

Delft Architectural Studies on Housing

**Het luxe stads-
appartement**

**The Luxury
City Apartment**

In today's economic climate with housing production at a record low, it might seem odd to devote a publication to the luxury city apartment. Yet over the past few years, this very sector is where there have been surprising innovations in housing design. While the bulk of production entails the repetition of a few standard floor plans considered adequate, we see interesting indications for the future in projects for more expensive city apartments.

A serious look at innovations regarding the city apartment is justified, if only because an important part of the housing task has shifted to the densification of existing urban space. First, we can observe that the emphasis on social housing in the twentieth century came at the expense of housing typologies for those of the middle class who led an urban lifestyle. While social housing typologies are efficient and economical, they hardly offer anything in common with, for example, having a professional practice at home, putting up guests for a shorter or longer period, or distinguishing between private and public spaces within the apartment.

Second, we are seeing the rise of new urban lifestyles, such that even in a country like the Netherlands with a relatively undeveloped tradition in apartment construction, there is a real demand for more expensive city apartments that are bigger and more luxurious than the standard three-room flat. Since the 1990s, new groups of professionals have been eager to live in the city, including internationally outsourced expats, but also families with two working parents who would rather not move to the suburbs for a child-friendly environment. Moreover, there are the empty-nesters, active seniors without children, who want to return to the city in order to enjoy the high level of services.

The liberalization of the housing market in the Netherlands has offered both opportunities and fresh obstacles. New players are trying to break into the market with contemporary housing concepts (serviced apartments in the high-end sector) but at the same time it seems that there are hardly enough incentives in a tight market to truly innovate. In the Dutch situation, it still remains a fact that producers and municipal governments determine what is to be built and that the housing consumer comes off second best. In soft housing markets like in Berlin, this proves to be very different, just as it is in cities with a rich tradition of apartment construction, urban lifestyles and private development, such as New York or Brazil.

Distinctive characteristics of the luxury city apartment include high-quality finishing of the building's façades and lobbies and of the interiors of the dwellings. 'Starchitecture', which particularly in New York resulted in interesting housing projects and now is associated with the 'years of greed' leading to the credit crisis, is only a derivative of this desire for distinction and quality. Other important characteristics are differentiated floor plans, a variety of collective facilities, and the offering of highly diverse services. Historically, these characteristics can also be found in the production of the nineteenth century and the period between the wars.

A paradoxical aspect of the luxury city apartment is that it embodies one of the most important ideals of modern housing construction at the beginning of the

twentieth century – namely, collective living with shared facilities. However, there are two important differences to be noted with respect to the utopian workers' palaces of yore. In the first place, the new collectivity is combined with a carefully designed and guarded privacy: the collective domain must never come at the expense of the private. In the second place, the luxury apartment emphasizes management and services which increase living comfort and guarantee the safety of the residents. A doorkeeper or caretaker is a matter of course in the projects documented here. Good management and excellent services are a primary condition for successful collective living.

From a social point of view, an aspect of the luxury city apartment that undoubtedly is hard to swallow is that it negates the dream of an egalitarian society still cherished by some politicians, planners and architects – with the Brazilian situation and its extreme differences between rich and poor as the corresponding nightmare. Nor do the essays, interviews and projects presented here offer any solution for this. The idea, however, is to draw lessons about how to make spacious and comfortable housing, also, if possible, for the market of less luxurious housing.

In de huidige economische tijden met een ongekend lage woningbouwproductie is het wellicht merkwaardig om een publicatie te wijden aan het luxe stadsappartement. Toch zijn er de afgelopen jaren juist in dit segment opvallende vernieuwingen in het woningontwerp toegepast. Terwijl het gros van de productie een herhaling laat zien van enkele adequaat geachte standaardplattegronden, zien we juist in de projecten voor duurere stadsappartementen interessante aanzetten voor de toekomst.

