The Spreadsheets of Risk

In 2008, toen ABN AMRO bezweek onder de druk van financiële speculatie, werd de bank met publiek geld gered. Terwijl de samenleving opdraaide voor de verliezen, behielden de bankiers die buitensporige risico's hadden genomen hun winsten. Dertien jaar later werd het hoofdkantoor aan de Amsterdamse Zuidas voor 765 miljoen euro via een verkoop-en-terughuurconstructie verkocht aan Victory Group. Het was de grootste vastgoedtransactie met betrekking tot één enkel object die ooit in Nederland plaatsvond.

Architectuur door de lens van de vastgoedsector

Als de overheid zich terugtrekt, neemt de markt het voortouw. In deze context wordt architectuur synoniem met vastgoed, waar berekeningen van risico, rendement en voorspelbaarheid ontwerpbeslissingen bepalen. Ontwerpbeslissingen veranderen hierdoor in rekenkundige exercities. Onder druk van prestatie-indicatoren wordt het architectonische ontwerp niet alleen gereduceerd tot iets meetbaars, maar verschuift ook de taal ervan: van tekeningen en maquettes naar spreadsheets en algoritmen. In tijden van polycrises worden vragen over architectonische vorm meer dan ooit beantwoord in termen die vreemd zijn aan het architectuurdiscours zelf.

De vastgoedsector gebruikt risicoberekeningen om de onzekerheid over de toekomst in geld uit te drukken. Deze 'dataficatie' van het ontwerpproces is vooral gericht op het beperken van risico's. Ontwerpinstrumenten zoals BIM en parametrische software boden aanvankelijk uitzicht op het verkennen van nieuwe mogelijkheden, maar worden nu in plaats daarvan ingezet om restrisico's te beheersen. De architect, die doorgaans zelf geen financieel risico draagt, heeft al snel niets meer te vertellen, terwijl de invloed van risicodragende partijen (ontwikkelaars, investeerders en grondeigenaren) toeneemt.

De productie van de gebouwde omgeving is het resultaat van een opeenstapeling van afzonderlijke haalbaarheidsberekeningen: wat er gebouwd kan worden, hoe er gebouwd wordt en wie er toegang toe heeft, wordt uiteindelijk bepaald door financiële logica's in plaats van door ruimtelijke, maatschappelijke of ecologische behoeften.

Architectuur als ruimtelijke vertaling van financieel risico

Waar onzekerheid over de toekomst wordt gemanaged via risicoberekeningen, ontstaat een architectuur die vooral verzekerbaar, verhandelbaar en certificeerbaar is. Dit leidt maar al te vaak tot conformisme en een voorkeur voor zo min mogelijk variatie, waarbij wordt herhaald wat in de huidige markt al succesvol is (1). *The Spreadsheets of Risk* stelt voor om architectuur te beschouwen als de ruimtelijke vertaling van financiële risico's.

Victory Group is momenteel bezig het voormalige hoofdkantoor van ABN AMRO te ontwikkelen tot een project dat de naam Zudo draagt. Het belooft een 'voor iedereen toegankelijk stadsdorp' te worden, met 'bakkerijen, groentewinkels en 100 nieuwe bomen'. Grote delen van het pas 25 jaar oude gebouw van Pei Cobb Freed & Partners zullen worden gesloopt om het bouwprogramma meer dan te verdubbelen. Duurzaamheid wordt gedefinieerd als 'streven naar BREEAM Excellent'. Het project, dat in de Amsterdamse gemeenteraad tot discussie heeft geleid, zal hoofdzakelijk bestaan uit 165.000 m^2 kantoorruimte. Tegen de achtergrond van de toenemende onzekerheid op de kantorenmarkt worden de ruimtes zo ontworpen dat ze geschikt zijn voor de uiteenlopende interieurwensen van zo veel mogelijk huurders. De 300 woningen die het 'stadsdorp' compleet maken, zullen voldoen aan de Amsterdamse 40/40/20-regel, wat 120 sociale huurwoningen oplevert. Omdat 'sociaal' uitsluitend wordt gedefinieerd aan de hand van een maximale maandhuur, zullen dit 'microappartementen' zijn die per vierkante meter feitelijk evenveel opbrengen als de andere woningtypen in Zudo.

