

Massatoerisme als laboratorium voor de stad

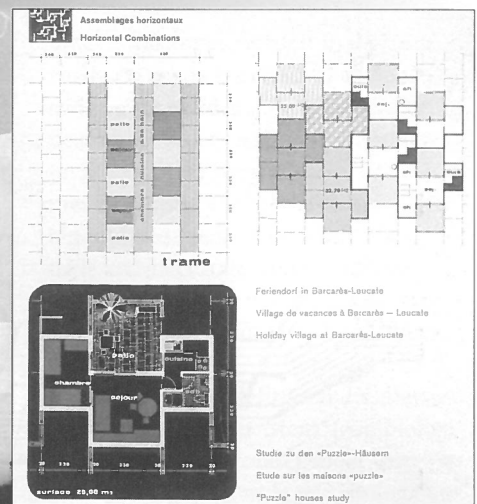
Het werk van architectenbureau Candilis-Josic-Woods

Het bestaan van het architectenbureau Candilis-Josic-Woods valt grotendeels samen met de ontwikkeling van het massatoerisme in Frankrijk in de jaren vijftig en zestig. Het werk van Candilis-Josic-Woods is opmerkelijk omdat massatoerismeprojecten niet worden beschouwd als geïsoleerde ontwerpexperimenten, maar veeleer als laboratoria. Weg van de dagelijkse stedelijke omgeving bieden zij plaats aan experimenten in de omgang met een nieuwe stedelijke conditie, die in de naoorlogse periode wordt geïntroduceerd door de opkomende welvaartstaat en consumptiemaatschappij.

TOM AVERMAETE

De ontwikkeling van het massatoerisme in Frankrijk vindt plaats in de periode van de zogenaamde Trentes Glorieuses, de dertig jaren van economische groei en de daaraan gerelateerde opkomst van massaconsumptie en welvaartsstaat na de tweede wereldoorlog. Dit reflecteert zich in de opdrachtenportefeuille van het architectenbureau dat tussen 1956 en 1970 (van oprichting tot ontbinding) negentig projecten in het veld van het massatoerisme bedacht. Daarnaast wordt Georges Candilis in 1969 door het Ministère de L'Équipement aangeduid als planner voor de op dat moment grootste nieuwe toeristische zone in Frankrijk: de kust van de Languedoc-Roussillon, die reikt van de Camargue tot aan de Spaanse grens.

Bij het bureau Candilis-Josic-Woods was massatoerisme en vrije tijd een centraal thema, zoals het boek *Planning and Design for Leisure* uit 1971 aangeeft. Het boek biedt een retrospectieve kijk op het werk van het bureau en de visie op het opkomende massatoerisme of 'leisure of the masses', voor Candilis-Josic-Woods een cruciaal fenomeen dat een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de eigentijdse samenleving en waarvan de relaties met het dagelijks leven moeten worden onderzocht. Candilis-Josic-Woods beschouwen massatoerismeprojecten als laboratoria voor het onderzoek naar de rol en de betekenis van massapraktijken die representatief werden geacht voor de opkomende welvaart- en consumptiemaatschappij.

