

Olv Klijn &
Pierijn van der Putt

Fountainhead

Een on-Nederlands woningbouw experiment
An Un-Dutch Housing Experiment

Aquarel van Steven Holl van zijn
ontwerp voor Fountainhead,
Amsterdam, 1994

Aquarelle by Steven Holl for his
design for Fountainhead, 1994

The Luxury City Apartment

Het Luxe stadsappartement



De lange jaren negentig, de periode 1989 tot 2001, is behalve een belangrijke bloeiperiode voor de Nederlandse architectuurproductie ook een sleutelmoment in de bezinning op de eigen Nederlandse identiteit. Cruciaal voor die bezinning was, aldus criticus Bart Lootsma, de verschijning in 1987 van het boek van de Brits-Amerikaanse historicus Simon Schama over de Nederlandse cultuur en mentaliteit van de Gouden Eeuw: *The Embarrassment of Riches*.¹ Schama betoogt in zijn boek dat de Nederlandse cultuur sinds de Gouden Eeuw wordt gekenmerkt door een collectieve vrees dat voorspoed door zelfoverschatting zal omslaan in tegenspoed. Het grote sociale dilemma in de Republiek was dan ook, aldus Schama, hoe rijkdom en moraal met elkaar te verzoenen. Geholpen door Calvin en Erasmus kiezen de Nederlanders ervoor zoveel mogelijk af te zien van uiterlijk vertoon en al te hoogmoedig gedrag.

De actualiteit van deze geschiedenis is gelegen in het feit dat het huidige Nederlandse overlegmodel - het poldermodel - en een mentaliteit van 'doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg' wel eens op dit morele dilemma terug te voeren zouden kunnen zijn. Ook de problematische positie van het begrip luxe in de Nederlandse architectuur en ontwerpcultuur houdt vermoedelijk hiermee verband. 'Nederlanders geven bijvoorbeeld van alle Europeanen per jaar het minste geld uit aan kleding. De stichtingskosten van gebouwen zijn vaak vele malen lager dan in de rest van Europa. En zoals in de Gouden Eeuw de welgestelden hun landhuizen buiten de stad bouwden en de grootte en luxe ervan in de stad openlijk bagatelliseerden, zo willen ook nu de opdrachtgevers van enkele van de belangrijkste landhuizen die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd – het *Dutch House* van OMA en het *Moebiushuis* van Van Berkel & Bos – liever onbekend blijven en het adres geheim houden.'²

Tegelijkertijd zijn voor veel beginnende Nederlandse architecten de jaren negentig synoniem geworden met een periode van ongekende mogelijkheden. De combinatie van een snel verlopend internationaliseringproces, een pragmatische houding en de jeugdige leeftijd van Nederlandse architecten trekt, wederom volgens Lootsma, tot ver in de jaren negentig in binnen- en buitenland de aandacht.³ Onder de noemer *Superdutch* tekent zich dan ook een nieuwe generatie architecten af. Nederland wordt gezien als architectonisch gidsland waar de 21^e eeuw al in de jaren negentig van de vorige eeuw is begonnen. Maar de euforie duurt niet lang. Aan het begin van de 21^e eeuw worden er kanttekeningen geplaatst bij de verworvenheden van de jaren negentig.⁴

De wordingsgeschiedenis van het project Fountainhead in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam speelt zich af tegen de achtergrond van al deze ontwikkelingen. Wat begon als een betrekkelijk doorsnee appartementengebouw om aan de benodigde aantallen woningen per hectare te komen, groeide in een zich explosief ontwikkelende woningmarkt en dito architectuurklimaat uit tot een on-Nederlands experiment met luxe appartementen. Het oplossen van complexe ruimtelijke, technische en commerciële vragen blijkt inspirerend voor zowel architect als ontwikkelaar, maar kost ook tijd. Intussen veranderen de economische en maatschappelijke omstandigheden en wordt men gedwongen de plannen te herzien.

The extended 1990s, the period from 1989 to 2001, was not only an important period of growth for Dutch architecture but also a key moment for the Dutch in reflecting on their identity. Crucial to that reflection, according to critic Bart Lootsma, was the publication in 1987 of a book by British-American historian Simon Schama on the culture and mentality of the Dutch golden age: *The Embarrassment of Riches*.¹ Schama argues in his book that Dutch culture since the golden age has been characterized by a collective fear that inflated egos would turn prosperity into adversity. Therefore, the great social dilemma in the Republic, according to Schama, was how to reconcile wealth and morals. With the help of Calvin and Erasmus, the Dutch chose to renounce outward show and pompous behaviour as much as possible.

The topicality of this history lies in the fact that the present Dutch consultation model – the polder model – and a mentality of 'if you act normal, that's already crazy enough' could very possibly have its roots in this moral dilemma. It is likely that the problematic position of the concept of luxury in Dutch architecture and design is also related to this. According to Bart Lootsma in his book *SuperDutch: New Architecture in the Netherlands*, the Dutch spend the least money on clothing of all Europeans. Building costs are many times lower than in the rest of Europe. And just as the wealthy burgers of the golden age built their mansions in the countryside and played down their size and opulence when they were in town, today's owners of some of the most important country homes commissioned over the past years – the Dutch House by OMA and the Moebius House by Van Berkel & Bos – prefer to remain anonymous and keep their addresses secret.²

At the same time, the 1990s became synonymous with a period of unprecedented possibilities for many beginning Dutch architects. The combination of rapid internationalization, a pragmatic attitude and the youthfulness of Dutch architects attracted national and international attention until late in the 1990s, says Lootsma.³ Under the label of 'Super Dutch', a new generation of architects took shape. The Netherlands was seen as a model country for architecture, where the twenty-first century had already started in the 1990s. But the euphoria did not last long. In the beginning of the twenty-first century, the achievements of the 1990s began to be reevaluated.⁴

The genesis of the Fountainhead Project in Amsterdam's eastern harbour area, the Oostelijk Havengebied, took place against the background of all of these developments. What started out as a relatively average apartment building intended to satisfy the required number of dwellings per hectare, grew – within an explosively developing housing market and architectural climate – into an un-Dutch experiment with luxury apartments. While the solving of complex spatial, technical and commercial issues was inspiring for both architects and developers, it also took time. Meanwhile, the economic and social conditions changed, and it became necessary to revise the plans.

Although a long and eventful prehistory is sooner the rule than the exception for many large construction projects, it is useful to consider the history of the development of the Fountainhead project for a number of reasons. Seeing as the project that now will be delivered under this name has been changed drastically in relation to the original designs, it is important to document the conceptual, spatial, technical and commercial revamping of the original

Hoewel een lange en bewogen voorgeschiedenis voor veel grote bouwprojecten eerder regel is dan uitzondering, is het om een aantal redenen zinvol juist de wordingsgeschiedenis van het project Fountainhead nader te beschouwen. Aangezien het project, dat nu onder deze naam gerealiseerd zal worden, drastisch gewijzigd is ten opzichte van de oorspronkelijke ontwerpen, is het belangrijk de conceptuele, ruimtelijke, technische en commerciële vernieuwing van het oorspronkelijk experiment te documenteren. Minstens even belangrijk is het feit dat aan de hand van de wordingsgeschiedenis van Fountainhead een belangrijke omslag in het denken over het (luze) wonen in Nederland beschreven kan worden. Een omslag, waarin niet alleen 'de koper' tot 'woonconsument' geworden blijkt, maar waarin de tolerante, optimistische samenleving steeds minder vanzelfsprekend als vertrekpunt wordt gehanteerd en beslissingen in toenemende mate worden gekleurd door gevoelens van angst of het uitsluiten van risico's.⁵

Oostelijk Havengebied

In 1995 wordt er een voorzichtige start gemaakt met de verkoop van de eerste 80 woningen op Borneo en Sporenburg. Voor de twee schiereilanden is een prikkelend stedenbouwkundig plan gemaakt door Adriaan Geuze en Wim Kloosterboer met hun bureau West 8. Samen met Java-eiland en het KNSM-eiland is Borneo-Sporenburg de verzinnebeelding van een ambitieus plan om het Oostelijk Havengebied te transformeren van een desolaat niemandsland tot een bruisend stedelijk woongebied.

