

Bikker Architecten

CPO: goede burenen en een dienende architect

Particulieren die zelfstandig optreden als projectontwikkelaar is een bekend fenomeen. Kopers kopen een bouwkaavel, kiezen een architect en doorlopen het verdere ontwikkelproces. De laatste jaren is een nieuwe variant ontstaan op deze zogenaamde 'zelfbouw', namelijk: collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Meer dan de zelfstandige particulier is CPO gericht op groepen kopers die zich richten op een scherpe bouwpreis en veel vrijheid in het ontwerp van de woningen. Hierbij deinzen de initiatiefnemers niet terug om zich ondernemend op te stellen richting een gemeente, de benodigde adviseurs en aannemers.

Wat vraagt CPO van een architect en hoe kunnen bureaus hierop inspelen? Josia Bikker van Architectenburo Bikker vertelt over de ervaringen die hij de afgelopen jaren opdeed in meerdere CPO-projecten.

Goede buur

CPO vraagt in beginsel niets nieuws van de architect. Een architect wordt van oudsher aangesteld om een programma van eisen te verbeelden en te concretiseren naar een bouwplan met een zo hoog mogelijke esthetische kwaliteit. De toegevoegde waarde van de architect is zijn onderscheidende competentie om te kunnen verbeelden en te concretiseren, zowel op abstract als op technisch niveau. Er zijn echter wel aspecten die CPO uniek maken en daarmee extra competenties vragen van een architect.

Vanaf de eerste bewonersbijeenkomst wordt de architect bij CPO geconfronteerd met de collectiviteit van een groep. Die groep kan heel divers zijn of juist heel gelijkgestemd. In stedelijke gebieden kennen de leden elkaar niet of nauwelijks. Groepen uit plattelandsdorpen bestaan daarentegen vaak uit familieleden, vrienden en oude bekenden. Zij gaan vanaf de eerste dag met elkaar om als een 'goede buur'. Deze onderlinge verhoudingen in een groep zijn van groot belang voor de uiteindelijke leefbaarheid van een wijk. De individuele en collectieve belangen moeten immers worden afgestemd. Door de architect, samen met de bewoners. Het kan daarom een belangrijke rol voor de architect zijn om bewoners door het ontwerpproces dichterbij elkaar te brengen als die samenhang nog niet zo sterk is. Als dit goed en zorgvuldig gedaan wordt, ontstaan er waardevolle sociale verbanden tussen de toekomstige burenen. Dit is onlosmakelijk verbonden met de uiteindelijke tevredenheid

en het thuisgevoel in een wijk.

Het is de kunst als architect onderdeel te worden van deze groep, zonder op het niveau van groepslid te opereren. De architect is en blijft begeleider en spin in het web van het ontwerpproces en het bouwtraject. Het is hierbij essentieel om de belangen van alle leden te behartigen, ongeacht de budgetten, lotingvolgorde of functies binnen een groep. Dit sluit naadloos aan bij het hedendaagse verwachtingspatroon van de architect: het dienen van de opdrachtgever.

Procesbegeleiding

Het komt voor dat CPO-groepen niet de architect inschakelen als procesbegeleider, maar daar een derde voor inhuren. Deze ondersteunt de groep in haar taak als opdrachtgever. Dit blijkt in de praktijk met name waardevol in het voorbereidende traject met de gemeente, voordat de architect gekozen wordt. De behoefte naar deze (extra) partij in het proces varieert dus per geval. Vaak is de zelfstandigheid, kennis en kunde van enkele kartrekkers bepalend voor de keuze hierin. Ook worden provinciale subsidies regelmatig gekoppeld aan de voorwaarde dat er door de groep een onafhankelijke procesbegeleider aangesteld wordt. In dat geval kan en wil een groep er vaak niet van afzien om een soortgelijke partij in te huren.

