhoudskosten van gebouw en buitenruimtes, en de beschikbaarheid van alternatieve mobiliteits- en parkeeroplossingen in plaats van gebouwde parkeeroplossingen – al dan niet ondergronds. Als derde stuurt sociale duurzaamheid op 'wonen in gemeenschappelijkheid'.

Voor gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes wordt gekeken naar meervoudig gebruik en het uitnodigende/aansprekende karakter, duidelijke gebruiks- en verzorgingsconcepten voor deze ruimtes, de geschiktheid van (buiten)ruimtes voor gebruik door sterk uiteenlopende groepen – waarbij met name voor jongeren gevraagd wordt om rekening te houden met lawaaiig gebruik (in plaats van het tegengaan van dit gebruik!) en robuuste materialen. Onder dit deelcriterium wordt ook gevraagd naar verdergaande medezeggenschapsconcepten bij planning, bouw en gebruik, specifiek door de inzet van bouwgroepen, en de oriëntatie en bijdrage aan de identiteit van de buurt. Tot slot, in de vierde subcategorie gaat het om de toekomstbestendigheid: wonen voor veranderende behoeftes. Hier gaat het om een typologische mix die een sociale mix kan bevorderen; de combinatie met zorgbehoeftes en de instellingen die daarin voorzien; om de aansluiting op verschillende woonculturen. De combinatie en uitwisselbaarheid van wonen en werken, en flexibel gebruik van ruimtes in de plint en op de begane grond worden hier eveneens geadresseerd.

Sinds deze criteria meewegen in de beoordeling, is er in Wenen een geheel andere benadering van het proces van ontwikkelen en ontwerpen opgekomen. Het dwingt ontwikkelende partijen om anders na te denken over zeggenschap van toekomstige bewoners – of om in hun ontwerpen

juist te koersen op de robuuste alledaagse kwaliteiten van 'gewoon goed wonen'. In de Weense context spelen architecten voor een beperkt maar onderscheidend deel van de projecten een bijzondere rol als het gaat om innovatie en vernieuwing. Juist zij zijn de aanjagers zijn van de bijzondere *Baugruppen*-projecten die onder de vlag van deze ontwikkelcompetities tot stand komen.

De Weense socioloog en architectuurcriticus Robert Temel geeft hoog op van de praktijk die rond dit competitie-model is gegroeid. 'Vanuit mijn oogpunt heeft de ontwikkelcompetitie een zeer grote politieke betekenis, omdat zij als conceptuele procedure belangrijke sociale en ecologische factoren omvat die verder gaan dan architectuur en daardoor meer recht doet aan de complexiteit van de hedendaagse stadsontwikkeling. Voornamelijk non-profit ontwikkelaars strijden hier met hun concepten om de meest 'sociale' projecten: wie kan de laagste huur en de hoogste sociale duurzaamheid creëren? De ontwikkelcompetitie combineert concurrentie met aandacht voor het algemeen belang. Het is een betrouwbaar alternatief voor enerzijds de verankering van een zuiver gepland woningbouwmodel en anderzijds de op winstmaximalisatie gerichte speculatie van de vrije markt met woningen.'¹⁶

De beschreven praktijken vanuit Bazel en Brussel laten zien wat het belang is van een cultuur van stadsontwikkeling die het ontwerp niet als uitkomst, maar als middel in stelling brengt. De Stadsbouwgroepen die als model in dit essay centraal staan vinden dan, ineens, een context en inbedding. De innovatie die ze mogelijk maken zijn niet langer een eenmalige uitzondering; de 'gewoon goede kwaliteit in woningbouw' die ze kenmerkt wordt zichtbaar als reëel alternatief – en misschien zelfs als ondergrens. Waarom zou je met minder genoegen nemen? Dat kan een verdere ontwikkeling in beweging brengen, zoals Wenen laat zien in zijn uitgebreide ontwikkelcompetitie-model, waarin sociale duurzaamheid geen

zachte kracht is maar via heel concrete keuzes in architectuur en ontwerp tot bloei kan komen. Niet als een normering via regelgeving, maar als de consequentie van een levendige cultuur van ontwerpen, die verbonden wordt aan de vraag 'hoe willen we met elkaar bouwen aan het wonen en leven van morgen?'