Op dat moment is Amsterdam nog helemaal geen koopmarkt. Projectontwikkelaar New Deal, een samenwerkingsverband tussen vier woningbouwcorporaties en drie aannemers dat speciaal voor de ontwikkeling van het Oostelijk Havengebied in het leven is geroepen, besluit zijn projecten vanaf locatie te promoten en te begeleiden. Als in januari 1996 de boot van New Deal, een drijvend tijdelijk kantoor annex verkoopruimte naar een ontwerp van Heren 5 Architecten, in het gebied wordt afgemeerd, begint het idee te groeien dat Borneo en Sporenburg wel eens een groot succes kunnen worden.

Naast stroken laagbouw met een hoge dichtheid zijn in de plannen van West 8 drie 'meteorieten' opgenomen, grote volumes die als oriëntatiepunt dienen en die de relaties leggen met andere bouwwerken aan het IJ.⁶ New Deal neemt twee van de drie blokken voor zijn rekening: De Sfinx en De Stoel, beide gelegen op Sporenburg.⁷ Onder de naam 'Whale' wordt uiteindelijk het gebouw, dat in het oorspronkelijke ontwerp werd aangeduid met Sfinx, in 2000 opgeleverd, naar een ontwerp van Frits van Dongen. Vrijwel gelijktijdig realiseert BPF Bouwinvest met Koen van Velsen op het Borneo-eiland het gebouw Pacman.

De Stoel

In het stedenbouwkundig plan was voor het laatste superblok – De Stoel – een bouwblok met een *footprint* van 45 x 45 m voorzien. Het programma voor dit woonblok bestaat aanvankelijk vrijwel geheel uit woningen in het middensegment: appartementen van ongeveer 80 – 100 m².

De architectenselectie voor het hele Oostelijk Havengebied was gebaseerd op een nauwe samenwerking tussen de supervisor (A. Geuze, West 8), de gemeente (Ton Schaap, Dienst Ruimtelijke Ordening) en de verschillende ontwikkelaars. Alle drie de

experiment. At least equally important is the fact that the genesis of Fountainhead can be used to describe an important reversal of thought on luxury and average housing in the Netherlands – a reversal in which 'the buyer' has not only become a 'housing consumer' but in which a tolerant, optimistic society is taken less and less for granted as the starting point and decisions are increasingly coloured by feelings of fear or the avoidance of risks.⁵

Eastern Harbour Area

In 1995, a cautious start was made with the sale of the first 80 dwellings on Borneo and Sporenburg. For these two peninsulas, Adriaan Geuze and Wim Kloosterboer made an exciting urban design with their firm, West 8. Along with the Java Island and the KNSM Island, Borneo-Sporenburg is the symbolization of an ambitious plan to transform the eastern harbour area, Oostelijk Havengebied, from a desolate no-man's-land into a dazzling urban residential area.

Back then, Amsterdam was not at all a homebuyers' market. New Deal Property Developers, a collaborative association of four housing corporations and three contractors especially created for the development of the Oostelijk Havengebied area, decided to promote and supervise its projects on location. When the New Deal boat – a floating temporary office/sales space designed by Heren 5 Architecten – was moored in the area in January of 1996, the idea began to grow that Borneo and Sporenburg could very well be a big success.

In addition to strips of high-density low-rises, the West 8 plan includes three 'meteorites', large volumes that serve as orientation points and that visually relate to other buildings on the IJ harbour.⁶ New Deal is responsible for two of the three blocks, De Sfinx and De Stoel, both situated on Sporenburg.⁷ The building designated as 'Sfinx' in the original plan was ultimately built in 2000 under the name 'Whale', after a design by Frits van Dongen. At practically the same time, BPF Bouwinvest completed the Pacman building on Borneo with Koen van Velsen.

De Stoel

For the latter superblok – De Stoel – the urban design designated a footprint of 45 x 45 m. The programme for this housing block originally consisted almost completely of dwellings in the mid segment, apartments ranging from 80 to 100 m².

The selection of architects for the entire Oostelijk Havengebied was based on close collaboration between the supervisor (Adriaan Geuze, West 8), the city (Ton Schaap, Physical Planning Department) and the various developers. All three parties could nominate names to the list of architects, who were then approached on the basis of that. With the idea of wanting to make something special, New Deal asked American architect Steven Holl to design De Stoel. At that point, Holl was still virtually unknown in the Netherlands, but he had completed two apartment complexes in Japan – Fukuoka Housing and Makuhari Housing – that had attracted international attention.⁸

In 1994, Holl made a rough design for a project that he called 'Manifold Hybrid'. The building consists of a cube of 56 x 56 x 56 m and has 182 apartments spread over 16 floors. In addition to dwellings, the building also contains office spaces, a gallery, two cafés, a deli and a health club. Anticipating both new possibilities of the area and a rapidly developing demand for

partijen mochten namen aandragen voor lijstjes, op basis waarvan architecten werden benaderd. Met het idee in het achterhoofd iets bijzonders te willen maken vroeg New Deal voor De Stoel de Amerikaanse architect Steven Holl. Holl was op dat moment in Nederland nog vrijwel onbekend, maar hij had in Japan twee appartementencomplexen gerealiseerd – Fukuoka Housing en Makuhari Housing – die internationaal de aandacht trokken.⁸

In 1994 ligt er een schetsontwerp van Holl voor een project dat hij zelf omschrijft als *Project for Manifold Hybrid*. Het gebouw bestaat dan uit een kubus van 56 x 56 x 56 m, telt 182 appartementen, verdeeld over 16 verdiepingen. Het gebouw bevat naast woningen bovendien verschillende kantoorruimtes, een galerie, twee cafés, een aanlegplek voor een woonboot, een *deli* en een *health club*.

Anticiperend op zowel de nieuwe mogelijkheden van het gebied als de zich snel ontwikkelende vraag naar stedelijke woonvormen vatte Holl het gebouw op als een doorsnede van de stad. Het U-vormige blok had 11 verschillende typen appartementen die via verschillende routes waren ontsloten. Het centrum van het blok werd gevormd door een publiek toegankelijke haven, waar (woon)schepen zouden kunnen aanmeren. Een stelsel van zwarte, blauwe en geel gekleurde vlakken leidde bezoekers en bewoners door het gebouw. In drie van de vier gevels waren met grote raampartijen strategische uitzichten gemaakt. De westgevel van het gebouw opende zich volledig naar het water. Belangrijk voor de oriëntatie van de appartementen was het uitzicht op de skyline van Amsterdam. Daarnaast zorgt de in elkaar grijpende configuratie van de appartementen voor ruimtelijke interieurs.