Dit project kan alleen worden begrepen als een materiële vertaling van financiële abstracties. Het is, op een locatie waar de financiële druk tot de hoogste van Nederland behoort, het resultaat van de aankoopprijs, verwachte rendementen, investeringstermijnen en risicoberekeningen. Nog voordat de bouw begint, ligt de toekomst van de locatie vast in spreadsheets.

Terminal Velocity

Architectuur produceert niet alleen ruimtelijke vertalingen van financiële risico's, maar materialiseert ook de risico's die door financiële modellen worden afgewenteld en onbetaald blijven. Ecologische achteruitgang, uitputting van grondstoffen, afnemende betaalbaarheid en toenemende maatschappelijke segregatie zijn wel degelijk een gevolg van de vastgoedontwikkeling, maar worden doorgeschoven tot voorbij de horizon van de financiële tijdlijn. Architectuur fungeert als de schakel tussen risico's waar een prijskaartje aan hangt en gevolgen waar niet voor wordt betaald.

Afgewentelde risico's en investeringsrisico's bevinden zich op verschillende tijdlijnen. De uitputting van grondstoffen, de achteruitgang van ecosystemen en de sporen van maatschappelijke en economische segregatie manifesteren zich over lange perioden en zijn vaak onomkeerbaar. Financiële modellen zijn daarentegen gebaseerd op liquiditeit en omkeerbaarheid: ontwikkelaars verkopen hun gebouwen direct na oplevering en institutionele beleggers verhandelen vastgoed volgens de cycli van de markt. De tijdlijnen van de financiële sector zijn kort en subjectief: de dertigjarige hypotheek is wellicht de langste periode waarover zij vooruitkijkt.

Terminal Velocity **wordt bereikt wanneer financiële tijdlijnen volledig losraken van materiële, maatschappelijke en ecologische tijdlijnen. Juist doordat architectuur zo nauw verweven is met de financiële sector, kan zij de versnellende ontwikkelingen om ons heen niet bijhouden. Om dezelfde reden kan de architectuur de belofte om materiële vertalingen van nieuwe werkelijkheden te produceren niet waarmaken. Risico bevindt zich tussen het speculatieve en het gesitueerde, omdat de financiële sector het onbekende als een risico beschouwt. Het risico vormt het raakvlak tussen idee en materie.**

Het verbinden van tijdlijnen

Als grootste beleggingscategorie ter wereld blijft vastgoed de belangrijkste ruimtelijke uitdrukking van het mondiale kapitaal, en de externe effecten daarvan. Pogingen om architectuur los te maken van de financiële sector zijn noodzakelijk en urgent, maar blijven vooralsnog kleinschalig. In een wereld waarin het gemakkelijker is om je het einde van de wereld voor te stellen dan het einde van het kapitalisme, aanvaardt ***The Spreadsheets of Risk*** **deze verwevenheid als een gegeven in de hedendaagse architectuur.**

Als de architectuur meer invloed wil uitoefenen op die versnellende ontwikkelingen, kan ze dat dan doen door de krachten van het systeem tegen het systeem zelf te keren? Als risico de schakel vormt tussen het speculatieve en het gesitueerde, dan moet de architectuur – als de materiële vertaling van risico's – leren om risico's anders te organiseren in plaats van ze enkel te absorberen.

De toenemende onzekerheid over de toekomst zou architectuur een voet tussen de deur kunnen bieden. De financiële sector is afhankelijk van het vermogen om de toekomst in het heden in geld uit te drukken, maar door de versnellende ontwikkelingen om ons heen wordt die toekomst steeds moeilijker te beprijzen. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de terugtrekking van verzekeraars uit gebieden waar klimaatverandering de risico's vergroot. Risico's die voorheen werden afgewenteld en naar de toekomst werden doorgeschoven, zullen noodgedwongen moeten worden meegenomen in financiële berekeningen.

Doordat architectuur deze beide tijdlijnen materialiseert, wordt ze de plek waar ze weer met elkaar kunnen worden verbonden. Omdat de financiële sector haar temporele logica moet veranderen, stelt het project een nieuw model voor waarin financiële blootstelling niet langer ophoudt bij de transactie, maar verbonden blijft met de duur van de gevolgen die zij veroorzaakt.

Wanneer de financiële risico's worden gekoppeld aan de duur van het materiële bestaan, kan de architectuur niet langer functioneren als een afgesloten financieel object dat gekocht en verkocht kan worden. Voortdurende aanpassing vervangt de logica van grootschalige renovaties; architectuur wordt onderhoud. In plaats van te ontwerpen voor de productie, ontwerpt de architect het productieproces zelf, door de tijd heen.

