Woningbouw of revolutie

De nieuwe schaarste in de woningbouw

Arthur Wortmann

De cijfers zijn ronduit dramatisch. Decennialang gold in Nederland een jaarlijkse bouwproductie van 100.000 woningen als een heilig streefgetal, eerst om de woningnood op te heffen, vervolgens om de woningvoorraad op peil te houden. Het magische cijfer werd voor het eerst gehaald in 1964 en met een enkele uitzondering volgehouden tot 1990. In de jaren negentig schommelde de productie tussen de 80.000 en 90.000. De laatste jaren is echter een spectaculaire val ingezet. In 1999 werden in Nederland volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 79.000 nieuwe woningen gebouwd, in 2000 nog slechts 71.000 en in 2001 niet meer dan 65.000. Het ministerie van VROM voorzag in november 2001 in haar *Bouwprognoses 2001-2006* dat de daling doorzet en dat er in 2002 hooguit 60.000 nieuwe woningen gereed zullen komen. Tegelijkertijd meldt het 'Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005', een uitvloeisel van de nota *Mensen Wensen Wonen*, opgesteld door de 'partners in het wonen' en ondertekend door de staatssecretaris van VROM, de vereniging van woningcorporaties (Aedes), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de provinciale overheden, de Nederlandse Woonbond, de Vereniging Eigen Huis, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, de Vereniging van Eigenaren en Beleggers (Vastgoedbelang) en het Algemeen Verbond Bouwbedrijf, de ambitie om jaarlijks nog steeds 100.000 nieuwe woningen te bouwen. De Vinex, het instrument dat voor deze bouwproductie had moeten zorgen, blijkt over de volledige linie te falen.[1]

De daling van het aantal nieuwe woningen zou niet zo problematisch zijn als ze een gevolg was van een afnemende behoefte. Het tegendeel is echter het geval. De vraag naar nieuwe woningen neemt alleen maar toe, als gevolg van factoren als de nog steeds toenemende bevolkingsomvang, de verdergaande gezinsverdunning, de toename van het aantal huishoudens, de toename van het aantal kapitaalkrachtige tweeverdieners en de aanhoudend lage hypotheekrente. Werd eind jaren tachtig opgelucht geproclameerd dat de 'kwantitatieve woningnood' eindelijk bezworen was en dat nu de 'kwalitatieve woningnood' kon worden aangepakt, anno 2002 zijn we terug bij af. Het probleem is het nijpendst in de Randstad. Symptomatisch is de titel van de nota die de Stedelijke Woningdienst van de gemeente Amsterdam in december 2001 uitgaf: *De nieuwe woningnood*. Uiteraard is het niet zo dat er in Nederland nu woonsituaties zijn die levensbedreigend zijn, zoals in 1901 toen de Woningwet werd ingevoerd. Ook noemen we de woningnood nog niet 'volksvijand nummer één', zoals tijdens de Wederopbouw. En ook is de woningbouw niet het strijdperk van een oorlog tussen arm en rijk, zoals tijdens de krakersrellen rond 1980. Maar het gezond verstand en het rechtsgevoel komen in opstand: dit zou toch niet moeten kunnen; is hier sprake van onkunde of van kwade wil? Of is die nieuwe woningnood toch alleen een welzijnsziekte, een teken van een decadente samenleving in verval?

