



RENS SMID

SPECULANTEN EN REVOLUTIE- BOUWERS PROJECTONTWIKKELING IN AMSTERDAM 1877-1940

Nijmegen (Uitgeverij Vantilt) 2019, 208 pp.,
ills. in zwart-wit en kleur, ISBN 9789460044595, € 29,50

In 2018 promoveerde Rens Smid aan de Universiteit van Amsterdam op het proefschrift *Stadsuitbreiding en volkswoningbouw in private handen. Amsterdam 1877-1940*, dat met een iets andere titel in druk verscheen; de tekst is vrijwel identiek. Smid is planoloog, al geruime tijd werkzaam in de vastgoedwereld en actief als projectontwikkelaar. De huidige praktijk van het onderwerp van zijn onderzoek is hem dus vertrouwd. De beroepsgroep van 'projectontwikkelaars' die verantwoordelijk was voor de stadsuitbreiding en bouwproductie buiten de Amsterdamse Singelgracht in de periode 1870-1940 was divers en omvatte aannemers, timmerlieden, stukadoors, architecten en makelaars. Volgens Smid bestaat er tot op de dag van vandaag een uiterst negatief beeld over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijken die vanaf 1860 werden opgetrokken. De projectontwikkelaars zouden zich volgens critici hebben bezondigd aan revolutiebouw en speculatie, daartoe aangezet door de hypotheekbanken. In deze studie gaat Smid na in hoeverre deze voorstelling juist is en schenkt hij aandacht aan de verwerving van grond door projectontwikkelaars, de financiering van hun plannen, hun relatie met de gemeente en de ontwikkelingen daarin. Hij maakt daarbij vooral gebruik van het *Gemeenteblad*, bewaard gebleven besluitenboeken van de hypotheekbanken, het archief van Bouw- en Woningtoezicht en het Kadaster. In hoofdstuk 1, 'De stad en de plannen', schetst hij in chronologische volgorde de verschillende plannen voor stadsuitbreiding buiten de Singelgracht, van het ontwerp van stadsingenieur J.G. van Niftrik uit 1866 en een particulier plan voor de Vondel-

straat een jaar later, tot en met het Algemeen Uitbreidingsplan dat in 1934 werd gepresenteerd. Ruime aandacht is er voor het in 1877 vastgestelde plan-Kalff/Van Niftrik, dat de onderlegger vormde voor een groot deel van de negentiende-eeuwse Ring. Dat dit plan kon worden aangepast aan de specifieke wensen van bouwondernemers wordt geïllustreerd met enkele voorbeelden op wijk- en straatniveau. Vervolgens worden verschillende onderwerpen aangestipt die betrekking hebben op de invloed van de – met name gemeentelijke – overheid op de bouw en exploitatie van woningen, en de reacties daarop van bouwondernemers, grond- en huiseigenaren. Dit behelst in het bijzonder regelgeving zoals bouwvoorschriften en Woningwet, gemeentelijke grondpolitiek, financiering en het probleem van betaalbare huisvesting voor arbeiders en de minst draagkrachtigen.

Hoofdstuk 2, 'De ontwikkelaars', belicht vijf van de 'tientallen, misschien zelfs meer dan honderd' projectontwikkelaars die actief waren in de periode 1880-1940: H.C. Janus, Hellingman's Bouwmaatschappij, J. Lobatto Rzn, H. van der Schaar en de Gebroeders Wajer. Het is overigens onduidelijk waarom juist zij zijn 'boven komen drijven'. Smid beschrijft hun projecten, de manier waarop deze gefinancierd werden en het overleg met de overheid. Enkele bouwplannen leiden tot een wat uitvoeriger behandeling van uiteenlopende thema's, zoals het functioneren van de Schoonheidscommissie en een verrassend bouwplan met een 'kelderachtige' bouwlaag op maaiveld over het hele bouwterrein waarin allerhande functies konden worden ondergebracht: magazijnen, garages, riolering