Concrete ontwerpvoorstellen, al dan niet gebouwd, bieden aanleiding voor verder debat en denken. Het gaat niet alleen over 'meer projecten zoals deze', het gaat ook over het verbreden en toegankelijk maken van het maatschappelijke gesprek over wonen en wooncultuur. Zolang deze projecten als niche en uitzondering worden gezien, zullen ze geen voeding en inspiratie voor een andere wooncultuur zijn. Maar wanneer ze opgenomen worden in een breder gesprek, waarin burgers niet alleen 'woonconsumenten' zijn maar via het ontwerp worden aangesproken op hun vermogen om samen aan de stad te bouwen, is er een andere cultuur van bouwen en wonen. In zo'n cultuur komt de mogelijkheid van Stadsbouwgroepen niet louter in beeld als slimme, ondernemende vondst van initiatiefrijke architecten. Het krijgt erkenning als één van de ontwikkelmodellen die een stad kan hanteren, waarbij ze heel direct ontwerpkracht van de architectuur mobiliseert voor de woonopgave. De beste ambassadeurs daarvoor zouden wel eens de stadsbewoners zélf kunnen zijn. Als ze tenminste wéten, dat dit een mogelijkheid is waar ze om kunnen vragen.

HET UITDIJENDE MIDDEN

Iedere tien jaar kan het roer stevig omgaan, zo werd in de aanloop van dit essay duidelijk. De tijdlijn van opkomst en neergang van de Berlijnse *Baugruppen*, de tien jaar die tussen het eerste idee en de uiteindelijke realisatie van de eerste Rotterdamse Stadsbouwgroep lag. Staan we op een punt waar in de komende tien jaar de maatschappelijke verbreding naar nieuwe vormen van opdrachtgeverschap zich zal aftekenen? Een systeem van bouwen en een cultuur van wonen waarin het ontwerp niet een afgeleide is, maar stevig in het midden staat?

Vanuit de pragmatische en in de bouwpraktijk gewortelde benadering die tot de uitvinding van de Stadsbouwgroepen leidde, is een deel van het antwoord op die vraag te geven. Stadsbouwgroepen vinden her en der inmiddels hun plek – en ook andere architecten betreden de markt van CPO-projecten en coöperatieve woonontwikkelingen op ondernemende wijze, wat inderdaad tot nieuwe bouwinitiatieven leidt. Kennisdeling en kennisontwikkeling tussen bijvoorbeeld de Amsterdamse coöperatieve initiatieven vindt volop plaats, waarin de architecten juist de dragers van deze kennis en expertise zijn. Ook hierin tekent zich een ontwikkeling af, waarin zeggenschap en eigenaarschap nauw betrokken worden op ontwerp en de rol van de architect als spil in het gehele proces. Architectuur vindt letterlijk een plek in het midden. Iets verder uitzoomend, zien we hoe de economische dynamiek in de markt van bouwen en ontwikkelen op een keerpunt belandt. De stijgende

rente op de kapitaalmarkt, de oplopende kosten voor materialen en arbeid, maken dat tal van projecten stil komen te liggen of op de lange baan worden geschoven. Ook Stadsbouwgroepen hebben te maken met die condities, maar hebben daarnaast laten zien juist in tijden van crisis door te kunnen pakken. Door de ordening van het proces van opdrachtgeverschap zijn de risico's immers goed in beeld en beheersbaar – evenals de knoppen om het project haalbaar en realiseerbaar te houden. De nauwe relatie tussen ontwerp, opdrachtgeverschap en bouw maken het mogelijk hierin op een pragmatische en transparante manier te schakelen. Dat maakt Stadsbouwgroepen een ander soort partner voor gemeentes dan de institutionele woningbouwers.

Stadsbouwgroepen tonen dus een potentie, een extra mogelijkheid die juist in tijden van crisis ontdekt wordt. Bestuurders en overheden die de wens koesteren om het bouwen op de maat van de stad en de stadsbewoners te baseren en zo door- gang te geven, hebben hiermee een extra troef in handen. En – dankzij de vorige crisis – is het model voldragen, getoetst, bewezen.

Tegelijk is het pleidooi van dit essay om niet alleen met troefkaarten te spelen, maar de hele speeltafel op te pakken en anders te ori- enteren. Combineer de mogelijkheden om met Stadsbouwgroepen de stad te ontwikkelen met de ontwikkeling van een bredere visie op de maat en schaal waarin de stad wordt geproduceerd. Ga na, hoe grondbeleid en de wijze van uitgifte en verkaveling voorwaardelijk kunnen zijn om een andere wooncultuur mogelijk te maken. En bouw, samen met culturele instellingen, opleidingen, bibliotheken en soortgelijke publieke plekken, en met lokale architectuurinstellingen aan een geanimeerd 'dorpsplein', een publiek gesprek rond de grote vraag 'hoe willen we wonen' die in tal van concrete projecten en ontwerpen tot uiting kan komen. Niet rond vage renderings en verleidelijke vergezichten, maar rond plattegronden en

woontypes, rond functiecombinaties en stads-
gebouwen die uitdrukking geven aan een nieuwe
wooncultuur: architectuur in het midden.