Vooraf gedefinieerde programma's verdwijnen. Er zijn geen aannames over gebruik en er is geen onderscheid tussen werken, wonen en vrije tijd. Ook is het niet nodig om details en materialen tot in detail te specificeren. Voortdurende aanpassing vraagt om een architectuur waarvan de onderdelen begrijpelijk en daardoor aanpasbaar zijn. Daarmee wordt de voortdurende uitholling van het vakmanschap van bouwers teruggedraaid en worden bewoners aangemoedigd zelf hun omgeving te ontwerpen (2). ***The Spreadsheets of Risk*** **stelt een model voor waarin architectuur de versnelling weliswaar niet stopt, maar beslissingen wel opnieuw verbindt met hun gevolgen.**

The Spatial Statement

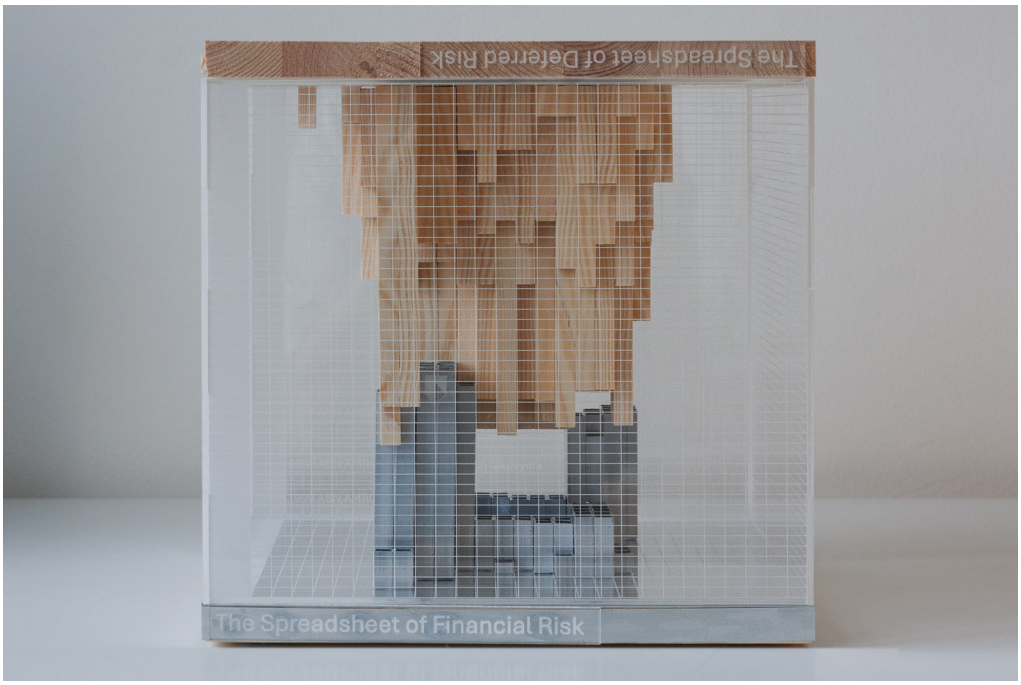
Het model brengt de verschillende talen van de architectuur en de vastgoedsector samen door een combinatie van maquettes en spreadsheets. Het gebouw van ABN AMRO wordt gepresenteerd als de materiële uitkomst van ***The Spreadsheet of Financial Risk*****. Daarboven hangt** ***The Spreadsheet of Deferred Risk*****, waarin alles wordt vastgelegd wat via financiële modellen wordt afgewenteld. De beide spreadsheets worden, als schijnbare tegenpolen, in eenzelfde opstelling samengebracht, met tijd als verbindend element. Nu ze binnen hetzelfde tijdsregime zijn geplaatst, is het aan de architectuur om de risico's opnieuw te organiseren, ruimtelijk te vertalen en in de tijd te ordenen.**

1. Naar Mark Fisher, Capitalist Realism
2. Naar Enzo Mari, Autoprogettazione?

The Spatial Statement



Spatial Statement; *The Spreadsheet of Financial Risk* & *The Spreadsheet of Deferred Risk.*



The Spatial Statement brengt de verschillende talen van de architectuur en de vastgoedsector samen door maquettes met spreadsheets te combineren en binnen eenzelfde tijdsregime te plaatsen.