

Verspil nooit een goede crisis

Jacqueline Tellinga
Reinier de Graaf

Het eerste *Jaarboek Architectuur in Nederland* verschijnt in 1988. Trots prijkt op het omslag een stadsvernieuwingsproject van Mecanoo. Meer dan de helft van alle projecten in die editie is sociale woningbouw. Alvaro Siza zit gezellig op de bank bij bewoners in de Schilderswijk. Dit Jaarboek telt welgeteld één sociaal project. Wat is er gebeurd in de Nederlandse woningbouw?

Om die vraag te beantwoorden is een terugblik nodig op de volkshuisvesting ten tijde van de eerste edities van het Jaarboek, eind jaren tachtig. Op dat moment is 40 procent van de Nederlandse woningvoorraad in beheer van gemeenten en particuliere instellingen zonder winstoogmerk. In andere West-Europese landen is dat beduidend lager met gemiddeld 15 procent, met Engeland als uitschieter naar boven met 24 procent en België als uitschieter naar beneden met 7 procent. In dat klimaat is het niet verwonderlijk dat in Nederland, meer dan elders, architecten via de sociale woningbouw een bijdrage leveren aan de wooncultuur. Veel Nederlandse architectenbureaus die nu toonaangevend zijn, beleefden toen hun start dan wel doorbraak veelal dankzij de sociale woningbouw. De eerste Jaarboeken publiceren een

Never waste a good crisis

Jacqueline Tellinga
Reinier de Graaf

The first *Architecture in the Netherlands Yearbook* appeared in 1988. Proudly adorning its cover is an urban regeneration project by Mecanoo. Over half the projects in that edition concern social housing. Alvaro Siza is pictured sitting on a sofa with residents in the Schilderswijk in The Hague. This Yearbook has just one social project. What happened to Dutch housing?

To answer that question, it is necessary to revisit public housing at the time of the early editions of the Yearbook, the late 1980s. At that moment, 40 per cent of the Dutch housing stock was managed by local councils and non-profit private organizations. In other West European countries, the proportion was markedly lower, an average of 15 per cent, with England topping the list at 24 per cent and Belgium at the other extreme with just 7 per cent. As such, it is hardly surprising to find that in the Netherlands, more than elsewhere in Europe, architects' contribution to domestic culture was via social housing. The first Yearbooks published a large number of social housing projects: by Theo Bosch, Van Herk & De Kleijn, Duinker, Van der Torre and Erna van Sambeek. In addition, spatial master plans for entire districts, such as

groot aantal sociale woningbouwprojecten: van Theo Bosch, Van Herk en De Kleijn, Duinker, Van der Torre en Erna van Sambeek. Ook de stedenbouwkundige plannen voor complete wijken als Prinsenland van Mecanoo, Kattenbroek van Ashok Bhalotra en Bergse Plaat van Teun Koolhaas geven aanleiding tot een levendig publiek en politiek discours over de rol van het ontwerp bij samenlevingskeuzes en stijlvormen. Er is een geëngageerd debat en kennis wordt gedeeld. De BouwRAI's in Almere begin jaren negentig zijn daarvan bij uitstek het gebouwde bewijs. Opdrachtgevers en architecten tonen in Muziekwijk hun visie op het 'wonen in de toekomst'. Bezoekers kunnen er terecht om negentien toekomstvisies – onder andere het project 'Vrouwvriendelijk wonen in de jaren negentig' – te bewonderen. Daarna is de beurt aan Filmwijk onder de titel 'Grensverleggend bouwen'. Duizenden Nederlanders vergapen zich daar aan de voor 1992 spectaculaire architectuur.

Foto/Photo: Adrienne Norman



Prinsenland by Mecanoo, Kattenbroek by Ashok Bhalotra and Bergse Plaat by Teun Koolhaas, prompted a vigorous public and political discourse about the role of the design in lifestyle choices and stylistic forms. There was a socially engaged debate and an exchange of knowledge. The BouwRAI building expos in Almere in the early 1990s are the ultimate built testimony to that. In Muziekwijk, architects demonstrated their vision of 'future living'. Visitors were presented with nineteen visions of the future, including 'Female-friendly living in the 1990s'. Filmwijk was next, on the theme of 'Innovative building'. Thousands

Achteraf kunnen deze uitgesproken sociale architectuurprojecten worden gezien als de laatste exponenten van een lange traditie, geworteld in de Woningwet van 1901 en de wederopbouwperiode. Vanaf de jaren negentig laat de overheid de woningbouw over aan 'de markt'. Met een neoliberale woningbouwpolitiek wordt geopteerd voor de individuele keuzevrijheid van de burger en de intensieve overheidsbemoediging met de dan voor Nederland zo kenmerkende massawoningbouw wordt beëindigd.