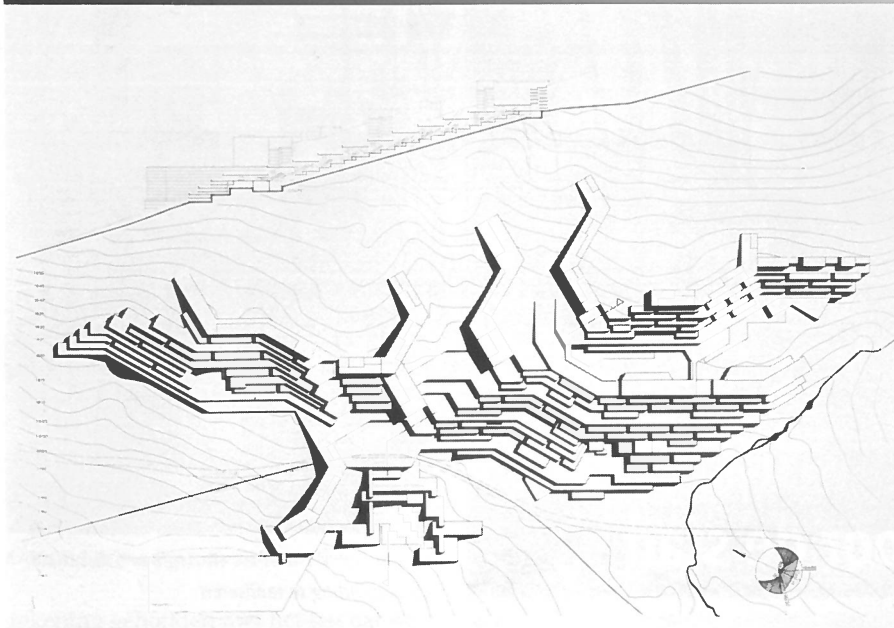


De 'Puzzle' houses, in Barcarès-Leucate. Het onderliggend raster als strategie om dichtheid en verbinding te realiseren

De teksten van het bureau verkondigen de opvatting dat het fenomeen massatoerisme onderzoek naar en ontdekking van een nieuwe architectuur vergt. Dit perspectief was karakteristiek voor het Franse architectuurdiscours in de naoorlogse periode, dat toeristische omgevingen, net zoals daarvoor koloniale omgevingen, beschouwde als 'vrijplaatsen' voor het testen en ontwikkelen van stedenbouwkundige en architecturale concepten. Het was gemeengoed om toeristische omgevingen te beschouwen als laboratoria, die experimenten mogelijk maakten, relevant voor het bredere veld van architectuur en stedenbouw.

Het is karakteristiek voor het architectenbureau Candilis-Josic-Woods dat de laboratoriumbetekenis van de massatoerismeprojecten zowel theoretisch als praktisch wordt benaderd. De theoretische benadering van toeristische omgevingen wordt onmiddellijk gerelateerd aan de sociale en ideologische achtergrond van het bureau. Zowel vrije tijd als woonomgeving worden beschouwd als essentiële elementen van een maatschappij voor 'het grootste aantal', waar-

Vakantiedorp Barcarès-Leucate (Languedoc-Roussillon). Zicht op 'Houses with boats'



Wedstrijdontwerp voor het Vallée de Belleville winter resort

aan de architect een bijdrage dient te leveren: 'The acceptance of the prime importance of leisure in everyday existence, and its widespread and permanent presence, is bound to undermine ideas about tomorrow's habitat. Nowadays leisure affects the greatest number, is subject to economic laws and has to be 'organized', so that it may be accessible to all.'

Massatoerisme is voor het architectebureau niet alleen een ideologische en sociale aangelegenheid, maar ook een praktische. Het indrukwekkende Franse staatsinitiatief op het gebied van massatoerisme tijdens de naoorlogse periode voorzag het startende architectenbureau van belangrijke opdrachten. Drie projecten illustreren de brede waaier aan staatsinitiatieven: de volledige toeristische ontwikkeling van de Franse overzeese eilanden (Tourist Equipment in the Tropics, 1956), skistations in de Franse Alpen (Vallée de Belleville winter resort wedstrijd, 1962) en vakantiedorpen aan de kust van de Languedoc-Rousillon (Barcares-Leucatte, 1969).

Januskop van het massatoerisme

De drie projecten van Candilis-Josic-Woods kunnen worden beschouwd als exemplarische oefeningen in het omgaan met de vaak contradictorische en spanningsvolle architecturale en stedelijke realiteit, die voortvloeide uit nieuwe betekenissen en praktijken die welvaartsstaat en consumptiecultuur introduceerden tijdens de naoorlogse periode. Daarvoor baseren de projecten zich op de 'januskoprelatie' van het massatoerisme tegenover het wonen.

