

# Tussen Amsterdam en Berlijn

## Amsterdam versus Berlin

Paradoxen van de markt voor luxe appartementen  
Paradoxes of the Luxury Apartment Market

The Luxury City Apartment

Het Luxe stadsappartement

Appartementencomplex Beisheimcenter, Berlijn, van David Chipperfield Architects  
The Beisheim Center apartment complex in Berlin, by David Chipperfield Architects





Luxe wonen is duur. Maar duur wonen is niet per definitie luxe. Dat blijkt uit een vergelijking tussen Amsterdamse en Berlijnse luxe stadsappartementen. In Amsterdam wordt een luxe appartement uitgevoerd in spuitstuc en stalen opdekdeuren, terwijl men daar in Berlijn zijn neus voor ophaalt. Ook de gemiddelde woninggrootte in beide steden loopt sterk uiteen. Wat ligt er ten grondslag aan deze verschillen?

Marktvraag, het gevoerde beleid en historische gegevens blijken de condities te bepalen voor wat men als luxe verkoopt. Dit artikel beoogt via een vergelijking tussen de twee hoofdsteden inzicht te geven in de (on)mogelijkheden van het ontwikkelen van luxe appartementen. Daarbij worden marktvraag en beleid in verband gebracht met het niveau van de services en de afwerking, en met de kwaliteit van de woningplattegronden.

### Luxe appartementen in Amsterdam

Amsterdam is in tegenstelling tot Berlijn nooit de zetel geweest voor koningen, keizers en hoge regeringsfunctionarissen. Dit historische gegeven heeft een directe weerslag op de luxe woningbouwtraditie en het eigentijds aanbod. In de Nederlandse hoofdstad is maar één hoofdkenmerk voor luxe appartementen te noemen: ruimte. Daarbij is de stelregel: hoe groter, hoe luxer. Ten tweede is de ligging bepalend voor de status, en daarmee de 'luxe'. De grachtengordel in Amsterdam-Centrum, Amsterdam-Zuid en Zuideramstel zijn de stadsdelen waar de meeste luxe appartementen zijn ontwikkeld.

Amsterdam is binnen Nederland de stad met de hoogste vierkante meterprijs. Een gemiddeld appartement kostte in 2008 rondom de 227.000 euro in de hoofdstad; voor heel Nederland was die 191.000. Een prijs zegt veel, maar niet alles over de mate van luxe van een appartement. Als gezegd, de ontstaansgeschiedenis bepaalt mede de mate van luxe van appartementen. Daarbij kan in Amsterdam onderscheid gemaakt worden tussen 'oude' luxe en 'nieuwe' luxe.

#### *Oude luxe*

In Amsterdam zijn wijken met luxe appartementen bijna altijd specifiek als luxekwartier opgezet. Zo ook de wijken in de 'witte wig', het gebied dat vanuit Amsterdam-Centrum uitwaaiert via de stadsdelen Oud Zuid en Zuideramstel naar het zuiden en dat zijn naam dankt aan de overwegend westerse bevolkingssamenstelling. In de in dit gebied gelegen Vondelparkbuurt zijn rond 1900 vrijstaande villa's verzezen met een zeer groot oppervlak. Een half vrijstaande villa van 500 m<sup>2</sup> kost er rond de vijf miljoen euro. Door de grootte zijn veel van deze villa's opgesplitst in appartementen. De luxe is een combinatie van degelijke bouw, hoog afwerkingsniveau, ruimte, groene woonomgeving en parkeer ruimte op de eigen kavel of op straat. Een deel van stadsdeel Zuideramstel in Berlage's plan Zuid is eveneens als luxe woonwijk aangelegd. Zo zijn appartementen aan de Minervalaan gemiddeld drie keer zo groot als het Amsterdamse gemiddelde, dat rond de 60 m<sup>2</sup> ligt. De afwerking is hoog. Daarnaast is de status van de buurt luxebepalend. Het groen is beter onderhouden, de woondichtheid lager en de parkeermogelijkheden groter. Allemaal belangrijke voorwaarden voor een luxekwartier.

#### *Nieuwe luxe*

Het Amsterdamse woonbeleid is tot midden jaren negentig

luxurious housing is expensive. But expensive housing is not by definition luxurious. This is evident from a comparison between luxury apartments in the cities of Amsterdam and Berlin. A luxury apartment in Amsterdam is finished with spray plastering and steel lipped doors, while people in Berlin turn up their noses at that. The size of the average living quarters in the two cities is also poles apart. What underlies these differences?

Market demand, implemented policy and historical factors determine the conditions for what is sold as luxury. This essay attempts to shed light on the possibilities and impossibilities of developing luxury apartments by comparing the two capitals. It associates market demand and policy with the level of services and finishing and with the quality of the floor plans of the dwellings.

### Luxury Apartments in Amsterdam

Amsterdam, unlike Berlin, has never been the seat of kings, emperors and high government officials. This historical fact has had a direct repercussion on the luxury housing tradition and on the contemporary supply. In the Dutch capital, there is only one chief characteristic for luxury apartments: space. The maxim here is 'the bigger, the better'. Secondly, location determines status, and thus the level of 'luxury'. The canal ring in the centre of Amsterdam and the districts of Amsterdam-Zuid and Zuideramstel are the areas in which most luxury apartments are developed. Within the Netherlands, Amsterdam is the city with the highest price per square meter. In 2008, an average apartment cost around €227,000 in the capital; for the entire country, this was €191,000. Price says a lot, but not everything, about an apartment's level of luxury. As mentioned, historical development also determines the luxuriousness of an apartment. Moreover, a distinction can be made between 'old' and 'new' luxury in Amsterdam.

#### *Old Luxury*

In Amsterdam, districts with luxury apartments are almost always laid out as areas specifically intended for luxury. This is also true for the districts in the 'white wedge', the area that fans out from central Amsterdam through the Oud Zuid and Zuideramstel districts to the south and owes its name to the predominantly Western makeup of its population. In the Vondelpark neighbourhood situated in this area, very large detached villas were built around 1900. Today, a 500-m<sup>2</sup> semi-detached villa near the park costs around five million euros. Because of their size, many of these villas have been split up into apartments. The luxury is a combination of solid construction, high-quality finishing, spaciousness, a green environment and parking space on the property or on the street. Part of the Zuideramstel district was also built as a luxury residential district in Berlage's 'Plan Zuid'. Apartments on the Minervalaan in the southern part of Amsterdam are generally three times as large as the Amsterdam average, which is around 60 m<sup>2</sup>. The finishing is high-quality. What's more, the status of the neighbourhood prescribes luxury. The upkeep of greenery is better, the population density lower and the possibilities for parking greater – all very important conditions for a luxury district.

