

Erik Terlouw

Een eigen huis

De balken van ons huis zijn ceders en onze panelen cipressen (Hooglied 1:17)
(of: wat ruimte voor een mogelijk onbetaalbaar hooglied over het mijn en het dijn)

A House of One's Own

The beams of our house are cedar and our rafters of fir (The song of Solomon 1:17)
(or: some space for a possibly priceless canticle about mine and thine)

I

The market, the city and suburbia

In the Netherlands, a withdrawal of the government from housing is generally considered desirable. In the nineties, this consensus was first put into effect in the way in which the various governments addressed the development of the so-called 'Vinex sites'; sites carefully selected and precisely designated by central government, and allocated almost exclusively for economically more profitable upmarket housing. At the same time, however, there is a general concern, fuelled by the example of the American city, about the socio-economic and cultural segregation which seems to be an almost inevitable consequence of such a withdrawal.

The new urban expansions are almost exclusively intended for owner-occupied housing (houses that, in principle, can be freely bought and sold within the conditions of the property market). In spite of this radically altered building task, planning for these new developments is characterized by an almost contrived continuity with the traditional postwar city expansions. A continuity which is made manifest in the image of the totality of the dwellings; or rather, in and through the form of the architectural ensemble. The principal but – because of the practically inevitable arbitrariness that it invokes – in all likelihood constitutionally unsound instrument for realizing this architectural or aesthetic match is an 'imaging' of the planning area, backed by local government. The apparent continuity with postwar city expansions is, however, chiefly a consequence of the way in which these new districts are built. Each building contractor constructs a coherent complex of connected, repeated dwellings, the total size of which does not differ substantially from that of the architectural units contracted out or allocated to building contractors in the heyday of traditional 'public housing' in the seventies and early eighties. As if the only thing that has changed is the way in which the projects are financed. Another simple difference is the fact that the government or semi-government institutions, such as housing corporations, are in principle no longer responsible for the (future) rentability or saleability of the dwellings built in these expansion areas. The most obvious objection to the planning in the Vinex sites is therefore the extreme limitation, which can no longer be justified, of the say of the prospective occupant of a plot of land in these developments with regard to what is, after all, in every respect his and/or her 'own' house.¹

1

This criticism was first voiced publicly by Carel Weeber in a full-page article in a quality newspaper. The alternative has been known ever since as 'het wilde wonen' ('wild living'); a rather cumbersome name in discussions and, in view of the adult residents

concerned, presumably not particularly apt. Bernard Hulsman, 'Het wilde wonen, Carel Weeber wil af van het rijtjeshuis', *NRC Handelsblad* April 4, 1997, Cultureel Supplement, p. 1.

I

De markt, de stad en suburbia

Vrij algemeen wordt, in Nederland, een terugtrekking van de overheid op het gebied van de woningbouw voor wenselijk gehouden. Deze consensus heeft in de jaren negentig zijn eerste beslag gekregen in de wijze waarop door de diverse overheden de ontwikkeling ter hand is genomen van de zogenaamde 'Vinex-locaties'; locaties elk met zorg geselecteerd en nauwkeurig omlind door de rijksoverheid, en bijna geheel bedoeld voor de economisch gezien meer interessante bovenkant van de woningmarkt. Tegelijkertijd echter is er een bijna net zo algemeen gedeelde ongerustheid, gevoed door het voorbeeld van de Amerikaanse stad, over de sociaal-economische en culturele segregatie die een bijna onvermijdelijke consequentie lijkt van zulk een terugtrekking.

De nieuwe stadsuitbreidingen zijn nagenoeg uitsluitend bedoeld voor de bouw van huizen die bewoond zullen worden door de toekomstige eigenaar (en in principe vrij kunnen worden verhandeld binnen de condities van de onroerendgoedmarkt). Ondanks deze wezenlijk gewijzigde bouwopgave wordt de planvorming van de nieuwe uitbreidingen gekenmerkt door een bijna krampachtig aandoende continuïteit met de traditionele naoorlogse stadsuitbreidingen; een continuïteit die spreekt uit het beeld van het geheel aan woningen, ofwel uit en door de vorm van het architectonisch ensemble. Het voornaamste – maar staatsrechtelijk gezien weinig zuivere – instrument voor het bewerkstelligen van dit architectonisch, of esthetisch 'bij elkaar passen' is een namens de gemeentelijke overheid in het plangebied gehanteerde 'beeldregie'. De schijnbare continuïteit is echter vooral ook het gevolg van de feitelijke bouwwijze van deze nieuwe wijken, waarin bouwondernemers elk een samenhangend geheel aan geschakelde en gerepeteerde woningen neerzetten met een totale omvang die niet veel anders is dan die van de architectonische eenheden zoals deze werden aanbesteed of toegewezen aan aannemers ten tijde van de hoogtijdagen van de traditionele 'volkshuisvesting' in de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig. Alsof het enige dat is veranderd de wijze is waarop de projecten zijn gefinancierd. Een simpel, ander verschil is het feit dat de overheid, of semi-overheidsinstellingen als woningbouwcorporaties, in deze uitbreidingen in beginsel niet langer verantwoordelijk zijn voor de (toekomstige) verhuurbaarheid of verkoopbaarheid van de gebouwde huizen. Het meest in het oog lopende bezwaar tegen de planvorming, zoals die haar beslag krijgt of heeft gekregen in de 'Vinex-locaties', bestaat dan ook uit de niet langer goed te motiveren, verregaande beperking van de zeggenschap van een toekomstige bewoner van een stukje grond in deze uitbreidingen over zijn nu toch in alle opzichten 'eigen' huis.¹

1

Deze kritiek is het eerst met de nodige nadruk publiekelijk geuit door Carel Weeber, in een paginagroot artikel in een gerenommeerd dagblad. Het alternatief staat sindsdien bekend onder de in discussies soms wat ongemakkelijke, en voor de betreffende meerderjarige bewoners

in de regel ook niet erg aan de werkelijkheid beantwoordende benaming 'Het wilde wonen'. Bernard Hulsman, "'Het wilde wonen'", Carel Weeber wil af van het rijtjeshuis', *NRC Handelsblad*, 4 april 1997, Cultureel Supplement, p. 1.

Amsterdam, Oudezijdsvoorburgwal, 14^e eeuw | 14th century



Four types of city

Advisable as it is to continue to see the city, for all the multicolouredness or poignancy of its disparities, as a coherent whole (this need not, however, necessarily apply to its 'image'), it would nevertheless seem to be a good departure-point to judge each question or assignment on its own merits. The history of architecture and urbanism, the history of the way in which cities have developed and of the role of the architectural design in this, can help to elucidate the characteristics of the various types of task. For this reason, a division into four urban types is presented here; a division in four kinds of 'cities', meant to facilitate the process of making up one's mind. A classification in which these types are not distinguished according to morphological characteristics, but according to the role played in the realization or expansion of these cities by government as a public body, by private enterprise and participants, and by the category of the 'plan'. In this article, the word 'city' must not therefore be read first and foremost as the designation of a municipal territory or of a specific domain within that territory, but rather of the sorts of practices which have taken place, or have created a place within its physical and legal boundaries.

1 – *The traditional city*

In this city, the government lays down, in a general legislative way, a number of limiting conditions (concerning building lines, fire regulations etc.). Within these limits, the city can develop in a multiplicity of initiatives and private transactions with regard to land and housing. In the Netherlands, this city goes back to the late Middle Ages and it still exists; in particular in the old city centres and in the nineteenth-century urban expansions.

2 – *The bookkeeping city*

In the development of this 'city', a plan figures in a purely instrumental and rational way (that is to say, not in an aesthetic/stylistic or 'rhetorical' way), and serves to effect an agreement between various entitled parties and, particularly, between various participants who as financier (as investor or speculator) have, or wish to have, a share in that plan. This 'bookkeeping' or 'surveying' city – drawn up

Vier typen steden

Hoewel het natuurlijk sterk de aanbeveling verdient om de stad of de stedelijke samenleving, in alle veelkleurigheid of schrijnendheid van de verschillen, toch steeds te blijven zien als een samenhangend geheel (een aanbeveling die echter niet noodzakelijkerwijs behoeft te gelden op het vlak van het 'beeld'), lijkt het desalniettemin een goed uitgangspunt om elke nieuwe opgave allereerst te bekijken op zijn eigen merites. De historie van de architectuur en stedenbouw, de geschiedenis van de wijze waarop steden zijn gegroeid en van de rol die het architectonisch ontwerp daarin heeft gespeeld, kan helpen de eigenheid van de diverse soorten opgaven te verduidelijken. Ten behoeve van een bepaling van de gedachten wil ik daarom, als een mogelijke leidraad, een indeling in een viertal stedelijke typen voorstellen; een indeling waarin deze typen nu niet zijn onderscheiden naar morfologische kenmerken, maar naar de rol die in de totstandkoming of uitbreiding van deze steden wordt gespeeld door de overheid als publiek lichaam, door private initiatiefnemers en participanten, en door de categorie van het 'plan'. In het navolgende moet het woord 'stad' dan ook niet in de eerste plaats worden gelezen als de aanduiding van een municipaal territorium of, daarbinnen, van een specifiek stuk grondgebied, maar van de soort van praktijken die plaats hebben kunnen vinden binnen haar fysieke en juridische grenzen – of daarin een plaats hebben kunnen maken.

1 – *De traditionele stad*

In deze stad stelt de overheid slechts een aantal beperkende voorwaarden, op een algemene, legislatieve wijze (betrekking hebbende op rooilijnen, brandvoorschriften enzovoort). Daarbinnen kan zij zich ontwikkelen in een bonte veelheid van initiatieven en private transacties op het gebied van grond en huizen. Deze stad gaat bij ons ten minste terug tot de late Middeleeuwen en bestaat nog steeds; in het bijzonder in de oude stadscentra en in de negentiende-eeuwse uitbreidingen.²

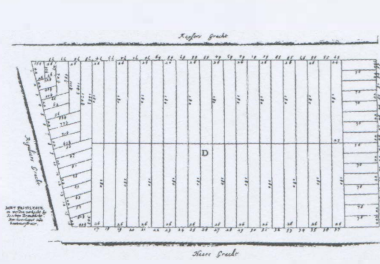
2 – *De boekhoudkundige stad*

In de totstandkoming van deze 'stad' figureert op een zuiver instrumentele en rationele wijze (dat wil zeggen niet op een esthetisch/stilistische of 'retorische' wijze) een plantekening die dient om een overeenkomst te bewerkstelligen tussen verschillende rechthebbenden en, vooral, tussen verschillende participanten die als financier (als investeerder of als speculant) een aandeel hebben, of

Wijde Wormer, 1623



Grachtengordel, 1614 e.v. | Ring of canals, from 1614



by technical, legal and financial experts and, above all, by surveyors – has by its nature a public character. As a 'shareholders construction', its planning contributes to the mobilization of capital and thereby to the realization of major works, and, from the nineteenth century onwards, to major restructuring projects. Because of their basis in private-law, these plans are (and were) likely to facilitate special and large-scale forms of land and development speculation, based on the relation to or information (or differences in information) about the plan (whether or not laid down in a contract).

We find plans of this type from about the middle of the sixteenth century onwards. In the Northern Netherlands, major reclamation projects such as the Zijpe and Noord-Beveland polder, and drainages such as Beemster, Schermer, Purmer and Wormer with their villages, were designed and realized in a similar way. These polders are, as a plan, divided into standard plots which, in the realization of the project, served as a computational model for calculating the expected yields and for dividing the costs incurred. The plots, even when they still existed on paper only, could be traded on the stock exchange as 'shares' in this enterprise. After the land had been impoldered and laid out, the theoretically identical plots were distributed to the entitled parties by lot.

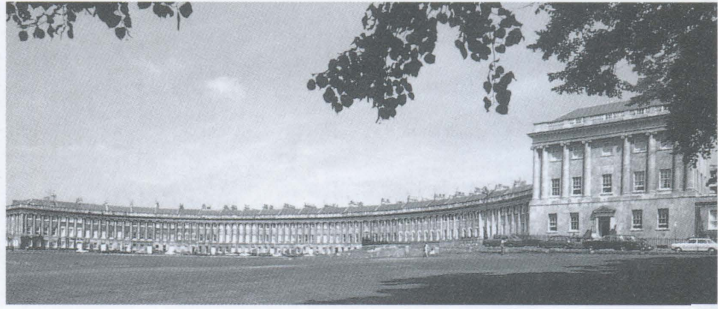
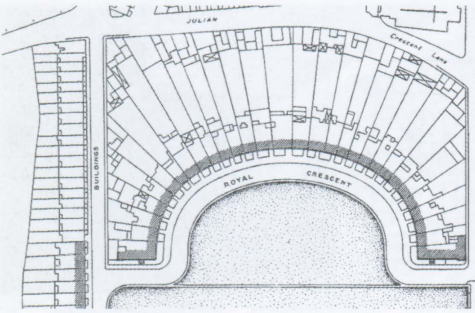
In the early seventeenth century, such a plan form was, as a technique, adopted by municipal governments for their large-scale city expansions, such as, for example, the ring of canals in Amsterdam. Similarly, most cities in the United States were realized in such way; particularly after the enactment, in 1785, of the *Land Ordinance*, which by means of, among other things, a uniform grid regulated the occupation of the territories to the west of the first states on the east coast. In these parts, when there was no need to construct large, expensive works such as fortifications (which are of importance to the entire city) – and within the conditions of an, in principle, entirely free real estate market – expansion plans were, and are, as a rule initiated by private individuals and companies.

willen hebben, in dat plan. Dit 'boekhoudkundige' of 'landmeetkundige' plan – opgesteld door technisch, juridisch en financieel experts en, bovenal, door landmeters – is van nature van een publieke aard. Als een 'aandeelconstructie' draagt het bij aan de mobilisering van kapitaal en, daarmee, aan de realisering van grote werken en, vanaf de negentiende eeuw, aan dito herstructureringen. Door de voor een belangrijk deel privaatrechtelijke grondslag maken dergelijke plannen in theorie (en in het nog niet zo heel verre verleden meestal ook in de praktijk) bijzondere en grootschalige vormen van grond- en ontwikkelingsspeculatie mogelijk, gebaseerd op de, al dan niet in contracten vastgelegde, verhouding tot en informatie over dit plan.

Plannen van deze soort kunnen we tegenkomen vanaf ongeveer het midden van de zestiende eeuw. In de Noordelijke Nederlanden zijn, allereerst, grote bedijkingen als de Zijpe of de polder Noord-Beveland, en droogmakerijen als de Beemster, de Schermer, de Purmer en de Wormer met hun dorpen op een dergelijke wijze ontworpen en werkelijkheid geworden. Genoemde polders zijn, als plan, opgedeeld in standaardkavels, die bij de totstandkoming van het project dienden als rekenmodel in de calculatie van de te verwachten opbrengsten, alsmede in de verdeling van de te maken kosten. De kavels konden, ook wanneer zij nog slechts bestonden op papier, als evenzevele 'aandelen' in deze onderneming vrij worden verhandeld aan de beurs. Na de droogmaking en landinrichting werden de eigenlijke – in principe gelijke – kavels toegewezen aan de rechthebbenden door middel van een loting.

In het begin van de zeventiende eeuw werd een dergelijke planvorm, als techniek, overgenomen door municipale overheden in de door hen ondernomen grote stadsuitbreidingen, zoals bijvoorbeeld de grachtengordel van Amsterdam. Ook het overgrote deel van de steden in de Verenigde Staten zijn op een dergelijke wijze gerealiseerd; in het bijzonder na de uitvaardiging in 1785 van de *Land Ordinance* die, door middel van onder meer een uniform *grid*, de occupatie reguleerde van de territoria ten westen van de eerste staten aan de oostkust. Zonder de noodzaak van de aanleg van grote, kostbare werken als fortificaties, die van belang zijn voor het geheel van de stad, en binnen de condities van een ook met het oog op een toekomstig gebruik in beginsel geheel vrije grondmarkt, werden (en worden) uitbreidingsplannen daar in de regel geïnitieerd door particulieren.³

Bath, Royal Crescent, 1767–1775



3 – The architectural city

In this type, plans figure that represent a part, or parts of the city in an aesthetic/stylistic or 'rhetorical' way, emphasizing spatial form. The objective is to achieve a stylistic differentiation (vis-à-vis other cities and, especially, city districts). This 'difference' indicated in and by the architecture is, from the point of view of land policy, instrumental in the optimization of a 'potential' added value of certain parts of the city.

Such plans are related to a form of property development and to the realization of ensembles intended for the upper class (linked in the configuration of a 'court' or in other networks which aspire to a certain exclusivity) and, in particular, the class just below it; or, for those who in the nineteenth century were designated as the 'bourgeoisie'.

The government plays a role in this type of project because of the often unavoidable compulsory purchases; in the construction of infrastructural works (as in 2); and, as a rule, in drawing up special regulations relating to a specific plot of land (site-bound regulations aimed at excluding undesirable activities and/or persons, including regulations pertaining to aesthetics). The architectural design – or, more particularly, the architectural drawing, reproduced in prints, books, prospectuses, cultural magazines etc. – plays primarily a seductive role. The question of style is of central importance; from the point of view of the developer, this design is instrumental in realizing and optimizing an added value, corresponding with the achieved cultural 'image'.

One of the first distinct examples of such a city is the *Strada Nuovo* (construction of which began in c. 1558) in Genua, and the purest example is probably the Georgian Housing – still greatly admired and highly sought-after – in cities like London and Bath; in living quarters developed by speculators or architect/speculators such as Nicholas Barbon and John Wood.

As the American suburbs show, this city is now practically overtaken as a result of the explosive increase in mobility, which has made possible a purely territorial differentiation or 'division', in which the land's added value can simply be inferred from the income of the neighbours, and 'architecture' represents a value which – with the exception

3 – De architectonische stad

Hierin figureren plantekeningen die op een esthetisch/stilistische of 'retorische', en op de ruimtelijke vorm gerichte wijze een voorstelling geven van een deel van de stad. Doel is hier het bereiken van een stilistische differentie (ten opzichte van andere steden en, vooral, stadsdelen). Dit in en door de architectuur aangegeven 'verschil' is, vanuit de optiek van een grondpolitiek, instrumenteel in de optimalisering van een ('potentiële') meerwaarde van bepaalde delen van de stad.

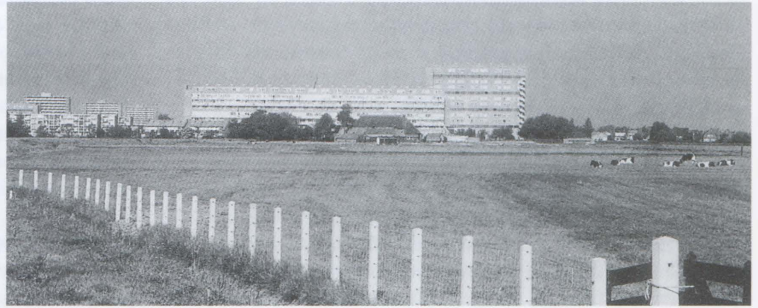
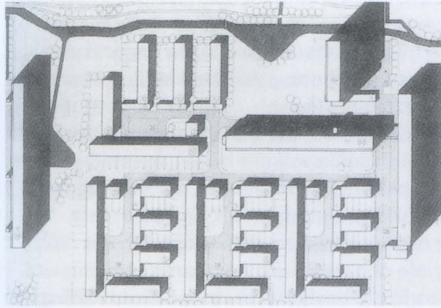
Dergelijke plannen zijn gerelateerd aan een vorm van projectontwikkeling en aan de realisering van ensembles, bestemd voor de in de configuratie van een 'hof' (of in andere naar exclusiviteit strevende netwerken) verbonden maatschappelijke bovenlaag en vooral de laag daar vlak onder, ofwel voor degenen die in de negentiende eeuw werden aangeduid als de 'bourgeoisie'.

De overheid speelt in dit soort projecten een rol vanwege de veelal noodzakelijke onteigeningen, de aanleg van infrastructuurwerken (net als bij 2) én, over het algemeen, in het opstellen van bijzondere, aan het specifieke stuk grond gebonden voorschriften (grondgebonden bepalingen gericht op het weren van ongewenste activiteiten en/of personen, waaronder ook reguleringen op het gebied van de esthetiek). Het architectonisch ontwerp – of meer in het bijzonder de architectuurtekening, afgebeeld in prenten, boekwerken, prospectussen, culturele magazines, enzovoort – speelt hierin vooral een wervende rol. De kwestie van stijl staat centraal; vanuit het gezichtspunt van de ontwikkelaar is dit ontwerp instrumenteel in de realisering en optimalisering van een met de beeldvorming corresponderende meerwaarde.

Een van de eerste uitgesproken voorbeelden van een dergelijke stad is de vanaf ca. 1558 aangelegde *Strada Nuovo* in Genua en het meest zuivere voorbeeld is vermoedelijk de nog immer veel bewonderde – en gewilde – 'Georgian Housing' in steden als Londen en Bath, ontwikkeld door speculanten of architect/speculanten als Nicholas Barbon en John Wood.⁴

Zoals met name de Amerikaanse suburbs laten zien, is deze stad ten dele achterhaald omdat de explosief toegenomen mobiliteit een louter territoriale differentiatie of 'uitsplitsing' mogelijk heeft gemaakt, waarin de meerwaarde van de grond simpelweg kan worden afgeleid uit het inkomen van de buren en 'architectuur' een waarde vertegenwoordigt die – behalve in het geval van een *collectors item* als een 'echte' F.L. Wright – nauwelijks anders dan imaginair is (maar die daarom voor het individu, gezin of huishouden niet minder groot behoeft te zijn).

Leeuwarden-Noord, 1959–1965



of a collector's item such as a 'real' F.L. Wright – is more or less imaginary (but which for the individual, family or household is not, therefore, necessarily smaller).

4 – *The public housing city*

This city is realized – that is to say, with regard to planning, development and financing – entirely by the government (including institutional investors). The aim is to realize 'affordable' housing for households of breadwinners in salaried employment (as well, of course, of those who are unable to earn a living), whereby the concept of 'affordable' must, of course, be seen within the sum total of the gross national product, production costs and the stimulation of sales outlets. This implies a minimization of every added value attached to the land, or a certain suspension of the functioning of the property market, with the aim of increasing purchasing power (and therefore production). In Western Europe, this city is an important part and a consequence of a 'social contract' between government, industry and workers' organisations (or 'social movement'); a form of agreement which in the Netherlands is effected by institutions such as the Social Economic Council.

This urbanism, which is directed entirely by the government, presents itself as a trailblazer and portent or symbol of a general, social progress. As a result, here too aesthetics plays an important role – but in a different way. In its built form, the city must express the 'dignity' of 'humankind' in general. Or rather, and already somewhat more particular: of the breadwinner with a job and the latter's hope and expectations invested in the 'welfare state'. Since the great cathedrals of the medieval city, architecture has probably never come

4 – *De volkshuisvestingsstad*

Deze stad komt zowel qua planning, ontwikkeling als financiering geheel en al tot stand door de overheid (inclusief institutionele beleggers). Doel is de 'betaalbare' huisvesting van huishoudens van kostwinners in loondienst (alook natuurlijk van hen die niet zelf in hun onderhoud kunnen voorzien), waarbij het begrip 'betaalbaar' moet worden gezien binnen het geheel van de grootte van het nationaal product, de productiekosten en het bevorderen van afzetmogelijkheden. Dit impliceert een minimalisering van elke aan de grond toegekende meerwaarde, ofwel een zekere uitschakeling van de effecten van de onroerend-goedmarkt, ten gunste van een vergroting van de koopkracht (en daarmee van de productie). In West-Europa is deze stad een belangrijk onderdeel en een consequentie van een 'sociaal contract' gesloten tussen overheid, industrie en arbeidersorganisaties (of 'sociale beweging'); een vorm van overeenstemming die in Nederland na de oorlog mede wordt bewerkstelligd door instituties als de Sociaal Economische Raad.

Deze geheel door de overheid gedirigeerde stedenbouw presenteert zich als een wegbereider en voortekening of zinnebeeld van een algemene, sociale vooruitgang. Door dit gegeven speelt esthetiek ook hier een belangrijke rol, maar op een andere wijze: de stad moet, als vorm, uitdrukking geven aan de 'waardigheid' van 'de mens' in het algemeen. Of eigenlijk, en al wat meer in het bijzonder: van de kostwinner met een baan en diens in de 'welvaartsstaat' geïnvesteerde hoop en blijde verwachting. Sinds de grote kathedralen van de middeleeuwse stad is de architectuur vermoedelijk nimmer dichter in de buurt gekomen van een belichaming van een, ditmaal seculier, 'geloof' in de collectieve zin van dat begrip. De esthetiek is ook hier instrumenteel in de formatie van een sociale cohesie, maar is (anders dan in 3) geheel abstract, want niet gebonden aan een specifieke, rond een bepaald persoon of 'vormende voorbeelden' samengetrokken groepering of

3

Zie: J.W. Reys, *The Making of Urban America*, Princeton, 1965; Idem, *Cities of the American west, A History of frontier Urban Planning*, Princeton, 1979.

'Construction and Speculation', in: *Life in the Georgian City*, Londen, 1990, pp. 99-133; Walter Ison, *The Georgian Buildings of Bath from 1700-1830*, Bath, 1969; Iris Loosen-Frieling, *Architektur zwischen Norm und Geschmack. Die Platzarchitektur von John Wood dem Älteren und John Wood den Jüngeren in Bath*, Hildesheim, 1992.

4

Zie: John Summerson, 'The House and the Street in the Eighteenth Century', in: *Architecture in Britain, 1530-1830*, Harmondsworth, 1970, pp. 381-393; Idem, *Georgian London*, Londen, 1988; Dan Cruickshank,

closer to embodying a 'belief' (in this case secular) in the collective sense of that word. Here too, aesthetics is instrumental in creating social cohesion, but, unlike in 3, is entirely abstract (because it is not tied to a specific grouping or clientele gathered around a certain person or one or more 'formative examples'). At least: as long as there is no de facto dictatorship and concomitant collective personality cult. In principle, moreover, it must not cost anything (because it does not produce an added value), and consequently it limits itself primarily to composition and colour – or derives its force from these devices.

As we shall see, an early and, in principle, complete example of the public housing city can be found in the Dutch Republic. But apart from that and a few earlier, mostly nineteenth-century projects which were financed directly by industrial entrepreneurs, it can be said that this city came into existence with the English *Housing of the Workers' Class Act* of 1890, and the introduction of similar but, at times, more radical legislation on the continent (such as, for example, the Dutch Housing Act of 1901/1902). The prewar period can, moreover, be seen as an experimental phase. As 'Stadtlandschaft', this city, with the concomitant and necessarily major role played by government, was first consistently developed in Western Europe in the offices of the Vichy government and that of the Third Reich (the 'Volkswagen city' Wolfsburg, the 'Stadt der Hermann Göring Werke' Salzgitter and, especially, the plans drawn up during the war years by Konstanty Gutschow and his staff of hundreds of architects and engineers for the reconstruction and expansion of Hamburg), and realized on a large scale in the third quarter of the twentieth century.

Apart from in postwar Western Europe and the Third Reich, this city can also be found in Roosevelt's post-depression 'New Deal' and, of course, in the Eastern bloc. In Western Europe, this city is somewhat misleadingly known as the 'social democratic city' – given the postwar involvement of other political movements in its realization.²

The difference between the public housing city and the other three types – in essence characterized respectively by the prevention, versus the stimulation and optimization of an increase in the value of land – can, as history has shown, in principle be reduced to two 'worlds'. Or rather, to two types of market and two types of investment, in which the related interests are diametrically opposed: namely, the world of industrial entrepreneurs and commercial capitalists, operating in a market of goods, and, by contrast, the rather more than less elite world – because of its direct focus on differentiation or 'status' – of property owners, speculators in land and rack-renters, who are not themselves involved in any trade or production.³

These worlds or markets are, to all appearances, structural. This means that, in a situation in which land is scarce, affordable housing has to remain an object of government supervision. In the field of

cliëntèle. Althans, zolang er geen sprake is van een de facto dictatuur en bijbehorende collectieve persoonsverheerlijking. Ze mag bovendien in principe niets kosten (want levert ook geen meerwaarde op), en beperkt zich bijgevolg voornamelijk tot compositie en kleur – of ontleent daaraan haar overtuigingskracht.

Zoals we nog zullen zien kan een vroeg, en in beginsel compleet voorbeeld van de volkshuisvestingsstad worden aangewezen in (opnieuw) de Republiek der Verenigde Nederlanden. Maar afgezien daarvan, en van enkele eerdere, meest negentiende-eeuwse projecten die direct door de industriële ondernemers zelf waren gefinancierd, kan worden gezegd dat deze stad bestaat sinds de Engelse Housing of the Workers' Class Act in 1890, en de invoering van soortgelijke, veelal wat verder gaande wetgeving op het continent (zoals, in Nederland, de Woningwet van 1901/1902).⁵ De vooroorlogse periode kan daarbij worden gezien als een experimenteerfase; als 'Stadtlandschaft' zou deze stad, met de bijbehorende en noodzakelijke grote rol van de overheid, in West-Europa eerst consequent worden ontwikkeld in de burelen van de Vichy-regering en die van het Derde Rijk (de 'Volkswagenstad' Wolfsburg, de 'Stadt der Hermann Göring Werke' Salzgitter en vooral de plannen voor de wederopbouw en uitbreiding van Hamburg, opgesteld tijdens de oorlogsjaren door Konstanty Gutschow en zijn staf van vele honderden architecten en ingenieurs), en op grote schaal ter hand worden genomen in het derde kwart van de twintigste eeuw.⁶

Behalve in het naoorlogse West-Europa en het Derde Rijk komen we deze stad, na de ingrijpende depressie van het einde van de jaren twintig, ook tegen in Roosevelt's 'New Deal' en, natuurlijk, in het Oostblok. In West-Europa staat deze stad op licht misleidende wijze, gezien ook de naoorlogse bemoeienissen met en medewerking bij de totstandkoming van deze stad door andere politieke stromingen, bekend als de 'sociaal-democratische stad'.

De tegenstelling tussen de volkshuisvestingsstad en de overige drie genoemde typen – in essentie gekarakteriseerd door respectievelijk het tegengaan van, versus het stimuleren en optimaliseren van een waardevermeerdering van de grond – kan in beginsel worden herleid tot twee 'werelden', of beter gezegd tot twee soorten markten en twee soorten investeringen, waarbij de daaraan gerelateerde belangen loodrecht op elkaar staan. Aan de ene kant de wereld van de industrieel ondernemers en handelskapitalisten, opererend in een markt van waren, en daartegenover de in zijn toplagen eerder meer dan minder elitaire (want direct op differentiëring of 'status' gerichte) wereld van onroerendgoedbezitters, grondspeculanten en huisesmelkers – investeerders die niet zelf bij de totstandkoming of verhandeling van enige productie betrokken zijn.⁷

Deze werelden of markten zijn naar het zich laat aanzien structureel. Dit betekent dat, in een situatie waarin grond in beginsel schaars is, betaalbare huisvesting een onderwerp zal moeten blijven van ten minste een toezicht door de overheid. Op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling kan de verregeande frictie tussen de beide markttypen, en de wijze waarop deze door de overheid en diverse maatschappelijke groeperingen tegemoet is getreden, kenmerkend worden genoemd voor de twintig-

spatial development, the extreme friction between the two types of market, and the way in which the government and various social groupings have addressed this friction, is characteristic of the twentieth century. However, because of the size of the postwar production of government-guaranteed affordable housing, there is no need for us here to get into this question in any great detail.

