

Ongeplande verandering als ontwikkelingsstrategie

Unplanned Adaptation as a Development Strategy



Woningen aan de Frederik
Hendriklaan, Den Haag
Houses on Frederik Hendriklaan,
The Hague

Frederik Hendriklaan 22, een herenhuis in het Statenkwartier te Den Haag; het is gebouwd rond 1900. Het huis heeft een vloeroppervlak van circa 300 m². In de beginfase heeft er waarschijnlijk een familie gewoond, mogelijk met drie generaties en personeel. Kort voordat mijn ouders het pand kochten zat er een praktijk voor fysiotherapie op de begane grond. Toen wij er gingen wonen veranderden de behandelkamer en wachtruimte weer terug naar een woonkamer en suite met in de smalle beuk de keuken. Op de eerste verdieping zat in de smalle beuk een kleine kamer en de badkamer, en in de brede beuk een grote kamer voor en achter. De bovenverdieping bestond uit meerdere kleine kamers.

In de jaren 1980 woonden er twee stellen. Ze waren net na de studie nog niet in staat om zo'n groot huis alleen te financieren. Daarom besloten ze het huis samen te kopen. Er kwamen twee keukens in de kamers en suite, een op de begane grond, een op de eerste verdieping. De keuken op de begane grond werd verbouwd tot slaapkamer; in een uitbouw in de tuin kwam de badkamer. Op de eerste verdieping werden ook een compacte slaapkamer en badkamer gemaakt. Op deze manier hadden beide stellen een zelfstandige woonunit. Na een aantal jaar waren er zoveel kinderen bijgekomen dat het huis te klein werd.¹ Het ene gezin verhuisde naar een huis om de hoek, het andere bleef. De keuken op de eerste verdieping ging er toen weer uit.

Een herenhuis, van studentenwoning naar eengezinswoning. Aan de buitenkant is er weinig aan het uiterlijk van het huis veranderd, op twee dakramen na. Intern heeft er wel een flinke verbouwing plaatsgevonden.

De stad is voortdurend onderhevig aan verandering, niet alleen door uitbreiding en groei buiten de bestaande stadsgrenzen, maar vooral doordat de bestaande stad voortdurend van binnenuit van gedaante verandert. De sporen van verbouwing in oude huizen laten ons zien dat 'iedere generatie, ja iedere bewoner, veranderde wat hij overnam', zoals Habraken schrijft in *De dragers en de mensen*.² Volgens hem doen bewoners de aanpassingen niet enkel vanuit een utilitair doel, maar ook om zich de woning eigen te maken. De aanpassing van de woning is een vorm van zelfexpressie. Bij voorkeur zou een bewoner met een schone lei beginnen. Men verbouwd niet om te behouden, zegt Habraken, maar omdat sloop-nieuwbouw te duur zou zijn. De vraag is of een bewoner er werkelijk altijd de voorkeur aan zou geven om zijn eigen woning te bouwen.

Begrip van het veranderingsproces van bestaande buurten en gebouwen is van cruciaal belang nu er in de stadsontwikkelingspraktijk gestreefd wordt naar groei en ontwikkeling van de stad binnen haar bestaande contouren. Hoewel een groot deel van dit proces zich bottom-up, zonder overheidssturing afspeelt en in kleine stappen verloopt, bepaalt het in hoge mate het functioneren van een buurt en de betekenis van een buurt voor de stad.

Om de verandering van de stad te bestuderen is Amsterdam een geschikte casus. De stad heeft een relatief ongehavende structuur in tegenstelling tot bijvoorbeeld Rotterdam, waarvan grote delen door het bombardement zijn weggevaagd. In de jaren 1970 zijn er nog grootschalige sloopplannen voor onder andere de Jordaan en de Kinkerbuurt gemaakt, maar deze plannen zijn nooit tot uitvoering gekomen. Amsterdam is op een 'natuurlijke' manier veranderd. Pas in de laatste 20 jaar zijn delen van de stad benoemd tot beschermd stadsgezicht en worden grootschalige veranderingen in deze buurten expliciet tegengegaan. Deze geschiedenis maakt het mogelijk om het veranderingsproces van de oorspronkelijke buurten, waaruit Amsterdam is opgebouwd, te bestuderen.

Bestudering van een stad als Amsterdam is daarom zo relevant, omdat de vraag naar ruimte en de dynamiek in de stad de komende

Frederik Hendriklaan 22, a townhouse in The Hague's *Statenkwartier* or States Quarter, was built around 1900. The house has a floor area of approximately 300 m². In the initial phase it was probably inhabited by a family, possibly three generations and staff. Shortly before my parents bought the house the ground floor was used by a physiotherapy practice. When we moved in, the treatment and waiting rooms were changed back into a living room en suite with the kitchen in the narrow nave. On the first floor a small room and the bathroom occupied the narrow section, with a large room to front and rear in the wide section. The upper floor consisted of several small rooms.

In the 1980s two couples lived there. As recent graduates they were not yet in a position to finance such a large house independently, so decided to purchase the house together. Two kitchens were installed in the en suite rooms, one on the ground floor and one on the first floor. The kitchen on the ground floor was converted into a bedroom; the bathroom was moved into an extension in the garden. A compact bedroom and bathroom were realized on the first floor as well. This gave both couples an autonomous residential unit. After a few years there were so many offspring that the house became too small.¹ One family moved to a house around the corner; the other stayed put. The kitchen on the first floor was removed.

A townhouse, from student housing to single-family dwelling. From the outside there has been little change to the house's appearance, except for the addition of two attic windows; internally, it has undergone substantial alterations.

The city is continuously subject to change, not only by expansion and growth outside the existing city boundaries, but primarily because the existing city is continuously changing its guise from within. The traces of alterations in old houses show us: 'Each generation, each occupant, changed what he found.' as Habraken writes in *De dragers en de mensen (Supports: An Alternative to Mass Housing)*.² The inhabitants do not undertake the modifications for purely utilitarian reasons, he asserts, but also in order to make the dwelling their own. The adaptation of the dwelling is a form of self-expression. An inhabitant would prefer to start with a clean slate. People did not renovate in order to preserve, Habraken writes, but because demolition and new-build would be too expensive. The question is whether an inhabitant would really always prefer to build his or her own home.