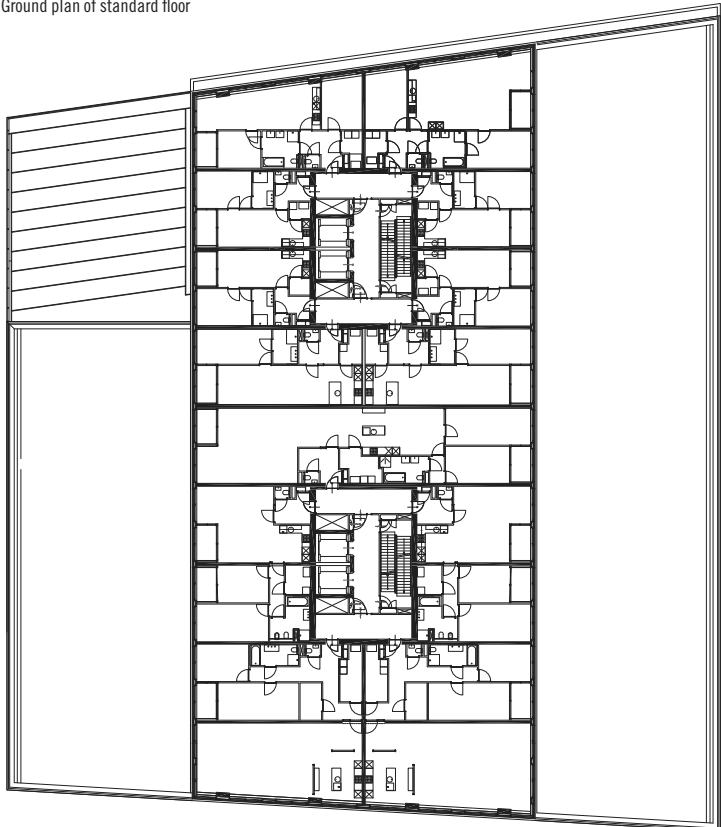
#### *New Luxury*

The city of Amsterdam's housing policy until the mid-1990s was strongly determined by the public housing task. Luxury apartments

Lobby



Plattegrond standaard woonverdieping  
Ground plan of standard floor



Appartementengebouw New  
Amsterdam aan de Zuidas,  
Amsterdam, van de Architecten  
Cie.  
The New Amsterdam apartment  
building in the Zuidas, by the Archi-  
tecten Cie



sterk bepaald door de volkshuisvestingsopgave. Luxe appartementen werden vooral in grachtenpanden gerealiseerd. Panden die tot die tijd als kantoor werden gebruikt, kregen weer een woonbestemming. Langs en aan het Vondelpark verschenen nieuwe appartementenblokken in retro-architectuur.

Begin jaren negentig leidt de omslag van hoofdzakelijk bouwen voor de sociale sector tot bouwen voor de vrije markt tot een paradoxale situatie. Onder druk van marktmechanismen, specifiek voor de Amsterdamse situatie, dalen aanbod en kwaliteit van het luxe segment. De reële betaalbaarheid van de woning wordt namelijk uitgangspunt voor de woningontwikkeling en -uitrusting. Deze betaalbaarheid is gerelateerd aan wat het gros van de kopers maximaal aan hypotheek kan financieren. Met andere woorden: bijna alle appartementen worden duur, maar daarmee nog niet luxe.

De ontwikkeling van het KNSM-eiland in het Oostelijk Havengebied illustreert dit. Hier zijn voor het eerst op grotere schaal nieuwbouwappartementen in de vrije sector gebouwd. De woningen, ontwikkeld door Verwelius en Eurowoningen, en ontworpen door de gebroeders Wintermans, Wiel Arets en Jo Coenen, zijn aan de buitenkant duidelijk onderscheidend ten opzichte van sociale woningbouwappartementen. Maar het onderscheid beperkt zich tot de buitenkant. Het oppervlak ligt rond de 100 m<sup>2</sup>; differentiatie in grootte komt amper voor. De plattegronden hebben eenzelfde type indeling: een grote woonkamer met een open keuken, een grote en een kleine slaapkamer, en een badkamer. De afwerking is van eenzelfde standaardkwaliteit als in de sociale woningbouw: spuitstuc op de betonnen plafondplaten met v-vormige naden, stalen opdekdeuren. Alleen de keukens konden de kopers zelf kiezen. Destijds werden deze appartementen als luxe nieuwbouwappartement aangemerkt. De luxe wordt bepaald door oppervlak, overdekte parkeerplek en de locatie. Niet door afwerking, specifieke indeling of een bijzondere plattegrond.

Eind jaren negentig neemt de differentiatie in de koopsector toe. Een range aan ontsluitingstypes (galerij, corridor, portiek), typologieën (maisonnettes, eenlaagse appartementen, grondontsloten woningen, studio's, lofts, Corbusier-Unité-types) en woninggrootte (van 35 - 150 m<sup>2</sup>) bepaalt de nieuwbouwproductie. De ultieme optelsom van bovengenoemde differentiatie is het project Silodam van architectenbureau MVRDV uit 1995. Daar zijn 142 een- tot vijfkamerwoningen gerealiseerd. De verschillen tussen de woningen zijn niet verborgen achter een uniforme façade; MVRDV wilde de diverse onderdelen van het gebouw juist een specifiek karakter geven. De gevel maakt door andere raamindeling, kleur en gevelbeplating de woningdifferentiatie zichtbaar. De auto wordt automatisch geparkeerd. In dit complex zijn – als toppunt van differentiatie – 15 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarmee verliest het complex het luxepredicaat. Menging van sociale huur en koop tot op het schaalniveau van het gebouw is heel lang het adagium geweest. Maar in echt luxe wooncomplexen komt geen menging met sociale huurwoningen voor.

Woninggrootte mag dan in Amsterdam het voornaamste kenmerk van luxe zijn, relatief gezien komt men er in de hoofd-

were mainly developed in canal-side houses. Premises which until that time had been used as offices once again became residential. Around and along the Vondelpark, new retro-architecture apartment blocks were constructed.

A reversal in the early 1990s from chiefly building for the public sector to building for the open market led to a paradoxical situation. Under the pressure of market mechanisms specifically related to the Amsterdam situation, the supply and quality of the luxury segment declined. Real affordability became the basic principle for developing and outfitting the residence. This affordability was related to what the majority of the buyers could maximally finance through mortgages. In other words, almost all apartments became expensive, but not necessarily luxurious.

