

Rens Smid, *Speculanten en revolutiebouwers. Projectontwikkeling in Amsterdam 1877-1940* (Nijmegen: Uitgeverij Vantilt, 2019). 208 p. ISBN 9789460044595.

DOI: 10.52024/tseg10840

In architectuurgeschiedenis en *Construction History* is er de laatste jaren een onderzoeksverruiming naar diverse bouwactoren merkbaar. Terwijl de focus initieel vooral op architecten en ingenieurs lag of op de rol van overheidsinstellingen in de bouwproductie, kwamen recent ook (algemene) aannemers en projectontwikkelaars in het vizier. Deze publicatie van Rens Smid – de handelsversie van zijn doctoraat – sluit daarbij aan. Smid zoomt in op de projectontwikkelaars die tussen 1877 en 1940 de stadsuitbreiding van Amsterdam realiseerden. Hoewel ze in de bestudeerde periode verantwoordelijk waren voor 75 procent van de (volks)woningbouw was tot nog toe erg weinig geweten over deze ‘revolutiebouwers’. In de vlot geschreven inleiding worden deze projectontwikkelaars gedefinieerd: degenen die voor eigen rekening en risico bouwen voor een anonieme huur- of koopwoningmarkt. Zowel aannemers, timmerlieden, stukadoors, architecten als makelaars traden op als projectontwikkelaars. Er wordt meteen ingegaan op het negatief imago dat deze beroepsgroep al snel kreeg. Omwille van veranderingen in bouwtechniek (industrialisering en arbeidsverdeling) en de vastgoedfinanciering door hypotheekbanken maakten projectontwikkelaars volgens velen woekerwinsten met het verhandelen van grond en woningen. Hun bouwproductie miste bovendien stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit. (p. 12-13) In zijn doctoraatsonderzoek onderzocht Smit hoe dergelijke projectontwikkelaars tewerk gingen voor het verwerven van grond en het financieren van hun plannen, en hoe ze daarvoor samenwerkten met stedelijke overheidsinstanties en financiële instanties zoals hypotheekbanken. Deze veelzijdige benadering van de beroepsgroep blijkt ook uit de geraadpleegde bronnen. Smid sprokkelde uiteenlopend bronnenmateriaal over zes projectontwikkelaars bij elkaar: H.C. Hanus, Cornelis Hellingman sr., J. Lobatto Rzn., H. Van der Schaar en Gebroeders Wajer. Gezien het gebrek aan bewaarde archieven van projectontwikkelaars is dit op zich al lovenswaardig. Deze bedrijfshistorische documentatie werd aangevuld met archief van hypotheekbanken. Hoewel ook daar veel verloren ging, bewaart ING – de bank waarin veel Nederlandse hypotheekbanken zijn opgegaan – besluitenboeken van toegekende en afgewezen hypotheek. Om de sa-

menwerking met overheidsinstanties en de perceptie over de beroepsgroep in kaart te brengen, werden ook raadsverslagen, verslagen van Bouw- en Woningtoezicht, archieven van het kadaster, bouw aanvragen, bouwvergunningen, kranten en tijdschriften geanalyseerd.

Dit breed vertakte verhaal van Amsterdamse projectontwikkelaars wordt verteld in twee grote en drie kleinere hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk – *De stad en de plannen* (p. 15-60) – schetst de context waarin projectontwikkelaars opereerden om woningen te ontwikkelen, te laten bouwen en te exploiteren. Amsterdam evolueerde van een gemeente die op het einde van de negentiende eeuw nauwelijks juridisch-planologische instrumenten had om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen, naar een bestuur dat wilde ingrijpen op de stadsontwikkeling. Deze evolutie wordt gekenmerkt door verschillende plannen, die zeer gedetailleerd belicht worden: Plan-Van Niftrik (1866), Plan-Kalff (1877), Plan-Berlage (1904 en 1917) en het Algemeen Uitbreidingsplan (1935, definitief goedgekeurd in 1939). Dat mag ook letterlijk genomen worden: het boek bevat bijzonder mooie afbeeldingen van deze kaarten en plannen van de Amsterdamse stadsuitbreiding. Voor niet-Amsterdammers was het wel nuttig geweest als de besproken straten en buurten nog iets duidelijker geografisch geïdentificeerd werden. De totstandkoming van de verschillende plannen wordt uitgebreid toegelicht. Via zeer veel voorbeelden, doorspekt met sappige citaten, krijgt de lezer inzicht in thema's zoals 'Groen in de stad'. Deze voorbeelden maken het onderzoek erg tastbaar. Anderzijds zijn ze erg gedetailleerd en vormen ze – door het ontbreken van genummerde (onder)titels – eerder één lange opsomming. Een meer gestructureerde en bijvoorbeeld genummerde titelstructuur had de lezer hier meer houvast in kunnen bieden.

