



# GOUDEN KANSEN?

## VASTGOEDSTRATEGIEËN VAN BOUWONDERNEMERS IN DE STADSUITLEG VAN AMSTERDAM IN DE GOUDEN EEUW

JAAP EVERT ABRAHAMSE, HEIDI DENEWETH, MENNE KOSIAN EN ERIK SCHMITZ

In de geschiedschrijving over het bouwen in Amsterdam ten tijde van de Republiek staan vanouds het ontwerp, de ontwerpers en de bouwheren van huizen centraal. De bouwers kwamen er vreemd genoeg nogal bekaaid af. Dat is opmerkelijk, want verreweg de meeste huizen werden niet gebouwd door bekende ontwerpers als Jacob van Campen, Philips Vingboons of Adri-

aan Dortsman, maar door anonieme aannemers. Een van de eerste historici die daarover schreef was Isabella van Eeghen, adjunct-archivaris van de gemeente Amsterdam van 1951 tot 1978. Zij schreef in *Amstelodamum* meer dan zeshonderd artikelen over alle mogelijke onderwerpen, altijd over Amsterdam. Enkele van die artikelen gingen over projectontwikkeling door bouwondernemers: timmerlieden en steenhouwers die grond kochten om te bouwen voor de markt.<sup>1</sup>





1. Caspar Philips, gevels aan de Herengracht bij de Amstel (met bovenaan de huidige huisnummers 621-627). De panden werden in de jaren zeventig van de zeventiende eeuw door de architect Adriaan Dortsman gebouwd, deels gefinancierd door de koopman Jan Six (Stadsarchief Amsterdam)

Van Eeghen deed in zulke artikelen verslag van haar onderzoek naar één huis, waarbij de belendingen soms zijdelings aan de orde kwamen. Op basis van meestal dezelfde – toen nog slecht ontsloten – archivalia beschreef zij de bouw- en bewoningsgeschiedenis, soms als vooronderzoek voor restauratieprojecten. Daaruit komt een beeld naar voren van lokaal werkende bouwondernemers die een of enkele veelal aaneengesloten percelen weten te verwerven, die bebouwen voor de markt, voor eigen gebruik of voor de huurmarkt. Dat beeld lijkt sterk op de gang van zaken tegen het einde van de negentiende eeuw: toen begon Amsterdam voor het eerst sinds de Gouden Eeuw weer te groeien en stortten kleine aannemers en timmerlieden zich met wisselend succes op de bouw van kleine series woonhuizen in nieuwe wijken als De Pijp, de Staatsliedenbuurt en Oud-West.<sup>2</sup> De beperkte kennis over de Amsterdamse bouwsector in het algemeen en de private huizenbouw in het bijzonder is echter geen alleenstaand geval. We weten bitter weinig over dit onderwerp en het weinige dat we weten, is verdeeld over uiteenlopende onderzoeksdisciplines en tijdsperiodes.

Binnen het sociaaleconomisch historisch onderzoek

naar de vroegmoderne tijd is de bouw een van de meest onderzochte, maar ook nog altijd een van de slechtst bekende sectoren. De lonen van ambachtslieden uit het bouwvak worden al decennialang gebruikt als maatstaf voor het onderzoek naar levensstandaard en sociale ongelijkheid.<sup>3</sup> Die lonen zijn voornamelijk verzameld uit de rekeningboeken van kerkelijke, publieke en semipublieke instellingen, of uit bouwbestekken.<sup>4</sup> Ze verwijzen voor een deel naar nieuwbouwwerken, en voor het grootste deel naar onderhoudswerk of verbouwingen. Ze vertellen ons – op enkele uitzonderingen na – echter weinig over de verhoudingen op de totale arbeidsmarkt voor bouwers en over de reële loondifferentiatie en werkverdeling tussen aannemers, meesters en uitvoerders op de private bouwmarkt, die verantwoordelijk was voor het overgrote deel van de bouwproductie en die bepalend was voor het stedelijk landschap.<sup>5</sup> In de economische historiografie wordt de bouwsector stevast vermeld als een van de drie belangrijkste productiesectoren met een tewerkstellingsgraad van 10 tot 20% van de industriële beroepsbevolking, maar ook daar houdt het verhaal meestal op.<sup>6</sup>

Architectuur- en bouwhistorici die zich bezighouden

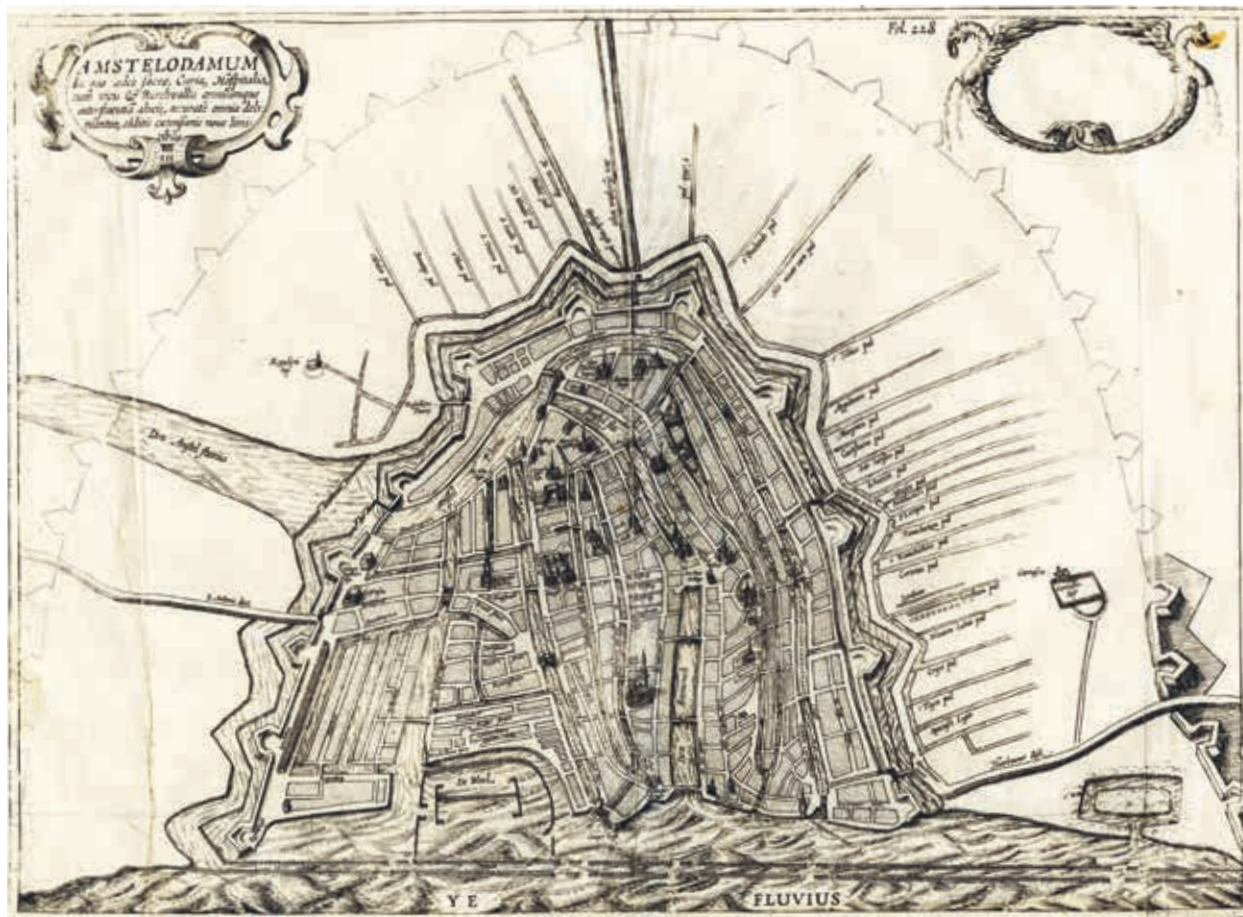
met de vroegmoderne periode en sociaaleconomisch historici die de bouwsector van de negentiende en twintigste eeuw bestuderen, suggereren dat de bouwsector pas in de negentiende eeuw op structureel vlak fundamenteel veranderde.<sup>7</sup> Door de introductie van nieuwe bouwmaterialen en -technieken, de daarmee samenhangende opkomst van de bouwkundig ingenieur, de snelle stedelijke bevolkingsgroei, de grote vraag naar nieuwe huisvesting en de schaalvergroting in de woningbouw, en de vraag naar grootschalige bouwwerken van een nieuw type, zoals warenhuizen, hotels, scholen en ziekenhuizen, konden de kleine producenten zoals die functioneerden binnen het vroegmoderne gildesysteem en in de sector van de renovatiebouw, de vraag niet langer beantwoorden. Een nieuw type aannemers, dat over het nodige kapitaal kon beschikken, wierp zich op om op grote schaal voor te financieren, materialen te leveren of te bestellen en de directievoering op zich te nemen.<sup>8</sup>

Waar soms al te snel aan voorbij wordt gegaan, is dat ook het gildesysteem modern, of kapitalistisch, ondernemerschap niet uitsloot. Gilbert van Schoonbeke, die halverwege de zestiende eeuw de bouw van de Antwerpse omwalling overnam van de stedelijke overheid, tientallen nieuwe straten aanlegde en de belendende

bouwblokken liet verkavelen, is daarvan het meest bekende, maar ook meest uitzonderlijke voorbeeld.<sup>9</sup> Andere voorbeelden op een veel kleinere schaal zijn de steenhouwer Willem Wijmoth, die in de jaren zestig van de zeventiende eeuw meehielp om het Leidse Rapenburg zijn huidige aanzicht te geven, of de koopman Jan Six, die in samenwerking met architect Adriaan Dortsman in Amsterdam grote complexen woningen ontwikkelde aan de grachten (afb. 1).<sup>10</sup> Er zijn aanwijzingen dat de familie Huydecoper zich op grote schaal bezighield met bouw en projectontwikkeling, van stedelijk vastgoed maar ook van buitenplaatsen, en tevens belangen had in bouwmaterialenfabricage en -handel.<sup>11</sup> Toch blijven ook dat uitzonderlijke gevallen binnen de historiografie. Van Eeghen stelde al vast dat perioden van sterke stedelijke groei ook ambachtslieden uitzonderlijke kansen boden om zich tot aannemer of investeerder te ontpoppen, al konden velen onder hen dat aannemerschap niet volhouden op lange termijn.<sup>12</sup>

In dit artikel gaan we na in hoeverre de zeventiende-eeuwse stadsuitbreidingen van Amsterdam, waarin duizenden nieuwe bouwkvavels zijn aangelegd en uitgegeven, ook aan gewone ambachtslieden uit de bouw de mogelijkheid hebben geboden om zich tot aanne-

2. Stadsplattegrond met uitbreidingsplan uit 1611 (noorden onder), in: Johannes Isaac Pontanus, *Rerum et urbis Amstelodamensium historia*, Amsterdam 1611 (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)







3. Cornelis Danckertsz de Rij, stadsplattegrond uit 1624-1626 met daarop de derde vergroting (noorden onder). Het verschil in structuur en blokmaat tussen de grachtengordel en de Jordaan is goed te zien (Stadsarchief Amsterdam)







mer/investeerder te ontwikkelen, en hoe de bouwsector omging met die mogelijkheden. Het is de eerste keer dat dergelijk onderzoek op een zeer ruime kwantitatieve basis gebeurt voor een vroegmoderne stad. Amsterdam beschikt namelijk over uitzonderlijke bronnenreeksen die we daartoe kunnen combineren. Tijdens de zeventiende-eeuwse stadsuitbreidingen heeft het stadsbestuur duizenden percelen grond verkocht op een reeks openbare veilingen, hetgeen resulteerde in twee belangrijke bronnenreeksen: kaarten en veilboeken. De kaarten zijn geïntegreerd in het Amsterdamse GrachtengIS, waardoor we onze onderzoeksgegevens op een accurate manier kunnen visualiseren. De veilboeken geven ons informatie over de kopers van nieuwe percelen. Hierdoor kunnen we het aandeel van investerende ambachtslieden uit de bouwsector berekenen en nagaan op welk marktsegment zij zich richtten (op basis van ligging, perceelgrootte en prijs van de percelen). In de volgende paragrafen beginnen wij onze analyse met een overzicht van de stadsontwikkeling van Amsterdam, een omschrijving van de grondveilingen, een kennismaking met het Amsterdamse GrachtengIS en een algemeen overzicht van de investeerders. Vervolgens richten we ons heel specifiek op ambachtslieden uit de bouwsector, waarbij we de toegelaten bedrijfsgrootte binnen het gildesysteem peilen om vervolgens na te gaan welk percentage van de Amsterdamse bouwlieden daadwerkelijk overging tot de aankoop van bouwgrond. Dat geeft ons weliswaar een mooi beeld van de investeringen op de grondmarkt, maar zegt nog weinig over de reële bouwactiviteit die daarop volgde. Via de veilingboeken zullen we voor een afgebakend gebied analyseren welke volgende stap deze grondinvesteerders namen: verkochten ze de grond binnen korte tijd door en kunnen we ze dus beschouwen als zuivere grondspeculanten of bouwden ze op termijn een huis voor de koop- of huurmarkt en kunnen we ze categoriseren als projectontwikkelaar of vastgoedexploitant?

#### STADSONTWIKKELING

In de veertiende en de vijftiende eeuw vond in Amsterdam een reeks nog betrekkelijk kleinschalige stadsuitbreidingen plaats. Rond 1550 was het de grootste stad van de Noordelijke Nederlanden geworden.<sup>13</sup> Na de val van Antwerpen in 1585 verschoof het zwaartepunt van de handel naar het noorden en kwam Amsterdam centraal in het systeem van havensteden te liggen.<sup>14</sup> Hierdoor kon het zich tijdens de Gouden Eeuw ontwikkelen tot een van de grootste steden van Europa. De bevolking groeide van zo'n 30.000 in 1585 tot 50.000 in 1600. In 1622 telde de stad 122.000 inwoners; in 1680 was dit aantal doorgesloegen tot 220.000.<sup>15</sup> Door deze razendsnelle economische en demografische groei had het stadsbestuur geen andere keuze dan een stadsuitbreiding van kolossale omvang te realiseren.<sup>16</sup> De plannen hiervoor werden ontwikkeld in de aanloop

naar het Twaalfjarig Bestand (1609-1621). Aanvankelijk wilde men de stad rondom vergroten (afb. 2), maar dit mislukte doordat het bestuur en de ambtelijke organisatie niet in staat bleken om zo'n groot project tot uitvoering te brengen. De vroedschap besloot in 1613 om de stadsuitbreiding te beperken tot de westzijde van Amsterdam. Daar werden drie nieuwe haveneilanden aangelegd, met ten zuiden daarvan de Haarlemmerbuurt, het westelijk gedeelte van de grachtengordel en de wijk die later de Jordaan werd genoemd (afb. 3). Deze stadsuitbreiding wordt de derde uitleg of de derde vergroting genoemd.

