

# The times they are a-changing

## Interview met Fer Felder

Madeleine Maaskant

'Wat is er aan de hand in jullie land', vroeg een Spaanse architect mij onlangs, na de Nederlandse afwijzing op 1 juni 2005 van het *Verdrag tot vaststelling van een grondwet voor Europa*. Hij begreep niet waar de toon van onbehagen in het debat – 'Nederland gaat op slot, en het licht gaat uit', stelden politici – uit voortkwam. Tijdens een recent bezoek aan ons land, waarin Vinex-wijken met een toenemend aantal woningen in neotraditionalistische stijl niet op het excursieprogramma ontbraken, stak hij zijn verbazing over de eveneens zichtbare veranderingen al evenmin onder stoelen of banken. Wat is er gebeurd in Nederland? Het land waar de laatste jaren door buitenlandse architecten met zoveel afgunst naar werd gekeken. Het land waar *Ruimte voor Architectuur* was. Het land waar (jonge) ontwerpers kansen kregen en door de overheid met subsidies werden ondersteund. Het land waar opdrachtgevers experimenten niet schuwden en bijzondere concepten gematerialiseerd zijn. Het land waar architectuurboeken in een gestage stroom van de persen rolden en hun weg naar boekhandels over de hele wereld vonden. Wie wilde er niet werken of stage lopen bij een Nederlands architectenbureau, bij voorkeur bij een van de bureaus waaraan in de internationale architectuurbladen veelvuldig aandacht aan werd geschonken. In het architectuurlaboratorium met schijnbaar onbegrensde mogelijkheden lijkt 'het licht te zijn uitgegaan', althans in de ogen van deze Spaanse architect. Ja, wat is er gebeurd...?

Opdrachtgevers hebben een belangrijke rol gespeeld in de periode waarin *SuperDutch* furore maakte; zij zijn immers degenen die opdrachten verstrekken en financiële risico's voor projecten dragen. In de jaren negentig hebben zij in veel gemeenten bijzondere plannen verwezenlijkt. Eind jaren tachtig vond er bij opdrachtgevers een omslag plaats in het denken over stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, wat geleid heeft tot toenemende ambities op dat vlak. Een belangrijke rol in de omslag was weggelegd voor de *Werkgroep 5x5*.<sup>1</sup> Deze werkgroep stelde in een manifest en een reeks debatten (1988–1989) een heroriëntatie op de kwaliteit van de stad aan de orde. De voorbeeldprojecten en de geslaagde experimenten die naar aanleiding hiervan in de daaropvolgende jaren werden gerealiseerd, kregen ruim aandacht van de media. Dit leidde ertoe dat steeds meer opdrachtgevers zich wilden onderscheiden met fraaie projecten om ontwikkelingsposities te verwerven en wellicht met een vermelding in het *Jaarboek*. Het verschijnen van de *Nota Ruimte voor architectuur* in 1991, de vergroting van de subsidiebudgetten, de oprichting van architectuurcentra en de aandacht voor architectuur in de media droegen bij aan het gunstige architectuurklimaat in Nederland. Maar het architectuurfeest van de jaren negentig lijkt voorbij.

*OASE* sprak over deze nieuwe situatie met Fer Felder, sinds 2004 directeur van De Principaal (projectontwikkelaar van de Amsterdamse woningbouwvereniging De Key), voorheen opdrachtgever bij woningbouwvereniging Het Oosten en projectontwikkelaar Amstelland.<sup>2</sup>

Volgens Fer Felder merken we nu de gevolgen van een crisis in de Nederlandse vastgoedmarkt, die deels is veroorzaakt door de aanslag op het World Trade Center in New York op 11 september 2001. Veel mensen realiseerden zich dat deze aanslagen niet zonder consequenties zouden

