

# ‘Nieuwbouwwoningen maken kan iedereen’ ‘Anyone Can Build New Houses’

Interview met / with Gert Jan te Velde, VanSchagen Architecten

From Dwelling to Dwelling

Van woning naar woning

DASH



Achtergevel nieuwe situatie  
Rear façade new situation

Nog niet zo heel lang geleden was renovatie of grootschalig onderhoud van naoorlogse woongebouwen geen activiteit waarmee je je als architect kon onderscheiden. De opgave was immers vooral technisch van aard. Alleen als het een woongebouw van een beroemde architect als Rietveld, Van Tijen of Brinkman en Van der Vlugt betrof was er als architect nog enige eer te behalen, zo leek het.

Die situatie is grondig gewijzigd. Tegenwoordig blijken er zelfs architectuurprijzen te winnen met transformaties van ogenschijnlijk generieke wederopbouwarchitectuur. Of zoals de jury van de Amsterdamse Architectuurprijs 2015 het verwoordde: 'Klussen aan de Klarenstraat is een project van deze tijd (...) een voorbeeld voor de opstelling van bewoners, architecten, corporaties en financiers.' Met de keuze voor dit project geeft de jury een duidelijk signaal af. Het werkveld van architecten verbreedt zich. Architecten houden zich niet alleen bezig met wat nieuw is; ze richten zich ook op de vraag hoe een nieuw gebruik van het bestaande mogelijk te maken. Juist die vraag intrigeert architectenbureau VanSchagen. Met de bestaande stad als zijn belangrijkste werkveld heeft dit bureau zich ontwikkeld tot een van de specialisten op het gebied van hergebruik. Het project 'Klussen aan de Klarenstraat' toont aan dat het mogelijk is een impopulair gebouwtype op een moeilijke locatie te realiseren. Reden genoeg om met hen te spreken over wat de rol van de architect is (of zou kunnen zijn) bij het nadenken over radicale vormen van hergebruik van bestaande structuren.

*Waarom zou je je als architect zo inspannen om wederopbouwarchitectuur te behouden? De energetische kwaliteiten van deze gebouwen zijn vaak onvoldoende, en onder het grote publiek is de waardering voor deze sobere en functionele architectuur beperkt.*

Klopt. Als het over een grachtenpandje gaat, vindt iedereen het volkomen normaal dat met veel geld en inspanningen geprobeerd wordt om alles overeind te houden en aan te passen aan de huidige tijd. Sterker nog: in veel steden begint behoudzucht absurde vormen aan te nemen. Zo wordt steeds vaker alles wat vooroorlogs is bijna per definitie heiligverklaard.

Wij hebben weinig affiniteit met deze vorm van behoud van museale waarde. Vanuit renovatieopgaven die gericht zijn op het opnieuw bruikbaar maken van iets bestaands, zijn wij als bureau terechtgekomen in een soort nichemarkt voor hergebruik van architectuur uit de jaren 1950 en 1960. Naast economische redenen zijn er voor ons inhoudelijke argumenten om ons op deze niche te richten. Het werken vanuit behoeften van mensen die na een renovatie moesten terugkeren, was altijd een belangrijke sociale component die dit type werk aantrekkelijk maakte. Maar ook als het gaat om een meer radicale opgave en er een nieuwe doelgroep moet worden aangesproken, geloven wij in de kwaliteit van architectuur uit de jaren 1950 en 1960. Bovendien zijn wij ervan overtuigd dat steden het best met kleine stapjes kunnen groeien. Anders dan veel andere ontwerpers zijn wij dus ook geneigd om niet steeds volledig opnieuw te beginnen. Wij bouwen liever voort op wat er al is. Door rustig voort te borduren op het bestaande ontstaat er een betere stad. Dus vanuit sociale, architectonische en stedenbouwkundige argumenten zijn wij in een praktijk terechtgekomen, waarin hergebruik als een aantrekkelijker middel wordt gezien dan sloop en nieuwbouw.