Old habits die hard

Vreemd genoeg heeft deze radicale verandering tot een verrassend eender resultaat geleid. Ook na de introductie van de markt en de gepropageerde individuele keuzevrijheid bleek de bouwmaschinerie



of people came to gaze at what was, for 1992, spectacular architecture. In retrospect, these striking social architectural projects can be seen as the last exponents of a long tradition, with roots going back to the Housing Act of 1901 and the post-war reconstruction period. From the 1990s onwards, the government relinquished housing to 'the market'. Under a neo-liberal housing policy, the government opted to promote individual freedom of choice and called a halt to intensive government involvement in the mass housing construction that had been so typical of the Netherlands.

en masse vergelijkbare seriematige woningen op te leveren. Om grip te krijgen op deze woningbouwproductie in een geliberaliseerde Nederlandse woningmarkt – het begrip volkshuisvesting is dan inmiddels achterhaald – is enig begrip nodig van het gestandaardiseerde Nederlandse bouwen als ook van de betekenis van de introductie van de Vinex-nota.

Seriematige bouw is diepgeworteld in het DNA van de Nederlandse bouw. Het Bouwbesluit, hoofdstuk 4 ('Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid') is rechtstreeks terug te voeren op de Woningwet van 1901 (introductie bouwvergunning), waarin behalve zaken als constructie, hygiëne en veiligheid ook de afmetingen en het aantal vertrekken in een woning worden vastgelegd.¹

Dergelijke wettelijke vereisten over maatvoeringen vielen in de naoorlogse jaren naadloos samen met een rijksprogramma 'montagebouw', dat bouwsystemen promootte waarmee snel en arbeidsbesparend kon worden gebouwd. In 1946 kwam het Engelse woningbouwsysteem Airey als eerste hiervoor in aanmerking. Het Airey-systeem werd door de overheid voor eigen rekening en risico ingevoerd en tegelijkertijd werd ook nog een 'montagetoeslag' in het vooruitzicht gesteld. Met een wet die toetste op minimale standaardmaten en de subsidiëring van snelle bouwsystemen kon de machinerie op volle toeren draaien.

In de jaren zestig werd de seriebouw verder versterkt door de nationale promotie van de 'keuzeplanwoningen'.² Een commissie van deskundigen selecteerde woningbouwontwerpen die ze voor integrale 'herhaling' beschikbaar stelde aan alle gemeenten. Het idee was dat zodoende in heel Nederland efficiënt, goed en goedkoop gebouwd kon worden. De standaardisatie kreeg definitief en massaal voet aan de grond. Destijds werden de keuzeplanwoningen nog schamper 'ladeplannen' genoemd, toch waren het deze betaalbare woningen die de sociale mobiliteit en de emancipatie van de naoorlogse periode mede mogelijk hebben gemaakt. Het is deze beproefde kennis en werkwijze waar de marktpartijen in de jaren negentig op voortborduurden.

Old habits die hard

Oddly enough, this radical about-turn had a surprisingly similar outcome. Even after the introduction of the market and the much-vaunted individual freedom of choice, the construction machine continued to turn out much the same system-built housing. To understand the perpetuation of this type of housing production in a liberalized Dutch housing market, some familiarity with standardized Dutch construction and the significance of the Vinex policy document is necessary.

System-built housing is rooted in the DNA of Dutch construction. Section 4 ('Technical building regulations from the viewpoint of functionality') of the Dutch Buildings Decree, can be traced directly back to the Housing Act of 1901 (the introduction of building permission), which, in addition to regulating things like construction, hygiene and safety, stipulated the dimensions and number of rooms in a dwelling.¹

In the post-war years, the statutory requirements regarding dimensions chimed perfectly with a government programme of pre-fabricated construction, which promoted building systems that could be assembled quickly and with a minimum of labour. In 1946 the Dutch government introduced the English Airey building system at its own expense and risk, and even dangled the prospect of an 'assembly bonus'. With an act geared to monitoring minimum standard measurements, and subsidies for rapid construction systems, the machine was primed to operate at full throttle.

In the 1960s, system building received a further boost in the shape of nationally promoted 'keuzeplanwoningen'.² A committee of experts selected several housing designs, which they then made available to every local council for wholesale 'repetition'. The idea was that this would ensure efficient, good quality and low-cost housing construction throughout the Netherlands. Standardization was firmly entrenched. At the time, the standardized dwellings were scornfully dismissed as 'ready-mades', yet these affordable dwellings undoubtedly played a part in the social mobility and emancipation of the post-war period. It is this

Woningbouw als verdienmodel

De intrede van de marktpartijen viel in tijd samen met de start van de vinex-uitbreidingswijken.³ In de Vinex Nota werd in kaart en tekst verduidelijkt waar de toekomstige bouwproductie mocht gaan plaatsvinden. Deze goedbedoelde ruimtelijke ordening in combinatie met een politiek om zo veel mogelijk aan de markt over te laten, leidde ertoe dat private ontwikkelaars op grote schaal bouwgronden opkochten om daarmee verzekerd te zijn van hun bouwproductie. Daarmee werd de seriematige woningbouw voor ontwikkelaars een lucratief verdienmodel.