NOTEN

1. Op de website van Studio Hartzema is dit terug te vinden als Rotterdam Home Town: <https://www.studiohartzema.com/werken/rotterdam-home-town/>
2. Lukas Imhof, *Midcomfort, Wohncomfort und die Architektur der Mitte*, Wenen 2013, p. 42
3. Adri Duivesteijn (2016), 'A Political Context: Siza and the Punt-komma', p. 6. geraadpleegd op website Adri Duivesteijn, <https://www.adriduivesteijn.nl/a-political-context-siza-and-the-punt-komma/>
4. Idem
5. Francien van Westrenen, 'Architectuur die voorwaarden schept: Alvaro Siza in de Schilderswijk', gepubliceerd op Archined, 8 april 2016 <https://www.archined.nl/2016/04/architectuur-die-voorwaarden-schept-alvaro-siza-in-de-schilderswijk/>
6. Endry van Velzen, 'Ontwerpen voor een andere aanpak', in: Henk Engel, Endry van Velzen, Olof van de Wal, *Vernieuwing van de stadsvernieuwing. Pleidooi voor Ontwerpkraacht*, Amsterdam 2013, p. 136
7. Endry van Velzen, 'Ontwerpen voor een andere aanpak', in: Henk Engel, Endry van Velzen, Olof van de Wal, *Vernieuwing van de stadsvernieuwing. Pleidooi voor Ontwerpkraacht*, Amsterdam 2013, p. 146
8. Bernardo Secchi/Paola Viganò, *Antwerp, territory of a new modernity*, Nijmegen 2009, p 32.
Origineel: 'Antwerp's urban fabric can, at this point, be described as porous and open to new interpretations. One of the key elements defining porosity is the city's minute platting and property structure; this has shown itself to be resilient to the first public efforts for recovery bringing the city back drawing investment. On the other hand, the segmented urban fabric is very coherent and open to strategies of individual percolation in terms of dimension and nature.'
9. Zie o.a. jaarverslagen Habitat op de website: <https://www.stiftung-habitat.ch/sh/stiftung/jahresberichte.html> en voor meer achtergrond: Alexandra Ascheraden, 'Der Stille Wohnungsriese. Die Stiftung Habitat Basel wird 25', *Baublatt*, 2 september 2022
10. Urs Buomberger, projectleider/ontwikkelaar Habitat, mondelinge communicatie
11. Voor een kritische vergelijking van beide plandelen van Erlenmatt: Pelle Petersen, 'Das Grosskapital und die Gutmenschen', *Hochparterre* 11/2019, <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/planung-staedtebau/das-grosskapital-und-die-gutmenschen>
12. Volledige documentatie van het project en de ontvangst ervan is te vinden op de website van het bureau

- van Heinz Degelo, <https://www.degelo.net/projekte/Kuenstlerateliers-Erlenmatt-Ost.php>
13. Over de Community Land Trust Brussels: zie hun eigen website <https://www.cltb.be/?lang=nl> en <https://www.cltb.be/woningen-in-aanbouw/?lang=nl>
 14. Voor een overzicht van de CLTB-projecten en de dossiers van de open oproep, zie de site van de Brussels Bouwmeester: <https://bma.brussels/nl/?s=cltb>
 15. De beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in dit document: Wohnfonds Wien, BEURTEILUNGSBLATT 4-Säulen Modell Stand: August 2019, op te vragen via http://www.wohnfonds.wien.at/gsb_beurteilung
 16. Robert Temel, 'Wiener Verhältnisse: Instrumente für eine gemischte Stadt', *ARCH+*, juli 2021, p. 139

ACHTERGROND

Dit essay is de weerslag van een gedeelde nieuwsgierigheid die zich over een periode van een aantal jaren uitstrekt. Zoals dat gaat: met wisselende intensiteit, met uiteenlopende motieven. Maar de brandpunten mogen duidelijk zijn: architectuur voor goed wonen en stedelijkheid, opdrachtgeverschap en bouwcultuur. De gezamenlijke studiereis naar de Berlijnse *Baugruppen* markeert een duidelijk startpunt. De oplevering van het project Overmaat maakte de cirkel rond en vormde de aanleiding om dit essay te schrijven.