*Is de ontstaansgeschiedenis van jullie bureau ook toepasbaar op de opgaven zelf? Wat begint als renovatie loopt weleens uit op een transformatie?*

Dat kan, ja. De aanleiding om over aanpassingen aan een pand na te denken, zijn vaak technisch van aard. Omdat het tot enkele jaren geleden heel gebruikelijk was om op een gegeven

Not so very long ago, renovation or wholesale maintenance of post-war housing was not an activity you could use to distinguish yourself as an architect. After all, the task was primarily technical in nature. There was no honour to be gained as an architect unless it involved a residential building by a famous architect like Rietveld, Van Tijen or Brinkman en Van der Vlugt, or so it seemed.

That situation has thoroughly changed. Nowadays there are even architecture prizes to be won for transformations of apparently generic architecture of the post-war reconstruction era. Or, as the jury of the Amsterdam Architecture Prize 2015 worded it: 'The Klussen aan de Klarenstraat project represents the current period . . . an example for the disposition of residents, architects, corporations and financiers.' The jury's selection of this project sends a clear signal. The sphere of activity of architects is widening. Architects are not only working on what is new; they are also focusing on the question of how to facilitate a new use of the existing. It is this question that intrigues the Vanschagen architecture firm. With the existing city as its most important field of work, this office has developed into one of the specialists in the field of repurposing. The project 'Klussen aan de Klarenstraat' – which you might translate as 'Doing up Klarenstraat' – demonstrates that it is possible to transform an unpopular building typology in a difficult location into popular. Reason enough to speak to them about what the architect's role is (or could be) when considering radical forms of reuse for existing structures.

*Why as an architect would you make so much effort to conserve the architecture of post-war reconstruction? The energy-performance characteristics of these buildings are often unsatisfactory, and appreciation for this sober, functional architecture among the general public is limited.*

That's right. If we're talking about a canal-side townhouse, then everyone finds it completely normal that so much money and effort is devoted to keeping it standing and adapting it to modern-day requirements. More than that: in many cities the urge to conserve is starting to take on absurd forms. It's increasingly common that everything which is pre-war in date is almost by definition declared sacrosanct.

We have little affinity with this form of conservation of historical value. Proceeding from renovation tasks that are focused on making something that already exists usable again, we as a bureau have ended up in a sort of niche market for reuse of architecture from the 1950s and '60s. Besides the economic reasons, for us there are substantive arguments for us to focus on this niche. Working on the basis of the needs of occupants who have to return after a renovation, there was always an important social component that made this type of work attractive. But even if it involves a more radical assignment and appealing to a new target group we believe in the quality of architecture of the 1950s and '60s. Moreover, we are convinced that it is best for cities to be able to grow incrementally. So unlike many other designers we also tend to avoid re-starting from scratch. We prefer to build on what is already there. Calmly embroidering upon the existing results in a better city. So based on social, architectural and urban planning arguments, we have ended up becoming involved in a praxis where re-use is seen as a more attractive option than demolition and new-build.

*Is the evolution of your bureau also applicable to the tasks themselves? What starts out as renovation sometimes leads to a transformation?*

You could say that. The reasons for thinking about adaptations to a property are often technical in nature. Until

moment de waarde van gebouwen boekhoudkundig naar nul te schrijven, kwamen slopen en volledig nieuwbouwen al snel als economisch meest aantrekkelijke optie uit de bus. Door de recente krediet- en vastgoedcrisis is die praktijk gelukkig veranderd. Wij krijgen tegenwoordig bijna nooit meer de vraag om even een voorlopig ontwerp te maken voor een nieuw gebouw op de plek van iets bestaands. Onze opdrachtgevers komen juist bijna allemaal naar ons toe met de vraag: We hebben een gebouw, maar we weten niet wat we ermee moeten doen om het weer verhuurbaar of verkoopbaar te maken.

Opdrachtgevers hebben de vraagkant van wat bewoners kunnen en willen meestal goed op orde, maar de vertaling van deze wensen naar ruimte binnen een bestaande structuur is iets waarbij ze echt een architect nodig hebben. En dat biedt architecten nieuwe kansen. Juist in die programmafase waarin gezocht wordt naar wat er mogelijk is, merken wij vaak dat we eigenlijk medebepalen hoe de daadwerkelijke ontwerpogave geformuleerd wordt.