The development of the KNSM Island in the Oostelijk Havengebied, Amsterdam's eastern harbour area, illustrates this. Here, new apartments were built on a larger scale in the unregulated sector for the first time. The exteriors of the dwellings, developed by Verwelius and Eurowoningen and designed by the Wintermans brothers, Wiel Arets and Jo Coenen, are clearly distinguishable from public housing apartments. The distinction is limited to the exterior, however. The surface areas of the units are around 100 m<sup>2</sup>, with hardly any differentiation in size. The floor plans all have the same type of layout: a large living room with an open kitchen, a large and a small bedroom, and a bathroom. The finishing is the same standard quality as in public housing: spray plastering on concrete ceiling slabs with V-shaped seams, steel lipped doors. The only thing that buyers could choose themselves was the kitchens. At the time, these apartments were regarded as luxury new apartments. The luxury was determined by the surface area, a covered parking space and the location – not by the finishing, a specific layout or special floor plan.

In the late 1990s, differentiation in the owner-occupied sector increased. A range of entrances (gallery, corridor, walk-up), typologies (maisonnettes, one-storey apartments, street-linked dwellings, studios, lofts, Corbusier-Unité types) and sizes (from 35 m<sup>2</sup> to 150 m<sup>2</sup>) determined the production of new housing. The ultimate example of such differentiation is the Silodam project by the MVRDV architectural firm from 1995, where 142 dwellings ranging from one to five rooms were delivered. Nor are the differences between the residences hidden behind a uniform façade, for MVRDV was intent on giving the various parts of the building a specific character. The façade highlights the differences between the dwellings through different kinds of window layouts, colours and façade panelling. Cars are parked in an automated parking garage. As the epitome of differentiation, 15 public-sector rental dwellings are included in this complex. Because of this, the complex loses the designation of 'luxury'. The mixing of public rental and owner-occupied dwellings proportionate with the scale of the building has been the adage for a very long time, but in true luxury residential complexes, there is no mixing with public housing rentals.

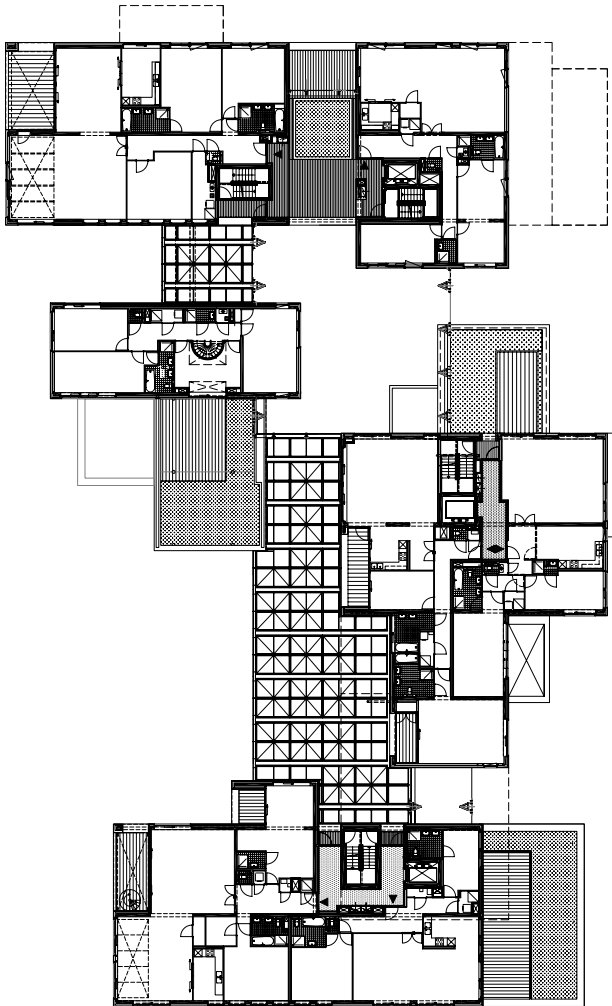
Although size may be the chief characteristic of luxury in Amsterdam, people in the capital have a comparatively raw deal. The average size of a newly built apartment in 1995 was 105 m<sup>2</sup> of usable surface area; in 1999, this rose slightly to 106 m<sup>2</sup>.





Crystal Court, Amsterdam, van  
Tangram Architecten  
Crystal Court by Tangram Architek-  
ten

Plattegrond woonverdieping  
Floor plan of residential level



Lobby





stad echter bekaaid van af. Het gemiddelde oppervlak van een nieuwbouwapartement was in 1995 nog 105 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, in 1999 was dit gestegen tot 106 m<sup>2</sup>. In 2007 lag het gemiddelde op 108 m<sup>2</sup>. Er zijn geen uitschieters naar boven te vinden die het gemiddelde omhoogtrekken. Naar beneden overigens ook niet.

Belangrijkste oorzaak hiervoor is de grote druk op de Amsterdamse woningmarkt. In gebieden met een hoge economische druk (vooral in de binnenstad en De Pijp) worden voornamelijk kleine woningen gerealiseerd. De door de gemeente gehanteerde residuele grondprijsystematiek stimuleert de bouw van grote woningen ook niet. De grondprijs die door de gemeente (de praktisch exclusieve grondeigenaar in Amsterdam) wordt gerekend, is de (geschatte) marktwaarde minus de realisatiekosten (bouwkosten; winst en risico van de ontwikkelaar). Omdat de marktwaarde zo hoog ligt, is het verhoudingsgewijs gunstiger om kleine woningen te realiseren. Deze brengen voor ontwikkelaar en gemeente meer op. Amsterdam stimuleert alleen in de sociale sector de bouw van grote woningen met vier of vijf kamers. Voor de vrije sector, en daarbinnen het luxe segment, is het grondprijsbeleid beperkend.

#### *Nieuw segment*

Amsterdam kent sinds een kleine tien jaar een groeiend luxe huursegment. Door de sterke internationalisering als gevolg van de eerste internet-boom destijds komen meer buitenlandse bedrijven naar Amsterdam. Deze groep zoekt wegens de tijdelijkheid van verblijf eerder een huur- dan een koopwoning. Het bedrijf betaalt de huisvestingskosten en daarmee heeft deze groep grote invloed op de (prijs)ontwikkeling van luxe appartementen. Een luxe huurappartement begint bij 1200 euro met uitschieters naar 20.000 euro per maand. De modus van luxe verhuur ligt rond de 1700 tot 1900 euro per maand. Dat is een gemeubileerd twee- tot driekamerappartement van circa 100 m<sup>2</sup>.

Deze nieuwe groep bewoners – *expats* genaamd – stelt hogere eisen dan wat wordt aangeboden. Zo zijn Amerikanen gewend aan minimaal twee badkamers. Dat komt in Amsterdam bijna niet voor, net zo min als een lift, parkeerplaats of portier. Het gebrek aan expatkwaliteiten begint het imago van wereldstad Amsterdam te schaden. *‘In Amsterdam (...) wordt je telkens weer getroffen door (...) de fraaie geleding en detaillering van de gevels. Wie achter de gevels kijkt stuit op kleine kamers, steile trappen, weinig bergruimte, primitief sanitair en keukens waar het spreekwoordelijke gesprek aan de keukentafel een fantasie blijft omdat er helemaal geen plaats is voor een tafel,’* aldus socioloog Paul Schnabel in zijn artikel *Amsterdam terug naar Amsterdam*. Amsterdam kan expats niet de leefstijl bieden die internationaal standaard is, en qua voorzieningen en woningaanbod is de stad nog zeker geen Brussel, expatstad bij uitstek. *‘De kaalheid van de entreehal van veel nieuwbouwblokken verraadt de afwezigheid van een conciërge. De allure blijft beperkt tot de buitenkant.’* Dat is het probleem; het gros van het koopwoningaanbod komt in de categorie ‘gemiddeld’ terecht.

