

Elandshof Amsterdam

Bastiaan Jongerius

Elandsstraat

Building Together

Samen bouwen



<u>Elandsstraat/Lijnbaansstraat:</u> Amsterdam, Nederland/ the Netherlands	<u>Aantal woningen/Number of houses:</u> 6
<u>Architect:</u> Bastiaan Jongerius architecten	<u>Collectief programma/Collective programme:</u> binnenhof/inner courtyard
<u>Opdrachtgever/Client:</u> vereniging 'Elzes'	
<u>Initiatief-bouw/Initiative- construction:</u> 2004-2012	

Aan de Elandsstraat in Amsterdam zijn begin 2012 twee panden opgeleverd, die op het oog lijken op individuele woningen. Achter de gevels schuilt een CPO- project waarin zes families de krachten hebben gebundeld om hun individuele woonwensen te realiseren. Een van de initiatiefnemers is Bastiaan Jongerius. Samen met bureaus uit een voorgaand CPO-project (een derde gezin sloot zich al snel aan) ging hij op zoek naar een geschikt perceel, wat gevonden werd op de Elandsstraat. Om een openbare aanbesteding te voorkomen, verkocht de gemeente het perceel, inclusief de vervuilde grond en bebouwing, en gaf vervolgens een vergoeding voor de sloop en sanering. Omdat er op de kavel voldoende ruimte was voor zes wooneenheden ging het collectief op zoek naar nog drie gezinnen, die gevonden werden via vrienden, kennissen en de school van de kinderen. De grond werd opgesplitst in zes appartementsrechten en ieder huishouden kreeg een zesde van de gezamenlijke binnentuin in eigendom. Met de oprichting van vereniging 'Elzes' begon een intensief traject van vergaderen, verantwoordelijkheden verdelen en kosten monitoren, waarbij zo nodig adviesbureau De Regie werd ingeschakeld. In eerste instantie werd in kaart gebracht hoeveel vierkante meter woonoppervlak ieder gezin nodig had en wat de voorkeuren waren qua locatie op de kavel. De initiatiefnemers hadden hierin de eerste keus. Uiteindelijk bleken de wensen goed te passen en kon de architect aan de slag met het ontwerp.

Aan de Elandsstraat zijn binnen twee individueel vormgegeven panden drie woningen gerealiseerd. Het linker huis is smal; de verschillende woonfuncties zijn gegroepeerd rondom een centraal gelegen trap. Het bredere rechterpand bestaat uit twee woningen, die beiden een deel van de begane grond benutten. Ze worden ontsloten vanuit een steeg, die onder het pand door loopt en naar de gemeenschappelijke hof leidt. De onderste woning heeft op de begane grond een woonkeuken aan de Elandsstraat; de bovenste beschikt over een tuinkamer aan de binnenhof.

Aan de andere kant van de kavel bevinden zich drie woningen met een adres aan de Lijnbaansstraat. Deze woningen lijken aan de buitenzijde identiek, maar zijn dat niet. De indeling is afgestemd op de individuele wensen van de bewoners, waarbij de verschillen veel verder gaan dan de zogeheten bewonersopties bij projectmatige bouw.

De bouwkosten zijn verdeeld op basis van het aantal vierkante meters casco. Alle onderdelen die buiten de standaard vielen werden geraamd als optie; iets werd een optie als één van de zes bewoners het anders had dan de rest. Elke bewoner had hiervoor zijn eigen koop-aannemingsovereenkomst en stuurde zelf de aannemer aan. De architect maakte het ontwerp en coördineerde de bouw van het casco. (fva)