De stadsuitbreiding was een complexe operatie, niet alleen in technische zin, maar ook vanwege de politieke, juridische en administratieve complicaties. Vooral het zwalkende beleid met betrekking tot onteigening brak de stad op: er werd zo weinig mogelijk onteigend, omdat de oude eigenaren het recht van preferentie hadden en hun grond dus terug konden krijgen tegen betaling van een heffing, melioratie genoemd, waarin de kosten van de waardestijging werden berekend. Hierdoor kon slechts een klein gedeelte van de grond worden geveild. De omwalling van het nieuwe stadsdeel werd in 1613 gesloten; de oude omwalling kon worden gesloopt. Vele duizenden bewoners die zich in de tussentijd buiten de oude omwalling hadden gevestigd, werden – met zachte hand en verhuisvergoedingen – bewogen om naar de Jordaan te verhuizen om plaats te maken voor de nieuwe grachtengordel.

Deze werkwijze bleek op de korte termijn effectief. De stadsuitbreiding kon worden uitgevoerd, ondanks de schijnbaar onoplosbare problemen die zich tijdens de planfase en de uitvoering hadden opgestapeld.<sup>17</sup> Maar in de periode daarna bleek door de wat al te pragmatische werkwijze een aantal blijvende problemen te zijn gecreëerd, met name op het gebied van de bereikbaarheid, het leefmilieu en vooral de waterkwaliteit van de Jordaan. Daarom besloot men om de volgende stadsuitbreiding te laten verlopen volgens een van tevoren zeer goed uitgedacht plan en het proces van uitvoering te stroomlijnen door alle grond van tevoren te onteigenen, alle bebouwing te slopen en de landschappelijke structuur volledig uit te wissen. Op die manier werd vanaf 1663 de vierde uitleg of vergroting gerealiseerd, die in tegenstelling tot het eerdere plan vrijwel volledig werd uitgevoerd zoals hij van de tekentafel kwam (afb. 4). Deze tweede fase van de zeventiende-eeuwse stadsontwikkeling week in opzet en aanpak sterk af van de eerste: hij was tot in de details ontworpen, waarbij veel aandacht was besteed aan de onderlinge samenhang tussen de infrastructurele stelsels, de verkaveling en de functionele zoning.<sup>18</sup> Waar in de uitleg van 1613 slechts een klein deel van het totale oppervlak in openbare verkoop kon worden gebracht – het grootste deel ging terug naar de oorspronkelijke grondbezitters die niet waren onteigend – kon nu vrijwel alle bouwgrond worden geveild, omdat men uit-

ging van de volledige kaalslag van het nieuwe stedelijke grondgebied. Daardoor was de grondopbrengst van de vierde vergroting vele malen groter dan die van de derde.

#### GRONDVERKOOP EN PROJECTONTWIKKELING

In dit artikel staat niet het ontwerp of de uitvoering van de stadsuitbreidingen centraal, maar een volgende fase in de ontwikkeling, die begon op het moment dat de stadsuitleg van een groot publiek project uiteenviel in duizenden kleine private projecten. Dat gebeurde op het moment dat de overheid de bouwpercelen verkocht. Die verkoop vond plaats op een openbare veiling, omdat de opbrengst van de grond op die manier kon worden gemaximaliseerd. Dat was nodig om de hoge kosten van de vergrotingen te compenseren. Op het moment dat een deel van de stadsuitbreiding zover klaar was dat de grond kon worden uitgegeven en wanneer de markt gunstig was, werden de percelen per blok (die blokken werden meestal 'parken' genoemd) in het openbaar verkocht. De veilingen werden gehouden in een herberg, meestal in het Oudezijds Herenlogement (afb. 5) in het bijzijn van de burgemeesters en de thesaurieren en verliepen in twee fasen. Er werd eerst opgeboden. Om de prijs op te drijven, werd aan de hoogste bieder een bedrag aan 'ploggeld' uitgekeerd. Daarna werd er 'gemijnd' of afgeslagen: wie als eerste 'mijn' riep, werd de koper van het perceel. De koopsom hoefde niet meteen geheel te worden voldaan, maar deze kon in termijnen worden betaald; een derde deel moest meteen worden afgerekend. De kopers mochten de rest 'op rente houden', meestal 'tegen de penning 25', dat wil zeggen tegen een jaarlijkse rente van 4%.

Het belang dat aan de veilingen werd gehecht, is terug te zien aan de overgeleverde archivalia, die voor het overgrote deel in het Amsterdamse Stadsarchief worden bewaard. Deze bestaan uit twee hoofdbestanddelen: door de opeenvolgende stadslandmeters vervaardigde kaarten, waarop de te veilen kavels werden weergegeven (afb. 6), en de veिल्boeken, waarin de uitkomst van de veilingen en (in het geval dat de eerste koper zijn grond niet afbetaalde) de daaropvolgende eigenaren werden bijgeschreven.<sup>19</sup> Van beide administraties is het overgrote deel in goede staat bewaard gebleven, terwijl andere delen van het archief later vanwege ruimtegebrek werden vernietigd. De veिल्boeken en uitgiftekaarten hadden kennelijk nog administratieve waarde; ook konden er in de prekadastrale periode mogelijk nog rechten aan worden ontleend met betrekking tot de grondeigendom.

#### GRACHTENGIS

Door de schaal van de ontwikkelingen die zich in Amsterdam voordeden, het feit dat de relevante archivalia systematisch zijn bewaard en de mogelijkheid om gegevens over personen exact te koppelen aan de locatie

is een dataset voorhanden met een voor de vroegmoderne periode zeer grote omvang en grote mogelijkheden voor stedenbouwkundig en sociaal- en economisch-historisch onderzoek. We kunnen voor ruim 5.000 percelen nagaan wie de grond kocht, wat de prijs en oppervlakte van die grond waren, hoeveel grond iemand kocht, wat de bestemming was, wie er borg stond, wanneer de koopsom werd afbetaald zodat de grond voor het gerecht kon worden overgedragen, en veelal ook wanneer de koper de grond doorverkocht. In veel gevallen werd bovendien vermeld waar de kopers en de borgen woonden. Bij zo'n 2.800 geveilde percelen is ook het beroep van de koper opgenomen.<sup>20</sup> De afgelopen jaren is de informatie uit de veिल्boeken en de uitgiftekaarten door onderzoekers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Stadsarchief Amsterdam aan elkaar gekoppeld. Deze informatie is opgenomen in een geografisch informatiesysteem (GIS), een combinatie van een database en een gedetailleerde digitale stadsplattegrond. In dit Grachtengis zijn de perceeldata gekoppeld aan de verkaveling ten tijde van de veiling.<sup>21</sup> Naast de lange traditie van perceelsgewijs historisch onderzoek naar de architectuur en bouwgeschiedenis en het gebruik van panden kan nu ook op een meer systematische manier worden gekeken naar het totaal van de zeventiende-eeuwse stad.

#### PERIODISERING

We onderscheiden in dit onderzoek drie hoofdperiodes. In de jaren 1614-1617, samenvallend met de bebouwing van de derde uitleg, kwamen 570 stadservern op de veiling – de meeste grond in die vergroting werd niet onteigend en kon dus niet door de stad worden herverkaveld en verkocht, zoals we net hebben gezien. In de jaren 1620 tot en met 1650 kwamen er – weliswaar meer gespreid – nog eens 619 percelen op de markt; in deze periode werd op een aantal plekken, zoals op Vlooienburg en het Waalseiland, door landaanwinning ruimte gecreëerd en op een aantal andere, zoals de Nieuwe Doelenstraat en het gebied rond de Handen Voetboogstraat, bestaand stedelijk gebied opnieuw verkaveld door herontwikkeling van doelens en bedrijventerreinen. In de vierde uitleg ten slotte (de periode 1660-1699) werden maar liefst 3.312 percelen geveild – nu kon wel vrijwel de gehele oppervlakte uitgeefbare bouwgrond worden geveild (afb. 7). Omdat we vooral geïnteresseerd zijn in de impact van plotse, grote bouwgolven focussen we verder op periode 1 (1614-1617) en 3 (1660-1699), respectievelijk de derde en de vierde uitleg dus. De dataset voor deze perioden bevat 4.501 percelen die aan 1.799 verschillende private personen werden verkocht.<sup>22</sup>

Van ruim de helft van alle kopers kennen we het beroep, wat ons toelaat om hun sociaal profiel te reconstrueren en dat te vergelijken met de totale beroepsbevolking van Amsterdam. Om deze vergelijking te kunnen maken, hebben we alle bekende beroepen ge-



**PLATTE-GROND VAN DE OUDE EN NIEUWE ROYNGE DER STEDE AMSTERDAM.**

*omgeweeten met alle hunne publieke Gebouwen waer van de oude roying in 't begin en de nieuwe in 't bloock voortgetgeelt; de een oer begint daer de oude wal met gellijge lijnen is getekent*

*gevolgt de locatien in de nieuwe Rooying daer het verdelijde bouwen*

*gevolgt de locatien in de nieuwe Rooying daer het verdelijde bouwen*



**AEN DE WELEDELE GROOTACHTBARE WELWYSE, EN HOOGH-GELEERDE HEEREN**

*in 't by- en darrigh Raden der Stadt Amsterdam*

*in 't by- en darrigh Raden der Stadt Amsterdam*

**AENWYNGE DER DOORNAEMSE HAKCHTEN, STRATEN, STRECHEN, OORSPREKINGEN, EN OORSPREKINGEN, ZICH IN**

<p><b>DE WYDE ALLE RIJMEER DIVERSE STEDEN STREK GEBOUW.</b></p>	<p><b>ANDEREN</b></p>
---	-----------------------



VETERIS NOVEQUE URBS AMSTELODAMENSIS ICHNOGRAPHIA.

D. CAROLUS STUART, Regis in Angliâ, Franciâ & Sardinia, &c.  
 D. CAROLUS DE GAULLE, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE WYCK, Ducis de Sutherland, &c.

Datus Amstelredam. Senatus  
 & magistratus, anno 1662.  
 Privilegium, sub sigillo  
 Dilectissimi patris D. S. S.

H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF  
 H. CORNELIUS DE GRAEF



4. Op deze door de stads-architect Daniel Stalpaert vervaardigde kaart (noorden onder) is het in 1662 vastgestelde plan weergegeven voor een grote uitbreiding van Amsterdam in zuidelijke en oostelijke richting (Stadsarchief Amsterdam)

NOBILISSIMIS, AMPLISSIMIS ET PRUDENTISSIMIS DOMINIS

D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.  
 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &c.

<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>	<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>	<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>	<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>	<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>	<p>                 D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.                  D. CAROLUS DE GRAEF, Ducis de Sutherland, &amp;c.             </p>
---	---	---	---	---	---





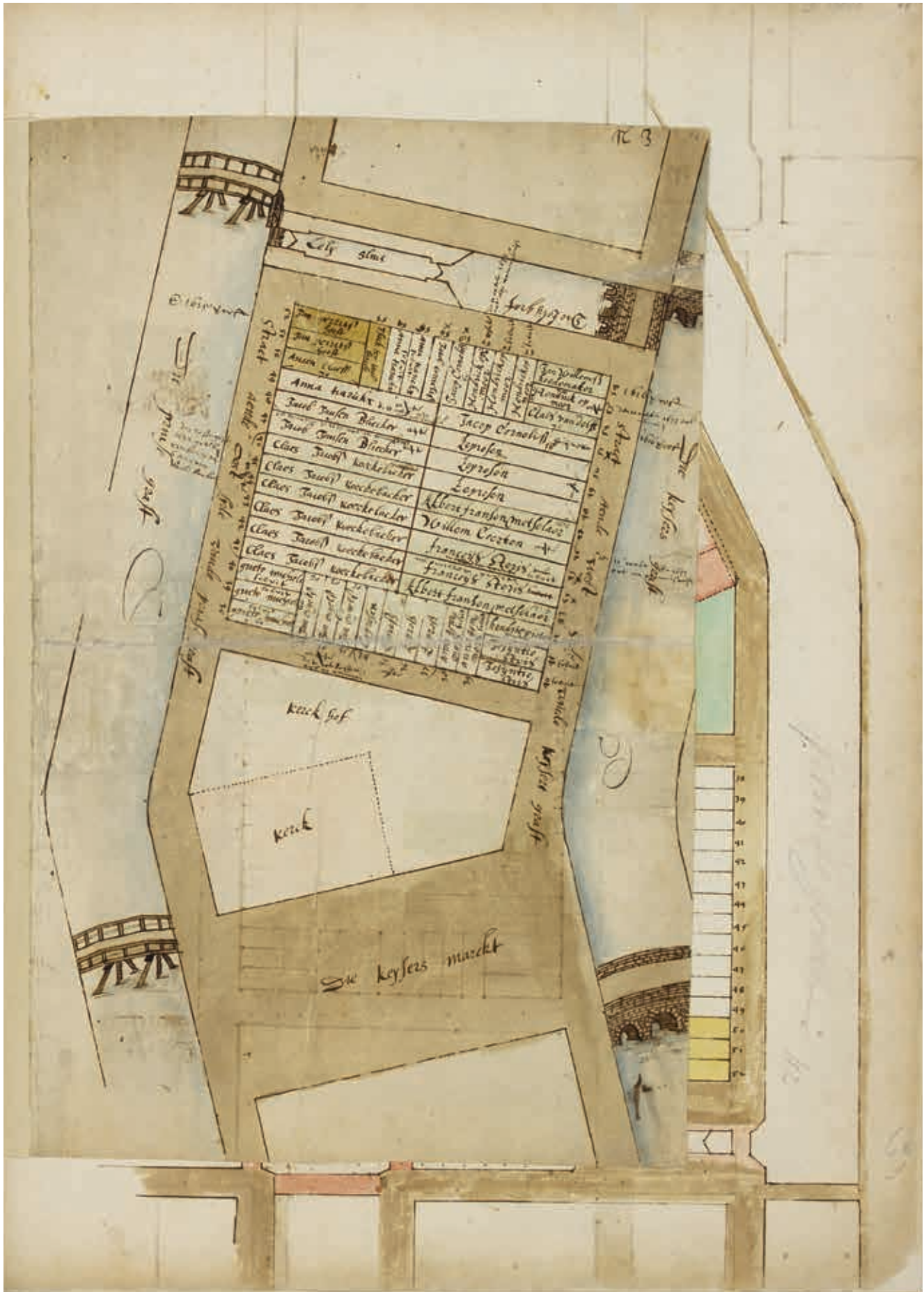
5. Het Oudezijds Herenlogement aan de Grimburgwal. Prent door Fokke Simonsz uit 1774 (Stadsarchief Amsterdam)