Als sociale praktijk die mensen huisvest en thuis doet voelen en die gelijktijdig staat voor vlucht en achterlaten van alles wat huiselijk is, onderhoudt massatoerisme een gecompliceerde relatie met het wonen. Massatoerisme representeert zowel de voor- als achterkant van woonidealen. Het is er zowel medeplichtig als kritisch tegenover. Precies deze januskoprelatie van het massatoerisme wordt geoperationaliseerd in de projecten van Candilis-Josic-Woods. Dit blijkt onder meer uit het verdwijnen van het traditionele type hotelkamer ten voordele van nieuwe typologieën die een opkomend woonideaal onderschrijven. In het vroege project Tourist Equipment in the Tropics worden de traditionele luxueuze kamers ingeruild voor entiteiten die omschreven worden als bungalows en semi-bungalows. Deze entiteiten zijn variaties op het type van de hutstudio: minimalistische maar voldoende grote woonruimten, ontdaan van alle overbodig luxe en decoratie, vooral bedoeld voor private afzondering. De eenheden hebben grote binnen- en buitenruimten om te zitten en te verzamelen, terwijl op de schetsen van Candilis-Josic-Woods de bewonersfamilie in volledige privacy en afzondering kan samenkomen en ontspannen. Deze nieuwe typologieën weerspiegelen een meer algemeen woonideaal van afzondering in de private sfeer (in de jaren zestig benoemd als 'privatisation' door onder meer Lefebvre en Castoriadis). 'Thuis' werd in de jaren vijftig en zestig gelijkgeschakeld met het bezitten van een identiteit gebaseerd op zekerheid en permanentie. De inzet van mas-

savakanties werd begrepen als een manier om zich te heridentificeren weg van huis. De typologie van de massatoerismewoning bij Candilis-Josic-Woods incorporeert beide betekenissen en belichaamt dus gelijktijdig 'thuis' en 'weg van thuis', privatisering en mobiliteit. In het project voor Barcares-Leucatte wordt dit woonideaal verbonden met de toenemende verspreiding van de auto, misschien wel het meest betekenisvolle consumptieproduct van de naoorlogse periode. Omstreeks 1964 reisde 65 procent van de Fransen met de auto naar de vakantiebestemming. De typologie van de 'houses with boats' in Barcares-Leucatte is een poging in het omgaan met de nieuwe sociale betekenis van auto, vakantiewoning en zeilboot tijdens de naoorlogse periode, als belangrijke symbolen van individuele vrijheid. De voorgestelde typologie is een langgerekte figuur die naadloos het domestieke domein van de vakantiewoning verbindt met de circulaire systemen voor auto (wegen) en zeilboot (kanalen).

Op vakantie gaan met de wagen betekende een culturele convergentie: zowel vakanties als auto's kregen de betekenis van mythische vlucht, persoonlijke autonomie en verplaatsing in tijd en ruimte.

Het feit dat deze nieuwe woonidealen gerealiseerd werden binnen het domein van het massatoerisme (en dus binnen een laboratoriumsituatie) vormt aanleiding voor het architectenbureau om de generalisering van dit woonideaal en de gevolgen ervan voor de omgeving ter discussie te stellen. Het nieuwe woonideaal (van privatisering en mobiliteit) wordt in de naoorlogse periode over het algemeen gerelateerd aan stedelijke ontwikkelingen. De massatoerismeprojecten van Candilis-Josic-Woods kunnen gelezen worden als pogingen om dit ideaal te verbinden met meer dichte vormen van verstedelijking. Zoals Candilis schrijft in *Planning and Design for Leisure*: 'A separate home (detached house), however excellent, is no longer of interest if it can not be integrated into the fabric of a town, or if it does not contribute to the creation of any such a pattern.'

De projecten moeten omgaan met twee polen die eigen zijn aan het massatoerisme: de democratische intentie om

iedereen toegang te verlenen tot de natuur en de noodzaak om het verdwijnen van de natuur te voorkomen. Dit wordt aangegrepen om een onderzoek te voeren naar algemene verstedelijkingspatronen.