#### *Uitschieters*

Het is echter niet allemaal kommer en kwel in Amsterdam en dat is vooral te danken aan een nieuwe speler op de Nederlandse luxe appartementenmarkt: Vesteda. Deze ontwikkelaar heeft zich gespecialiseerd in luxe huurappartementen en richt zich onder

In 2007, the average came to 108 m<sup>2</sup>. There are no peaks to pull the average up, but no dips to pull it down, either.

The most important reason for this is the great pressure on the Amsterdam housing market. In areas with high economic pressure (especially the centre and De Pijp), what is primarily developed are small dwellings. Nor does the city’s residual land pricing system stimulate the construction of large dwellings. The price that the city (practically the sole owner of land in Amsterdam) calculates for land is the estimated market value minus the costs of realization (construction costs; profit and risk of the developer). Because the market value is so high, it is comparatively more advantageous to deliver small units. This brings in more for the developer and for the city. Amsterdam only stimulates the construction of large units with four or five rooms in the public housing sector. For the private sector, including the luxury segment, the city’s land pricing policy is restrictive.

#### *New Segment*

For almost ten years now, Amsterdam has had a growing luxury rental segment. Greater internationalization as a result of the first Internet boom is bringing more foreign companies to Amsterdam. This group of people tends to seek rentals rather than purchase housing because of the temporary nature of their stay. The company pays the cost of their accommodations and therefore this group has a great influence on the price and development of luxury apartments. A luxury rental apartment starts at €1,200, occasionally peaking at €20,000 per month. Generally, though, luxury rents range from €1,700 to €1,900 – for a furnished two or three room apartment of approximately 100 m<sup>2</sup>.

This new group of residents, known as *ex-pats*, demands higher standards than what is available. Americans are used to at least two bathrooms, for instance. That is almost nonexistent in Amsterdam, just like a lift, parking place or doorman. The lack of *ex-pat* qualities is beginning to mar Amsterdam’s image as a world metropolis. *‘In Amsterdam . . . you are struck time and again by . . . the beautiful articulation and detailing of the facades. Those who look behind the facades will stumble upon small rooms, steep stairways, very little storage space, primitive plumbing and kitchens where the proverbial talk around the kitchen table remains a fantasy because there isn’t any room for a table,’* says sociologist Paul Schnabel in his article *Amsterdam terug naar Amsterdam*. Amsterdam cannot offer *ex-pats* the lifestyle that is the international standard, and in terms of facilities and housing supply, the city is certainly no Brussels, the *ex-pat* city *par excellence*. *‘The barrenness of the entrance halls in many new housing blocks betrays the absence of a doorman. The allure remains limited to the exterior.’* That is the problem; the bulk of the private property supply ends up in the ‘average’ category.

#### *Exceptions*

All is not gloom and doom in Amsterdam, however, and that is especially thanks to Vesteda, a new player on the Dutch luxury apartment market. This developer has specialized in luxury rental apartments, and among other things aims specifically at the *ex-pat* market, particularly the highest segment, for example with the Detroit complex on the Oostelijke Handelskade. In addition to spacious apartments (up to 200 m<sup>2</sup>), the service includes a doorman, swimming pool, sports club membership and domotic



meer specifiek op (het hogere segment van) de expatmarkt, bijvoorbeeld met het complex Detroit aan de Oostelijke Handelskade. Naast ruime appartementen (tot 200 m<sup>2</sup>) bestaat de service uit een portier, zwembad, sportclublidmaatschap en domotica, waarmee boodschappen zijn te bestellen en de zonwering naar beneden te halen. De architectuur van Bob van Reeth geeft het complex door afwerking (natuursteen, roestvrijstaal, glas) en grootte (atrium over acht verdiepingen) een chique, internationale, bijna hotelachtige uitstraling.

Een tweede bijzonder Vesteda-project is New Amsterdam aan de Zuidas, ontworpen door de Architecten Cie. *‘Je komt niet binnen, je maakt je entree,’* aldus de site. Wellicht is het wat overdreven, maar de afwerking van New Amsterdam is ongekend, *‘Luxury living re-invented’* volgens de projectwebsite. De appartementen variëren van 50 (studio) - 240 m<sup>2</sup>, hebben een verdiepingshoogte van meer dan 3 m en zijn uitgerust met designmeubelen, luxe inbouwkeuken en apparaat als breedbeeld tv, ADSL-verbinding en hifi-installatie. Daarnaast zijn er, net als voor Detroit, extra services en ook gastenverblijven. Het bed- en badlinnen kan op aanvraag worden ververst.

In de koopsector is het project Crystal Court van architectenbureau Tangram een uitschieter. Aan het Gijsbrecht van Aemstelpark in Buitenveldert zijn 36 appartementen gebouwd. De appartementen zijn eigenlijk gestapelde villa's, waarbij het woonprogramma zich naar boven toe vergroot. Alle appartementen zijn daardoor in opzet en typologie verschillend, en hebben optimaal uitzicht, privacy en bezonning. Kopers kregen bij de bouw invloed op de vormgeving van de plattegrond. Deze kon tot in een vrij ver stadium van de bouw aangepast worden door gebruik te maken van infra-platen voor de vloeren tussen de appartementen. Dit geeft een grote mate van vrijheid, en dus luxe. De conciërge woont in het complex en biedt diverse vormen van service aan, zoals wasservice en catering.