ordend volgens HISCO en HISCLASS, een internationaal gehanteerd coderingssysteem waarin de verschillende historische beroepen naar status zijn geïnclassificeerd.<sup>23</sup> Vervolgens hebben we de beroepen in de dataset gehergroepeerd in vier grote statusgroepen: 1) beroepen met een hoge status zoals bestuurders en vrije beroepen; 2) beroepen uit de dienstensector zoals scheepskapiteins, handelaars en beambten; 3) geschoolde beroepen uit de nijverheid zoals timmerlieden, smeden en drapeniers; 4) laag- en ongeschoolde arbeiders zoals mandenmakers, schippersknechten en arbeiders. Ook boeren en hoveniers (van wie er in periode 3 slechts zes percelen kochten) hebben we met die groep samengevoegd.<sup>24</sup> De grote groep investeerders die geen beroep opgaven (respectievelijk 42,6% in periode 1 en 39,2% in periode 3), kunnen the-

oretisch uit alle beroepsklassen komen, maar omdat hun investeringsprofiel het dichtste aansluit bij dat van de statusgroepen 1 en 2, gaan we ervan uit dat hun beroep in veel gevallen niet werd vermeld omdat zij vanwege hun status, bijvoorbeeld in de handel of in het stadsbestuur, als bekend verondersteld werden. De veilingen vonden plaats in aanwezigheid van het complete dagelijks bestuur van de stad: de vier burgemeesters en de twee thesaurieren die veel personen die tot deze statusgroepen behoorden persoonlijk zullen hebben gekend. Toekomstig detailonderzoek naar andere groepen investeerders zal het percentage onbekenden op termijn naar beneden halen.

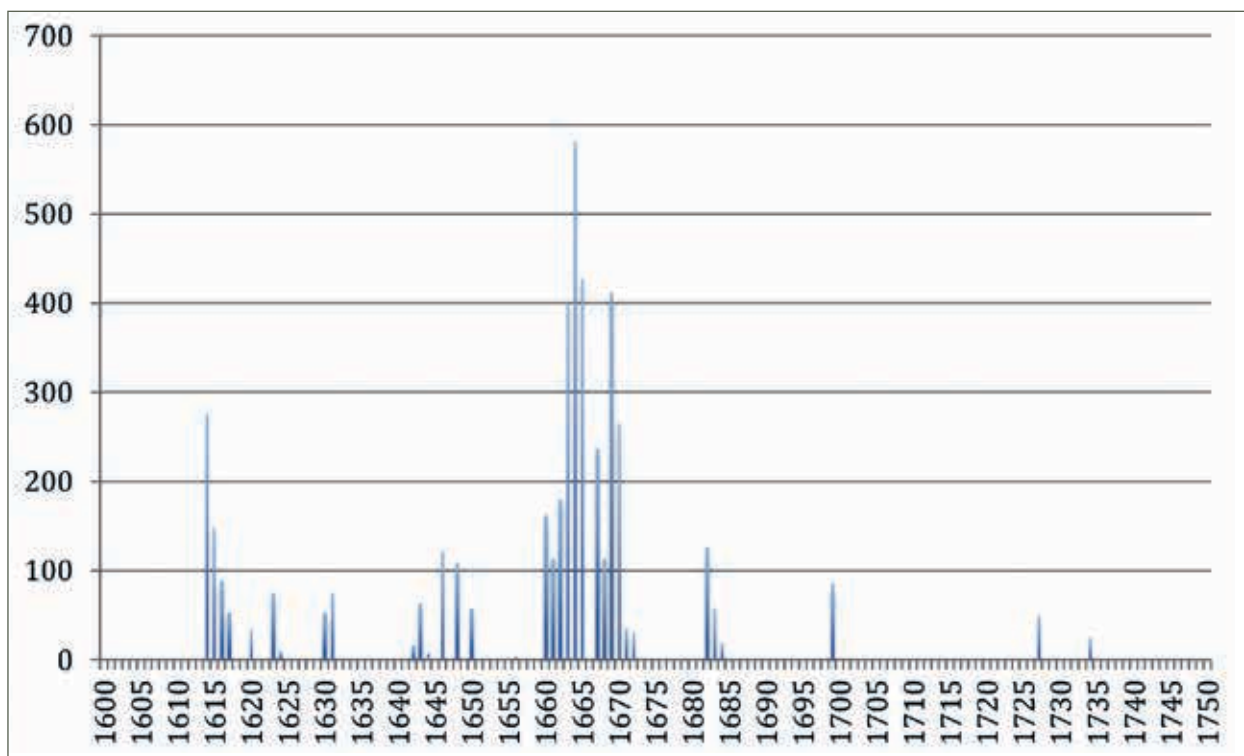
Er bestaan voor zeventiende-eeuws Amsterdam geen volledige beroepstellingen of belastinglijsten die het mogelijk maken de grondinvesteerders af te zetten te-





6. Lucas Jansz Sinck, uitgiftkaart van het blok ten noorden van de Westkerk, ca. 1615-1618 (Stadsarchief Amsterdam)





7. Grondverkoppen (nieuw uitgegeven percelen) in de stadsuitbreidingen van Amsterdam, 1614-1700

genover de totale beroepsbevolking. De bron die voor die periode de meeste informatie verschaft, zijn de ondertrouwakten die Simon Hart als eerste heeft geanalyseerd.<sup>25</sup> Deze akten hebben betrekking op relatief jonge mensen die voor het eerst in het huwelijk traden. Uiteraard trouwde niet iedereen, waardoor het bestand van de ondertrouwakten geen compleet beeld geeft van de reële professionele samenstelling van de bevolking. Bovendien stonden de meeste jonge mensen aan het begin van hun loopbaan, waardoor de leidinggevende functies – die toenemen met leeftijd en werkervaring – enigszins ondervertegenwoordigd zullen zijn. Ondanks deze beperkingen is dit momenteel de enige goede methode om de investeerders in bouwgrond af te zetten tegen de totale beroepsbevolking.

Uit de tabel (afb. 8) blijkt duidelijk dat de 148 investeerders uit de jaren 1614-1617 overwegend uit de hogere en middenklassen kwamen, met een oververtegenwoordiging van kooplieden, middenkader en geschoolde ambachtslieden. Kooplieden en beampten vormden slechts 3,14% van de geregistreerde bruidegoms, maar 23% van de investeerders. Bij de vierde uitleg, toen ruim 3.300 percelen werden verkocht, gold dezelfde relatieve dominantie, maar nu investeerden ook meer laagopgeleiden. Dit kan worden verklaard uit het feit dat nu ook veel kleinere percelen op de markt kwamen, die niet uitsluitend een woonbestemming hadden, maar waarop ook allerlei bedrijvigheid was toegestaan.

Het spreekt voor zich dat de hoogste statusgroepen grotere en duurdere percelen kochten dan de lagere sociale groepen. Vooral in de jaren zestig, toen de spec-

taculaire groei van de Gouden Eeuw afremde, investeerden kooplieden en eigenaren van grote bedrijven aanzienlijk meer in grond. Sommigen deden dat op behoorlijk grote schaal. De korenkoper Goossen Cents (1611-1677) kocht maar liefst 63 percelen; Jacob Segers (1633-1707), eigenaar van een textielververij, verwierf er 59 op verschillende veilingen.<sup>26</sup> Hoewel hun percelen varieerden in grootte en in prijs, mikten zij toch voornamelijk op kleine, goedkope percelen die mogelijk bestemd waren voor goedkope arbeidershuisvesting. Huurwoningen in dat marktsegment genereerden doorgaans mooie opbrengsten, afgewogen tegen de relatief lage kapitaalwaarde van de investering.<sup>27</sup> De vertragende economie leidde tot een gedeeltelijke heroriëntatie van beleggingskapitaal naar vastgoed. Tegelijkertijd kregen ook de lagere sociale groepen gemakkelijker toegang tot bouwgrond door de massale gronduitgifte en het beschikbaar komen van kleinere en goedkopere percelen.

#### STRUCTUUR VAN DE BOUWSECTOR EN ZIJN INVESTERINGEN

Niels Prak wees er voor negentiende-eeuws Nederland op dat grote bouwgolven vele kleine en grotere aannemers in de bouwsector deden opstaan, maar dat veel daarvan daarna net zo gemakkelijk weer failliet gingen.<sup>28</sup> Ook zeventiende-eeuws Amsterdam bood alle aanleiding – en ruime mogelijkheden – voor schaalvergroting in de bouw. Het razendsnelle bouwtempo in de derde vergroting was alleen mogelijk door prefabricatie op grote schaal. ‘Verscheijden houtwercken’, te denken valt aan balklagen, puien, kozijnen en kapcon-



structies, werden elders 'tot huisjen, woningen ende anderen gebouwen geprepareert' en vervolgens in onderdelen naar Amsterdam vervoerd om 'hier ter stede opgesteld [te] worden'.<sup>29</sup> Terwijl men op de bouwplaats bezig was met de aanleg van funderingen, kelders, regenbakken en secreten werd het houtwerk elders vervaardigd.<sup>30</sup> Timmerfabrieken en scheepswerven van buiten de stad stortten zich massaal op de bouw in Amsterdam. Deze werkwijze droeg ongetwijfeld bij tot standaardisatie in de bouw die zich uitte in rijen gelijke woningen. Tijdens de bouw golf kraaide daar geen haan naar, tot 1621, toen de piek in de bouw voorbij was. Op dat moment, toen de markt sterk inkromp, begonnen Amsterdamse timmerlieden te klagen over de aanwezigheid van plattelanders op hun thuismarkt. Die leidde in hun ogen tot 'merkelijke preiuditie ende vercortinge van de meesters timmerluijden binnen deser stede die daeraen andersints haren broot zouden verdienen'.<sup>31</sup> Er kwam prompt een verbod op de invoer van geprefabriceerde bouwdelen.

Eerder al was de institutionele regelgeving aangepast om grootschaliger werken mogelijk te maken. Waar in de jaren tachtig van de zestiende eeuw een meester-metselaar slechts één knecht of één leerjongen in dienst mocht hebben, paste het metselaarsgilde de voorschriften al in 1593 aan, waardoor elke meester voortaan drie knechten en twee leerjongens in dienst mocht hebben. De meester-timmerlieden mochten zelfs zes knechten en twee leerjongens hebben. Als de vraag naar arbeid dat vereiste, mochten ze ook met onderaannemers werken.<sup>32</sup> De verschillen in mogelijke bedrijfsgrootte tussen timmerlieden en metselaars weerspiegelden de arbeidsverhoudingen in de bouw. In de vroegmoderne periode moest op elke bouwplaats een bestek aanwezig zijn.<sup>33</sup> Gewoonlijk stelden de timmerlieden dat op en namen zij ook de directievoering op zich; zij deden dus niet alleen uitvoerende taken, maar hielden zich ook bezig met ont-

werp, planning en toezicht. De metselaars daarentegen beperkten zich over het algemeen tot hun metselwerk en konden sneller beginnen aan een volgend bouwproject.<sup>34</sup> Die verhoudingen bleven gelden tot het einde van de achttiende eeuw, ook voor woningen die volledig in steen werden opgetrokken. Een uitzonderlijke bouwrekening van een huis aan de Prinsengracht en twee huizen op de Nieuwendijk, in 1701-1702 gebouwd in opdracht van Folpert van Asperen, toont aan dat meester-timmerman Leendert Sterling en zijn team 1.980,25 werkdagen in rekening brachten in een periode van 80 weken; het team van meester-metselaar Thomas van Baren declareerde 1.412 werkdagen in een periode van slechts 60 weken.<sup>35</sup>

Volgens De Vries en Van der Woude telde een doorsnee Hollandse stad gemiddeld 4,5 timmerlieden per 1.000 inwoners en 2,5 metselaars.<sup>36</sup> Dat zou betekenen dat Amsterdam, met een bevolking van 122.000 inwoners in 1620, in normale jaren ongeveer 550 timmerlieden en 300 metselaars moet hebben geteld. In 1680, met 220.000 inwoners, zouden er 990 timmerlieden en 550 metselaars beschikbaar geweest zijn. Die cijfers zijn voor een stad als Amsterdam ongetwijfeld te laag, zeker voor de periode van de stadsuitbreidingen, toen hier massaal migranten kwamen werken om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar nieuwbouw. De ondertrouwakten tonen inderdaad aan dat het er meer waren. In het eerste kwart van de zeventiende eeuw lieten 785 bruidegoms het beroep van timmerman optekenen en 323 dat van metselaar; in het derde kwart van de eeuw waren er 1.492 timmerlieden en 823 metselaars.<sup>37</sup> Voor de steenhouwers beschikken we nog niet over volledige informatie op basis van de ondertrouwakten, maar steenhouwers waren minder talrijk en daarenboven investeerden zij ook nauwelijks in grond: slechts twee steenhouwers investeerden in de uitbreiding van 1614-1617 en slechts vier investeerden in de uitbreiding vanaf 1660.<sup>38</sup>

#### 8. Sociaal profiel van investeerders in bouwpercelen ten opzichte van de totale beroepsbevolking

OT: totaal aantal personen in de ondertrouwakten; % OT: percentage van de statusgroep op het totaal aantal bekende bruidegoms; INV: aantal personen dat investeerde in grond; % INV: percentage van de statusgroep op het totale aantal bekende investeerders. Voor de derde uitleg zijn de bruidegoms uit 1601-1625 tegenover de kavelkopers uit 1614-1617 geplaatst. Voor de vierde uitleg zijn de bruidegoms uit 1651-1675 tegenover de kopers van 1660-1699 geplaatst.