Op de steiger was een café voorzien, net als op de 7^e verdieping, waar zich tevens de *health club* met zwembad bevond. Met deze menging van functies introduceerde Holl een nieuw type woonblok dat ruimte bood voor een manier van wonen die eerder deed denken aan metropolitane condities, zoals in New York of Hong Kong dan aan Amsterdam. Vooruitlopend op de bouw van het blok omschrijft de Amerikaans-Nederlandse architect en criticus Aaron Betsky de werking van het ontwerp van Holl: ‘Het dichte programma van het appartementenblok laat een dwarsdoorsnede van de stad zien, waarmee een strategisch begin gemaakt is om te komen tot een vorm van verticaal leven, nieuw voor Amsterdam. Afdwongen dichtheid nodigt uit tot activiteit. Vanaf een appartement op de achttiende verdieping kan bijvoorbeeld een glimp worden opgevangen van een vriend, die het terras van het café op de zevende verdieping betreedt. Een snelle afdaling naar de zevende en een gesprek volgt. Evenzo kan een boot die het gebouw invaart en aanlegt zorgen voor de nodige activiteit.’⁹ Het project van Holl blijft vervolgens een aantal jaren in de kast tot in 1998 het plangebied in volle ontwikkeling is en de verkoop van woningen in het gebied succesvol verloopt. Het succes van de verkoop van de omliggende woningen zet de ontwikkelaars bij New Deal aan het denken. Misschien zijn er ook andere mogelijkheden met dit project. Misschien is het realiseren van standaard flatjes eigenlijk helemaal niet zo’n logische stap. Zou het niet slimmer zijn hier iets heel anders te maken: de kroon op Sporenburg, het sluitstuk van het Oostelijk Havengebied?

Steven Holl wordt dan opnieuw benaderd als architect voor dit blok, maar de samenwerking met Holl blijkt ingewikkeld. Ontwikkelaar Gerard Comello van New Deal herinnert zich hoe Holl

other forms of urban housing, Holl conceived of the building as a cross section of the city. The U-shaped block had 11 different types of apartments that were accessed via different routes. The centre of the block was formed by a publicly accessible harbour, where (house)boats could be moored. A system of black, blue and yellow surfaces led visitors and residents through the building. In three of the four façades, large-windowed sections presented strategic views. The entire west façade of the building overlooked the water. An important feature in the orientation of the apartments was a view of the skyline of Amsterdam. Moreover, the interlocking configuration of the apartments created spacious interiors. A café was situated on the quay, and there was also one on the seventh floor, where the health club and a swimming pool were located.

With this mix of functions, Holl introduced a new type of housing block that offered space for a way of living that was more reminiscent of metropolitan conditions in New York or Hong Kong than in Amsterdam. Anticipating the construction of the block, the American-Dutch architect and critic Aaron Betsky described the effect of Holl’s design: ‘The dense programme of the apartment block presents a cross section of the city; this is a strategic start in achieving a form of vertical living new for Amsterdam. From an apartment on the eighteenth floor, for example, one can glimpse a friend sitting on the terrace of the café on the seventh floor. A quick descent to the seventh and you are having a conversation. A boat that sails up to the building and moors at the dock will similarly live things up.’⁹

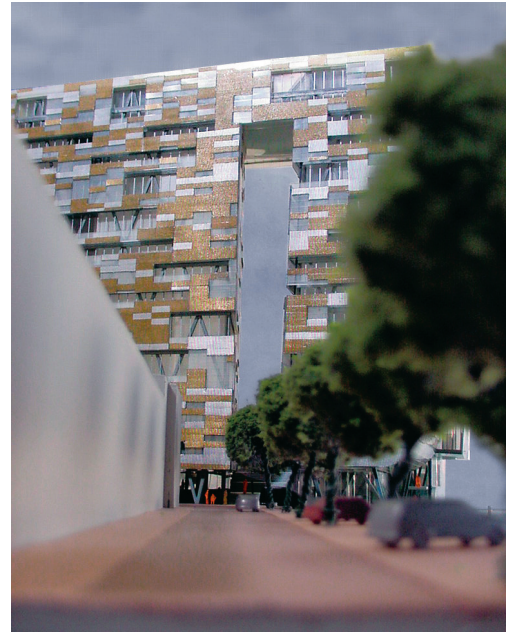
Holl’s project remained in the closet for a number of years until 1998, when the development of the planning zone was well underway and sales of other residences in the area were going smoothly. The successful sale of those dwellings made the New Deal developers stop and think. Perhaps there were other possibilities for the project. Perhaps it was actually not such a logical step at all to build standard apartments. Wouldn’t it be wiser to make something totally different here – the crown on Sporenburg, the finishing touch for the Oostelijk Havengebied?

Steven Holl was once again asked to be the architect for this block, but working with Holl proved complicated. Developer Gerard Comello of New Deal remembers how Holl was continually flying around the world and how he had to do his utmost as soon as Holl came anywhere near Amsterdam to ‘pluck him out of the air for an appointment’. In an attempt to build up a better working relationship in which New Deal could keep in direct contact with a partner who had more time, Holl proposed doing the project together with Kees Christiaanse. Christiaanse had his own firm in the Netherlands and was a good friend of Holl’s.

Besides having a practical side, adding Christiaanse to the team was also significant contextually. According to Comello, when it came to the point of actually having to start developing the plan and signing contracts, it turned out that Holl had a different interpretation of his role as architect than the people at New Deal had. ‘He [Holl] wanted to have complete control over the plan. Although Holl trusted New Deal as a commissioner, he did not trust it as a sparring partner. He wanted to take charge of everything himself, whereas we were used to working closely with our architects,’ says Comello. Probably this difference of approach also generated friction between Christiaanse and Holl. In the end, the latter agreed to hand the project over to Christiaanse.



Maquettefoto van het ontwerp van KCAP
Model of the KCAP design



Maquettefoto van het interieur van een van de appartementen
Model of the interior of one of the apartments

Gevelaanzichten
Views of the façade



voortdurend rond de wereld vloog en hoe hij zijn uiterste best moest doen om, zodra Holl in de buurt van Amsterdam was, ‘hem uit de lucht te plukken voor een afspraak’. In een poging om een betere werkrelatie op te bouwen, waarin New Deal direct contact zou kunnen onderhouden met een partner die meer tijd voor het project zou hebben, stelde Holl voor om het project samen met Kees Christiaanse te doen. Christiaanse heeft zijn eigen bureau in Nederland en was goed bevriend met Holl.

De toevoeging van Christiaanse aan het team krijgt behalve een praktische dimensie ook een inhoudelijke betekenis. Op het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling van het plan moet worden begonnen en er contracten moesten worden gemaakt, bleek, aldus ontwikkelaar Comello, dat Holl een andere interpretatie had van zijn rol als architect dan men bij New Deal had. ‘Hij (Holl) wilde het plan volledig naar zich toe trekken. Holl vertrouwde New Deal weliswaar als opdrachtgever, maar niet als sparringpartner. Hij wilde alle touwtjes zelf in handen houden, terwijl wij juist gewend waren intensief met onze architecten samen te werken,’ aldus ontwikkelaar Comello. Vermoedelijk heeft dit verschil van inzicht ook frictie opgeleverd tussen Christiaanse en Holl. Uiteindelijk heeft de laatste er mee ingestemd dat Christiaanse het project over zou nemen.