The rise of suburbia – the expansion of 1663

On the basis of the internal logic of the theoretical framework sketched above, it can be assumed (at least, by way of hypothesis) that since the seventeenth century these urban types have retained their validity. This should mean that the abundant historical material can be used in order to carry out research into the characteristics inherent in each type; into the way in which land is issued, the prevention or encouraging of forms of speculation, the connection with morphology and aesthetics, and into the effects of all this on the city and urban society (in which the latter, evaluative study will inevitably take the form of 'a history').

This article will focus primarily on the major

2

For literature, see notes 2-6 in the Dutch text.

3

An early and clear example of this difference can be found in the deliberations in the seventeenth century on the urban expansions in Leiden – the centre of the textile industry in the Republic. I hope to show in a study, to be published in the not too distant future, on the design of city, land and buildings in the time of the birth of the Dutch Republic, that, for example, the urban expansion carried out in Leiden in 1644 – resulting in the first decrease in rents, which up until then had been rising sharply – is a direct result of the labour unrest early that same year. Certainly in the lower segments of the market, rents in such a case – in which urban expansion is entirely dependent on government approval – can be regarded as the outcome of the balance of power between these two worlds (or, more generally, of the policy pursued by the government; for example, with the aim of preventing the gap with the market for owner-occupied dwellings from widening unnecessarily). The labour unrest in this case, and in many later, similar cases, was a lever in the hands of industrial entrepreneurs in order to effect further urban development. The development of the city of Leiden, and this clash of interests, has been described in: Ed Taverne, *In 't land van belofte: in de nieuwe stad. Ideaal en werke-*

lijkheid van de stadsuitleg in de Republiek 1580-1680, Maarssen, 1978, p. 177-235.

5

Zie: J. Castex, J.-Ch. Depaule en Ph. Panerai, *De rationele stad. Van bouwblok tot wooneenheid*, Nijmegen, 1997; Nancy Stieber, *Housing Design and Society in Amsterdam, Reconfiguring Urban Order and Identity*, 1900-1920, Chicago, 1998; Maristella Casciato e.a. (red.), *Architectuur en Volkshuisvesting Nederland 1870-1940*, Nijmegen, 1980.

6

Voor de vooroorlogse periode moet in het bijzonder gewezen worden op de Siedlungen rond de stad Frankfurt. Zie: Henk Engel en Endry van Velzen (red.), *Architectuur van de stadsrand, Frankfurt am Main, 1925-1930*, Delft, 1987.

Voor de periode erna zie: Tilman Harlander en Gerhard Fehl (red.), *Hitlers Sozialer Wohnungsbau 1940-1945, Wohnungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung*, Hamburg, 1986; Elke Pahl-Weber, "'Die Ortsgruppe als Siedlungszelle", Eine Vorschlag zur Methodik der großstädtischen Stadterweiterung von 1940', in: *Faschistische Architekturen, Plänen und Bauen in Europas 1930 bis 1945*, Hamburg, 1985, pp. 282-298; J.G. Wattjes, 'Wederopbouw', *Bouwbedrijven Openbare Werken* 17 (1940), pp. 147-150, 158-160, 165-168, 187-191; Idem, 'Normalisatie in den woningbouw', *Bouwbedrijven Openbare Werken* 17 (1940), pp. 243-248.

Voor de naoorlogse periode zie (voor Nederland): S.U. Barbieri (red.), *Architectuur en Planning, Nederland 1940-1980*, Rotterdam, 1983. Maar zie bijvoorbeeld ook: *Emille Aillaud, mozaïeken-torens-steden*, Themanummer *Wonen TABK*, 1984, nr. 8.

7

Een vroeg en duidelijk voorbeeld van deze tegenstelling kan worden gevonden in de deliberaties over de uitbreidingen in de zeventiende eeuw van de stad Leiden – het centrum van de lakennijverheid in de Republiek. Binnen niet al te lange tijd hoop ik, in een dan te verschijnen studie over het ontwerp van stad, land en gebouw ten tijde van de wording van de Republiek, te kunnen laten zien dat bijvoorbeeld de in 1644 ondernomen uitleg van die stad, leidend tot de eerste dalingen van de tot dan toe sterk opgelopen huren, een direct gevolg is van de in het begin van dat jaar sterk opgelopen arbeidsomrust. Zeker in de lagere segmenten van de markt zijn huurprijzen in een dergelijk geval waarin stadsuitbreiding geheel afhankelijk is van ten minste de goedkeuring door de overheid, te beschouwen als de uitkomst van de machtsverhoudingen tussen de beide geschetste werelden (of, meer in het algemeen, van het beleid dat ter zake door de overheid wordt gevoerd; bijvoorbeeld met het doel de afstand tot de markt voor eigen woningen niet onnodig te laten oplopen). De arbeidsomrust was in dit geval, en in vele latere, soortgelijke gevallen, een drukmiddel in handen van industrieel ondernemers om te komen tot een verdere stadsontwikkeling. Eerder is de ontwikkeling van de stad Leiden en deze belangentegenstelling beschreven in: Ed Taverne, *In 't land van belofte: in de nieuwe stad. Ideaal en werkelijkheid van de stadsuitleg in de Republiek 1580-1680*, Maarssen, 1978, pp. 177-235.

ste eeuw. Door de grootte van de naoorlogse productie van door de overheid gewaarborgde, betaalbare huisvesting behoeven we ons daarin hier nu niet al te zeer te verdiepen.

Opkomst van suburbia – de uitbreiding van 1663

Op grond van de interne logica van het hierboven geschetste raamwerk kan worden aangenomen (althans bij wijze van hypothese) dat sedert de zeventiende eeuw de genoemde stedelijke typen hun geldigheid hebben behouden. Dat zou betekenen dat het ruim aanwezige historisch materiaal gebruikt kan worden om onderzoek te verrichten naar de aan elk type inherente eigenschappen; naar de wijze van gronduitgifte, het al dan niet tegengaan van vormen van speculatie, naar de samenhang met de morfologie en esthetiek, en naar de effecten van dit alles op de stad en de stedelijke samenleving (waarbij deze laatste, evaluerende beschouwing onherroepelijk de vorm zal aannemen van 'een geschiedenis').

Dit artikel wil enige aandacht vragen voor de grote uitbreiding van Amsterdam uit 1663, ofwel van het tweede gedeelte van wat later bekend zou komen te staan als de grachtengordel; vanaf de bebouwing aan beide zijden van de Leidsegracht oostwaarts tot en met de haveneilanden

expansion of Amsterdam of 1663, or the second section of what later became known as the 'grachtengordel' (ring of canals); from the development on either side of Leidsegracht eastwards up to and including the harbour islands in the IJ. This major expansion is an early example of the development of a semi-urban city district almost exclusively designated for 'dwelling' (separated from and as opposed to 'working'). A city district in which this dwelling, as a special type of occupation, has assumed the characteristics of a clearly recognizable and narrowly defined embodiment of a socio-cultural and economic value.

As this case or example will show, the aforementioned 'types' are no more than a theoretical model. Real cities will, seen through this framework, show hybrids; transitional forms or combined forms. This applies in particular to the bookkeeping city. Already when the first part of the ring of canals was laid out, in 1614, it was the intention to give the new city district, and the large plots marked out in it, a certain exclusivity and added value by means of a particular aesthetic of the façades; the same aesthetic as would later be shown and propagated in the book of plates *Architectura moderna, ofte Bouwinge van onsen tyt* (1631).⁴ As part of this municipal policy, the plots situated along the square at the end of the canals – Herenmarkt ('Gentlemen-square'), 'formerly the pig market' – were encumbered with the obligation to provide the houses to be built on them with a uniform but unique and special façade designed by, in all probability, the city's stonemason Hendrick de Keyser, who was also to design the 'Vleeshal' (the meat-market, later known as the 'Heerenlogement') situated in the square and the large new church in this city district, the 'Westerkerk'.⁵

Even the deep 'keurerven' (preferential plots), specially projected with a view to 'dwelling' and suitable for the creation of a spacious ornamental garden, added nothing to the value of the plot; let alone a unique façade aesthetic.⁶ After all the public works had been constructed, the land prepared for building, and all the plots were auctioned, this city district would, apart from its spaciousness and the rectilinearity of the layout, not differ essentially from the traditional city. It was only the next generation, with a different education, training and history, which for its 'forming' could look to a different model from that of the merchant or master craftsman (namely the Augustan-classical cultural model as authenticated by the court of Frederik Hendrik), that found itself in a position to give such a 'difference' a more or less plausible 'content', which would enable it to develop into a shared, 'formative' value.

The emergence of 'dwelling' as a socio-cultural value is connected to the emergence and propagation of 'architecture' as an aesthetic discipline, narrowly defined by means of pattern books and treatises, aesthetic discipline; a discipline devoted to creating forms which claim a universal and

in het IJ. Deze grote uitleg is een vroeg voorbeeld van de ontwikkeling van een semi-urban stadsdeel bijna exclusief bestemd voor 'wonen' (losgemaakt van en gesteld tegenover 'werken'). Een stadsdeel waarin dit wonen, als een bijzondere vorm van occupatie, de kenmerken aangenomen heeft van een duidelijk herkenbare en nauw gedefinieerde belichaming van een sociaal-culturele en economische waarde.

Zoals het voorbeeld van de zeventiende-eeuwse stadsuitleg van Amsterdam zal laten zien, vormen de hierboven aangeduide 'typen' niet meer dan een theoretisch model. In de praktijk zullen steden mengvormen laten zien; overgangsvormen of combinatievormen. Dit geldt in het bijzonder voor de boekhoudkundige stad.

Reeds bij de aanleg, in 1614, van het eerste deel van de grachtengordel lag het in de bedoeling het nieuwe stadsdeel, en de daarin uitgezette grote kavels, een zekere exclusiviteit en daarmee meerwaarde te geven door middel van een bijzondere esthetiek van de gevels; dezelfde esthetiek als, later pas, zou worden getoond en verbreid in het platenboek *Architectura moderna, ofte Bouwinge van onsen tyt* (1631).⁸ Als onderdeel van deze van stadswege gevoerde politiek werden bijvoorbeeld de kavels gelegen langs het plein op de kop van de bundel grachten – de Herenmarkt, 'eertijts Varckenmarckt genaempt' – bezwaard met de verplichting om de hierop te bouwen huizen te voorzien van een uniforme, maar tegelijk bijzondere gevel ontworpen door (naar alle waarschijnlijkheid) de stadssteenhouwer Hendrick de Keyser: dezelfde ontwerper die bijvoorbeeld ook de op het plein te bouwen Vleeshal, het latere Heerenlogement, en de grote nieuwe kerk van dit stadsdeel, de Westerkerk, hun vorm zou geven.⁹

Zelfs de diepe, speciaal met het oog op het 'wonen' geprojecteerde 'keurerven', geschikt voor de aanleg van een ruime siertuin, droegen op dat moment niets bij aan de waarde van het kavel, laat staan aan een bijzondere gevelesthietiek.¹⁰ Nadat alle openbare werken waren aangelegd, de grond bouwrijp was gemaakt en alle kavels waren geveild, zou dit stadsdeel, afgezien van de weidse ruimheid en rechtlijnigheid van de aanleg, niet wezenlijk verschillen van de traditionele stad. Eerst een volgende generatie, met een andere opvoeding, opleiding en geschiedenis, die voor haar 'vorming' om kon zien naar een ander model dan dat van de koopman of de meesterhandwerksman (namelijk het Augusteïsch-classicistische cultuurmodel zoals gewaarmerkt door het hof van Frederik Hendrik), was in staat een dergelijk 'verschil' een meer of minder aannemelijke 'inhoud' te geven, waardoor het kon uitgroeien tot een gedeelde, 'vormende' waarde.

De opkomst van het 'wonen' als een sociaal-culturele waarde hangt samen met de opkomst en verbreiding van 'architectuur' als een middels voorbeeldenboeken en traktaten nauw gedefinieerde esthetische discipline; een discipline toegewijd aan het in het leven roepen van vormen die aanspraak maken op een algemene en betekenisvolle waardering. De nieuwe grote huizen gebouwd in het tweede deel van de grachtengordel, alsmede de erbij behorende leefstijl, zijn gemodelleerd naar de Hollandse versie van het klassieke buitenhuis of de 'villa', ontwikkeld rond 1640 door de eerste generatie Hollandse architecten:

meaningful appreciation. The large new houses built in the second section of the ring of canals were modelled on the Dutch version of the classical country house or 'villa', which had been developed around 1640 by the first generation of Dutch architects: Jacob van Campen, Pieter Post and Philip Vingboons. This model for dwelling had been gradually transplanted to the city in a number of houses designed by Philip Vingboons and in the 1650s proved its worth as a socially, and therefore economically, established object in assigning value. The development of the urban expansion of 1663 – as well as a number of details in the plot layout, such as the construction between Keizersgracht and Prinsengracht of a back street or 'carriage street' intended for garages (coach-houses and stables), servants' quarters and tradesmen's entrances – was realized with the aid of this model. This expansion scheme, though realized primarily in a bookkeeping manner, can therefore to a certain extent also be regarded as an 'architectural city'.

The construction of the second part of the ring of canals can be regarded as the breakthrough of suburban dwelling. In a number of respects, the rise of suburbia signalled a decisive break with the past. This becomes manifest if we look at a number of graphs. Some time ago, A. Knotter suggested that the number of bridegrooms who, when taking out a marriage licence, stated that they were employed in the building trade, can be seen as an index of building activity (this does not, of course, apply to the final decades of this century). Knotter set this number against the annual number of execution remissions in bankruptcies – an indication of the general economic development – (fig. 1) and, in five-yearly averages, against the price of rye (fig. 2)⁷

Jacob van Campen, Pieter Post en Philip Vingboons. Dit model voor het wonen werd beetje bij beetje overgebracht naar de stad in een aantal huizen ontworpen door Philip Vingboons, en bewees zich in de jaren vijftig als een maatschappelijk gevestigd voorwerp in de toekenning van waarde. De bebouwing van de uitbreiding van 1663 – alsmede enige bijzonderheden in de verkaveling, zoals de aanleg van een achterstraat of 'koetsstraat' tussen de Keizersgracht en de Prinsengracht, bestemd voor garages (koetshuizen en stallen), personeelswoningen en leveranciersingangen – kwam mede tot stand met behulp van dit model, en de voornamelijk op boekhoudkundige wijze tot stand gekomen uitleg kan daarom tot op zekere hoogte mede worden beschouwd als een 'architectonische stad'.

De aanleg en bouw van het tweede deel van de grachtengordel kunnen worden beschouwd als de doorbraak van het suburbane 'wonen'. De opkomst van suburbia betekende in een aantal opzichten een beslissende breuk met het verleden. Dit wordt op een simpele wijze zichtbaar wanneer we een aantal grafieken bekijken. Enige tijd geleden heeft A. Knotter de suggestie gedaan dat het aantal bruidegoms dat bij ondertrouw opgaf in de bouwsector werkzaam te zijn, kan worden gezien als een index van bouwactiviteit (dit gaat natuurlijk niet meer op voor de laatste decennia van onze eeuw). Hij zette daartoe dit aantal af tegen het jaarlijks aantal executiekwijtscheldingen bij faillissement – een indicatie van de algehele economische ontwikkeling – (fig. 1) én tegen de prijs van rogge, in vijfjaarlijkse gemiddelden (fig. 2).¹¹

Zoals deze tweede figuur laat zien, kan gedurende de periode 1611-1640 – het tijdvak waarin het eerste deel van de grachtengordel werd aangelegd en volgebouwd – de grootte van de bouwproductie worden beschreven als zijnde omgekeerd evenredig aan de korenprijs. Depressies komen overeen met 'crises van het oude type', waarin een scherpe stijging van de korenprijs (het resultaat van een door de natuur of de mens bewerkstelligde catastrofe) de oorzaak is van een scherpe daling in de aanschaf van prak-

4
Salomon de Bray, *Architectura moderna, ofte Bouwinge van onsen tyt... Gedaaen by den seer-vermaerde en vernufte mr. Hendrick de Keyser, Beelthouwer en Bouwmeester der stat Amsterdam*. Ed. Taverne (ed.), Soest, 1971 [repr. ed. Amsterdam, 1631].

5
On January 16, 1615, the plots were auctioned 'near the old Haerlemmerpoort, formerly the Varckenmarck', with the special stipulation: 'The following plots situated on the west side of the square are designated for a market on the understanding that the buyers shall make all façades such as the surrounding ones'; W.H.M. Nieuwenhuis, *Dossier Herenmarkt. Bewoners en eigenaren van de huizen aan de Herenmarkt in de XVIIde eeuw*. Amstelveen, 1986, p. 7-9; 21-27; plate VIII, IX.

6
The auction records show that the price of a plot around 1615 was solely dependent on the distance to the most important arterial roads and markets and on the street width of the parcel. The price of the relatively small plots along Haarlemmerstraat was consequently many times greater than that of the large 'keurerven' situated slightly further from this busy main road.

7
A. Knotter, '2 Bouwgolven in Amsterdam in de 17e eeuw', in: P.M.M. Klep e.a. (ed.), *Wonen in het verleden, 17e-20e eeuw, Economie, politiek, volkshuisvesting, cultuur en bibliografie*, Amsterdam, Nederlands Economisch Historisch Archief, 1987, p. 25-37.

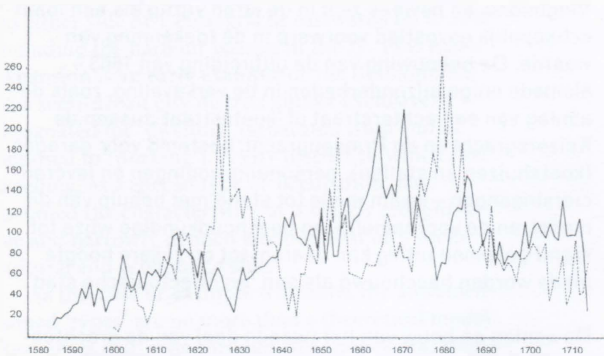
8
Salomon de Bray, *Architectura moderna, ofte Bouwinge van onsen tyt... Gedaaen by den seer-vermaerde en vernufte mr. Hendrick de Keyser, Beelthouwer en Bouwmeester der stat Amsterdam*. Ed. E. Taverne, Soest, 1971 [repr. ed. Amsterdam, 1631].

9
Op 16 januari 1615 werden de erven geveild 'bij de oude Haerlemmerpoort, eertijts Varckenmarck genaempt', met daarin de volgende bijzondere bepaling: 'Volgende erven gelegen aen 't pleyn an de Westzijde gedestineert tot een markt welverstaende dat de coopers alsulcke gevels sullen maeken als de omstanders es verthoont'; W.H.M. Nieuwenhuis, *Dossier Herenmarkt. Bewoners en eigenaren van de huizen aan de Herenmarkt in de XVIIde eeuw*, Amstelveen, 1986, pp. 7-9; 21-27; pl. VIII, IX.

10
Aan de hand van de veilingregisters kan worden aangetoond dat de kavelprijs rond 1615 uitsluitend afhankelijk was van de afstand tot de belangrijkste uitvalswegen en markten, en van de straatbreedte van het perceel; de prijs van de relatief kleine kavels langs de Haarlemmerstraat bedroeg indertijd bijgevolg een veelvoud van die van de wat verder van deze drukke verkeersader gelegen grote keurerven.

11
A. Knotter, '2 Bouwgolven in Amsterdam in de 17e eeuw', in: P.M.M. Klep e.a. (red.), *Wonen in het verleden, 17e-20e eeuw. Economie, politiek, volkshuisvesting, cultuur en bibliografie*, Nederlands Economisch Historisch Archief, Amsterdam, 1987, pp. 25-37.

— ondertrouwe ambachtslieden
 executiekwijtschelding

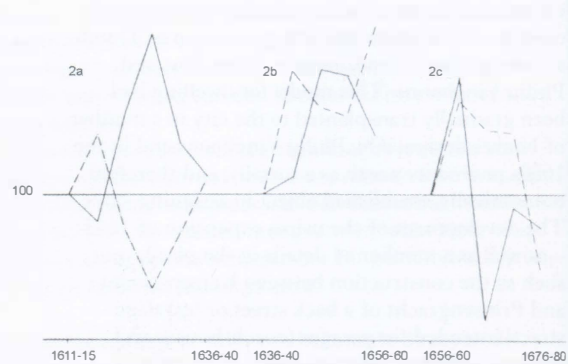


As this second figure shows, during the period 1611-1640 – the period in which the first part of the ring of canals was constructed and developed – the size of the building production can be described as being in inverse proportion to the corn price. Depressions correspond to ‘*crises d’ancien type*’, in which a sharp rise in the price of corn – the result of a catastrophe caused by man or nature – causes a sharp decline in the purchase of practically all other goods, including houses. The picture for the following period, around the middle of the century, is far less clear, but nevertheless, here too a more or less identical relationship could be defended. In the succeeding twenty years, however, in which the ring of canals acquired its present form, a radical change must have taken place. If we can still speak of a correlation between the price of corn and the amount of building activity, then this has now completely reversed.

For obvious reasons, Knotter was unable to give a satisfactory explanation for this new state of affairs, nor for the truly amazing fluctuations in building production in this same period.⁸ When reading Knotter’s article – me myself not very well versed in either economics or statistics – I had studied and analysed the changes which took place in the same period in the design of buildings and city expansions. It is on the basis of these studies, and for reasons which will soon become clear, that I wish to present a comparison between the annual number of betrothed building workers and the more dynamic fluctuations in the value or price of shares in the Dutch East India Company (VOC).

The graph shown here (fig. 3) begins in the year 1648 when, following the signing of the Treaty of Munster, these shares reached their highest level on the Amsterdam stock exchange since their emphatically nation-wide issue in 1602. The most striking features of the contour are the crisis of 1664/1665 and the second major crash of 1672; coinciding respectively with the outbreak of the Second English War and the invasion by Louis XIV in the ‘year of disaster’.⁹

— bouwambachtslieden
 roggeprijs



atisch alle andere waren, huizen inbegrepen. De periode daarna, rond het midden van de eeuw, toont een heel wat minder helder beeld, maar toch kan ook hier een min of meer gelijke relatie worden verdedigd. In de daaropvolgende twintig jaar echter, waarin de grachtengordel zijn huidige vorm kreeg, moet er een radicale verandering zijn ingetreden. Indien we nog steeds kunnen spreken van een correlatie tussen de prijs van koren en de hoeveelheid bouwactiviteit, dan is deze nu geheel omgekeerd.

Begrijpelijkerwijs zag Knotter geen mogelijkheid een bevredigende verklaring te geven voor deze nieuwe stand van zaken, noch voor de jaarlijkse verbijsterende fluctuaties van de bouwproductie in deze zelfde periode.¹² Niet erg thuis in noch de economie, noch de statistiek, had ik bij het lezen van Knotters artikel de veranderingen bestudeerd en geanalyseerd die in dezelfde periode zijn opgetreden in het ontwerp van gebouwen en stadsuitbreidingen. Het is op grond van deze studies, en om redenen die spoedig duidelijk zullen worden, dat ik een vergelijking wil voorstellen tussen het jaarlijks aantal verloofde bouwambachtslieden en de meer dynamische fluctuaties in de waarde of de koers van aandelen in de Verenigde Oostindische Compagnie (VOC).

De hier afgebeelde grafiek (fig. 3) begint in het jaar 1648 toen, volgend op de ondertekening van het verdrag van Münster, de beurs van Amsterdam de hoogste koersen noteerde sinds de toentertijd nadrukkelijk voor alle burgers van de jonge natie opgehouden emissie van deze aandelen in 1602. De meest opvallende trekken van de getoonde contour worden gevormd door de crisis van 1664/1665 en de tweede serieuze crash van 1672; corresponderend met respectievelijk het uitbreken van de Tweede Engelse Oorlog en de invasie door Lodewijk XIV in het ‘rampjaar’.¹³

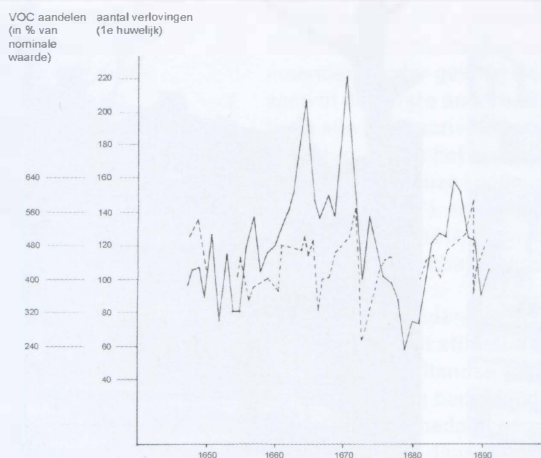
Op het eerste gezicht is de correlatie met de curve van de veranderingen in bouwactiviteit niet erg indrukwekkend. Dit wordt echter anders wanneer we ons realiseren dat, te beginnen met het ‘rampjaar’, de jaren zeventig werden gekenmerkt door een algemene economische crisis, die als zodanig kan worden vergeleken met de ernstige depressie van de jaren twintig, zoals duidelijk wordt getoond door de grafiek van het aantal executiekwijtscheldingen. Pas in het begin van de jaren tachtig bereikte de bouwproductie opnieuw een niveau dat in overeenstemming kon worden

1. Aantal ondertrouwde bouwambachtslieden (eerste huwelijk) 1586–1715 en aantal executiekwijtscheldingen 1601–1715
 Number of bridegrooms employed in the building trade when taking out a marriage licence – 1st marriage – (1586–1715) and number of execution remissions (1601–1715)

2. Ondertrouwde bouwambachtslieden en roggeprijs 1611/15 – 1676/80

Number of bridegrooms employed in the building trade when taking out a marriage licence and the price of rye 1611/15–1676/80

- a) 1611/15 = 100
 b) 1636 – 40 = 100
 c) 1656 – 60 = 100



3. Aantal ondertrouwde bouwambachtslieden (1e huwelijk) en koers aandelen Verenigde Oostindische Compagnie (1648–1691)
 Number of bridegrooms employed in the building trade when taking out a marriage licence and the value of shares in the Dutch East India Company (1648–1691)

— bouwambachtslieden
 - - - - - VOC aandelen

At first glance, the correlation with the curve of the changes in building activity is not particularly striking. In viewing this graph we must first take in account that, beginning with the 'year of disaster', the 1670s were characterized by a general economic crisis, which as such can be compared with the major depression of the twenties – as the graph of the number of execution remissions clearly shows. It was not until the early 1680s that building output again reached a level which was in line with the general trend; a trend characterized by an incessant stream of new immigrants. After 1672 the population of the city continued to grow, but immigration stabilized at a more or less constant level of slightly more than 1600 new inhabitants a year; or the level that had been reached around 1650.¹⁰ This meant that the increase in this increase – and with it the trend of the increase in the number of building workers – had come to an end. But what cannot be explained in one of the above-mentioned conventional ways are the highly pronounced, sharp peaks

geacht met de algemene trend, die werd gekarakteriseerd door een immer voortgaande stroom van inkomende vreemdelingen. Na 1672 bleef de bevolking van de stad groeien, maar de immigratie stabiliseerde zich op een praktisch constant niveau van iets meer dan 1600 nieuwe inwoners per jaar; ofwel het niveau dat was bereikt rond 1650.¹⁴ Dit betekende dat de toename van deze groei – en daarmee de trendmatige toename van het aantal bouwlieden – was geëindigd. Maar wat niet kan worden verklaard op een van de hierboven aangegeven traditionele manieren, zijn de zeer uitgesproken en scherpe pieken in de bouwproductie; in het bijzonder die in de jaren 1663/1664 en 1671. Deze pieken corresponderen echter tamelijk accuraat met de genoemde beurscrises – zij het dat in beide gevallen een beurscrash wordt *voorafgegaan* door een bouwpiek, en wel met ongeveer een jaar.

Om deze fenomenen te kunnen begrijpen moeten we onze blik wenden naar de stad zelf, en zien wát er daar werd gebouwd in deze periodes, en in welke onderscheiden delen van de nieuw geplande ruimtelijke structuur. Het nieuwe suburbia in spe werd doorsneden door twee

8
 Knotters main aim in this study was to demonstrate, or corroborate, the existence of a building cycle with an average length of slightly more than twenty years. In the analysis of his graphs, however, he ignored the effects of the plague epidemics in the years 1602, 1617, 1624/25, 1635/36, 1655 and the final epidemic of 1663/64. A comparison with Knotters first graph shows that all these epidemics were followed one or two years later by a peak in the number of sales under execution, coinciding with some 40–60 execution remissions. After a 'correction' of the relevant data, and given the general trend of continuous and increasing immigration as well as the economic fluctuations caused by the variations in the price of grain and share prices on the stock exchange, statistically, such a cycle would turn out to be of little consequence, if any.

9
 The graph is, indeed, not a representation of the actual fluctuations, rather it shows only the most important peaks and the more pronounced, sharp falls in share prices, and has been constructed by plotting the data given by Jonathan I. Israel in *Dutch Primacy in World Trade 1585–1740*, Oxford, 1989, p. 225, and in *The Dutch Republic, Its Rise, Greatness and Fall 1477–1806*, Oxford, 1995, p. 848.

10
 S. Hart, 'Geschrift en getal. Onderzoek naar de samenstelling van de bevolking van Amsterdam in de 17e en 18e eeuw, op grond van gegevens over migratie, huwelijk, beroep en alfabetisme', in: *Geschrift en Getal, Een keuze uit de demografisch-, economisch- en sociaal-historische studien op grond van Amsterdamse en Zaanse archivalia, 1600–1800*, Dordrecht, Historische Vereniging Holland, 1976, p. 115–181 (with English summary).

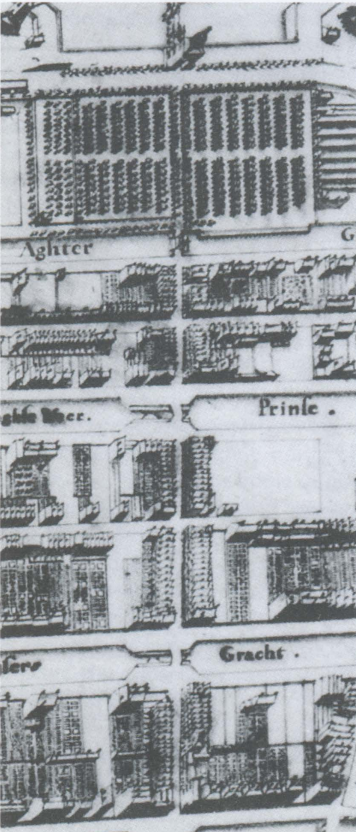
12
 Het voornaamste doel dat Knotters in dit onderzoek had gesteld was het aantonen, of bevestiging van het bestaan van een bouwcyclus met een gemiddelde lengte van iets meer dan twintig jaar. In de analyse van zijn grafieken liet hij echter de effecten buiten beschouwing van de pest-epidemieën in de jaren 1602, 1617, 1624/25, 1635/36, 1655 en de laatste in 1663/64. Een vergelijking met Knotters eerste grafiek leert dat deze epidemieën alle één of twee jaar later werden gevolgd door een piek in het aantal executieverkopen, corresponderend met ongeveer 40–60 executiekwijtscheldingen. Gegeven de algemene trend van een doorgaande en groeiende immigratie, alsmede de economische schommelingen veroorzaakt door de veranderingen in de graanprijs en de koersen op de beurs, rest er, na een 'correctie' van de betreffende data, nog maar weinig of niets van een mogelijke invloed van een dergelijke cyclus.