1

Tijdens een bijeenkomst in 1987 in Den Haag constateerden een wethouder, twee directeuren van woningcorporaties en twee medewerkers van de Nationale Woningraad dat zij de kritiek op het volkshuisvestingsbeleid deelden. Ze besloten tot oprichting van de *Werkgroep 5x5*. In 1988 publiceerde de werkgroep haar 'oproep', een manifest waarin de gangbare praktijk werd gehekeld en aanzetten tot een nieuw elan werden gegeven. Van *Werkgroep 5x5* verscheen in 1989 de publicatie *Voorbij het gangbare, een pleidooi voor de kwaliteit van volkshuisvesting en stedenbouw*, onder redactie van Adri Duivesteyn, Francine Houben, Peter Kuenzli, André Ouwehand, Arnold Reijndorp en Noud de Vreeze.

2

Aan woningbouwvereniging Het Oosten werd in 1998 De Gouden Piramide toegekend, de rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap. In 2000 ontving De Principaal deze prijs.

kunnen blijven en dat de wereld er vanaf dat moment anders zou gaan uitzien. In de jaren voorafgaand aan de vastgoedcrisis had een nieuwe groep speculanten, mede door de inflatoire ontwikkelingen, zich op de woningmarkt gemanifesteerd. Speculerende huizenbezitters kochten een groter en duurder huis, met het oogmerk winst te behalen. Tegen de tijd dat het nieuw te bouwen huis gereed was, zou het al bewoonde huis met meer winst verkocht kunnen worden. Het nieuwe huis zou intussen ook in waarde zijn toegenomen, in een markt waar de huizenprijzen alleen maar leken te stijgen. Deze ontwikkeling heeft zich vooral in Amsterdam en in een aantal andere grote steden afgetekend.

In het jaar na de aanslagen, zo stelt Felder, werd de onzekerheid bij consumenten zichtbaar. Een niet onaanzienlijke groep mensen had één huis te veel. Zonder bewoond te zijn geweest werden deze woningen wederom te koop aangeboden. Er ontstond een overschot aan de aanbodzijde in het hoge segment van de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld in IJburg in Amsterdam. Vervolgens duurde het een tijd voordat ontwikkelaars een passend antwoord hadden geformuleerd op de vraag wat de consequenties waren voor plannen en projecten die op dat moment in ontwikkeling waren. Moesten de plannen gewoon doorgaan? Moesten de plannen worden herontwikkeld of worden ingetrokken? Deze fase waarin veel opdrachtgevers zochten naar oplossingen om de nieuw ontstane situatie het hoofd te bieden, heeft zijns inziens onmiskenbaar consequenties voor architecten gehad. Plannen verdwenen in de la, in afwachting van betere tijden, of werden gedeeltelijk of geheel herontwikkeld met andere architecten. Vanzelfsprekend was de behoefte om met nieuwe projecten te beginnen gering.

De crisis in de vastgoedmarkt toont zich volgens Fer Felder ook op andere manieren. Het principe om aan de bovenkant van de markt woningen met een hoge kwaliteit toe te voegen, zodat de kwaliteit van de totale woningvoorraad zou verbeteren en de doorstroming gestimuleerd, is door de malaise in de vastgoedmarkt onder druk komen te staan. Een reactie die zich begint af te tekenen, is dat ontwikkelaars goedkope woningen zonder tierlantijnen aanbieden die vervolgens grif aftrek vinden bij starters, die te lijden hebben onder de stagnerende doorstroming. De ambities van ontwikkelaars lijken opzij te zijn gezet om toch maar woningen te kunnen blijven bouwen en verkopen.