Over de reden van de vrije val in de woningbouwproductie lopen de meningen uiteen. De makelaarsbranche – die de zaken nog somberder ziet als hierboven aangegeven en spreekt van 55.000 nieuwe woningen in 2002 – ziet als voornaamste oorzaken de mondige burger, die met beroepsprocedures tegen bestemmingsplannen het proces verstoort, een tekort aan personeel bij gemeenten en bouwondernemers en de steeds verder stijgende grondprijzen.[2] De Hypothekers Associatie, die voor 2002 een daling voorziet naar 50.000 à 55.000 nieuwe woningen, schrijft de daling vooral toe aan een 'woud aan procedures' dat aannemers en ontwikkelaars zou nekken. Het onderzoeksbureau Kolpron, dat eind 2001 in opdracht van de gemeente Amsterdam de plaatselijke woningmarkt analyseerde, noemt naast de hoge grondprijzen – die inmiddels vaak 50 à 60% van de verkoopprijs uitmaken – met name 'hoge ambities' en 'complexe plannen' (gedoeld wordt op architectonische en stedenbouwkundige ambities, waarin voorzien wordt in variatie en functiemenging, en waarin milieu- en parkeereisen verwerkt zijn) en een stijging van de bouwkosten.[3]

De ontwikkelaars leggen de zwarte Piet ondubbelzinnig bij de overheid. Voorzitter Van Harssel van de vereniging voor projectontwikkelaars NVB liet in 2001 geen gelegenheid onbenut om de 'oeverloze procedures' en de wirwar aan gemeentelijke regels aan de kaak te stellen. Van Harssel, in zijn jaarrede in november: 'hiermee loopt het totale bouwproces, de sociale sector incluis, het risico als een dominospel om te vallen'. Hij stelde dat zelfs productiecijfers van 'amper 40.000 woningen per jaar of nog minder' niet denkbeeldig zijn. Ook gaf hij nog een aardig kijkje in de keuken door te stellen dat het wantrouwen tussen gemeenten en marktpartijen nog nooit zo groot was geweest. Eerder in 2001 had Van Harssel al zijn gal gespuwd over pogingen van gemeenten om extreme prijsstijgingen het hoofd te bieden door prijsvoorschriften en antispeculatiebedingen: 'dit zal de markt nog meer uit zijn evenwicht brengen, omdat de doorstroming wordt geblokkeerd en de verkeerde huizen worden gebouwd'.[4]

Deze wanorde in de woningbouw, die direct ingrijpt op het leven van bijna elke Nederlander, is natuurlijk niet zomaar ontstaan. Ze is het gevolg van een radicale koerswijziging in de woningbouwpolitiek. Cynisch genoeg viel deze koerswijziging samen met de viering in 2001 van het 100-jarig bestaan van de befaamde Woningwet. Het is deze wet geweest die Nederland op de internationale architectuurkaart heeft geplaatst. Zij startte een traditie van stimulering van goede huisvesting voor de gehele bevolking die architecten en stedenbouwkundigen een eeuw lang – bij tijd en wijle – hebben weten te inspireren tot opmerkelijke resultaten. Zonder Woningwet was er nooit een Witte Dorp geweest, geen Bergpolderflat, geen Betondorp, geen Pendrecht, en ga zo maar door. Zonder Woningwet was er niet de typologische aandacht geweest voor alternatieve woonvormen, voor studenten- en bejaardenwoningen, voor starters op de woningmarkt. Zonder Woningwet waren al die projecten die in de denkbeeldige architectuurjaarboeken van voor 1988 staan (toen het eerste jaarboek verscheen) er vermoedelijk nooit gekomen. Zonder woningwet had Nederland niet de voortrekkersrol gespeeld op het vlak van stedenbouw en stadsontwikkeling: de door de overheid gestuurde bulk aan woningbouw maakte coherente planning van buurten, wijken en zelfs complete steden mogelijk. Achteraf beschouwd kan misschien gesteld worden dat al die internationale aandacht die de Nederlandse architectuur te beurt viel niet alleen

gegenereerd werd door de gebouwen zelf, maar ook door de verwondering over het feit dat die productie daadwerkelijk van de grond kwam, dat de organisatie bij het totstandkomen van al die woningen ten minste deugde.

2001 stond niet alleen in het teken van de terugblik op die eeuw woningbouw, maar ook van de afschaffing van de Woningwet als sturingsinstrument. Dat uitte zich op twee manieren: de realisatie van de eerste resultaten van het fenomeen 'wild wonen', dat het zich onttrekken aan regulering als voornaamste doel ziet, en het steeds zichtbaarder worden van een paradox die de Vinexlocaties in zijn greep heeft genomen.