13
 De grafiek is, uiteraard, geen representatie van de werkelijke fluctuaties, maar toont alleen de belangrijkste pieken en de meer uitgesproken, diepe koerskelderingen, en is geconstrueerd door het uitzetten van de data gegeven door Jonathan I. Israel in *Dutch Primacy in World Trade 1585–1740*, Oxford, 1989, p. 255, en in *De Republiek, 1477–1806*, Franeker, 1996, dl. 2, p. 961.

14
 S. Hart, 'Geschrift en getal. Onderzoek naar de samenstelling van de bevolking van Amsterdam in de 17e en 18e eeuw, op grond van gegevens over migratie, huwelijk, beroep en alfabetisme', in: *Geschrift en Getal. Een keuze uit de demografisch-, economisch- en sociaal-historische studien op grond van Amsterdamse en Zaanse archivalia, 1600–1800*, Historische Vereniging Holland, Dordrecht, 1976, pp. 115–181.



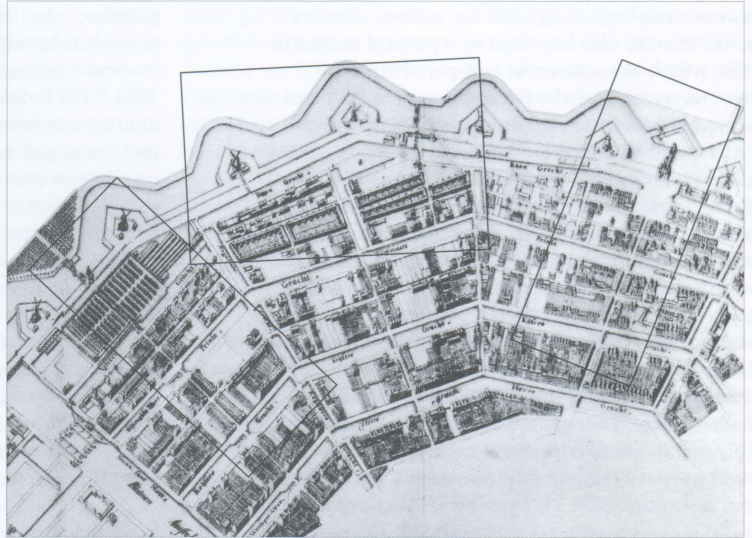
Leidsestraat



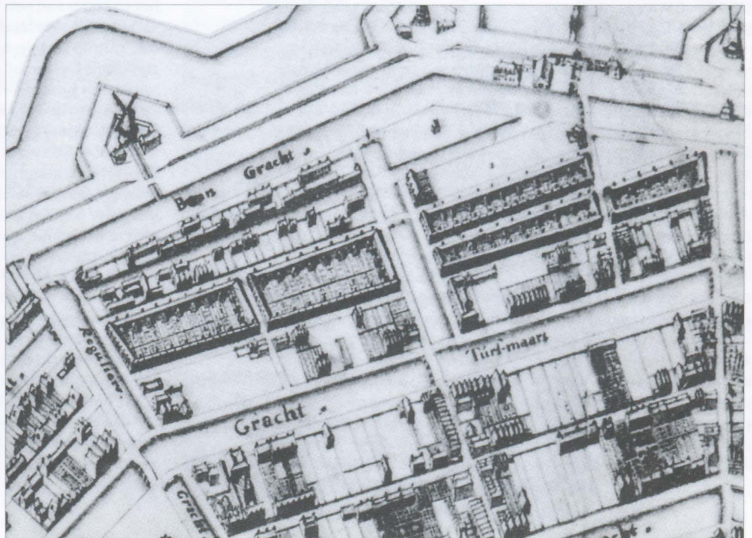
Utrechtsestraat



Leidseplein 12-18 (1666)



Amsterdam, kaart van de nieuwe stadsuitleg, Jacob Bos, 1680.



Noortsche bos

in building production; particularly in the years 1663/1664 and 1671. These peaks, however, coincide fairly precisely with the aforementioned crises on the stock exchange – be it that in both cases a crash was preceded by a peak in building activity, and this with an interval of about a year.

In order to be able to understand these phenomena, we must turn our attention to the city itself to see what was being built there in these periods, and in which parts of the newly planned spatial structure. The new suburb in the making was intersected by two arterial roads, Leidsestraat and Utrechtsestraat. Although the plots along these two streets had been auctioned separately and several months earlier than the other plots, in the first one and a half years of the expansion project, virtually all the building activity took place in the plots along the canals. Large, luxurious merchants' houses (of the so-called 'Vingboons type') were erected along the first section of Herengracht, dovetailing seamlessly with the expansion of 1614. In addition, two larger 'double houses', designed by Philip Vingboons himself, were built along this same section.¹¹

However, building came to a virtual standstill here, and at other similar locations, when, in the second half of 1665, Dutch prospects in the naval war brightened considerably, sending share prices upwards. In the following five prosperous years, workshops and taverns (with living quarters at the rear and on the upper floor) were established along Leidsestraat and Utrechtsestraat. No architects were involved in designing these structures. The city's last newly-built stepped gables can be found here (and on the harbour islands Kattenburg and Wittenburg, which were developed at the same time): Leidseplein 12-18 (1666) and Utrechtsestraat 1-1 (1667) – each virtually identical to the many thousands of other such gables built in Dutch towns from about 1585 onwards, and that had formed the indisputable repository of public pride and spirit in the traditional city.

In this same period, housing for workers, together with a tannery, was built by private enterprise in what was, morphologically, a residual piece of land, reserved for industrial ventures, within the walled perimeter of the expansion plan.¹² In 1670, most of the unbuilt and unissued building land in this part of the city was allocated for a large project, which can be seen as one of the very first, fully developed examples of the 'public housing city'. This was the 'Noortsche Bos', a scheme for the construction of 400 weavers' dwellings. In the end, only 211 were built, in five uniform perimeter

uitvalswegen, de Leidsestraat en de Utrechtsestraat. Hoewel de kavels langs deze twee straten apart, en enige maanden eerder geveild werden dan de overige percelen, vond in de eerste anderhalf jaar van de uitbreiding praktisch alle bouwactiviteit plaats op de kavels langs de grachten. Langs het eerste stuk van de Herengracht verrezen grote, luxueuze koopmanshuizen (van het zogenaamde 'Vingboonstype'), schijnbaar naadloos aansluitend op de uitbreiding van 1614; alsmede een tweetal nog grotere, zogenaamde 'dubbele huizen', ontworpen door Philip Vingboons zelf.¹⁵

Hier en op andere vergelijkbare locaties kwam de bouw echter vrijwel tot stilstand toen, in de tweede helft van het jaar 1665, de Hollandse vooruitzichten in de zich voltrekende zeeoorlog beduidend zonniger waren geworden, en de beurs moed hadden gegeven voor een fikse opwaartse beweging. In de daaropvolgende vijf voorspoedige en bloeiende jaren zouden al de werkplaatsen en taverne's langs de Leidse- en de Utrechtsestraat worden opgericht, met hun keukens, verblijfsruimten, bedsteden en ledikanten aan de achterzijde en op de verdieping. Dit geschiedde zonder dat er een architect aan te pas kwam. Op deze locaties (alsook, eertijds, op de tegelijkertijd bebouwde haven-eilanden Kattenburg en Wittenburg) kunnen, ook heden nog, de laatste nieuwgebouwde trapgevels van de stad worden gevonden: Leidseplein 12-18 (1666) en Utrechtsestraat 141 (1667) – elk bijna identiek aan de vele tienduizenden andere die er sedert ongeveer 1585 waren gebouwd in de Hollandse steden, en er het onbetwistbare repositorium hadden uitgemaakt van de burgerzin in de traditionele stad.

In deze zelfde periode werd tevens op privaat initiatief, en tezamen met een leerlooierij, enige huisvesting gebouwd voor arbeiders, in wat – morfologisch gezien – een reststuk was binnen de omwalde omtrek van het uitbreidingsplan, gereserveerd voor industriële initiatieven.¹⁶ Het overgrote deel van de onbebouwd en onuitgegeven gebleven bouwgrond in dit deel van de stad werd in 1670 bestemd voor een groot project, dat kan worden gezien als een van de allereerste, geheel uitgewerkte voorbeelden van de 'volkshuisvestingsstad'. Bedoeld is het 'Noortsche Bos'; een plan voor de bouw van 400 wevershuizen, waarvan er uiteindelijk 211 werden gebouwd, in vijf gesloten en op uniforme wijze vormgegeven bouwblokken (alsmede de aanzet tot een zesde); elk met een enkel, over alle huizen doorlopend dak en met een erin opgenomen bijzonder hoektype, gereserveerd voor, allereerst, de noodzakelijke bakkerijen. Het geheel was gebouwd in opdracht van de Vroedschap (het gemeentebestuur), in een poging de lakenindustrie te stimuleren, en ontworpen door, opnieuw, Philip Vingboons. Semi-publieke liefdadigheidsinstellingen, zoals de Gasthuizen, het Burgerweeshuis en het Leprozenhuis, traden op als beheerders en institutionele

11

Herengracht 386 and 412; Coen Ottenheim, *Philip Vingboons (1607-1578) architect*, Zutphen, 1989, p. 99-104. Each of these substantial houses occupied two adjacent standard plots. For the term 'double house' see: R. Meischke, *Het Nederlandse Woonhuis van 1300-1800*, Haarlem, 1969, p. 457-458.

12

Lijnbaansgracht 333-335; see H.J. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam. Het woonhuis in de stad*, Amsterdam, 1993, p. 410-440.

15

Herengracht 386 en 412; Coen Ottenheim, *Philip Vingboons (1607-1678) architect*, Zutphen, 1989, pp. 99-104. Deze kapitale huizen besloegen elk twee naast elkaar gelegen standaardkavels. Voor de term 'dubbel huis' zie: R. Meischke, *Het Nederlandse woonhuis van 1300-1800*, Haarlem, 1969, pp. 457/458.

16

Lijnbaansgracht 333-335; zie H.J. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam. Het woonhuis in de stad*, Amsterdam, 1993, pp. 410-440.

blocks. (A start was made on a sixth block.) Each block had a single continuous roof over all the dwellings and included a special corner type which housed the bakeries. The entire complex was built, to a design by Philip Vingboons, for the Vroedschap (the city council) with the aim of stimulating the textile industry. Semi-public charitable institutions, such as hospitals, the orphanage and the leper house, acted as administrators and institutional investors. These institutions provided a thirteen-year-old orphan boy free of charge for each loom, who then served a four-year apprenticeship to become a master weaver.¹³

During the second peak in building production, around 1671, building activity returned to its previous locations. Among many other, scarcely less prestigious, and sometimes more ambitious projects, work now started on what was to be, until well into the twentieth century, the city's, if not the country's, grandest residential district: the famous 'Bend in the Herengracht', also known as the 'Golden Bend'.

Home economics – the house as a means / the house as a value

What this history can teach us is the difference between housing as a means (necessary for the production of daily sustenance), and housing as a value. The shops and workshops along Leidsestraat, the tannery and the workers' dwellings were, for obvious reasons, built in a period of general economic growth. They were necessary in order to be able to start a business. However, the beginning of this period of boom coincided with a striking decline in building activity. There were no such obvious reasons for the houses built along the canals in the preceding years, and which were exclusively intended for 'dwelling'. Just as with the shares

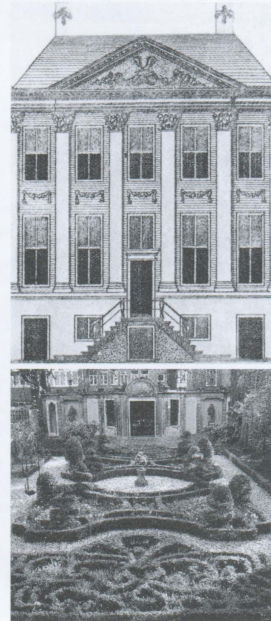
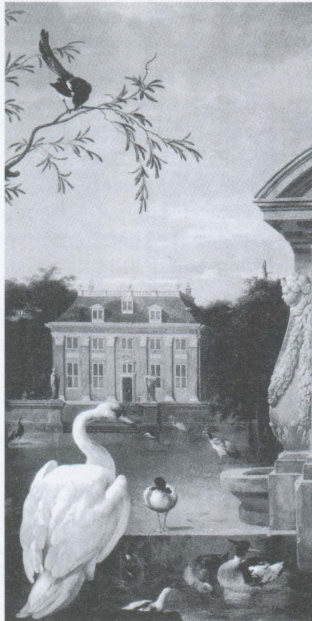
beleggers. Deze verhurende instellingen boden per weefgetouw kosteloos een weesjongen van 13 jaar aan, die dan in vier jaar moest worden opgeleid tot meesterwever.¹⁷ Toen werd de top opgericht, vlak voordat het hoogtepunt was bereikt. Gedurende de tweede bouwpiek, rond 1671, keerde de bouwactiviteit geheel en al terug naar haar eerdere locaties. Onder vele andere, weinig minder prestigieuze, en soms meer ambitieuze projecten, kwam nu de bouw tot stand van wat, tot ver in de twintigste eeuw, de meest gedistingeerde woonbuurt zou zijn van de stad, zo niet van de natie: de befaamde 'Bocht van de Herengracht', ook wel genaamd 'de Gouden Bocht'.

Huishoudkunde – het huis als middel / het huis als waarde

Wat deze kleine geschiedenis ons kan leren is het onderscheid tussen woningbouw als *middel* (nodig voor de productie of het dagelijks onderhoud), en woningbouw als *waarde*. De winkels en werkplaatsen langs de Leidsestraat, de leerlooierij en de arbeidershuizen werden, om voor de hand liggende redenen, gebouwd in een periode van een algemene economische groei – zij waren nodig om een zaak te kunnen beginnen. Het begin van deze periode van hoogconjunctuur viel echter samen met een markante terugval in de bouwactiviteit. Voor de huizen die de jaren ervoor waren gebouwd, gesitueerd langs de grachten en uitsluitend bedoeld voor het 'wonen', ontbraken dergelijke zonneklare redenen. Net als bij de aandelen verhandeld aan de beurs, kunnen we slechts hopen hun economie, alsook die van de gevelde, maar nog steeds leegstaande bouwkvelds, te begrijpen in termen van hun ruilwaarde, hun 'wisselkoers'. In feite wordt, wanneer we een dergelijk bouwperceel bezien als een soort van 'aandeel', zij het één van een bijzonder karakter, ook deze meer afgeleide vorm van huishoudkunde tamelijk duidelijk.

Bouwinvesteringen leveren, op zichzelf genomen, erg lage winsten op. Winsten zijn voornamelijk afhankelijk van

Melchior de Hondencoeter, buitenplaats Driemond ca. 1660 (arch. Philip Vingboons, 1642) | Melchior de Hondencoeter, mansion Driemond c. 1660 (arch. Philip Vingboons, 1642)



Herengracht 476 (ca. 1665) - gevel en tuin | façade and garden

traded on the stock exchange, we can only hope to understand their economy, and that of the auctioned, but still vacant building plots, in terms of their market value; their 'exchange rate'. In effect, if we regard such a plot as a sort of 'share', albeit of an unusual character, even this derivative form of home economics becomes fairly clear.

Building investments yield, in themselves, extremely low returns. Returns are chiefly dependent on the rents received from future occupants. However, in a free market these rents are also the most important variable factors in determining the speculative value of the particular plot of land on which such an occupation can take place. Which means that every increase in the level of the potential rents can almost immediately be capitalized without anything being built. This characteristic of the property market often results in the phenomenon that, in an otherwise flourishing or booming economy, capital as such tends to shy away from building.¹⁴

Not dependent on any specific economic activity, and safe from most other activities (with the exception of those of an extremely violent or radical nature), real-estate is chiefly valued for its relative stability and security. In general, and viewed over a slightly longer period, the value of such a 'share' follows the general trend of the stock market price index – as can be clearly demonstrated by, for example, placing the movement in the average purchase price of a building in Amsterdam in the period 1903–1940 next to movements in nominal share prices in the same period (fig. 4).¹⁵ Because of Holland's exceptional position during the First World War, figures for stock prices on the Amsterdam stock exchange before 1920 are not, as a rule, of much use for such a comparison. For this reason, a graph is given here of the nominal prices on the Brussels stock exchange.¹⁶

de huren die kunnen worden onttrokken aan toekomstige occupanten; maar in een vrije markt zijn deze huren tevens de belangrijkste variabele factoren in de berekening van de speculatieve waarde van het bepaalde stuk land waarop een dergelijke occupatie kan plaatshebben, wat betekent dat elke toename in de hoogte van de potentiële huren bijna onmiddellijk te gelde kan worden gemaakt zonder dat er daarbij ook maar iets is gebouwd. Deze eigenschap van de onroerendgoedmarkt leidt tot het vaak waargenomen fenomeen dat, in een alleszins bloeiende, of welig tierende economie, kapitaal als zodanig ertoe neigt zich te onttrekken aan het bouwen.¹⁸

Niet afhankelijk van enige specifieke economische activiteit, en veilig voor de meeste andere – behalve dan die van een extreem gewelddadige of radicale aard – wordt onroerend goed vooral gewaardeerd vanwege zijn relatieve stabiliteit en zekerheid. In het algemeen, en gezien over een wat langere periode, volgt de waarde van een dergelijk 'aandeel' de algemene ontwikkeling van de beursindex, zoals grafisch duidelijk kan worden getoond door bijvoorbeeld de ontwikkeling van de gemiddelde koopprijs van een pand in Amsterdam in de jaren 1903–1940 naast de ontwikkeling van de nominale aandelenkoersen in dezelfde periode te leggen (fig. 4).¹⁹ Door de wel zeer uitzonderlijke positie die Nederland innam tijdens de enorme inspanningen en verwoestingen van de Eerste Wereldoorlog, zijn cijfers over de effectenkoersen aan de beurs van Amsterdam van vóór 1920 in de regel niet goed bruikbaar voor een dergelijke vergelijking. Om deze reden is hier ook een grafische voorstelling gegeven van de nominale koersen aan de beurs van Brussel.²⁰

De globale, gedempte evenredigheid tussen beurskoersen en de waarde van onroerend goed impliceert dat de waarde van een geschikt stuk land – bebouwd of niet – in een groeiende economie min of meer uit zichzelf zal stijgen. Eigenaars van bouwpercelen die zelf geen bijzondere noodzaak of behoefte hebben om deze locaties in gebruik te nemen, zullen ertoe neigen de verkoop van hun 'aandelen' uit te stellen, zolang hun potentiële waarde blijft stij-

13

For literature, see note 17 in the Dutch text.

14

See in particular: Peter Feldbauer, 'Wohnungsproduktion am Beispiel Wiens 1848–1934', in: Lutz Niethammer (ed.), *Wohnen im Wandel, Beiträge zur Geschichte des Alltags in den bürgerlichen Gesellschaften*, Wuppertal, 1979, p. 317–342.

15

Cf. E. Engberts, 'Prijsontwikkeling van onroerend goed, vooroorlogse prijsontwikkeling van onroerend goed in Amsterdamse wijken', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 52 (1971), p. 56–68, which shows that neither the high cost of money (contributing to mortgage rates), nor the level of the general price index bears any relationship to house prices; the only connection that could be demonstrated was with 'indicators of the increase in prosperity'. The index of share prices has

been taken from: Willem Boerschoten, *Hoofddlijnen van de economische geschiedenis van Nederland 1900–1990*, Amsterdam, 1992.

16

From G. de Clerq, 'Tijd om te kijken', *Trends*, October 1987, p. 100–104, 130. The curve corresponds, albeit in a rather pronounced way, with the economic development of world trade in these years. Cf. J. Tinbergen, *The Dynamics of Business Cycles. A Study in Economic Fluctuations*, Chicago, 1975, p. 324, Fig. 54.

17

Zie: L. Van Nierop, 'De huizen in het Noordsche Bosch', *Jaarboek Amstelodamum* 34 (1937), pp. 93–131; I.H. van Eeghen, 'De restauratie van Weteringstraat 19, drie eeuwen bakkerij', *Maandblad Amstelodamum* 62 (1975), pp. 86–93; Idem, 'Het Noortse Bos', *Maandblad Amstelodamum* 75 (1987), pp. 7–11; H.J. Zantkuijl, 'Variaties op een thema, De werkmanswoning in de 17de, 18de, en 19de eeuw', in: A.R.E. de Heer en M.C.C. Kersten (red.), *Bouwen in Nederland. Vijfentwintig opstellen over Nederlandse architectuur opgedragen aan Prof. Ir. J.J. Terwen*, Delft, 1985, pp. 391–405.

18

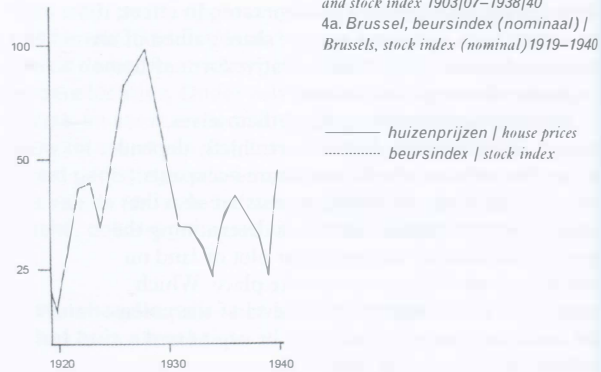
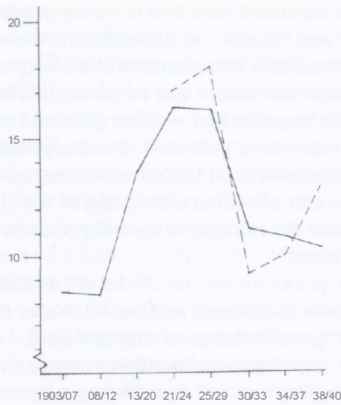
Zie in het bijzonder: Peter Feldbauer, 'Wohnungsproduktion am Beispiel Wiens 1848–1934', in: Lutz Niethammer (red.), *Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in den bürgerlichen Gesellschaften*, Wuppertal, 1979, pp. 317–342.

19

Vgl. E. Engberts, 'Prijsontwikkeling van onroerend goed, vooroorlogse prijsontwikkeling van onroerend goed in Amsterdamse wijken', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 52 (1971), pp. 56–68, dat laat zien dat noch de duurte van het geld (bijdragend aan de hoogte van de hypotheek) noch de hoogte van de algemene prijsindex enige relatie vertoont met de huizenprijzen; het enige verband dat kon worden aangetoond was met 'indicatoren van de welvaartsgraad'. De index van de aandelenkoersen is ontleend aan: Willem Boerschoten, *Hoofddlijnen van de economische geschiedenis van Nederland 1900–1990*, Amsterdam, 1992.

20

Naar G. de Clerq, 'Tijd om om te kijken', *Trends*, oktober 1987, pp. 100–104; 130. De curve correspondeert, zij het op een nogal geprononceerde wijze, heel wel met de economische ontwikkeling van de wereldhandel in deze jaren. Vgl. J. Tinbergen, *Economische bewegingsleer*, Amsterdam, 1946², p. 324; fig. 54.



4. Amsterdam, gemiddelde koopprijs/pand ($\times f$ 1000) en beursindex (1931=10) | average purchase price/house and stock index 1903|07–1938|40
4a. Brussel, beursindex (nominaal) | Brussels, stock index (nominal) 1919–1940

— huizenprijzen | house prices
- - - - - beursindex | stock index

The general relationship between share prices and the value of property implies that, in a growing economy, the value of a suitable plot of land – whether built on or not – will more or less rise automatically. Owners of building plots who have no particular need or desire to put these sites to use will be inclined to postpone selling their ‘shares’ as long as their potential value continues to rise. This, probably, sufficiently explains the sharp, brief peaks in building production we saw earlier. Particularly in relation to the market for owner-occupied homes, the mass selling of ‘shares’ on the eve of a depression can be equated with ‘building’; building which, given the production time of a house, must, in theory, start a year before a major fall in share prices on the stock market.¹⁷

This century, in the Netherlands, similar peaks in housing production occurred in the years 1929/1930, following the major crash on the stock exchange and, particularly, in 1933/1934 when, in the wake of that event, the international economic crisis reached the Netherlands. A third, smaller peak in building output, again coinciding with a fall in share prices, occurred in the first quarter of 1939, at the outbreak of the Second World War.¹⁸ In the postwar period, a similar sequence of events took place directly after the outbreak of the first oil crisis in 1973/1974 and the second oil crisis in 1979.

In the mid thirties and early eighties, the pronounced peaks in the unsubsidized production of houses (the so-called ‘free sector’) were immediately followed by a sharp fall in that same production – as in the case of the two major booms in building activity in 1664/1665 and 1671.¹⁹ Figures for the movement in property prices show, moreover, that these peaks were sustained by a more or less concurrent and just as brief increase in demand.²⁰ With regard to the thirties, in order to visualize this, we must analyse the figures in a similar way to that in which we analysed Knotter’s data for the urban expansion of 1663.

Regrettably very little research has been done on Dutch architecture and urbanism in the thirties; a

gen. Dit is vermoedelijk voldoende verklaring voor de uitgesproken scherpe, kortstondige pieken in de bouwproductie die we eerder hebben kunnen aanschouwen. In het bijzonder in relatie tot de markt voor eigen huizen, kan een massale verkoop van ‘aandelen’ aan de vooravond van een depressie worden gelijkgesteld aan ‘bouwen’; een bouw die gegeven de productiekosten van een huis, in beginsel van start moet gaan een jaar vóór een aankomende grote koersdaling aan de beurs.²¹

In onze eeuw zijn, in Nederland, vergelijkbare pieken in de productie van huizen opgetreden in de jaren 1929/1930, volgend op de grote beurscrisis, en vooral in 1933/1934, toen in het kielzog van die gebeurtenis de grote internationale economische crisis ook Nederland had bereikt. Een derde, kleinere bouwpiek, opnieuw corresponderend met een val van de aandelenkoersen, trad op in het eerste kwartaal van 1939, bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog.²² Voor de naoorlogse periode kan worden gewezen op de eerste oliecrisis in 1973/1974 en de tweede in 1979.

Zowel in het midden van de jaren dertig als in het begin van de jaren tachtig werden de geprononceerde pieken in de ongesubsidieerde productie van huizen (de zogenaamde ‘vrije sector’) direct gevolgd door een scherpe daling van diezelfde productie, juist zoals geschiedde na de twee grote bouwgolven van 1664/1665 en 1671.²³ Cijfers over de prijsontwikkeling van onroerend goed tonen bovendien aan dat deze bouwpieken werden ondersteund door een min of meer gelijktijdige en al even kortstondige opbloei van de vraag.²⁴ Wat betreft de jaren dertig moeten we, om dit zichtbaar te maken, de cijfers analyseren op een soortgelijke manier als we eerder deden met de gegevens van Knotter over de stadsuitleg van 1663.

Door de veelal weinig inspirerende ontwikkelingsarchitectuur zijn de jaren dertig, wat betreft de architectuur en stedenbouw, helaas weinig onderzocht: ze vormen bijna een blinde vlek in het culturele geheugen van de Lage Landen.²⁵ Dit gemis prangt des te meer doordat juist deze periode werd gekenmerkt door een grote particuliere productie van seriematig gebouwde woningen, ondernomen in een nauwe samenwerking met gemeentelijke overheden; een vorm van stadsuitbreiding die, als praktijk, op het eerste gezicht sterk overeenkomt met de huidige. Daarom eerst een kort, noodzakelijkerwijs schetsmatig gehouden overzicht.

17

It can be shown that the major expansion of 1663 was undertaken in close connection with other, more or less secret preparations for the impending naval war; a war which the circle of regents surrounding Johan de Witt had, as early as 1661, regarded as inevitable and which prompted the search for an alternative capital investment. Something similar can be said with regard to the situation around 1671, when signs of the impending war prompted Haarlem's city authorities to make a start on the expansion of the city, preparations for which had been under way since 1643.

Very often, however, most owners will have been overtaken by events; in which case, we can expect a clear, inverse correlation between the increase in building production and share prices on the stock exchange. I have as yet been unable to find any data on the VOC share prices in the years 1652-1653, during which period the Republic had to deal with an almost fatal crisis as a consequence of the outbreak of the First English War, as well as serious labour unrest combined with Orangist revolts. Knotter's graph shows a marked increase in building activity in this period, which may well have been one of the first examples of such a correlation. A second, comparable increase – and this time clearly related to a sharp fall in share prices – occurred in a period of continuous political instability, which began in the final months of 1654 and was ended by the 'Harmonie', an agreement concluded in December 1655, which gave the States sufficient control over the army.

With regard to the period immediately after the general economic crisis of the 1670s and the recovery in the early 1680s, we could point to the sharp decrease in building production in the first half of 1688, which coincided with a period of frantic speculation on the stock exchange. This came to a temporary halt when, on August 25, rumours about a renewed combined war effort by England and France resulted in a crash. Share prices and building production, however, soon resumed their previous, opposite trend, when the news came that the French army was heading towards the Palatinate.

18

Share prices fell to their lowest level in April 1939, when Hitler revoked his non-aggression treaty with Poland and his naval treaty with Britain; F.A.G. Keesing, *De conjuncturele ontwikkeling van Nederland en de evolutie van de economische overheidspolitiek 1918-1939*, Nijmegen, 1978, p. 253.

19

In 1934, a record number of 55,300 dwellings were built, despite the fact that vacancy rates had been increasing in the first half of the thirties, and despite the fact that rents for middle-class dwellings had been falling since 1930. In 1936, this number had dwindled to 28,200; a level far below that which had been usual in the twenties. Cf. J.J. van der Wal, *De economische ontwikkeling van het bouwbedrijf in de Nederlanden*, Haarlem, 1974, p. 128-133; 'Het bestuur van "de 8"' en van "Opbouw"' en 'Het woningvraagstuk', *de 8 en Opbouw 7* (1936), p. 259-265.

A connection between oil crisis and building boom has been suggested by H. Priemus in: 'The owner-occupied market in the Netherlands', *Housing Finance International*, May 1989, p. 4-12. Production in the unsubsidized sector in this period fell from 34,000 dwellings in 1979 to 6,000 in 1982. See: J. van de Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*, Delft, 1987, p. 248-252.

20

With regard to the first and second oil crisis, these peaks in demand are particularly manifest in the movement in nominal house prices in the United Kingdom. In 1973, prices rose by an average of approx. 65 per cent (the value of stocks on the London stock exchange in the period 1973/1974 fell by an average of approx. 70 per cent). This sudden increase in demand was followed by a second, almost as spectacular rise in 1979 (cf. Halifax Building Society, 'The UK housing market, From recession to recovery', *The Halifax Viewpoint*, Autumn 1992, p. 1-7).