#### *Toekomstige luxe in Amsterdam*

Voor unieke kwaliteiten als grootte, verdiepingshoogte, afwerking, ligging, ruimtelijkheid, licht en volume wil de consument grof geld neerleggen. Maar paradoxaal leidt toename van het aantal dure appartementen niet tot groter aanbod van luxe appartementen. Het gemiddelde appartement in uitstraling, afwerking en grootte blijft in de bouwproductie de norm. Daarnaast leidt meer woningbouw in de marktsector niet tot grotere differentiatie in plattegronden en typologie, ondanks de opleving eind jaren negentig. De norm is: hoe groter het appartement, hoe meer oppervlak voor de 'living' ofwel woonkamer, waarbij de (design-)keuken in een hoekje een kwijnend bestaan leidt. Aparte keukens en/of eetkamers komen in nieuwbouw nauwelijks voor. Bij oude luxe appartementen biedt een aparte keuken met eetgedeelte grotere flexibiliteit in bruikbaarheid van de woning. Bij nieuwbouw gaat grootte voor flexibiliteit. Hetzelfde geldt voor de slaapkamers. De mode van de 'master'-bedroom leidt tot een ruime (meer dan 20 m<sup>2</sup>) slaapkamer, met daarbij een kleine tweede slaapkamer van maximaal 10 m<sup>2</sup>. Functionele neutraliteit, een belangrijk kenmerk dat de plattegrondonontwikkeling in de (sociale) woningbouw sterk heeft bepaald, is in de vrije markt vrijwel losgelaten. Dat werpt een schaduw op de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de luxe appartementen.

networks that can be used to order groceries and lower awnings. The architecture by Bob van Reeth gives the complex a chic, international, almost hotel-like atmosphere through its finishing (in natural stone, stainless steel, glass) and size (an atrium spanning eight storeys).

Another exceptional Vesteda project is New Amsterdam in the Zuidas, designed by De Architecten Cie. *‘You don't come in, you make an entrance’*, according to the site. Somewhat exaggerated, perhaps, but the finishing of New Amsterdam is unparalleled: *‘Luxury living re-invented’*, according to the project's website. The apartments vary from 50 m<sup>2</sup> (studio) to 240 m<sup>2</sup>, have over 3-m-high ceilings and are outfitted with designer furniture, luxury built-in kitchens and equipment such as broad-screen TV, ADSL and hi-fi systems. In addition there are, just as with Detroit, extra services and also guest quarters. Bed and bath linens can be changed upon request.

An outstanding example in the private ownership sector is the Crystal Court project by Architectenbureau Tangram, comprising 36 apartments built on the Gijsbrecht van Aemstelpark in Buitenveldert. The apartments are actually stacked villas, whose volume increases as the levels get higher. As a result, all of the apartments are different in layout and typology, and have optimal views, privacy and sunlight. While the complex was being built, buyers were allowed to have a say in the configuration of their floor plans, which could be adjusted up until a relatively late stage of construction because of the use of infra-plates for the floors between the apartments. This affords a great deal of freedom and therefore luxury. The caretaker lives in the complex and offers various types of services, such as washing and catering.

#### *Future Luxury in Amsterdam*

For unique qualities such as size, ceiling height, finishing, location, spaciousness, light and volume, the consumer is prepared to plunk down a small fortune. Paradoxically, however, an increase in the number of expensive apartments does not lead to a greater supply of luxury apartments. The average apartment – in terms of atmosphere, finishing and size – remains the norm in housing production. In addition, more housing in the market sector do not lead to a greater differentiation in floor plans and typologies, despite the upturn in the late 1990s. The norm is the bigger the apartment, the larger the living room, where the designer kitchen languishes in a corner. Separate kitchens and/or dining rooms are hardly to be found in new buildings. With old luxury apartments, a separate kitchen with a dining section offered greater flexibility in the use of the dwelling. With new buildings, size is more important than flexibility. The same goes for bedrooms. The vogue of the master bedroom has led to a spacious bedroom (over 20 m<sup>2</sup>) with a small second bedroom of maximum 10 m<sup>2</sup>. Functional neutrality, an important characteristic that has greatly influenced the development of the floor plan in public housing construction, has been practically abandoned in the open market. That casts a shadow over possibilities for the future use of such luxury apartments.

A third restrictive aspect for the construction of luxury apartments are the regulations regarding the external appearance of buildings expressed in visual quality plans. These plans are based largely on the city's present appearance. Besides location



Een derde voor luxe appartementenbouw beperkend aspect is het welstandsbeleid, zoals dat in beeldkwaliteitplannen vorm krijgt. Deze plannen worden sterk gebaseerd op het huidige beeld van de stad. Luxe appartementencomplexen moeten het naast ligging en ruimte hebben van exclusiviteit en een zekere mate van extravertheid. Beeldkwaliteitplannen laten dit niet toe. Dat leidt tot de paradox van de verborgen kwaliteit, zoals Marinus Oostenbrink het in de publicatie *Formats for Living* noemt. De unieke kwaliteiten van de individuele woning worden ondergeschikt gemaakt aan de noodzaak (of: drang) tot eenvormigheid en samenhang in het totaalbeeld. Zo worden er nauwelijks luxe penthouses gebouwd, omdat deze een ongewenste verbijzondering van het gevelbeeld en daklandschap opleveren.

### Luxe in Berlijn

Berlijn was in tegenstelling tot Amsterdam wel een hofstad en traditiegetrouw kent Berlijn een aantal wijken waar veel luxe appartementen zijn te vinden: Wilmersdorf, Charlottenburg en Dahlem. Door de groei van de stad vanaf 1871 zijn veel luxe appartementen ontwikkeld. Het streven naar status werd destijds in de rijk geornamenteerde gevels uitgedrukt. Ook binnen kende de luxe ogenschijnlijk geen grenzen. Parket in alle kamers, marmer in de entreehal; vleugeldeuren, rijk geornamenteerde plafonds, houtreliëf op de kozijnen, aparte rookkamer, muziekkamer, eetkamer. De woningen hebben vaak een aparte ingang voor personeel. Deze 'oude' luxe wordt hoog gewaardeerd. Een zevenkamerwoning van 340 m<sup>2</sup> uit 1897 in de Uhlandstrasse kost er 6200 euro per maand. (ofwel: meer dan 18 euro per vierkante meter). Van een luxe appartement is sprake vanaf een koopprijs van circa 5000 euro per vierkante meter. In huur, gebruikelijk uitgedrukt per vierkante meter, vanaf 12 tot circa 18 euro per vierkante meter, met uitschieters tot boven 20 euro per vierkante meter. Maar Berlijn is als hoofdstad in tegenstelling tot het Hollandse Amsterdam geen koploper; München en Hamburg kennen een veel duurere woningmarkt.

Het koopsegment kent een breed spectrum: van mini-appartementen van 35 m<sup>2</sup>, uitgerust met alle mogelijke vormen van service, tot penthouse – annex galerie van 2500 m<sup>2</sup>. Deze brede differentiatie is mogelijk vanwege de ontspannen woningmarkt in Berlijn. Werden er in 1997 meer dan 30.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd, na de millenniumwisseling zakte de productie dramatisch in. Het aandeel nieuwbouwwoningen in de productie is van 73% in 1998 tot gemiddeld 29% gedaald. Op dit moment wordt de leegstand geschat op circa 100.000. In bijna alle gevallen zijn dit appartementen die door hun ligging of staat van onderhoud niet aantrekkelijk genoeg zijn.