*Betekent dat een nieuwe rol voor de architect of vooral een andere plek in het proces van ontwerpen en ontwikkelen?*

Vanuit de aard van de vraag – wat kunnen we met een bestaande structuur – zijn wij als architect betrokken bij de eerste verkenningen en dus kunnen we ook meesturen aan het formuleren van de ontwerpogave die uit zo'n verkenning volgt. Zoals gezegd, verhuur- en verkoopcijfers hebben opdrachtgevers altijd prima op orde, maar hoe dat te vertalen naar de ruimtelijke kwaliteit van een bestaand gebouw is voor hen veel lastiger. Voor architecten is juist die vraag goed te beantwoorden. Al schetsend, tekenend en onderzoekend kan de architect de kwaliteiten van een gebouw inventariseren en zichtbaar maken.

*Maar de reactie bij opdrachtgevers is vaak: architecten maken mooie plaatjes, maar weten niks van constructie, energieprestatie of de ontwikkelrisico's. Kortom, vraagt de radicale transformatie van gebouwen ook radicaal andere vaardigheden van de architect?*

Wij zijn geen constructeurs, geen energiedeskundige en wij weten niet hoe je asbest moet verwijderen. Maar wij hebben wel veel ervaring in het afwegen van energievarianten, constructieve alternatieven en ruimtelijk-programmatische mogelijkheden. Met als resultaat dat wij al vroeg in het proces een matrix van een project maken waarin wij samen met een opdrachtgever afwegingen maken en de richting voor de beste aanpak bepalen. Uiteindelijk gaat het om de verhouding tussen kosten en kwaliteit. De beste aanpak om die balans goed te krijgen, is volgens ons meestal om te vertrekken vanuit de aanname dat er geen constructieve aanpassingen worden gedaan en dan te kijken wat je kunt met het bestaande. Regel twee is dat, als je toch constructieve ingrepen doet, het effect daarvan enorm moet zijn. Met andere woorden: je moet al heel vroeg in een project bespreken met een opdrachtgever of de standaardis van woonkamers met een breedte van minimaal 3.90 m echt een harde eis is. In veel naoorlogse galerijflats is de constructieve maat immers 3.40 m. Als je geen kostbare constructieve aanpassingen wilt doen, kun je dus alleen smalle woningen maken, maar wel met doorzonkwaliteit. Het alternatief is om wel een constructief spant introduceren en dan kun je in dezelfde structuur juist brede ondiepe woningen maken met een woonkamer van ruim 7 m. Maar een dergelijke ingreep betekent ook dat er waarschijnlijk gemikt moet worden op een nieuwe doelgroep in plaats van de oorspronkelijke bewoners. Met andere woorden: je gaat niet een dragende wand slopen om hem 50 cm verderop weer terug te plaatsen, want de kosten zijn enorm en je spreekt er geen nieuwe kopers of huurders mee aan.

a few years ago it was quite usual at a given moment to amortize the value of buildings to zero, so demolition and a complete new-build soon emerged as the most attractive option economically. Fortunately that practice has changed because of the recent credit and real estate crisis. Nowadays we are hardly ever asked to sketch out a preliminary design for a new building on the site of a pre-existing structure. Almost all our clients approach us with the question: We have a building, but what we must do to it to make it rentable or marketable again?

Commissioners usually have a clear idea of the demand side of residents' parameters and preferences, but the translation of these wishes into space within an existing structure is something for which they really need an architect. And that presents architects with new opportunities. It's during this programming phase, which involves a search for what is feasible, that we often notice we actually jointly decide how the actual design task is formulated.

*Does that mean a new role for the architect, or primarily a different position in the process of designing and developing?*

Starting from the nature of the question – what can we do with an existing structure? – as architects we are involved with the initial explorations, so we can also help to steer the formulation of the design task that ensues. As I said, commissioners always have proper insight into rental and sales figures, but how to translate that into the spatial quality of an existing building is much trickier for them. Because architects are equipped to answer that question properly. In the process of sketching, drafting and investigating the architect can draw up an inventory of a building's qualities and convey that visually.