Arie Lengkeek (onderzoeker en programmamaker, commongrounds) schreef het op uitnodiging van de drie architecten. Jeroen Geurst (Geurst & Schulze architecten), Endry van Velzen (De Nijl Architecten) en Joost Kühne (Kühne & Co) zijn daarvoor individueel geïnterviewd, wat ook het bronmateriaal vormt voor de quotes van hen die in de tekst zijn opgenomen. In gezamenlijke gesprekken is verdere verdieping en reflectie gezocht. Simon Franke (Trancity) is als uitgever nauw betrokken bij het gesprek dat hier wordt gevoerd, ook via eerdere publicaties en culturele producties. *Architectuur in het midden* past dan ook vanzelfsprekend in de trancity*valiz-serie stadsessays.

COLOFON

Ontwerp: Meeusontwerpt

Tekstcorrectie: Marianne Lahr

Productiebegeleiding en beeldredactie: Milou Chênevert

Foto's: Jannes Linders

Drukwerk: Scanlaser

Uitgevers: Simon Franke – Trancity,

Pia Pol / Astrid Vorstermans – Valiz

© Arie Lengkeek

ISBN 978-94-93246-18-8

NUR 648

De pdf is als gratis download beschikbaar via www.trancity.nl.

Herplaatsing hiervan op andere websites is niet toegestaan.

In de serie stadsessays verscheen eerder:

- Frans Soeterbroek: *Omstreden plannen, onderschatte burgers. De stad verdichten met bewoners.*
- Peter Pelzer: *Verantwoordelijk voor de toekomst. Op zoek naar een planologie van de lange termijn.*
- Edwin Buitelaar: *Maximaal, gelijk, voldoende, vrij. Vier perspectieven op de rechtvaardige stad.*
- Arnold Reijndorp: *De Nieuwe Stad. Een gebruiksaanwijzing.*
- Annemarie Kok: *Herinnering aan de rechtsstaat. Pleidooi voor serieus openbaar bestuur.*
- Simon Franke / Wouter Veldhuis: *De verkenning van de rechtvaardige stad. Stedenbouw en de economisering van de ruimte*
- Annemarie Kok: *Binding genoeg. De stad en het geheim van aangenaam samenleven.*

TRANCITY*VALIZ

Trancity en Valiz zijn samenwerkende uitgeverijen die elkaar vinden in een gemeenschappelijke opvatting over de functie van publicaties. De boeken bieden kritische reflectie, zorgen voor interdisciplinaire inspiratie en leggen het verband tussen culturele disciplines en economische en sociaal-maatschappelijke kwesties.

Publicaties over de stad, stedelijke ontwikkeling en het publieke domein zijn de kern van de samenwerking Trancity-Valiz. De stedelijke samenleving wordt niet gevormd vanuit een enkel vakgebied. Ruimtelijke vraagstukken in architectuur en stedenbouw hebben een gelijkwaardige inbreng nodig vanuit een sociale, culturele en economische dynamiek. In wijken en buurten is het initiatief van bewoners en gebruikers minstens zo belangrijk als het beleid van overheden en maatschappelijke organisaties. Dit zijn noties waarmee het fonds Trancity-Valiz wordt samengesteld.

Hoe brengen we ontwerpen aan wonen weer in het hart van de woningbouw? De auteurs van dit stadsessay bepleiten een radicale keuze voor het midden. Architectuur in het midden verbindt initiatief en bouwmeesterschap, verbindt bewonerswensen en de autonomie van de architect, en verbindt uitgesproken woonkwaliteit met structuur en continuïteit van de stad.

Drie architecten realiseerden als initiatiefnemer een woonproject in Rotterdam: Overmaat. Onder de noemer Stadsbouwgroepen namen ze de gelegenheid het proces van ontwerp, opdrachtgeverschap en ontwikkeling grondig te herschikken: met architectuur in het midden. Dit essay beschrijft de opbrengst en laat zien waar de inspiratie vandaan komt: Berlijnse *Baugruppen*, in de stadsvernieuwing ontwikkelde ontwerppraktijken en ondernemerschap en initiatief in crisistijd.

Stadsbouwgroepen zijn een pragmatisch en realistisch alternatief, gegroeid vanuit bouwpraktijk en vakmanschap. Het resultaat is 'gewoon goed', een ogenschijnlijk alledaags project. Maar tegelijk zijn Stadsbouwgroepen een claim op een maatschappelijke verbreding naar een nieuwe vorm van opdrachtgeverschap en een bouw- en wooncultuur waarin het ontwerp niet een afgeleide is, maar stevig in het midden staat.

Arie Lengkeek is onderzoeker en programmamaker
Jeroen Geurst, Joost Kühne en Endry van Velzen
zijn architect

stadsessays

trancity*valiz, over de stad,
stedelijke ontwikkeling en het publiek domein

ISBN 978-94-93246-18-8