Fountainhead

Nadat in 1999 de beslissing is gevallen om met een nieuwe architect verder te gaan, besluit New Deal ook de uitgangspunten voor het gebouw op scherp te zetten. Fountainhead, zoals het project inmiddels heet, moest een gebouw worden, dat ver voorbij de gangbare appartementengebouwen zou reiken en waarin alles anders zou zijn. Onder aansturing van directeur Auke Mulder koos New Deal daarom voor een radicale ommeswaai in het woonprogramma. Holl had met zijn schets de ogen geopend en KCAP, het bureau van Christiaanse, werd gevraagd deze nieuwe mogelijkheden in een nieuw ontwerp te vertalen.¹⁰

Concreet betekende dit dat KCAP de bijna onvoorstelbare opgave kreeg om een ontwerp te maken voor een woongebouw binnen een envelop van 60 x 60 x 60 m en met appartementen die standaard niet alleen 200 tot 250 m² groot moesten zijn, maar bovendien horizontaal en verticaal koppelbaar.¹¹ Met andere woorden, kopers zouden tot op het moment van aankoop zelf kunnen bepalen of ze een huis over twee verdiepingen wilden hebben of juist alles op één laag wilden organiseren. Hoewel deze keuze vanuit de vraag naar nieuwe woonvormen en het succes van Borneo-Sporenburg als woongebied te verklaren is, betekende het tevens dat er een nieuwe en onbekende weg werd ingeslagen. Het ontwikkelen en verkopen van zoveel luxe appartementen in één project was (en is) een vrijwel niet bestaand métier in de Nederlandse woningbouw.

Met de keuze om een on-Nederlands woongebouw te ontwikkelen, kwam ook de vraag naar boven wie de potentiële kopers van de Fountainhead appartementen zouden zijn. Uiteraard waren er in Nederland, en ook in Amsterdam zelf, voorbeelden van luxe appartementen te vinden, denk bijvoorbeeld aan het excentrieke penthouse op het gebouw Byzantium van OMA, maar er was geen precedent waarin zoveel luxe appartementen in één keer gerealiseerd waren. Voor een betrouwbare marktvergelijking of een goed beeld van de wensen van toekomstige kopers

Fountainhead

After the decision was made to continue with a new architect in 1999, New Deal also decided to sharpen its fundamental goals for the building. Fountainhead, as the project now was called, had to be a building that would far surpass normal apartment buildings, and in which everything would be different. Under the guidance of director Auke Mulder, New Deal therefore decided to make a radical reversal in the housing programme. Holl had opened people’s eyes with his sketch, and Christiaanse’s firm, KCAP, was asked to translate these new possibilities into a new design.¹⁰

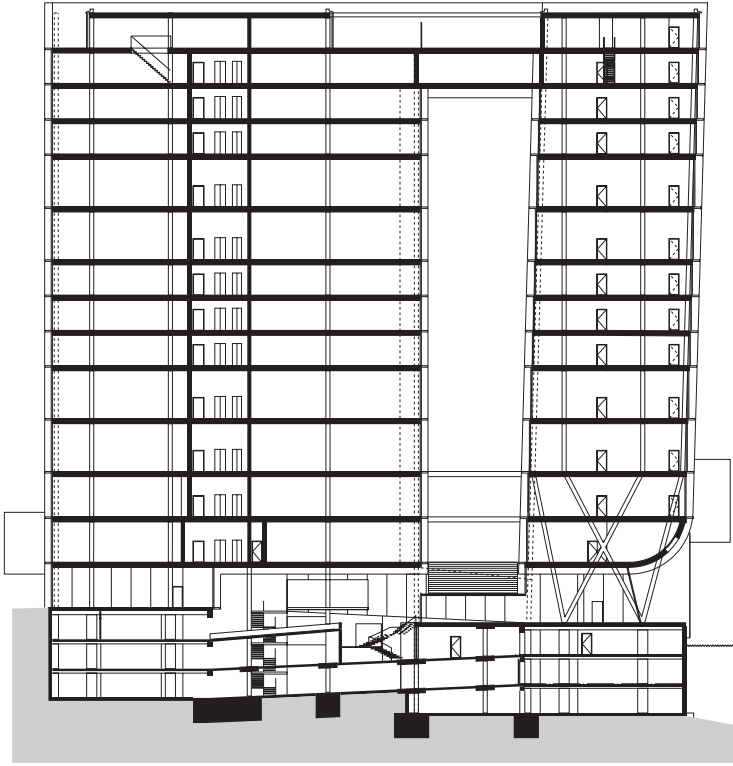
In concrete terms, this meant that KCAP was given the almost unimaginable task of creating a design for a residential building within an envelope of 60 x 60 x 60 m and with apartments that not only had to have a standard size of between 200 and 250 m² but also had to be connectable both horizontally and vertically.¹¹ In other words, buyers could determine at the moment of purchase whether they wanted to have a two-storey dwelling or everything on one floor. Although this decision can be explained by the demand for new forms of housing and the success of Borneo-Sporenburg as a residential area, it also meant that a new and unknown path was being explored. The development and sale of so many luxury apartments in one project was (and is) a method of operation that is virtually nonexistent in Dutch housing construction.

Deciding to develop an un-Dutch residential building also meant considering the question of who the potential buyers of the Fountainhead apartments would be. Naturally, there were examples of luxury apartments to be found in the Netherlands, and also in Amsterdam itself (think for instance of the eccentric penthouse on OMA’s Byzantium building), but there was no precedent for delivering so many luxury apartments at once. For reliable market comparisons or a good picture of the desires of future buyers, developers and architects had to rely totally on foreign examples, and even these were scarce.

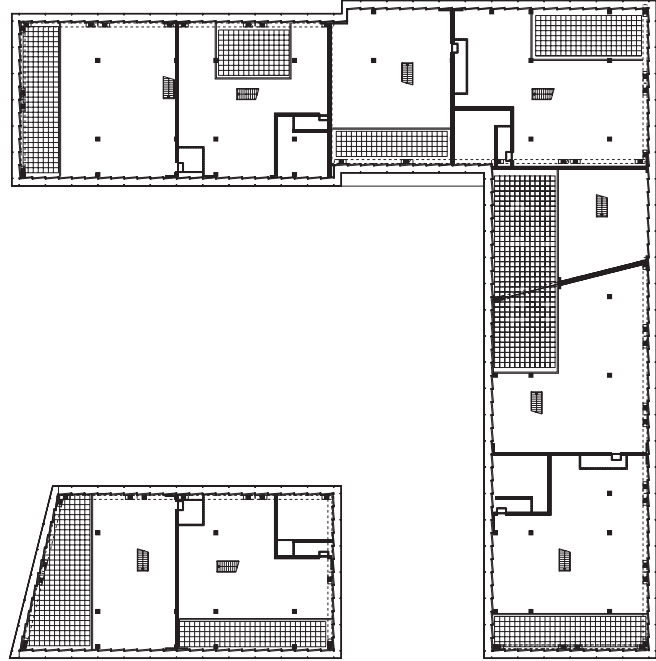
What was certain was that Fountainhead would be a complex building in terms of technology. According to the design engineer, locating the block partly on water and partly on land required different structural foundations to account for differences in soil settlements. It was important, therefore, that the building be light. To meet the requirements of both flexibility and weight, but also especially to fully take advantage of the fantastic panoramic quality of the location, KCAP designed an almost entirely glass building with a skyscraper-like steel construction. To guarantee optimal sunlight and views in all apartments, KCAP created large openings in a number of places in the original U-form with which Holl had worked – and which had also become an established part of the urban plan.