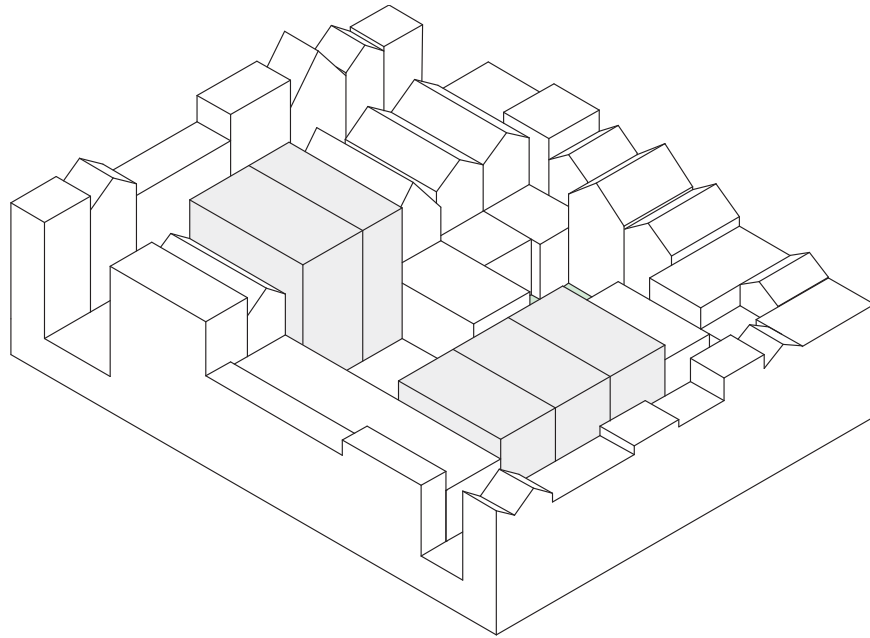
In early 2012, two buildings that at first sight look like individual houses were realized on Elandsstraat in Amsterdam. Behind the façades, there is a collective project in which six families combined forces to realize their individual housing requirements. One of the initiators is Bastiaan Jongerius. Together with neighbours from a previous collective project (a third family quickly joined in as well), he went in search of a suitable site, and found it on Elandsstraat. In order to avoid a public tender, the city council sold the plot, including the contaminated ground and buildings, and subsequently granted a subsidy for the demolition and ground sanitation. Because there was room on the site for six residential units, the collective went in search of three more families, who were found via friends, acquaintances and the children's school. The ground was split into six titles of joint ownership and each household received the rights to a sixth of the communal garden. The establishment of the 'Elzes' association marked the beginning of an intensive process of meetings, division of responsibilities and monitoring of costs; consultancy firm De Regie was called in when necessary. To