Fer Felder ziet hierin een groot contrast met de jaren negentig, toen opdrachtgevers veel meer genegen waren om bijzondere plannen te verwezenlijken, mede omdat ten tijde van de economische bloei projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen, in een overspannen huizenmarkt, alle woningen verkochten en vaak juist als eerste de door henzelf gewenste meer experimentele woningen. Veel van deze projecten gingen de referentiekaders van de consumenten echter te boven; het is hun niet altijd gemakkelijk gemaakt. Door de economische stagnatie, die gepaard gaat met stijgende huizenprijzen, moeten ontwikkelaars zich op dit moment veel meer inspannen om woningen te verkopen, en zijn de gemiddelde wensen van consumenten voor hen dan ook weer meer doorslaggevend geworden. De huizenkoper wenst een woning die op termijn ook weer goed verkoopbaar is, en laat zich minder leiden door een hang naar het bijzondere.

Felder stelt een grote behoefte vast bij potentiële huizenkopers om de individuele woning te kunnen herkennen; vaak wordt deze wens samengevat onder de noemer 'jarendertighuis'. Voor hen vertegenwoordigt het 'jarendertigwijkje' menselijke maat en veiligheid. Het staat voor een omgeving waarin de voorzieningen binnen handbereik zijn en waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Het is een woonomgeving die binnen het voorstellingsvermogen van mensen past en de opkomst van de neotraditionalistische architectuur kan dan ook

gezien worden als een antwoord op een vraag die ontwikkelaars menen te constateren.

Voor de bouwopgave in de stad is datgene wat de consumenten met het 'jarendertigwijkje' bedoelen echter geen oplossing. Voor Fer Felder is verdichting de belangrijkste opgave voor de stad. Er zullen meer wooncomplexen gerealiseerd moeten worden met goede voorzieningen op gebouwniveau en buurt-niveau. Met name voor het stedelijk gezin, een kritische doelgroep, spelen zijns inziens volgende vragen een belangrijke rol bij het maken van de keuze voor een woning: Is het huis groot genoeg? Welke voorzieningen zijn er? Kan mijn kind hier op straat spelen? Wat gebeurt er dan? Wie komt het tegen op straat? Waar is de school en hoe ziet die eruit? Wil ik mijn kind daar naartoe sturen? En, zijn er in de buurt parken, sportvelden en speelterreinen waarvan mijn kind gebruik kan maken zonder dat ik er altijd bij hoeft te zijn? Kinderen hebben hun eigen privacy nodig in de wijze waarop ze met hun omgeving omgaan, en veel mensen zijn op zoek naar een woonmilieu waar hun kind op een in hun ogen goede manier kan opgroeien. Vaak blijkt dat nog belangrijker te zijn dan de woning zelf.

Fer Felder pleit voor veel meer aandacht bij ontwerpers en ontwikkelaars voor het collectieve domein in de te bouwen wooncomplexen in de stad. Tussen de individuele woning en de openbare ruimte moet een niveau worden ontworpen waar mensen elkaar op een ongedwongen wijze kunnen ontmoeten, zodat er een saamhorigheidsgevoel kan ontstaan.

Hij verwijst in dat verband naar een recent uitgezonden tv-documentaire over Parijs (*Een wandeling door Parijs met Roland Castro*) waarin voorbeelden van wooncomplexen met collectieve ruimten aan de orde werden gesteld; modernistische wooncomplexen uit de jaren twintig met woningen in de categorie HBM (HBM staat voor Habitation à Bon Marché). Deze vaak sculpturale wooncomplexen zijn gebouwd op terreinen van gesloopte vestigingen of fabrieken en zijn zes tot acht verdiepingen hoog. Elke woning heeft een iets andere plattegrond en er is aandacht besteed aan de vormgeving van een collectief domein. Niet alleen is er vanuit de woning zicht op de straat, maar ook op de collectieve binnentuin(en). Het gebruik straalt uit dat de bewoners het terrein als *hun* domein beschouwen, waar *hun* kinderen kunnen spelen en waar *hun* bloemen staan. De wijze waarop de collectieve ruimte in deze wooncomplexen is vormgegeven, zou, aldus Fer Felder, als voorbeeld kunnen dienen voor hedendaagse opgaven in Nederland.