Understanding the evolutionary process of existing neighbourhoods and buildings is crucially important now that the city's growth and development within its existing outlines is a goal in urban development practice. Though this is in large part a bottom-up process that occurs without government control and proceeds in small steps, it to a large extent determines the functioning of a neighbourhood and its significance for the city.

Amsterdam is a suitable case for the study of urban change. The city has a relatively uncompromised structure, unlike a city like Rotterdam, large expanses of which were razed by wartime bombardment. In the 1970s large-scale demolition plans for Amsterdam areas such as the Jordaan and Kinkerbuurt neighbourhoods were still on the drawing board, but these plans were never implemented. Amsterdam has changed in a 'natural' manner. It is only in the last 20 years that sections of the city have been designated as a protected cityscape and large-scale changes in these quarters have been expressly prevented. This history makes it possible to investigate the evolutionary process of the original neighbourhoods that make up Amsterdam.

This is what makes studying a city like Amsterdam so relevant, as the

jaren waarschijnlijk aanhoudt.³ Er staat de stad heel wat veranderingen te wachten, zoals de voortgaande transformatie van oude haven- en industriegebieden, de vergroting van het binnenstedelijke milieu met programmatische wijzigingen en daarmee de verandering in type bewoners, de aanhoudende groei van de waardering van bebouwing binnen de ring, de vraag naar grote woningen doordat meer gezinnen in de stad blijven en de vraag naar kleine woningen voor het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens, veranderingen in eigendom van de woningvoorraad door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in oude scholen of door de verkoop van corporatiebezit.

Het veranderingsproces zal voor een groot deel plaatsvinden in het bestaande stedelijke weefsel van de stad. Wanneer kennis van dit proces ontbreekt, en er een al te sterke focus is op nieuwe gebiedsontwikkeling, blijft een groot deel van de ontwikkeling van de stad buiten beeld, terwijl de autonome ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing ons juist zoveel kunnen leren over de maatschappelijke ruimtevraag. Het is een gemiste kans om dit proces niet te laten bijdragen aan de strategie die stedenbouwkundigen en architecten inzetten om aan de stad te werken.

De weerbarstige massa

In 1900 was de gemiddelde woningbezetting in Amsterdam 4,4.⁴ In 2015 is dat getal teruggelopen naar circa 2.⁵ We wonen nu heel anders dan 150 jaar geleden, toch zijn veel woongebouwen van Amsterdam grotendeels in stand gebleven. Wonen is een stabiele functie, het is een voortdurende behoefte.

Volgens Rossi zijn het juist de monumenten of gebouwen met een betekenis voor de stedelijke gemeenschap die de langste levensduur hebben.⁶ Ze zijn de 'primaire elementen', waaruit de stad is opgebouwd, het permanente; ze zijn de getuigenissen van het verleden. Ook de stadsplattegrond behoort tot het permanente. 'In tegenstelling tot de woongebieden spelen de primaire elementen in de vormgeving en totstandkoming van de stad een doorslaggevende rol, die vaak met de permanentie van deze elementen te maken heeft,' zegt Rossi.⁷ De massa die de woningbouw vormt, die 'het grootste deel van het oppervlak van de stad inneemt',⁸ en die volgens hem vaker gesloopt en herbouwd wordt, heeft een relatief korte levensduur.

Deze hypothese gaat in Amsterdam niet op. Eerder lijkt het andersom. De 'massa' wordt hergebruikt en verbouwd. Ondanks de ontwikkelingen in bewonerssamenstelling, huishoudensgrootte, bedrijvigheid, aanbod van voorzieningen enzovoort, die er bijvoorbeeld in de Pijp hebben plaatsgevonden, staat een groot deel van de originele woongebouwen nog overeind. De kaart waarop alle bouwjaar van de panden staan, maakt duidelijk dat het overgrote deel van de bebouwing dateert uit de tijd dat de buurt gebouwd werd. Woongebouwen zijn altijd nodig en vormen de grote, blijvende massa in een stad, ondanks dat ze door de tijd anders bewoond worden en naar aanleiding daarvan worden aangepast. Het behoud van woningen en daarmee de transformatie van woongebouwen, zijn eerder regel dan uitzondering.

Gebouwen met een andere functie dan wonen, die in een bepaalde periode een betekenis hebben voor de gemeenschap, worden in een latere periode gesloopt. Niet-woonfuncties, bedrijven, voorzieningen, commerciële functies zijn veel sterker onderhevig aan wijziging door economische en culturele veranderingen.⁹ Dit soort gebouwen, zolang ze niet officieel tot monument benoemd zijn, biedt ruimte aan groot-schalige ingrepen. Scholen zijn vervangen door appartementen. Het aantal kerken in de stad is lang niet meer zo talrijk als aan het begin van de twintigste eeuw. Er zijn er veel verdwenen om ruimte te maken voor andersoortige bebouwing.

demand for space and the dynamism in the city will probably persist over the coming years.³ There are a great many changes in the offering for the city, such as the ongoing transformation of former port and industrial zones, the expansion of the inner-city milieu with programmatic changes and thus the change in the type of residents, the protracted appreciation in value of property within the orbital motorway, the demand for large dwellings as more families are remaining in the city, and the demand for small dwellings for the growing proportion of single households, changes in ownership of the housing stock because of Collective Private Commissioning (CPC) in former schools or the sale of housing corporation property.

The change process will to a large extent occur within the city's existing urban fabric. When knowledge of this process is lacking and there is too strong a focus on new district development, a large part of the city's development remains out of view, while the autonomous developments within the existing construction can teach us so much about society's spatial demands. Failing to allow this process to contribute to the strategy that urban planners and architects employ to work on the city is a missed opportunity.

The Unruly Masses

In 1900 the average number of occupants per dwelling in Amsterdam stood at 4.4.⁴ In 2015 that figure had fallen to about 2.⁵ We now live very differently to 150 years ago, yet many of Amsterdam's residential buildings have to a large extent survived. Dwelling is a stable function, a constant need.

According to Rossi, it is the monuments or buildings with a significance for the urban community that have the longest lifespan.⁶ These are the 'primary elements' from which the city is built up, the permanent; they are the testimonies to the past. The city plan belongs to the permanent as well. 'In contrast to the residential districts, the primary elements play a decisive role in the formation and constitution of the city,' Rossi writes. 'This role tends to be revealed through their character of permanence.'⁷ The mass formed by residential property, which 'occupies the largest part of the city's surface',⁸ and according to Rossi are demolished and rebuilt more often, has a relatively short lifespan.