21

Aangetoond kan worden dat de grote uitbreiding van 1663 werd ondernomen in een nauwe afstemming met andere, min of meer stille voorbereidingen op de komende zeeoorlog; een oorlog die door de kring van regenten rond Johan de Witt al sinds 1661 als onvermijdbaar werd beschouwd, en noopte tot het vinden van een alternatieve kapitaalsinvestering. Iets soortgelijks kan worden gezegd over de situatie rond 1671, toen tekenen van een op handen zijnde oorlog de vroedschap van Haarlem ertoe aanzette om nu werkelijk een begin te maken met de uitbreiding van de stad, die al in voorbereiding was sedert 1643.

Heel vaak, echter, zullen eigenaren door de gebeurtenissen zijn overvallen; in welk geval we een duidelijke, omgekeerde correlatie kunnen verwachten tussen de groei van de bouwproductie en de koersnotering aan de beurs. Ik heb nog geen gegevens kunnen vinden over de VOC-noteringen in de jaren 1652-1653, gedurende welke de Republiek het hoofd moest bieden aan een bijna fatale crisis ten gevolge van de uitbraak van de Eerste Engelse Oorlog, alsmede ernstige arbeidsonrust gecombineerd met orangistische opstanden. Knotters grafiek laat voor deze periode een duidelijke toename van de bouwactiviteit zien, die heel wel een van de eerste voorbeelden kan zijn geweest van een dergelijke correlatie. Een tweede, vergelijkbare toename, en deze keer duidelijk gerelateerd aan een keldering van de beursnoteringen, deed zich voor in een periode van aanhoudende politieke instabiliteit, die was begonnen in de laatste maanden van 1654 en werd beëindigd door de 'Harmonie' gesloten in december 1655, die de Staten voldoende controle gaf over het leger.

Wat betreft het tijdvak onmiddellijk na de algemene economische crisis van de jaren zeventig en het herstel in het begin van de jaren tachtig, zouden we kunnen wijzen op de scherpe daling van de bouwproductie in de eerste helft van 1688, corresponderend met een periode van frenetieke speculatie aan de beurs, waaraan tijdelijk een einde kwam toen, op 25 augustus, geruchten over een hernieuwde gecombineerde oorlogspanning van Engeland en Frankrijk leidden tot een crash. Beursnoteringen zowel als bouwproductie hervatten echter spoedig hun eerdere, tegengestelde koers, toen het bericht was gekomen dat het Franse leger was afgebogen in de richting van het Palatinaat.

22

De laagste standen van de aandelenkoersen werden bereikt in april 1939, toen Hitler zijn niet-aanvalsverdrag met Polen en zijn marineverdrag met Engeland opzegde; F.A.G. Keesing, *De conjuncturele ontwikkeling van Nederland en de evolutie van de economische overheidspolitiek 1918-1939*, Nijmegen, 1978, p. 253.

23

In 1934 werd er een recordaantal van 55.300 woningen opgeleverd, ondanks dat er in de eerste helft van de jaren dertig sprake was van een toenemende leegstand, en ondanks de voor middenstandswoningen reeds sedert 1930 dalende huren. In 1936 was dit aantal reeds geslonken tot 28.200; een niveau dat ver lag onder het niveau dat in de jaren twintig gebruikelijk was geweest. Vgl. J.J. van der Wal, *De economische ontwikkeling van het bouwbedrijf in de Nederlanden*, Haarlem, 1974, pp. 128-133; 'Het bestuur van "de 8"' en van "Opbouw"' en 'Het woningvraagstuk', *de 8 en Opbouw 7* (1936), pp. 259-265.

Een verband tussen oliecrisis en bouw golf is eerder gesuggereerd door H. Priemus, 'The owner-occupied market in the Netherlands', *Housing Finance International*, mei 1989, pp. 4-12. De productie in de vrije sector daalde in deze jaren van 34.000 woningen in 1979 tot 6000 in 1982. Zie: J. van der Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*, Delft, 1987, pp. 248-252.

24

Wat betreft de eerste en tweede oliecrisis komen deze pieken in de vraag vooral duidelijk tot uiting in de ontwikkeling van de nominale huisprijzen in het Verenigd Koninkrijk. In 1973 gaven deze een spectaculaire stijging te zien van gemiddeld ca. 65% (de effecten getoeterd aan de beurs van Londen daalden over de jaren 1973-1974 in totaal gemiddeld ca. 70% in waarde). Deze plotse toename van de vraag werd gevolgd door een tweede, maar weinig minder spectaculaire stijging in 1979 (vgl. Halifax Building Society, 'The UK housing market, From recession to recovery', *The Halifax Viewpoint*, herfst 1992, pp. 1-7).

Hoewel ook in Nederland in dezelfde jaren duidelijke pieken in de bouw van huizen in de vrije sector optraden, lieten de kooprijzen voor een eengezinshuis hier reeds vanaf 1971 een tamelijk snelle, en ook gestage groei zien. Hierbij moet worden aangetekend dat juist in deze periode in de regel meer dan de helft van deze huizen tot stand kwam onder de condities van de volkshuisvestingsstad (d.w.z. als 'premie-A'- en 'premie-B'-woningen), waarvoor, zoals we nog zullen zien, de bouwrijpe grond door de staat werd verschaft tegen kostprijs, waardoor ook de huisprijzen maar zeer ten dele werden bepaald door variaties in de vraag. Toch geeft deze reeds

lack of interest which can be attributed to, for the most part, rather uninspiring development architecture produced in these years. It is almost a blind spot in the cultural memory of the Low Countries.²¹ This is all the more regrettable because this period was characterized by a large-scale, private production of housing built in series, carried out in close collaboration with municipal governments. In other words: by a form of urban expansion which, within the framework of our typology, is at first glance very similar to current practice. For this reason, first a – necessarily brief – overview.

In this period, in Rotterdam a major new development was built in the polders Blijdorp and Bergpolder, to an urban design scheme, laid down on October 15, 1931, by W.G. Witteveen.²² In Amsterdam in this same period, Plan Zuid was completed. As in Rotterdam's new urban expansion, most of the dwellings built were 'middle-class dwellings'; that is to say, dwellings for white collar workers and other better-off residents.²³ In the final months of 1938, after strong pressure from a number of private building contractors, work started on the construction of Bos en Lommer, a district primarily designated for working-class housing. A district which, because of its open building method (that is to say, with completely, or almost completely open blocks) and the extensive and detailed criticism which the first completed building objects received in the November issue of *de 8 en Opbouw* of 1939, is the only (and in effect least characteristic) city expansion of the thirties not to pass into oblivion after the war.²⁴

Statensingel in the plan Blijdorp/Bergpolder can, as regards the market sector to which the dwellings built along it belong, be compared with Prinsengracht in the Amsterdam expansion of 1663. The first block to be constructed on the newly-built, long drainage canal in Rotterdam contained in fact dwellings of the same type as those built in the final decade of the seventeenth century in Amsterdam's outer canal. A type which, with regard to the smaller house, from about 1700 onwards had become the embodiment *par excellence* of the 'model for dwelling' in the new suburbs: the dwelling with alcove or bed recess.²⁵

In Blijdorp/Bergpolder, this dwelling type was however – as had already occurred in Amsterdam in the large-scale schemes for working-class dwellings built by the government during and shortly after the First World War – to be superseded by wide, porch-access, flats without a bed recess. Be it that in Rotterdam one main characteristic of the classical model for dwelling was retained: the front room/reception room connected en suite with the living room proper by means of sliding doors.²⁶

In a seemingly logical continuation of the practices and authority with which, earlier in the twentieth century, city councils had built complexes of affordable 'public housing', the major new expansion schemes of the thirties took shape – especially with

Rotterdam kreeg in deze jaren een grote uitbreiding in de polders Blijdorp en Bergpolder, naar een op 15 oktober 1931 definitief vastgesteld stedenbouwkundig plan, opgesteld door W.G. Witteveen.²⁶ In Amsterdam raakte in dezelfde jaren het plan Zuid geheel bebouwd en wel, juist als in de uitbreiding van Rotterdam, voor het overgrote deel met zogenaamde 'middenstandswoningen': dat wil zeggen met woningen voor een wat meer gegoede klasse bewoners.²⁷ In de laatste maanden van 1938 werd tevens, na sterke aandrang van een aantal particuliere bouwondernemers, met enige haast begonnen met de aanleg van de wijk Bos en Lommer, welke behalve voor middenstandswoningen vooral voor arbeiderswoningen was bedoeld. Door de open bouwwijze – dat wil zeggen met geheel, of bijna geheel geopende bouwblokken – en de uitgebreide en gedetailleerde kritiek op de architectonische uitwerking van dit plan door genoemde bouwondernemers in het novembernummer van *de 8 en Opbouw* van 1939, is deze wijk als enige, en eigenlijk minst kenmerkende van stadsvergrotingen uit de jaren dertig, na de oorlog niet geheel in het vergeetboek geraakt.²⁸

Wat betreft het marktsegment waartoe de destijds gebouwde huizen kunnen worden gerekend, kan bijvoorbeeld de Statensingel uit het plan Blijdorp/Bergpolder zonder meer vergeleken worden met de Prinsengracht in de Amsterdamse uitleg van 1663. Het eerste blok dat in Rotterdam werd gebouwd aan de lange, geheel nieuw aangelegde singelgracht bevatte woningen van, nog immer, hetzelfde type als in de laatste decennia van de zeventiende eeuw in de grachtengordel gebruikelijk was geworden; een type dat, vanaf ongeveer 1700, voor het kleinere huis de belichaming bij uitstek was gaan vormen voor het 'model voor het wonen' in het nieuwe suburbia: de woning met alkoof.²⁹

In Blijdorp/Bergpolder zou dit woningtype echter geheel worden overvleugeld door de brede portiekflat zonder alkoof, zoals eerder in Amsterdam was gebeurd bij de (vooral van overheidswege) op grote schaal ter hand genomen bouw van arbeiderswoningen in en kort na de Eerste Wereldoorlog – zij het nu met behoud van de voor het klassieke woonmodel kenmerkende voorkamer/ontvangstkamer, die door middel van schuifdeuren 'en suite' is verbonden met de eigenlijke woonkamer.³⁰

In een schijnbaar logisch vervolg op de praktijken en bevoegdheden waarmee gemeenten eerder in de twintigste eeuw complexen van betaalbare 'volkswoningen' hadden gerealiseerd, kregen de grote uitbreidingen uit de jaren dertig gestalte in een sterk dirigistische stedenbouw, met name op het vlak van de vorm en de esthetiek – maar dan nu, wat betreft de eigenlijke uitbreidingspraktijk, in een publiek-private samenwerking met particuliere bouwontwikkelaars.

Anders dan de Amsterdamse stadsuitleg van 1663, die gezien kan worden als een samenstel van mengvormen van de 'boekhoudkundige stad', kunnen de grote uitbreidingen uit de jaren dertig worden gekenschetst als een mengvorm van de 'volkshuisvestingsstad': een stad waarin de ontwikkeling van een stadsgebied nu vooral geschiedt met het oog op een daarin te realiseren meerwaarde – een culturele 'meerwaarde' die in Blijdorp/Bergpolder is bewerkstelligd door het tegengaan van elke gesubsidieerde woningbouw in dit stadsdeel, en zich, als markt, uitte in het

21

Research into the architecture and urbanism of this period has almost exclusively been concerned with the experiments undertaken by the civil engineer W. van Tijen and his partner J.H. van den Broek. Unlike most of the building production in this period, all these experiments – with the building form of the gallery flat; row housing built in series; industrial prefabrication; the utilization, in standard housing, of larger window spans and the reduction in the number of load-bearing walls made possible by the new building materials steel and concrete; and, lastly, the attempts, by means of a gradual 'remodelling' of the popular front room/reception room (which required considerable volume), to achieve a rationalization of the floor plan of 'middle-class dwellings' – were commissioned by the council, housing associations, or by companies such as the NV Volkswoningbouw. See: Rudy Stroink (ed.), *Ir. J.H. van den Broek, Projecten uit de periode 1928-1948*, Delft, 1981; Ton Idsinga and Jeroen Schilt, *Architect W. van Tijen, 1894-1974*, 's-Gravenhage, 1983, p. 226-297; Max Risselada, 'De optimalisering van de portiekflat', in: *Functionalisme 1927-1961, Hans Scharoun versus de Opbouw*, Delft, 1997, p. 105-119.

22

See for this plan (which as far as I know no one else has researched): Jan Brouwer, 'Het park in stadsuitbreiding Blijdorp. Een documentatie, analyse en interpretatie van verschillende uitbreidingsplannen voor Blijdorp in Rotterdam', *OASE 12* (1986), p. 7-18.

23

The now famous parts of the plan Amsterdam Zuid (the sections to the north of Amstel Canal and Stadionsbuurt) – characterized, particularly in the initial period, by an extremely expensive façade architecture (which was therefore never to be repeated in social housing) – had been built previously, in the twenties, for various housing associations.

24

See: Ben Rebel, 'The Amsterdam architects association "de 8"', in: Koos Bosma (ed.), *Het Nieuwe Bouwen, Amsterdam 1920-1960*, Delft, 1983, p. 8-49, 30-31.

25

As an element of the dwelling, the alcove or bed recess – a small, built-in bedroom, which was connected via double doors with the adjoining living room – had been borrowed from the palaces and hôtels of the French court, as depicted in the book of plates,

Recueil des plans, profils et elevations des plusieurs palais, chateaux, eglises, sepulchres, grottes et hostels bâtis en Paris (published between 1654 and 1660) by Jean Marot.

The bed recess was introduced in the enormous, if not monstrous double house built, to a design by Justus Vingboons, on Kloveniersburgwal in Amsterdam for the Trippe brothers: the Trippen House (construction of which began in 1660). This imposing example was in turn imitated in bourgeois dwellings of more normal dimensions, particularly in this new, distinctive, but not very large or costly component, which from about 1700 onwards became an integral part of the 'model for dwelling' in the new suburbia.

In the same period, beginning in working-class districts such as the Jordaan, Amsterdam gradually changed into a 'high city'. Houses now got four or more storeys because of the construction of upstairs dwellings; each, as in the case of the last bed-recess dwellings in Blijdorp, with its own front door and staircase. See: R. Meischke, H.J. Zantkuijl, W. Raue and P.T.E.E. Rosenberg, *Huizen in Nederland*, vol. 2, Amsterdam, Zwolle, 1995, p. 47-49. For the Trippen House see: R. Meischke and H.E. Reeser (ed.), *Het Trippenhuys te Amsterdam*, Amsterdam, 1983.

26

For the gradual remodelling of the bed-recess dwelling, see: J.G. Wattjes, 'Moderne Woningbouw in Rotterdam', Van Arch. W.TH.H. Ten Bosch', *Het Bouwbedrijf 15* (1938), p. 154-158. Precursors of the porch-access flat can also be pointed to in the Amsterdam expansion of 1663; such as, for example, Kerkstraat 58/59 (now demolished). These have an identical access and scarcely differ from, for example, the dwellings built in 1852 by the Vereniging ten behoeve der Arbeidersklasse (association for the working class) on Oostenburgermiddenstraat (cf. H.J. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam*, p. 432 and 636-637).

eerder inzettende en meer gestage toename vermoedelijk ook aan dat de grote productie van koophuizen in Nederland toch vooral ook kan worden toegeschreven aan een andere, wat minder conjuncturele reden, te weten: de naoorlogse geboortegolf die in deze jaren, als een grote, en voor het eerst als geheel ook tamelijk solvante groep, omzag naar een huis.

25

De grote particuliere woningbouwproductie van 'middenstandswoningen' in deze jaren wordt dan ook niet besproken of zelfs maar genoemd in Noud de Vreezes historisch overzicht *Woningbouw, Inspiraties & Ambities, Nationale Woningraad*, Almere, 1993. Zoals ook het in de jaren dertig uitgevoerde grote plan Bergpolder/Blijdorp geheel ontbreekt in Cor Wagenaars *Welvaartsstad in wording. De wederopbouw van Rotterdam, 1940-1952*, Rotterdam, 1993; een lacune die in dit proefschrift tot de bewering leidt dat de directeur van de in 1930 – en juist met het oog op de publiek-private ontwikkeling van deze nieuwe stadsuitbreiding opgerichte – Dienst Stadsontwikkeling, J.W. Witteveen, in deze jaren 'vanwege de economische malaise' slechts een plan voor een groot park, het Kralingse bos, zou hebben kunnen realiseren (p. 78). Studies naar de architectuur en stedebouw van deze periode hebben bijna uitsluitend betrekking op de experimenten ondernomen door de civiel-ingenieur W. van Tijen en diens kompan J.H. van den Broek. Anders dan bijna de gehele bouwproductie van deze jaren, vonden deze experimenten – met de bouwvorm van de galerijflat; met seriematige woningbouw in rijen; met industriële prefabricage; met het uittunen, in de reguliere woningbouw, van de door de nieuwe bouwmaterialen staal en beton mogelijk geworden grotere raamoverspanningen en vermindering van het aantal dragende wanden; en ten slotte de pogingen om, door een geleidelijke 'hervorming' van de geliefde, maar veel bouwvolume vragende voorkamer/ontvangstkamer, te komen tot een rationalisatie van, nu ook, de plattegrond van 'middenstandswoningen' – alle plaats in opdracht van de gemeente, van woningbouwverenigingen, of van een maatschappij als de NV Volkswoningbouw. Zie: Rudy Stroink (red.), *Ir. J.H. van den Broek. Projecten uit de periode 1928-1948*, Delft, 1981; Ton Idsinga en Jeroen Schilt, *Architect W. van Tijen, 1894-1974*, 's-Gravenhage, 1983, pp. 226-297; Max Risselada, 'De optimalisering van de portiekflat', in: *Functionalisme 1927-1961, Hans Scharoun versus de Opbouw*, Delft, 1997, p. 105-119.

26

Zie voor dit, bij mijn weten verder nimmer onderzochte plan: Jan Brouwer, 'Het park in stadsuitbreiding Blijdorp. Een documentatie, analyse

en interpretatie van verschillende uitbreidingsplannen voor Blijdorp in Rotterdam', *OASE 12* (1986), pp. 7-18.

27

De befaamd geworden delen van het plan Amsterdam-Zuid (de delen ten noorden van het Amstelkanaal alsmede de Stadionsbuurt) met name in de beginperiode gekenmerkt door een uiterst kostbare, en daarom in de sociale woningbouw ook nimmer meer zo herhaalde gevel-architectuur, waren alle eerder gebouwd, in de jaren twintig; in opdracht van de diverse woningbouwverenigingen.

28

Zie: Ben Rebel, 'De Amsterdamse architectenvereniging "de 8"', in: Koos Bosma (red.), *Het Nieuwe Bouwen. Amsterdam 1920-1960*, Delft, 1983, pp. 8-49, aldaar pp. 30-31.

29

Als element van het woonhuis was de alkoof, een geheel inspanning klein slaapvertrek, dat met dubbele deuren opent op de aansluitende woonvertrekken, in Holland ontleend aan de paleizen en hôtels van het Franse hof, zoals deze waren afgebeeld in het tussen 1654 en 1660 uitgegeven plaatwerk *Recueil des plans, profils et elevations des plusieurs palais, chateaux, eglises, sepulchres, grottes et hostels bâtis en Paris* van Jean Marot. De alkoof was in het Amsterdamse geïntroduceerd door de gebroeders Trip in het enorme, zo niet monstrueuze dubbele woonhuis dat zij vanaf 1660 lieten bouwen aan de Kloveniersburgwal: het Trippenhuys, ontworpen door Justus Vingboons. Dit imponerende voorbeeld werd op zijn beurt geïmiteerd in burgerhuizen met meer gebruikelijke afmetingen, en wel juist ook in dit nieuwe, weinig ruimte vragende onderdeel, dat vanaf ongeveer 1700 bijgevoel een integraal deel was gaan uitmaken van het 'model voor het wonen' in het nieuwe suburbia.

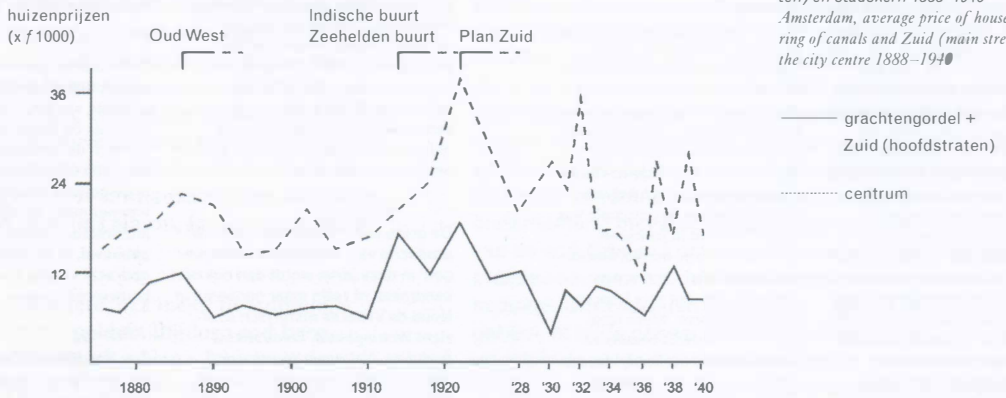
In dezelfde periode veranderde Amsterdam langzaam, en allereerst in volksbuurten als de Jordaan, in een 'hoge stad', met huizen van vier of meer verdiepingen, door de bouw van bovenwoningen; elk, net als in de laatste alkoofwoningen in Blijdorp, met een eigen voordeur en opgang. Zie: R. Meischke, H.J. Zantkuijl, W. Raue and P.T.E.E. Rosenberg, *Huizen in Nederland. Deel II, Amsterdam*, Zwolle, 1995, pp. 47-49.

Voor het Trippenhuys zie: R. Meischke en H.E. Reeser (red.), *Het Trippenhuys te Amsterdam*, Amsterdam, 1983.

30

Voor de geleidelijke omvorming van de alkoofwoning zie: J.G. Wattjes, 'Moderne Woningbouw in Rotterdam', Van Arch. W.TH.H. Ten Bosch', *Het Bouwbedrijf 15* (1938), pp. 154-158.

Ook van de portiekflat kunnen voorlopers worden aangewezen in de uitbreiding van Amsterdam uit 1663, zoals Kerkstraat 58/59 (nu gesloopt),



5. Amsterdam, gemiddelde huisprijs Grachtengordel + Zuid (hoofdstraten) en stads kern 1888–1940
Amsterdam, average price of houses in the ring of canals and Zuid (main streets) and the city centre 1888–1940

regard to form and aesthetics – in a highly dirigistic urbanism. With, however, one big difference: the actual practice of realizing expansion schemes now took place in a public-private collaboration with private property developers.

In contrast to the Amsterdam urban expansion of 1663, which can be seen as being composed of hybrids of the 'bookkeeping city', the major expansion schemes of the thirties can be characterized as a hybrid of the 'public housing city'. A city in which, in contrast to the public housing city proper, the development of a district now took place primarily with a view to realizing an added value – a cultural 'added value', which in Blijdorp/Bergpolder was achieved by excluding all subsidized housing, and which manifested itself, as a market, in the retention of the front room *en suite*.

The scant attention paid by the new, private clients or principals (property developers) to the appearance of the major expansion schemes built in the thirties, points to the abstract, meaningless and in effect unimportant role allotted in such a set-up to the emphatically shared aesthetic of this city's exterior. In these schemes, in spite of the strongly dirigistic urbanism and the unmistakable character of an 'ensemble', the government played no emancipatory role whatsoever. In the streets of these new city districts, with their uniform brick 'blocks', this higher authority, as trailblazer of a 'better' future, was almost conspicuous by its absence. The actual principals, the private developers, were after all only briefly involved in the new city district and, naturally, for the most part with the sole aim of earning some good money. The Dutch city of the thirties was an architectural city, but then 'without'; without a king or stadholder, without a court, and now, for the most part, without any prospect of 'progress'. A void which, in a collective manner, for many – left and right – was soon to be filled.²⁷

It is probably partly because of this experience that a 'pluralistic' approach has been chosen for the development of the Vinex sites; a whole composed

vasthouden aan de voorkamer 'en suite'.

De geringe aandacht die de nieuwe, particuliere opdrachtgevers (projectontwikkelaars) schonken aan het uiterlijk van de in de jaren dertig tot stand gekomen grote uitbreidingen, geeft de abstracte, en nu ook betekenisloze en eigenlijk onbelangrijke rol aan, die in een dergelijke constellatie is weggelegd voor de in het gevoelbeeld van deze 'stad' toch zo nadrukkelijke gedeelde esthetiek. Ondanks de dirigistische stedenbouw en het onmiskenbare karakter van een 'ensemble' speelt de overheid geen enkele rol in de bewerkstelling van enige emancipatie. In de straten van deze nieuwe stadsdelen, met hun uniforme, bakstenen 'blokken', was zij, als wegbereider van een 'betere' toekomst, haast speurbaar afwezig. Ook de eigenlijke bouwheren, de particuliere bouwondernemers, waren per slot van rekening maar voor een korte tijd betrokken bij het betreffende stadsdeel, en normaal gesproken uitsluitend met het oog op de in die periode te verdienen gelden. De Hollandse stad uit de jaren dertig is een architectonische stad, maar dan 'zonder'; zonder een koning of stadhouder, zonder een hof, en nu ook veelal zonder het perspectief van een 'vooruitgang'. Een leemte die, op een even collectieve wijze, voor niet weinigen – links of rechts – spoedig zou worden gevuld.³¹

Het is vermoedelijk mede door deze ervaring dat nu, bij de ontwikkeling van de Vinex-locaties, uitdrukkelijk gekozen is voor een 'pluralistische' benadering; voor een geheel opgebouwd uit meerdere ensembles, uit meerdere culturele waarden. 'Waarden' die echter, de facto, nog immer namens de overheid worden opgelegd en, zonder enig daaraan voorafgaand samenkomen – in de zowel ruimtelijke als meer geestelijke of culturele zin van dat woord – door de betreffende bewoners, als 'beeld' nog immer verplicht moeten worden gedeeld.

Op het vraagstuk van het 'ensemble' zullen we later nog terugkomen. Keren we nu terug naar de cijfers. Cijfers die, eenmaal geanalyseerd op eenzelfde wijze als bij de uitleg van Amsterdam uit 1663, aangeven dat de stadsvergrotingen uit de jaren dertig in economisch opzicht, als vorm van huishoudkunde, niet verschillen van de geheel aan het 'wonen' gewijde delen van de grachtengordel – niettegenstaande de geheel verschillende praktijk van uitbreiding. Cijfers die daarom in retrospectief de grote

of a number of ensembles, a number of cultural values. 'Values' which in reality, however, are still imposed by the government and which – without any foregoing meeting, in the spatial and more spiritual or cultural sense of the word – as an 'image' residents are still obliged to share.

We shall return later to the subject of the 'ensemble'. Now let us return to the figures. Figures which, when analysed in the same way as in the case of the Amsterdam expansion of 1663, show that, in spite of the completely different development practice, the urban expansions of the thirties do not, from the point of view of economy or home economics, differ from the sections of the ring of canals devoted exclusively to 'dwelling'. Figures which in retrospect, therefore, shed a peculiar light on the governmental obsession in this period with reducing building costs, the rationalization of the domestic floor plan, and the 'modern' series production that would result from these.

Data on the prewar movements in property prices in Amsterdam have earlier been broken down by G.E. Engberts into the various districts or neighbourhoods and main streets. If we compare the movement in prices in the main streets of the ring of canals and Zuid with that in the streets in the city's old, medieval centre, then we get the following picture (fig. 5).²⁸ As the graph shows, it can be said that, roughly speaking, the movement in house prices over time was similar in the two city districts. In a number of brief periods, however, the lines show a diametrically opposed development. A sharp fall in prices in the traditional city – which in

nadruk die in deze jaren van overheidswege werd gelegd op een beperking van de bouwkosten, de rationalisering van de woningplattegrond, en een daaruit noodwendig voortvloeiende 'moderne' seriematige bouwproductie in een wat merkwaardig licht zetten.

Eerder al heeft G.E. Engberts de voorhanden zijnde gegevens over de vooroorlogse prijsontwikkeling van onroerend goed in Amsterdam uitgesplitst naar de diverse wijken of buurten, en naar hoofdstraten. Wanneer we de prijsontwikkeling in de hoofdstraten van de grachtengordel en van Zuid afzetten tegen die van de straten in het oude, middeleeuwse hart van de stad, dan levert dat het volgende beeld op (fig. 5).³² Zoals de grafiek laat zien kan, globaal genomen, worden gezegd dat de huizenprijzen in beide stadsdelen door de tijd heen een vergelijkbaar verloop hebben gekend. In een aantal kortstondige periodes echter, tonen de beide lijnen een diametraal tegengestelde ontwikkeling. Een scherpe daling van de prijzen in de traditionele stad, die in al deze gevallen kan worden toegeschreven aan een op handen zijnde of reeds ingetreden recessie, correspondeert in deze tijdvakken met een bijna even grote stijging van de prijzen in de hoofdstraten van de grachtengordel en van Zuid. In de jaren dertig zijn er drie van deze perioden, te weten de eerder genoemde *baisse*-jaren 1929/1930, 1933, en 1939. Onmiddellijk wordt zo ook het verschil zichtbaar met de wél in alle stadsdelen min of meer gelijk opgaande – maar niet met een bouwpiek corresponderende – stijging van de huisprijzen in 1937, die meer simpel kan worden gezien als een uiting van een groter vertrouwen in de toekomst.³³

Het karakter van 'aandeel' dat in de eerdergenoemde jaren de betreffende nieuw gekochte huizen kentekent, kan vermoedelijk niet duidelijker spreken dan uit de beide lijnen van deze grafiek. In al deze perioden, gekenmerkt

27

Bergpolder and Blijdorp in particular, with the axes 'Statenweg' and 'Stadhoudersweg' – and at their junction four blocks, with an 'exemplary function', designed by Van den Broek for the city council – can be extremely evocative and, in fact, impressive in all its looming silence; especially on a rainy autumn day. But also illuminating because of the connection with the nineteenth-century traditional city and, at the end of Statenweg, along the boundary with Bergpolder, with the almost continuous row of highly individual houseboats on Noorder Canal. Cf. Merkelbach in November 1939 ('Is organische stadsopbouw mogelijk?', *de 8 en Opbouw* 10, p. 251): 'Our new districts are the graveyards of architecture, by and large well cared-for graveyards, but you'd be hard put to find anything reminiscent of life, of living architecture (...). Who is to blame? (...) Every individual gets off scot-free. And yet – this can't continue (...) There needs to be a binding force which encapsulates all influences and endeavours, and with one aim: a culturally and architecturally sound residential district and urban expansion.'

28

The graph shown here is composed of graphs 9 and 10 in: Engberts, 'Prijsontwikkelingen van onroerend goed', op. cit. (note 15).

met een identieke ontsluiting, en ook verder nauwelijks verschillend van bijvoorbeeld de huizen die de Vereniging ten behoeve der Arbeidersklasse in 1852 liet bouwen in de Oostenburgermiddenstraat (vgl. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam* (noot 16), pp. 432 en 636-637).