Achteraf gezien was dit ook het moment dat de architect steeds minder kreeg in te brengen. Vanaf medio jaren negentig werden er nauwelijks nog spraakmakende voorbeelden gegenereerd voor het Jaarboek Architectuur. Hierin verschilde deze periode sterk met de jaren tachtig. Wijken als Vathorst, Wateringen, Ypenburg, Leidsche Rijn, de Waalsprong en Stadshagen kunnen we ons misschien herinneren vanwege hun goedbedoelde stedenbouwkundige opzet, maar niet vanwege enige architectonische innovatie. Lokale supervisors en Q-teams mochten zich sterk maken voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de gevels, maar ze fungeerden niet meer als voorhoede in het debat over maatschappelijke kwesties. Ideologische opvattingen belandden op de vluchtheuvel. Daarmee verdween ook stilletjes het idee over het nut van het architectonisch experiment als aanjager van verbeteringen in de seriematige bouw.

Of de Vinex goed of slecht was, is nog altijd een open vraag. Net als de vraag of de vinex-architectuur slechts de teloorgang van een woningbouwtraditie maskeert. Of de vraag of de vinexmens nu wel of niet gelukkig is. De Vinex kent zowel uitgesproken critici als verdedigers. Juist omdat er op de Vinex geen alom gedeelde kritiek is, mag verondersteld worden dat deze productie stoïcijns door zal blijven denderen. Met of zonder architecten. Zolang er 30 procent ruimte blijft voor sociale woningbouw voor de corporaties en de grondexploitaties redelijk gezond zijn, is de gemeente tevreden. Bouwen is in die zin apolitiek

tried and tested know-how and method that the market players built on in the 1990s.

Housing as revenue model

The advent of the market players coincided with the start of the Vinex urban developments.³ The Vinex policy document laid down, in map and word, precisely where the future building production would be permitted to occur. This well-meant spatial planning exercise, combined with a policy of leaving as much as possible to the market, resulted in private developers buying up large swathes of building land in order to secure their building production. System-built housing became a lucrative revenue model for developers.

With hindsight, this was also the moment when the architect's influence started to wane. From the mid-1990s, very few outstanding projects were generated for the Architecture Yearbook. This was a marked contrast with the 1980s. We may remember districts like Vathorst, Wateringen, Ypenburg, Leidsche Rijn, de Waalsprong and Stadshagen for their well-intended urban design concept, but not for any architectural innovation. Local supervisors and Q(quality) teams may have worked to secure the quality of the public space and the street fronts, but they no longer acted as the vanguard in the debate about social issues. Ideological beliefs were sidelined. And thus the belief in architectural experimentation as a catalyst for improvements in system building also quietly disappeared.

Whether Vinex was a good or a bad thing remains an open question. So too the question whether Vinex architecture simply served to mask the decline of a housing construction tradition. Or the question whether Vinex people are happy or not. Vinex has both detractors and defenders. Precisely because there is no universally shared criticism of Vinex, it is safe to assume that this production will keep stoically trundling along. With or without architects. So long as 30 per cent continues to be reserved for corporation-built social housing and the revenue from land development is reasonably healthy, local councils are content. In

geworden. Feit is dat een substantieel deel van Nederland in korte tijd is verstedelijkt met woningbouw die nauwelijks nog in het *Jaarboek Architectuur in Nederland* is gedocumenteerd.

Sociale verhuurders verzakelijken

De vraag is vervolgens waarom ook de sociale verhuurders, met hun rijke conductestaat op het kruispunt van architectuur en innovatie, nauwelijks nog projecten weten in te zenden. Aangezien de sociale verhuurders met 30 procent van de woningvoorraad nog steeds belangrijke opdrachtgevers in Nederland zijn, ligt de verklaring ook niet in een substantieel aflopende nieuwbouwproductie. Dit jaar is er welgeteld één sociaal project: het ouderencomplex Tuinhuis van De Alliantie, ontworpen door Korth Tielens. Ook in de jaren hiervoor zijn de sociale woningbouwprojecten op één hand te tellen. Het gaat dan overigens om complexen die op leeggekomen terreinen in de stad werden ingepast. Architectonisch unieke complexen en dus zeker niet met de intentie van seriematige herhaling.

Het begin van het antwoord wordt gevonden in de verzelfstandiging van de corporaties. Begin jaren negentig werden de koorden tussen overheid en sociale verhuurders doorgesneden. De verhuurders kwamen op eigen benen te staan en de overheid droeg bevoegdheden en taken aan ze over. De rijksbegroting werd ontdaan van de miljarden-verslindende woningbouwsubsidies. Van spaarzame woningbeheerders transformeerden de verhuurders zich tot meer marktgerichte bedrijven. Verenigingen met namen als Patrimonium, Beter Wonen en Vooruitgang Zij Ons Streven, zo genoemd vanuit de gedachte 'samen te bouwen aan iets dat van ons is', werden omgedoopt in stichtingen, zodat er geen leden meer zijn aan wie verantwoording moet worden afgelegd. Aan de eerder zo vanzelfsprekende relatie tussen woningbouwvereniging, gemeente en architect bij de woningen voor de massa kwam een einde. Dit is, achteraf gezien, een stille revolutie geweest. De laatste keer dat een sociaal complex op de cover van het Jaarboek prijkte, was in de editie van 1996/97 met het woon-zorgcomplex

that sense, housing construction has become apolitical. The fact is that in a short space of time a substantial portion of the Netherlands has been urbanized with housing that is hardly ever documented in the *Architecture in the Netherlands Yearbook*.