In Amsterdam this hypothesis does not hold true, but seems to be quite the contrary: the 'mass' is reused and altered. Despite the developments in local demographics, household size, business activity, provision of amenities and so on that have occurred in districts like the Pijp, a large proportion of the original residential buildings is still standing. The map showing all the years of construction of the properties makes it clear that the great majority of the construction dates from the time that the neighbourhood was built. Residential buildings are always needed and form the great, permanent mass in a city, despite them being occupied differently and adapted accordingly over time. The conservation of dwellings and thus the transformation of residential buildings is the rule rather than the exception.

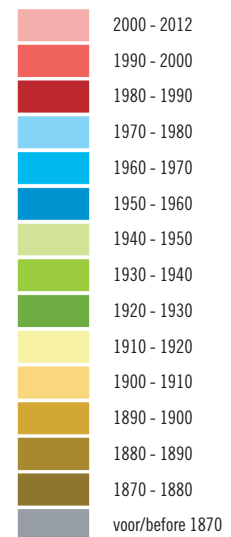
Buildings with a non-residential function, which have a meaning for the community in a certain era, end up being demolished in a later period. Non-residential functions, businesses, amenities and commercial functions are much more susceptible to modification because of economic and cultural changes.⁹ So long as they are not officially designated as protected monuments such buildings provide space for large-scale interventions. Schools are replaced by apartments. The number of churches in the city is far less numerous than at the start of the twentieth century, with many disappearing to make way for different types of building. Buildings that do not contain dwellings are also demolished and altered much more frequently; this transformation is



Panden met bouwjaren in de Amsterdamse Pijp. De kaart toont wanneer de buurt is gebouwd en waar in een later stadium panden zijn vervangen

Buildings according to construction year in De Pijp in Amsterdam. The map shows when the neighbourhood was built and which buildings were replaced at a later date

Panden naar bouwjaar
Buildings in chronological order
(Bron/source: Kadaster 2012)



Bebouwing waar geen woningen in zitten, wordt dan ook veel vaker gesloopt en herbouwd; de verandering is rigouzeuzer dan een interne verbouwing of een uitbreiding aan de achterkant.

Woningen daarentegen veranderen langzaam, in kleine stappen. Nieuwe manieren van gebruik van bestaande woongebouwen is een fenomeen van alle tijden, dat vaak zonder planning van de gemeentelijke overheid gebeurt. De optelsom van individuele keuzes van bewoners om een woning te behouden en aan te passen, de kleine stappen samen die in de loop der jaren genomen worden, kunnen de transformatie van een buurt tot gevolg hebben. Het is een proces dat zich autonoom, van onderop afspeelt. Hoewel de gemeentelijke overheid maar in beperkte mate invloed heeft op dit proces is het wel degelijk nodig hiervan notie te nemen en erop te reageren. Het is van grote invloed op de ontwikkeling die Rossi de 'totstandkoming' noemt van de stad als geheel. Waar hij stelt dat woongebieden een relatief kleine betekenis hebben in de ontwikkeling van de stad, poneer ik hier de stelling dat een groot deel van die ontwikkelingen zich juist in die gebieden afspeelt, door de voortgaande verandering in het gebruik en de aanpassingen aan woongebouwen.

Grootschalige ingrepen in de massa komen vooral dan voor, wanneer de overheid hierop stuurt en er de middelen voor heeft, zoals tijdens de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing. Zo zijn in Amsterdam de Kinkerbuurt, de Indische Buurt, grote delen van Nieuw-West en de Bijlmer vergaand vernieuwd. In de geschiedenis van de stad vormen juist dit soort ontwikkelingen de uitzondering.

In steden als Amsterdam en Rotterdam bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit appartementen. Daardoor kan enkel grootschalige sloop-nieuwbouw plaatsvinden, wanneer het appartementengebouw één eigenaar heeft, die zeggenschap heeft over het hele gebouw. Omdat het aandeel eigenaar-gebruikers, vaak georganiseerd in een Vereniging van Eigenaren, de laatste jaren is gegroeid, is het lastiger geworden tot sloop over te gaan. Door deze verandering in eigendomsstructuur is het nog waarschijnlijker dat bestaande woonbebouwing grotendeels in stand zal blijven.

De mensen en hun woning

Habraken uit in *De dragers en de mensen*¹⁰ kritiek op massawoningbouw omdat dit type woningbouw in tegenspraak zou zijn met het wezenlijke van het wonen. In zijn boek beschrijft hij zijn ideeën over de naoorlogse woningpraktijk en biedt hij een alternatief.

De mens woont door de woning in bezit te nemen, zich haar eigen te maken, door de woning aan te passen aan zijn eigen individuele

more rigorous than an internal renovation or an extension to the rear.

Dwellings, on the other hand, change slowly, in small steps. New manners of using existing residential buildings is a phenomenon of all time and often occurs without planning by the municipal government. The sum total of individual choices of residents to retain and modify a dwelling, the sum of small steps that are taken over the years can result in the transformation of a neighbourhood. It is a process that occurs autonomously, from the bottom up. Municipal government has but limited influence on this process, but it is necessary to take note and react to it. It has a great influence on the development that Rossi calls the 'constitution' of the city as a whole. Whereas he argues that residential areas have a relatively small significance in the city's development, here I advance the thesis that a large portion of these developments occurs in these areas, because of the ongoing change in use and the alterations to residential buildings.

Large-scale interventions in the mass chiefly occur when the government steers toward this and has the resources available, such as during city regeneration and urban renewal processes. That is how Amsterdam's Kinkerbuurt and Indische Buurt neighbourhoods, as well as large sections of the Nieuw-West and Bijlmer districts, have been drastically modernized. Developments such as these are exceptional in the city's history.

In cities like Amsterdam and Rotterdam the housing stock primarily consists of apartments. This means that large-scale demolition and new-build can only take place when the apartment building has a single owner, who has sole authority over the whole building. Because the proportion of owner-occupiers, often organized in an association of homeowners, has grown in recent years, it has become more troublesome to opt for demolition. This shift in ownership structure makes it even more likely that existing residential buildings will largely be preserved.

People and Their Homes

In *De dragers en de mensen*,¹⁰ Habraken is critical of mass housing because this type of housing development would contradict the essence of residing or occupying. In his book he describes his ideas about post-war housing practice and offers an alternative.