31

Voor al Bergpolder en Blijdorp, met de assen 'Statenweg' en 'Stadhoudersweg' – en op hun kruising een viertal blokken met een 'voorbeeld-functie', in opdracht van de gemeente ontworpen door Van de Broek – kan erg suggestief zijn en, op een om zo te zeggen onbepaalde manier, indrukwekkend; in het bijzonder op een wat regenachtige dag in de herfst. En ook verhelderend, door de aansluiting op de negentiende-eeuwse, traditionele stad en, aan het uiteinde van de Statenweg, langs de grens van de Bergpolder, op de bijna aaneengesloten rij, uiterlijk zeer individuele woonboten in het Noorderkanaal.

Vgl. ook Merkelbach in november 1939 ('Is organische stadsopbouw mogelijk?', *de 8 en Opbouw*, 10, p. 251): 'Onze nieuwe wijken zijn de begraafplaatsen der architectuur, meer of minder net verzorgde begraafplaatsen, maar al wat aan het leven herinnert, aan levende archi-

tectuur is hier ver te zoeken. (...) Aan wie de schuld? (...) Ieder afzonderlijk gaat vrijuit. En toch – zoo kan het niet doorgaan (...). Er dient een bindende kracht te zijn die alle invloeden en pogingen samenvat, en met maar één doel: een cultureel en architectonische verantwoorde woonwijk en stadsuitbreiding.'

32

De afgebeelde grafiek is samengesteld uit de grafieken 9 en 10 in: G.E. Engberts, 'Prijsontwikkeling van onroerend goed' (noot 19).

33

In het najaar van 1936 waren de koersen voor het eerst weer duidelijk gestegen, en deze bereikten een hoogtepunt in augustus 1937. Het aantal in uitvoering genomen woningen bedroeg dat jaar echter slechts 33.400; na het dieptepunt in 1936 nog steeds het laagste cijfer van het decennium. De sterke schommelingen in de hoogte van de woningproductie verliepen in de jaren dertig praktisch omgekeerd evenredig aan de schommelingen in de beurskoersen. In Rotterdam plachten de bouwontwikkelaars in deze jaren hun architecten te contracteren in een café aan de Coolsingel; niet ver van zowel beurs als stadhuis.

all these cases can be attributed to an imminent or actual recession – coincides in these periods with an almost equally sharp rise in prices in the main streets of the ring of canals and Zuid. In the thirties, there were three such periods; the aforementioned bearish years 1929/1930, 1933 and 1939. The difference with the rise in house prices in 1937, which was more or less concurrent in all city districts but did not coincide with a peak in building activity, immediately becomes apparent; this rise can more simply be seen as an expression of greater confidence in the future.²⁹

Probably, nothing shows the character of a 'share', as it typifies the newly purchased dwellings in the aforementioned bearish years, more clearly than the two lines of this graph. In all the periods characterized by large-scale building production in the 'free' sector, and during which, within a short space of time, not infrequently entire city districts were built for 'dwelling' (for example, the Bergpolder district of 1933/1934 in Rotterdam), a fall in share prices on the stock exchange resulted in a brief, huge demand for more expensive dwellings; for a safer investment, for security.³⁰

It should be pointed out that, apart from the immediate effects on the building industry (which can, in principle, be compensated for by a brief and well timed sharp reduction in housing initiated by the government), such a flight into security is, from the point of view of economics, in itself quite harmless, as the peak in building activity of 1663/1664, which was followed by the Republic's five most prosperous years, appears to prove. The 'relative value' thus safeguarded, can, when the storm blows over, soon be mobilized again with a mortgage, if need be, in order to generate revenue.³¹

Perhaps scientists should, at least by way of hypothesis, no longer regard dwellings as consumer goods. All the above-mentioned facts and their inherent logic seem to point to the development of a rather curious market, whose main characteristics are almost the opposite of those features which characterize the more usual economic markets. In this special economic field, an increase in production does not, as a rule, result in an increase in the value of the relevant shares; rather this increased activity is caused by an imminent or actual devaluation of these shares. When the economy as a whole is flourishing, the construction industry soon experiences a less prosperous period. When a general economic crisis is imminent, there is a boom in the construction of housing designed for 'dwelling'; although this boom is so brief that, for most of those involved in the production of these dwellings, such episodes of prosperity cannot serve as a basis for any sort of continuity.

Given the general relationship between the movement in share prices and that of the average property price, it can be assumed that, in a market of owner-occupied dwellings, 'value' can in theory and in a fairly simple way be related to the total

door een grote bouwproductie in de vrije sector, en gedurende welke in korte tijd niet zelden complete stadswijken uit de grond verzezen bestemd voor het 'wonen' (zoals bijvoorbeeld in 1933/1934 de wijk Bergpolder in Rotterdam) leidde een val van de koersen aan de beurs tot een kortstondige grote vraag naar de meer duurdere huizen; naar een meer waardevaste investering, naar zekerheid.³⁴

Opgemerkt zij overigens dat, afgezien van de directe effecten op het bouwvak (die in principe kunnen worden gecompenseerd door een – wel wat moeilijk goed te timen – kortstondige en sterke vermindering van de van staatswege geïnitieerde woningbouw) een dergelijke vlucht in de zekerheid, huishoudkundig gezien, op zichzelf erg onschuldig is, zoals lijkt te worden bewezen door de bouwpiek van 1663/1664, die werd gevolgd door de vijf meest bloeiende jaren die de Republiek heeft gekend. De zo in veiligheid gebrachte 'relatieve waarde' kan, als de donkere wolken overwaaien, desnoods met een hypotheek snel weer worden gemobiliseerd ten behoeve van het genereren van een inkomen.³⁵

Wellicht dienen wetenschappers, althans bij wijze van hypothese, woningen niet langer te beschouwen als consumptiegoederen. Al de genoemde feiten en hun inherente logica lijken te wijzen op het ontstaan van een wat eigenaardige markt, waarvan de voornaamste karakteristieken bijna het omgekeerde zijn van de eigenschappen die de meer gebruikelijke economische markten kenmerken. In dit speciale economische veld resulteert een stijging van de productie in de regel niet in een hogere waarde van de relevante aandelen, maar wordt deze grotere activiteit veroorzaakt door een op handen zijnde of werkelijke devaluatie van zulke aandelen. Wanneer de economie als geheel bloeit, dan kent het bouwbedrijf al snel een minder goede tijd. Wanneer er een algemene economische crisis staat aan te komen, dan is er een hausse in de bouw van huizen bedoeld voor het 'wonen' – zij het voor zo'n korte tijd dat zulke episoden van voorspoed voor het merendeel van hen die betrokken zijn bij de productie van deze huizen, niet kunnen dienen als basis voor enige continuïteit.

Het ligt voor de hand te veronderstellen, gezien ook de globale, gedempte evenredigheid tussen de ontwikkeling van de beurskoersen en die van de gemiddelde koopprijs van een pand, dat in een markt voor eigen huizen, 'waarde' in beginsel op een relatief simpele wijze kan worden gerelateerd aan de totale hoeveelheid krediet van alle 'aandeelhouders' die deelhebben aan een dergelijke markt. Of, op het niveau van een natie, aan hun aandeel in wat vanaf de zeventiende eeuw wel werd aangeduid als de 'commonwealth'. Wat betreft de aanbodzijde is deze waarde dan, op een veelal heel wat minder simpele wijze, gerelateerd aan de 'articulatie' van bepaalde typen 'aandelen'. Of, anders gezegd: aan een publiekelijk zichtbare, en daarmee culturele wijze van het 'verdelen van de taart' (te weten diezelfde 'commonwealth').

Dit in beginsel eenvoudige theoretische denkraam beantwoordt aan een ieders eigen ervaringen met deze markt. Het impliceert dat, wanneer er een verandering optreedt in het op een zodanige manier in diverse soorten, typen of klassen opgedeelde en 'gearticuleerde' aanbod – een verandering veroorzaakt door bijvoorbeeld de ontwikkeling van een groot aantal van een bepaald type huizen –

amount of credit of all 'shareholders' who have a share in such a market – or, at the level of a nation, to their share in what from the seventeenth century onwards was designated as the 'commonwealth'. With regard to the supply side, this same value then would, in a far less simple way, be related to the 'articulation' of certain types of 'share'. Or in other words: to a publicly visible and thus cultural way of 'sharing the cake' (i.e. that same 'commonwealth').

This, in principle, simple theoretical way of thinking corresponds to everyone's own experiences with this market. It implies that, when a change (caused, for example, by the production of a large number of a certain type of dwelling), occurs in the supply thus 'articulated' and divided into various sorts, types or classes, this will have an immediate effect on the value of most other

29

In the autumn of 1936, share prices rose again for the first time, reaching a new high in August 1937. The number of dwellings under construction that year was, however, only 33,400; after the low in 1936, still the lowest figure of the decade. The sharp fluctuations in housing production in the thirties were virtually in inverse proportion to the fluctuations in share prices. In this period in Rotterdam, property developers used to contract their architects in a café on Coolsingel: not far from both the stock exchange and the city hall.

30

The same occurrence is observable elsewhere. In Denmark, for example, similar peaks in building production occurred in 1933/1934 and in 1939; the first peak, remarkably enough, coincided with an almost as big net increase in the number of marriages (net here means: with the deduction of the number of divorces). Cf. E. Hoffmeyer and K. Mordhorst, 'Determinants of fluctuations in house-building in Denmark, 1880-1940', in: Adela Adam Nevitt (ed.), *The Economic Problems of Housing*, London/Melbourne/Toronto, 1967, p. 92-104. The economic problems of this period seem even stranger when we see that rents and house prices followed an almost opposite development in these years. While the price of 'middle-class dwellings' rose sharply, rents for this category showed an almost equally sharp decrease; and while, at the same time, the price of cheaper property fell sharply, rents for working-class dwellings rose, albeit less sharply than hitherto. Cf. G.E. Engberts, 'Het aardige van de geschiedenis, het onaardige van de economie (1)', *Bouw* 25 (1970), p. 1618-1621. Nevertheless, all of this is of course easy to understand. An increase in supply – in

this case, of 'middle-class dwellings' – results almost immediately in a reduction in rents. However, when houses are in demand as a safe investment, this need not coincide with a fall in house prices which, as we have seen, can even rise sharply when a crisis is imminent.

For a clear understanding of the graph, we must, finally, draw attention to the period 1914-1918, when in Amsterdam (in the 'Indische neighbourhood' and the 'Zeehelden neighbourhood'), more than in any other city, the possibilities afforded by the Housing Act were fully exploited. This resulted in, among other things, a marked decrease in rents (which had risen to unacceptable levels in the preceding years), particularly for the overcrowded and dilapidated dwellings in the traditional city.

31

Such a flight into security is therefore preferable to attempts to effect a certain stability for the capital itself, for example by holding on to the 'gold standard' or the 'hard guilder'; attempts which are now generally considered to be the cause of the long duration and depth of the crisis in the thirties.

dit een onmiddellijk effect zal hebben op de waarde van andere 'aandelen', in het bijzonder op die van een min of meer vergelijkbaar type.³⁶ In een mobiele, sterk doorstromende markt zou dit effect niet erg behoeven te verschillen van dat wat een – mogelijk op een wat ongeschikt tijdstip plaatsvindende – emissie van een zojuist gevonden, significante hoeveelheid zilver zou veroorzaken op de markt voor baar edelmetaal.

Het valt te verwachten dat bouwkevels meer gereedelijk het karakter zullen aannemen van een 'aandeel' indien zij in hun vorm en grootte beter met elkaar kunnen worden vergeleken en duidelijk zijn begrensd in hun aantal, zoals in de casus waar we hier onze aandacht op zullen blijven richten: het tweede deel van de grachtengordel, waarin de door de Vroedschap uitgegeven goeddeels uniforme percelen werden begrensd door de noodzakelijke en zeer kostbare fortificatiewerken, en die bij hun veiling dan ook

34

Deze vaststelling kent een zekere algemeenheid. In Denemarken bijvoorbeeld, traden in 1933/1934 en in 1939 vergelijkbare bouwpieken op, waarvan de eerste, opmerkelijk genoeg, correspondeerde met een ongeveer even grote netto-groei van het aantal huwelijken (netto wil hier zeggen: met aftrek van het aantal echtscheidingen). Vgl. E. Hoffmeyer en K. Mordhorst, 'Determinants of fluctuations in house-building in Denmark, 1880-1940', in: Adela Adam Nevitt (red.), *The Economic Problems of Housing*, Londen/Melbourne/Toronto, 1967, pp. 92-104.

De economische problemen van deze periode worden schijnbaar nog iets wonderlijker wanneer we zien dat de huren in deze jaren een bijna omgekeerd verloop kenden als de kooprijzen. Terwijl de kooprijzen voor 'middenstandswoningen' sterk stegen, lieten de huurprijzen voor de betreffende categorie een bijna even sterke daling zien; en terwijl tegelijkertijd de kooprijzen van de goedkopere panden sterk daalden, bleven de huurprijzen van arbeiderswoningen stijgen, zij het niet zo sterk als voorheen. Vgl. G.E. Engberts, 'Het aardige van de geschiedenis, het onaardige van de economie (1)', *Bouw* 25 (1970), pp. 1618-1621. Toch valt ook dit alles natuurlijk eenvoudig te begrijpen. Een vergroting van het aanbod, in dit geval van 'middenstandswoningen', leidt bijna onmiddellijk tot een verlaging van de huren. Maar wanneer huizen gewild zijn als een veilige belegging, behoeft dit niet samen te vallen met een daling van de kooprijzen die, zoals blijkt, bij een aankomende crisis zelfs scherp kunnen stijgen.

Voor een goed begrip van de grafiek moet hier, ten slotte, worden gewezen op de periode 1914-1918, toen in Amsterdam, in de 'Indische buurt' en de 'Zeehelden-buurt', als in geen andere stad, werkelijk ernst werd gemaakt met de mogelijkheden die werden geboden door de Woningwet. Een begin, leidend tot, onder meer, een duidelijke daling van de in de jaren ervoor onaanvaardbaar hoog

opgelopen huren voor, vooral ook, volgepropte en volledig uitgewoonde panden in de traditionele stad.

35

Een dergelijk vlucht in de zekerheid valt dan ook bijvoorbeeld verre te prefereren boven pogingen om voor het kapitaal zelf een zekere waardevastheid te bewerkstelligen, zoals door het vasthouden aan 'de goudstandaard' of 'de harde guilder'; pogingen waaraan nu algemeen de langdurigheid en diepte van de crisis in de jaren dertig wordt toegeschreven.

36

Voor deze notie van een op culturele wijze gearticuleerd 'veld' en enige van zijn economische implicaties zie: Pierre Bourdieu, *The Field of Cultural Production*, Cambridge, 1993.

Een duidelijk voorbeeld is de scherpe prijsval na 1965 van de gemiddelde prijs per pand in de Staatsliedenbuurt, de Pijp, de Kinkerbuurt en de Dapperbuurt: van ca. f 100.000 in 1965 tot ca. f 50.000 in 1966-1967, een val die Engberts bracht tot de opmerking: 'We kunnen de situatie in de buurten vergelijken met de kredietmarkt die gebaseerd is op vertrouwen en goed gerucht.' Zie: G. E. Engberts en M.H. Visser, 'Prijsonwikkelingen in onroerend goed (2). Een onderzoek in de XIX-eeuwse wijken van Amsterdam van 1903 tot en met 1969', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 53 (1972), pp. 199-206.

We kunnen althans aannemen dat deze prijsval samenhangt met de bouw, in het begin van de jaren zestig, van de nieuwe wijken in het zuiden en westen van Amsterdam (Buitenveldert en Osdorp). De gemiddelde prijs per pand voor geheel Amsterdam daalde in deze periode van ca. f 100.000 in 1965 tot f 85.000 in 1966-1967, om daarna weer langzaam te stijgen; een daling die correspondeert met de implementatie van de nota-Bogaers (1963), ofwel met het opheffen van een zeer reële schaarste of tekort.

'shares'; particularly those of a more or less similar type.³² In a mobile market in which there is a great deal of movement up the housing ladder, this effect need not differ all that much from that which the issue (possibly occurring at a rather unsuitable moment) of a newly discovered, significant amount of silver would have on the precious metals market.

It is to be expected that building plots will assume the character of a 'share' more readily if their form and size can be compared and they are limited in number, as was the case in the layout of the second section of the ring of canals. Here, the largely uniform plots issued by the city council were at their auctioning bounded by indispensable, extremely expensive fortifications, and their number and size clearly demarcated by the expansion plan. The plots could, as a result, be subjected to fairly accurate calculations which, in turn, will have contributed to their popularity in financial circles and, therefore, to their value. In such a case, the value of a specific plot of land is directly and intrinsically connected with government policy.

Furthermore, it should be noted that market-orientated activities in this special market do not result in an increase in housing production, or in bigger or qualitatively better dwellings for the same price, nor do they result in the construction of more profitable, cheaper dwellings. Economically, the market here is only instrumental in maximizing the potential added value of a plot of land, corresponding with a process of pure differentiation – or, in other words: with the issue of 'identity', insofar as this identity is seen as representing a certain value which is reflected in the eyes of others.³³

Ensemble

The desire for a built environment which seems to reflect and confirm the value of one's own house in an almost self-evident way, and which incorporates this, as an image, in a larger whole, is an entirely understandable desire. A desire which, if possible, should not therefore be ruled out as a possibility when thinking about the spatial aspects of the polity. Nevertheless, it is highly debatable (to put it mildly) whether the government should impose such an 'ensemble' on the various participants and, thus, on the future residents. Particularly in view of the issue of socio-economic segregation.

In housing, value is created or 'staged' by developing socially shared differences. As the American city shows, a shared and at the same time unique architectural aesthetic is not essential for the development of such differences. However, insofar as architecture still plays a real role in this, it must be seen as the expression of both a socio-economic and a specific cultural, 'spiritual' value, which is shared by a certain class, group, grouping (sub)culture, clientele, religion or church.

In order to illustrate this characteristic of the

in hun totale omvang duidelijk waren omlijnd door het toen aan eenieder getoonde plan van uitbreiding. De kavels konden bijgevolg worden onderworpen aan tamelijk accurate calculaties, wat zal hebben bijgedragen aan hun populariteit in financiële kringen en, daarmee, aan hun waarde. In een dergelijk geval is de waarde van een specifiek stuk land direct en intrinsiek verknoopt met de in dezen van overheidswege gevoerde politiek.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat marktgeoriënteerde activiteiten in deze bijzondere markt niet resulteren in een grotere productie van huizen, of in grotere, of kwalitatief betere huizen voor hetzelfde geld, en al helemaal niet in de bouw van meer voordelige, goedkopere huizen. In economische zin is de markt hier uitsluitend instrumenteel in de maximalisatie van de potentiële meerwaarde van een stuk grond, corresponderend met een proces van pure differentiatie. Of, in andere woorden: met het vraagstuk van 'identiteit', in zoverre deze identiteit wordt gezien als de representatie van een zekere waarde die wordt weerspiegeld in de ogen van anderen.³⁷

Ensemble

Het verlangen naar een gebouwde omgeving die de waarden van het eigen huis op een haast vanzelfsprekende manier lijkt te weerspiegelen en te bevestigen en deze, als beeld, opnemen in een groter geheel, is een alleszins begrijpelijke wens; een wens die, als het even kan, in het denken over de inrichting van de ruimte dan ook als mogelijkheid niet moet worden uitgesloten. Toch is het zeer de vraag (om het voorzichtig uit te drukken) of de overheid een dergelijk 'ensemble' zou moeten afdwingen van de diverse participanten en, daarmee, van de toekomstige bewoners.

Dit ook juist met het oog op het vraagstuk van de sociaal-economische segregatie. In woningbouw wordt waarde gecreëerd en geënceneerd door het ontwikkelen van sociaal gedeelde verschillen. Zoals de Amerikaanse stad laat zien is een gedeelde, en tegelijk bijzondere architectonische esthetiek niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van dergelijke verschillen. Maar in zoverre architectuur hierin nog steeds een reële rol speelt, moet zij worden gezien als de uitdrukking van zowel een sociaal-economische als een specifieke culturele, 'geestelijke' waarde, die wordt gedeeld door een bepaalde klasse, groep, groepering, (sub)cultuur, cliëntèle, religie of kerk.

Om deze karakteristiek van het architectonisch ensemble te veraanschouwelijken, keren we terug naar de stadsuitbreiding van 1663. Gedurende de tweede bouwpiek van 1671 werd op diverse plekken een speciale 'ontwikkelingsarchitectuur' gecreëerd, die de daarin gebouwde huizen ontdeed van al de daarvoor gebruikelijke individuerende elementen, zoals timpanen, en die een duidelijk voorkeur tentoonspreidde voor grote horizontalen, die tot op zekere hoogte de individualiteit van elk huis uitwisten ten gunste van de esthetische eenheid van het ensemble. Deze nieuwe esthetiek, die het vooral moest hebben van grote gesloten muurvlakken en elementaire geometrische figuren als het vierkant, was geïntroduceerd in Amsterdam door een aspirerend jong architect, Adriaan Dortsman, in het ontwerp van huizen als dat van Jan Six (1667/1969). Zij

architectural ensemble, we shall return to the city expansion of 1663. During the second peak in building activity in 1671, at various locations a special 'development architecture' was created. The dwellings built in this style were divested of all the usual individualizing elements, such as tympanums, and showed a clear preference for strong horizontals, which to a certain extent effaced the individuality of each dwelling for the sake of the aesthetic unity of the ensemble. This new aesthetic, which was chiefly characterized by large, closed wall surfaces and elementary geometric figures such as the square, had been introduced in Amsterdam by an aspiring young architect, Adriaan Dortsman, in his designs for dwellings such as that for Jan Six (1667/1669). The new aesthetic enabled smaller dwellings to be incorporated in such a development without jeopardizing the stylistic differentiation or 'added value' envisaged in the plan.

It was Jan Six's ambition to become the Maece-nas of the city of Amsterdam and he gave Dortsman, his protégé, many opportunities.³⁴ In 1672, a clear example of an architectural ensemble was

maakte het mogelijk om ook wat kleinere huizen op te nemen in een dergelijke ontwikkeling, zonder dat daarbij de beoogde stilistische differentiatie of 'meerwaarde' van het plan gevaar liep.

Jan Six had de ambitie om de mecenas van de stad Amsterdam te worden, en verzekerde Dortsman, zijn protégé, van vele kansen.³⁸ In aansluiting op zijn eigen huis werd in 1672 een duidelijk voorbeeld van een architec-tonisch ensemble gebouwd op de hoek van de Herengracht en de Amstel; een ensemble niet alleen ontworpen maar ook ontwikkeld door Dortsman, op percelen die eerder in het bezit waren geweest van Six (Herengracht 621-629 / Amstel 208-212). Deze huizen zonder tuin waren bedoeld voor mensen als de architect zelf, die zijn intrek nam in het huis in het getemperde maar in dit geheel toch onder-scheiden centrum van zijn compositie, een publiekelijke verbijzondering bewerkstelligd door een rijkere raamomlijsting, een balkon, en doordat het – als een zogeheten 'risaliet' – simpelweg iets naar voren was geschoven.³⁹ Om eenzelfde esthetische distinctie te bereiken als in het eerdere ontwerp van het grote huis van Jan Six (het nabu-rige Herengracht 619) kregen deze huizen ramen die aanmerkelijk smaller waren dan in Hollandse steden

32

For this notion of a culturally articulated 'field' and some of its economic implications, see: Pierre Bourdieu, *The Field of Cultural Production*, Cambridge, 1993.

A clear example is the sharp fall in prices after 1965 of the average price per property in the districts Staatsliedenbuurt, de Pijp, Kinderbuurt and Dapperbuurt – from approx. 100,000 guilders in 1965 to approx. 50,000 guilders in 1966/1967; a fall which caused Engberts to observe: 'we can compare the situation in the districts with the credit market which is based on trust and rumours'. See: G. E. Engberts and M.H. Visser, 'Prijsonwikkelingen in onroerend goed (2). Een onderzoek in de XIX-eeuwse wijken van Amsterdam van 1903 tot en met 1969', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 53 (1972), p. 199-206.

We can at any rate assume that this fall in prices is connected with the construction in the early sixties of the new districts in the south and west of Amsterdam (Buitenveldert and Osdorp). The average price per property for the whole of Amsterdam fell in this period from approx. 100,000 guilders in 1965 to 85,000 guilders in 1966/67, after which it gradually rose again. A fall which coincided with the implementation of the Bogaers report (1963) – or with the ending of a very real scarcity or shortage.

33

Cf. Bernard Marchand, *The Emergence of Los Angeles, Population and Housing in the City of Dreams 1840-1970*, London, 1986, p. 154-180. Here, Marchand seeks to chart the dynamics of socio-economic segregation, as fuelled

by the complex nature of the concept of 'value'. In addition to 'sign value' ('Each house – its location, style, use of the surrounding space etc. – indicates the social position of the owner or tenant'), which can be directly related to the exchange value or market value, he distinguishes a 'symbolic value', which he elucidates with the example of the large chimney stacks which protrude from the roofs of so many villas in Beverly Hills.

Structurally, these symbolic values account for the many gaps between exchange values and more personal valuations. It is, however, impossible to determine in advance whether a certain value is 'symbolic' or not. Without an intimate knowledge of the market in question, I cannot be certain, for example, that these chimneys really do contribute nothing to the exchange value of the villas (in fact, since there are so many of them, I suspect that they do). It is for this reason that – without wishing to break all connections with the psycho-analytical theory, but certainly not in any pejorative sense insofar as their relationship to 'actual' or 'real' values is at issue – I would call such 'symbolic' values, depending on the intention (or lack thereof) and the phase of their development, 'imaginary' or otherwise 'speculative'.

34

Today, Jan Six is chiefly famous because of the portraits (drawings, sketches and paintings) of him by Rembrandt. See: Svetlana Alpers, *Rembrandt's Enterprise*, University of Chicago, 1988, ch. 4.

37

Vgl. Bernard Marchand, *The Emergence of Los Angeles. Population and Housing in the City of Dreams 1840-1970*, Londen, 1986, pp. 154-180. Marchand tracht hierin de dynamiek in kaart te brengen van de sociaal-economische segregatie, zoals deze wordt gevoeld door de complexe

natuur van de notie van 'waarde'. Naast 'Tekenaarwaarde' ('Elk huis – zijn locatie, stijl, gebruik van de omringende ruimte, enzovoort – getuigt van de sociale positie van de eigenaar of huurder'), die direct kan worden gerelateerd aan de ruilwaarde of marktwaarde, onderscheidt hij een 'symboolwaarde', toegelicht met het exemplen van 'de grote schoorstenen die uit het dak steken van zovele villa's in Beverly Hills'.

Structureel gezien nemen deze symboolwaarden de vele gapingen voor hun rekening tussen ruilwaarden en meer persoonlijke valuaties. Het is echter onmogelijk om tevoren uit te maken of een bepaalde waarde 'symbolisch' is of niet. Zonder een intieme kennis van de markt in kwestie, kan ik er bijvoorbeeld niet zeker van zijn dat deze schoorstenen werkelijk niets bijdragen aan de ruilwaarde van deze villa's (eigenlijk denk ik, aangezien er zoveel van zijn, dat zij dat wel degelijk doen). Het is om deze reden dat ik, zonder elke verbinding met de psychoanalytische theorie te willen verbreken – maar zeer zeker niet in enige pejoratieve zin voorzover hun relatie tot 'werkelijke' of 'reële' waarden in het geding is –, dergelijke 'symbolische' waarden, afhankelijk van de intentie (of het ontbreken daarvan) en de fase van hun ontwikkeling, 'imaginair' of anders 'speculatief' zou willen noemen.

38

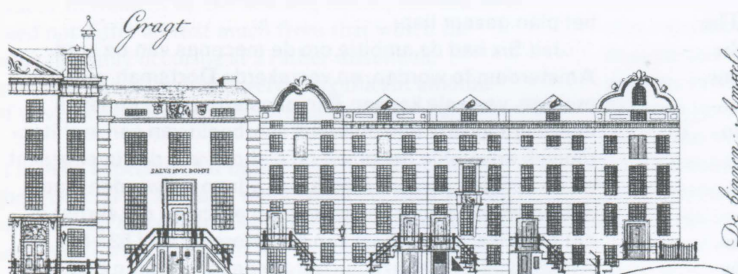
Tegenwoordig is Jan Six voornamelijk bekend vanwege zijn portretten, getekend, geschilderd of geschilderd door Rembrandt. Zie: Svetlana Alpers, *De Firma Rembrandt, Schilder tussen handel en kunst*, Amsterdam, 1989.

39

De borstwering van het balkon, met daarop onder meer het monogram 'AD', alsmede beeltenissen van schietlodens, passer en graadbogen, wordt bewaard in het Rijksmuseum. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam* (noot 16), pp. 435-436.

Herengracht 616 (Huis Jan Six) en 621-629 | Amstel 208-212
(arch. Adriaan Dortsman, resp. 1667/69 en 1672). Opzetstukken boven de attiek uit 18^e eeuw.

Herengracht 621-629 | Amstel 208-212 – foto ca. 1900



built, adjacent to Six' own house, on the corner of Herengracht and the Amstel. An ensemble not only designed, but also developed by Dortsman, on plots which had previously been owned by Six (Herengracht 621-629 / Amstel 208-212). These houses without gardens were designed for people like the architect himself, who settled for the house in the restrained but nevertheless distinctive centre of his composition – a particularization effected by means of a richer window frame, a balcony and because, as a so-called 'salient', it had simply been shifted slightly forwards.³⁵ In order to achieve the same aesthetic distinction as in the earlier design for Jan Six's large house, neighbouring Herengracht 619, these houses were provided with windows which were considerably narrower than was usual in Dutch cities.³⁶ On the other hand, given their increased value, they now visibly shared in the benediction as explicitly conferred on Six's house: 'SALVS HVIC DOMVI' These words, positioned in the middle of the façade, mean: 'Blessed is this House' – or in a more classical sense: 'Blessed is this Property.' In both cases, however, particularly because of the façade's unique form, the creed can only be construed as a praise, an advertisement.

Because of the way in which the property market functions, in a 'successful' architectural ensemble, any smaller dwellings incorporated in it will increase in value, despite the fact that they could now truly and objectively be called 'inferior'. However, as we have already seen, considerations such as these are largely irrelevant in this special market. It is, however, particularly this type of public praise, affixed to a house, and supported by its exterior or implied in its aesthetics, which I find somewhat strange, or rather: out of place. Particularly when this praise or creed derives its power of persuasion from the magnificence and splendour emanating from a neighbour. At least, when that house is intended to be a home.

Costs, benefits and responsibilities

The Vinex sites are comparable in a number of respects to the major expansion of Amsterdam of 1663. Then, in Amsterdam, it was the expensive fortifications which bounded the building plots for

gebruikelijk was.⁴⁰ Daar stond tegenover dat zij nu, gegeven hun verhoogde waarde, zichtbaar deelden in de zegeningen zoals deze expliciet waren afgevoerd over het huis van Six: 'SALVS HVIC DOMVI'. Deze op het midden van de gevel aangebrachte woorden betekenen zoveel als: 'Gezegend zij dit huis', of in een meer klassieke zin: 'Gelukkig is dit eigendom'. In beide gevallen echter kan het credo, juist ook door de bijzondere vorm van de gevel, moeilijk anders worden gelezen dan als een vorm van aanprijzing; een advertentie.