Statusgroep	DERDE UITLEG 1614-1617				VIERDE UITLEG 1660-1699			
	OT	% OT	INV	% INV	OT	% OT	INV	% INV
1	665	3,51	9	6,1	2.301	5,7	46	6,4
2	594	3,14	34	23,0	3.659	9,1	210	29,2
3	7.640	40,34	79	53,4	13.745	34,0	311	43,2
4	10.038	53,01	26	17,6	20.679	51,2	153	21,3
	18.937	100	148	100	40.384	100	720	100



Het merendeel van de ambachtslieden uit de bouwsector werkte in opdracht. Een kleine groep aannemers kocht grond om daarop te bouwen voor de markt. Op hun speculatie- en bouwstrategieën komen we later terug, maar laat ons eerst even stilstaan bij het profiel van die aannemers. Waar de vroegmoderne bouwsector in normale omstandigheden zo'n 15% van de mannen in de nijverheid tewerkstelde, maakten de Amsterdamse huistimmerlieden, timmerlieden, metselaars en steenhouwers in 1614-1617 en in de periode na 1660 respectievelijk 27 en 24% van de kopers met bekende beroepen uit. Binnen de groep van geschoolde arbeiders uit de nijverheid vertegenwoordigden ze respectievelijk 50 en 55,5%, wat aantoont dat de bouwsector veel actiever was op de grondmarkt dan alle andere nijverheidsberoepen. De nominale aantallen investeerders tonen aan dat het om een relatief kleine groep kapitaalkrachtiger aannemers ging. In de derde uitleg kochten 18 huistimmerlieden en 3 timmerlieden grond, of 2,3% van hun reële beroepsgroep als we op de ondertrouwcijfers afgaan. Ze kochten gemiddeld 2,4 percelen per persoon. De 15 investerende metselaars vertegenwoordigden 4,6% van hun beroepsgroep. In de jaren na 1660 ging het om 45 huistimmerlieden en 69 timmerlieden, samen 7,6% van hun beroepsgroep, en 48 metselaars of 5,8% van hun sector. Huistimmerlieden en timmerlieden maakten allebei deel uit van hetzelfde gilde. Huistimmerlieden hielden zich specifiek bezig met huizenbouw, terwijl timmerlieden ook werkzaam konden zijn in de meubelmakerij. Uit de veilboeken blijkt dat deze vaklieden zichzelf afwisselend timmerman en huistimmerman

noemden. Omdat het onderscheid niet consequent werd gehanteerd, hebben wij ervoor gekozen beide groepen verder samen te behandelen.

De tabel (afb. 9) laat zien hoe het investeringsprofiel van timmerlieden en metselaars zich verhielt tot het totaalbestand van kopers van bouwpercelen. Daarbij valt op dat zowel timmerlieden als metselaars in beide perioden gemiddeld een groter aantal percelen kochten. Ook valt op dat metselaars (ten opzichte van zowel timmerlieden als het totaal) relatief goedkope percelen kochten. De daglonen van meester-metselaars en meester-timmerlieden verschilden niet noemenswaardig in de zeventiende eeuw, maar metselaars waren meer gebonden door weersomstandigheden dan timmerlieden. Door het lagere aantal werkdagen per jaar lagen hun reële jaarinkomens lager, waardoor hun spaarcapaciteit beperkt werd.<sup>39</sup>

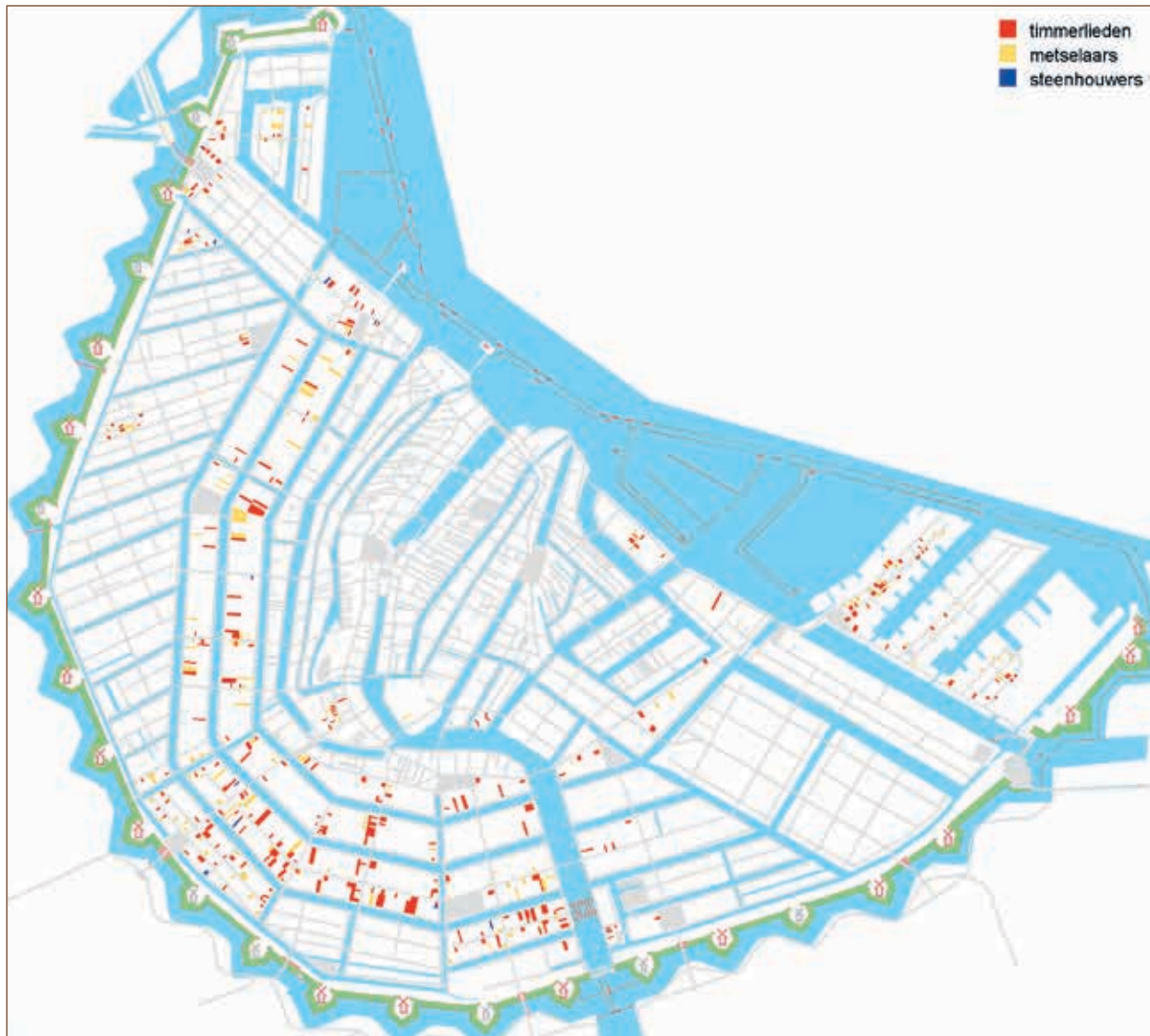
In de derde uitleg kochten (huis)timmerlieden gemiddeld 2,6 percelen per persoon, met een mediaanperceeloppervlakte van 149,29 m<sup>2</sup> en een mediaanprijs van 969 gulden. De metselaars kochten gemiddeld 3,2 percelen per persoon, maar die lagen op minder prominente plekken: ze kochten mediaan grotere percelen (221,79 m<sup>2</sup>) tegen een mediaan lagere prijs dan de timmerlieden (900 gulden). In de vierde uitleg kochten (huis)timmerlieden nog steeds gemiddeld 2,6 percelen per persoon; de metselaars nog 2,9. De mediaanprijs die (huis)timmerlieden in periode 3 betaalden bedroeg 617 gulden; de mediaanoppervlakte was 111,79 m<sup>2</sup>; metselaars betaalden 613,5 gulden; de mediaanoppervlakte was 98,71 m<sup>2</sup>. Het profiel van beide groepen is nu meer op elkaar gaan lijken; opvallend is

#### 9. Investeringsprofiel van timmerlieden en metselaars ten opzichte van alle investeerders in grond

In deze tabel worden voor de twee perioden de grondaankopen van timmerlieden (T) en metselaars (M) afgezet tegen het totale aantal grondinvesteringen. Zowel bij de perceel-oppervlakte als bij de prijs geven we telkens de minimum- en maximumwaarde maar ook de mediaan (med.). De mediaan is de middelste waarde in een oplopende reeks, in dit geval van perceeloppervlakte en van prijs. De mediaan is minder vertekend door extreme uitersten dan het gemiddelde.

	1614-1617			1660-1699		
	Alle	T	M	Alle	T	M
Individuele kopers	258	21	15	1186	114	48
Aantal percelen	570	55	47	3312	293	140
Gem. percelen/persoon	2,2	2,6	3,2	2,2	2,6	2,9
Min. perceelopp. (m <sup>2</sup> )	45,61	70,73	56,59	24,20	41,23	37,84
Max. perceelopp. (m <sup>2</sup> )	719,63	719,63	499,47	596,30	454,00	390,25
Med. perceelopp. (m <sup>2</sup> )*	158,50	149,29	221,79	123,68	111,79	98,19
Min. prijs/perceel (gulden)	152	220	206	15	150	150
Max. prijs/perceel (gulden)	7000	7000	3325	10100	7000	5800
Med. prijs/perc. (gulden)*	1170	969	900	712	617	613,5





10. Verdeling over de Amsterdamse stadsuitbreidingen van de investeringen door timmerlieden, metselaars en steenhouwers in nieuw uitgegeven bouwkavels, 1647-1700 (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

de sterke daling van de mediaanoppervlakte van door metselaars aangekochte percelen. De verkleining van de gemiddelde perceelgrootte in de vierde uitleg ten opzichte van de derde lijkt de verklaring voor de verkleining van het mediaanoppervlak van de door metselaars gekochte percelen. De mediaanprijs sloot nu meer aan bij de mediaanprijs van de totale groep, wat erop wijst dat deze bouwlieden voor de middenmoot van de markt werkten. Dit staat in sterk contrast met de investeringen van grootinvesteerders, zoals de eerdergenoemde Goossen Cents en Jacob Segers, die op een totaal van respectievelijk 65 en 59 percelen een mediaanprijs van slechts 355 en 385 gulden betaalden, wat erop wijst dat zij vooral investeerden in de goedkopere marktsegmenten.

Voorlopig kunnen we concluderen dat de bouwsector veel sterker aanwezig was op de zeventiende-eeuwse grondmarkt dan de andere nijverheidssectoren. Niettemin was het slechts een minderheid van de bouwlieden die zich op de grondmarkt waagde: 5%

van de metselaars en 2,3% van de timmerlieden tijdens de derde vergroting; 5,8% van de metselaars en 7,6% van de timmerlieden tijdens de vierde. In tegenstelling tot de grootschalige investeerders mikten zij niet op de goedkopere marktsegmenten waar een geringe kapitaalinvestering snel mooie opbrengsten genereerde, maar eerder op de middenmoot van de markt. In de volgende paragrafen proberen we te achterhalen welke strategieën hierachter schuilgingen.

#### STRATEGIEËN VAN BOUWERS

Lieden uit de bouwambachten waren zeer actief op de grondmarkt. Hiervoor zijn verschillende motieven denkbaar: grondspeculatie, bouwen voor de markt, een woonhuis voor eigen gebruik bouwen, een huurhuis neerzetten om inkomen te genereren, of een werkplaats en opslagruimte bouwen in een gebied waar veel vraag naar nieuwbouw was.

Uit afbeelding 10 wordt duidelijk dat de investeringen van lieden uit de bouwsector verspreid lagen over





11. Uitsnede uit de kaart van Balthazar Florisz van Berckenrode uit 1625 (noorden onder), waarop de beide loodsen te zien zijn op de locatie van Herengracht 70-72 (Stadsarchief Amsterdam)

alle beschikbare kavels. Dat kan erop wijzen dat ze hun aanwezigheid gebruikten om van daaruit hun omgeving te bedienen. Uit verschillende bronnen blijkt dat de steenhouwers inderdaad een dergelijke strategie volgden en zich in de nieuwe stadsuitleg vestigden.<sup>40</sup> Een enkeling zat zelfs aan de chique Herengracht, waar dit type bedrijvigheid als zeer ongewenst werd gezien. Hendrick Gerritsz had op de huidige Herengracht 70-72 geen fraai grachtenhuis neergezet, maar twee loodsen, van waaruit hij een steenhouwerij en steenhandel dreef (afb. 11). Later nam zijn zoon Gerrit Hendricksz van Eyck die over. Er was veel vraag naar natuursteen voor de luxueuze panden aan de Herengracht en daardoor was er veel aanloop. Na de aanleg van de derde stadsuitbreiding werd er jaren geklaagd over de steenkopers, die de kades langs de grachten, tot 'ontcierende' van de stad en 'crenckinge van de burchwallen' vol legden met hun waren, zodat koetsen en sleden er niet meer langs konden.<sup>41</sup> Ook de beide loodsen moeten al lang een doorn in het oog zijn geweest van de burens op de luxe woongracht. In 1640 kregen ze het stadsbestuur zover om een ongebruikelijke maatregel te nemen: het bedrijf werd uitgekocht. De prijs van de te ontegenen loodsen werd gebaseerd op taxatie door de schepenen. De steenhouwer mocht zijn vastgoed ook zelf verkopen, maar moest onder ede verklaren dat hij dat alleen zou doen onder een servituut (erfdienstbaarheid) waarmee het vestigen van een nieuwe handel in steen, zand en kalk op dit perceel werd uitgesloten.<sup>42</sup> Grond en opstallen werden aangekocht door Hendrick Grond sr., die er door Philips Vingboons een fraai woonhuis in classicistische stijl liet bouwen, dat veel beter aansloot bij zijn omgeving, die snel steeg in aanzien (afb. 12).<sup>43</sup>

Overigens wordt duidelijk dat het overgrote deel van de timmerlieden en metselaars niet investeerden aan de Herengracht, maar bij voorkeur aan grachten en straten waar percelen kleiner en goedkoper waren. Met uitzondering van de metselaars in de derde ver-

grotting, kochten aannemers in de bouw vooral percelen met een beperkte oppervlakte en een relatief lage prijs. Zoals zal blijken was het hun niet zozeer om specifieke locaties te doen, maar vooral om een sterke en gespreide aanwezigheid op de grondmarkt, waarmee ze een onderhandelingspositie voor hun bouwactiviteiten konden innemen.