People occupy by taking possession of the home, making it their own, by adapting the dwelling to their own individual needs, while mass housing makes this impossible. 'The M[ass] H[ousing] district is a totality, of which it is difficult to change a section incidentally. Not only the dwelling is irrevocably anchored in the larger building block, but also the blocks themselves are so arranged in their urban layout that they are

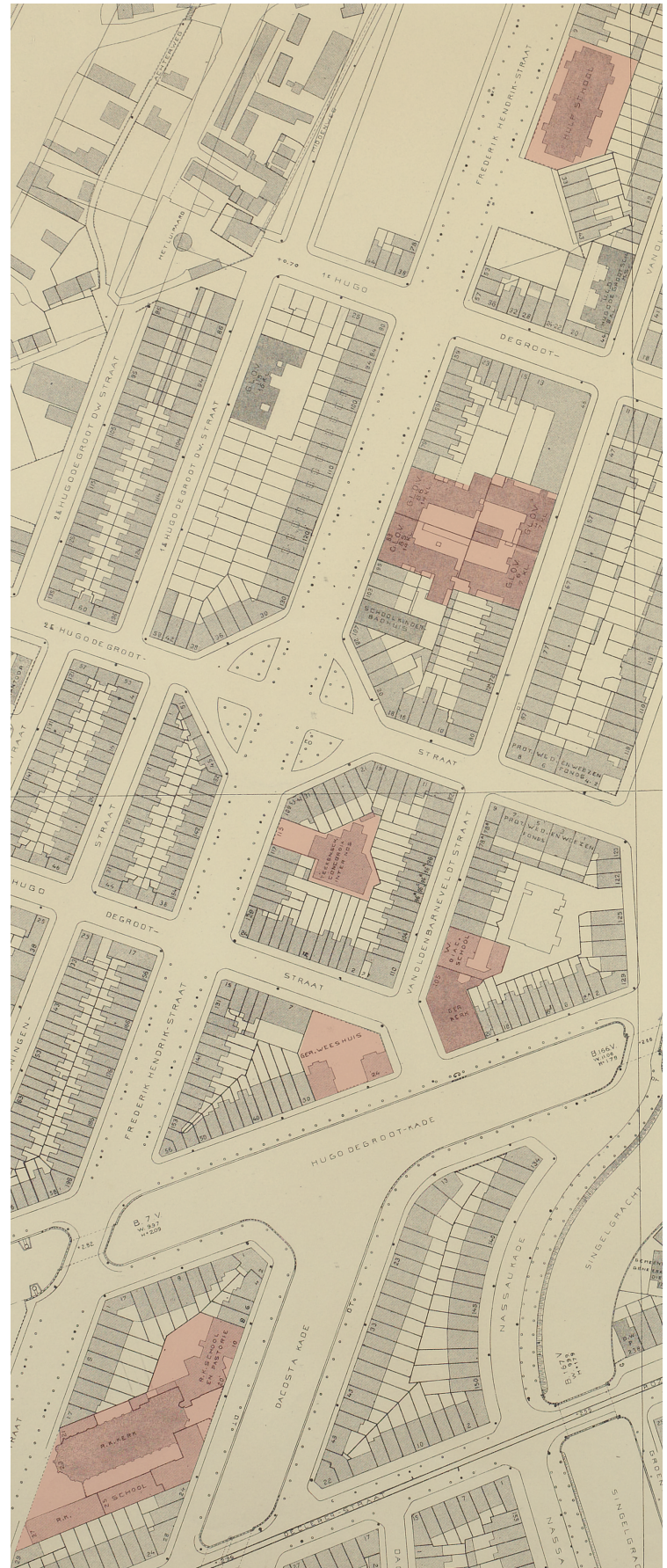
Verdeling van het woningeigendom van 1900 tot 2011 in Amsterdam (Bron: CBS en O&S Amsterdam)	Division of residential ownership from 1900 to 2011 in Amsterdam (Source: CBS and O&S Amsterdam)	1900	1925	1944	1970	1990	1995	2010	2011
eigenaar-gebruiker owner-occupier		<2	<2	<2	2,5	10	12	26	31
private verhuurder private tenant / landlord		95	85	82,5	56,9	35,5	30	25	21
corporatie en gemeente housing corporation and municipality		5	14,4	17	40,6	54,5	58	49	48

behoefden. De massawoningbouw maakt dit onmogelijk. ‘De MWbouw-wijk is een totaliteit waarvan moeilijk een deel incidenteel te wijzigen is. Niet alleen de woning is onherroepelijk verankerd in het grotere bouwblok maar ook de blokken zelf zijn in hun stedenbouwkundige opzet zodanig gerangschikt dat zij vaak weer deel uitmaken van een grotere serie.’¹¹ Er werd in de naoorlogse periode gestreefd naar de ideale standaardwoning, maar een standaardoplossing ontkent het bestaan van verschillen tussen individuen. De oplossing die Habraken biedt is de ontwikkeling van constructie, een ‘drager’, die zelfstandige woningen gestapeld in zich draagt. Op die manier zou er in hoge dichtheden gebouwd kunnen worden en blijft bouw, verbouw en afbraak per woning mogelijk. Hiermee zou ieder individu in staat zijn een woning te maken die voldoet aan zijn eigen behoeften. Het zou redelijkerwijs verwacht kunnen worden ‘dat de dragerwoningen in vergelijking met de woningen die wij tot nu toe gekend hebben, een kortstondig leven zullen leiden’.¹² Habraken trekt deze conclusie op basis van het idee dat vernieuwing en aanpassing van de zogenaamde ‘dragerwoningen’ heel eenvoudig zou zijn. Met de ‘dragerelementen’ en de flexibele inbouw worden woningen nog makkelijker vervangen en krijgen ze een nog kortere levensduur dan Rossi constateerde.

Pragmatisme

Zoals hierboven beschreven lijkt het wel mee te vallen met de grootschalige vernieuwing die er in woonbebouwing plaatsvindt en hebben woningen over het algemeen een lange levensduur. De reden hiervoor zou kunnen zijn dat het concept van Habraken nooit werkelijk is toegepast. Behalve caravans bestaan er weinig woningen die zo eenvoudig vervangen kunnen worden door een nieuwe woning als de woningen die hij voor ogen had.