# The Times They are A-Changing

## Interview with Fer Felder

Madeleine Maaskant

'What's going on in your country?' a Spanish architect recently asked me, after the Dutch rejection on 1 June 2005 of the *Treaty to Establish a Constitution for Europe*. He did not understand what caused the dissatisfied tone of the debate – such as politicians saying things like 'they'll throw away the key and switch off the lights in the Netherlands'. During a recent visit to the Netherlands – the excursion programme included so-called *Vinex locations*: new housing estates with a growing number of dwellings in the neo-traditionalist style – he did not attempt to disguise his surprise about the noticeable changes that he saw. What has happened in the Netherlands? The country that foreign architects regarded with such a lot of envy over the past few years. The country where there was *Space for Architecture*! The country that offered (young) designers opportunities and government support by means of subsidies. The country where clients didn't shun experiments, and where unusual concepts have materialized. The country where a steady flow of books on architecture rolled off the presses to find their way to bookstores all over the world. Who didn't want to work for or be trained by a Dutch firm of architects, preferably one of the firms to which the international architectural magazines frequently paid attention? In the eyes of this Spanish architect it seems that the lights have indeed been switched off in the architectural laboratory of seemingly unlimited possibilities. So, what happened?

1

During a meeting in 1987 in The Hague one council member, two managers of housing associations and two staff members of the *Dutch National Housing Committee* (Nationale Woningraad) concluded that they shared their criticism on public housing policy. They decided to set up the *Werkgroep 5 x 5*.

In 1988 the group published its *Call* (Oproep), a manifesto that denounced common practices and included zealous initiatives. *Werkgroep 5 x 5* issued the publication *Beyond the common, a plea for quality in public housing and urban development* (Voorbij het gangbare, een pleidooi voor de kwaliteit van volkshuisvesting en stedebouw), edited by Adri Duivesteijn, Francine Houben, Peter Kuenzli, André Ouwehand, Arnold Reijndorp and Noud de Vreeze, Amsterdam, 1989.

2

Housing association *Het Oosten* was awarded *The Golden Pyramid* in 1998, a Dutch state award for inspirational patronage. *De Principaal* was awarded this honour in 2000.

Clients played an important role during the period in which *SuperDutch* caused such a furore, for they are the ones that commission projects and carry the financial risks. In the 1990s, clients realized remarkable plans in many municipalities. In the late 1980s, the way they thought about the qualities of urban development and architecture had changed, leading to increasing ambitions in these fields. The *Werkgroep 5 x 5* was a main contributor to this change.<sup>1</sup> In a manifesto and a series of debates (1988-1989), the group addressed a reorientation on urban quality. The exemplary projects and successful experiments that were realised in the following years as a result were given ample media coverage. This in turn caused an increasing number of clients to want to distinguish themselves by handsome projects: to acquire development positions, and hoping for a publication in the *Yearbook*. The 1991 publication of the policy document on architecture entitled *Space for Architecture* (Nota Ruimte voor architectuur), the rise in subsidy budgets, the establishment of architectural centres and the media coverage of architecture all contributed to the favourable architectural climate in the Netherlands. However, the 1990s architectural party seems to be over.

*OASE* exchanged ideas about this new situation with Fer Felder, manager of *De Principaal* (the property developer of Amsterdam housing association *De Key*) since 2004, formerly in charge of commissions for housing association *Het Oosten* and property developer *Amstelland*.<sup>2</sup>

In Felder's opinion, we are dealing with the consequences of a crisis in the Dutch housing market that is partly the result of the attacks on the World Trade Center in New York on 11 September 2001. Many people realised that these attacks would have far-reaching consequences, and that the world was going to be a different place from then on. In the years before the real estate crisis a new

group of speculators had materialised on the housing market, partly because of inflationary developments. Speculating house-owners bought bigger, more expensive houses in order to realise a profit. By the time the newly built house was completed, the house they already owned would sell for an even better profit. In the meantime, the price of the new house would also have gone up – the sky seemed to be the limit. This development was especially apparent in Amsterdam and a number of other big cities.