Candilis-Josic-Woods zoeken een 'new perspective (that) is bringing new forms of human groupings, new relationships between such a groupings (...) which demand a fresh attitude to architecture and urbanism' in de vorm van nieuwe stedelijke clusters. Het zijn pogingen om een woonideaal van privatisering en mobiliteit te verbinden met dichtheid. Dit wordt bereikt door een dubbele beweging. Eerst wordt het toeristische project ontrafeld in zijn kleinste samenstellende delen (van de wooneenheid tot delen ervan), daarna worden de verschillende delen opnieuw met elkaar verbonden tot een nieuw stedelijk weefsel.

In de 'Tourist Equipment for the Tropics' en 'Belleville ski resort' projecten gebeurt die nieuwe verbinding door grillige voetgangersassen die zich in het landschap nestelen. Deze assen accumuleren de verschillende wooneenheden, structureren ze en verzekeren hun ontsluiting.

In de 'Ribon Houses' en de 'Puzzle Houses' van het project voor Barcares-Leucatte, gebruiken Candilis-Josic-Woods een onderliggend raster als strategie om dichtheid en verbinding te realiseren. Bij de Ribon Houses is dit raster een haast continu stedelijk weefsel dat is opgebouwd uit scheidingsmuren op regelmatige afstand. Het onderbreken van de lineaire strips tussen de

muren definieert de leefeenheden en het stedelijke weefsel.

Het ontwerp voor de 'Houses with boats' tenslotte, gaat uit van een schakeling van patiowoningen. Dit is een eeuwenoude typologie die zeer dichte schakelingen toelaat en tegelijkertijd voldoende buitenruimte overhoudt.

Vervanging van de traditionele straat

De aangehaalde projecten representeren ook een andere kritische stellingname tegenover de ontwikkeling in de stedelijke ruimte en de gevolgen daarvan voor de collectieve ruimte. De drie projecten hebben een gemeenschappelijke noemer: de aanwezigheid van een collectieve architecturale figuur. In het Tourist Equipment for the Tropics is dit de continue voetgangersas die de verschillende hoofdgebouwen verbindt met de verschillende wooneenheden. In het Belleville ski resort wordt het stedelijke weefsel van de wooneenheden doorsneden door een as van roltrappen en wandelzones waarlangs de collectieve voorzieningen van het vakantiedorp gelegen zijn. In Barcares-Leucatte betreft het een driedimensionale structuur die het strand met het achterliggende meer verbindt en de collectieve voorzieningen huisvest. De structuur bestaat uit twee assen en is opgebouwd als een 'Meccano', die eindeloze variaties van open en overdekte ruimten, wandelroutes en straten omvat.

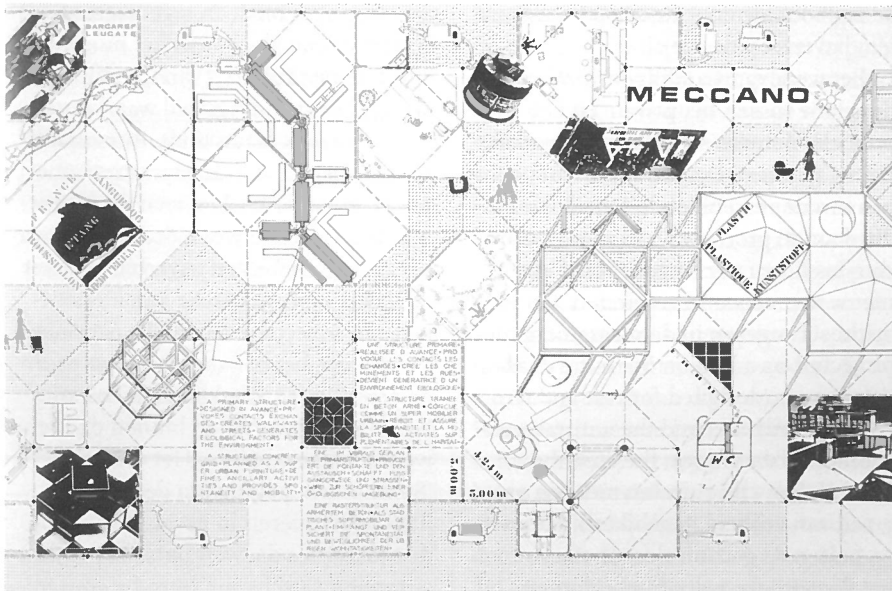
Deze gemeenschappelijke figuren baseren zich op een belangrijke eigenschap van massatoerisme, namelijk dat het ritme van vakanties nieuwe vormen van sociabiliteit en collectiviteit in zich