Door de werkingen van de onroerendgoedmarkt zullen in een 'geslaagd' architectonisch ensemble de daarin eventueel opgenomen kleinere woningen duurder worden, ondanks het feit dat zij nu werkelijk, en in alle klaarlijkheid, 'inferieur' moeten worden genoemd. Maar dit soort van overwegingen is, zoals we eerder hebben kunnen zien, in deze bijzondere markt nauwelijks van enige betekenis.

Echter: het is vooral dit soort van publieke aanprijzing, bevestigd aan een huis, en ondersteund door het gevelbeeld of geïmpliceerd in de esthetiek, dat mij wat vreemd voorkomt, of beter gezegd: niet erg op zijn plaats – in het bijzonder wanneer deze belijdenis of aanprijzing haar overtuigingskracht moet ontleen aan de van een buurman afstralende heerlijkheid en luister. Althans, wanneer dat huis ook is bedoeld als een thuis.

Kosten, baten en verantwoordelijkheden

In economisch opzicht kent de onroerendgoedmarkt geen van de voordelen zoals deze zijn verbonden aan de meer gebruikelijke markten. Zoals we hebben kunnen vaststellen is er in dit opzicht geen verschil tussen de, in beide gevallen bijna geheel door toedoen van particulieren bebouwd geraakte, maar in hun uitbreidingspraktijk toch zo verschillende uitleg van Amsterdam uit 1663 en de stadsvergroting van diezelfde stad, of van Rotterdam, uit de jaren dertig van onze eeuw. Blijf te bezien in hoeverre de wijze waarop deze markt is georganiseerd (alsmede de daarmee samenhangende ruimtelijke inrichting), invloed heeft op:

- de kosten die voor deze inrichting worden gemaakt door de overheid (ofwel door de belastingbetaler);
- de mogelijkheden die markt en ruimtelijke inrichting bieden voor een toekomstige verdere ontwikkeling van het kavel of stadsdeel;
- en ten slotte, maar niet in de laatste plaats, op de moge-

some considerable time; now, in the Randstad, it is the political desire (and widely felt need) to spare and preserve the 'Green Heart' which has a comparable effect on the agricultural and other land the government has designated as future building sites. Here too, the government determines the size of the issue of plots, as well as, with great meticulousness, their future use.

This fact has been lucidly analysed by Barrie Needham. Needham has described the price-making of building land up until the early eighties. That is to say, within the conditions of the Dutch postwar public housing city; a 'city' which can be regarded as a model form of this type.³⁷

When horticultural land is developed as land on which housing may be built, the plots increase approximately ten times in value, and for other agricultural land, particularly pastureland, the increase is many times greater. It is, I assume, for this reason that, in contrast to what used to be the practice in the Netherlands, in the *Fourth Report on Spatial Planning Extra* (Vinex for short), the projected new residential developments were precisely designated. Every other, less public manner of notification would rapidly come down to the provision of 'insider information', on which the private investor thus, legally speaking, would not be entitled to act.

As formerly, and for reasons which are generally accepted, the government functions de facto as a monopolist in the release of building land. However, in contrast to the standard practice in postwar Dutch city expansions, there is now no public bookkeeping in which an account is given of what has happened with this substantial increase in value; an increase which is, on balance, directly related to government policy. This seems, constitutionally, to be a rather dubious construction.

In the earliest examples of the so-called 'bookkeeping' or 'surveying' plan – the major dike-building projects and impolderings in Holland and Zeeland in around 1600 – a consortium of shareholders acted as developer of these plans, both as regards the financing (with its attendant risks) and the actual realization. The planning area – salt marshes outside a dike or a large peat lake – was released by the States as a 'concession' to such a consortium, which then took responsibility for the construction

lijkheden of keuzes die zij bieden aan toekomstige bewoners, alsmede op de zeggenschap over hun eigen huis.

De Vinex-locaties zijn in een aantal opzichten heel vergelijkbaar met de grote uitbreiding van Amsterdam uit 1663. Waren het daar de kostbare vestingwerken die het totaal aantal bouwkvavels voor geruime tijd begremsden, in de Randstad is het de politieke wens (en wijd gevoelde noodzaak) om het 'Groene Hart' zo veel mogelijk te ontzien en te bewaren, die een vergelijkbaar effect heeft op de van overheidswege tot bouwgrond bestemde landbouwgrond of andere gronden. Ook hier bepaalt de overheid de grootte van deze emissie aan percelen, alsook, en dat met een grote nauwgezetheid, hun toekomstig gebruik – en wel op het niveau van het rijk, zodat ook de invloed van de voor uitgifte van kantoor- en bedrijfsterreinen in Nederland kenmerkende intergemeentelijke concurrentie minimaal kan worden geacht. Dit betekent dat in deze nieuwe uitbreidingen de waarde van een specifiek stuk grond de facto wordt bepaald door deze overheid.

Dit gegeven is helder beschreven en geanalyseerd door Barrie Needham in zijn artikel 'Een theorie van grondprijzen wanneer de grond publiekelijk wordt verschaft: Het geval van Nederland'.⁴¹ Needham beschrijft hierin de prijsvorming zoals deze haar beslag kreeg tot in het begin van de jaren tachtig, dat wil zeggen: binnen de condities van de Nederlandse naoorlogse volkshuisvestingsstad; een 'stad' die kan gelden als een modelvorm van dit type. Er kon onder meer worden vastgesteld dat de grondprijzen voor de zwaarst gesubsidieerde huurwoningen weinig of niets verschilde van die van de gesubsidieerde koopwoningen (de zogenaamde 'premie A'- en 'premie B'-woningen), zodat kan worden gezegd dat de prijs van de grond in deze periode niet werd bepaald door de 'soort' vraag, maar uitsluitend door de kostprijs (dat wil zeggen de kosten van de aankoop van de agrarische grond zoals deze zijn gerelateerd aan een eventuele onteigening, plus de kosten van de ontwikkeling van deze grond).⁴²

We kunnen echter veronderstellen dat daarin onder-tussen enige verandering is opgetreden, nu de gemeentelijke overheden doorgaans in een financiële zin niet meer een rol van enig belang spelen als makelaar/ontwikkelaar in de overgang van het agrarisch gebruik van de grond naar een volledig ontsloten, (en van riolering, bestrating, licht, water enzovoort voorziene) bouwrijpe grond – sinds gemeenten niet langer optreden als investeerder en risicodrager in de koop en verkoop van deze grondstukken. Een hernieuwd onderzoek naar deze prijsvorming is

35

The balcony's balustrade, on which, among other things, there is the monogram 'AD', as well as images of plumb lines, compasses and protractors, is preserved in the Rijksmuseum; Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam* (note 12), p. 435/436.

37

Barrie Needham, 'A Theory of Land Prices when Land is Supplied Publicly: The Case of the Netherlands', *Urban Studies* 29 (1992).

40

Alleen Herengracht 623 bezit ook nu nog deze nauwe ramen, tezamen met de oorspronkelijke zandstenen gevel; alleen de ramen op de begane grond zijn hier verbreed tot een meer gebruikelijke breedte.

41

Barrie Needham, 'A Theory of Land Prices when Land is Supplied Publicly: The Case of the Netherlands', *Urban Studies* 29 (1992).

42

De waardeinstijgingen van deze woningen na hun eerste verkoop zijn hier buiten beschouwing gelaten.

36

Only Herengracht 623 still has these narrow windows, together with the original sandstone façade; only the windows on the ground floor have been widened to a more usual width.

of dikes, the drainage and layout of the polder. A board of principal shareholders (called *hoofdingelanden* – ‘principal landowners’), who lived in cities such as Amsterdam or Delft, formed this new polder’s committee (initially in, for example, the Zijpe, this was monitored by an annual meeting of shareholders). In this capacity, the board supervised the maintenance and further development of this ‘polis’ and also, by way of a ‘property charge’, took responsibility for maternity care and the education of its inhabitants.³⁸

If adopted for the development of major city expansions, such an allocation of profits, expenses and responsibilities would soon infringe on the rights of the ‘citizen’, and would also – as every monopoly – be a serious impediment to the varied and rapidly changing dynamics which characterizes the economic development of an urban society. When, shortly afterwards, in the construction of the first part of Amsterdam’s ring of canals, the technique of the bookkeeping plan was deployed for this new task, the city council therefore simply assumed the role of the board of principal shareholders; although with the key difference that as an ‘owner’ – that is, with regard to civil law –, it only did this, in principle, for the duration of the actual development of the new city district.

This involved an enormous administration and land bookkeeping, rationally organized with the aid of an equally highly rational type of plot division. The financing of the project was, however, as in the case of the major dike-building and impoldering schemes, not problematic. The city council functioned as the representative of the ‘commonwealth’ (or of a certain part of it); that is, of the same economic growth and gross capital which could foster the private acquisition of one or more new lots. The money needed could therefore simply, and at attractive rates, be borrowed on the capital market. All the works necessary for the expansion – the new fortifications, the city gates, the streets, squares, canals and so on – as well as the interest on the borrowed capital, could be paid out of the increase in value of the land. In other words; it didn’t cost the taxpayer a penny.

Building on the possibilities and case law created by and around the existing compulsory purchase act, continuity with the postwar public housing city should be sought in the administrative mechanics of its land policy, and not in its ‘image’. With, however, one important difference: after (or even before) the actual development, most of the land in the new residential areas will now be immediately sold to the future occupants. Consequently, as a rule, there will be no need (nor any justifiable public wish) to restrict the functioning of the property market once the land is released. The parcels or plots could, as in the seventeenth century, be auctioned by the municipality.

daarom zeker niet overbodig, maar wordt bemoeilijkt doordat er nu natuurlijk geen publieke boekhouding aanwezig is van deze grondtransacties.

Wanneer tuinbouwgrond wordt ontwikkeld tot grond waarop woningen mogen worden gebouwd, betekent dit dat de betreffende percelen ongeveer tien maal in waarde stijgen, en voor andere agrarische gronden, in het bijzonder ook weidegrond, nog eens een veelvoud daarvan.⁴³ Naar ik aanneem is het om deze reden dat, anders dan tot dan toe gebruikelijk was in Nederland, in de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra* de toekomstige nieuwbouwalocaties nauwkeurig werden aangewezen; elke andere, minder publieke wijze van informeren zou al heel snel moeten worden aangemerkt als het verstrekken van ‘voorkennis’, waar de private investeerder dan dus wettelijk gezien geen gebruik van had mogen maken. Vanuit het oogpunt van een fiscale controle, maar ook bij onderzoek uit andere gronden, constitueren dergelijke waardestijgingen – en de transacties die daarbinnen kunnen plaatsvinden – zo iets als een zwart gat. Het komt mij tenminste voor dat, door de grootte van dit gat, bijvoorbeeld het witwassen van gelden hier nog aanmerkelijk moeilijker te controleren valt dan binnen de transacties aan de beurs (NB: hier wordt uitdrukkelijk niet gezegd dat er dergelijke duistere transacties hebben plaatsgevonden; ik verkeer eenvoudig niet in een positie om dat ook maar te kunnen weten – het ligt echter voor de hand te veronderstellen dat zij, bij ongewijzigd beleid, eens zullen gaan plaatsvinden).⁴⁴

Ook moet worden opgemerkt dat op het gebied van de financiering, en de daaraan nu verbonden baten, de gemeentelijke overheden weliswaar een stap terug hebben gedaan, maar dat zij verder nog steeds optreden als de feitelijke ontwikkelaar van deze nieuwe uitbreidingen. Zij zijn het die de diverse partijen en participanten bij elkaar brengen, en zij zijn (tezamen met de waterschappen) verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare werken, voor de rioleringen, de wegen, de paden, de parkeerplaatsen, parken en verdere groenstructuur, de openbare verlichting, de waterhuishouding met de daarbij behorende beschoeiingen en bekadingen, de bouw van bibliotheken, de aanleg van begraafplaatsen, enzovoort.

Dit is een wat merkwaardige verdeling van lusten en lasten. In de vroegste voorbeelden van het zogenaamde ‘boekhoudkundige’ of ‘landmeetkundige’ plan, de grote polders en bedijkingen in Holland en Zeeland, trad een consortium van aandeelhouders op als ontwikkelaar van deze plannen, zowel wat betreft de financiering en de daaraan verbonden risico’s, als in feitelijke zin; het plangebied – buitendijkse schorren of een grote veenplas – werd daartoe door de Staten bij wijze van een ‘concessie’ uitgegeven aan een dergelijk consortium, dat vervolgens zorg droeg voor de bedijking, de droogmaking en de landinrichting van de polder, en waarbij een college van in steden als Amsterdam of Delft woonachtige hoofdaandeelhouders (‘hoofdingelanden’) ook na deze inrichting het bestuur vormde van dit nieuwe land (aanvankelijk, in bijvoorbeeld de Zijpe, nog gecontroleerd door een jaarlijkse aandeelhoudersvergadering). Uit dien hoofde zag dit college toe op het onderhoud en de verdere ontwikkeling van deze ‘polis’ en droeg het bijvoorbeeld, bij wijze van

een 'zakelijke last', ook zorg voor de kraamzorg en het onderwijs van de ingezetenen.⁴⁵

Toegepast op de ontwikkeling van grote stadsuitbreidingen zou een dergelijke toedeling van lasten, lusten en verantwoordelijkheden al snel een inbreuk maken op de historisch gegroeide rechten van de 'burger', en ook – als elk monopolie – een ernstige belemmering vormen voor de veelsortige en zich snel wijzigende dynamiek die kenmerkend is voor de economische ontwikkeling van een stedelijke samenleving. Toen de techniek van het boekhoudkundig ontwerp korte tijd later, bij de aanleg van het eerste deel van de grachtengordel van Amsterdam, werd overgezet op deze nieuwe opgave, nam dan ook het stadsbestuur eenvoudig de rol op zich van het college van hoofdaandeelhouders, zij het met het belangrijke verschil dat het dat in privaatrechtelijk opzicht, als 'eigenaar', in beginsel slechts deed voor de duur van de initiële ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel.

Dit impliceerde een enorme, van stadswege mede door de gehanteerde verkavelingsvorm zeer rationeel georganiseerde administratie en grondboekhouding; de eigenlijke financiering van een dergelijk project vormde echter net zo min een probleem als zij dat had gedaan bij de aanleg van de grote bedijkingen en droogmakerijen. De Vroedschap trad hier op als vertegenwoordiger van de 'commonwealth' (of van een bepaald deel daarvan), ofwel van dezelfde economische groei die de uitbreiding mogelijk had gemaakt, en zij kon dan ook eenvoudig, en tegen aantrekkelijke tarieven, de benodigde gelden lenen op de kapitaalmarkt. Zonder veel voorbehoud kan worden gezegd dat de benodigde investeringen geschieden conform het gevoe-

38

The administration of such a new 'polis' was in effect based entirely on the principle of the civil law contract; although when the concession was granted it was decreed that the inhabitants (attached to this polis by leases which were reviewed annually) could at all times appeal to the Hof van Holland (the highest court of law of the States of Holland). Thus, the fact that the development of property in the Netherlands has as a rule been carried out by the government is not (as has been propounded more than once, particularly in recent years) due to the lack of companies with sufficient capital for such a development. Cf., for example, G. Lefcoe, 'When governments become land developers. Notes on the public-sector experience in the Netherlands and California', *Urban Law and Policy* 1 (1978), p. 250-262; Blair Badcock, 'The Strategic Implications for the Randstad of the Dutch Property System', *Urban Studies* 31 (1994), p. 425-445.

43

Zoals Needham opmerkt, worden in het buitenland de discussies over de private ontwikkeling van onroerend goed beheerst door de grootte van deze zogenaamde *transfer-earnings* en de daaruit voortvloeiende speculatieve mogelijkheden. In Nederland is er echter, zoals zijn artikel duidelijk maakt, lange tijd niet veel reden geweest voor een dergelijke discussie. Het lijkt echter verstandig dat men nu ook hier te lande zijn gedachten vormt over dit vraagstuk.

44

De grootte van dit 'zwarte gat' kan in principe, en als een zuiver theoretische waarde, worden berekend uit het verschil tussen de grondprijs die moet worden betaald bij een onteigening (twee- tot driemaal de agrarische waarde plus een vergoeding voor de opstallen) en de verkoopprijs van de op ontwikkelde grond gebouwde huizen, met aftrek van de op enigerlei wijze door de overheid in rekening gebrachte ontwikkelingskosten alsmede de wél nauwkeurig te calculeren (en, indien dat wenselijk wordt geacht, te controleren) bouw-

45

De bestuurlijke inrichting van een dergelijke nieuwe 'polis' stelde eigenlijk geheel op het beginsel van het privaatrechtelijk contract; zij het dat bij de uitgifte van de concessie was bepaald dat de ingezetenen (gebonden aan deze polis door jaarlijks herzienbare pachtcontracten) te allen tijde een beroep konden doen op het Hof van Holland (het hoogste rechtscollege van de Staten van Holland). Het is dus onjuist, zoals met name de laatste jaren enkele malen naar voren is gebracht, dat het feit dat de ontwikkeling van onroerend goed in Nederland in de regel is geschied door de overheid, kan worden toegeschreven aan het lang ontbreken van vennootschappen met voldoende kapitaalcracht voor een dergelijke ontwikkeling. Vgl. bijvoorbeeld G. Lefcoe, 'When governments become land developers. Notes on the public-sector experience in the Netherlands and California', *Urban Law and Policy* 1 (1978), pp. 250-262; Blair Badcock, 'The Strategic Implications for the Randstad of the Dutch Property System', *Urban Studies* 31 (1994), pp. 425-445.

len van de markt: het daarin heersende vertrouwen kan eenvoudig worden gelijkgesteld aan – of was ten minste zeker zo groot als – de optelsom van het vertrouwen van de toekomstige bewoners van dit stadsdeel (of van hun al dan niet hypothecaire geldschieters), die binnen korte tijd de dan te veilen kavels zouden kopen van diezelfde stad.⁴⁶ Al de voor de uitbreiding benodigde werken, de nieuwe fortificaties, de stadspoorten, de straten, pleinen en grachten enzovoort, alsook de rente op het geleende kapitaal, konden ruimschoots worden betaald uit de waardevermeerdering van de betrokken grond. Met andere woorden: het kostte de belastingbetaler geen cent.

Toentertijd boden, althans bij de uitleg van het eerste deel van de grachtengordel, de deliberaties in de Vroedschap over de vraag, welke uitgaven van stadswege nu precies konden worden beschouwd als zijnde de kosten van de uitbreiding, een weinig verheffend schouwspel (voornamelijk omdat een aantal leden van dit college er geen been in zag om als privaat persoon te handelen naar de door henzelf, als stadsbestuurder, te bewerkstelligen 'voorkennis', en ook daarna nog hun positie als bestuurder bleven gebruiken in de behartiging van hun particuliere belangen).⁴⁷ Maar toch lijkt het daarin gevolgde en stilzwijgend algemeen onderschreven principe een juiste: uit de waarde die de percelen zouden krijgen ná het doorvoeren van de stadsvergroting werden de kosten betaald die de stad zou maken ten behoeve van hun ontwikkeling; wat overbleef na deze aftreksom kwam rechtmatig toe aan de eigenaren van de door de stad te kopen of te onteigenen gronden.⁴⁸

Hoewel ik geen jurist ben, komt het me voor dat dit principe ook heden ten dage nog gezien kan worden als een juiste uitwerking van het betreffende artikel van de onteigeningswet (art. 40b, 1981): 'De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.'

Dit natuurlijk mits er een redelijke verhouding blijft bestaan tot de oorspronkelijke – in de regel agrarische – waarde van de betreffende grond en de daarop staande opstallen. Voorshands lijkt het echter onaannemelijk dat de boeren en tuinders die nu hun land en woonst moeten verlaten ten behoeve van de bouw van de huidige Vinexwijken, bij toepassing van dit principe minder geld voor dat land zouden behoeven te krijgen dan dat zij nu doen.⁴⁹

Naast de te verwachten voordelen voor de overheidsfinanciën – of eigenlijk het wegnemen van de denkkelijk tegenover de belastingbetaler niet goed te verdedigen nadelen van de huidige praktijk – zou een hernieuwde toepassing van dit principe tevens het hierboven reeds gememoreerde, maar hier nog maar eens herhaalde voordeel met zich meebrengen van een publieke boekhouding van de wel zeer grote, en direct aan het beleid van de diverse overheden gerelateerde 'waardesprong' in de overgang van een agrarische bestemming naar een nieuwe, stedelijke bestemming.

Hier dan, en niet in het 'beeld', zou een continuïteit met de naoorlogse volkshuisvestingsstad moeten worden gezocht; zij het dat nu het overgrote deel van de grond in de

nieuwe uitbreidingen na (of al vóór) de eigenlijke ontwikkeling onmiddellijk zal worden verkocht aan de toekomstige bewoners, en er bijgevolg in de regel noch enige noodzaak, noch enige gerede wenselijkheid zal bestaan, om bij de uitgifte van deze grond de werkingen van de onroerendgoedmarkt tegen te gaan: de percelen of kavels zouden, net als in de zeventiende eeuw, door de gemeente kunnen worden geveild.

46

Hierbij moet wel worden aangetekend dat de stad Amsterdam in de zeventiende eeuw, door de verkoop en koop van zogenaamde 'renten', in deze uitbreidingen zelf ook optrad, of bemiddelde, bij de verschaffing van hypotheken.

47

Door de ene zijde werd daarbij onder meer gewezen op de kosten van de zorg voor het groter aantal 'extraordinaris' armen en weeskinderen die de stadsuitbreiding met zich mee zou brengen (maar van wie men redelijkerwijs kon veronderstellen dat zij op eenzelfde wijze zouden kunnen worden onderhouden door het wel kapitaalkrachtige deel van het nieuwe contingent bewoners als de armen en wezen in de reeds bestaande stad) en, van de andere zijde, op bijvoorbeeld de opbrengsten die de uit te geven erven op de plek van de oude stadsomwalling de stad zouden brengen (waarvan de aankoop echter had behoord tot de kosten van de eerdere uitbreidingen, zodat deze opbrengsten tenminste gedeeltelijk ook dáárop in minder gebracht behoorden te worden).

48

Het alternatief bestond eruit, dat alleen de gronden nodig voor de aanleg van de openbare werken door de stad werden aangekocht of onteigend, en de daarlangs gelegen erven vervolgens werden bezwaard met een heffing (de zogenaamde 'melioratie') waaruit de kosten van deze werken werden betaald. Op deze wijze was onder meer het grootste deel van de eerdere uitbreiding van 1593-1596 tot stand gekomen (te weten de Lastage). Dit impliceerde dat de planvorming en, vooral ook, de feitelijke verkaveling en ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel, voor een belangrijk deel mede werden bepaald door, of afhankelijk waren van de op dat moment bestaande eigendomsverhoudingen. Vooral ook vanwege de langdurige en kostbare (juridische) controverses over de totale hoogte en precieze verdeling van de melioratie, die deze wijze van uitbreiden met zich meebracht en die de stad Amsterdam, in het geval van de Lastage, noopten tot het achteraf opstellen en bijhouden van een zeer nauwkeurige inventarisatie en boekhouding van de betreffende gronden, werd een dergelijke planvorm na 1611 (na de maar zeer ten dele geslaagde noordelijke uitbreiding van de stad Leiden) in de Hollandse steden niet

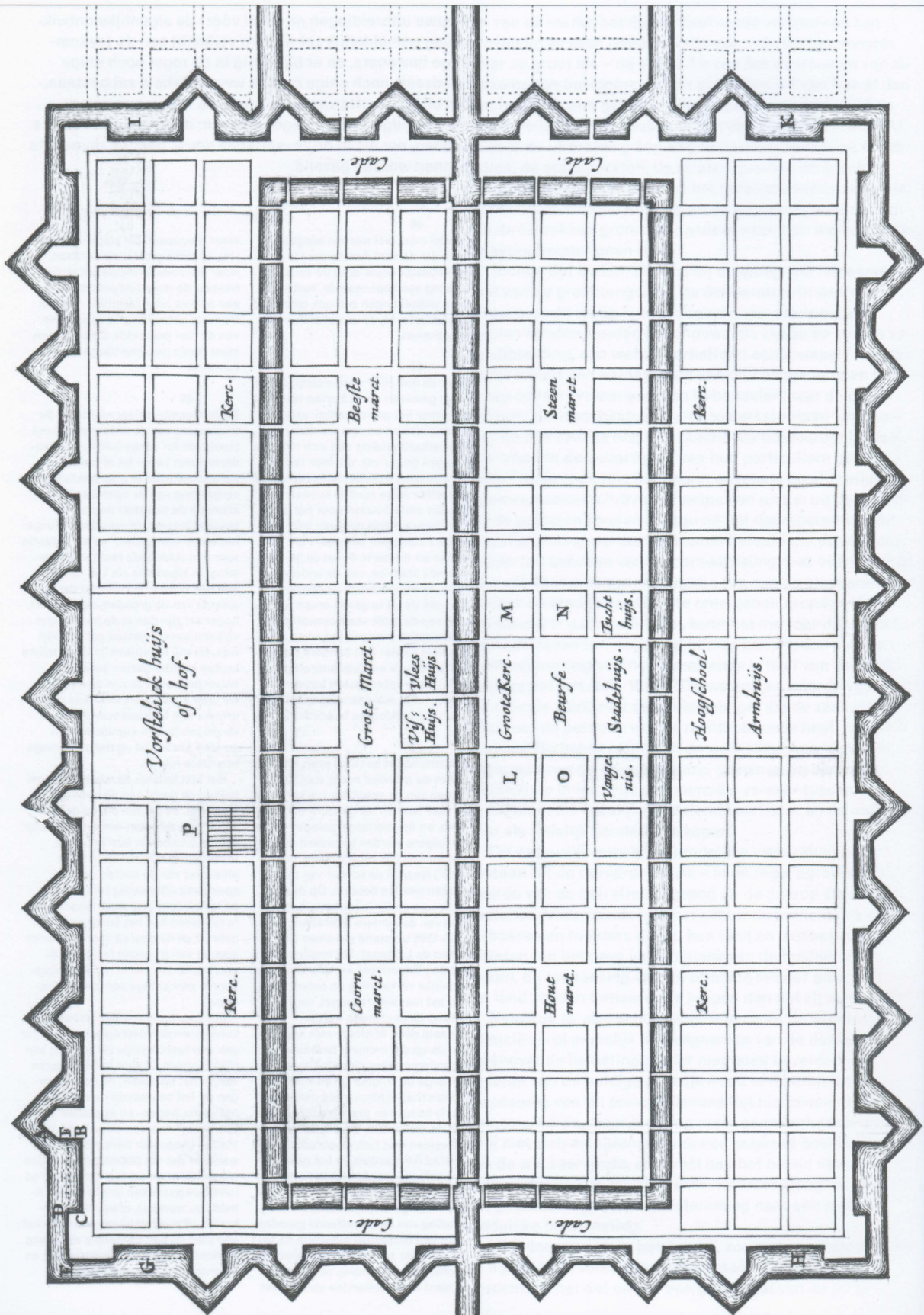
meer toegepast. De enige uitzondering op deze regel is de Jordaan, waar dit 'oude' principe het stadsbestuur de mogelijkheid bood een anders noodzakelijke, jaarlijk massale ontruiming te voorkomen van de hier gegroeide clandestiene, maar reeds geruime tijd gedoogde voorstad.

49

De bestaande jurisprudentie in de toepassing van de onteigeningswet (zoals eerder aangeduid corresponderend met twee- tot driemaal de agrarische waarde plus een ruime vergoeding van de opstallen), alsmede de daarover nog op te bouwen nieuwe jurisprudentie fungeren hierin als 'bodem' en als garantie voor een voldoende rechtsbescherming. In algemene zin kan daarbij ook nog worden opgemerkt dat de waarde van de gronden, ook relatief, hoger zal zijn dan in de naoorlogse volkshuisvestingsstad gebruikelijk was, terwijl tegelijkertijd de feitelijke kosten relatief gezien zeker niet hoger behoeven te zijn omdat, zoals we later zullen zien, in wijken die primair zijn bedoeld voor de markt van eigen huizen significant kan worden bezuinigd op het percentage openbare ruimte.

Het lijkt redelijk en, alweer, geheel binnen de geest van de onteigeningswet, de gelden die op deze wijze 'overschieten' voor de aankoop van de gronden in hun feitelijke toebedeling niet alleen te laten afhangen van de kosten van een specifieke uitbreiding (of van een specifiek deel daarvan), maar tevens te relateren aan het oorspronkelijk gebruik en de daaruit voortvloeiende waarde van de grond (alsook, bijvoorbeeld, aan het in het plan opgenomen percentage sociale woningbouw).

In dit verband zou bijvoorbeeld kunnen worden overwogen de hoogte van een toekomstige vergoeding aan rijk en provincie voor het aanleggen van, in het bijzonder, de aansluitingen op het bestaande regionale en nationale wegen- en openbaarvervoernet daarvan afhankelijk te stellen (waardoor bijvoorbeeld ook, wanneer dat om planologische redenen wenselijk is, de aanleg van wijken op tuinbouwgrond een goede mogelijkheid zou worden), ofwel: de meer- of minder opbrengsten van het ene plan op een dergelijke wijze weg te strepen tegen de minder- of meer opbrengsten van het andere.



Vorsteck huis
of hof.

Kerc.

Beeste
markt.

Steen
markt.

Kerc.

Grote Mart.

Dijf
Huis.

Vles
Huis.

Groote Kerc.

Beurse.

Stadthuys.

Hooghschool.

Armhuis.

P



Kerc.

Coorn
markt.

Hout
markt.

Kerc.

L

O

Vogge
nis.

M

N

Tucht
huys.

Cade.

Cade.

Cade.

Cade.

I

K

F B

C D

G

H

II

A 'new' Dutch city?

Around 1600, the new villages marked out in the polders in Holland and Zeeland were built up using one and the same standard plot of 3 x 15 rods (= approx. 11.30 x 56.50 m). Simon Stevin's *Van de oirdeningh der steden* (a handbook written in the same period and intended for public administrators involved in establishing or expanding settlements) contains a drawing of the 'ideal city' – which Stevin himself refers to more matter-of-factly as 'the most practicable city form in getting therein suitable rectangular blocks, yards, houses, homesteads, markets and squares' – in which this same plot structure is drawn in one of the 'blocks' to be developed; the 'way of dividing a block into ordinary burgher houses or yards, in order to allocate or sell these, each according to his need'.¹

This standard plot is a large plot; a plot with an area of slightly more than 600 m². It is a plot for pioneers, for the first inhabitants of a new settlement which is to develop along the lines of a differentiated urban economy. It was (and is) suitable for intensive semi-agricultural use, whose produce and yield can be seen as the equivalent of a 'basic income'.² In Western Europe, in the twelfth and thirteenth centuries, most cities came into being and sprung up from such plots.

The original plot developed, parallel with the growth of a truly urban economy, in a distinctive way, known as the 'burgage cycle'.³ This cycle can be illustrated by means of the standard plots laid out in the sixteenth century in the low-lying areas of the Netherlands.

1

The plot block consists of two times ten of these standard plots, and thus measures 30 x 30 rods. An edited version of Simon Stevin's, *Van de oirdeningh der steden* (c. 1600) was included in *Materiae politicae, burgherlicke stoffen*, Hendrik Stevin (ed.), Leiden, 1649. The quotation given here has been taken from the copy which Isaac Beeckman made, in 1624, of a number of Stevin's manuscripts; Middelburg, Zeeuwse Bibliotheek, manuscript 6471.