Housing corporations turn commercial

Why is it that the housing corporations, with their rich record of achievements at the intersection of architecture and innovation, rarely submit projects anymore? Given that, with 30 percent of the housing stock, these corporations continue to be major commissioners of architectural design in the Netherlands, the explanation cannot lie in a steep decline in new-build production. This Yearbook contains just one social project: De Alliantie's Tuinhuis complex for seniors designed by Korth Tielens. In the preceding years, too, social housing projects could be counted on the fingers of one hand. Moreover, they were complexes that had been fitted into newly vacant sites in the city. In other words, architecturally unique designs and consequently never intended for system-built repetition.

The first glimmer of an answer is to be found in the fact that housing corporations 'went into business'. At the beginning of the 1990s, the ties between government and housing corporations were severed. The corporations had to stand on their own two feet and the government transferred responsibilities and tasks to them. The state budget was freed from the massively expensive housing subsidies. From non-profit housing providers, the corporations metamorphosed into market-oriented businesses. Housing corporations with socialist names like Patrimonium, Beter Wonen and Vooruitgang Zij Ons Streven, inspired by the notion of 'together building something that is ours', were transformed into the types of legal entities ('stichtingen') no longer answerable to members. The previously self-evident relationship between housing corporation, local council and architect with respect to housing for the masses, came to an end. In retrospect, this was largely a silent revolution. The last time that a social housing complex

Oklahoma in Osdorp van MVRDV in opdracht van Het Oosten.

Direct op het moment van verzelfstandiging voorspelde F. van Nimwegen, voorzitter van de vereniging van volkshuisvestingsadviseurs, dat een niet onaanzienlijke groep directeurs van woningbouwverenigingen het ontzettend leuk zou vinden om in zaken te gaan: 'Duurdere woningen aanbieden, koopkrachtiger huurders aantrekken: dat willen ze allemaal wel.'⁴ Hun financiële draagkracht zou verder nog worden vergroot door het aangaan van samenwerkingsverbanden met private partijen. In de Jaarboeken Brandevoort en Ontwikkelingsmaatschappij New Deal met een mix aan privaat en sociaal programma. Er werd dus nog wel degelijk een sociaal programma gepubliceerd in het Jaarboek, zij het in een samenwerkingsvorm met een private partij. Het Jaarboek is in die zin een goede reflectie van verschuivingen aan opdrachtgeverszijde.

En toen ging het mis

In 2012 komen ernstige financiële problemen aan het licht bij Vestia, de grootste woningcorporatie van Nederland. Een mega-fraude rond een grote portefeuille derivaten van tussen de 15 en 20 miljard euro veroorzaakt een miljardentekort. Ook andere woningcorporaties, zoals Woonbron (met het SS Rotterdam) en Rochdale halen het nieuws vanwege financiële problemen en persoonlijke verrijking. De rechterlijke veroordelingen voor bestuursvoorzitter Erik Staal van de Stichting Vestia en Hubert Möllenkamp van de Woningstichting Rochdale, die op kosten van de corporatie rondreed in een Maserati, zijn nog steeds voorpaginanieuws. Het vertrouwen in de corporaties als sociale huisvester krijgt een geweldige knauw. De Tweede Kamer besluit tot een parlementaire enquête; bewindspersonen wordt verweten te veel vertrouwd te hebben op zelfregulering en intern toezicht; de Woningwet wordt in 2015 aangescherpt; er moeten verhuurdersheffingen betaald worden; voortaan mogen de corporaties zich alleen nog maar bezighouden met het bouwen, verhuren en beheren van de sociale

graced the cover of the Yearbook was in the edition of 1996/97: MVRDV's Oklahoma residential care complex in Osdorp commissioned by Het Oosten.

At the very moment of the commercialization of corporations, F. van Nimwegen, chairman of the association of social housing advisers, predicted that a not inconsiderable group of corporation directors would be delighted to go into business: 'Offer more expensive dwellings, attract better-off tenants: they all want that.'⁴ Their financial capacity would be further enhanced by entering into joint ventures with private parties. And indeed, subsequent Yearbooks featured projects by Compagnie Brandevoort and Ontwikkelingsmaatschappij New Deal with mixed private and social programmes. Thus, a social programme did appear in the Yearbook, be it in the form of a joint venture with a private party. In that respect, the Yearbook is a good reflection of shifts on the commissioning side of things.