draagt. Vakanties werden in de jaren vijftig en zestig beschouwd als tegenstelling tot het dagelijkse. Dit creëert in de architectuurpraktijk van Candilis-Josic-Woods de mogelijkheid om een niet-dagelijkse attitude te ontwikkelen tegenover de publieke ruimte. De collectieve architecturale figuren zijn een alternatief voor de verarmde omgang met publieke ruimte in de naoorlogse periode.

Shadrach Woods definieert dit alternatief in 1960 als een 'Stem' (een biologische metafoor die onder meer verwijst naar de structurerende en ontologische karakteristieken van stamcellen). Het uitgangspunt voor de visie van Candilis-Josic-Woods op de betekenis en vormgeving van de publieke ruimte is dat binnen het nieuwe naoorlogse stedelijke regime de publieke ruimte niet langer wordt gedefinieerd door stabiele architecturale, programmatische en sociale karakteristieken. In de drie massatoerismeprojecten zetten Candilis-Josic-Woods stappen in een onderzoek naar een nieuwe betekenis voor het private en publieke domein en hun architecturaal en stedenbouwkundige uitdrukking. Dit onderzoek wordt gekenmerkt door een radicale stellingname: 'two composing elements: the family and the city, the dwelling and the prolongements (prolongements) of the dwelling. Between the cell-unit and the city-community, there are no natural intermediate groups.'

Deze uitspraak wordt waar geacht voor stedelijke omgevingen, maar geldt ook voor omgevingen voor massatoerisme. In beide gevallen zijn er 'only artificial, invented and instable groups: quarters, neighbourhoods, clusters and other villages that correspond to nothing but a sociological need for classification. The organization of the city is far more simple than the image of a pyramidal hierarchy of social groups. Its is comprised in the binome of le Corbusier: 'individual + collective'

Dit begrip van stedelijke collectiviteit verschilt sterk van het raster van 'human associations' van Alison en Peter Smithson (in 1953 voorgesteld op de CIAM IX in Aix-en-Provence) waarin de stedelijke ruimte wordt begrepen en toegeëigend op verschillende sociale



De 'Stem' in Barcares-Leucatte. Structuur met variaties van open en overdekte ruimtes, wandelroutes en straten

schaalniveaus die verbonden zijn met ruimtelijke entiteiten als het huis, de straat, de wijk en de stad.

Het massatoerisme lijkt een collectieve ervaring te introduceren, die hier op minstens twee wijzen van verschilt. Allereerst wordt deze nieuwe collectiviteit niet bemiddeld door sociale entiteiten als familie, wijk of stad. In de naoorlogse periode blijken het private en het publieke domein op een veel directere wijze met elkaar verbonden te zijn. De publieke ruimte is niet langer een stabiel sociaal gegeven, maar is sterk onderhevig aan verschillende tijdsritmes.

Zoals Woods in het artikel 'Stem' uit 1962 stelt: 'Today we are concerned more and more, in the face of a profound transformation in economy (from production to consumption as a goal) and in ethics (from interior moral discipline to social inter-relationship), with what we call mobility so as not to use a more precise term.'