Omdat de markt ontspannen is lijkt luxe ontwikkelen eenvoudig. Maar niets is minder waar. De ontspannen woningmarkt vereist juist hoge kwaliteit, zoals vloerverwarming, inbouwkeuken van een goed merk, drempelloos parket in de gehele woning, granieten aanrechtbladen, hoogwaardige badkamers, videfoon en alarminstallatie, verhoogde geluidsisolatie en hoge warmte-isolatie.

Een voorbeeld is het nieuwbouwcomplex Fellini Residences in de Alte Jacobsstrasse in Berlin-Mitte. Het door architect Marc Kocher geheel in Italiaanse stijl ontworpen gebouw telt 70 appar-

and spaciousness, luxury apartment complexes must count on exclusivity and a certain amount of flair. Visual quality plans do not permit this. That leads to the paradox of hidden quality, as Marinus Oostenbrink called it in the publication *Formats for Living*. The unique qualities of the individual dwelling are subordinated to the necessity (or pressure) for uniformity and coherence in the total image of the city. As a result, hardly any luxury penthouses are built, because these produce an undesirable particularization of the façades and roofs in the cityscape.

### Luxury in Berlin

Berlin, in contrast to Amsterdam, was a court capital, and true to tradition, the city has a number of districts in which many luxury apartments are found: Wilmersdorf, Charlottenburg and Dahlem. From 1871 onwards, a great number of luxury apartments were built as the city began to expand. In those days, the desire for social status was expressed through richly ornamented façades. Luxury seemingly also knew no limits in the interiors. Parquet floors in all of the rooms, marble in the entrance hall, folding panelled doors, richly ornamented ceilings, wooden relief on the window casings, a special smoking room, music room, dining room. The dwellings often had a separate entrance for employees. This 'old' luxury is highly valued. A seven room residence of 340 m<sup>2</sup> dating from 1897 in the Uhlandstrasse costs €6,200 per month (or more than €18 per square metre). An apartment considered luxurious sells for around €5000 per square metre, and up. In terms of rent, which is customarily expressed by the square metre, a luxury apartment costs from €12 to around €18 per square metre, with exceptions to above €20 per square metre. But in contrast to Amsterdam in the Netherlands, Berlin is not a leader as a capital city; Munich and Hamburg have a much more expensive housing market.

The home-ownership sector spans a wide range, from mini apartments of 35 m<sup>2</sup> replete with all kinds of services to penthouse-galleries of 2,500 m<sup>2</sup>. This broad variety is possible because of the soft housing market in Berlin. In contrast to 1997, when over 30,000 new housing units were constructed, production after the turn of the millennium dropped dramatically. The percentage of newly built apartments decreased from 73 per cent in 1998 to an average of 29 per cent. Vacancy is currently estimated to be at around 100,000 units; in almost all cases, these are apartments that are not desirable enough because of their location or state of repair.

Seeing as the market is soft, one would think that luxury development would be simple. Nothing is further from the truth. The soft housing market demands high quality, such as underfloor heating, a top-brand built-in kitchen, parquet floors without thresholds throughout the entire house, granite countertops, high-quality bathrooms, videophone and alarm installations and extra insulation for sound and heat.

One example of this quality is the new Fellini Residences complex in the Alte Jacobsstrasse in Berlin-Mitte. The building, entirely designed in Italian style by architect Marc Kocher, has 70 apartments. A 150-m<sup>2</sup> three-room apartment of the 'Venezia' type goes for €735,000. Fellini Residences quite obviously is targeting an international group of people who, thanks to low prices (always less than half of Amsterdam levels per square metre), have caused



tementen. Een driekamerwoning van 150 m<sup>2</sup> – type *Venezia* – moet 735.000 euro opbrengen. De Fellini Residences richt zich overduidelijk op een internationaal publiek, dat dankzij de lage prijs (per vierkante meter nog altijd minder dan de helft van Amsterdam) voor een ‘boom’ op de onroerendgoedmarkt zorgt. De appartementen kunnen geheel ingericht opgeleverd worden door de Nederlandse interieurarchitect Eric Kuster. De woningen meten tussen 60 - 260 m<sup>2</sup> en zijn hoogwaardig afgewerkt. Alle hardhouten binnendeuren zijn kamerhoog. De eikenhouten plankenvloeren zijn voorzien van vloerverwarming met in de woonkamer een zandstenen open haard. In alle kamers is een digitaal soundsysteem aangelegd en het schakelmateriaal is van roestvrijstaal. In de badkamer staat een tweepersoons granieten bad en hangt een verwarmde badkamerspiegel. De Siematic keuken heeft een inbouw espressoautomaat. Om de kopers te overtuigen wordt veel uit de kast gehaald om de verkoop te stimuleren. Er is vlakbij de bouwlocatie een volledige modelwoning een-op-een gebouwd. Als een uitgesneden stuk taart kan het modelappartement goed bekeken worden: aan de buitenkant de zandstenen gevel, aan de binnenkant de douche waar water uit sproeit. Het bed is al opgemaakt.

#### *Babyboomers en Baugruppen*

Twee groepen op de Berlijnse markt verdienen extra aandacht, omdat zij de afnemers van luxe appartementen zijn. Nog nooit in de geschiedenis was een bepaalde groep zo rijk: de babyboomgeneratie. Zij wil haar dubbele pensioenen verzilveren en doet dat graag in Berlijn. Zij zoekt een goed geoutilleerd (tweede) appartement met minimaal één logeerkamer, liefst met eigen badkamer. Ook een werkkamer wordt zeer gewaardeerd; deze heeft een psychologische waarde en laat zien dat de 65-plusser nog actief in het leven staat. Het toekomstbestendig appartement vertaalt zich in drempelloze kamers. Een ander bijzonder aspect is de voorkeur van deze groep voor loggia's in plaats van dakterrassen. Met de toenemende klimaatverandering wordt het dakterras een steeds onaangename plek om te vertoeven. De loggia dient plaats te bieden aan een tafel met vier stoelen.

Het Diplomatenpark in Tiergarten is zo'n luxe appartementencomplex met loggia's. Aan de groene long van de stad, het park Tiergarten, worden 12 stadsvilla's gerealiseerd. De woninggrootte varieert van 130 tot over de 400 m<sup>2</sup>; ze kosten rond de 9000 euro per vierkante meter. De stadsvilla van architect Fischötter heeft bovenin een penthouse met zwembad. Alle woningen hebben twee loggia's: één op het westen en één op het oosten. Ook beschikken ze over een open haard, een attribuut dat net als de tweede badkamer standaard aan het worden is in het luxe segment.

Een voorbeeld van uitermate luxe huurappartementen zijn de full-servicewoningen in het Beisheimcenter op de Potsdamer Platz. De bewoners van de 36 appartementen (tussen de 150 – 310 m<sup>2</sup>), ontworpen door David Chipperfield, kunnen gebruik maken van de service van de buurman, het Ritz-Carlton hotel. Huurprijzen beginnen vanaf 10.000 euro per maand.