De vraag is echter of sloop-nieuwbouw maar in beperkte mate voorkomt doordat een bouwkundige structuur het niet toelaat of omdat er überhaupt geen behoefte aan is. Zelfs bij (welstandsvrije) zelfbouw woningen blijven de ontwerpen over het algemeen redelijk beschaafd. Hoewel hier alle vrijheid geboden wordt tot zelfexpressie en het ‘individualiseren’ van de woning, wordt die maar in beperkte mate aangegrepen. Wanneer we bekijken wat voor type architectuur de zelfbouw woningen hebben, blijven extreme vormen of kleuren uitzonderingen. Ook Mark Minkjan concludeert dat, bij het zien van een reeks foto’s die Sonia Mangiapane heeft genomen van zelfbouw woningen door heel Nederland. ‘Interestingly, despite the occasional freak that doesn’t match dominant taste, the outcome is a fairly uniform kind of diversity, with many houses looking somewhat similar.’¹³



Topografische kaart van de Frederik-Hendrikbuurt in Amsterdam, 1908, met in het rood kerken en scholen die er nu niet meer zijn
 Topographical map of the Frederik-Hendrikbuurt in Amsterdam, 1908, with churches in red and schools that have since been removed

Hieronder wordt een andere mogelijke verklaring gegeven voor het feit dat woningen grotendeels opnieuw gebruikt worden.

Mensen passen zich gemakkelijk aan, ze nemen een woonruimte voor een groot deel zoals die zich aanbiedt. Voor zover men daar bewuste keuzes in maakt, wordt het karakteristieke van het bestaande nog weleens uitgebuit. Zelfexpressie beperkt zich voor het overgrote deel van de mensen tot de kleur van de gordijnen en de afmetingen van de tegels in de badkamer. De woning moet vooral ruimte bieden om te leven. Creativiteit komt voort uit pragmatisme. Om een woning te laten voldoen aan hun wensen doet men allerlei ingrepen, zoals optoppen, samenvoegen van woningen, splitsen van woningen, uitbouwen aan achterkant, het maken van split-levels waardoor kelders bruikbaar worden. Zolang constructie en bouwtechniek het toelaten, worden panden langzaam, laag over laag, aangepast. De originele structuur van de bebouwing is ook na eeuwen van aanpassingen vaak nog goed herkenbaar. Bij deze manier van aanpassing aan nieuwe behoeften is het bestaande het startpunt, van waaruit de woning naar de eigen hand wordt gezet.

Waardetoekenning

Naast het pragmatisme waarmee woningen worden aangepast, speelt waardetoekenning een rol in het behoud van woningen. In de regel blijft een groot deel van de meeste gewone woongebouwen staan. Ze blijven in stand omdat er door iemand een bepaalde waarde aan het gebouw wordt toegekend. Sommige bebouwing kan eenvoudig op een andere manier in gebruik worden genomen. In andere gevallen kan rigoureuze renovatie of transformatie nodig zijn. Soms is het goedkoper om de bestaande bebouwing te behouden, maar niet altijd. Blijkbaar zijn er soms andere redenen dan financiële, om bebouwing te willen behouden. Andere soorten waarden waaraan we kunnen denken zijn culturele, functionele, emotionele of esthetische waarde. Het maakt het proces van behoud en transformatie in de stad een stuk complexer.

De bebouwing van de Pijp bijvoorbeeld bestaat uit onmogelijk smalle huizen met steile trappen en ondiepe blokken. Toch heeft ze een groot deel ervan de stadsvernieuwingsperiode overleefd. Waarom staat deze bebouwing er nog steeds? Het was het protest van de bewoners, die gehecht waren aan de karakteristieke bebouwing, die grootschalige sloop heeft voorkomen.¹⁴ Het bleek een buurt die, zonder al te veel te slopen, eenvoudig aangepast kon worden aan nieuwe behoeften. De kleine korrel waaruit de blokken bestaan, maakt dat er een graduele verandering mogelijk is. Bedrijven op de begane grond kunnen uitbreiden in de tuinen. Plinten kunnen per perceel open-gemaakt worden om van woonruimten bedrijfsruimten te maken. Verdiepingen zijn samengetrokken. Zo veranderden de rug-aan-rug woningen in ruime appartementen.

Aan de andere kant worden sommige gebouwen niet gesloopt, juist omdat ze niet bijzonder of financieel waardevol zijn, of mooi worden gevonden. De niet-waardering biedt vrijheid. Immers, wanneer er niet allerlei mooie, karakteristieke elementen zijn die eigenlijk behouden zouden moeten blijven, ontstaat er de kans gebouwen volledig naar je hand te zetten. Zo kan stadsvernieuwingsarchitectuur uit de jaren 1980, die vaak wat karig is, heel aantrekkelijk zijn. Na een woning zoveel mogelijk leeg te hebben gemaakt, ontstaat er plotseling een heerlijke loft. Niet-waardering betekent bovendien vaak goedkoop. De verschillende concepten van 'kluspanden' zijn daarvan een voorbeeld. Hoe lager de koopsom van de woning zelf, hoe groter het bedrag dat er in de verbouwing gestopt kan worden. En men heeft de keuze om de verbouwing in kleine stappen te doen en om er tijd in plaats van

in turn part of a larger series.¹¹ In the post-war period designers strove for the ideal standard dwelling, but a standard solution denies the existence of differences between individuals. The solution that Habraken proposes is the development of construction, a 'support' structure that contains a stack of autonomous dwellings. This would make it feasible to build in high densities while alteration and demolition of individual units remains possible. This would make it possible for every individual to create a home that satisfies his or her personal requirements. One could reasonably expect 'that the support dwellings will have a short lifespan compared to the homes we have known thus far'.¹² Habraken draws this conclusion based on the idea that renovation and modification of the 'support dwellings' would be very straightforward. The 'supports' and their flexible infill would make it even easier to replace dwellings and they would have a lifespan even shorter than Rossi ascertained.