By using a special system of double-layered flooring on part of the floor surface, it would be possible to make a completely flexible floor plan for the dwellings. Practically all pipes and cables could be ‘dragged’ in this system, so that the positions of such functions as bathrooms, toilets and kitchens would not have to be determined in advance. Whereas in those days buyers were just becoming used to picking out a kitchen unit and tiles for the bathroom themselves, in Fountainhead one could buy a virtually empty shell and then design the layout to personal specifications with an interior architect.¹²

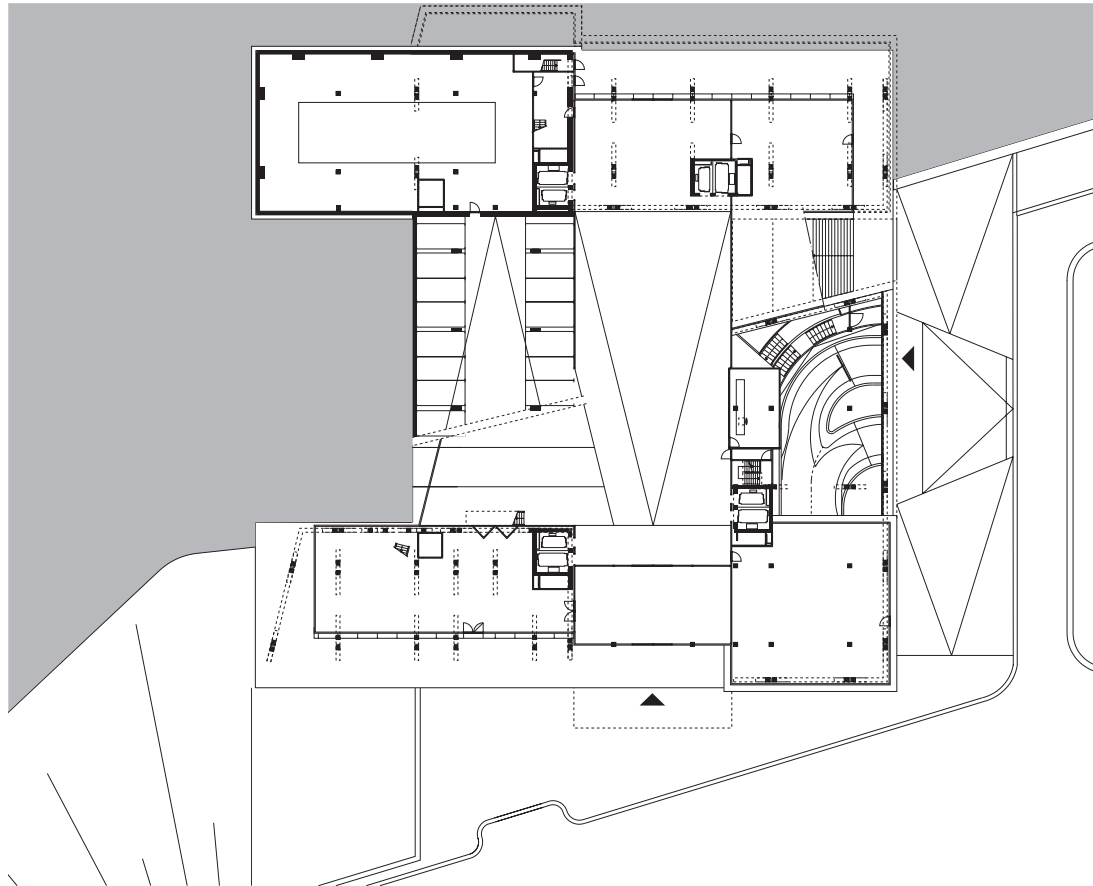
Doorsnede
Cross-sectional view



Plattegrond appartementen-verdieping
Ground plan at apartment level



Begane grond
Ground floor



waren ontwikkelaar en architect volledig op buitenlandse voorbeelden aangewezen, en zelfs die waren schaars.

Vast stond dat Fountainhead in technisch opzicht een complex gebouw zou worden. De situering van het blok op de overgang tussen land en water zorgde volgens de constructeur voor verschillende zettingen van het gebouw en dus was het belangrijk om een licht gebouw te ontwerpen. Om aan zowel de eisen van flexibiliteit en gewicht tegemoet te komen, maar vooral ook om de fantastische weidsheid van de locatie ten volle te benutten, ontwierp KCAP een bijna volledig glazen gebouw met een wolkenkrabberachtige staalconstructie. Om in alle appartementen een optimale bezonning en uitzicht te garanderen, werd de oorspronkelijke U-vorm waarmee Holl was begonnen – en die ook was vastgelegd in het stedenbouwkundig plan – door KCAP op een aantal plekken voorzien van grote gaten.

Door gebruik te maken van een speciaal dubbellaags vloersysteem over een gedeelte van het vloeroppervlak zou het mogelijk zijn om volledig flexibele woningplattegronden te maken. Nagenoeg alle leidingen waren in dit systeem te ‘verslepen’, waardoor de positie van functies als badkamers, toiletten en keukens niet vooraf vast zou staan. Waar op dat moment kopers net gewend waren om bij een nieuw huis zelf een keuken en de tegels voor de badkamer uit te zoeken, zou men in Fountainhead een vrijwel leeg casco kopen om vervolgens met een interieurarchitect een invulling op maat te laten maken.¹²

Als doelgroep voor de Fountainhead werd gedacht aan een aantal typen kopers. Ten eerste bewoners van de Amsterdamse grachtengordel, aangezien de koopprijzen per vierkante meter waarschijnlijk vergelijkbaar zouden zijn. Een andere doelgroep waren ouderen die een villa in het Gooi hadden, maar terug wilden naar de stad om compacter, maar luxer te kunnen wonen. Tot slot zag men kansen voor succesvolle ondernemers om vanuit huis te werken in een woon-werkappartement.

Fountainhead als maquette

Een belangrijk punt, waarop al vroeg gestudeerd is, was de invulling van de plint van het gebouw. Om te voorkomen dat Fountainhead als een doofstom object in het omringende woonlandschap zou staan, was er stedenbouwkundig gezien een sterke voorkeur om een ondergrondse parkeergarage te maken met daarop publiek programma op maaiveld. Uitvoeringstechnisch werd hiermee het gebouw echter nog complexer, omdat de garage onder water zouden moeten worden aangelegd, wat een aanzienlijke verlenging van de bouwtijd betekende. Ook het werven van huurders of kopers voor de 4000 m² plint van het gebouw bleek niet eenvoudig.

Op het niveau van de woningen waren de problemen minder groot. Het idee van een vrij indeelbare plattegrond werd door KCAP vertaald naar een idee voor een volledig te openen gevel. Samen met een producent werd een systeem ontwikkeld, waarin alle delen van de glazen puilen open te zetten zouden zijn, zelfs op 60 m hoogte en zonder brute kracht te hoeven gebruiken. Door toevoeging van een tweede huid, die als een soort vitrage op een kleine afstand voor de glasevel zou hangen, kon vervolgens de mate van uitzicht of inkijk (lees de mate van privacy van de woningen) worden bepaald.¹³ Om te bewijzen dat dit idee zou werken en dat het dus mogelijk was om vanuit het interieur een vrijwel ongehinderd uitzicht te garanderen, terwijl de blik van

Several types of buyers were viewed as target groups for Fountainhead. First of all, residents of Amsterdam’s canal ring, seeing as the price per square meter probably would be equivalent. Another target group was older people who had a villa in the wealthy Gooi district, but wanted to move back to the city in order to live in more compact but more luxurious accommodations. Finally, the developers had their eye on successful entrepreneurs working at home in a combined live/work apartment.