Vinex

Het terugtreden van de overheid uit de woningbouw is – ondanks het huidige gemopper over de vele 'procedures' en 'regels' – zeer voortvarend aangepakt. Kijken we alleen maar naar de cijfers. Hadden overheid en woningcorporaties (die voorheen bouwden met behulp van voorschotten van het rijk, maar in de jaren negentig verzelfstandigd werden) bijvoorbeeld in 1985 nog een aandeel van 40% in de nieuwbouwwoningen, in 1999 was dat volgens het CBS al teruggelopen tot 22% en in 2000 lag het op circa 15%. In absolute aantallen is de daling nog scherper, gezien het teruglopende aantal nieuwe woningen. Het bouwen wordt inderdaad daadwerkelijk aan de marktpartijen overgelaten.

Maar als er ooit het idee bestond dat daarmee een zaligmakend zelfregulerend mechanisme werd aangeboord, dan kan men nu beginnen daar zijn vraagtekens bij plaatsen. De toenemende woningschaarste gaat gepaard met enorme kostenverhogingen voor de burger. Terwijl in 1990 de netto woonuitgaven in de koopsector 12,4% van het besteedbaar inkomen uitmaakten, was dat in 1999 opgelopen tot 17,6% (de gemiddelde hypotheeklast van een eigenaar-bewoner bedroeg in 1999 € 406 per maand).[5] En dat zijn cijfers van voordat de prijsstijging pas goed toesloeg. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning in Nederland bedroeg in januari 1998 *ƒ* 250.000,- (€ 113.445) en in november 2001 *ƒ* 465.000,- (€ 211.008) – de prijzen liepen zo snel op dat het vanzelfsprekend werd per maand nieuwe gegevens te berekenen. In een artikel in *Het Financieele Dagblad* in 1999 werd gesuggereerd dat ten minste *ƒ* 100.000,- (€ 45.378) gezien kon worden als een zogenaamde 'schaarsteopslag' op de woningprijs. Met andere woorden: de koper krijgt geen waar voor zijn geld. Een andere conclusie: de handel in nieuwbouwwoningen is een uiterst lucratieve zaak geworden.

Ontwikkelaars zijn gebaat bij schaarste, zoveel is duidelijk. Dat plaatst ook de kritiek op de 'procedures' en 'regels' in een ander daglicht. Is de rol van de 'huisjesmelkers', die in de begindagen van de Woningwet dankzij het woningtekort woekerwinsten maakten, nu overgenomen door de ontwikkelaars? Is het wachten op een nieuwe Henriëtte Roland Holst die zal schrijven: 'berucht waren de Vinexwijken, waarin honderdduizenden voortvegeteerden in stompzinnige berusting'?[6] In 1926 constateerde Amsterdams wethouder en voorvechter van de volkswoningbouw De Miranda al: 'De partikuliere bouwer bouwt niet om zoo goed mogelijk te voorzien in de behoeften, maar hij bouwt om winst te maken. Dat is het eenige motief.'[7] Het voorspiegelen van onwerkbare situaties geeft goede excuses voor het niet halen van tijdsplanningen. En met de Vinex werd

bijvoorbeeld voor het eerst sinds honderd jaar, zo stelde Adri Duivesteijn in het architectuurjaarboek van 1999 vast, grondspeculatie in Nederland weer interessant. ‘Grond is productiefactor geworden. Het hebben van de grond bepaalt de toegang tot de markt’, zo citeerde hij de directeur van Heijmans Bouw.[8] Maar ook voor de overheid hebben de huidige hoge prijzen hun voordelen: zoals in *NRC Handelsblad* werd beredeneerd betekenen de toegenomen inkomsten door de overdrachtsbelasting van 6% een welkome aanvulling op de gemeentekas.[9]