en leidingwerken. Hierdoor kon op de aanlegkosten worden bespaard en zouden reparaties en aanpassingen eenvoudiger zijn. Hoofdstuk 3, ‘Vampieren van de bouw’. Het vermeende effect van speculatie, gaat in op de regelmatig opduikende beweringen over speculatie door projectontwikkelaars. Op basis van onderzoek naar de verkoopgeschiedenis van 24 percelen concludeert Smid dat er geen sprake was van enorme prijsstijgingen van (potentiële) bouwgrond en het daarop gerealiseerde vastgoed, behalve wanneer de bestemming veranderde van agrarisch in bouwterrein. Ook de veronderstelde speculatie met erfpachtrechten toetst hij aan de cijfers. Aan de hand van notariële akten trekt hij de sporen na van vier concrete voorbeelden: in geen van deze gevallen was sprake van handel in de erfpachtovereenkomst. Hoofdstuk 4, ‘De hypotheekbanken’, is gewijd aan de rol en werkwijze van deze financiers van de woningbouw vanaf 1861, toen Samuel Sarphati de Nationale Hypotheekbank oprichtte. Hun kwade naam is mede te danken aan de bijlage over bouwkrediet van het rapport ‘De toestand der werklieden in de bouwbedrijven te Amsterdam’, in 1898 gepubliceerd door een onderzoekscommissie van de gemeenteraad. Was dit verslag vooral gebaseerd op vraaggesprekken, Smid gaat op zoek naar de cijfers. Mede door de onderlinge concurrentie, en die van particulieren en verzekeraars die ook leningen verstrekten, was het belang van de hypotheekbanken voor de projectontwikkelaar beperkt, is zijn conclusie. Ook blijkt er geen onderbouwing te zijn voor de gesuggereerde financiële worgconstructies.

In hoofdstuk 5, ‘Woningexploitatie’, kijkt Smid naar het rendement dat het beleggen in huurwoningen opleverde. Dit wordt echter bemoeilijkt door het feit dat over de periode 1880-1940 vrijwel geen cijfers voorhanden zijn. Het algemene beeld dat de auteur distilleert uit twee studies uit het tweede kwart van de twintigste eeuw vult hij aan met de (zeer fragmentarische aanwezige) gegevens van twee projecten van ontwikkelaars-exploitanten. Gezien het risico van leegstand konden huren in ieder geval niet te hoog zijn voor de beoogde doelgroep. Of het beleggen in huurwoningen heel aantrekkelijk was, valt op deze beperkte basis niet met zekerheid te zeggen; vermoedelijk was er sprake van een weinig stabiel en sterk fluctuerend rendement.

Nieuw aan de studie van Smid is de nuchtere, zakelijke benadering van de bijdrage van particuliere bouwers aan de volkshuisvesting. Het is waardevol dat hij zijn onderzoek heeft toegespitst op afzonderlijke projecten van individuele projectontwikkelaars. Merkwaardig is echter het haast karikaturale beeld dat hij schetst van de heersende ideeën over negentiende-eeuwse wijken – namelijk negatief – en de particuliere bouwers daarvan. Er is al sinds de jaren zeventig – niet toevallig de tijd van de eerste grote stadssaneringsoperaties – een herwaardering gaande van dit Amster-

damse erfgoed, maar die vindt geen weerklank in Smids tekst en de door hem gebruikte literatuur. Zo brachten het in 1987 begonnen Monumenten Inventarisatie Project en het daaropvolgende Monumenten Selectie Project veel nieuwe gegevens over de bouwkunst uit de periode 1850-1940 boven tafel, die daarna hun weg vonden naar verschillende publicaties. Verder verschenen meerdere relevante deelstudies waarin de grote en diverse groep van bouwondernemers, eigenbouwers en particuliere opdrachtgevers aandacht kreeg. De *Atlas Gordel 20-40* (2000) en de *Atlas van de 19de-eeuwse Ring* (2004) bevatten complete overzichten van de bouwwerken uit die periode met (voor zover bekend) de namen van ontwerpers en bouwers, bouwjaar en welstandskaarten met ordewaardering. Dit alles wordt voorafgegaan door uitgebreide essays over de aanleg en de karakteristieken van de betreffende wijken, gelardeerd met relevante thema’s en een beknopte duiding van enkele projecten. De titel van de verhandeling over de negentiende-eeuwse Ring spreekt wat de waardering betreft boekdelen: ‘Ooit verguisd, nu omarmd’.

Wat in Smids publicatie node wordt gemist, is een schets van twee belangrijke factoren in het verhaal: de invloed van de bouwpraktijk en de rol van de gemeenteraad. Los van de waarde van de sociaal-politiek-economische context, had een beeld hiervan ook kunnen bijdragen aan een helder begrip van het fenomeen revolutiebouw. Smid geeft daarvan geen definitie of omschrijving. Hij verwijst naar snelle en ingrijpende veranderingen in de bouwpraktijk (organisatie, bouwtechniek, financiering), maar die golden voor de hele bouwsector. De term revolutiebouw werd in eerste instantie echter gebruikt voor snelle, goedkope en insolide woningbouw door een kleine groep speculatiebouwers met weinig of geen eigen kapitaal; het woord was synoniem aan slecht bouwen. Speculatiebouwer, of eigenbouwer, daarentegen betekent in principe niets anders dan dat de bouwondernemer voor eigen risico werkte in de verwachting dat de opbrengst hoger zou zijn dan de kosten; het is de tegenhanger van de andere hoofdstroom: bouwen in opdracht.