Fountainhead as Scale Model

An important point which was studied at a very early stage was how to design the plinth course of the building. In order to keep Fountainhead from being a ‘deaf and dumb’ object in the surrounding residential landscape, there was a strong preference, urban-design-wise, for making an underground parking garage with a public programme above it at the ground level. This would make the building even more technically complicated to construct, however, because the garage would have to be built underwater, which considerably prolonged the period necessary for construction. Finding renters or buyers for the building’s 4000 m² of plinth also proved no easy task.

As for the dwellings, the problems were less huge. KCAP took the idea of a freely divisible floor plan and translated it into an idea for a façade that could be completely opened. Together with a producer, KCAP developed a system in which all sections of the glass façades could be opened, even at a height of 60 m and without having to use brute force. Through the addition of a second skin, which would hang as a kind of net curtain at a short distance away from the glass façade, the amount of view from the inside or outside (read the degree of privacy of the apartments) could then be determined.¹³ To prove that this idea would work and that it was thus possible to guarantee an almost unhampered view from the interior while people’s gaze from the outside to the inside could be hindered at strategic places, KCAP had a large-scale model built.

The veiling façade was simulated on the front side of the scale model with the help of different perforated materials. By looking through small peepholes on the backside of the model, one could then see how the veil worked in each apartment. ‘With this model, we were able to vanquish all doubts about our idea,’ says Irma van Oort, project architect and partner at KCAP. The veil was then produced in different metallic materials such as copper, aluminium and wire gauze. By using different materials instead of varied perforations in the same material, it was also possible to make subtle distinctions in the gigantic dimensions of the building.

As the contours of an almost futuristic residential building began taking shape during the work on the preliminary design, a crucial question arose: Would people actually appreciate such an unknown product? Would there be buyers who would be willing to purchase a large, flexible, but primarily very empty apartment based only on a drawing? After all, most people at least want to know how many rooms a dwelling has. In other words, would people recognize the quality and possibilities of the apartments, or was New Deal somewhat overshooting its target in its enthusiasm to make something totally new?

One way of overcoming such a problem is to set up a number of furnished, ready-made apartments in order to convince buyers. But New Deal chose a different strategy. In the year 2000, the

buiten naar binnen op strategische plaatsen kon worden gehinderd, liet KCAP een grote maquette maken.

Aan de voorkant van de maquette was met behulp van verschillende geperforeerde materialen de sluiergevel gesimuleerd. Door kleine kijkgaatjes aan de achterkant van het model kon men vervolgens per woning zien hoe de sluiers werkte. 'Met dit model wisten we alle twijfel over ons idee weg te nemen,' aldus Irma van Oort, projectarchitect en partner bij KCAP. De sluiers werden vervolgens gematerialiseerd in verschillende metaalachtige materialen als koper, aluminium en gaas. Door gebruik te maken van verschillende materialen, in plaats van verschillende perforaties van hetzelfde materiaal, was het tevens mogelijk de gigantische afmetingen van het gebouw iets te nuanceren.

Als tijdens het werken aan het voorlopig ontwerp de contouren van een bijna futuristisch woongebouw duidelijk worden, dient zich een cruciale vraag aan: zouden mensen wel zo'n onbekend product waarderen? Zouden er kopers zijn die een groot, flexibel, maar vooral heel leeg appartement zouden kopen van tekening; de meeste mensen willen immers ten minste weten hoeveel kamers een woning heeft. Met andere woorden: zou men de kwaliteiten en de mogelijkheden van de woningen herkennen, of schoot New Deal in zijn enthousiasme iets volkomen nieuws te maken zijn doel voorbij?

Een van de mogelijkheden om dit probleem te ondervangen, is een aantal appartementen kant-en-klaar in te richten, en daarmee kopers te overtuigen. Maar New Deal kiest een andere strategie. In plaats van te denken over een paar voorbeeldwoningen vraagt men in 2000 interieurarchitect Evelyne Merckx met haar bureau Merckx + Girod na te denken over mogelijkheden voor de inrichting van alle appartementen. Merckx + Girod werkt verschillende indelingen en variaties uit. Vervolgens wordt er een bijeenkomst georganiseerd, waarvoor een select groepje bekende Amsterdammers werd uitgenodigd, ongeveer tien mensen uit de kunst- en de zakenwereld. Opzet van de bijeenkomst was meer duidelijkheid te krijgen over de verlangens van deze doelgroepen en het aanwakkeren van een zogenaamde fluistercampagne. Christiaanse en Merckx lichtten het ontwerp toe en vertelden over hun beeld van luxueus wonen. Vooral het voorzieningenniveau en de mate van openbaarheid van deze voorzieningen bleek een aandachtspunt. Anders dan waar Holl in zijn eerste schets van uit was gegaan, bleken de meeste potentiële kopers wel de luxe te willen die normaal gesproken bij een goed hotel hoort, maar waren zij ook zeer beducht voor hun privacy. Een semi-publieke lobby was dan ook uit den boze. Maar ook het delen van andere voorzieningen lag gevoelig. De meeste potentiële kopers wilden bijvoorbeeld niet het gevoel hebben samen met mensen uit de buurt te moeten fitnessen of elkaar in het zwembad tegen te komen.

Fountainhead gestopt, stop Fountainhead

De reacties op het ontwerp waren overwegend positief. Nadat de fluistercampagne haar werk had gedaan, leek er een groep serieus geïnteresseerden te ontstaan en werd besloten tot een voor-verkoopcampagne om daarmee de markt meer specifiek te verkennen. Hiervoor wordt een boekje met een blauw fluwelen kaft gemaakt, waarin de mogelijkheden aan de hand van thematische benamingen van de mogelijke appartementen worden getoond. Ook krijgt KCAP opdracht Fountainhead uit te werken

property developers asked interior architect Evelyne Merckx and her firm Merckx + Girod to think about possibilities for the interiors of all the apartments. Merckx + Girod worked out different layouts and variations. Then the firm organized a gathering to which a select group of well-known Amsterdammers were invited – around ten people from the worlds of art and business. The purpose of the gathering was to gain more clarity about the desires of this target group and to stir up a so-called whisper campaign. Christiaanse and Merckx explained the design and spoke about their concept of luxury housing. Particular points of interest proved to be the level of services and the degree to which those services were open to the public. In contrast to what Holl had assumed in his first sketch, most of the potential buyers wanted the luxury normally provided by a good hotel, but they also were very concerned about their privacy. A semi-public lobby was therefore out of the question. But the sharing of other services was also a sensitive point. Most of the potential buyers, for instance, did not want to feel they had to share the fitness room with people from the neighbourhood or to meet them in the swimming pool.


Fountainhead Stopped, Stop Fountainhead

The reactions to the design were for the most part positive. After the whisper campaign had done its work, a group of people seemed to be seriously interested and the property developers decided to launch a presales campaign in order to scout out the market more specifically. For that purpose, they put together a booklet with a blue velvet cover, showing the possibilities based on thematically named concept apartments. KCAP was also commissioned to work out Fountainhead to the construction-ready level, meaning that all necessary documents, permits and even price agreements with contractors and suppliers were drawn up, and therefore technically the building could be built. But then things went wrong.