Pragmatism

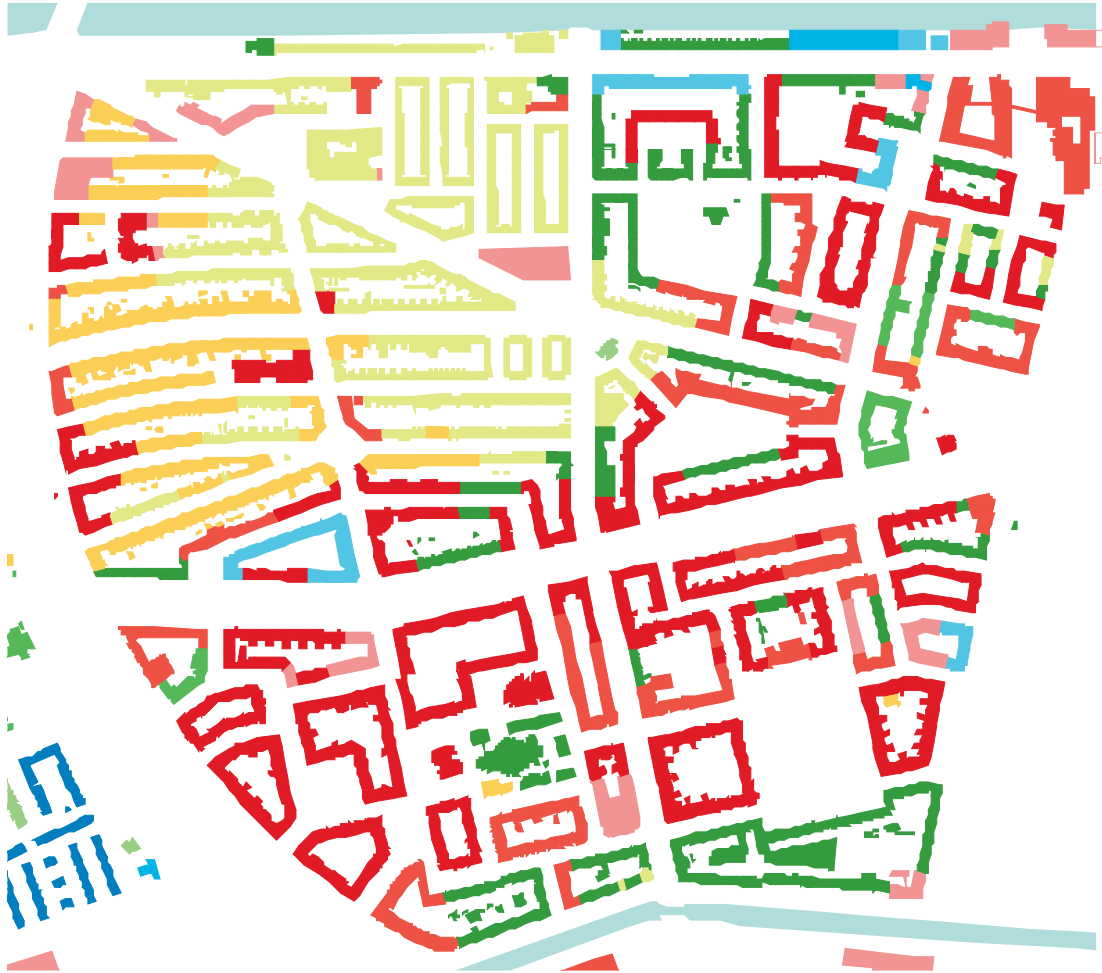
As described above, things are going better than expected with the large-scale renewal that is taking place in residential buildings and in general dwellings have a long lifespan. The reason for this could be that Habraken's concept has never truly been applied. Except for caravans, there are few dwellings that are so simple to replace with a new one as the dwellings that he envisaged.

However, the question is whether demolition and new-build occurs only to a limited extent because an architectural structure does not allow it or because there is no need for it whatsoever. Even with self-build homes subject to no planning restrictions, the designs generally remain fairly restrained. Although this option offers every freedom for self-expression and the 'individualization' of the home, this is seized upon to only a limited degree. When we look at the type of architectural typology of self-build dwellings, extreme forms or colours remain the exception. On seeing a series of photos that Sonia Mangiapane took of self-build homes throughout the Netherlands, Mark Minkjan drew that same conclusion: 'Interestingly, despite the occasional freak that doesn't match dominant taste, the outcome is a fairly uniform kind of diversity, with many houses looking somewhat similar.'¹³ Below I present another possible explanation for the fact that dwellings are for the most part reused.

People adapt easily, they take a living space to a large extent as it presents itself. As far as people make deliberate choices in this regard, the distinctiveness of what exists is sometimes exploited. For the vast majority of people self-expression is limited to the colour of the curtains and the dimensions of the tiles in the bathroom. The dwelling must above all provide space to live. Creativity springs from pragmatism. In order to tailor a home to meet their wishes, people undertake all sorts of interventions, such as adding a rooftop storey, the consolidation of smaller dwellings, the subdivision of dwellings, extending to the rear, the creation of split levels to make cellars usable spaces. So long as construction and building technology allow it, properties will be gradually modified, layer on layer. Even after centuries of modifications the original structure of the building is often still easily recognizable. This manner of adaptation to new requirements means that the extant serves as the starting point, the basis for adapting the dwelling to your personal will.

Attributing Value

Besides the pragmatism involved in adapting dwellings, the attribution of value plays a part in their preservation. As a rule, a large portion of the most normal residential buildings remains standing. They survive because someone attributes a certain value to the building. Some structures can easily be used in a different manner; in other cases, rigorous renovation or transformation may be needed. Sometimes it is

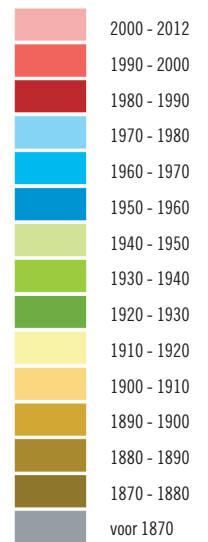


Panden met bouwjaar in de Indische Buurt en Osdorp, Amsterdam. De kaart laat zien wanneer de buurt gebouwd is en waar in een later stadium panden vervangen zijn. In Osdorp vormen de blauwige vlakken de originele bebouwing; de rode vlakken zijn gebouwen uit de vernieuwingsperiode

Buildings according to construction year in the Indische Buurt and Osdorp, Amsterdam. The map shows when the neighbourhood was built and which houses were replaced at a later date. In Osdorp, the areas marked in blue are the original buildings, the areas marked in red are buildings from the renewal period



Panden naar bouwjaar
Buildings in chronological order
(Bron/source: Kadaster 2012)



geld in te investeren. Voor degenen die de mogelijkheden inzien en de knowhow en tijd hebben om ze te verbouwen, zijn dit soort panden een uitgelezen kans om een betaalbare woning aan te schaffen.