#### DE DERDE UITLEG (1614-1617)

Om te achterhalen wat verder met die aangekochte gronden gebeurde en om de mogelijke strategieën van de investeerders te bepalen, nemen we de percelen als vertrekpunt. Dankzij *Vier eeuwen Herengracht* kennen we de volledige transactie- en bebouwingsgeschiedenis van 144 percelen die in 1614 werden geveild aan de westkant van de Herengracht (afb. 13).<sup>44</sup> De bebouwing van die gracht verliep razendsnel; volgens de zeventiende-eeuwse historicus Filip von Zesen was er in 1618 nauwelijks nog een leeg perceel te vinden.<sup>45</sup> Aan de westzijde van de Herengracht verrezen op de 144 percelen 193 nieuwe huizen (de huidige even huisnummers 2 tot en met 382b). Daaruit blijkt dat op grote schaal herverkaveling plaatsvond.<sup>46</sup> Slechts in 44 gevallen werd een woning gebouwd op een enkel origineel perceel; in zes gevallen werden twee percelen samengevoegd om een woning met dubbele perceelbreedte te realiseren; vergeleken met de vierde vergroting is dat zeer weinig. Alle overige percelen werden gesmaldeeld of anderszins herverkaveld (afb. 14). In acht gevallen werd op hetzelfde aantal percelen een overeenkomstig aantal huizen gebouwd, evenwel met afwijkende gevelbreedtes naargelang de wensen van de bouwheren. In maar liefst 86 gevallen (59,7% van de geveilde percelen) hebben de kopers getracht meerwaarde te realiseren door meer huizen te bouwen op een kleiner aantal percelen; daarbij was het bouwen van twee huizen op één perceel of drie huizen op twee percelen het meest gebruikelijk. Bij de hoeken van bouwblokken aan de radiaalstraten leidde herverkaveling vaak tot heroriëntering van oorspronkelijke percelen; panden kwamen met hun voorgevel aan de winkelstraat in plaats van aan de gracht. Op deze manier konden de nieuwe eigenaren het commerciële potentieel van hun bouwgrond maximaal benutten. Dat veel grond werd doorverkocht na de veiling is wel toegeschreven aan speculatie, maar dat ligt niet voor de hand: het grotere aanbod van bouwgrond leidde juist tot een stabilisatie van de prijzen. De piek in de grondhandel werd in de eerste plaats veroorzaakt door het grote aantal aanpassingen in de verkaveling.

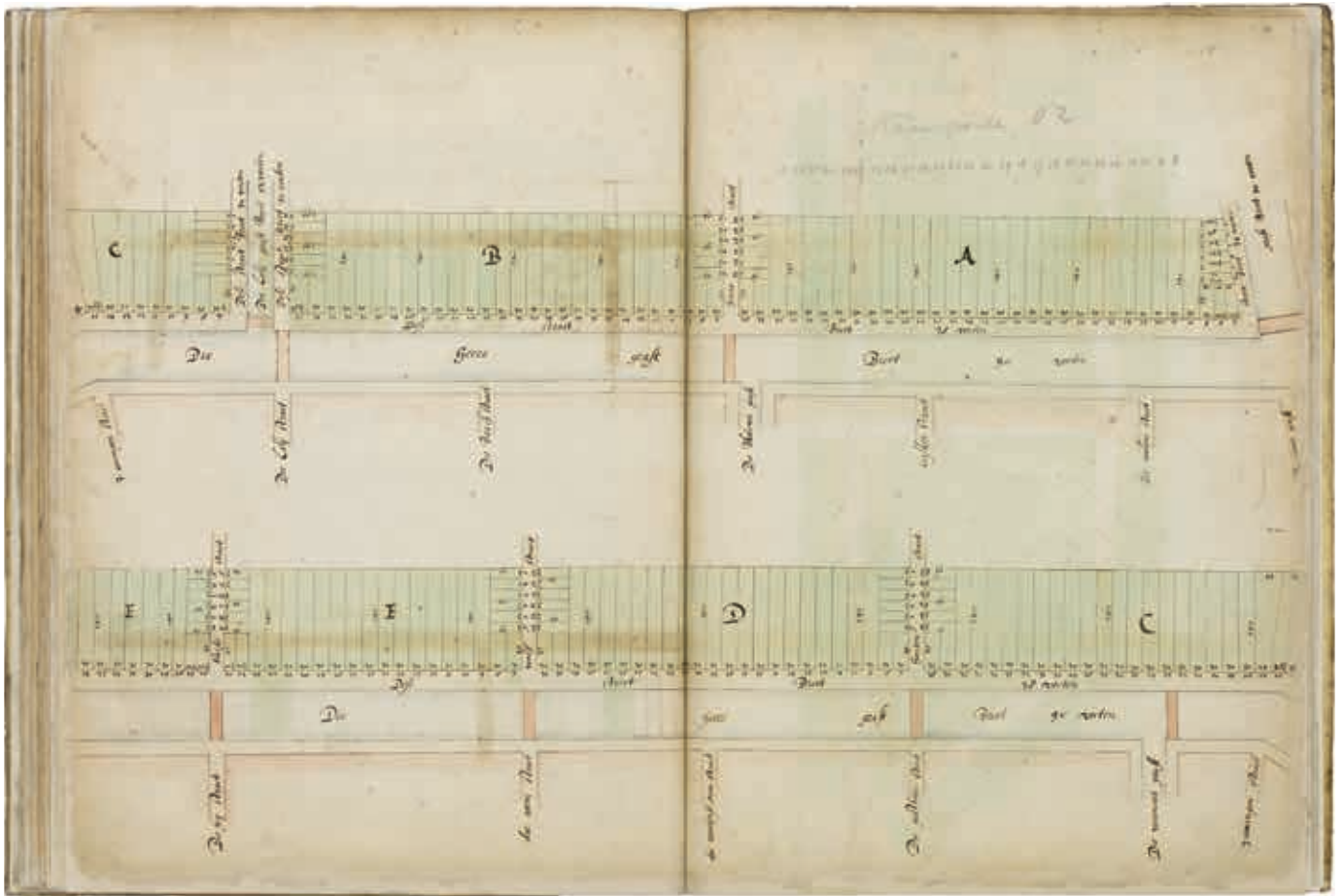
Van de 144 percelen aan de Herengracht werden er op de veiling slechts zes verkocht aan metselaars en vijf aan huistimmerlieden. Metselaar Harmen Hendrixsoon bouwde op zijn perceel meteen een breed huis van het type twee woningen onder één kap dat hij ook zelf aanhield (nummer 108).<sup>47</sup> Huistimmerman en houtkoper Dirck Gerritszoon bouwde op zijn perceel





12. Herengracht 70-72, in de jaren veertig van de zeventiende eeuw gebouwd door de architect Philips Vingboons, op een foto uit 1940-1944 (Stadsarchief Amsterdam)





13. Lucas Jansz Sinck, uitgiftekaart van de percelen aan de westzijde van de Herengracht (noorden rechts), geveild in januari 1614 (Stadsarchief Amsterdam)

twee huizen van verschillende omvang, waarbij het grote huis (nummer 306) het kleinere (nummer 304) aan de achterzijde insloot. Ook hij hield beide woningen aan.<sup>48</sup> Dit type aannemers vestigde zich doorgaans in nieuwbouwwijken waar nieuwe opdrachtgevers konden worden geworven via mond-tot-mondreclame of door bouwheren aan te spreken. De eigen woning kon daarbij als modelwoning dienen en indien nodig als tijdelijke verblijfplaats voor de bouwheren in afwachting van de voltooiing van hun eigen huis.<sup>49</sup>

De overige elf ambachtslieden uit de bouw verkochten hun grond aan de Herengracht vrijwel meteen

door, grotendeels aan investeerders die op hun beurt weer doorverkochten aan aannemers of bouwheren. Dit zou kunnen wijzen op grondspeculatie, maar in 1614-1617 vonden we daarvoor – zoals gezegd – niet meteen aanwijzingen. De uitgifte van 570 nieuwe percelen remde prijsstijgingen op korte termijn af. Een betere verklaring is wellicht dat ambachtslieden niet kapitaalkrchtig genoeg waren om voor de markt te bouwen en daarbij de hele bouw voor te financieren. Sommigen onder hen, zoals metselaar Reynier Cornelisz, verkochten hun perceel aan de toekomstige eigenaar zodra ze aan de bouw of zelfs nog maar aan het

14. Bebouwing van de percelen aan de westzijde van de Herengracht, nummers 2-382b volgens *Vier eeuwen Herengracht*

Huizen	1 perceel	2 percelen	3 percelen	4 percelen
1	44	6		
2	21	4		
3	2	14	4	
4	3	2	2	
5				1

heiwerk waren begonnen.<sup>50</sup> Mogelijk hadden zij grond gekocht om hiermee een plek te veroveren op de nieuwbouwmakrt.

Grotere aannemers die voor de markt bouwden waren veel kapitaalkrachtiger, maar zeldzaam. Een goed voorbeeld is de metselaar Jan Egbertsz. Zelf had hij geen grond gekocht op de veiling van 1614, maar hij verwierf percelen van een houtkoper en een huistimmerman, met wie hij mogelijk samenwerkte. Drie andere percelen kon hij overnemen van de huizenspeculant Jan Pietersz du Bien. Jan Egbertsz bouwde de huizen Herengracht 2, 138, 140, 142, 168 en 180, waarvan hij de helft vrij snel na voltooiing van de hand deed. De overige helft hield hij nog enkele jaren aan, kennelijk om er huurinkomsten van te genieten.<sup>51</sup>

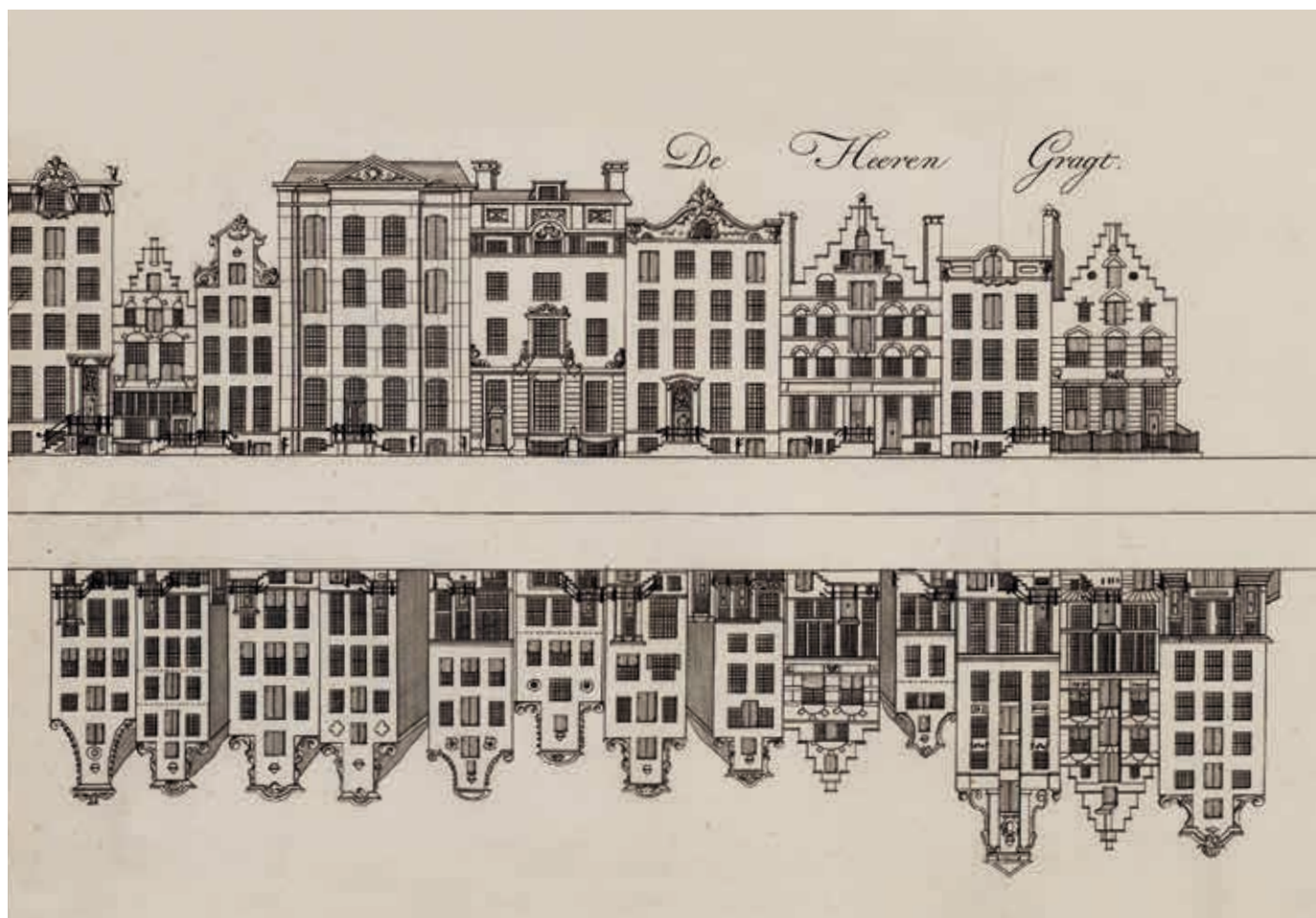
De derde uitleg, ook de Herengracht, heeft er in eerste instantie heel anders uitgezien dan wij hem kennen.<sup>52</sup> In plaats van het Hollands classicisme, de *international style* uit de latere Gouden Eeuw, bestond de bebouwing uit vrij homogene rijen van kleinere, betrekkelijk lage woonhuizen in baksteen met trapgevels, als voortzetting van een laatmiddeleeuwse traditie (afb. 15). De architectuur van de derde uitleg krijgt

in geen van de zeventiende-eeuwse stadsbeschrijvingen enige aandacht, wat duidt op een lage waardering; deze bouw werd kennelijk eerder als indifferent gezien dan als voor het publiek van de beschrijvingen relevante bouwkunst. De bouwproductie van metselaar Jan Egbertsz past in dit beeld: hij bouwde huizen die de oorspronkelijke kavelbreedte niet overschreden, en meestal smaller waren. Ze werden snel voor de markt gebouwd om aan de grote vraag naar huisvesting te voldoen. Voor de top van de markt daarentegen verzezen de eerste grotere en meer luxueuze huizen, maar deze werden direct in opdracht van de latere eigenaar-bewoner ontworpen en gebouwd. Deze groep stelde specifieke eisen aan de vormgeving van de gevel (ornamentiek en beeldhouwwerk), de opzet van de plattegronden, het interieur van het huis en de inrichting van tuin en tuinhuis, waardoor hun woningen een architecturaal boeiender karakter kregen.