Het tweede hoofdstuk zoomt in op de projectontwikkelaars zelf (p. 61-146): hoe ze omgingen met de verschillende stadsplannen bij het uitplooiën van hun bouwactiviteiten, hoe ze daarbij onderhandelden met de gemeente, etc. Smid geeft voor elk van de zes projectontwikkelaars een gedetailleerde omschrijving van alle geanalyseerde transacties. Dit geeft de lezer bijzonder veel detailinformatie over de werking van deze projectontwikkelaars. Soms wordt dit gekaderd in bredere thema's zoals volkswoningbouw, de organisatie van het bouwbedrijf rond 1920 (p. 106-107), of de verschillen in werkwijze tussen projectontwikkelaars en woningcorporaties (p. 120). Ook de twee bijlages die aan dit hoofdstuk gekoppeld zijn, verdienen een vermelding omdat ze breder inzicht bieden in het bouwproces en de controle daarop. Door nog iets vaker uit te zoomen en dergelijke ruimere contextualisering te

bieden – bijvoorbeeld over het aangehaalde protest van bouwvakkers tegen de industriële productie van 6000 arbeiderswoningen (p. 127) – zou dit hoofdstuk aan kracht winnen.

In de drie kleinere hoofdstukken wordt vervolgens ingegaan op speculatie, hypotheekbanken en woningexploitatie. In *'Vampieren van de bouw'. Het vermeende effect van speculatie* (p. 147-158) analyseert Smid de prijsontwikkeling van 25 percelen bouwgrond ontwikkeld door de zes projectontwikkelaars, aan de hand van archief van het kadaster voor de periode 1832-1940. Hij geeft zelf aan dat dit een zeer beperkte steekproef is, maar gezien de spreiding doorheen de stad laat de analyse toe de prijsontwikkeling van grond en vastgoed in verschillende stadsdelen te volgen. Hij concludeert dat de prijzen zich gematigd ontwikkelden en er vooral prijssprongen waren wanneer gronden van functie veranderden, van landbouwgrond naar bouwterrein. Ook in het hoofdstuk over hypotheekbanken (p. 159-174) doorprijkt Smids analyse het negatieve beeld van hypotheekbanken die hoge rentes en provisies vroegen en (te) korte terugbetalingstermijnen hanteerden. Hoewel deze financiële instellingen in Nederland in 1861-1940 slechts verantwoordelijk waren voor 20 procent van financiering van vastgoedprojecten, speelden ze in Amsterdam een veel belangrijkere rol. Daar waren ze de grootste financiers. Na een kort hoofdstuk over woningexploitatie (p. 175-187) volgt een conclusie. Smid stelt daarin zelf: 'Deze studie over de rol van projectontwikkelaars in de ontwikkeling van Amsterdam tussen 1877 en 1940 is vooral een beschrijving.' Hij geeft aan dat het een bewuste keuze was om geen retrospectief oordeel te vellen over deze actoren. Dat is een te verdedigen uitgangspunt maar omvat meteen ook de mogelijke kritiek op dit boek, dat het eerder (gedetailleerd) beschrijvend dan analyserend is. Toch is dit een zeer waardevolle publicatie. Als eerste overzichtswerk over Amsterdamse projectontwikkelaars brengt het erg divers bronnenmateriaal onder de aandacht en doorprijkt het algemeen aangenomen ideeën over onder meer speculatie. Hopelijk is het de aanzet voor verder onderzoek naar deze vastgoedactoren.

Jelena Dobbels, Vrije Universiteit Brussel