begin with, the surface area each family needed was determined and what the preferences were for location on the site. The initiators had first choice here. Ultimately the requirements proved to be a good fit and the architect went to work on the design.

Three houses have been realized on the Elandsstraat within two individually designed buildings. The house on the left is narrow; the different living functions are grouped round centrally situated stairs. The broader building on the right consists of two houses, which each utilize part of the ground floor. They are accessed from an alleyway that runs under the building and leads to the communal courtyard. The lowermost house has a kitchen-diner on the ground floor on the Elandsstraat; the upper house has a garden room on the courtyard.

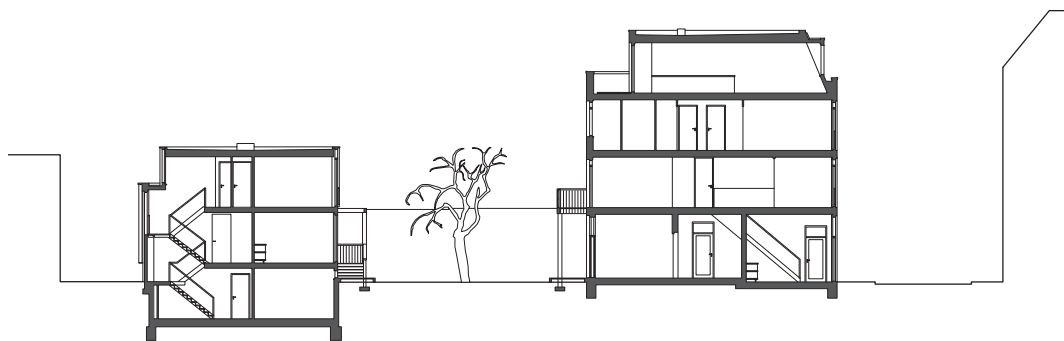
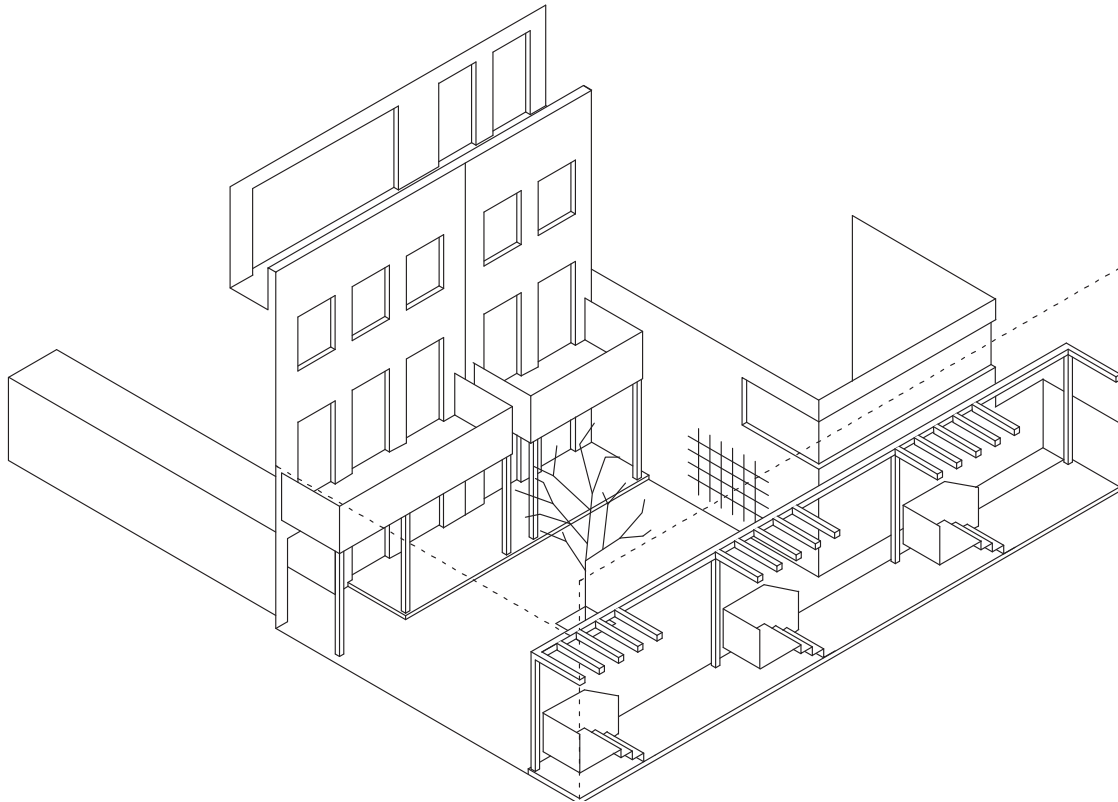
On the other side of the site, there are three houses with their address on the Lijnbaansstraat. These houses appear to be identical from the outside but that isn't the case. The layout has been tuned to the individual requirements of the inhabitants, where the differences go much further than the so-called buyer's options in standard property development.