Worldwide uncertainty after the attacks in New York, deteriorating economic predictions, a dip (which later proved small) in the market, but especially a shift in New Deal's Supervisory Board caused the project to be called off at the last moment, at the end of 2001. The shift in the Board, which took place as a result of takeovers, had given the 'builders' more of a say, and they felt that it was too risky to go ahead with the project. One of their most important objections was that the time needed for construction was estimated to be a minimum of three years. In an uncertain period internationally and in a downward real estate market, they did not expect to find enough buyers who were prepared to purchase on paper and thus finance the project.¹⁴

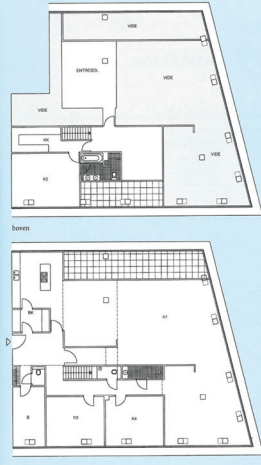
For two years after that, virtually nothing happened. Starting in 2003, new plans cautiously began to be considered. After having worked long and intensively on an extreme experiment, KCAP again agreed to become involved as architect for the redeveloped building. The reasoning was pragmatic. 'It's a pity that it didn't work out, but it would be even more frustrating to see somebody else make a building on that site, because something will certainly be built there.'

New Deal is no longer involved in the project. Fountainhead is now being developed by Fountainhead Enterprise, a collaborative effort between the housing organizations De Key and Eigen Haard. In the meantime, the new design for Fountainhead has




WINDOWS

Dit appartement is 4,75 meter hoog. In het woongedeelte is deze hoogte volledig te ervaren. De mogelijkheid ontstaat om bijvoorbeeld een slaadkamer te maken met daarin een 2,25 meter hoge boekenkast met bibliotheksladder. Boven de kleinere kamers en de keukens is het plafond zodanig verlaagd dat er ruimte ontstaat voor een extra verdieping. Op deze verdieping ligt de hooftslaapkamer met eigen terras op het zuiden. Voorts is er een entresol die in verbinding staat met de woonruimte.



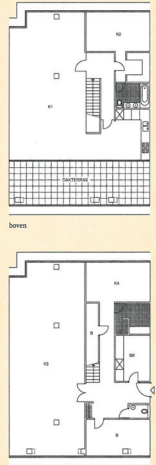
SCHAAL 1:200
(1 cm = 2 m)

OFFERVLAKTE	
TOT.	271 m ²
K.1	122 m ²
K.2	23 m ²
K.3	19 m ²
K.4	19 m ²
B.SOL.	24 m ²
INHOUD	
	1.877 m ³
NETTO HOOGTE	
TOTAAL	4,75 m
BOVEN	2,20 m
ONDER	2,40 m




WOESTIJNBLOEMEN

Dit penthouse is zo ontworpen dat op de eerste laag uitstekend een werkruimte gevestigd zou kunnen worden. Er is bijna 100 m² te besteden aan kantoorruimte. Op de tweede laag ligt het privégedeelte met een woonkamer, een eetkamer en een ruime slaapkamer. Er is een groot terras op het zuiden.




SCHAAL 1:200
(1 cm = 2 m)

OFFERVLAKTE	
TOT.	304 m ²
K.1	75 m ²
K.2	15 m ²
K.3	92 m ²
K.4	15 m ²
DT	39 m ²
INHOUD	
	912 m ³
NETTO HOOGTE	
	3 m



ISLA

Dit grote penthouse heeft beneden 5 kamers, die gelegen zijn aan een royale gang. Het woonoppervlak boven bedraagt 150 m². Door de positie van het trappehuis ontstaan er twee zones. Het is daardoor eenvoudig om een eierkamer af te scheiden van de woonkamer.



SCHAAL 1:200
(1 cm = 2 m)

OFFERVLAKTE	
TOT.	416 m ²
K.1	150 m ²
K.2	30 m ²
K.3	20 m ²
K.4	12 m ²
K.5	18 m ²
DT	56 m ²
INHOUD	
	1.248 m ³
NETTO HOOGTE	
	3 m

Pagina's uit het 'blauwe boekje', een luxe brochure met inrichtingsvoorstellen en voorbeeldplattegronden, om potentiële kopers over de streep te trekken. Pages from the 'blue booklet', a luxurious brochure containing suggestions for interiors and sample floor plans in order to win over potential buyers.

tot bouwvoorbereidingsniveau. Dat betekent dat alle benodigde documenten, vergunningen en zelfs prijsafspraken met bouwers en leveranciers gemaakt waren en het gebouw in technische zin dus gerealiseerd kon worden. Maar dan gaat het mis.

De wereldwijde onzekerheid na de aanslagen in New York, de verslechterende economische voorspellingen, een (achteraf kleine) hapering van de markt, maar vooral een verschuiving in de Raad van Commissarissen van New Deal zorgen ervoor dat het project op het laatste moment wordt afgeblazen.

Eind 2001 besluit de Raad van Commissarissen van New Deal om te stoppen met de ontwikkeling van Fountainhead. Kort daarvoor had in de raad door overnames een verschuiving plaatsgehad. Het gevolg was dat de 'bouwers' meer inbreng kregen en zij vonden de risico's te hoog om door te gaan met het project. Een van de belangrijkste bezwaren was de bouwtijd die op minimaal drie jaar geschat werd. Op een onzeker moment – internationaal gezien – en in een neergaande vastgoedmarkt verwachtte men dat er niet voldoende kopers gevonden zouden kunnen worden die bereid waren van papier te kopen en zo het project te financieren.¹⁴

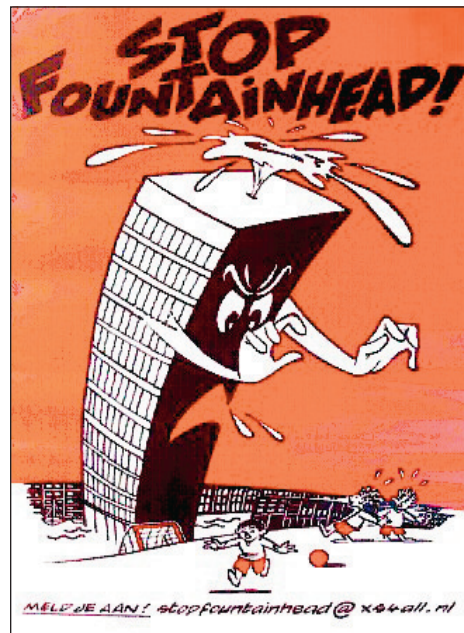
Twee jaar is er vervolgens zo goed als niks gebeurd. Vanaf 2003 is er voorzichtig over nieuwe plannen nagedacht. Na lang en intensief gewerkt te hebben aan een extreem experiment heeft KCAP besloten wederom als architect bij het herontwikkelde gebouw betrokken te willen zijn. De redenering is pragmatisch. 'Het is jammer dat het niet gelukt is, maar het is nog meer frustrerend om iemand anders op die plek een gebouw te zien maken, want gebouwd wordt er.'

New Deal is niet meer bij het project betrokken. Fountainhead wordt nu ontwikkeld door Fountainhead Enterprise, een samenwerkingsverband van woonstichting De Key en woningstichting Eigen Haard. Inmiddels is het nieuwe ontwerp voor Fountainhead net zover uitgewerkt als het punt waar het vorige plan strandde. Voor een programma van 238 appartementen tussen de 80 – 120 m², in een 20 verdiepingen hoog gebouw van 64 x 64 x 63 m, één basisschool, 2650 m² bedrijfsruimte en 274 parkeerplaatsen, heeft KCAP een compleet nieuw ontwerp gemaakt. In plaats van een licht gebouw van glas en staal is er gekozen voor een betonnen gebouw, gebouwd met de kenmerkende Nederlandse tunneltechniek. Ondergronds parkeren is uit het plan gehaald. De plint van het gebouw bevat nog steeds de publieke functies. Daarboven wordt geparkeerd en dan volgen de woningen. Het gebouw krijgt een geschubde gevel, bestaande uit geabstraheerde erkers die bewoners vanuit net verschillende standpunten over de omgeving doen kijken. En daar ligt nu nog het enige probleem. Buurtbewoners zijn gewend geraakt aan de lege plek in hun wijk en hebben zich verenigd onder de naam 'Stop de Fountainhead'. In november 2008 heeft de Raad van State de bezwaren tegen het nieuwe bestemmingsplan die het project mogelijk maakt, afgewezen.