Hergebruik anno nu

Door de waardering voor vooroorlogse buurten en het feit dat woningen in deze buurten goed kunnen worden aangepast, zijn deze buurten in Amsterdam in de afgelopen jaren door een nieuw type bewoners in gebruik genomen en daarmee ingrijpend veranderd. De vraag is op welke manier de stad zich in de komende jaren, met de aanhoudende instroom van nieuwe bewoners, zal ontwikkelen. Op welke manier gaan de naoorlogse wijken een rol spelen in deze ontwikkeling? Op dit moment wordt er in Amsterdam weer gewerkt aan de naoorlogse buurten, waar tot 2008 werd ingezet op grootschalige stedelijke vernieuwing. Nu er minder budget is voor de aanpak van deze wijken en de mogelijkheden van de corporaties beperkt zijn, moet een slimme manier gevonden worden om met deze buurten om te gaan. Een bottom-up proces van hergebruik kan onderdeel worden van deze nieuwe werkwijze.

Er is veel kritiek geweest op de starheid van de naoorlogse bouw. Habraken is niet de enige geweest die de beperkingen van de gestandaardiseerde massawoningbouw constateerde. Deze bebouwing lijkt door zijn strak afgemeten woningen zonder overmaat en de starre constructie niet aangepast te kunnen worden aan nieuwe omstandigheden. Hoewel in grotere stappen dan de graduele verandering van vooroorlogse wijken, wordt nu ook op verschillende plekken in naoorlogse wijken bebouwing getransformeerd. Voorbeelden in Amsterdam zijn de Klarenstraat in Nieuw-West en 'De Flat' in voorheen een van de meest beruchte honingraatflats van Zuidoost. Deze gebouwen worden op slimme manieren aangeboden; nieuwe bewoners krijgen veel vrijheid in de invulling van de woningen. Het heeft andere groepen dan de bestaande bewoners naar deze buurten getrokken.

Nu de druk op de stad zo groot is, worden zelfs in dit type gebouwen op relatief perifere locaties kansen gevonden voor nieuwe manieren van bewoning. Of dit op grotere schaal zal gaan gebeuren, lijkt eerder af te hangen van de eigenschappen van de buurten waarin deze bebouwing zich bevindt, dan van de bouwkundige structuur van de bebouwing zelf. Nieuwe bewoners gebruiken andere voorzieningen en de ontwikkeling kan een verdichtingsopgave tot gevolg hebben. De vraag is of de stedenbouwkundige structuur verdichting en een nieuwe mix van programma mogelijk maakt.

De circa 417.000 woningen in de bestaande stad Amsterdam bevatten circa 29 miljoen m² woonoppervlak.¹⁵ Dat is een veelvoud van de circa 3,5 miljoen m² woonoppervlak die er de komende tien jaar bijgebouwd moet worden.¹⁶ Op deze 29 miljoen m² zijn allerlei ontwikkelingen gaande die wellicht kleinschalig en onzichtbaar zijn, maar bij elkaar opgeteld een belangrijk onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van de stad als geheel. Dit gigantische oppervlak biedt ongekende kansen, die onderdeel zouden kunnen worden van de strategie waarmee aan de stad wordt gewerkt, op voorwaarde dat er meer kennis komt van de potentie van de gebouwen in de stad zelf. Het denken over de stad is onvolledig als we ons niet bewust zijn van wat er op die 29 miljoen m² gebeurt – en kan gebeuren. Straks is Slotervaart wellicht het volgende bakfietsparadijs, nadat alle portiekflats zijn omgebouwd tot herenhuizen. De rustige Plantage wordt een bruisende studentenwijk als straks de vergrijsde bewoners de buurt en deze wereld verlaten hebben.

cheaper to preserve the existing structure, but not always. Apparently there are sometimes reasons other than financial ones to want to preserve buildings. Other kinds of values we could consider are cultural, functional, emotional or aesthetic value. This renders the process of preservation and transformation in the city slightly more complex.

The architecture of the Amsterdam's Pijp neighbourhood, for example, consists of impossibly narrow houses with steep stairs and shallow blocks. Much of it has nevertheless survived the urban renewal period. Why are these buildings still standing? It was the protests of the residents, who were attached to the characteristic architecture, that averted large-scale demolition.¹⁴ It proved to be a neighbourhood that, without undertaking too much demolition, could be easily adapted to new requirements. The small-grained structure of the blocks means that a gradual change is possible there. Businesses on the ground floor can expand into the gardens. Street-level plinths can be opened up to turn living spaces into commercial spaces per individual plot. Different floors have been conjoined and the back-to-back units thus transformed into spacious apartments.

On the other hand, some buildings are not demolished, because there is nothing particularly special or financially valuable about them, or they are not considered attractive. Such a lack of appreciation offers freedom. After all, when there are not all kinds of beautiful, characteristic elements that should actually be preserved, there is the opportunity to mould buildings wholly to your will. Urban renewal architecture of the 1980s, which is often rather frugal, can then be very attractive. Once a dwelling has been stripped back as far as possible, a wonderful loft suddenly emerges. A lack of appreciation often means inexpensive, too. The various concepts for *kluspanden* – DIY or doer-upper properties – are an example of this. The lower the purchase price of the property itself, the greater the amount that can be devoted to the renovation. And people have the choice of undertaking the renovation in small steps and investing time rather than money. For those who recognize the possibilities and have the know-how and time to renovate them, such properties are an excellent opportunity to procure an affordable home.

Reuse Today

Because the appreciation for pre-war neighbourhoods and the fact that dwellings in these neighbourhoods can easily be modified, such neighbourhoods in Amsterdam have in recent years been taken over by a new type of resident and have therefore been radically changed. The question is how the city will develop over the coming years, with the persistent influx of new inhabitants. How will the post-war districts play a part in this development? Amsterdam's post-war neighbourhoods, where large-scale urban renewal was the focus until 2008, are being worked on right now. Now that there is a lower budget to tackle these districts and the possibilities for housing associations are limited, a clever manner has to be found to tackle these neighbourhoods. A bottom-up process of reuse can become part of this new praxis.