Vanuit dit perspectief kan de 'Stem' onmogelijk een letterlijke vervanging van de traditionele straat zijn en kan het geen duidelijk omschreven stedelijke figuur zijn. De 'permanent, continuous, diversified and increasing presence of leisure in men's live (...) undermines the established hierarchy of values and implies the predominance of facilities in future realizations.' De 'Stem' is daarentegen een publieke ruimte in de vorm van een grote infrastructuur, een open organisatiestructuur die sociale gebeurtenissen en interactie 'faciliteert'. Als structuur garandeert de 'Stem' een zekere stedelijke discipline die tegelijkertijd de mogelijkheid voor soepele aanpassingen biedt.

Het concept van de 'Stem' erkent de belangrijke rol van grootschalige infrastructuren en snel veranderende programma's in de stedelijkheid die de welvaartsstaat en de consumptiemaatschappij introduceren: 'The temporal validity of the home is the life of the family (...), that of the stem varies with its social and economical milieu. (...) It is felt that the stem will change constantly to reflect the mobility of the society.'

Confrontatie tussen schaalniveaus

Vanuit het perspectief van grote infrastructuurlede stedelijke ruimten en de daaraan gerelateerde nieuwe collectieve betekenissen en praktijken wordt een ander aspect van de massatoerismepro-

jecten van Candilis-Josic-Woods duidelijk: het belang van kleine open ruimten of 'niches'. Hoewel Candilis-Josic-Woods de relatie tussen het publieke domein en het individuele domein als een directe verhouding beschouwen, lijken kleine open ruimten zich daar tussenin te plaatsen.

In de verschillende woningtypes van de aangehaalde projecten zijn kleine open ruimten een terugkerend gegeven. In het Tourist Equipment for the Tropics nemen ze in de bungalowtypes de vorm aan van een interne patio die uitkomt op het landschap en waar de verschillende ruimten omheen liggen. In het Belleville ski-resort hebben de kleine open ruimten de vorm van een buitenkamer die in verbinding staat met de leefruimte binnen. In het 'Houses with boats' deel van Barcares-Leucatte herkent men de kleine open ruimte in de interne patio, die naast de muren het enige definiërende element van de woning is.

In alle projecten hebben de kleine open ruimten een ietwat onduidelijk karakter, in de zin dat ze zowel sterk betrokken lijken te zijn op het kleinschalige private domein van de woning als op de grote schaal van de natuur en de infrastructuur van het massatoerisme. Het 'Houses with boats' deel van Barcares-Leucatte illustreert dit. De open ruimte in het midden staat als lichtstraat in verbinding met de verschillende delen van de woning. Tegelijkertijd gaat ze ook een relatie aan met de verschillende publieke ruimten van het massatoerisme: met het domein van de wagen en de wegeninfrastructuur (de grootschalige autosnelweg) en met het domein van de zeilboot (de enorme schaal van kanalen, havens en de zee).

In het werk van Candilis-Josic-Woods is de relatie tussen het private en het publieke domein steeds een belangrijk thema geweest. De projecten zijn pogingen om de verschillende schaalniveaus die door de processen van modernisering los lijken te zijn gekoppeld, opnieuw met elkaar te verbinden. De 'niches' fungeren in de massatoerismeprojecten 'as a link between the dwelling proper (designed for rest and simplified family life) and the natural environment (i.e., the sea, the sun, the beach)'. Het zijn ruimten met een grote graad van vrijheid, tegelijkertijd binnen en buiten de gecontroleerde sfeer van het domestieke en publieke domein

gelegen, waar de toerist zijn eigen identiteit kan ontwikkelen. Binnen de in toenemende mate gecontroleerde domeinen van privaatheid en publiekheid zijn dit niches die plaats bieden aan persoonlijke expressie.

In het perspectief van Candilis-Josic-Woods zijn niches niet alleen toegesneden op massatoerismeprojecten. Ze vertegenwoordigen een manier van omgaan met een algemene confrontatie tussen schaalniveaus die eigen is aan de naoorlogse modernisering: 'the idea of the patio dwelling or of the garden terrace dwelling is at present used within certain vacation developments. The thirty years that separate us from the year 2000 will be needed before this 'way of living' (mode d'habitat) will join the city.'