Dat ook bonafide bouwondernemers door critici, onder meer in de gemeenteraad, werden betiteld als revolutiebouwers en speculanten vertroebelde het beeld al snel. In dat opzicht is het ongelukkig dat Smid voor het gebruik van ‘speculant’ kiest, een woord dat de hedendaagse lezer vooral associeert met extreme winstmotieven. Smid geeft overigens aan dat van dat laatste pas sprake was in de jaren 1970-1980. Dat de gemeenteraad in de laatste decennia van de negentiende eeuw steeds kritischer keek naar de rol van speculatiebouwers was mede een gevolg van zijn veranderde samenstelling. Ooit, in 1851, begonnen als min of meer homogene groep kapitaalkrachtige leden, was de raad uitgegroeid tot een college waarin allerhande maat-

schappelijke groeperingen met hun, vaak tegengestelde, belangen waren vertegenwoordigd. Iets daarvan klinkt door in de discussies over gronduitgifte, bouwplanbespreking en speculatie.

Tot slot een kanttekening bij het onderzoek. In tegenstelling tot wat Smid stelt, zijn er wel degelijk relevante archieven bewaard gebleven van bouwers, architecten en exploitatiemaatschappijen. Het aantal is echter beperkt en de inhoud varieert sterk. Een voorbeeld is het archief van de in 1881 opgerichte Bouwmaatschappij De Ijsbreker, die het rijtje Weesperzijde 23-38 ontwikkelde en grote delen van de Swammerdambuurt daarachter; alhoewel incompleet, is het doen en laten van de bouwmaatschappij aan de hand van het archief goed te volgen. Een ander exemplaar is gerelateerd aan een van de behandelde projectontwikkelaars: de kuiper-makelaar H.C. Janus (1848-1927),

wiens jongste zoon J.B. Janus (1887-1968) in 1925 het Bouwbedrijf Simplicitas N.V. oprichtte. Het archief hiervan is bewaard en bevat ook stukken uit de jaren daarvoor.

Speculanten en revolutiebouwers belicht een wezenlijk, maar in (architectuur)historisch onderzoek vaak genegeerd 'zakelijk' aspect van de particuliere woningbouw van globaal 1880 tot 1940: de bekostiging van de plannen en de verwerving van de benodigde grond. Voor wie wat minder thuis is in de wereld van hypothecaire leningen, exploitatiekosten, erfpachtconstructies en naamloze vennootschappen bieden met name de laatste drie hoofdstukken een goede en leesbare introductie in een financiële wereld die aan actualiteitswaarde niets heeft verloren.

JOS SMIT



NICHOLAS J. CLARKE, ROGER C. FISHER EN
MARIEKE C. KUIPERS (RED.)

COMMON GROUND
DUTCH-SOUTH AFRICAN ARCHITECTURAL
EXCHANGES 1902-1961

Edam (LM Publishers) 2021, 320 pp., ills. in zwart-wit en
kleur, ISBN 9789460225338, € 37,50

Na hun goed ontvangen boek *Eclectic ZA Wilhelmiens. A Shared Dutch Built Heritage in South Africa* uit 2014 hebben Roger Fisher en Nicholas Clarke, samen met coredacteur Marieke Kuipers en een hecht collectief van architectuurhistorici en erfgoeddeskundigen, een vervolg tot stand gebracht dat de jaren 1902-1960 bestrijkt. Deze periode loopt vanaf het einde van de tweede oorlog tussen de Boerenrepublieken en het Britse Rijk (1899-1902) tot aan het moment dat Zuid-Afrika een zelfstandige republiek werd en uit het Gemenebest trad. Het bloedvergieten dat onlosmakelijk met die data samenhangt blijft in de inleiding ongenoemd, maar kleurt onmiskenbaar deze periode, waarin ste-

delijke ontwikkeling en culturele projecten werden ingezet bij de heropbouw van een door oorlogen verscheurd land. Het in het boek behandelde tijdvak eindigt kort na 1960, toen de politie in Sharpeville 69 ongewapende mensen doodschoot die demonstreerden tegen de pasjeswetgeving. In de nasleep van die gebeurtenis verlieten veel zwarte activisten en witte liberalen het land, waar het apartheidsbeleid steeds verder werd aangescherpt en verdedigd door een steeds gewelddadiger overheid.

In het inleidende hoofdstuk, 'In Search of Shared Heritage', noemt Marieke Kuipers de gebouwen van Nederlandse architecten op Zuid-Afrikaanse bodem