Het ziet er naar uit dat er ruim 15 jaar na de eerste schets van Holl de laatste meteoriet van het Oostelijk Havengebied wordt ingevuld, zoals het oorspronkelijk bedacht is – en ook al twee keer eerder in het gebied gebeurd is – als een sculptuur opgebouwd uit normale flatwoningen.

been worked out up to the stage where the earlier plan had stranded. For a programme of 238 apartments ranging from 80 to 120 m², in a 20-storey building of 64 x 64 x 63 meters, with 1 primary school, 2650 m² of business accommodations and 274 parking places, KCAP has made a completely new design. Instead of a light building of glass and steel, it has chosen a concrete building based on the characteristic Dutch tunnel technique. Underground parking has been scrapped from the plan. The plinth course of the building still has public functions. Cars are parked above that, and then come the dwellings. The building will have a plated façade comprised of abstract bay windows that afford the residents views of the surrounding area from slightly different standpoints. And that's the one big remaining problem. Neighbourhood residents, who have become used to the open piece of land in their district, have organized under the name 'Stop the Fountainhead'. In November 2008, the Council of State rejected objections against the new zoning plan that makes the project possible.

More than 15 years after Holl's first sketch, it looks like the last meteorite of the Oostelijk Havengebied will be completed as it originally was intended – and has already happened twice before in the area – as a sculpture comprised of normal apartments.



Bewonersprotest tegen de bouw van Fountainhead
Residents protest against the construction of Fountainhead

Notes

- 1 Bart Lootsma, *Superdutch: de tweede moderniteit van de Nederlandse architectuur*, Nijmegen: SUN, 2000, 15.
 - 2 Ibid., 16.
 - 3 Bart Lootsma, 'De tweede moderniteit van de Nederlandse architectuur', in: *Superdutch*.
 - 4 Direct na het verschijnen van *Superdutch* is er scherpe kritiek op de beschreven situatie. Rem Koolhaas uit zijn kritiek tijdens Indesem 2001. Roemer van Toorn beschrijft de zo bejubelde generatie Nederlandse architecten als verdwaalden in het paradijs in *Architectuur in Nederland. Jaarboek 2001-2002*. En in 2005 besteedt OASE onder de titel *After the party* een heel nummer aan de vraag hoe het verder moet met de architectuur in Nederland en Europa.
 - 5 Vrij naar Ton Schaap. 'Het IJ en de stad', in: Ton Schaap, *Amsterdam*, Rotterdam: Uitgeverij 010, 2008, 21.
 - 6 De andere bouwwerken zijn: het Shell-gebouw, het Piraeus-gebouw en de Oranjesluizen.
 - 7 New Deal bestaat bij oprichting uit een samenwerkingsverband tussen vier woningbouwcorporaties en drie aannemers: De Doelen, Onze Woning, Dr. Schaepman en Eigen Haard, aangevuld met Coöperatief bouwbedrijf Moes, Intervam en Muwi Bouwgroep.
 - 8 Dat Steven Holl niet helemaal onbekend was, blijkt onder andere uit het feit dat hij in 1995 in Den Haag een villa realiseerde en tussen 1996 en 2000 een uitbreiding van het kantoor van woningbouwcorporatie Het Oosten in Amsterdam.
 - 9 Aaron Betsky, in: *de Architect*, 4 (1995), 46.
 - 10 Het bureau van Christiaanse heette op dat moment nog Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners; in 2002 werd deze naam officieel afgekort tot KCAP.
 - 11 Het kleinste appartement zou 135 m² moeten zijn, het grootste 400 m².
 - 12 Deze opzet van het gebouw zorgde er uiteraard wel voor dat na de oplevering van het 'lege' gebouw een geweldige logistieke puzzel zou moeten worden opgelost, wanneer elke koper met zijn eigen architect aan de slag wilde.
 - 13 Behalve vanuit privacy-overwegingen gaven ook klimaatberekeningen aan welke delen van de gevel open en welke meer gesloten zouden moeten zijn; beide overwegingen zijn gehanteerd om de uiteindelijke gevelcompositie te maken.
 - 14 In een poging om de Fountainhead toch door te laten gaan, zijn er gesprekken geweest met Vesteda, die op dat moment bezig was zich een positie op de Amsterdamse markt te verwerven. De aandeelhouders van New Deal hebben de (gedeeltelijke) verkoop van het project aan Vesteda geblokkeerd, omdat dit voor hen zou betekenen dat ze een deel van hun beoogde winst zouden moeten inleveren.
- Notes:
- 1 Bart Lootsma, *SuperDutch: New Architecture in the Netherlands* (New York: Princeton Architectural Press, 2000), 15.
 - 2 Ibid., 16.
 - 3 Ibid.
 - 4 Directly after the publication of *SuperDutch*, there was sharp criticism of the situation it described. Rem Koolhaas expressed his critique during Indesem 2001. Roemer van Toorn depicted the highly-lauded generation of Dutch architects as lost in paradise in *Architecture in the Netherlands: Yearbook 2001-2002* (Rotterdam: Nai Publishers, 2002). And in 2005, OASE devoted an entire issue, entitled *After the Party*, to the question of how architecture in the Netherlands and Europe could proceed from there.
 - 5 Freely adapted from Ton Schaap, 'Het IJ en de stad', in: Ton Schaap, *Amsterdam* (Rotterdam: Uitgeverij 010, 2008), 21.
 - 6 The other construction projects are the Shell Building, the Piraeus Building and the Oranje Locks.
 - 7 New Deal was founded as a collaborative effort between four housing corporations (De Doelen, Onze Woning, Dr. Schaepman, Eigen Haard) and three contractors (Coöperatief bouwbedrijf Moes, Intervam, Muwi Bouwgroep).
 - 8 That Steven Holl was not entirely unknown is shown by the fact that he completed, among other things, a villa in The Hague in 1995 and an extension for the offices of housing corporation Het Oosten in Amsterdam between 1996 and 2000.
 - 9 Aaron Betsky, *De Architect*, no. 4 (1995), 46.
 - 10 At that moment, Christiaanse's firm still was called Ir. Kees Christiaanse Architects & Planners; in 2002, the name was officially shortened to KCAP.
 - 11 The smallest apartment was supposed to be 135 m², the largest 400 m².
 - 12 This scheme for the building meant that after the 'empty' shell was completed, a tremendous logistical puzzle would have to be solved if every buyer wanted to work with their own interior architect.
 - 13 In addition to privacy considerations, climate factors also indicated which parts of the façade should be open and which more closed; both considerations were used in the final composition of the façade.
 - 14 In an attempt to nonetheless continue developing Fountainhead, talks were held with Vesteda, which at that time was establishing a position for itself on the Amsterdam market. New Deal shareholders blocked the (partial) sale of the project to Vesteda, because this would have meant that they would have to relinquish part of their projected returns.

Het huidige ontwerp
The current design