2

See for the use of such a plot the model plan, drawn up by Leberecht Migge, showing a model layout of the plots, which are roughly equal in size, in the garden city Goldstein near Frankfurt (1932). These spacious plots were designed to provide a basic income for the workers at the cooperative companies and workshops there; the drawing shows a 'aufteilung und bewirtschaftung als Gemüse- und Obstgarten', complete with chicken run and a

small stable. See also: Michael Wilkins, 'Funktionalismus – vom Boden her', *Leberecht Migge 1881–1935. Gartenkultur der 20. Jahrhunderts*, Lilianthal, 1981, p. 142–154.

3

See M.R.G. Conzen, *Alnwick, Northumberland. A Study in Town-plan Analysis*, Institute of British Geographers, London, 1960; T.R. Slater, 'The analysis of burgage patterns in medieval towns', *Area* 13 (1981), p. 211–216.

II

De mogelijkheden van het kavel

Rond 1600 werden de nieuw uitgezette dorpen in de bedijkingen in Holland en Zeeland alle opgebouwd met behulp van eenzelfde standaardkavel van 3 x 15 roede (= ca. 11,30 x 56,50 m). Ook in Simon Stevin's *Van de oirdeningh der steden*, een in dezelfde tijd opgestelde handleiding, bedoeld voor bestuurders betrokken bij de stichting of uitbreiding van nederzettingen, is in de daarin afgebeelde 'ideaalstad' – door Stevin zelf op meer nuchtere wijze aangeduid als 'der Steden bequamste Form, om daer te krijgen geschickte rechthoekige blocken, erven, huysen, hooven, marcten en plaetsen' – deze zelfde kavelwijze ingetekend in een van de te bebouwen 'blokken'; de 'manier der verdeeling eens blox in gemeene burgelicke huysen of erven, om die uyt te deelen of vercoopen, elck na sijn behoufte'.¹

Dit is een groot kavel; een kavel met een oppervlakte van iets meer dan 600 m². Het is een kavel voor pioniers: voor de eerste bewoners van een nieuwe nederzetting die zich moet gaan ontwikkelen in de richting van een gedifferentieerde stedelijke economie. Het was (en is) geschikt voor een intensief semi-agrarisch gebruik, waarvan de voortbrengselen en vruchten kunnen worden gezien als zijnde het equivalent van een 'basisinkomen'.² In West-Europa zijn, in de twaalfde en dertiende eeuw, de meeste steden ontstaan en opgeschoten uit vergelijkbare kavels.

Het oorspronkelijke kavel ontwikkelde zich daarbij, gelijk opgaand met de groei van een werkelijk stedelijke economie, op een kenmerkende wijze, die in de buitenlandse literatuur bekend staat als de 'burgage cycle': een term die we hier zullen vertalen als 'stadskavelcyclus'.³ De daarmee aangeduide ontwikkelingsloop kan helder worden geïllustreerd aan de hand van de in de zestiende eeuw in

1

Het kavelblok bestaat uit 2x10 van deze standaardkavels, en is dus groot 30 x 30 roede. Simon Stevin's *Van de oirdeningh der steden* (ca. 1600) is in een geredigeerde versie opgenomen in *Materiae politicae, burgherlicke stoffen*, Hendrik Stevin (red.), Leiden, 1649. Het hier gegeven citaat is ontleend aan het afschrift dat Isaac Beeckman in 1624 maakte van een aantal manuscripten van Stevin; Middelburg, Zeeuwse Bibliotheek, handschrift 6471.

In de polderdorpen zijn ook de openbare ruimten in de regel opgebouwd uit veelvouden van 3R; een gewone straat heeft een breedte van 3R, de Voorstraat (marktstraat) één van 6R. De verdere differentiatie van de straatprofielen gebeurt op eenzelfde eenvoudige wijze: 2R voor de achterstraten en 4R voor de weg leidend naar de polder, vanwaar de aldaar verbouwde agrarische producten werden aangevoerd.

2

Zie voor het gebruik van een dergelijk kavel het voorbeeldplan, opgesteld door Leberecht Migge, tonende een modelinrichting van de ongeveer even grote kavels van de tuinstad Goldstein bij Frankfurt (1932). Deze ruime kavels waren daar bedoeld om de arbeiders van de aldaar op coöperatieve grondslag op te zetten bedrijven en werkplaatsen op eenzelfde wijze te voorzien van een basisinkomen; de tekening toont een 'Aufteilung und Bewirtschaftung als Gemüse- und Obstgarten', compleet met kippenren en een kleine stal (afgebeeld in: Henk Engel en Endry van Velzen [red.], *Architectuur van de stadsrand, Frankfurt am Main, 1925–1930*, Delft, 1987, p. 125). Zie ook: Michael Wilkins, 'Funktionalismus – vom Boden her', *Leberecht Migge 1881–1935. Gartenkultur der 20. Jahrhunderts*, Lilianthal, 1981, pp. 142–154.

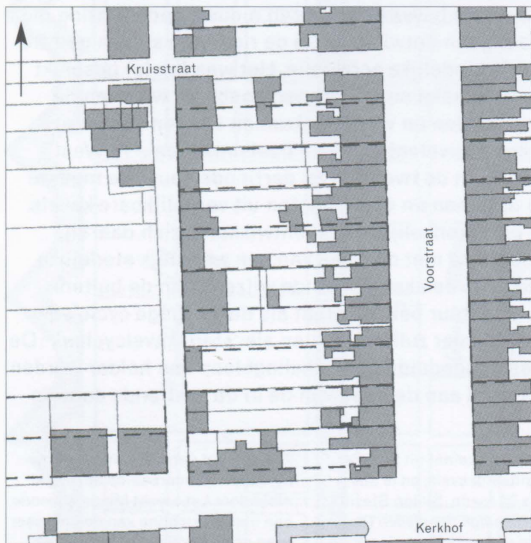
3

Zie: M.R.G. Conzen, *Alnwick, Northumberland. A Study in Town-plan Analysis*, Institute of British Geographers, Londen, 1960; T.R. Slater, 'The analysis of burgage patterns in medieval towns', *Area* 13 (1981), pp. 211–216.

Stadskavelcyclus / Burgage cycle (schaal / scale 1 : 300)



's-Gravendeel, Rijkestraat (1593)



Colijnsplaat, Voorstraat (1598)



Delft, Koormarkt, westzijde (dertiende eeuw | thirteenth century, 1536)



Delft, Oude Delft, oostzijde | east side

The original basic layout of this plot can still be found; for example, in Rijkestraat in 's-Gravendeel, which was originally established as a market village in the large polder, created in 1592, Nieuw Bonaventura. At economically more important sites, particularly along the market itself, continuous building development soon sprang up within such a plot structure. The plot was divided lengthwise, the vacant space in the original building development was sold and the newcomer built a house there. A clear example of this stage is the market street, the so-called 'Voorstraat' (front street), in the village Colijnsplaat, which was established in 1598 in the polder Oud Noord-Beveland.

In the subsequent and first truly urban stage, this type of development expanded over the environs of such centres of increased economic activity. Furthermore, the rears of plots were built on, as were the alleyways which connected the 'front' and 'rear'. An increase in building density resulted in the perimeter block, an average building width of approx. 5.65 m, characteristic of cities in Holland and Zeeland, and the division of the original semi-agricultural plot into four urban plots of an average of approx. 150 m².

The strip of building development between Oude Delft and Koornmarkt (in the fifteenth century, this was called 'Voorstraat') in Delft can serve as a paradigm of this spatial development. Following the major fire of 1536, a large part of this strip was redivided into plots, each of which was exactly 3 rods wide and whose average length scarcely differed from that of the later standard plot.⁴ Within a short space of time, this plot structure passed through all the stages of the burgrave cycle described above. The rear of the plots (on the eastern side of Oude Delft) can still be discerned there as such in the large (presumably sixteenth-century) warehouse, which the original owner, or one of his successors, had built at the rear of the plot, and in the many back passageways created in the later division of the plot.⁵

In the drawings shown in the Dutch quire, an example is given of how this sixteenth- and seventeenth-century Dutch 'bookkeeping city' might

4

J.J. Raue has drawn attention to this land redivision in: 'De stedenbouwkundige geschiedenis van Delft', *Delft binnen de Veste. Strukturstudie*, Delft, 1972, p. 4-26; p. 24.

The redivision was probably intended to restore ancient rights; the restoration of the old plot boundaries of the strip of plots, issued in the early thirteenth century, of the *portus* (trade settlement), the rear of which bordered on the recently dug drainage watercourse, the Delf. This strip of building development, 'Delfport', was granted a charter in 1246.

A similar strip of plots, each of which was 3 rods wide, was issued

around 1250 along the western side of the mouth of the Gouwe, which had been dug to form a wide harbour, in the Hollandse IJssel; see: J.C. Visser, 'Gouda, de wording van een polderstad', *Historisch-Geografisch Tijdschrift* 12 (1994), p. 37-51.

5

A similar division in four need not, of course, mean the end of the development, as the centres of American cities show. It does, however – after a development in height up to approx. 5 m, as occurred in Amsterdam in the eighteenth century – mean the end of the development possibilities of the original plot. In the

de laag gelegen delen van Nederland uitgezette standaardkavels.

De oorspronkelijke principe-indeling van dit kavel kunnen we nog aantreffen in bijvoorbeeld de Rijkestraat in 's-Gravendeel, het kort na de drooglegging gestichte marktdorp van de in 1592 bedijkte grote polder Nieuw Bonaventura. Binnen een dergelijke kavelstructuur ontwikkelde zich op economisch meer interessante plekken spoedig een aaneengesloten bebouwing, met name langs de eigenlijke markt: het perceel werd overlangs gesplitst, de vrije ruimte tussen de oorspronkelijke bebouwing verkocht en door de nieuwkomer eveneens benut voor de bouw van een huis. Een duidelijk voorbeeld van dit stadium wordt gegeven door de marktstraat, de zogeheten 'Voorstraat', van het in 1598 gestichte dorp Colijnsplaat in de polder Oud Noord-Beveland.

Bij een verdere, eerst werkelijk stedelijk te noemen ontwikkeling breidde deze bebouwingvorm zich uit over de omgeving van dergelijke centra van verhoogde economische activiteit en raakten ook de achterzijden van de percelen bebouwd, alsmede de stegen die de verbinding vormen tussen deze 'voor'- en 'achter'zijde: een toename van de bebouwingdichtheid, leidend tot het gesloten bouwblok, tot de voor de steden in Holland en Zeeland kenmerkende gemiddelde pandbreedte van ca. 5,65 m, en tot een uiteindelijke splitsing van het oorspronkelijke semi-agrarische kavel in vier stedelijke erven van gemiddeld ca. 150 m².

Als een paradigma van deze ruimtelijke ontwikkeling kan de strook bebouwing worden aangewezen tussen de Oude Delft en de Koornmarkt (nog in de vijftiende eeuw eveneens 'Voorstraat' genaamd) in Delft. Na de grote stadsbrand van 1536 is een groot deel van deze strook herverkaveld in kavels van elk opnieuw exact 3 R breed, en met een gemiddelde lengte die maar weinig verschilt van die van het latere standaardkavel.⁴ In korte tijd doorliep deze kavelstructuur al de hierboven geschetste stadia van de stadskavelcyclus. De achterzijde van de kavels – gelegen aan de oostzijde van de Oude Delft – kunnen daar nog steeds worden herkend in de bebouwing door het enkele erin opgenomen grote, en vermoedelijk nog zestiende-eeuwse pakhuis, dat een oorspronkelijke bezitter van het naar alle waarschijnlijkheid reeds gehalveerde kavel daar had doen bouwen op de achterzijde van zijn erf, en aan de vele bij de verdere opsplitsing van het kavel uitgespaarde achterdoorgangen.⁵

4

Op deze herverkaveling is gewezen door J.J. Raue, 'De stedenbouwkundige geschiedenis van Delft', *Delft binnen de Veste. Strukturstudie*, Delft, 1972, pp. 4-26, aldaar p. 24.

Vermoedelijk beoogde de herverkaveling een herstel in oude rechten; het herstel van de oorspronkelijke kavelgrenzen van de in het begin van de dertiende eeuw uitgegeven strook kavels van de *portus* (handelsnederzetting), met zijn achterzijde grenzend aan de niet lang daarvoor doorgegraven ontwateringswetering, de Delf. Deze bebouwingstrook, 'Delfport', kreeg in 1246 stadsrechten.

Eenzelfde strook kavels van elk 3R breed werd rond 1250 uitgegeven langs de westzijde van de tot een brede haven vergraven uitmonding

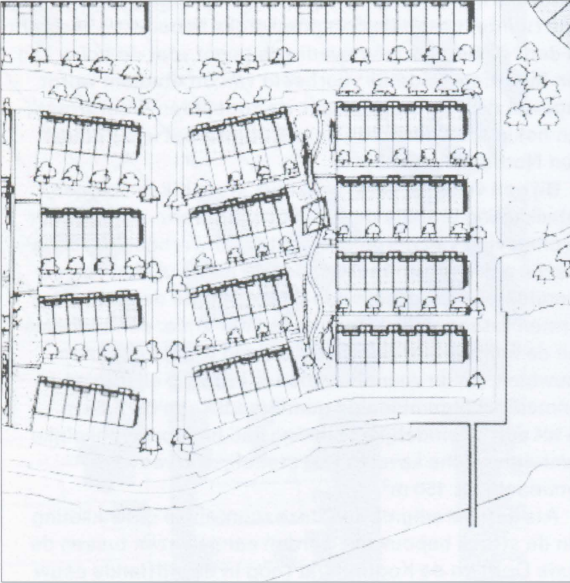
van de Gouwe in de Hollandse IJssel; zie: J.C. Visser, 'Gouda, de wording van een polderstad', *Historisch-Geografisch Tijdschrift* 12 (1994), pp. 37-51.

5

Een dergelijke opsplitsing in vieren behoeft natuurlijk niet het einde te zijn van de ontwikkeling, zoals met name de centra van de Amerikaanse steden laten zien. Het betekent echter wel, na een ontwikkeling in de hoogte tot ca. 5 m hoog, zoals deze in Amsterdam in de achttiende eeuw plaatsvond, het einde van de ontwikkelingsmogelijkheden van het oorspronkelijke kavel. Bij de nieuwe uitbreidingen van de snel groeiende Hollandse steden, plaatsvindend na

Standaardkavel en grondgebruik / Standard plot and land use

96 kavels | woningen | 96 plots | dwellings



Rotterdam, Prinsenland, principe-verkaveling Mecanoo | principle plot layout by Mecanoo

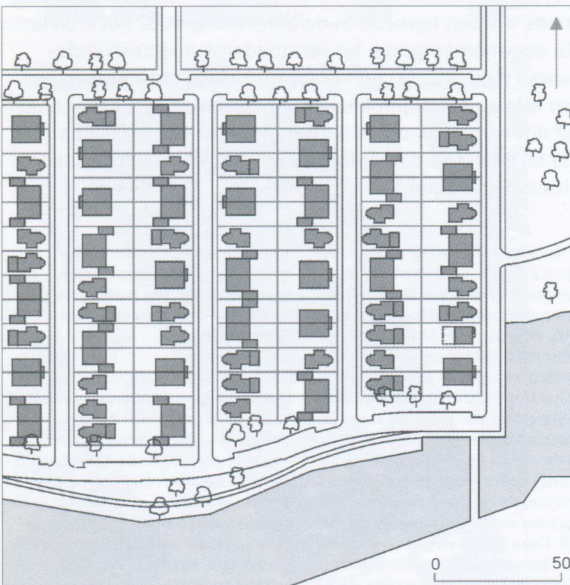


'Hollandse tuin' | 'Dutch garden'



Parkeerstraat | Parking street

96 standaardkavels | standard plots (9,50 x 23,50 m)



Prinsenland, herverkaveling 'Eigen huis' | restructred plot layout 'A House of One's Own'

Eigen auto op eigen erf | Your own car on your own plot

Zichtbaar, gevarieerd groen op eigen kavel | Visible, varied greenery on private plot

again be introduced as a model – not in an aesthetic sense, but as an example of a working method. In the given case or example, the starting point is a suburban model plot of 9.5 x 23.5 m.

A comparison with the eastern section of Ringvaartplasbuurt in Prinsenland in Rotterdam (a project designed by Mecanoo architects, which, partly because of its well thought-out plot layout, has been presented on several occasions as an example of what is possible in the Vinex sites) shows that, even with the use of this – wider – standard plot, a comparable density can be achieved, because:

- The owner/occupant can now be responsible for the putting up, or away, of his and/or her car(s).
- The 'neighbourhood greenery' (in this example, the so-called 'Dutch garden' and the 'English garden') is no longer necessary because with this wider plot, the neighbourhoods will have a sufficiently varied and green appearance, and on the plot there is now enough room to provide children with more interesting opportunities or places to play.

A large part of the public space can, in short, be privatized. The transition from a suburban situation, with its extensive land use, to a more intensive urban use, is only partially comparable to the development of a semi-rural settlement, as described by the burgage cycle. Here too, the difference between the dwelling as a 'means' and the dwelling as a 'value' makes itself felt. Further, it can be said that for the top category, this 'value' forms as a rule an effective safeguard or shield against any further development. Not infrequently, the development of suburbia into a more urban situation will be accompanied by the redevelopment and reorganization of the existing property lines and – again, in contrast to the traditional city – almost always by the demolition of old and construction of new buildings.

The barrier or obstacle inherent in the spatial structure of suburban dwelling can only be reduced slightly by making sure, when determining the plot structure, that the minimum number of adjacent plots, necessary for any initial development in this direction, is as small as possible. In the United States, for example, such transitions have of course long been a reality on the edge of city centres and along the arterial roads leading to freeway access

De overgang van een semi-ruraal naar een stedelijk gebruik valt maar zeer ten dele te vergelijken met die van een suburbane situatie, met haar extensieve grondgebruik, naar een meer intensief stedelijk gebruik. Ook hier doet zich het verschil gelden tussen het huis als 'middel' en het huis als 'waarde' – waarbij nu kan worden gezegd dat voor de topcategorie deze 'waarde' in de regel een afdoende bescherming of schild vormt tegen iedere verdere ontwikkeling. Toch zouden, juist met betrekking tot de vorm en afmetingen van het kavel, en de structuur van de principeverkaveling, de ruimtelijke voorwaarden voor een toekomstige ontwikkeling van, ten minste, delen van suburbia tot stedelijke gebieden met een hogere dichtheid en een meer gedifferentieerd gebruik op een overeenkomstige manier kunnen worden gedacht. In een (ontwerpend) onderzoek kunnen diverse kavelvormen en -afmetingen worden bekeken op de mogelijkheden die zij de toekomstige bewoner, opdrachtgever of ontwerper laten, of die zij voor hem afsluiten.

Als een model – hier niet bedoeld in een esthetische zin, maar als een schematisch voorbeeld van een werkwijze – is in het hiervolgende uitgegaan van een suburbaan standaardkavel van 9,5 x 23,5 m. Een dergelijk kavel is juist breed genoeg om, indien gewenst, in het midden daarvan een vrijstaand huis neer te zetten, maar bijvoorbeeld ook geschikt voor de bouw, tezamen met de eigenaar van een aanliggend kavel, van een twee-onder-een-kap huis met ernaast een garage.

Een vergelijking met een slecht voorbeeld is niet erg zinvol. Uitgaande van het genoemde basiserf is daarom in een van de bijgevoegde afbeeldingen een imaginaire herverkaveling getekend van het oostelijke deel van de Ringvaartplasbuurt in Prinsenland (Rotterdam) ontworpen door Mecanoo; een project dat mede door de doordachte verkavelingswijze meermalen naar voren is geschoven als een voorbeeld van wat er op de Vinex-locaties óók mogelijk zou kunnen zijn.⁶ Ten behoeve van een vergelijking is het uitgevoerde plan hier gereduceerd tot zijn principever-kaveling; het plandeel uitkijkend over de Ringvaartplas, door de architecten benut om hier een hogere dichtheid te realiseren middels het toepassen van een smal woning-type van driehoog, is op de tekening omgezet in de rijtjes toegepast in de rest van de verkaveling.

Het verschil tussen een rijtjesverkaveling en een rij kavels waarop ieder zelf zijn eigen huis kan laten bouwen is, in principe, uitsluitend gelegen in de breedte van het erf. Bij aanwending van een breder standaardkavel kan er

new urban expansions in the rapidly growing Dutch cities, after the commencement of the Twelve Years' Truce in 1609, the plots had, as it were, been subdivided in advance and, in connection with the more accurate land bookkeeping now employed, the urban plot of an average of 150 m² was converted into 10 foot measures to a standard plot of 20 x 100 feet (2000 ft²). In the Amsterdam expansion of 1614, in a clearly discernible differentiation, a basic plot measuring 30 x 150 feet (4500 ft²) was used for the superior plots in the ring of canals, and a 20 foot plot for the ends of these

blocks, as well as for the plots in the Jordaan; the smallest plot (for example, along the northern side of Goudbloemstraat) was a standard plot of 20 x 50 feet (1000 ft²).

In the above-mentioned forthcoming publication, I hope to discuss in detail the specific rationality of this parcelling method, as well as the basic structure of the urban block.

het ingaan van het Twaalfjarig Bestand in 1609, werden de kavels als het ware reeds tevoren gesplitst, en werd het stadserf van gemiddeld 150 m², in verband met de nu toegepaste meer precieze grondboekhouding, omgezet in 10 voets maten tot een standaardkavel van, in principe, 20 x 100 voet (2000 v²). In de Amsterdamse uitleg van 1614 werd, in een duidelijk herkenbare differentiatie, een principe kavel toegepast van 30 x 150 voet (4500 v²) voor de keurerven in de grachtengordel, en een 20 voets kavel voor de koppen van deze blokken, alsmede voor de erven in de Jordaan; met als kleinste erf een, onder meer langs de noordzijde van

de Goudsbloemstraat uitgezet, standaardkavel van 20 x 50 voet (1000 v²). In de hiervoor reeds aangekondigde publicatie hoop ik uitgebreid in te kunnen gaan op de specifieke rationaliteit van deze kavelwijze, alsmede op de principeopbouw van het stedelijk bouwblok.

6

Zie bijvoorbeeld: Wijnand Looise en Erik Wiersma, 'De architect als koning in Prinsenland', *de Architect*, themanummer 41 (1990), pp. 40-45.

routes, and these could therefore be studied in more detail in order to see what is possible and what should be taken into account or averted when drawing up the plot structure.⁶

The last page of the Dutch quire shows two of the simplest development possibilities of the plot structure used here as an example. This has been done with the aid of two existing designs, freely changed and adopted for our present purpose.

In the first design, two standard plots have been divided into three plots with approximately the same width and surface area as the average urban plot in the traditional Dutch city (approx. 150 m²). The building development – a ‘row’ with (as in the current more urban use of the canal houses in Amsterdam’s expansion of 1663) an office, studio, surgery or the like, on the ground floor accessed by a kerb – forms a closed frontage, and cars can be parked in, or rather beneath the house. In the second example, three adjacent plots have been developed into patios in between which is a parking plot or one-way parking street. The street profile could be examined in a similar way for the possibilities it offers for further urban development. In the example given, the building line is 3.5 m from the front of the plot. If the ground floor is to be used for a shop, office etc. the owner could give 2 m of that front plot to the council, who in exchange would then take responsibility for the reorganization of the public space and the maintenance of the parking spaces in it. The remaining one and a half metres is a practical size for a pavement zone (which it would now be better to pave because of the increase in use) equipped and demarcated in a more physical manner with benches, bollards, railings, and such like; or used for displaying merchandise and advertisements.⁷

The possibilities of the model plot outlined here could of course also be utilized before any building has taken place. That is to say, in the actual development of the urban expansion, following the auction of the plots of land. The plot structure must not then be regarded first and foremost as the establishment of an urban form, but rather as a central document in a set of rules drawn up by the government for the development of a city district. Rules which, as the ‘plan’ for the expansion, must create a clear starting point, on the basis of which the public can make an informed bid at the auction for the precisely located plots of land in such a ‘surveying’ or ‘bookkeeping’ city.

The government, then, determines the starting point; not the final form. It lays down the form, size and location of the plots (and thus the minimum density); the general planning conditions (such as, for example, the connections with the various public transport networks); the legal regulations pertaining to the plots, or types of plots, such as the general stipulations of the nuisance act (and general building regulations), as well as the transitional arrangements applicable during the actual development of the plan, such as, for exam-

significant worden bezuinigd op de hoeveelheid openbare ruimte (en dus ook op het onderhoud daarvan) doordat:

– De bewoner/eigenaar nu zelf verantwoordelijk gehouden kan worden voor de – al dan niet overdekte – stalling van de in zijn en/of haar bezit zijnde auto’s.

– Al het ‘buurtgroen’ (in dit voorbeeld de zogenaamde ‘Hollandse tuin’ en de ‘Engelse tuin’) kan komen te vervallen, omdat de buurten door dit bredere kavel zelf reeds een voldoende gevarieerde en groene aanblik zullen bieden, en het kavel nu ruimte genoeg biedt voor een al snel ook meer interessante speelgelegenheid voor kinderen.

De gemeentelijke overheid behoudt uiteraard ook dan haar verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aan de buurt of wijk en voor het nodige stadsdeelgroen (zoals in dit voorbeeld het nabijgelegen Kralingse bos); groen dat grootschalig genoeg is om ook van waarde te kunnen zijn voor de rest van de stad en dat, in combinatie met het noodzakelijke oppervlaktewater (zoals de onderhavige Ringvaartplas), onderling kan worden verbonden tot een autoluwe groenstructuur.⁷

Een flink deel van de openbare ruimte kortom, kan worden geprivatiseerd, ofwel ten goede komen aan een groter (breder) kavel. Naast het wegvallen van de plukjes buurtgroen (indertijd bij wijze van compensatie en als ‘afstandhouder’ voortgekomen uit de in de volkshuisvestingsstad niet ongebruikelijke gestapelde bouw) impliceert dit in woonstraten een versmalling van de openbare weg met ca. 4,5 m (twee parkeerstroken van 2 m plus de door het wegvallen van dit langsparkeren niet langer nodige verbreding van de rijwijd; een versmalling van de nu wat naargeestig weidse, volledig bestrate, maar voor het overgrote deel van de tijd bijna geheel verlaten ‘parkeerprofielen’.⁸ Een dergelijk versimpeld straatprofiel kent nog een ander voordeel: bij piek- of hoogtijdagen kunnen bezoekers, bij wijze van uitzondering, hun auto ook kwijt op de stoep; een mogelijkheid die in nieuwbouwwijken nu in de regel wordt verhinderd door de officiële parkeerplekken die dan natuurlijk reeds geheel vol staan.

Door deze privatiseringen kan, zoals de tekening toont, met het genoemde kavel van 9,5 x 23,5 m eenzelfde uitgangsdichtheid worden bereikt als waarin dit deel van Prinsenland nu is bebouwd (ca. 30 woningen/ha). Ook dan zou, juist als in het plan van Mecanoo, langs de Ringvaartplas een hogere dichtheid kunnen worden gerealiseerd – bijvoorbeeld door aan deze zijde de laatste vier (2 x 2) kavels van elk kavelblok te ontwikkelen tot twaalf terrasflats, in drie bouwlagen op een halfondergronds aangelegde parkeergarage; elke bouwlaag voorzien van een groot terugspringend terras. Deze bouwvorm zou de dichtheid van het hier afgebeelde plandeel verhogen tot bijna 40 woningen/ha.⁹

Maar laten we niet nu al meteen ver afdwalen van het uitgangspunt van ons voorbeeld of model – de principeverkaveling, bestaande uit een ‘matje’ van kavels van 9,5 x 23,5 m, corresponderend met een dichtheid van ca. 30 woningen/ha, alsmede de daarin vervatte mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van deze uitgangsstructuur.

Om met de meest simpele van deze mogelijkheden te beginnen: de breedte van 9,5 m is mede gekozen omdat het daardoor mogelijk wordt om op een tweetal naast elkaar

ple, the stipulation, not uncommon in the sixteenth century in the development of plots in new polder villages, whereby the purchased plot has to be built on within a certain period (usually two years). The government also determines the percentage and location of the subsidized housing in the plan.

With this set of rules, or by laying down the starting point, the government determines de facto the value of a specific piece of land it is to develop; a market price which is realized by means of an auction. After the auction, and after the fulfilment of the obligations entered into by the government or by third parties in that plan, the owner/occupier can be regarded, in an economic sense too, as the subsequent developer of his 'share'. He is thus entitled to any subsequent relative increase, or decrease, in the value of the plot. In the special case of 'dwelling', there are, as we have already mentioned, certain drawbacks attached to such subsequent developments in the value of the plot, because in practice it coincides with a process of differentiation, and thus with a socio-economic and cultural segregation. However, because it determines the starting point, the government has the instruments necessary for steering this process. And there are no real objections to the good maintenance or the improvement (whether carried out, or brought about individually or collectively) of house, garden, street or neighbourhood.

At least, this is how it could be done, in imitation of seventeenth-century urban expansion practice. The auction of the plots could take place on the basis of a paper plan. Keeping in mind the earliest examples of the 'bookkeeping' or 'survey-

gelegen kavels een aaneengesloten bebouwing te realiseren van drie huizen of panden met een gemiddelde, gebruikelijke pandbreedte van 6,30 m, en een gemiddeld nieuwe perceelsoppervlak van vrijwel 150 m². Ofwel: ze maakt een splitsing mogelijk van deze twee kavels in een drietal erven met ongeveer dezelfde maat en afmetingen als het gemiddelde stadserf in de traditionele stad. Als referentie voor een dergelijke ontwikkeling kan worden gewezen op het bekende rijtje 'heerenhuizen' aan de Anthonie van Dijkstraat in Amsterdam-Zuid, in 1935-1937 ontworpen én ontwikkeld door W. van Tijen, in samenwerking met Mart Stam en Lotte Beese; huizen waarin de auto – net als voorheen de koets in een aantal herenhuizen in de Amsterdamse stadsuitleg van 1662 – een plek heeft gekregen ónder het huis.¹⁰ In een splitleveluitvoering zou dit type heel geschikt zijn om boven de garage – net als het huidige, al wat meer stedelijk gebruik van de grachtenpanden – op de door een stoeptrap ontsloten begane grond een kantoor, studio of praktijkruimte in te richten.