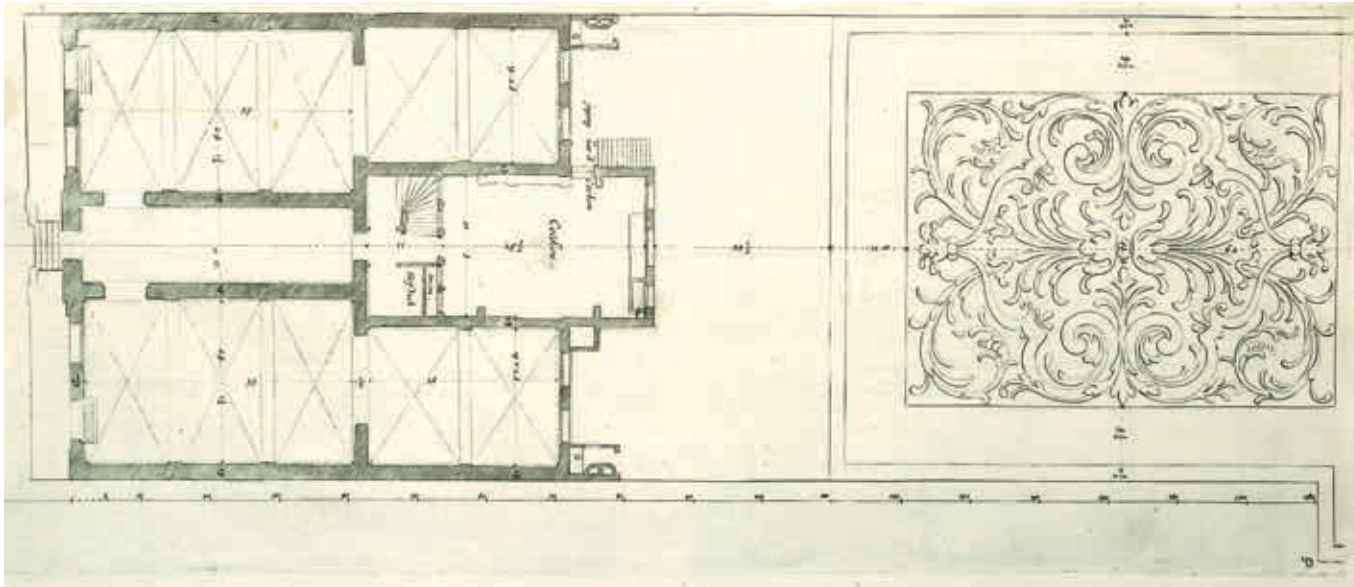
#### DE VIERDE UITLEG (1660-1699)

Ruim veertig jaar later was de gronduitgifte bij de vierde uitleg dringend nodig door de prangende huisvestingsproblemen voor de snel gegroeide bevolking. De

15. Caspar Philips, gevels aan de westzijde van de Herengracht met rechtsboven het pand Herengracht 2 op de hoek van de Brouwersgracht. Tussen de later gebouwde classicistische grachtenpanden zijn nog de oudere trapgevels uit het begin van de zeventiende eeuw te zien (Stadsarchief Amsterdam)







16. Plattegrond van huis, tuin en koetshuis van Joseph Deutz (Herengracht 450), uit: Philips Vingboons, in Philips en Ioan Vingboons, *Tweede deel van de afbeeldsels der voornaemste gebouwen uyt alle die Philips Vingboons geordineert heeft*, Amsterdam 1674

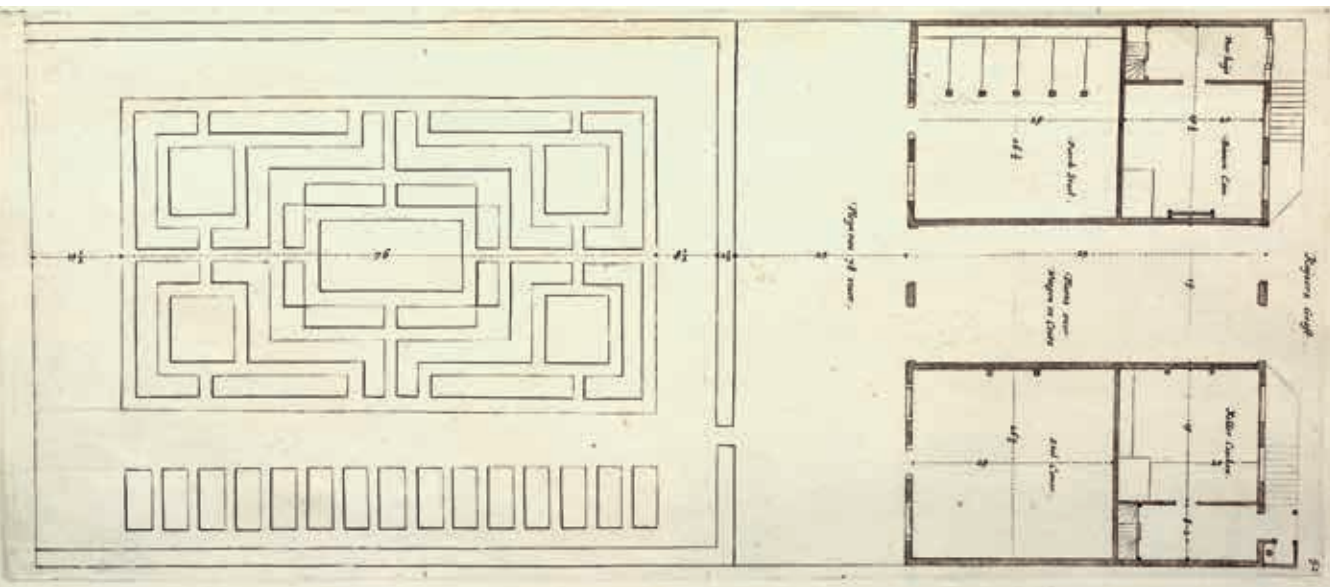
successen van de Gouden Eeuw hadden geleid tot een enorme accumulatie van kapitaal. De elites en hogere middengroepen bouwden nieuwe huizen; onder de eerste groep werd het dubbelbrede classicistische stadspaleis met een enorme tuin en bijgebouwen als koetshuis, stallen en aparte personeelsvertrekken de norm (afb. 16). Deze groepen kochten vooral grond aan de Herengracht (afb. 17). Vele kopers waarvoor we geen beroep aantreffen, vestigden zich hier, wat bevestigt dat ze tot de hoogste statusgroep behoorden (zie boven). Dat vooral de elite en hogere middengroepen hier een woning betrokken, is af te leiden uit de huishuurindex van Clé Lesger, die aangeeft dat de huurprijzen voor elite- en middenklassewoningen sterk daalden na de eerste bouw golf van de jaren zestig; de vraag naar huurwoningen in dit marktsegment nam naventant af.<sup>53</sup> Het stadsbestuur had geleerd uit de ervaringen tijdens de derde uitleg, waar meteen na de veilingen veel percelen werden herverkaveld. Daarom zorgden ze ervoor dat in de vierde stadsuitbreiding langs de verder afgelegen grachten en straten meteen voldoende kleine percelen werden aangeboden tegen lagere prijzen, zodat ze bereikbaar waren voor de lagere sociale groepen en niet meer gesmaldeeld hoefden te worden.

Hoewel de gronden vrij vlot van de hand gingen, viel de vierde uitleg samen met het einde van de Gouden Eeuw. In tegenstelling tot Haarlem, Leiden en Delft, die geconfronteerd werden met dramatische krimp, kon Amsterdam zich als handels- en havenstad veel beter handhaven.<sup>54</sup> Als neveneffect van de vertragende economie remde de bevolkingsgroei evenwel af. Ondanks het feit dat zich in de jaren zestig een aanzienlijke bouwactiviteit ontwikkelde, duurde het in vergelijking tot de derde uitleg veel langer voordat overal aaneengesloten gevelwanden ontstonden. De kaart

van Jacob Bosch (afb. 18) uit 1681 toont aan dat twintig jaar na de eerste grondveilingen nog veel percelen onbebouwd waren gebleven. Lagere grondprijzen in een periode van afremmende economische en demografische groei betekenden dat grondspeculatie hier niet meteen aan de orde was.

Om patronen in de werkwijze van aannemers te ontdekken, hebben we enkele bouwblokken uitgelicht (afb. 19) die samen een representatieve doorsnede van de vierde uitleg vormen. Deze blokken omvatten samen 402 percelen, waarvan er 58 door ambachtslieden uit de bouwsector werden gekocht: 13 door metselaars, 11 door huistimmerlieden en 34 door timmerlieden; het gaat om respectievelijk 8, 6 en 21 individuele kopers. Zoals eerder vermeld, blijkt dat timmerlieden zich afwisselend als huistimmerman of als timmerman registreerden, waardoor we de scheiding tussen beide beroepsgroepen niet al te strikt mogen nemen. Om te achterhalen in welke mate de kopers ook bouwden voor de markt, gingen we na of de gronden werden overgenomen door derden en of er ook effectief gebouwd werd op deze percelen. Daartoe projecteerden we de kaart van Jacob Bosch (1681) op de GrachtenGIS-kaart van Amsterdam en markeerden we waar bouwlieden als oorspronkelijke koper waren opgetreden (afb. 20).

Omdat de percelen in de vierde uitleg kleiner waren, werd er minder gesmaldeeld dan in de vorige vergroting. Toch veranderde nog 30% van de percelen (119 van de 402) van eigenaar. Het valt op dat 27 percelen op de dag van de veiling van eigenaar wisselden. Opvallend is dat de nieuwe eigenaars dit keer doorgaans kapitaalkrachtige personen waren die aaneensluitende percelen kochten om een groot pand te bouwen met voorhuis en bijgebouwen, waarvoor meerdere kavels benodigd waren. Voorbeelden zijn de zijdereder Sieu-



17. Gerrit Adriaensz Berckheyde, *Gezicht op de Gouden Bocht in de Herengracht*, ca. 1672 (Rijksmuseum Amsterdam)







18. Jacob Bosch, vogelvluchtkaat (noorden onder) van een gedeelte van de vierde vergroting, 1681 (Stadsarchief Amsterdam)







19. De drie nader geanalyseerde bouwblokken, weergegeven op een uitsnede uit de kaart van Jacob Bosch uit 1681. Ze zijn geselecteerd als representatieve selectie van de blokken met geveilde kavels in de vierde vergroting, van de luxe Herengracht tot aan de stadsrand

wert Jansz en de goed verdienende stadsarchitect Daniel Stalpaert, die huizen bouwden aan de Keizersgracht met bijgebouwen aan de Kerkstraat.<sup>55</sup> Of de oorspronkelijke kopers optraden als stroman is niet duidelijk.

Bij de ambachtslieden uit de bouwsector waren het nu vooral de (huis)timmerlieden die zich tot aannemers op de nieuwbouwmarkt ontpopten. De huistimmerlieden die in deze wijk gronden verwierven, deden dat met de bedoeling om er zelf op te bouwen. Zeven van de elf percelen werden ook effectief aan hen overgedragen. Vier percelen werden doorverkocht, maar dat gebeurde duidelijk op initiatief van de investeerder Hans de Wolf, die zelf één perceel aan de Kerkstraat had gekocht, maar nog diezelfde dag acht aanpalende percelen aan de Kerkstraat en de Prinsengracht verwierf. Kort nadien werd een aanzienlijke woning aan de Prinsengracht gebouwd met siertuin tot aan de Kerkstraat. De belendende percelen bleven nog jaren onbebouwd.

Ook de timmerlieden kochten voornamelijk gronden met de bedoeling daarvan eigenaar te blijven en er op termijn te bouwen (22 van de 34 percelen). Vier per-

celen werden opnieuw geveild, omdat de twee timmerlieden in kwestie hun financiële verplichtingen niet konden nakomen. Voor drie percelen vonden we geen verdere informatie en slechts zes percelen werden overgenomen. Dat was heel anders bij de metselaars. Zij kochten dertien percelen in deze zone, maar voornamelijk in de bouwblokken buiten de Prinsengracht, een zone die bestemd was voor ambachtelijke activiteiten. Toch bouwden zij er geen werkplaatsen; de kaart van Jacob Bosch toont aan dat deze percelen onbebouwd bleven. De verklaring hiervoor ligt in de conjunctuur. Veel vraag naar nieuwbouw was er in de jaren zeventig niet meer en de metselaars deden hun grond snel weer van de hand. Zo had Jan Jansz van Alekmaer begin 1670 vier percelen in de Lange Leidsedwardsstraat gekocht. Nauwelijks drie jaar later verkocht hij ze aan de kaarsenmaker Joost van Eyck, die het terrein mogelijk gebruikte als blekerij. Ook metselaarsknecht Paulus Barentszoon kocht twee percelen in de Lange Leidsedwardsstraat om die iets later weer door te verkopen aan de zijdeverver Pieter van Zuijlen, die de percelen onbebouwd liet en ze mogelijk als bedrijfsterrein gebruikte.