Welke invloed hebben deze ontwikkelingen nu op de architectuur? De Vinexoperatie is exemplarisch voor de verschuiving van de opdrachtgeversrol van de overheid naar de marktpartijen. Deze operatie werd ingezet in een periode van betrekkelijke economische malaise. De eerste plannen dateren van het begin van de jaren negentig. Het doel was destijds toch vooral om acceptabele huisvesting te waarborgen, maar wel van een karige soort: relatief hoge dichtheden, nauwelijks voorzieningen (die in de nabij gelegen steden moesten worden gezocht) en ook geschikt voor de minder mobiele medemens vanwege de beloofde aantakkingen op bestaande openbaarvervoernetwerken.

Het liep allemaal anders. Nederland kreeg economisch gezien de wind mee. De werkloosheid liep sterk terug, de koopkracht nam toe, de rente daalde. Het was koren op de molen van de antibetuttelings- en dereguleringsbeweging en een overheid die bezig was zich steeds meer terug te trekken in haar ‘kerntaken’. Heel Nederland ging beleggen, heel Nederland wilde een koopwoning. In 1971 woonde 35% van de bevolking in een koopwoning, in 1990 was dat 45% en in 1997 kwam het omslagpunt: voor het eerst woonde meer dan 50% van de Nederlanders in een koopwoning. De woningen die de laatste jaren beschikbaar komen voor de nieuwe kapitaalkrachtige middenklasse zijn echter die eerder middelmatige Vinexwoningen. Bij gebrek aan beter gaan ze voor grof geld van de hand, maar waard zijn ze het niet.

Voor architectuur is nauwelijks plaats. In een markt van schaarste is kwaliteit immers niet relevant. In hun onderzoek *De stad in uitersten. Verkenningstocht naar Vinex-land* tekenen Hans van Rossum, Frank van Wijk en Lodewijk Baljon naar aanleiding van een analyse van Vinexlocatie Getsewoud in Nieuw-Vennep uit de mond van de stadsarchitect de volgende uitspraak op: ‘Alles verkoopt. Vanuit de markt is kwaliteit niet zozeer nodig.’ En zelf concluderen ze: ‘de ontwikkelaars beknibbelen volgens de gemeente op de kwaliteit (…) maar verkopen soms tonnen boven de aanvankelijke prijsstelling.’[10]

Maar architecten, zo lijkt het, hebben moeite hun minder relevante rol te accepteren. Ook als hun mogelijkheden marginaal zijn willen velen die mogelijkheden benutten. De speelruimte die hen geboden wordt beperkt zich veelal tot de buitenkant. Van typologische experimenten is geen sprake meer. Achter de ingenieuze en extravagante gevels gaan steeds dezelfde doorsnee huizen schuil. Of nee, spreken over gevels is in dit verband achterhaald. Het gaat om de hele ‘huid’ van de woningen. Gevel en dak zijn inmiddels veelal versmolten tot één groot architectonisch statement. Het meest treffende voorbeeld hiervan vormen de 119 door MVRDV ontworpen woningen op het Hageneiland in Ypenburg die het omslag van dit jaarboek sieren. Wie de archetypische huisjes voor het eerst ziet – die er uitzien alsof ze door de jongste spruit van het

architectenbureau getekend zijn, die gewapend was met een goede basisset kleurenstiften – denkt een niet ongeestig sociaal huisvestingsproject te zien. In werkelijkheid lag de verkoopprijs van de woningen rond de *ƒ* 500.000,- (€ 226.890). Voor een half miljoen *back to basic*.