And then things went awry

In 2012, serious financial problems came to light at Vestia, the largest housing corporation in the Netherlands. A mega-fraud involving a large portfolio of derivatives of between 15 and 20 billion euros triggered a massive deficit. Other housing corporations, like Woonbron and Rochdale, made the front pages due to financial difficulties and personal enrichment. The prosecution of Erik Staal, CEO of Stichting Vestia, and Woningstichting Rochdale's CEO Hubert Möllenkamp, who drove around in a Maserati at the corporation's expense, are still front-page news. Confidence in the corporations as social landlords took a tremendous hit. Parliament decided to hold an official enquiry; the relevant ministers were reproached for putting too much trust in self-regulation and internal supervision; in 2015 the Housing Act was tightened; levies on housing corporations were to be introduced and the corporations were to confine their activities henceforth to building, letting and managing social rental housing – solely for people on low incomes. Social real estate, such as a community centre, local library or

huurwoningen. Alleen nog maar voor de mensen met een smalle beurs. Maatschappelijk vastgoed zoals een buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis blijft mogelijk, mits gelegen in gebieden waar de corporatie haar woningen bezit.

Dit werkt door in de opdrachten aan architecten; experimenten staan op dat moment niet op de agenda's van de corporaties. De één, twee of soms drie lovenswaardige sociale projecten die nog vermeld worden in de jongste edities van het Jaarboek bevinden zich in de bestaande stad, op leeggekomen stedelijke terreinen waar de sociale opdrachtgevers nog Architectuur met een hoofdletter bouwen. Het zijn de plekken waar gemeentelijke welstand en historici aandachtig meekijken, en het zijn tevens de plekken waar de waardestijging optimaal zal zijn.

Bloei

De jaren van de financiële crisis hebben, verrassend genoeg, een bijzonder interessante oogst aan woningbouwprojecten opgeleverd. De crisis is kennelijk het moment waarin de bouw zichzelf opnieuw heeft kunnen uitvinden. Doordat de ontwikkelaars hun financiering niet meer rond krijgen, komen particulieren aan zet. Er ontstaat een nieuw engagement, waardoor een verrassende mix aan nieuwe initiatieven en samenwerkingen kan ontstaan: architecteninitiatieven, klus-panden, bouwgroepen, zelfbouwoningen, sociale investeringsdurf bij corporaties en private partijen.

In de Amsterdamse woonwijk Houthaven bieden grondeigenaren aan architectenbureaus en kleine aannemers de kans om samen met de toekomstige bewoners te bouwen. De markante woongebouwen van Marcel Lok en Atelier Puur zijn daarvan het resultaat. Architect Tom Frantzen en bouwmanager Claus Oussoren bouwen met eigen geld Patch22 met hout als hoofddraagconstructie en vrije verdiepingen die bij voorbaat kadastraal zijn verdeeld in eigendomsrechten. Eerder is hen dit met opdrachtgevers niet gelukt. De typische Bijlmer honing-raatflat Kleiburg krijgt nieuw leven ingeblazen door de bewoners,

shelter, was still permissible, provided it was located in the same areas as the corporation's housing.

This has made itself felt in commissions to architects; experiments are not currently on the corporations' agenda. The one, two or sometimes three praiseworthy social projects to have made it into the most recent editions of the Yearbook are located in the existing city, on vacant urban sites where the corporations continue to build Architecture with a capital A. These are locations that are closely monitored by municipal design review committees and historians, and they are also the locations offering the best increase in property values.

Resurgence

Surprisingly enough, the crisis years yielded an exceptionally interesting crop of housing projects. The crisis evidently provided the building industry with the opportunity to reinvent itself. Because developers had difficulty getting their financing in order, private individuals entered the scene. A new form of social engagement spawned a refreshing mix of new initiatives and collaborations: architect-led initiatives, self-renovation properties, building groups, self-build houses, daring investments by corporations and private parties.

In Amsterdam's Houthaven district, landowners offered architectural firms and small contractors the opportunity to build in collaboration with future residents. The striking apartment buildings by Marcel Lok and Atelier Puur are the result. Architect Tom Frantzen and building manager Claus Oussoren used their own money to build Patch22 using wood for the main load-bearing structure and free-plan floors already divided into separate cadastral titles, something they had previously been unable to persuade any corporate client to accept. Kleiburg, a typical Bijlmermeer hexagonal apartment block was given a new lease of life by its residents, NL Architects and KondorWessels. On U.J. Klarenstraat, a 1956 walk-up block of flats designed by E.F. Groosman was imaginatively transformed by a collaborative venture involving the owner occupiers in collaboration with De Alliantie, Urbannerdam and

NL Architects en KondorWessels. Een portiek-etageblok uit 1956 van E.F. Groosman in de U.J. Klarenstraat ondergaat een bijzondere transformatie dankzij de eigenaar-bewoners samen met De Alliantie, Urbannerdam en architectenbureau Vanschagen. Enzovoorts. Tegelijkertijd munten de corporaties Wonen Zuid in het dorp Treebeek en het Hengelose Welbions in Berflo Es uit vanwege hun sociale investeringsmoed. In deze krimpgebieden worden de naoorlogse portiekflats vervangen door fraaie grondgebonden woningen. De ambitie om de wijk hart en ziel terug te geven, is een belangrijke oppepper voor de herwaardering van standaard in de sociale woningbouw. Al deze projecten verschijnen in de Jaarboeken.