*But the reaction of commissioners is often: Architects produce pretty pictures, but know nothing about building, energy performance or the development risks. In short, does the radical transformation of buildings also call for radically different skills from the architect?*

We aren't structural engineers or energy experts and we don't know how asbestos has to be removed. But we do have plenty of experience in weighing up energy variants, structural alternatives and spatial-programmatic possibilities. So early on in the process we produce a matrix of a project, in which we weigh the pros and cons with a commissioner and determine the direction for the best approach. It's ultimately about the relationship between costs and quality. In our view the best approach for striking the right balance is to proceed from the assumption that no structural alterations will be made and then look at what you can do with what already exists. Rule two is that if you do carry out structural interventions, then their effect must be huge. In other words, very early on in a project you must discuss with a client whether the standard requirement of living rooms with a width of at least 3.90 m really is a strict requirement. After all, of many post-war gallery-access blocks of flats the structural module is 3.40 m. So if you don't want to undertake expensive structural modifications, then you can only produce narrow dwellings, though they will have a through-lit quality. The alternative is to introduce a structural truss and then you can realize wide, shallow dwellings with a living room of almost 7.00 m within the same structure. But such an intervention probably also means that a new group of occupants must be targeted instead of the original inhabitants. In other words, you're not going to demolish a load-bearing wall in order to rebuild it 50 cm away, as the costs are huge and it doesn't appeal to any new buyers or tenants.

*In een project als de Klarenstraat zijn de constructieve ingrepen echter fors. Waarom kon het daar wel?*

Als architecten zijn we altijd op zoek naar ruimtelijke kwaliteit. Vanuit die fascinatie is het maken van vides een voor de hand liggende ingreep, zodat boven en beneden op een meer ruimtelijke manier verbonden worden. In de praktijk van renovatieprojecten blijken echter juist dit soort ingrepen er het eerst uit bezuinigd te worden. De redenatie is dat het niet ruimte-efficiënt is. En dat komt weer vooral doordat de ruimtelijke kwaliteit die wij als architecten waarderen, vaak niet aansluit bij de beoogde doelgroep; die wil juist vooral veel vierkante meters en veel kamertjes.

In de Klarenstraat hebben we gewerkt met een hele nieuwe groep bewoners. Ik wil niet zeggen dat alle bewoners van het blok vroegen om extreme ruimtelijke relaties in hun woning, maar er zijn zeker een aantal flinke vides en horizontale doorbraken in de oorspronkelijke structuur gemaakt, omdat de nieuwe eigenaren dat wilden. De kosten voor de constructieve ingrepen zijn deels gedragen door het collectief doordat ze onderdeel waren van het casco. Meer precies gezegd zijn alle ingrepen die nodig waren om de bestaande structuur op een nieuwe manier te verkavelen en te ontsluiten, met alle kopers betaald. Als individuele kopers binnen hun huis nog ingrepen wilden, waren die kosten uiteraard voor eigen rekening.

*Vertegenwoordigt de Klarenstraat dus eigenlijk ook een nieuw type opgave?*

Het gaat in ieder geval zeker om een nieuwe vorm van opdrachtgeverschap: het Particulier Collectief Opdrachtgeverschap ofwel CPO dat als gevolg van de crisis opeens flink is opgeleefd. Kort gezegd ging dat als volgt: door de malaise op de huizenmarkt stakte de reguliere ontwikkeling van woningen en vervolgens hebben particulieren het initiatief naar zich toegetrokken. Voor ons is het werken met eindgebruikers natuurlijk niet nieuw, maar het intensieve karakter van de betrokkenheid van bewoners bij CPO-projecten is ook voor ons wel iets van de laatste jaren.

Onze motivatie om aan radicale transformaties te werken betekent dat we ons enthousiasme over de mogelijkheden van bestaande architectuur willen overbrengen aan nieuwe bewoners. Het idee is natuurlijk dat hiermee uiteindelijk meer waardering voor de architectuur van de jaren 1950 en 1960 ontstaat en er minder zomaar van alles wordt weggegooid. Maar praktisch gezien hebben we ook geleerd dat het heel belangrijk is om zeker bij een CPO-transformatieproject duidelijke kaders en deadlines te stellen. In het geval van de Klarenstraat hebben we bijvoorbeeld heel praktisch het aflopen van het gunstige btw-tarief voor verbouw en renovatie aangegrepen om te zorgen dat iedereen op tijd zijn spullen af had.