Na de tweede wereldoorlog vormen de snel ontwikkelende mechanismen van de welvaartsstaat en de consumptiemaatschappij de basis voor een nieuwe stedelijke conditie. Deze conditie zou in de loop van de twintigste eeuw steeds algemener worden. De projecten van Candilis-Josic-Woods kunnen beschouwd worden als een kritiek op aspecten van die nieuwe stedelijke conditie. Deze kritiek profileert zich niet in oppositie tot de nieuwe stedelijke conditie, maar nestelt zich precies in het centrum ervan, om van daaruit te ontplooiën als een gedetailleerd onderzoek. Als integraal en essentieel aspect van de nieuwe stedelijke conditie is de praktijk van het massatoerisme voor de architecten het ideale startpunt voor dit onderzoek. Het januskopkarakter van massatoerisme, als een praktijk die een huis aan de massa biedt en tegelijkertijd staat voor een vlucht van het huiselijke, wordt in de projecten van Candilis-Josic-Woods het spanningsveld waarbinnen het onderzoek plaatsvindt. Binnen dit spanningsveld zijn de massatoerismeprojecten onderzoeken naar de mogelijkheden om een woonideaal van privatisering en mobiliteit te verbinden met de dichte en ecologische karakteristieken van collectieve stedelijke patronen. Verder zijn het ook onderzoeken naar de potenties en karakteristieken van figuren van centraliteit binnen de nieuwe stedelijke conditie. Het concept 'Stem' is een poging om deze centraliteit te definiëren in nauwe relatie tot de tijdsritmes die welvaartsstaat en consumptiemaatschappij introduceren in

de naoorlogse periode. Tenslotte zijn de massatoerismeprojecten van Candilis-Josic-Woods onderzoeken naar de mogelijkheden om de losgekoppelde schaalniveaus van de nieuwe stedelijke conditie opnieuw met elkaar te verbinden. De kleine open ruimten of niches zijn pogingen om opnieuw een domein te installeren dat bemiddelt tussen het private en het publieke, tussen de schaal van personen en die van moderne infrastructuur.

Het onderzoek naar dichtheid, centraliteit en niches in het werk van Candilis-Josic-Woods kan worden gelezen als een poging om de culturele continuïteit van de stad te verzekeren en tegelijkertijd om te gaan met nieuwe schaalniveaus en nieuwe woonidealen. Deze massatoerismeprojecten uit de naoorlogse periode zijn richtinggevend voor de omgang met onze hedendaagse stedelijke conditie.

Tom Avermaete is verbonden aan de Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur (OSA) van de KU Leuven en is extern lector aan de Universiteit van Kopenhagen. Hij bereidt een doctoraat voor over het werk van Candilis-Josic-Woods.

Boyer, Marc (1999), *Que sais-je. Histoire du tourisme de masse*, Paris, PUF

Candilis, Georges (1972), *Planning and Design for Leisure*, Stuttgart, Karl Kramer Verlag.

Candilis, Georges, Alexis Josic, Shadrach Woods (1962), Candilis, Josic et Woods. *Recherches d'architecture*, in: *Architecture d'Aujourd'hui*, 115, p. 14.

Fourastié, Jean (1979, 1998), *Les Trentes Glorieuses, ou la révolution invisible de 1946 à 1975*, Paris, Hachette Littérature.

Joedicke, Jurgen, red. (1968), *Candilis-Josic-Woods: A Decade of Architecture and Urban Design*, Stuttgart, Karl Kramer Verlag.

Ross, Kristin (1995), *Fast cars, Clean Bodies: Decolonization and the Reordering of French Culture*, Cambridge (Mass.), MIT Press.

Woods, Shadrach (1960), 'Stem', in: *Architectural Design*, May, p.181.