20. De betrokkenheid van personen uit de bouwberoepen bij de grondveiling in de vierde vergroting, weergegeven op een uitsnede uit de kaart van Jacob Bosch uit 1681

In de hier besproken zone werden dertien percelen ná de veiling overgenomen door een bouwer: één metselaar die zelf nergens grond had gekocht, verwierf hier alsnog een perceel; de overige percelen kwamen in handen van (huis)timmerlieden die elders geen of hoogstens één of twee percelen hadden.<sup>56</sup> Alleen de in Scheveningen geboren huistimmerman Daniel Molenijser (1628/29-1679) was op grote schaal actief op de nieuwbouwmarkt. Hij kocht dertien percelen op de veilingen en alleen al in deze zone kocht hij er nog vier bij. Ook in tweede instantie werd dus geen gebruikgemaakt van de mogelijkheden tot schaalvergroting in de bouw die de stadsvergroting bood.

#### BESLUIT

Voor de vroegmoderne periode is erg weinig bekend over de aannemers in de bouw die de duizenden huizen hebben gebouwd die tot vandaag het Amsterdamse stadsbeeld bepalen. Dankzij de goed bewaarde kaarten en registers van grondveilingen in Amsterdam kunnen we achterhalen welke aannemers proactief de markt hebben bespeeld door zelf grond te kopen met de bedoeling er te bouwen voor zichzelf of

voor de markt. Daaruit blijkt dat de lieden uit de bouwsector veel actiever waren op de grondmarkt dan hun collega's uit andere productiesectoren; bouwen was nu eenmaal hun corebusiness. Op basis van een voorzichtige schatting stellen we echter vast dat tijdens de derde uitleg slechts 5% van de metselaars en 2,3% van de timmerlieden investeerden in grond; tijdens de vierde stadsuitbreiding, die in eerste instantie ongekende mogelijkheden leek te bieden voor de bouwsector, investeerden 5,8% van de metselaars en 7,6% van de huistimmerlieden. Maar zelfs binnen die groep van grondinvesteerdere ontptopten zich slechts weinigen tot aannemers die de markt op iets grotere schaal bespeelden: twee uitzonderingen waren de uit Deventer afkomstige metselaar Jan Egbertsz in de jaren tien van de zeventiende eeuw en de Amsterdamse timmerman Daniël Molenijser in de jaren zestig, maar ook zij waren niet meer dan middelgrote investeerders.

Ambachtslieden uit de bouw kochten doorgaans zeer gespreid grond. Op die manier verschaften ze zichzelf toegang tot de markt. In enkele gevallen bouwden ze een eigen woning met werkplaats van waaruit ze hun diensten konden aanbieden aan bouw-

heren in de omgeving. In andere gevallen, met name bij de metselaars, lijkt het erop dat ze zich door grond te kopen toegang trachtten te verschaffen tot de nieuwbouwwaarde. Deze groep verkocht zijn grond vrij snel door, waarbij we voor enkele meesters konden achterhalen dat ze meteen voor de nieuwe eigenaar bouwden. De bouwlieden die op eigen initiatief begonnen te bouwen, verkochten het pand in opbouw al in een vroeg stadium, soms nog tijdens het heien, aan de toekomstige eigenaar. Deze vrij frequent voorkomende strategie wijst erop dat ze zelf onvoldoende kapitaalkrachtig waren om de hele bouw voor te financieren en een afgewerkt product op de markt te brengen. In tegenstelling tot wat Niels Prak voor negentiende-eeuws Amsterdam vaststelde, grepen de ambachtsmeesters uit de bouw dus niet meteen en zeker niet massaal de kansen die de grootschalige stadsuitbreidingen in zeventiende-eeuws Amsterdam hun boden, althans niet door zelf voor de markt te bouwen op grond in eigen bezit. De vraag is overigens of ze dat konden. Een gemiddeld jaarinkomen van een meester-metselaar of meester-timmerman bedroeg in de zeventiende eeuw 420 gulden per jaar.<sup>57</sup> Een gemiddeld perceel kostte hun anderhalf tot ruim twee jaarlonen. De stad fungeerde door het systeem van leningen in feite als een grote hypotheekbank; de mogelijkheid tot het lenen van tweederde van de aankoopssom van bouwgrond was kennelijk geen voldoende basis om grotere nieuwbouwprojecten te kunnen voorfinancieren. Om de rest te lenen, waren investeerders afhankelijk van particuliere leningen (obligaties of renten) binnen hun eigen netwerk.<sup>58</sup> Er werd wel seriematig gebouwd, maar de panden moesten snel worden doorverkocht. Daniel Molenijser, de enige timmerman die op wat grotere schaal bouwde, verkocht zijn huizen snel na oplevering door.<sup>59</sup> Waarschijnlijk werd met de opbrengst een volgend project gefinancierd.

In het stadsbeeld van vandaag is de gang van zaken van direct na de beide stadsuitbreidingen nog goed te zien. In de zeer ruim opgezette verkaveling aan de westzijde van de Herengracht in de derde uitleg werden de percelen in veel gevallen bebouwd met meerdere huizen: twee huizen op een perceel, of drie op twee, was een gebruikelijke strategie. In de vierde uit-

leg volgde het stadsbestuur een van tevoren uitgekende strategie met betrekking tot de verkaveling. De parcellering werd haarfijn aangepast aan de markt, waarbij percelen apart of in combinatie konden worden verkocht voor de verschillende marktsegmenten. De kavels waren in vorm, grootte en prijs veel beter toegesneden op de wensen van de markt. Dat leidde ertoe dat hier een bebouwing verrees die veel meer dan die van de derde uitleg aansloot bij de oorspronkelijke verkaveling en tevens tot veel meer eenheid en regelmaat in het stadsbeeld, vooral aan de Gouden Bocht – het meest afgebeelde grachtgezicht. Het lijkt erop dat vooral de middengroepen en de elite bouwden op residentieel en commercieel goed gelegen plaatsen, en dat de bouw voor de lagere inkomensklassen leed onder de economische stagnatie, waardoor het lang duurde voor overal een gesloten straatbeeld ontstond. Hierdoor hebben de aannemers uit de bouwsector het potentieel van deze grondmarkt niet ten volle kunnen benutten.

Toch moeten we voorzichtig zijn met deze conclusie. Het is niet omdat de bouwsector niet in grote mate profiteerde van het potentieel van de grondmarkt dat de zeventiende-eeuwse stadsuitbreidingen geen gouden kansen boden aan ontluikend ondernemerschap in de bouwsector. De duizenden nieuwe huizen die binnen korte termijn werden gebouwd, vergden een goede organisatie van de werven en tijdige leveringen van bouwmaterialen. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre de echte kansen voor aannemers in de bouw zich op andere terreinen hebben ontwikkeld, zoals in de handel in bouwmaterialen, een markt die de Leidse steenhouwer Willem Wijmoth handig wist te bespelen, of in het financieren en organiseren van arbeid en onderaanneming.

Met dank aan Rens Smid voor zijn inzicht in de literatuur over de bouwsector in de negentiende eeuw, prof. dr. Maarten Prak (Universiteit Utrecht) voor de stimulerende gesprekken, en aan de beide anonieme *reviewers*; zij hebben relevant en bruikbaar commentaar gegeven op een eerdere versie en daarmee bijgedragen aan de scherpere en structuur van dit artikel.

#### NOTEN

1 Zie bijvoorbeeld: I.H. van E[eghen], 'Een drama in de bouwwereld van twee en een halve eeuw geleden', *Maandblad Amstelodamum* 48 (1961a), 51-58; I.H. van E[eghen], 'Speculatiebouw en beleggingsbouw aan de Prinsengracht', *Maandblad Amstelodamum* 48 (1961b), 73-84; I.H. van E[eghen], 'De vogelvlucht uit 1679 van de nieuwe stadsvergroting', *Maandblad Amstelodamum* 59 (1972a),

169-170; I.H. van E[eghen], 'De restauratie van Keizersgracht 542', *Maandblad Amstelodamum* 59 (1972b), 182-186.

2 Zie over de veranderingen in de bouwsector en de opkomst van de revolutiebouwers bijvoorbeeld: H. Wals, *Makers en stakers. Amsterdamse bouwvakarbeiders en hun bestaansstrategieën in het eerste kwart van de twintigste eeuw*, Amsterdam 2001, 25-30; N. de Vreeze, *Woningbouw, inspiratie en ambities*.

*Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*, Almere 1993, 88-106, i.h.b. 98-106.

3 B. Blondé en J. Hanus, 'Beyond Building Standards in the Sixteenth-Century Low Countries: the Case of 's-Hertogenbosch (1500-1560)', *European Review of Economic History* 14 (2010), 179-207; A. Knotter, 'De Amsterdamse bouwnijverheid in de 19e eeuw tot ca. 1870. Loonstarheid en



- trekarbeid op een dubbele arbeidsmarkt', *Tijdschrift voor Sociale Geschiedenis* 10 (1984), 123-154; J. de Vries en A. van der Woude, *The First Modern Economy. Success, Failure, and Perseverance of the Dutch Economy, 1500-1815*, Cambridge 1997, 521; D. Woodward, *Men at Work. Labourers and Building Craftsmen in the Towns of Northern England, 1450-1750*, Cambridge 1995.
- 4 M. Hurx, *Architect en aannemer. De opkomst van de bouwmarkt in de Nederlanden 1350-1530*, Nijmegen 2013; G. van Tussenbroek, 'Alzo zult gijlieden dat maken'. *Gebruik en ontwikkeling van bouwcontracten en bestekken in de Noordelijke en Zuidelijke Nederlanden tot 1650*, Leiden 2013.
  - 5 M. Prak, 'The Market for Architecture in Holland, 1500-1815', in: L. Cruz en J. Mokyry (red.), *The Birth of Modern Europe. Culture and Economy, 1400-1800. Essays in Honor of Jan de Vries*, Leiden/Boston 2010, 35-59; K. De Jonge en K. Ottenheim (red.), *Unity and Discontinuity. Architectural Relationships between the Southern and Northern Low Countries (1530-1700)*, Turnhout 2007.
  - 6 S. Broadberry en K.H. O'Rourke, *The Cambridge Economic History of Modern Europe, Volume 1: 1700-1870*, Cambridge 2010, 171; de bouwsector wordt kort vermeld, maar er wordt geen aparte sectie aan besteed.
  - 7 M. Hurx, *De particuliere bouwmarkt in de Nederlanden en de opkomst van de architect (1350-1530)*, Delft 2011; R. Meischke e.a., *Huizen in Nederland. Amsterdam. Architectuurhistorische verkenningen aan de hand van het bezit van de Vereniging Hendrick de Keyser*, Zwolle 1995; Hurx 2013 (noot 4); Knotter 1984 (noot 3); N.L. Prak, *Het Nederlandse woonhuis van 1800 tot 1940*, Delft 1991. Zie ook: C.P. Krabbe, 'De periode 1840-1900', in: K. Bosma e.a. (red.), *Bouwen in Nederland 600-2000*, Amsterdam/Zwolle 2007, 459-535. Zie ook: J.J. van der Wal, *De economische ontwikkeling van het bouwbedrijf in Nederland*, Delft 1940; C.J. Kolman, *Naer de eisch van 't werck. De organisatie van het bouwen te Kampen 1450-1650*, Utrecht 1993. Ook vanwege de beschikbaarheid en de aard van historisch bronnenmateriaal lag het accent vooral op openbare werken, meer dan op de particuliere bouw.
  - 8 Prak 1991 (noot 7); zie ook: I. Bertels, *Building the City. Antwerp, 1819-1880*, Leuven 2008; D.J. Rilling, *Making Houses. Crafting Capitalism*, Philadelphia 2001. Voor een kort overzicht van de positie en opleiding van architecten en ingenieurs in de tweede helft van de negentiende eeuw: J.E. Abrahamse, 'The Making of an Architect. Dutch Émigré Architects to the ZAR and the Context of Architectural Education in the Netherlands 1850-1900', in: K.A. Bakker, N.J. Clarke en R.C. Fisher (red.), *Eclectic ZA Wilhelmis. A Shared Dutch Built Heritage in South Africa*, Pretoria 2014, 6-21; C.P. Krabbe, *Ambacht, kunst, wetenschap. Bevordering van de bouwkunst in Nederland (1775-1880)*, Zwolle/Zeist 1998.
  - 9 H. Soly, *Urbanisme en kapitalisme te Antwerpen in de 16de eeuw. De stedenbouwkundige en industriële ondernemingen van Gilbert van Schoonbeke*, [Brussel] 1977.
  - 10 T.H. Lunsingh Scheurleer, C. W. Fock en A.J. van Dissel, *Het Rapenburg. Geschiedenis van een Leidse gracht*, Leiden 1986-1992, 6 delen in 10 vol. Voor Wijmoth, zie vooral deel 2; P. Vlaardingbroek, 'Adriaen Dortsman en Jan Six. Architectuur en interieurs van Dortsman aan de hand van Herengracht 619', *Bulletin KNOB* 95 (1996) 5, 146-169.
  - 11 K. Ottenheim, *Philips Vingboons (1607-1678), architect*, Zutphen 1989; J.E. Abrahamse, *De grote uitleg van Amsterdam. Stadsontwikkeling in de zeventiende eeuw*, Bussum 2010, 53-55, 86, 145-147.
  - 12 Van Eeghen 1961a (noot 1); zie ook: Prak 1991 (noot 7).
  - 13 P. Lourens en J. Lucassen, *Inwonertallen van Nederlandse steden ca. 1300-1800*, Amsterdam 1997.
  - 14 C. Lesger, 'De wereld als horizon. De economie tussen 1578 en 1650', in: W. Frijhoff en M. Prak (red.), *Geschiedenis van Amsterdam 1578-1650. Centrum van de wereld*, Amsterdam 2004, 103-187; J.E. Abrahamse en R.J. Rutte, '1500-1850 - Verschuivingen in verstedelijking: differentiatie, uitbreiding en krimp', in: R. Rutte en J.E. Abrahamse (red.), *Atlas van de verstedelijking in Nederland. 1000 jaar ruimtelijke ontwikkeling*, Bussum 2014, 186-209.
  - 15 Voor bevolkingscijfers van Amsterdam zie Lourens en Lucassen 1997 (noot 13), 55-57.
  - 16 Voor een overzicht van de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam in de zeventiende eeuw: Abrahamse 2010 (noot 11).
  - 17 Abrahamse 2010 (noot 11), 34-118.
  - 18 Voor een gedetailleerde analyse van deze stadsuitbreiding: Abrahamse 2010 (noot 11), 119-216.
  - 19 Voor een overzicht van de uitgiftekaarten in de verschillende archieven en collecties zie: M. Hameleers en E. Schmitz, 'Amsterdamse uitgiftekaarten 1586-1769. Basis van de stedelijke verkaveling', *Jaarboek Amstelodamum* 88 (1996), 45-64; de veilboeken bevinden zich in het thesaurierenarchief: SAA 5039, inv.nr. 550-560.
  - 20 Zie voor een recente toepassing van deze dataset: J.E. Abrahamse, E. Schmitz en M. Schooneman, 'Valse start. De ontwikkeling van de Nieuwe Herengracht na het Rampjaar 1672', *Amstelodamum* 102 (2015), 123-135.
  - 21 Voor nadere informatie over het project en de gebruikte GIS-techniek zie: J.E. Abrahamse en M.C. Kosian, 'Plotting Amsterdam. New Techniques for Research of Urban Development', in: R. Tamborrino (red.), *Digital Urban History. Telling the History of the City at the Age of the ICT Revolution*, Rome 2015, 67-87, platen X-XIII. In de toekomst kunnen deze gegevens worden gecombineerd met een bestand als HISGIS, waarin de data uit het eerste kadaster zijn opgenomen, en met moderne data over vastgoedwaarde en grondgebruik; op die manier ontstaat de mogelijkheid van gedetailleerde comparatieve analyses van waardeontwikkeling, eigendomsverhoudingen en grondgebruik door de tijd heen. De kadastrale data van Amsterdam zijn raadpleegbaar via [www.hisgis.nl](http://www.hisgis.nl) (26 augustus 2015); moderne data zijn onder meer te vinden op het kaartenportal van de gemeente Amsterdam: [www.maps.amsterdam.nl](http://www.maps.amsterdam.nl) (26 augustus 2015).
  - 22 Dit is een nog lopend onderzoeksproject. De parcellering en de gerelateerde database zijn volledig ingevoerd; voor een beperkte groep percelen moeten de verkoopgegevens nog worden aangevuld en/of gecontroleerd. De verkleinde dataset heeft betrekking op aaneengesloten zones in de zeventiende-eeuwse grachtengordel.
  - 23 M.H.D. van Leeuwen, I. Maas en A. Miles, *HISCO. Historical International Standard Classification of Occupations*, Leuven 2002; M.H.D. van Leeuwen en I. Maas, *HISCLASS. A Historical International Social Class Scheme*, Leuven 2011.
  - 24 Statusgroep 1 komt overeen met HISCLASS 1 en 2; statusgroep 2 met HISCLASS 3-5; statusgroep 3 met HISCLASS 6 en 7; statusgroep 4 met HISCLASS 8-12.
  - 25 S. Hart, 'Een sociale structuur van de Amsterdamse bevolking in de 18e eeuw', in: S. Hart (red.), *Geschrift en getal. Een keuze uit de demografisch-, economisch- en sociaal-historische studies op grond van Amsterdamse en Zaanse archivalia, 1600-1800*, Dordrecht 1976, 115-181.
  - 26 Over Segers zie: Abrahamse, Schmitz en Schooneman 2015 (noot 20), 123-135.
  - 27 Vergelijk met H. Soly, 'Huurprijzen en reële opbrengst van arbeiderswoningen te Antwerpen in de eerste helft der 16de eeuw', *Bijdragen tot de geschiedenis* (1970), 81-90.
  - 28 N. Prak 1991 (noot 7), 4.
  - 29 SAA 5020-12 (Keurboek I) 277-277vo (16 november 1621).
  - 30 W. Goeree, *d'Algemeene bouwkunde, volgens d'antike en hedendaagse manier, door een beknopte inleiding afgeschetst, en van veel onvoegsamen bewindselen en verbasteringen onswagteld en verbeterd*, Amsterdam 1681, 145-146. Zie ook: G. van Tussenbroek, *Historisch hout in Amsterdamse monumenten. Dendrochronologie - houthandel - toepassing*, Amsterdam 2012.
  - 31 SAA 5020-12 (Keurboek I) 277-277vo (16 november 1621).
  - 32 Meischke e.a. 1995 (noot 7), 40.
  - 33 Van Tussenbroek 2013 (noot 4).