Ontwerp met vrijheid

Naast de collectiviteit van een groep krijgt de architect bij CPO te maken met de ontwerp-vrijheid van de bewoners. Door de ervaring



tekst: Josia Bikker
verwerking: Jelle mensink
afbeeldingen: Bikker Architecten



van Architectenburo Bikker met het bouwen en verbouwen van bijvoorbeeld kerken en scholen was het niet vreemd om meerdere gebruikers en belanghebbenden invloed te laten hebben op een ontwerp. Bij CPO gaat dit echter nog een stap verder. Leden van een bewonersvereniging hebben niet alleen invloed op het totaalontwerp, maar juist heel specifiek op een individueel deel van het ontwerp: hun eigen woning. Het is dus essentieel dat de architect samen met een groep de contouren en de hoofdlijnen schept waarin iedereen de kans krijgt een eigen 'thuis' te creëren. De daadwerkelijke ontwerprijheid die de leden hier vervolgens in krijgen is met name afhankelijk van het beeldkwaliteitplan van een gemeente, de budgetten en het type uitstraling die de architect kiest met de groep.

In CPO-projecten werkt Architectenburo Bikker met een stappenplan waarbij er begonnen wordt met een structuurontwerp in bouwvolumes. Deze hoofdvormen zijn qua volume afgestemd op de budgetten van de individuele leden. Ook wordt in deze fase gewaarborgd dat de hoofdvolumes en bouwrijpsramingen in de uitwerkingfase ruimte kunnen bieden aan detailwensen zoals balkons, erkers, casco opleveringen, etc.

Het organiseren en begeleiden van het ontwerpproces vraagt veel aandacht bij CPO. Alle belangen, wensen en verrassende ideeën moeten gestroomlijnd worden tot één ontwerp met één proces. Ook moet het technisch ontwerp flexibel en pragmatisch

zijn om te kunnen voorzien in zowel individuele vrijheid als voldoende schaalvoordeel om binnen het budget te kunnen bouwen.

Eigen gezicht

CPO-projecten zijn intensieve trajecten met veel gesprekken en individuele zorg voor woonwensen. Een aspect wat in elk project de rode draad vormt is de financiële haalbaarheid. In het eerste CPO-project van Architectenburo Bikker werden vijftien starterswoningen gebouwd. Hierbij formuleerde de groep de doelstelling dat de laagste budgetten leidend waren in het ontwerp. In de praktijk betekende dit dat er met de groep een basiswoning ontwikkeld werd met bepaalde opties. Deze opties konden de leden individueel invullen.

Door een helder stramien waarbinnen de burens eigen keuzes konden maken, werd het project een succes. Iedereen kon zijn eigen kleur metselwerk, raamindeling en plattegrond kiezen. Dit gebeurde onder leiding van de architect, met de visie om iedere woning echt een eigen gezicht te geven. Het eindresultaat is een levendig gevoelbeeld en volle tevredenheid van alle bewoners. Iedereen herkent zichzelf in de uitstraling van zijn woning en indeling van die woning.

Meerdere bewoners hebben keuzes gemaakt die hun huis uniek maken. Zo is er een huis ontworpen met een stalen schuifdeur en wilde een andere bewoner wonen op de verdieping en slapen op de begane grond. Nadat hij tijdens het bouwproces een relatie

kreeg, is het ontwerp aangepast en woont het (inmiddels getrouwde) stel toch op de begane grond. Overigens naar volle tevredenheid van beide.

In de trajecten daarna bleek dat geen enkel CPO-project hetzelfde is. Door verschillende leeftijden, budgetten, smaken, gemeentelijke voorwaarden en ambitieniveaus vraagt elk project zijn eigen aanpak. De competentie om in deze aanpak op de juiste wijze in te spelen op deze verschillen is misschien wel de meest essentiële taak van de 'CPO-architect'. Het vermogen om bewoners bij elkaar te brengen en mee te nemen langs alle stappen in het bouwproces en daarbinnen voldoende ruimte te scheppen voor elk individu.



Josia Bikker is bureau- en projectmanager bij Architectenburo Bikker. Met een team van specialisten ontwerpt dit bureau de huisvesting van particulieren, CPO-groepen, ondernemers, scholen en kerken. Ook als bewoner is hij samen met zijn vrouw betrokken geweest bij de ontwikkeling van hun eigen CPO-project. Daarnaast heeft Josia een CPO-groep begeleid als projectadviseur. Het bureau is te vinden via www.bikkerbv.nl en Josia is te volgen op Twitter via @josiabikker.