Van hun opdrachtgevers krijgen de architecten te horen dat ze binnen strakke budgetten moeten blijven, gemeenten dringen aan op 'kwaliteit' en de architecten maken liefst bijzondere dingen. Het zijn de ingrediënten die op de Vinexlocaties in toenemende mate zorgen voor uiterlijk vertoon. De uitspraak van Rem Koolhaas dat de architect de gijzelaar is die met het pistool op zijn slaap naar huis moet bellen om te zeggen dat alles goed gaat, is nog nooit zozeer van toepassing geweest als nu. Stedenbouwkundig ontwerpen is teruggebracht tot het verzamelen van 'referentiebeelden' en de architectuur mag die beelden interpreteren en materialiseren. Het gevolg is gevelarchitectuur en materiaalfetisjisme. Je hebt een standaard rijtjeswoning. Je zet er kantelen op en je hebt een kasteelwoning. Je zet er een gekke kap op en je hebt een hooizolderwoning. Je voegt een kroonlijst toe en je hebt een Palladiaans huis. Je gooit er wat houten veranda's tegenaan en je hebt een Amerikaanse wijk.

Ook de wijze waarop over ontwerpen gesproken wordt verandert. Waar architectuur eens gekenmerkt werd door concepten, daar draait het nu om slogans. Elk project moet een 'identiteit' hebben en die moet, in de nieuwe marktverhoudingen, uitgedragen kunnen worden. Iedereen maakt elkaar wijs dat we met een 'vragersmarkt' te maken hebben – hetgeen vanwege de schaarste niet juist is – en handelt daar naar. Geen project zonder reclamefolderwaardige verkoopyell. Die kan banaal zijn ('Een huis dat smoelt', waarover elders in dit jaarboek meer) of iets minder banaal. Een enkele keer weten architecten inspiratie te putten uit de nieuwe eisen van het denken in pakkende *one liners*, zoals blijkt uit de briljante vondst van Claus en Kaan in Almere. Omdat uit onderzoek zou blijken dat de meeste mensen ofwel onderin, ofwel bovenin een toren willen wonen, maar dat het middendeel minder gewild is, hebben de architecten een toren ontworpen met nauwelijks midden.

Wild wonen

De overdaad aan opgeleukte middelmaat op de Vinexlocaties heeft voor een tegenbeweging gezorgd: het Wilde Wonen. Na de lancering van het begrip door Carel Weeber in 1997 als een aanval op staatsinmenging in het woongeluk – maar vooral als een uiting van diens persoonlijke hobby om te polemiseren[11] – is het in 2001 onderdeel geworden van heus overheidsbeleid. Het is te begrijpen als een correctie op de marktwerking. Eerst treedt de overheid terug om de markt vrij baan te bieden, maar nu stapt de overheid – onder het mom van een 'actualisering' van de Vinex – weer naar voren om de markt te vertellen dat ze de consument beter moet bedienen. En dat gebeurt nog wel met een pleidooi voor iets dat als wapen tegen de 'staatsarchitectuur' was bedacht! Hoeveel ironie buitelt hier over elkaar?

In de door vier ministeries onderschreven nota *Ontwerpen aan Nederland* uit 2001 wordt gewezen op het voornemen om het individueel opdrachtgeverschap te stimuleren. De

nota legt uit dat er een ‘continuüm aan vormen van opdrachtgeverschap’ bestaat waarbij de burger in wisselende mate invloed uitoefent op het programma van eisen en het ontwerp van zijn woning. Dit beleid leidt onder andere tot het reserveren van steeds grotere delen van woningbouwlocaties voor particulier opdrachtgeverschap, de zogenaamde ‘gouden randjes’, maar de apotheose ligt natuurlijk in het Wilde Wonen, waarin eisen van welstand en andere regelgeving achterwege zouden moeten worden gelaten en waar de bewoner helemaal zelf mag weten wat hij bouwt of laat bouwen. Velen zijn enthousiast over de nieuwe mogelijkheden die dit biedt. Een commentator als Henk Hofland meent zelfs van doen te hebben met een ‘revolutie’.[12]