There has been plenty of criticism of the rigidity of post-war construction. Habraken was not alone in identifying the limitations of standardized mass housing. Because of its tightly dimensioned dwellings without excess and the rigid structure, it does not seem that these buildings can be adapted to suit new circumstances. Although this involves greater steps than the gradual transformation of pre-war districts, buildings at various places in post-war districts are being transformed as well now. Amsterdam examples include the Klarenstraat in Nieuw-West and 'De Flat' in what was formerly one of the most notorious 'honeycomb' blocks of flats in Zuidoost (the Bijlmer). These buildings are marketed in astute ways: new residents are given plenty of freedom in how the dwellings are

Noten

- 1 Ik was een van die kinderen.
- 2 N.J. Habraken, *De dragers en de mensen, het einde van de massawoningbouw* (Eindhoven: Stichting Architecten Research, 1985), 23.
- 3 Z. Hemel, 'Samenklonteren in de stad, dat wordt de trend', *Trouw*, 16 augustus, 2014, 21.
- 4 L. Wintershoven, *Demografisch eeuwboek Amsterdam. Ontwikkelingen tussen 1900 en 2000* (Amsterdam: Dienst Ruimtelijke Ordening, 2000).
- 5 Zie: www.ois.nl.
- 6 A. Rossi, *De architectuur van de stad* (Nijmegen: Uitgeverij SUN, 2002).
- 7 Ibid., 59.
- 8 Ibid., 58.
- 9 F. Nycolaas, *Wenken voor een veranderbare stad. Een studie naar veranderingspatronen van Amsterdamse buurten en bouwblokken* (Delft: Technische Universiteit Delft, 2015).
- 10 Habraken, *De dragers en de mensen*, op. cit. (noot 2).
- 11 Ibid., 51. Habraken kort in zijn boek massawoningbouwwijk af als 'MWbouwwijk'.
- 12 Ibid., 90.
- 13 M. Minkjan, *Photo Essay: Utopia by the Plot* (2015). Zie: <http://www.failedarchitecture.com/photo-essay-utopia-by-the-plot/>.
- 14 H. de Liagre Böhl, *Amsterdam op de helling. De strijd om stadsvernieuwing* (Amsterdam: Uitgeverij Boom, 2010).
- 15 De gemiddelde woninggrootte in Amsterdam is ca. 70 m² en er staan ca. 417.000 woningen in de stad. Het totale oppervlakte aan woningen in Amsterdam bedraagt dus ongeveer 29.190.000 m².
- 16 Volgens *Koers 2025* moeten er in de komende tien jaar 50.000 woningen worden bijgebouwd. Uitgaande van eenzelfde gemiddelde woninggrootte van 70 m² is dat 3.500.000 m². Gemeente Amsterdam, *Koers 2025* (Amsterdam, versie april 2016).

fitted out internally. It has attracted groups unlike the existing inhabitants of these neighbourhoods.

Now that the pressure on the city is so great, opportunities for new forms of habitation are being found even in these types of buildings at relatively peripheral locations. Whether this will take off on a larger scale, seems to depend on the characteristics of the neighbourhoods where these buildings are situated, rather than on the architectural structure of the buildings themselves. New residents use different amenities and the development could result in a densification task. The question is whether the urban structure allows for densification and a new programmatic mix.

There are currently 417,000 or so dwellings in the city of Amsterdam containing approximately 29 million m² of living space.¹⁵ That is a multiple of the circa 3.5 million m² of living space that needs to be realized over the coming decade.¹⁶ There are all kinds of developments underway on these 29 million m² that may be small-scale and invisible but when added up constitute an important component of the development of the city as a whole. This immense surface area presents unprecedented opportunities, which could become part of the strategy for improving the city, on condition that greater expertise is mobilized regarding the potential of the buildings within the city itself. How we think about the city is deficient if we are not aware of what is happening – and could happen – on those 29 million m². Perhaps Slotervaart will be the next carrier-bike paradise for young families, once all the walk-up flats have been converted into substantial townhouses. And the peaceful Plantage will become a bustling student neighbourhood when its aged residents have departed the neighbourhood and this world.

Notes

- 1 I was one of those children.
- 2 N.J. Habraken, *De dragers en de mensen, het einde van de massawoningbouw* (Eindhoven: Stichting Architecten Research, 1985), 23. [*Supports: An Alternative to Mass Housing*, Urban International Press, UK, Edited by Jonathan Teicher, 1999. Edited reprint of the 1972 English edition. rev. ed. 1999].
- 3 Z. Hemel, 'Samenklonteren in de stad, dat wordt de trend', *Trouw*, 16 August 2014, 21.
- 4 L. Wintershoven, *Demografisch eeuwboek Amsterdam. Ontwikkelingen tussen 1900 en 2000* (Amsterdam: Dienst Ruimtelijke Ordening, 2000).
- 5 See: www.ois.amsterdam.nl.
- 6 A. Rossi, *De architectuur van de stad* (Nijmegen: Uitgeverij SUN, 2002). [*L'Architettura della Città / The Architecture of the City*].
- 7 Ibid., 59.
- 8 Ibid., 58.
- 9 F. Nycolaas, *Wenken voor een veranderbare stad. Een studie naar veranderingspatronen van Amsterdamse buurten en bouwblokken* (Delft: Delft University of Technology, 2015).
- 10 Habraken, *De dragers en de mensen*, op. cit. (note 2).
- 11 Ibid., 51. In his book Habraken abbreviates massawoningbouwwijk (mass housing district) as 'MWbouwwijk'. In the English translation, mass housing as 'MH'.
- 12 Ibid., 90.
- 13 M. Minkjan, *Photo Essay: Utopia by the Plot* (2015). See: <http://www.failedarchitecture.com/photo-essay-utopia-by-the-plot/>.
- 14 H. de Liagre Böhl, *Amsterdam op de helling. De strijd om stadsvernieuwing* (Amsterdam: Uitgeverij Boom, 2010).
- 15 The average size of dwellings in Amsterdam is c. 70 m² and there are c. 417,000 dwellings in the city. The total surface area of dwellings in Amsterdam therefore amounts to approximately 29,190,000 m².
- 16 According to *Koers 2025*, 50,000 new dwellings must be realized over the next ten years. Using the same average dwelling size of 70 m² that amounts to 3,500,000 m². City of Amsterdam, *Koers 2025* (Amsterdam, April 2016 version).