Een tweede groep is de Baugruppen. Dat zijn mensen die gezamenlijk als opdrachtgever fungeren en daarmee tot 30% op de ontwikkelkosten kunnen besparen. Maar besparen is niet het

a boom in the real estate market. Apartments can be bought completely furnished, done up by Dutch interior architect Eric Kuster. The units range from 60 m<sup>2</sup> to 260 m<sup>2</sup> and have high-grade finishing. All of the hardwood interior doors are floor-to-ceiling. The oak floors have underfloor heating, with a sandstone fireplace in the living room. A digital sound system with stainless steel switches is installed in all of the rooms. The bathroom has a two-person granite bathtub and a heated mirror. The Siematic kitchen has a built-in espresso machine. No holds have been barred to convince buyers to purchase a residence. A full-scale model apartment has been constructed close to the site. Buyers can inspect it from all sides, like a slice cut from the cake: the sandstone façade on the exterior, the water flowing from the shower in the interior. The bed is already made up.

#### *Babyboomers and Baugruppen*

Two groups on the Berlin market deserve extra attention, because they are the main purchasers of luxury apartments. Never before in history has a group been as rich as the baby boomer generation. They want to capitalize on their double pensions and enjoy doing this in Berlin. They are looking for a well-appointed first or second apartment with at least one guest room, preferably with its own bathroom. A workroom is also highly appreciated; this has psychological value and shows that the retiree is still active. The future-proof apartment translates into rooms with no thresholds. Another special aspect is this group's preference for loggias instead of roof terraces – for what with global warming, the roof terrace is becoming an increasingly unpleasant place to be. The loggia must be roomy enough to accommodate a table with four chairs.

The Diplomatenpark in Tiergarten is one such luxury apartment complex with loggias. Along the Tiergarten Park, the city's 'green lung', 12 townhouses are being developed. The size of the dwellings varies from 132 m<sup>2</sup> to over 400 m<sup>2</sup>; they cost around €9,000 per square metre. The townhouse designed by architect Fischötter has a penthouse with a swimming pool. All of the dwellings have two loggias, one facing west, the other east. They also have a fireplace, an attribute that is becoming standard in the luxury segment, just like the second bathroom.

An example of extraordinarily luxurious rental apartments are the full-service dwellings in the Beisheimcenter on the Potsdamer Platz. The residents of the 36 apartments (ranging from 150 m<sup>2</sup> to 310 m<sup>2</sup>), designed by David Chipperfield, can make use of the services of their neighbour, the Ritz-Carlton hotel. Rents start at €10,000 a month.

A second group of purchasers is the *Baugruppen* (do-it-yourselfers). These are people who function as commissioners and therefore can save up to 30 per cent on development costs. But saving is not their main goal, as the attractiveness lies in choosing the bathrooms, the materials for walls and floors, Internet and domotics and the floor plan, which can be laid out any way you want when you do it yourself. *Baugruppen* can be found in both new and existing buildings. Target groups are two-earner households with or without children who have good incomes. Depending upon finishing and location, prices vary from €2,000 to €5,000 per square metre. What is special about the *Baugruppen* is that they pay extra attention to materials,

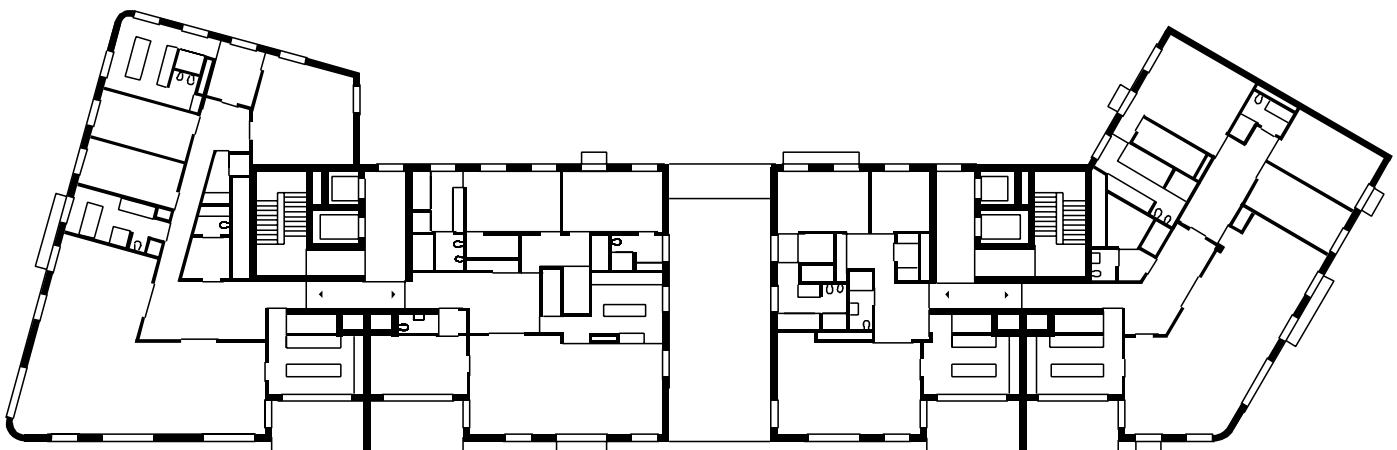


Lobby van Beisheimcenter, Berlijn,  
van David Chipperfield Architects  
Lobby of Beisheim Center, Berlin, by  
David Chipperfield Architects



Voorgevel  
Elevation

Plattegrond woonverdieping  
Floor plan of residential level





hoofddoel, want de aantrekkelijkheid zit in badkamers, materiaalkeuze voor wanden en vloeren, internet en domotica en de plattegrond, die door het 'zelf bouwen' naar wens kan worden uitgevoerd.

Baugruppen komen in bestaande bouw en in nieuwbouw voor. Doelgroepen zijn goedverdienende tweeverdieners, met of zonder kinderen. De prijs varieert, afhankelijk van afwerking en ligging, tussen de 2000 en 5000 euro per vierkante meter. Bijzonder is dat de Baugruppen de aandacht voor materialisering, afwerking en detaillering vergroten. Zij bouwen niet, zoals ontwikkelaars, voor de verkoop en nemen daardoor wezenlijk andere beslissingen over interieur, indeling, afwerking en uiterlijk van de woning. Daarnaast worden er in de nieuwbouwprojecten van de Baugruppen vaak nieuwe, energiebesparende technieken toegepast. Zij zoeken het optimum tussen investering, verbruikskosten en comfort. En vooral dat laatste geeft uiteindelijk de doorslag.