In 2001 kwam in Almere, in het kader van de ‘Bouwexpo’, de eerste wijk gereed waar geprobeerd is dit idee te toetsen op zijn haalbaarheid en te onderzoeken op zijn potenties. Daartoe is allereerst een accentverschuiving aangebracht: ‘wild wonen’ werd ‘gewild wonen’. Niet de anarchie werd benadrukt, maar de consumentvriendelijkheid. Verder werd het hele ‘continuüm aan vormen van opdrachtgeverschap’ uitgeprobeerd, ondanks het feit dat gekozen is voor projectmatige aanpak. In dit jaarboek zijn voorbeelden te vinden van consumentgerichte projectontwikkeling, waar bij aanschaf van de woning gekozen kan worden uit een aantal opties (Marlies Rohmer), van woningen die anticiperen op toekomstige uitbreidingen (Laura Weeber), van casco’s die door zelfbouw moeten worden afgemaakt (Verheijen|Verkoren|De Haan) en van cataloguswoningen (Carel Weeber). Waar de eerste drie typen beslist hun kwaliteiten tonen ligt dat voor deze cataloguswoningen problematischer. Dat is op zijn zachtst gezegd vreemd, gezien het feit dat ze zijn ontsproten aan het brein van de geestelijk vader van het Wilde Wonen.

Weeber publiceerde in 1998 een boek met de titel *Het Wilde Wonen*. Die lofzang op informele woonvormen als stacaravans, recreatiewoningen en woonboten werkte toe naar de presentatie van een alternatief: het concept ‘Personal Housing’, dat Weeber in samenwerking met ERA Bouw ontwikkelde. Weeber: Personal Housing ‘geeft bewoners in zeer ruime mate de gelegenheid hun eigen woning te bepalen.’[13] Hoe dat werkt kunt u dankzij de moderne techniek zelf ervaren als u surft naar www.personalhousing.nl. Een standaardhuis staat op u te wachten. U kunt vervolgens kiezen uit vier dakvormen (plat dak, lage kap, hoge kap, hoge kap met dakkapel), vier soorten aanbouw (veranda, erker, serre, balkon), vier materialen (baksteen – in drie kleurenopties, hout – in vier kleurenopties, metaal – uitsluitend in aluminiumkleur, stucwerk – in drie kleurenopties) en vijf kleuren voor de kozijnen (donkerblauw, donkergroen, ivoor, grijs en wit). Tot slot kunt u een ‘fotorealistische’ afbeelding van uw ‘ontwerp’ bekijken. Wat u ziet lijkt precies op het rijtje van zeven woningen dat in Almere is gebouwd. Het project bewijs op overtuigende wijze dat dit soort keuzemogelijkheden alleen goed is voor de ontwikkeling van de lachspieren. Hoewel elke ontwikkelaar inmiddels een vergelijkbaar bouwsysteem paraat heeft zal de woningbouw meer gebaat zijn bij doorontwikkeling van andere experimenten op het Almeerse bouwexpoterrein. Het project staat er op een hoekje van het terrein als een waarschuwing bij: zo moet het in ieder geval niet.

De beslissingsvrijheid van het individu is ook bij het Wilde (of ‘gewilde’) Wonen nog steeds beperkt. Bouwbesluit, bestemmingsplan en welstandstoezicht staan in Nederland deze nieuwe woonfilosofie in de weg. In Almere is de oplossing gevonden in geschipper.

Er is ‘in grote lijnen’ gevolg gegeven aan het Bouwbesluit, er is een globaal bestemmingsplan opgesteld waarin een maximale bebouwingshoogte (drie lagen) en een maximaal bebouwingspercentage (70%) per kavel is voorgeschreven en de welstandscommissie heeft, zoals dat heet, een ‘terughoudend beleid’ gevoerd.[14] Met dergelijke ad hoc oplossingen zal het Wilde Wonen voorlopig marginaal en tam blijven. Maar het grootste struikelblok van het individueel opdrachtgeverschap, of het nu wild is of niet, ligt nog ergens anders en kwam fraai tot uitdrukking op de druk bezochte ‘woonmarkt’ die het NAi in september 2001 in Rotterdam organiseerde. Drommen bouwlustige opdrachtgevers bezochten de kraampjes van ontwerpgrage architecten, maar er was één probleem: niemand had een kavel! De bouwgrond in Nederland is immers in bezit van de ontwikkelaars…