Een bijzondere loot aan de stam zijn de woningen die mensen zelf (laten) bouwen. In de crisis blijven zij gewoon doorbouwen, en zijn daarmee voor menig gemeente de kurk onder de grondexploitaties. Tijdens de crisis beslaat het zelfbouwen en ook het zelfklussen gehele wijken en straten. Door de jaren heen heeft er altijd een redelijk aantal individuele woonhuizen in het Jaarboek gestaan. Veelal huizen waarvan de eigenaar-bewoner zelf architect van professe is en een huis in het groen voor zijn gezin bouwt.

Nu kun je voor complete nieuwe wijken met zelfbouwoningen naar het Havenkwartier in Deventer, naar het Homeruskwartier, Noorderplassen-West en Oosterwold in Almere, naar de Escamplaan en Biancaland (Mariahoeve) in Den Haag. Voor omvangrijke klusprogramma's moet je naar het Sint Martens Hof in Arnhem en naar de Kepplerstraat en het Junoblok in Den Haag, de Duinstraat in Scheveningen en naar Rotterdam. De rijke oogst van Amsterdam is na te lezen in de publicatie *Opgeleverd!* van het gemeentelijk team Zelfbouw.⁵ In Oosterwold bouwen negen gezinnen in een rij van honderd meter negen unieke woningen. Het project blijkt dusdanig geliefd dat het iets verderop wordt herhaald voor een nieuwe groep met negen opdrachtgevers. Seriematig en uniek tegelijkertijd.

Dat de woningbouw tijdens de crisis vooral bestaat uit kleinschaligere domeinen is logisch, in de zin dat – mocht het misgaan – het risico beperkt blijft. Maar er is nog iets anders, iets opmerkelijks. Een

groot deel van deze recente architectuurproductie is afkomstig van bijzondere nieuwe samenwerkingsverbanden en kleinschaligere initiatieven, allemaal met een directe en eigen betrokkenheid. Daarin verschilt 'Dutch housing' met de vorige eeuw.

Onder het motto 'verspil nooit een goede crisis' is dit het moment waarop we onszelf opnieuw moeten uitvinden. We zullen moeten erkennen dat er tijdens de crisis een ingrijpende waardeverschuiving heeft plaatsgevonden. Het idee dat iedereen gebaat is bij een gestandaardiseerde woning is ontkracht. Het idee dat alleen professionele partijen de grootschalige woningbouwproductie ter hand kunnen nemen, is eveneens ontkracht. Inmiddels zijn er complete straten en wijken door de mensen zelf gebouwd. Dit elan verdient opvolging!

'Dutch housing' in de eenentwintigste eeuw

Echter, deze creatieve bouwstroom waarbij de eigenaren en ontwikkelaars direct betrokken zijn, droogt op. Nu de economie aantrekt, storten ontwikkelaars zich opnieuw op de schaarse bouwgrond en blokkeren de ruimte voor eigen initiatieven. Sinds de opleving van de economie doet zich een gigantische vraag naar woningen voor die uitgerekend is op 70.000 woningen of meer per jaar. Nu het geld er weer is, zoekt het zijn weg. Als vanouds kopen ontwikkelaars zich tijdig in, zodat zij bij de verdeling van de ontwikkelrechten vooraan staan. Illustratief is het bericht in *Het Financieele Dagblad* in december 2017 dat bouwbedrijf VolkerWessels samen met vastgoedbelegger Amvest de hand had weten te leggen op een grote lap kostbare bouwgrond in Amsterdam-Noord.⁶ Zodoende stellen ze hun productie op voorhand weer veilig. Geen burger, of groep van burgers, is bekend dat dit eigenlijk de werkwijze is om aan een bouwgrondje te kunnen komen.

Maar, anders dan in de vorige eeuw, heeft ook het internationale geld de Randstad ontdekt. Internationale beleggers zien de Nederlandse woning als een veilige en lucratieve haven voor hun overtollige geld. Aangezien kabinet-Rutte III vooral huurwoningen in de vrije sector voor de middengroepen wil, zullen de (inter)nationale beleggers-

architectenbureau Vanschagen. And so on. Meanwhile, two housing corporations, Wonen Zuid and Welbions, made exceptionally courageous social investments in Treebeek and Berflo Es respectively. In these areas of declining population numbers, post-war walk-up blocks of flats were replaced by attractive, street-access dwellings. The ambition to restore a neighbourhood's heart and soul is a major incentive for reassessing the notion of 'standard' in social housing. All these projects were featured in the Yearbook.