De markt bepaalt de executiewaarde

Onprofessionele houding makelaars verhoogt kwetsbaarheid woningmarkt

De prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt zijn deels het resultaat van de verruiming van het aanbod en de omvang van hypothecaire leningen. Niet alleen zijn (ondanks de lage rente) de gemiddelde maandlasten als percentage van het inkomen gestegen, ook het hypotheekbedrag als percentage van de waarde van de woning is toegenomen. Deze waarde wordt in theorie bepaald door een onafhankelijke taxateur. In de praktijk komt het echter geregeld voor dat de executiewaarde wordt afgeleid van de verkoopsom. De kwetsbaarheid van de woningmarkt neemt toe door te hoge financieringen.

MANUEL AALBERS

De lage rente op de hypotheekmarkt heeft de leencapaciteit van potentiële huizenkopers vergroot, maar heeft huiseigenaren ook gestimuleerd bestaande hypotheekleningen over te sluiten en, door de stijging van de waarde van de woning, tegelijkertijd te verhogen. Bovendien wordt het gemakkelijk verstrekken van een hypotheek in de concurrentiestrijd tussen banken gezien als middel om klanten te binden. Dit leidde in de jaren negentig tot een versoepeling in het acceptatiebeleid van banken. Alle bancaire hypotheekverstrekkers hebben de gemiddelde kredietruimte (het maximale bedrag dat via een hypotheek geleend kan worden) in de tweede helft van de jaren negentig op bijna identieke wijze vergroot. De Nederlandse bank (DNB) heeft berekend dat voor een huishouden met één inkomen van 30.000 euro en één inkomen van 12.000 euro de kredietruimte in vijf jaar is toegenomen met 86 procent. Hierbij spelen niet alleen de gemiddelde inkomensstijging van ruim tien procent en de lage rentestand een belangrijke rol. Het meetellen van het tweede inkomen en de verhoging van de woonquote zijn tevens van groot belang. Daarnaast kan niet voorbij worden gegaan aan de rol van financiële tussenpersonen die sterk hebben geprofiteerd van de transactiehausse (ongeveer de helft van de transacties loopt via tussenpersonen) en de vraag naar hypothecair krediet hebben gestimuleerd. Dit heeft geleid tot een uitzonderlijk snelle groei van het bancaire hypotheekbedrijf en een sterke toename van de huizenprijzen.

Niet alleen de kredietruimte is toegenomen, dat geldt ook voor het percentage van de executiewaarde waarover een hypotheek wordt afgesloten. Voor de financiering van een woning kijkt een geldverstrekker niet naar de vrije verkoopwaarde, maar naar de executiewaarde van de woning. De executiewaarde is de waarde van de woning indien die per direct verkocht moet worden. De vrije verkoopwaarde is de waarde van de woning wanneer die onder normale omstandigheden verkocht kan worden. Vaak ligt de executiewaarde op zeventig á negentig procent van de vrije verkoopwaarde van de woning. De meeste geldverstrekkers verstrekken een hypotheek die maximaal 125 procent van de executiewaarde bedraagt. Dit houdt in dat wanneer de executiewaarde tachtig procent van de verkoopsom bedraagt, precies de verkoopsom gefinancierd kan worden. De bijkomende kosten zullen dan echter uit eigen middelen betaald moeten worden. Er zijn ook geldverstrekkers die meer of minder dan 125 procent van de executiewaarde verstrekken.

Het aantal nieuwe hypotheekleningen dat boven 75 procent van de executiewaarde uitgaat, is tussen 1995 en 1999 verdrievoudigd. Hierdoor neemt het risico dat banken lopen toe. Dit risico wordt volgens DNB daarnaast vergroot door het onder druk staan van de kwaliteit van de administratieve organisatie, een afname van het aantal door de overheid gedekte hypotheekleningen, geringe rapportering door hypotheekbemiddelaars aan hypotheekverstrekkers, het niet naleven van bepaalde interne accepta-