*Wat bedoel je precies met een duidelijk kader scheppen?*

Theoretisch wil je een heel duidelijk onderscheid maken tussen wat casco is en wat inbouw. In de praktijk is die scheiding moeilijk te maken. Een mooi voorbeeld daarvan is de zwevende dekvloer. Vanuit het belang van het collectief als het gaat om geluidsisolatie is de zwevende dekvloer een heel belangrijk element. In de Klarenstraat hebben we om die reden voorgesteld een dergelijke vloer in het casco op te nemen. Vervolgens kwam vanuit de toekomstige bewoners het verlangen om vloerverwarming te kunnen hebben. Omdat de vloer tot plafondhoogte beperkt is, moet vloerverwarming idealiter in de zwevende dekvloerconstructie worden opgenomen. Maar als je dat wilt dan moet al bij het maken van de zwevende dekvloer precies duidelijk zijn wat de individuele inrichtingen worden; je wilt namelijk geen vloerverwarming onder je keukenblok of onder je koelkast hebben.

*Nevertheless, in a project like the Klarenstraat the structural interventions are considerable. Why was it possible there?*

As architects we are always searching for spatial quality. Proceeding from that fascination, the introduction of voids is an obvious intervention, so that upper and lower levels are connected in a more spatial manner. However, in the praxis of renovation projects interventions like this usually prove to be the first that are dropped when seeking economies. The argument is that it isn't spatially efficient. And that, in turn, is primarily because the spatial quality that we value as architects often fails to fit in with the intended target group, who primarily want lots of square metres and plenty of small rooms.

At Klarenstraat we worked with a whole new group of residents. I don't want to say that all the inhabitants of the block were asking for extreme spatial relationships in their homes, but there were certainly several sizeable voids and horizontal breakthroughs made in the original structure, because that's what the new owners wanted. The costs for the structural interventions were in part borne by the collective, because they were part of the skeleton. Put more precisely, all the interventions that were needed to repartition and open up the existing structure in a new way were met by all the buyers. If individual buyers wanted further interventions within their home, then those costs were indeed at their own expense.

*So does Klarenstraat also actually represent a new type of assignment?*

It's certainly a new form of commissioning: Collective Private Commissioning or CPC (*Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*), which has suddenly seen a marked surge as a consequence of the crisis. In summary, this proceeded as follows: the regular development of housing stalled because of the slump in the housing market and private individuals subsequently seized the initiative. Working with the future occupants is naturally nothing new for us, but the intensive character of the involvement of residents in CPC projects is also something recent for us.

Our motivation for working on radical transformations means that we want to convey our enthusiasm for the possibilities of existing architecture to new residents. The idea that in time this will ultimately propagate greater appreciation for the architecture of the 1950s and '60s and less of everything will simply be discarded. But in practical terms we've also learnt that it is very important, certainly with a CPC transformation project, to establish clear-cut frameworks and deadlines. For example, in the case of Klarenstraat we very pragmatically seized upon the expiry of the temporarily favourable VAT rate for alterations and renovations to ensure that everyone completed their tasks on time.

*What exactly do you mean by establishing a clear-cut framework?*

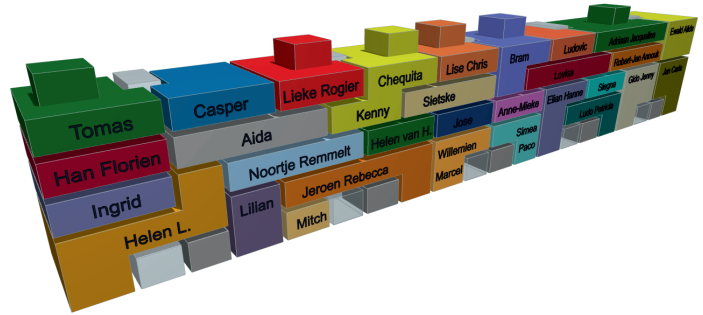
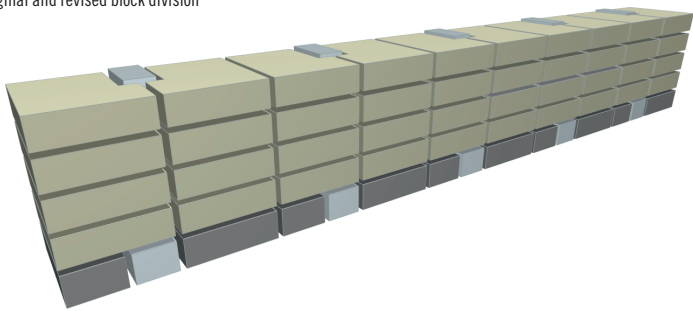
Theoretically you want to make a very clear distinction between what is skeleton and what is built in. In practice it is difficult to draw/make this distinction. A good example of this is the floating screed. Given the collective interest as regards soundproofing, the floating screed is a very important element. In the Klarenstraat we therefore proposed including such a floor in the skeleton. Then the future occupants expressed the desire to have the option of installing underfloor heating. Because the floor-to-ceiling height is limited, underfloor heating should ideally be integrated into the floating screed structure. But if you want that, then the individual layouts must already be known when laying the floating screed, as you don't want to have underfloor heating beneath your kitchen unit or your fridge.