An exceptional offshoot concerns the houses built or commissioned by ordinary people. They kept building throughout the crisis and were consequently the mainstay of development in many municipalities. During the crisis, self-build and DIY renovation accounted for entire streets and neighbourhoods. Over the years, the Yearbook has always included a reasonable number of individual houses – not infrequently houses where the owner-occupier, an architect by profession, was building a house for their family in a leafy setting.

Now you can find whole new areas of self-build housing in the Havenkwartier in Deventer, in Homeruskwartier, Noorderplassen-West and Oosterwold in Almere, and in Escamplaan and Biancaland (Mariahoeve) in The Hague. If you want to see sizeable DIY programmes, go to Sint Martens Hof in Arnhem, Kepplerstraat and Junoblok in The Hague, de Duinstraat in Scheveningen, and to Rotterdam. You can read about the rich crop of self-build projects in Amsterdam in *Opgeleverd!*, published by the city's Zelfbouw (self-build) team.⁵ In Oosterwold, nine families built a 100-metre-long row of nine unique houses. The project proved so popular that it has been repeated a little further away by a new group of nine clients. Simultaneously system-built and unique.

That housing during the crisis consisted for the most part of smaller projects is logical, in the sense that, should it go wrong, the risk would be limited. But there is something else, something remarkable. A large part of this recent architectural production grew out of unusual new collaborative arrangements and smaller initiatives, all with a direct and personal involvement. That is where contemporary 'Dutch housing' differs from the previous century.

Under the motto 'never waste a good crisis', this is the moment when we must reinvent ourselves. We must recognize that a radical shift in values took place during the crisis. The idea that everyone is well served by a standardized dwelling has been discredited. The idea that only professional parties can undertake large-scale housing production has been similarly discredited. There are now entire streets and neighbourhoods built by the residents themselves. This enthusiasm deserves to be emulated!

'Dutch housing' in the twenty-first century

However, this creative building stream, in which owners and developers are directly involved, is drying up. With the economy picking up again, developers are once again snapping up scarce building land and blocking the way for private initiatives. Since the economic upturn, there has been an enormous demand for housing, estimated at 70,000 dwellings or more per year. Now that the money is flowing again, it is resuming its natural course. As always, developers are buying up early in order to be at the front of the queue when it comes to the allocation of development rights. A case in point is the report in *Het Financieele Dagblad* in December 2017 that construction firm VolkerWessels and real estate investor Amvest had managed to lay their hands on a big piece of valuable building land in Amsterdam-Noord.⁶ In so doing they have secured their production in advance. No private citizen, or group of citizens, is aware that this is actually the way to acquire a building lot.

But, unlike last century, international money has also discovered the Randstad conurbation. International investors see Dutch housing as a safe and lucrative haven for their surplus money. Since the new government is mainly interested in private-sector rental housing for middle-income groups, domestic and international investment funds will be the free-market landlords of the future. Their focus is on attractive dividend payouts and effective annual returns. For these funds, a dwelling is a revenue model, not a basic amenity. It will be interesting to see the next lot of tenders in which architects participate.

fondsen de huisbazen van de toekomst zijn. Hun focus is aantrekkelijke dividenduitkeringen en effectieve jaarrendementen. Voor deze fondsen is de woning een verdienmodel, geen primaire voorziening. De komende tenders waarin architecten gaan participeren maken nieuwsgierig. Nederland heeft een zeer capabele beroepsgroep van architecten. Er zal vast en zeker een productie uit voortkomen die de Jaarboeken gaat vullen. Maar, de crux is het opdrachtgeverschap en het eigenaarschap op termijn. Dat is niet af te lezen aan woningplattengronden of innovatief materiaalgebruik. Want, en passant, zal zich met de keuze voor beleggers in de middeldure huurwoningen een scherpe verschuiving in vermogensvorming voordoen. Woningeigenaren beschikken over een vermogen, huurders niet. Huurders kunnen lastiger sparen, want hun woning wordt nooit hun bezit. Met de toenemende druk op de stad worden de woningeigenaren aldaar rijker zonder enige economische tegenprestatie. Hun kinderen maken een uiterst fortuinlijke start in het leven en generatie op generatie zal deze kloof in omvang toenemen. In de regio's die economisch achterop raken verdampen de waardes van de woningen. Het is maar net in welk nest en in welke regio je wordt geboren. Wanneer een leven van werken nimmer de revenuen van een bestaand fortuin zal evenaren, worden sociale klassen opnieuw bepaald door vererving. Afkomst, en niet verdienste zal doorslaggevend zijn. Voor generaties opgegroeid in de twintigste eeuw is het moeilijk voorstelbaar dat sociale mobiliteit en emancipatie geen vanzelfsprekendheden meer zullen zijn. Het is noodzakelijk dit vraagstuk nu serieus te nemen, want er is veel kapitaal op de wereld dat een veilige haven zoekt. De Nederlandse woningmarkt is hiervoor extreem aantrekkelijk.