Er zijn verschillende redenen om de inventies op het gebied van het stadsappartement serieus te bestuderen, al was het maar omdat een belangrijk deel van de woningbouwopgave is verschoven naar de verdichting van bestaand stedelijk gebied. Ten eerste kunnen we observeren dat de nadruk van de 20^e eeuw op de sociale woningbouw ten koste is gegaan van woontypologieën voor de burgerlijke klasse met een stedelijke leefstijl. Sociale woningbouwtypologieën zijn efficiënt en economisch, maar ze bieden nauwelijks aanknopingspunten voor bijvoorbeeld een praktisch aan huis, het ontvangen van gasten voor korte of langere tijd, of het maken van onderscheid tussen privé en publieke ruimten binnen het appartement.

Ten tweede zien we de opkomst van nieuwe, stedelijke leefstijlen, waardoor er ook in Nederland, een land met een weinig ontwikkelde traditie in appartementenbouw, een reële vraag bestaat naar duurere stadsappartementen die groter en luxer zijn dan de standaard driekamerflats. Sinds de jaren negentig willen nieuwe groepen professionals graag in de stad wonen, waaronder internationaal werkende *ex-pats*, maar ook gezinnen met twee werkende ouders die liever niet naar de buitenwijk verhuizen voor een kindvriendelijke woonsituatie. Daarnaast zijn er de *empty nesters*, actieve senioren zonder kinderen, die graag terugkeren naar de stad om te kunnen profiteren van het hoge voorzieningenniveau.

De liberalisering van de woningmarkt in Nederland blijkt zowel kansen als nieuwe belemmeringen op te leveren. Nieuwe spelers proberen de markt open te breken met nieuwe woonconcepten (serviced apartments in het hoge segment), maar tegelijkertijd blijken er bij een overspannen markt nauwelijks prikkels te zijn om werkelijk te innoveren. In de Nederlandse situatie geldt nog steeds dat producenten en gemeentebesturen bepalen wat er wordt gebouwd, en dat de woonconsument het nakijken heeft. In ontspannen woonmarkten als Berlijn blijkt dit geheel anders te zijn, net als in steden met een rijke traditie van appartementenbouw, stedelijke wooncultuur en private ontwikkeling, zoals in New York of Brazilië.

Onderscheidende kenmerken van het luxe stadsappartement zijn onder meer het kwalitatief hoge afwerkingsniveau van gevels, entreepartijen en de woninginterieurs. De ‘starchitecture’, die vooral in New York voor interessante woningbouwprojecten zorgde, en die nu wordt geassocieerd met de *years of greed* die tot de kredietcrisis hebben geleid, is slechts een afgeleide van deze wens tot distinctie en kwaliteit. Andere belangrijke kenmerken zijn de gedifferentieerde plattegrondopbouw, een keur aan gemeenschappelijke voorzieningen, en het aanbieden van de meest uiteenlopende diensten. Ook in de historische productie van de 19^e

eeuw en het interbellum zijn deze kenmerken terug te vinden.

Een van de paradoxale aspecten van het luxe stadsappartement is dat het vorm geeft aan een van de belangrijkste idealen van het moderne bouwen uit het begin van de 20^e eeuw, namelijk collectief wonen met gedeelde voorzieningen. Er zijn echter twee belangrijke verschillen te noteren met de utopische arbeiderspaleizen van vroeger. In de eerste plaats wordt collectiviteit gecombineerd met een zorgvuldig vormgegeven en bewaakte privacy: het collectieve domein hoort nooit ten koste te gaan van het private. In de tweede plaats is er aandacht voor beheer en diensten die het wooncomfort vergroten, en die de veiligheid van de bewoners garanderen. Een conciërge of huismeester is niet meer dan een vanzelfsprekendheid in de hier gedocumenteerde projecten. Goed beheer en uitstekende service zijn een eerste voorwaarde voor succesvol collectief wonen.

Een sociaal gezien moeilijk te verkroppen punt van het luxe stadsappartement is ongetwijfeld het afscheid van de droom van een egalitaire samenleving die nog altijd leeft bij sommige politici, planners en architecten – met de Braziliaanse situatie en haar extreme verschillen tussen rijk en arm als schrikbeeld. De hier bijeengebrachte essays, interviews en projecten bieden hiervoor ook geen oplossing. Wel is het de bedoeling om lessen te trekken die een genereus en comfortabel wonen mogelijk maken, als het even kan ook voor de wat minder luxe bouw.