Wanneer we overspringen naar het eerstvolgende getal van grondstukken, zou een andere bebouwingsvorm, of een andere in deze kavelstructuur besloten mogelijkheid tot een latere, semi-stedelijke verdichting kunnen worden gerealiseerd door een drietal naast elkaar gelegen kavels te ontwikkelen tot vier patiowoningen, ontsloten door een tussengelegen parkeererf (of, wanneer deze structuur zou worden doorgezet over de hele breedte van het kavelblok, door een éénrichtingsparkeerstraat).¹¹ Niet alleen de kavelvorm en -structuur kunnen worden bekeken op de mogelijkheden die zij bieden voor een verdere stedelijke ontwikkeling, maar ook de indeling van het straatprofiel. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld het vastleggen, op daartoe in aanmerking komende plekken, van een rooilijn op 3,5 m van de voorzijde van het kavel. Bij een ontwikke-

6

For a comparative study of the plot structure and total dimensions of various blocks, seen in the light of their later development into Central Business Districts, see: Arnis Sikma, 'City Centre Blocks and their Evolution. A Comparative Study of Eight American and Australian CBD's', *Journal of Urban Design* 3 (1998), p. 253-283. The most optimal block to emerge from this study is a block whose total dimensions are just over 100 x 100 m, subdivided into plots of 450-650 m², with a back street in the middle of the block; or a structure which is practically identical to Stevin's 'der Steden bequamste Form' ('most practicable city form'), with the inclusion of the back street missing in his scheme, but often used in the Netherlands around 1600. For the current Dutch situation, however, a more detailed study is needed into the initial development of parts of suburbia. See in any case: Anne Vernez Moudon, *Built for Change. Neighborhood Architecture in San Francisco*, Cambridge, Mass., 1986.

7

In this connection it must be pointed out that, in places where such a development is conceivable, it is probably advisable not to allow bay windows etc. beyond the building line, and, by way of compensation, to make the plots approx. 2 m longer. In the nineteenth century, this was probably fairly common practice in the expansion of American cities; at any rate, the 'Standard Town Plan' of the Illinois Central Associates, a company involved in the construction of the Illinois Central Railroad, shows plots directly alongside the railway line which, in advance, have lengths which have been divided in two and which are a couple of metres longer than the standard plot in the rest of the urban expansion (cf. John W. Reys, *The Making of Urban America*, Princeton, 1965, p. 389-394).

As in the case of the Amsterdam expansion of 1663, the American suburbs are intersected by arterial roads, along which there is often a virtually uninterrupted strip of shop fronts. The development of these strips, and their precise spatial structure, could be studied in more detail.

7

Vgl. Jan Heeling en Ronald Ackerstaff, 'Beelden van het landschap, dragers voor het denken', *WONEN-TABK* 10 (1982), pp. 8-21.

8

In het plan van Mecanoo is deze naargeestigheid voorkomen door de woonpadenverkaveling, maar de parkeerprofielen keren, nu weliswaar gescheiden van de woningontsluiting, natuurlijk terug in de straten haaks op deze paden.

In de getekende herverkaveling is in de woonstraten uitgegaan van een breedte van de openbare weg van 9,5 m (2 m trottoir, 5,5 m rijweg, 2 m trottoir), alsmede van voorerven van 3,5 m, die in principe gedeeltelijk kunnen worden bebouwd door uitbouwen als erkers, veranda's, buitentrappen enz. De totale breedte van het profiel komt daarmee op 16,5 m.

9

De flatwoningen uit dit voorbeeld kunnen aan hun 'achterzijde' worden ontsloten door middel van bijvoorbeeld een tweetal zogeheten 'Haagse' portieken met ruime trap, vanaf een, met het oog op de privacy van de aanliggende kavels nauwkeurig te ontwerpen, galerij boven op de parkeergarage; een galerij die dan geheel of gedeeltelijk kan worden overdekt door de terugspringende bovenste bouwlaag.

10

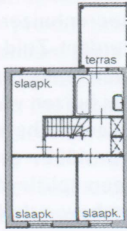
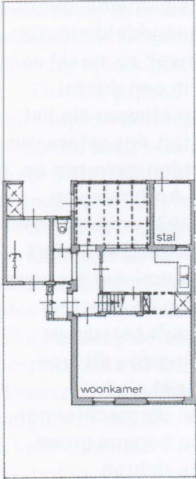
Zie: J.G. Wattjes, 'Nieuw type herenhuizen in Amsterdam', *Het Bouwbedrijf* 15 (1938), pp. 171-176.

11

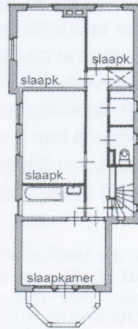
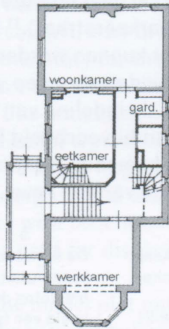
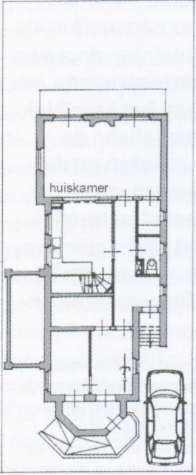
Bij een noordzuidoriëntatie van het oorspronkelijke kavel (dus net een kwartslag gedraaid ten opzichte van de hier getoonde 'herverkaveling') behoort ook een grotere woning met twee bouwlagen en een wat ruimere patio tot de mogelijkheden; vgl. DeNijl Architecten, 'Sloten. Een studie voor laagbouw in hoge dichtheid', *OASE* 28 (1990), pp. 46-51.

Standaardkavel en ontwerp /
Standard plot and design

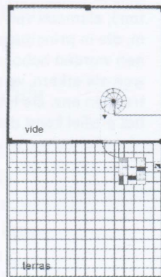
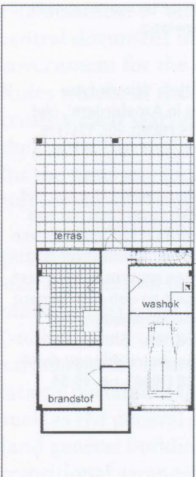
(schaal / scale 1 : 300)



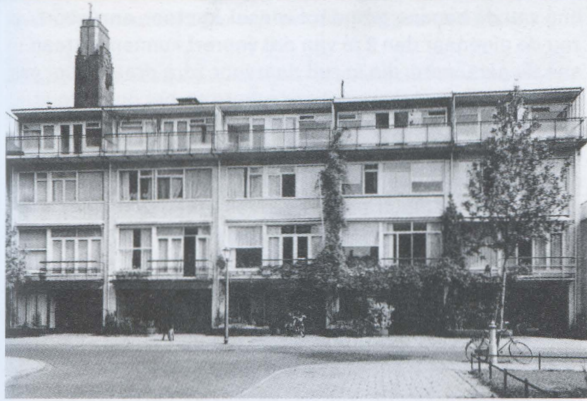
Vrij naar: Leopold Fischer | Leberecht Migge (arch.), Dessau-Ziebigk (1928); Siedlungswoningen
Free interpretation of: Leopold Fischer | Leberecht Migge (arch.), Dessau-Ziebigk (1928); dwellings for a Siedlung



Vrij naar: Andries Brans (timmerman), Westersingel 101, Rotterdam (1871); huis voor bankier J.P. Havelaar – 3/4 van de grootte van het origineel | Free interpretation of: Andries Brans (timmerman), Westersingel 101, Rotterdam (1871); house for the banker J.P. Havelaar – 3/4 of the original size

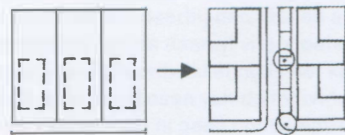
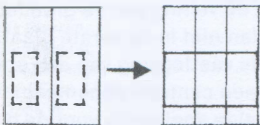
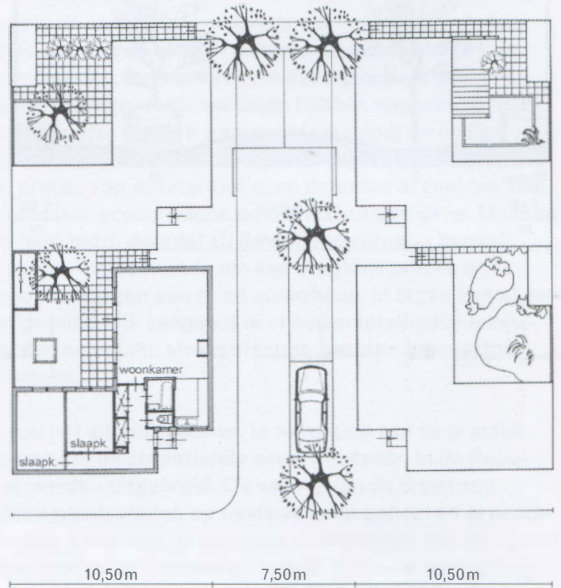
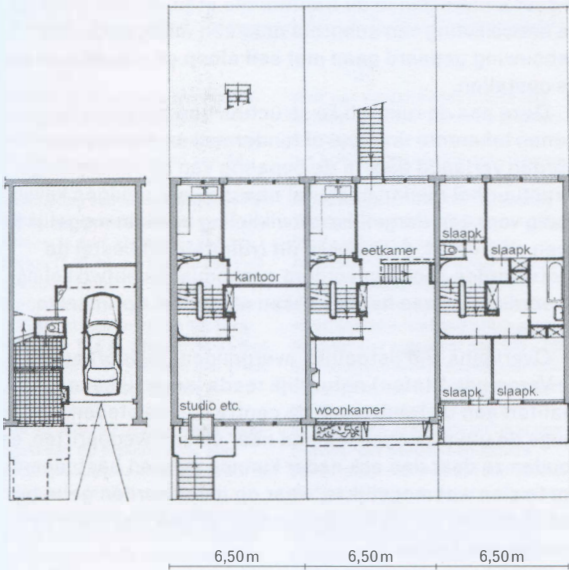


Theo van Doesburg, huis te Meudon (1929); voor zichzelf en zijn vrouw Nelly
Theo van Doesburg, house in Meudon (1929); for himself and his wife Nelly



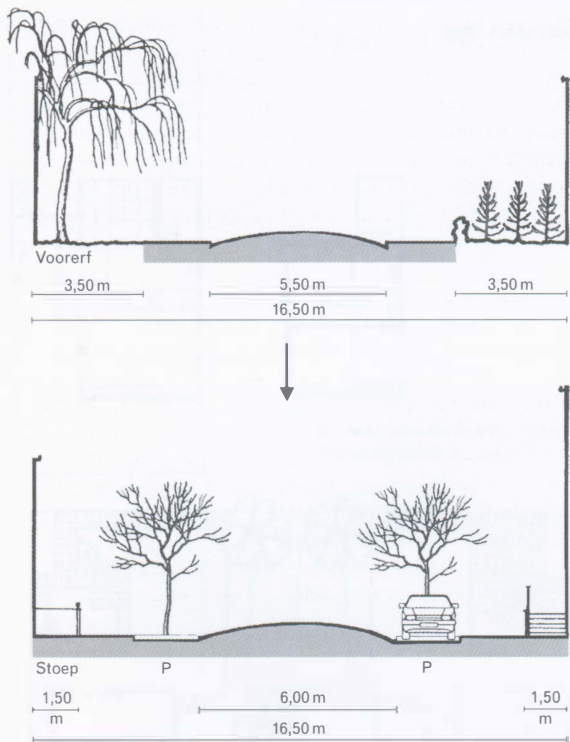
Kavelstructuur en stedelijke ontwikkeling /
Plot structure and urban development

(schaal / scale 1 : 300)



Vrij naar: W. van Tijen | Mart Stam | Lotte Beese. 'Heerenhuizen',
Anthonie van Dijkstraat, Amsterdam (1935) Rij - auto onder het huis

Vrij naar: Bickerdicke, Allen and Partners, Clarkhill, Harlow (1966)
Patio's - éénrichtingsparkeerstraat



ling van de begane grond tot winkel, kantoor, enzovoort, zou de eigenaar dan 2 m van dat voorerf kunnen afstaan aan de gemeente, die in ruil daarvoor zorg draagt voor een herinrichting van de openbare ruimte en het onderhoud van de daarin nu opgenomen parkeerplaatsen. De resterende anderhalve meter is een praktische maat voor de dan, in de toegenomen drukte, beter te verstenen stoepzone, en deze is naar believen af te perken of in te richten middels stoeppalen, -hekken of -banken en dergelijke, of te gebruiken voor de uitstalling van koopwaar of reclame.¹²

Laatstgenoemde aanzet tot een verstedelijking van suburbia zou, wanneer het profiel en de bijbehorende regelgeving daartoe de ruimte geven, zijn beslag kunnen krijgen door een ontwikkeling van het kavel zelf. De daarvoor geschetste moderne varianten van een stadskavelcyclus echter behelzen – anders dan de cyclus die van een semi-agrarische verkaveling leidt naar de traditionele stad – niet alleen een opsplitsing, maar ook een herontwikkeling en herindeling van de bestaande eigendomsgrenzen. En, alweer anders dan in de traditionele stad, vrijwel altijd zal de ontwikkeling van suburbia naar een meer stedelijke bebouwing gepaard gaan met een sloop en nieuwbouw van de opstallen.

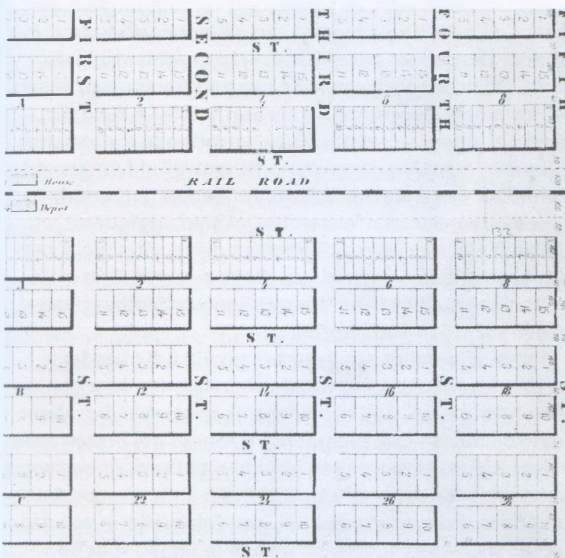
Deze aan de ruimtelijke structuur van het suburbane wonen inherente drempel of hindernis kan slechts wat worden verlaagd door in de bepaling van de verkavelingsstructuur het minimum aantal naast elkaar gelegen kavels nodig voor een dergelijke ontwikkeling zo klein mogelijk te doen zijn, ofwel: door ook in dit (ruimtelijke) bestel de voorwaarden voor een verdere economische ontwikkeling en verdichting van het betrokken stadsdeel optimaal te maken.

Overigens zijn dergelijke overgangen (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten) natuurlijk reeds lange tijd een realiteit aan de randen van de centra van de steden, en langs de uitvalswegen leidend naar de snelwegopritten, en zouden ze daar dan ook nader kunnen worden bestudeerd om te zien wat mogelijk is, waar op moet worden gelet bij het opstellen van de kavelstructuur, en ook wat dient te worden voorkomen.¹³

Maar de geschetste ontwikkelingsmogelijkheden van het voorbeeldkavel – of ook bijvoorbeeld die van de koppen van de kavelblokken, uitkijkend over de Ringvaartplas – zouden natuurlijk ook al kunnen worden benut vóórdat er sprake is van bestaande en bewoonde opstallen, dat wil zeggen: bij de feitelijke ontwikkeling van de stadsuitbreiding, volgend op de veiling van de grondstukken. De kavelstructuur moet dan niet in de eerste plaats worden beschouwd als de vastlegging van een stedelijke vorm, maar eerder als een centraal document in een stel door de overheid opgestelde spelregels voor de ontwikkeling van het betreffende stadsdeel. Spelregels die tezamen, als het 'plan' voor de uitbreiding, een heldere uitgangssituatie moeten creëren, op basis waarvan burgers bij de genoemde veiling een gefundeerd bod kunnen doen op de in een dergelijk 'landmeetkundig' of 'boekhoudkundig' plan nauwkeurig gelokaliseerde grondstukken.

De overheid bepaalt dan de uitgangssituatie, niet de eindvorm. Zij stelt de vorm, grootte en ligging vast van de kavels (en daarmee de minimale dichtheid); de algemene

Illinois Central Associates, Standard Town Plan (1851), detail / fragment



12

Doordat de stoepzone, zeker ruimtelijk gezien, gedeeltelijk zal worden gebruikt door voetgangers, kan de nodige verbreding van de rijweg worden gehaald uit een vernauwing van het trottoir met ca. 0,25 m. Het principeprofiel na herinrichting is dan: stoepzone (1,5 m), trottoir (1,75 m), parkeerstrook met eventueel bomen (2 m), rijweg (6 m), parkeerstrook (2 m), trottoir (1,75 m), stoepzone (1,50 m); tezamen weer 16,5 m. Stoepzone en trottoir samen (= 3,25 m) zijn ook breed genoeg voor de aanleg van een winkelgalerij.

In dit verband moet worden opgemerkt dat, op plekken waar een dergelijke ontwikkeling denkbaar is, het vermoedelijk aanbeveling verdient om daar geen uitbouw van erkers enzovoort buiten de rooilijn toe te staan, en de betreffende kavels bij hun uitgifte ter compensatie ca. 2 m langer te maken. In de negentiende eeuw was dit vermoedelijk geen ongebruikelijke praktijk in de uitleg van Amerikaanse steden; het 'Standard Town Plan' van de Illinois Central Associates, een maatschappij gelieerd aan de aanleg van de Illinois Central Railroad, toont althans direct langs het spoor percelen die reeds tevoren overlangs in tweeën zijn gesplitst, en die tevens een paar meter langer zijn dan het standaardkavel van de rest van de uitleg (vgl. John W. Reys, *The Making of Urban America*, Princeton, 1965, pp. 389-394). Juist zoals de Amsterdamse uitbreiding van 1663 worden de Amerikaanse suburbs doorsneden door uitvalswegen, waarlangs niet zelden een praktisch aaneengesloten bebouwing van winkelfronten. De ontwikkeling van deze stroken, alsmede hun precieze ruimtelijke opbouw zouden nader kunnen worden onderzocht.

13

Voor een vergelijkende studie van de kavelstructuur en totale afmetingen van diverse blokken, bezien in het licht van hun latere ontwikkeling tot Central Business Districts, zie: Arnis Sikma, 'City Centre Blocks and their Evolution. A Comparative Study of Eight American and Australian CBD's', *Journal of Urban Design* 3 (1998), pp. 253-283. Uit deze studie komt als optimaal naar voren een blok met een totale afmeting van niet veel meer dan 100 x 100 m, onderverdeeld in kavels van 450-650 m², met een achterstraat in het midden van het blok; ofwel een structuur die praktisch gelijk is aan Stevins 'der Steden bequamste Form', maar dan met de rond 1600 in de Nederlanden eveneens meermalen gehanteerde achterstraat. Voor de huidige Nederlandse situatie, echter, is een meer gedetailleerd onderzoek gewenst naar de initiële ontwikkeling van delen van suburbia. Zie in ieder geval: Anne Vernez Moudon, *Built for Change. Neighborhood Architecture in San Francisco*, Cambridge, Mass., 1986.

planologische voorwaarden (zoals de aansluitingen op de diverse openbaarvervoernetwerken); de op de kavels, of soorten van kavels van toepassing zijnde juridische regelgeving, zoals de algemene bepalingen van de hinderwet (en, eventueel, algemene welstandeisen), alsmede de gedurende de feitelijke ontwikkeling van het plan van toepassing zijnde overgangsregelingen, zoals bijvoorbeeld de in de zestiende eeuw bij de ontwikkeling van de kavels in nieuwe polderdorpen niet ongebruikelijke bepaling dat het aangekochte kavel binnen een bepaalde termijn – in de regel twee jaar – bebouwd moet zijn. De overheid bepaalt ook het percentage en de ligging van de in het plan opgenomen gesubsidieerde woningbouw.

Met dit stel spelregels, of door het vastleggen van deze uitgangssituatie, bepaalt de overheid de facto de waarde van een door haar te ontwikkelen specifiek stuk grond; een marktprijs die wordt verworven door een veiling. Ná de veiling, en ná de realisering van de door de overheid of derden in dat plan aangegane verplichtingen, zijn de bewoners/eigenaren, ook in een economische zin, te beschouwen als de verdere ontwikkelaar van hun 'aandeel'. Aan hen is dus ook de verder relatieve waardetoename of -vermindering van het kavel. In het bijzondere geval van het 'wonen' zijn, zoals we reeds hebben aangestipt, aan een dergelijke verdere waardeontwikkeling de nodige nadelen verbonden, omdat zij in de praktijk samenvalt met een proces van differentiatie, en daarmee al snel ook met een sociaal-economische en culturele segregatie. Maar de overheid bezit, doordat zij de uitgangssituatie bepaalt, de nodige instrumenten om een dergelijk proces bij te sturen – en tegen een goed onderhoud, of tegen een al dan niet gezamenlijk aangepakte of bewerkstelligde verbetering van huis, tuin, straat of buurt, bestaan geen echte bezwaren.

Zo zou het althans kunnen, in navolging van de praktijk waarmee in de zeventiende eeuw de steden in de Republiek werden uitgebreid. De veiling van de erven zou kunnen plaatsvinden op basis van een geheel en al papieren plan. Indachtig de vroegste voorbeelden van het 'boekhoudkundige' of 'landmeetkundige' plan – de grote bedijkingen en droogmakerijen als de Zijpe, de polder Oud Noord-Beveland of de Beemster – is het voor de duur van de feitelijke ontwikkeling in principe mogelijk dat de bewoners/eigenaren die zich op deze wijze een aandeel hebben verworven in dit plan (of een bepaald deel daarvan), in een overleg met de gemeente komen tot een bijstelling ervan; bijvoorbeeld tot een wat andere inrichting van de openbare ruimte. Het kavelplan kan daarbij dan dienen als rekenmodel in de verrekking van de daaruit voortvloeiende kosten.

Het beginsel van deze ontwikkeling is het kavel, dat wordt bebouwd naar de wensen van de individuele opdrachtgever. Een woning is geen consumptiegoed. Een seriematige productie van woningen kent alleen dan iets van de voordelen die in andere markten aan een dergelijke productiewijze zijn verbonden wanneer, zoals in de volkshuisvestingsstad, tegelijkertijd de werkingen van een vrije onroerendgoedmarkt worden tegengegaan (of, zoals in de jaren zestig, wanneer de grootte van de productiecapaciteit van doorslaggevend belang is). De prijs van een woning is niet gerelateerd aan de kosten van de productie ervan, maar hangt in beginsel alleen af van de 'soort'

ing' plan – the major dike construction and land reclamation projects such as the Zijpe, the polder Oud Noord-Beveland and Beemster –, it is, for the duration of the actual development, in principle possible for the owner/occupier, who has acquired a share in this plan (or a certain part of it) in this way, to agree on a modification of it in consultation with the municipality, for example with regard to a different layout of the public space, in which the plot plan can serve as a computational model in the calculation of the resulting costs.

The principle of this development is the plot, which is built on according to the wishes of the individual client. A dwelling is not a consumer article. The series production of dwellings therefore only has the plus points such a production method has in other markets, when, as in the public housing city, at the same time the functioning of a free property market is suspended. The price of a dwelling is not related to the cost of its production, but depends, in principle, on the 'type' of dwelling, irrespective of how an example of this 'type' is produced – and, we can assume, of the total amount of credit of the 'shareholders' in this segment of the market represented by this type. This implies that the architectural 'ensemble', when this is not realized following a freely brought about commission of its future residents, but is developed and produced by a single producer or a small group of producers, only contributes to a limitation of the future resident's freedom of choice, or of the latter's say with regard to his/her future dwelling – and can therefore be regarded as a form of cartel formation.

In order to protect this freedom of choice – or rather, in order to guarantee the conditions for a true 'market' – such an ensemble should only be allowed when the project contributes to a higher density or to a higher level of facilities, or can point to other, similar objective and quantifiable advantages. This, then, is where the new challenge for the larger building contractor, and the architect, will lie. In a market organized in this way, built on the principle of the individual plot, the building contractor, but also the architect, or a group of residents themselves, could function as initiator/developer of such a larger project. The work involved, the actual property development (drawing up the plan, organizing the financing, finding a group of future residents, consultations with the council) could take place in the period between the publication of the expansion plan and the auction of the plots. After authorization by the council, the plots concerned could then for instance be auctioned en bloc.

Competition, generated in a market organized in this way, could give an impetus to the development of similar housing blocks or complexes, and provide entrepreneurs (including enterprising designers) with the opportunity to 'conquer' this market with their ingenuity and know-how. In combination with the locations of public transport

woning, onafhankelijk van hoe een exempel van die 'soort' is geproduceerd – en, zo kunnen we veronderstellen, van de totale hoeveelheid krediet van de 'aandeelhouders' in het door deze soort gerepresenteerde segment van de markt. Dit impliceert, wanneer een architectonisch ensemble niet wordt bewerkstelligd in een in alle vrijheid tot stand gekomen opdracht van de betreffende toekomstige bewoners, maar los daarvan wordt ontwikkeld en geproduceerd door een enkele producent of beperkte groep van producenten, dat zo'n 'ensemble' al snel uitsluitend bijdraagt aan een vermindering van de keuzevrijheid van de toekomstige bewoner, of van diens zeggenschap over zijn toekomstig huis – en daarom kan worden beschouwd als een vorm van kartelvorming.

Ter bescherming van deze keuzevrijheid, of anders gezegd, ter waarborging van de voorwaarden voor een werkelijke 'markt', zou een dergelijk ensemble dan alleen maar kunnen worden toegelaten wanneer het betreffende project bijdraagt aan óf een hogere dichtheid, óf een hoger voorzieningenniveau, óf kan wijzen op andere, soortgelijke objectieve en kwantificeerbare voordelen. Hierin zou dan meteen de nieuwe uitdaging komen te liggen voor de grotere bouwondernemer, maar ook voor de architect. In een op een dergelijke wijze georganiseerde markt, gebouwd op het principe van het individuele kavel, zouden nu zowel de bouwondernemer, als de architect, alsook een groep bewoners zelf kunnen optreden als initiatiefnemer/ontwikkelaar van een dergelijk groter project. De bijbehorende werkzaamheden, ofwel de eigenlijke projectontwikkeling (het opstellen van het plan, het vinden van financiering, alsmede van een groep toekomstige bewoners, en het nodige overleg met de gemeente), zouden kunnen plaatsvinden in de periode tussen de openbaarmaking van het plan van uitbreiding en de veiling van de kavels, waarbij de betreffende kavels, na het fiat van de gemeente, dan ten minste gezamenlijk in veiling worden gebracht.¹⁴

De concurrentie, opgewekt in een op dergelijke wijze georganiseerde markt, zou een impuls kunnen geven aan de ontwikkeling van dergelijke woongebouwen of -complexen, en ondernemers – onder wie ondernemende ontwerpers – in de gelegenheid stellen om met hun kunnen en inventiviteit deze markt te 'veroveren'. In combinatie met de locaties van de opstapputten van het openbaar vervoer, overige publieke gebouwen en voorzieningen, alsmede bijvoorbeeld – in eerste instantie op traditionele wijze ontwikkelde – winkelcentra, zouden deze projecten tezamen zoiets kunnen vormen als een aantal stedelijke fragmenten in suburbia; fragmenten met een hogere dichtheid en een grotere diversiteit. Stedelijke fragmenten die nu bovendien, door de fijnmazigheid en structuur van de omringende, individueel bebouwde kavels, de mogelijkheid in zich dragen van een toekomstige verdere uitbreiding en ontwikkeling.

Kortom: hier zowel als elders dient de overheid door een weloverwogen stel regels zorg te dragen voor het laten opbloeien en waar nodig bewaren van een 'markt' en de daaruit voortvloeiende vrijheden; zonder die regels, en zonder die overheid bestaat zij niet. Het is hetzelfde beginsel als dat eertijds aan de wieg stond van de traditionele stad die, met haar in charters vastgelegde en met hulp van keuren bewaakte vrijheden, een markt uitspaarde in een

stops, and with additional new public facilities and buildings, as well as for example shopping centres developed in the traditional way, together these projects could form something like a number of urban fragments in suburbia; fragments with a higher density and a greater diversity. Urban fragments which, moreover, because of the fine mesh and structure of the surrounding, individually developed plots, have the potential for further expansion and development.

In short: here as elsewhere the government needs to take responsibility, by means of a well thought-out set of regulations, for the blossoming and, where necessary, the preservation of a 'market' and the resultant freedoms. Without these regulations and without that government it does not exist. It is the same principle as that which once led to the birth of the traditional city which, with freedoms laid down in charters and guarded by means of statutes, created a market in a social domain of non-farming large landowners. In this case this means that control over the land must in principle be transferred, as soon as possible and with as few intermediaries as possible, to those who ultimately are to own the land in the new, suburban or urban situation.

Translation: Jane Zuyls, Erik Terlouw

maatschappelijk veld van niet zelf boerende grote grondeigenaren. In dit geval betekent dat, dat de zeggenschap over de grond in beginsel zo snel mogelijk, en met zo min mogelijk tussenstations moet worden overgeheveld naar degenen die de grond uiteindelijk in de nieuwe suburbane of stedelijke situatie zullen bezitten.

Opgemerkt zij nog, en wellicht ten overvloede, dat wat hierboven is gesteld met betrekking tot het ensemble, ook zal opgaan voor een industriële prefabricage van woningen.¹⁵ Wanneer een dergelijke prefabricage werkelijk voet aan de grond krijgt en leidt tot een bouwkostenverlaging in een bepaald marktsegment, dan zal dat alleen betekenen dat het grondprijsaandeel van het betreffende 'soort' huis toeneemt, met funeste gevolgen voor de keuzevrijheid van de dan de onroerendgoedmarkt betredende generatie. De spreekwoordelijke 'bewoner' heeft er uiteindelijk niets aan, en ook voor het bouwvak als geheel is het alleen maar nadelig omdat er in de dan ontstane nieuwe situatie per saldo minder geld omgaat in de bedrijfstak. Dit lijkt een bijna absurde bewering, maar als hypothese is ze volstrekt logisch, en ook passend in het geheel van opmerkelijke eigenschappen van deze bijzondere markt die, zoals we hebben kunnen vaststellen, niet zelden het omgekeerde zijn van wat de meer gebruikelijke economische markten te zien geven. Ze zou bovendien in principe kunnen worden geverifieerd door een onderzoek naar, bijvoorbeeld, de ontwikkeling van de bouwnijverheid in Japan, bekeken in samenhang met de ontwikkeling van de betreffende grondprijzen. Of ook, dichterbij huis: door een vergelijking tussen de ontwikkeling van grondprijzen en de bouwnijverheid op het gebied van de woningbouw in België en Nederland.

Een niet projectgebonden prefabricage van woningen (en dus niet van caravans of van ander verrijdbaar materieel), of van grote bouwcomponenten, zou dan alleen maar kunnen worden toegelaten als deze aantoonbare milieutechnische of bouwfysische voordelen met zich meebrengt; voordelen die niet kunnen worden gerealiseerd in een meer traditionele manier van bouwen. In het andere geval moet ze worden beschouwd als een vorm van koppelverkoop die, op termijn, een bedreiging vormt voor de reële keuzevrijheid van deze toekomstige bewoner – inclusief zijn keuze om, hoewel het huis niet veel zal gaan verschillen van dat van zijn buurman, dit huis te laten bouwen door zijn broer, als deze een aannemer is.

14

In tijd kan deze periode samenvallen met de eventueel benodigde ontegeningsprocedures en de inspraakprocedures; ze behoeft dus geen extra kosten aan renteverlies met zich mee te brengen.

15

Uitzonderingen zijn al die gevallen waarin 'tijd geld is', zoals bij de bouw van fabriekshallen; dit is dan ook een van de weinige sectoren in de bouw, die in de meer ontwikkelde landen allerwegen verregaand is geïndustrialiseerd.