In short, collective and individual aspects soon become



Oorspronkelijke situatie  
Original situation

Oorspronkelijke en gewijzigde  
blokverkeveling  
Original and revised block division



Nachtopname voorgevel  
Front façade at night



Kortom, collectief en individueel gaan hier al snel door elkaar lopen. Als je dan geen duidelijke afspraken met elkaar hebt gemaakt, wordt het heel moeilijk om nog ergens op terug te vallen. In de Klarenstraat is het gedoe met de vloerverwarming bijna een show-stopper geworden; er is althans een installateur op failliet gegaan. Dat geldt overigens in mindere mate ook voor ons. In de ontwerpfase hebben wij onze werkzaamheden goed in de hand kunnen houden, maar doordat wij tijdens de uitvoering ook de directievoering deden, hebben we daar veel uren en dus geld op moeten toelagen.

*Dus als je als architect of bureau slim met de dynamiek van het ontwerpen voor eindgebruikers om weet te gaan, vormt transformatie niet alleen vanuit duurzaamheid, maar ook vakinhoudelijk een hele interessante opgave die steeds meer waardering oogst?*

Nieuwbouw maken kan iedereen, maar het interessante bij transformatieprojecten is dat je als architect je rol als sleutelfiguur in het bouwproces weer ten volle kunt uitoefenen. Je bent echt weer een adviseur van je opdrachtgever, in plaats van iemand die een gebouw wel even door Welstand loodst en vervolgens bedankt wordt. En het goede is dat er ook geen ontwikkelaar meer aan te pas hoeft te komen, je werkt immers voor een particuliere opdrachtgever (of een collectief van particulieren). Dat betekent dus dat je als (mede)opdrachtgever in zo'n proces veel invloed kunt uitoefenen op de keuzes die je als groep maakt. Voor een architect betekent het dat je echt weer degene bent, die alle losse eindjes aan elkaar verbindt en het totale proces overziet. Als je naar andere ontwikkelingen in ons vak kijkt, zie je dat dit een unieke ontwikkeling is, want in bijna alle andere opgaven heeft de architect wat betreft invloed moeten inbinden.

intertwined. So if you haven't reached clear-cut agreements, then it becomes really difficult to fall back on anything. In the Klarenstraat the fuss with the underfloor heating almost became a showstopper, with at least one fitter going bankrupt because of it. That applies to a lesser degree for us as well. During the design phase we were able to maintain proper control of keep our activities, but because we were also involved as site managers during the realization, we had to put in many extra hours and that means money.

*So, as an architect or bureau, if you know how to deal intelligently with the dynamics of designing for end users, then transformation is an intriguing task, not just from a sustainability perspective but from a discipline-specific perspective as well, and it is gaining more and more appreciation?*

Anyone can build new houses, but the interesting thing with transformation projects is that as an architect you can once again exercise your role as a pivotal figure in the construction process to the full. You're truly an advisor to your client again, instead of someone who steers a construction project through planning permission and is then bid farewell. And the fine thing is that there's no longer any need for a developer to be involved, as you're working for an individual commissioner (or a collective of private individuals). So this means that as (co-) commissioner, in such a process you can exert plenty of influence on the choices that you make as a group. For an architect this means that you're really the one who ties up all the loose ends and oversees the whole process again. If you look at other developments in our profession, you'll notice that this is a unique development, because in almost every other task the architect has had to concede influence.