Het logische alternatief is om mensen zelf direct te laten investeren in hun woning. De lessen van de crisis kunnen verzilverd worden door volop ruimte te maken voor de vele kleinschalige en direct betrokken initiatiefnemers, zodat er numeriek een waardevolle bouwstroom op gang komt die in lengte van dagen garant zal staan voor nog vele aansprekende afleveringen van het *Jaarboek Architectuur in Nederland*.

The Netherlands boasts a highly competent professional group of architects and they will undoubtedly produce works to fill future Yearbooks. But the crux of the matter is commissioning and ownership in the long term. That is something that cannot be deduced from floor plans or innovative use of materials. Because, en passant, investors' preference for medium-priced rental housing will be accompanied by a sharp shift in wealth accumulation. Homeowners have the possibility to accumulate capital, renters do not. Renters have more difficulty saving, because they never own their dwelling. With the increasing pressure on the city, urban homeowners will become richer without having done anything to earn it. Their children will have an exceptionally fortunate start in life and, generation upon generation, the gap will widen. In those areas that fall behind economically, the value of the dwellings will evaporate. It will all depend on what kind of household and what area you are born into. When a lifetime of work can never equal the revenues from an existing fortune, social classes will once again be determined by inheritance. Birth, not merit, will be decisive. For generations that grew up in the twentieth century, it is difficult to imagine social mobility and emancipation ceasing to be givens. It is vital this issue be taken seriously now, for there is a lot of global capital looking for a safe haven. The Dutch housing market is an extremely attractive prospect.

The logical alternative is to allow individuals to invest directly in their homes. We can capitalize on the lessons of the crisis by allowing plenty of scope for the many small-scale and directly involved initiators, thereby giving rise to a numerically strong construction flow that will ensure many more thought-provoking editions of the *Architecture in the Netherlands Yearbook* for years to come.

Noten

- 1 Op de zogenaamde functiematjes is uitgebreid gestudeerd: twee bedden moesten doelmatig geplaatst kunnen worden, anders was het geen slaapkamer. Een ruimte waar vijf deuren op uitkomen zodat er geen kast meer past, kon geen woonkamer zijn, enzovoorts.
- 2 Noud de Vreeze, *Woningbouw, inspiratie & ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*, Almere: Nationale Woningraad, 1993, hoofdstuk 3.3, paragraaf 3. Het keuzeplan E45.008 van architectenbureau Dekker uit Hazerswoude wordt 2.371 maal gebouwd; het keuzeplan E6100 van architectenbureau Wissing uit Barendrecht wordt 1.841 maal gebouwd. Het leidde tot de bekende rijtjeswoningen, portiek-etageflats en hoogbouw in onze woonwijken uit de jaren zestig en zeventig.
- 3 Vinex is de afkorting voor Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra, van het ministerie van VROM uit 1991. Deze extra notitie is een vervolg op de Vierde nota ruimtelijke ordening uit 1988, en bevat onder meer de indicatieve plankaarten voor de nieuwe woningbouwlocaties voor de periode 1995–2005. Het aanwijzen van deze vinexwijken aan de rand van grote steden voor massale nieuwbouw werd in 1997 geactualiseerd met de groeilocaties voor de periode 2005–2010.
- 4 Gretha Pama, 'Enquête woningcorporaties. Woningbedrijven fuseren en verzakelijken', *NRC Handelsblad*, 10 december 1992.
- 5 *Opgeleverd! Voorbeeldige zelfbouwprojecten in Amsterdam*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam, 2017, amsterdam.nl/zelfbouw.
- 6 'VolkerWessels legt hand op kostbare Amsterdamse bouwgrond', *Het Financieele Dagblad*, 22 december 2017.

Notes

- 1 The functionality of the design was the subject of intensive study: a bedroom had to have adequate room for two beds; a space into which five doors opened, so that there was no room for a cupboard, could not be a living room, etc.
- 2 Noud de Vreeze, *Woningbouw, inspiratie & ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*, Almere: Nationale Woningraad, 1993, chapter 3.3, section 3. Optional plan E45.008 designed by architectenbureau Dekker of Hazerswoude, was built 2371 times; E6100 by architectenbureau Wissing of Barendrecht was built 1841 times. The result was the now familiar row housing, walk-up flats and high-rise apartment buildings of the 1960s and '70s.
- 3 Vinex is the Dutch abbreviation for the Fourth Policy Document on Planning (Extra) issued by the Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment (VROM in Dutch) in 1991. It supplemented a 1988 policy document and included indicative planning maps for large new housing developments on the outskirts of big cities for the period 1995–2005. In 1997 these were supplemented with 'growth locations' for the period 2005–2010.
- 4 Gretha Pama, 'Enquête woningcorporaties. Woningbedrijven fuseren en verzakelijken', *NRC Handelsblad*, 10 December 1992.
- 5 *Opgeleverd! Voorbeeldige zelfbouwprojecten in Amsterdam*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam, 2017, amsterdam.nl/zelfbouw.
- 6 'VolkerWessels legt hand op kostbare Amsterdamse bouwgrond', *Het Financieele Dagblad*, 22 December 2017.