However, during the year following 9/11, consumer insecurity became manifest. A considerable number of people were left with one too many houses. These were put back on the market without ever having been lived in. This created a supply surplus in the high-priced section of the housing market, which became apparent, for instance, in the Amsterdam IJburg area. It took developers quite a while to come up with a fitting answer to the question of what the consequences would be to plans and projects that were being developed at the time. Should plans simply go ahead? Should plans be redeveloped? Should plans be withdrawn? This phase, with many clients looking for ways to keep their heads above water, undeniably had consequences for architects. Plans disappeared into drawers to await better times, or were wholly or partly redeveloped by other architects. New projects were out of the question.

The real estate crisis has had yet another series of consequences, according to Felder. The principle of adding high-quality dwellings to the top end of the market in order to improve the quality of the entire housing stock, thus encouraging people to move up the housing ladder, has increasingly been under pressure by the real estate slump. One of the reactions that are beginning to show is that property developers offer cheap dwellings with no frills, which are subsequently snapped up by starters, who suffer from the stagnating circulation. Developers' ambitions appear to have been set aside in favour of simply being able to continue to build and sell houses.

In Felder's opinion, this contrasts sharply with the state of affairs in the 1990s, when clients were much more inclined to realise unusual plans. The booming economy and the overwrought housing market meant that property developers and housing associations had no trouble selling any and all houses that they put on the market, often even selling the more experimental dwellings first of all. However, many of these projects went beyond consumers' frames of reference: things were not always made easy for them. Now, property developers must work a lot harder to sell houses as the economy stagnates and the price of houses continues to rise, and they're forced to take the average wishes of consumers into consideration. Property buyers want a house with good resale qualities, and are less impressed by things extraordinary.

Felder has found that potential property buyers feel a great need to be able to identify with an individual dwelling, a need that is often summed up by the expression, 'the 1930s home'. To them, the 1930s community represents human standards and safety. It represents an environment that offers facilities within easy reach and a place where children can safely play in the streets. It is a living environment that fits the human imagination and the ascent of neo-traditionalist architecture may be interpreted as the reaction to a demand that developers think they observe.

However, consumer views on the 1930s community are no solution to the urban building assignment. According to Fer Felder, densification is the main objective in the city. More housing estates, including proper facilities both inside the building and in the community, will have to be realised. To the urban family, a discerning target group, the following questions are important when they choose a dwelling. Is the house big enough? What facilities are included? Can my child play in the streets here? What will happen there? Whom will it

meet in the streets? Where is the school? What does the school look like? Do I want to send my child there? And are there parks, sports fields and playgrounds in the area that my child may use without my constant supervision? Children need privacy of their own regarding the way they relate to their environment, and many people are looking for a living environment that will allow their child to grow up in a manner they feel is right. In many cases, this actually turns out to be more important than the house itself.

Fer Felder also feels that designers and developers need to pay a lot more attention to the public domains of housing estates that they are building in the city. In between the individual dwelling and the public space, a layer ought to be included where people can easily meet, so they can develop a sense of solidarity.

In this respect, Felder points to a recently aired television documentary on Paris (*A walk through Paris with Roland Castro*), showing examples of housing estates including public spaces: modernist 1920s housing estates with dwellings in the HBM category (HBM is short for Habitation Bon Marché). These often sculptural housing estates are situated on the grounds of demolished fortresses or factories. They are six to eight storeys high. Each dwelling has a slightly different layout and the public domain has been conscientiously designed. The dwellings overlook both the street and the public courtyard(s). A sense of ownership emanates from the way these are used. The residents consider the grounds to be *their* domain, room for *their* children to play, where *their* flowers grow. The design of public space in these housing estates might serve as an example for contemporary assignments in the Netherlands.

Translation: InOtherWords, Maria van Tol