The building costs were divided according to the number of m² in the shell. All the components falling outside the standard were estimated as an option; if one of the six households had something different from the rest, it became an option. Each of the occupants had their own purchaser's building contract and managed the contractor themselves. The architect made the design and coordinated the construction of the shell. (fva)

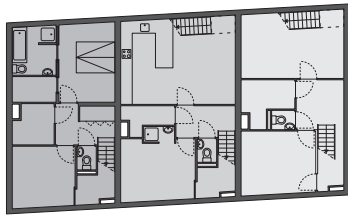
**Nieuwe bouwmassa in bestaande
bebouwing**
New built volume in existing city
fabric



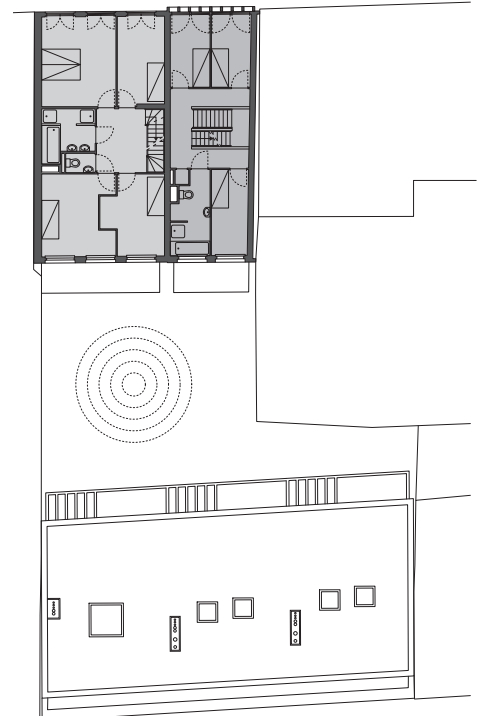
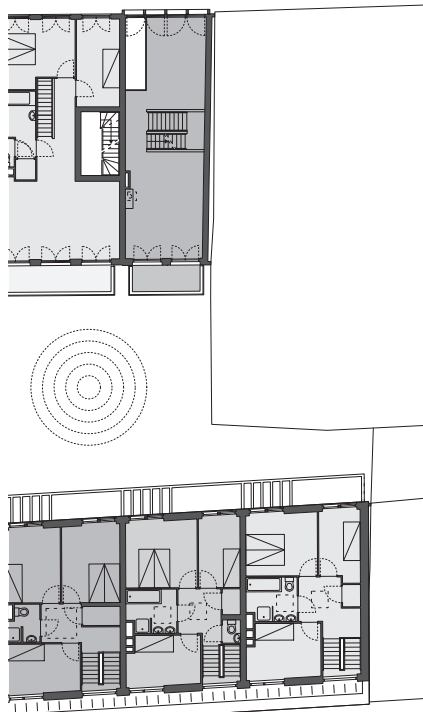
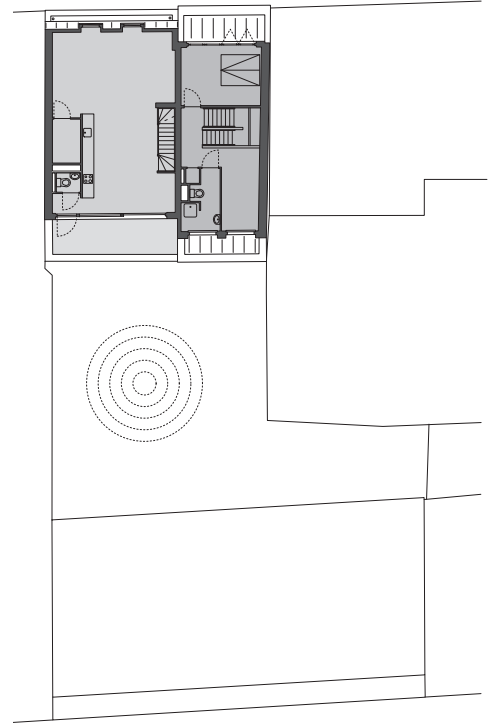
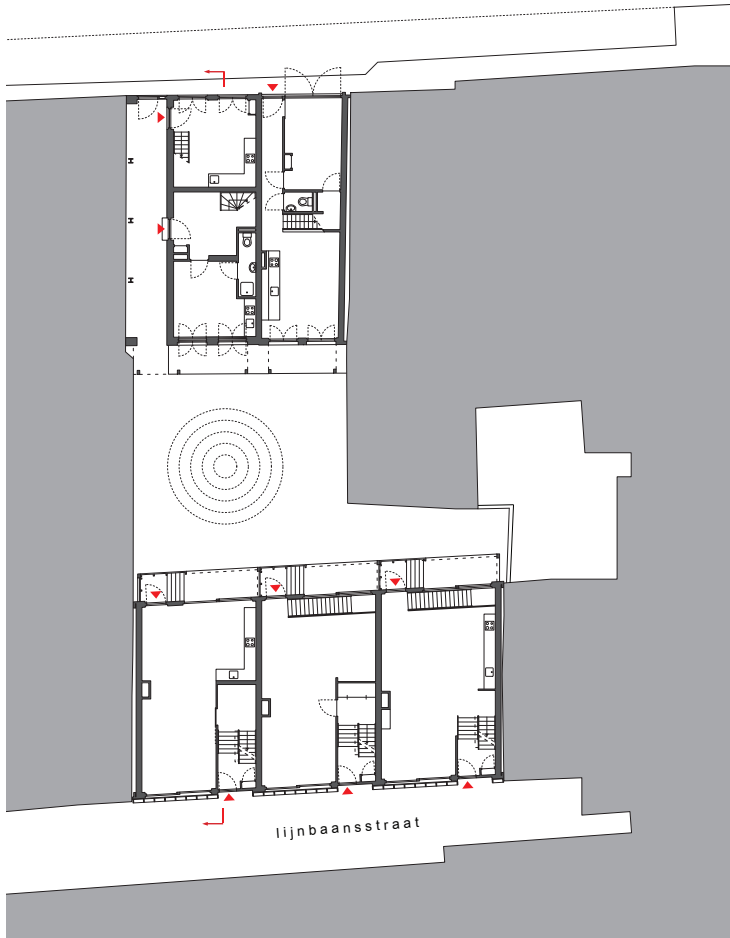
**Isometrie van de collectieve
binnenhof**
Isometric projection of courtyard



Kelder, begane grond, eerste
verdieping
Basement, ground, first floor



Tweede, derde verdieping
Second, third floor





Lijnbaansstraat



Gemeenschappelijke hof
Communal court

Gemeenschappelijke hof
Communal court





**Interieur tuinkamer aan hof,
woning Elandsstraat**

Interior garden room bordering the
courtyard, house Elandsstraat

**Interieur verdieping woning
Elandsstraat**

Upstairs interior of a house on
Elandsstraat