#### Conclusies luxe appartementen

De marktvrage tussen Amsterdam en Berlijn is duidelijk verschillend. In Berlijn wordt het luxe segment voornamelijk gestimuleerd door Europese kopers van buiten Berlijn en Europa; de Berlijnse luxe appartementenmarkt is een internationale markt. In Amsterdam stimuleren de expats voornamelijk de (luxe) huurmarkt, niet het luxe koopsegment. Ruimte en locatie zijn essentieel voor het luxe appartement, ongeacht Berlijn of Amsterdam. Toch zijn er grote verschillen. Waar in Berlijn ruimte in overvloed is, en daarmee de vierkante meterprijs laag, is de noodzaak tot echte kwaliteit hoog. Kwaliteit in uitrusting, afwerking, ligging, maar ook in marketing en verkoop. In Amsterdam blijft ruimte het belangrijkste onderscheidende aspect. De kwaliteit van de afwerking komt duidelijk op de – verre – tweede plaats. Want door de hoge marktdruk stellen kopers geen hoge eisen. *'Luxe is het vinden van een aannemer die het appartement uitvoert zoals jij het wilt,'* aldus een ontwikkelaar (Luxe wonen 2001).

Een tweede conclusie is dat het Amsterdamse grondprijsbeleid niet stimulerend voor kwaliteit, en daarmee voor luxe appartementenbouw is. Door marktdruk en residuele grondprijsbenadering wordt aan de belangrijkste voorwaarde voor luxe – ruimte – nauwelijks voldaan. In haar drang om voor alle burgers de ruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen, vergeet de gemeente dat het grondprijsbeleid nivelleert en daarmee geen recht doet aan de verscheidenheid aan woonwensen. In Amsterdam geen appartementen met een hoog afwerkingsniveau, een grote mate van services en een kwalitatief hoge en luxe uitstraling en architectuur, maar middelmaat met een hoge prijs. In Berlijn wordt zeer consumentgericht ontworpen, want de klant is koning, zo niet keizer. Afwerking, degelijkheid, maar ook marketing en communicatie worden volledig vraaggestuurd, en niet aanbodgestuurd, zoals in Amsterdam. Wil Amsterdam zich daadwerkelijk tot 'metropool' ontwikkelen, iets wat het huidige gemeentebestuur zegt voor te staan, dan zal er aan de luxe appartementenmarkt nog flink verbouwd en verbeterd moeten worden.

workmanship and finishing. Unlike developers, they do not build in order to sell and therefore make substantially different choices about the interior, layout, finishing and appearance of the dwelling. Moreover, the new housing projects of the *Baugruppen* often incorporate new, energy-saving techniques. They seek the optimum between investing, user costs and comfort. Especially the last is what ultimately clinches the deal

#### Conclusions about Luxury Apartments

Demand in the cities of Amsterdam and Berlin is clearly different. In Berlin, the luxury segment is primarily stimulated by buyers from outside of Berlin and/or Europe; the Berlin luxury apartment market is an international one. In Amsterdam, ex-pats primarily stimulate the luxury rental market, not the luxury homeownership segment. Spaciousness and location are essential for the luxury apartment, no matter whether it is in Berlin or Amsterdam. Yet there are great differences. Whereas space is plentiful in Berlin, and therefore the price per square meter is low, the need for real quality is great – not only quality of equipage, finishing and location but also of marketing and sales. In Amsterdam, space remains the most important distinguishing aspect. The quality of the finishing clearly takes (a distant) second place. Because of strong market pressure, buyers do not make high demands. 'Luxury is finding a contractor who finishes the apartment the way you want it,' according to a developer (*Luxe wonen* 2001).

A second conclusion is that Amsterdam's land pricing policy does not stimulate quality and therefore also does not stimulate the construction of luxury apartments. Due to market pressure and the city's residual land pricing approach, the most important condition for luxury – space – is scarcely satisfied. In its urge to divide space as fairly as possible among all citizens, the municipal government forgets that its land pricing policy works as a leveller and thus does not do any justice to the diversity of people's wishes as to where they want to live. In Amsterdam, there are no beautifully-finished apartments with a large range of services and a luxurious atmosphere emanating from high-quality architecture, but instead: mediocrity at a high price. In Berlin, designs are very consumer-oriented because the customer is king – if not emperor. Finishing, workmanship, but also marketing and communications are completely driven by demand and not supply, as in Amsterdam. If Amsterdam truly wants to develop into a 'metropolis', which is what the present city government claims it advocates, then a considerable amount of alterations and improvements still have to be made in the luxury apartment market.



*Voor dit artikel is gesproken met:*

- Jan Boeles, Wohnen Medien Kultur Berlin
- Joost van Lingen, JLG Real Estate Amsterdam
- Frank van Beek, Lingotto Amsterdam

*Literatuur:*

*MARK magazine*, 7 (december 2008 - januari 2009)

*Formats for living*, Arcam pocket 12, Amsterdam: Arcam en Architectura & Natura Press, 2000

*Luxe wonen*, Stuurgroep Woningbouw Amsterdam, 2001

Paul Schnabel, 'Amsterdam terug naar Amsterdam', in: *Uitgebreid Amsterdam, 50 jaar Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling*, Bussum: Uitgeverij Thoth, 2007

'Berlijn dankt zijn leefbaarheid aan het rijke culturele leven', interview met Hans Stimmann, in: *NAW Dossier #25*, Bouwfonds MAB Ontwikkeling, zomer 2007

*IBB Wohnungsmarktbericht 2008*; Investitionsbank Berlin 2009

Kristien Ring (DAZ), *auf.einander.bauen; Baugruppen in der Stadt*, Berlin: Jovis Verlag, 2007

*Internet:*

<http://www.diplomaten-park.de/>  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

*For this essay, the author has spoken with the following people:*

- Jan Boeles, Wohnen Medien Kultur Berlin
- Joost van Lingen, JLG Real Estate Amsterdam
- Frank van Beek, Lingotto Amsterdam

*Reading:*

'Berlijn dankt zijn leefbaarheid aan het rijke culturele leven', interview with Hans Stimmann, in: *NAW Dossier #25* (Bouwfonds MAB Ontwikkeling, summer 2007)

*Formats for living*, Arcam pocket 12 (Amsterdam: Arcam and Architectura & Natura Press, 2000)

*IBB Wohnungsmarktbericht 2008* (Berlin: Investitionsbank, 2009)

*Luxe wonen* (Amsterdam: Stuurgroep Woningbouw Amsterdam, 2001)

*MARK magazine*, no. 7 (December 2008 - January 2009)

Kristien Ring (DAZ), *auf.einander.bauen; Baugruppen in der Stadt* (Berlin: Jovis Verlag, 2007)

Paul Schnabel, 'Amsterdam terug naar Amsterdam', in: *Uitgebreid Amsterdam, 50 jaar Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling* (Bussum: Uitgeverij Thoth, 2007)

*Internet:*

<http://www.diplomaten-park.de/>  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)