- 34 Meischke e.a. 1995 (noot 7), 32, 43.
- 35 SAA, 5075 (Notarissen ter Standplaats Amsterdam), 5627, 35-63.
- 36 De Vries en Van der Woude 1997 (noot 3), 521.
- 37 Hart 1976 (noot 25).
- 38 Hart 1976 (noot 25) vermeldt alleen timmerlieden en metselaars. We konden echter gebruikmaken van een database samengesteld door de vrijwilligers van het Vele Handen Project 'Ja, ik wil!', onder leiding van prof. dr. Tine De Moor en René van Weeren van de Universiteit Utrecht, op basis van de ondertrouwakten van de stad Amsterdam. In dit project worden vijfjaarlijkse steekproeven genomen. De database was weliswaar nog onvolledig op het moment van consultatie (mei 2015), maar de onderlinge verhoudingen tussen de verschillende beroepsgroepen zijn wel reëel. In het eerste kwart van de zeventiende eeuw was de verhouding timmerlieden, metselaars, steenhouwers: respectievelijk 65%, 25%, 10%; in het derde kwart van de zeventiende eeuw was dit 72%, 19%, 9%. Metselaars zijn hier enigszins ondervertegenwoordigd omdat zij een grotere seizoensmigratie kenden dan de timmerlieden; de groep timmerlieden omvat hier zowel de huistimmerlieden als de timmerlieden uit de meubelmakerij.
- 39 Uit vermogensbelastingen, zoals de personele quotisatie van 1742, blijkt effectief dat timmerlieden doorgaans kapitaalkrachtiger waren dan metselaars: in Amsterdam werden in 1742 180 timmerlieden geregistreerd met een vermogen van meer dan 600 gulden tegenover slechts 54 metselaars. Waar een stad doorgaans 1,8 timmerlieden op 1 metselaar telde, waren er in Amsterdam 3,3 vermogende timmerlieden op 1 vermogende metselaar: W.F.H. Oldewelt (red.), *Kohier van de Personeele Quotisatie te Amsterdam over het jaar 1742*, Amsterdam 1945.
- 40 Abrahamse 2010 (noot 11), 218-221.
- 41 SAA 5025-12 (Resoluties Vroedschap), fol. 120 (18 juli 1622).
- 42 SAA 5039-1 (Thesaurieren) 112vo (5 januari 1640).
- 43 H. de la Fontaine Verwey e.a., *Vier eeuwen Herengracht. Geveltekeningen van alle huizen aan de gracht, twee historische overzichten en de beschrijving van elk pand met zijn eigenaars en bewoners*, Amsterdam 1976, 418-419.
- 44 De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43).
- 45 F. von Zesen, *Beschreibung der Stadt Amsterdam*, Amsterdam 1664, 165.
- 46 Dit is de huisnummering gehanteerd in De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43).
- 47 De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43), 432, huisnummer 108. Dit pand werd pas voor het eerst verkocht in 1646; het was mogelijk al eerder vererfd.
- 48 De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43), 501, huisnummer 304.
- 49 Vergelijk met B. Beernaert, 'Renaissancewoonhuizen in Brugge. Zeldzame eenden in de bijt!', *Brugs Ommeland*, 63 (2003) 4, 247-260 over modelwoningen; Lunsingh Scheurleer, Fock en Van Dissel 1986-1992 (noot 10), deel 3, 225; de Leidse steenhouwer Willem Wijmoth ging stevast zelf in de buurt wonen waar hij grote verbouwingswerken coördineerde; 270: toen bouwheer François de le Boe (Sylvius) in 1664 een huis liet bouwen door Wijmoth, kreeg hij tijdelijk verblijf in een ander huis van de steenhouwer.
- 50 De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43), 394 (huisnummer 4).
- 51 De la Fontaine Verwey e.a. 1976 (noot 43), 394 (huisnummer 2), 138-142 (huisnummers 443-444), 168 (huisnummer 454) en 180 (huisnummer 459).
- 52 P. Vlaardingerbroek (red.), *De wereld aan de Amsterdamse grachten*, Amsterdam 2013.
- 53 C. Lesger, *Huur en conjunctuur. De woningmarkt in Amsterdam 1550-1850*, Amsterdam 1986; De Vries en Van der Woude 1997 (noot 3) zetten Lesgers gegevens op p. 334 uit in een grafiek.
- 54 De Vries en Van der Woude 1997 (noot 3), 271; Abrahamse en Rutte 2014 (noot 14), 186-209.
- 55 Stalpaert bouwde er voor zichzelf een kolossaal woonhuis op maar liefst zes kavels, drie aan de Keizersgracht en drie aan de Kerkstraat: G. van Essen, 'Daniel Stalpaert (1615-1676), stadsarchitect van Amsterdam en de Amsterdamse stadsfabriek in de periode 1647 tot 1676', *Bulletin KNOB* 99 (2000) 4, 101-121.
- 56 In de veilingboeken staat – indien de lening niet werd afbetaald door de oorspronkelijke koper – genoteerd wie het perceel had overgenomen.
- 57 De Vries en Van der Woude 1997 (noot 3), 614-615.
- 58 Voor een kort overzicht over lenen aan particulieren: zie H. Deneweth, O. Gelderblom en J. Jonker, 'Microfinance and the Decline of Poverty. Evidence from the Nineteenth-Century Netherlands', *Journal of Economic Development* 39 (2014) 1, 79-110.
- 59 Van Eeghen 1972b (noot 1).

**DR. JAAP EVERT ABRAHAMSE** studeerde architectuur en stedenbouwgeschiedenis aan de Rijksuniversiteit Groningen en promoveerde in 2010 aan de Universiteit van Amsterdam op het proefschrift *De grote uitleg van Amsterdam. Stadsontwikkeling in de zeventiende eeuw*. Hij werkt als senior onderzoeker stedenbouwgeschiedenis bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**DR. HEIDI DENEWETH** studeerde geschiedenis aan de Universiteit Gent en promoveerde in 2008 aan de Vrije Universiteit Brussel op het proefschrift *Huizen en mensen. Wonen, verbouwen, investeren en lenen in drie Bruggese wijken van de late middeleeuwen tot de negentiende eeuw*. Zij werkt daar als postdoctoraal onderzoeker van

het FWO-Vlaanderen bij het onderzoeksteam HOST (Historisch onderzoek naar stedelijke transformatieprocessen).

**DRS. MENNE KOSIAN** studeerde mediterrane archeologie, oude geschiedenis en logica aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Hij werkt als onderzoeker ruimtelijke analyse bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**ERIK SCHMITZ** werkt als onderzoeker en tentoonstellingsmaker bij het Stadsarchief Amsterdam. Hij studeerde geschiedenis aan de Universiteit van Amsterdam.



## GOLDEN OPPORTUNITIES?

### REAL ESTATE STRATEGIES OF BUILDERS IN THE URBAN EXPANSION OF AMSTERDAM DURING THE GOLDEN AGE

JAAP EVERT ABRAHAMSE, HEIDI DENEWETH, MENNE KOSIAN AND ERIK SCHMITZ

During the Dutch Golden Age, Amsterdam grew from a modest little town on the river Amstel into a powerful trading metropolis. Thanks to several very large-scale expansion schemes (in particular the *third* and *fourth* expansions), it became one of the biggest cities in Europe. This article does not focus on the design or implementation of the urban expansions. Instead, it concentrates on a subsequent phase in the development: the moment when the large public project broke up into thousands of private projects, which occurred when the government sold off building plots. The key questions posed in this article are whether the large scale of these expansions stimulated entrepreneurship in the building sector, and how that affected the urban landscape. Was there any increase in scale in the building sector, how did the sector deal with the opportunities offered by urban expansion and what strategies did it employ?

It is the first time that such a very large quantitative study has been carried out for an early modern city. Amsterdam possesses exceptional series of sources that we were able to combine for this purpose. During the urban expansions, thousands of plots of land were sold at a succession of auctions, which resulted in maps and auction ledgers. These provide information about the plots and their buyers and allow us to calculate the proportion of building sector craftsmen investors and to work out which market segments they focused on (based on the location, size and price of the plots). Because we are primarily interested in the impact of major building booms, we concentrate on the periods 1614–1617 (when the land in the third expansion was sold and built on) and 1660–1699 (ditto for the fourth expansion).

It transpires that building sector craftsmen were heavily over-represented in the real estate market compared with their colleagues from other production sectors. Nevertheless, only five to ten per cent of building sector craftsmen invested in land, which they usually bought in a dispersed fashion. In this way they gained access to the market, where they invested mainly in

land intended for the social middle classes. (This was in contrast to the large-scale investors, who tended to concentrate on the market for workers' housing.) In a few instances they built a house for themselves with a workshop from where they could offer their services to clients in the neighbourhood. In other cases, in particular among bricklayers, it seems that in buying land they were trying to gain direct access to the new-build market. This group sold their land fairly quickly, and in the case of a few master bricklayers we were able to ascertain that they immediately started building for the new owner. Quite a number of building craftsmen who started building on their own initiative, sold the building under construction at an early stage to the future owner. This strategy indicates that they had insufficient capital to pre-finance the entire construction and to market a finished product. In contrast to Niels Prak's findings with regard to nineteenth-century Amsterdam, master building craftsmen did not immediately, and certainly not in large numbers, seize the opportunities offered by the large-scale urban expansions in seventeenth-century Amsterdam, at least not by building for the market on land they owned. Further research will be needed to show to what extent they opted for other forms of enterprise, such as a combination of builders' merchant and construction work, or coordination of the building process for subcontractors.

During the third expansion fairly large parcels of land were released, many of which were afterwards subdivided, sometimes in order to build rows of smaller, uniform dwellings. The fourth expansion, by contrast, supplied a diversified parcellation that was much better aligned with market demands: large mansions on Herengracht and Keizersgracht, shop-dwellings along the radial streets, and a more mixed milieu with middle-class and smaller dwellings and industrial premises in the areas closer to the urban periphery. The urban structure laid down in those seventeenth-century urban expansions and the buildings constructed on the allocated land, continue to determine the Amsterdam cityscape up to the present day.