Zonder grond kan er niet worden gebouwd en als er niet gebouwd wordt kan er niet worden gewoond. Dat zijn twee van de grote problemen die de Nederlandse woningbouw in hun greep hebben genomen. ‘De belangrijkste motor achter de toename van de invloed van de consument, is zonder twijfel de ontspanning op de woningmarkt’, zo luidde een van de conclusies in de eerder genoemde studie *De stad in uitersten*.[15] Helaas is er van ontspanning geen sprake en is dat bovendien precies het aspect waar de consument geen invloed op heeft. Wat kan de consument wel? Dromen van een revolutie?

1. De overheid begint door de cijfers inmiddels ook in paniek te raken. In allerijl is er op initiatief van de staatssecretaris van VROM een Taskforce Woningbouwproductie opgericht die eind januari 2002 met een lijst van dertig maatregelen kwam. Omdat die het allemaal moeten hebben van goede bedoelingen lijkt de slagkracht ervan niet gegarandeerd.
2. Aldus de ‘onafhankelijke woonsite’ Digimmo: www.digimmo.nl
3. Mijntje Klipp, ‘Woningbouwproductie lijdt onder strenge eisen stad’, *Het Parool*, 23-11-2001.
4. *Cobouw* van 1 maart 2001.
5. De overeenkomstige percentages in de huursector zijn 19,7% in 1990 en 23,8% in 1999. De gemiddelde maandelijkse woonuitgaven bedroegen hier *f* 900,- (€ 408) in 1998. Bron: CBS.
6. ‘Te Amsterdam was de Jordaan berucht om zijn holen, waarin duizenden voortvegeteerden in stompzinnige berusting’, zo wordt Henriëtte Roland Holst geciteerd in *Wonen. Woning. Wet. Wij wonen - 100 jaar Woningwet*, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, 2001, p.18.
7. Geciteerd in *Wonen. Woning. Wet* (zie noot 5), p. 123.
8. Adri Duivesteijn, ‘Vinex, architectuur van het aanbod’, in: Hans Ibelings et al., *Jaarboek Architectuur in Nederland*, Rotterdam, NAi Uitgevers, 1999, pp. 24-32.
9. Eveline C.C. Blitz, ‘Rijk misbruikt hoge huizenprijs’, *NRC Handelsblad*, 1 november 2001.
10. Hans van Rossum, Frank van Wijk en Lodewijk Baljon, *De stad in uitersten. Verkenningstocht naar Vinex-land*, Rotterdam, NAi Uitgevers, 2001, pp. 52-53.
11. Zie de analyse van Hans van Dijk, ‘De wilde woonconsument’, in: Hans Ibelings et al., *Jaarboek Architectuur in Nederland*, Rotterdam, NAi Uitgevers, 1999, pp. 14-23.

12. Henk Hofland, ‘Het laatste taboe’, in Jacqueline Tellinga, *Heilige huisjes. Bewoners als opdrachtgevers*, Rotterdam, NAi Uitgevers, 2001, p. 27.
13. Carel Weeber, *Het Wilde Wonen*, Rotterdam, Uitgeverij 010, 1998, p. 59. Zeer informatief is ook de door Weeber geïnitieerde site www.hetwildewonen.nl
14. Hans Laumanns, Freek Riem, ‘De voorlopige resultaten’, in: *Gewild wonen. Bouwexpo Almere 2001*, Gemeente Almere, 2001, pp. 15-18.
15. Zie noot 10, p. 188.

Uit: Anne Hoogewoning, Roemer van Toorn, Piet Vollaard, Arthur Wortmann (red.), *Architectuur in Nederland. Jaarboek 2001-2002*, NAi uitgevers, Rotterdam, 2002, pp. 45-52.)