



HET VERHAAL VAN ANDERHALVE
EEUW HUISVESTING

HET BEWOO

ZO'N 150 JAAR GELEDEN ONTSTONDEN WONINGCORPORATIES
UIT INITIATIEVEN VAN RIJKE BURGERS ÈN ARBEIDERS. AL ROND
1900 BEGON DIE VANZELFSPREKENDE BASIS IN DE SAMENLEVING
TE VERDWIJNEN, BETOOGT PROMOVENDUS WOUTER BEEKERS.
VEEL EERDER DAN TOT NU TOE WERD AANGENOMEN.
DE GROTE BOOSDOENER? PROFESSIONALISERING.



NBARE LAND

100 JAAR AEDES

Op 3 oktober promoveert historicus Wouter Beekers op een onderzoek naar de ontwikkelingsgeschiedenis van woningcorporaties vanaf het midden van de 19e eeuw tot 2010. Het onderzoek kwam tot stand dankzij een bijdrage van Aedes. Zijn proefschrift verschijnt op een mooi moment. In 2013 staat Aedes stil bij het 100 jarig bestaan. Zelf is Aedes dan 15 jaar, maar rechtsvoorgangers NWR en NCIV zijn wel (ruim) 100 jaar eerder opgericht.

FOTO: STADSARCHIEF ROTTERDAM

‘Een gerieflijke woning is een uitnemend middel tegen uithuizigheid en nodeloos geldverteren’

➔ Aanvankelijk had hij niks met woningcorporaties, bekend Beekers. Maar hij werd gefascineerd toen hij betrokken raakte bij het onderzoek naar een eeuw Patrimonium in Amsterdam. ‘Ik ontdekte hoe volkshuisvesting in de loop van de 19e eeuw een project van de hele samenleving werd. Niet alleen van de mensen met macht en middelen, maar juist ook van Jan met de pet.’ Ergens onderweg is die gedeelde verantwoordelijkheid onder druk komen te staan. ‘Ik wilde weten wanneer en hoe dat is gebeurd. Want daar ligt de oorsprong van de huidige vragen over de legitimiteit van corporaties.’

In zijn proefschrift *Het bewoonbare land* zoekt Beekers antwoord op die vraag. Volgens hem is al rond 1900 een proces begonnen waarbij de eerste corporaties losraakten van hun basis in de samenleving. Op het moment dat betaalde professionals en politici het werk van de volkshuisvestingspioniers stapje voor stapje op een hoger plan gingen brengen.

Het boek van Beekers begint ruim 150 jaar geleden. We kennen allemaal wel de vergeelde foto's van Nederlandse sloppen en kelderwoningen. In archieven terug te vinden onder het plakkertje 'woontoestanden'. Een keurig woord voor hoe een groot deel van de Nederlandse bevolking in de 19e eeuw maar moest zien dat ze onder dak kwam. Het vuil, de stank en de opeengepakte mensenmassa's zijn beelddend beschreven door historicus Auke van der Woud in zijn boek *Koninkrijk vol sloppen*.

Het bewoonbare land gaat over de andere kant van het verhaal. Over hoe een handjevol veelal rijke burgers in die tijd hun mouwen opstroopten, omdat ze vonden dat het echt niet langer ➔



FOTO: SPAARNESTADPHOTO



FOTO: SPAARNESTADPHOTO



In de 19e en begin 20e eeuw woonden veel Nederlanders in erbarmelijke omstandigheden. Niet alleen in de stad, ook op het platteland. In de loop van de 19e eeuw was dat voor burgers èn arbeiders aanleiding om woningbouwverenigingen op te richten. Met de Woningwet van 1901 kregen die initiatieven een wettelijk kader en voor het eerst de mogelijkheid van overheidssteun.

Op de foto op pagina 20-21 een krotwoning in 1920 aan de Batavierstraat in Amsterdam. Het gezin van zeven personen verwoont vijf gulden in de week.

De grote foto links geeft een blik in de Slachtersgang in Rotterdam rond 1910.

Om zoveel mogelijk mensen in woningen te kunnen stoppen werden er zoveel mogelijk voordeuren gemaakt. Zoals op de kleine foto links is te zien, 1916 in de Amsterdamse Jodenbuurt.

Het gezin op de kleine foto rechtsboven woont in een eenkamerwoning zonder privaat in de Tweede Looiersdwaarsstraat' in Amsterdam, 1928.

Rechtsonder een gezin in de deuropening van hun zelfgebouwde plaggenhut in de venen van Drenthe, 1926.



FOTO: SPAARNESTADPHOTO

Kwesties en ideeën van toen zijn soms verrassend modern

kon om mensen in bittere armoede aan hun lot over te laten. Wat vooral opvalt als je Beekers' proefschrift leest, is hoe uiterst traag hun ideeën vaste grond onder de voeten kregen. Zeker gezien de urgentie van het probleem. Tussen experimentele fase en staand beleid kan zo maar 50 jaar zitten. Intussen raasde de ene epidemische ziekte na de andere over het land. Ook valt op hoe verrassend modern de kwesties en de ideeën van toen soms zijn. De geschiedenis van de Nederlandse corporaties laat zich lezen als een voortdurend balanceren tussen streven naar professionalisering en ruimte creëren voor participatie vanuit de samenleving. Aan de hand van het proefschrift van Wouter Beekers lichten we drie thema's uit met een lange geschiedenis.

1850 – 1910 MEER DAN STEEN ALLEEN

Hoe ontstond de volkshuisvesting als een breed gedragen project? Het begon allemaal in 1852 met het initiatief van enkele Amsterdammers. Zij richtten de Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse op. Al in 1853 waren 18 tweekamerwoningen klaar, voorzien van privaat, gootsteen en ijzeren ledikant. De vereniging gaf aandelen uit van 2.000 gulden (nu ongeveer 20.000 euro) en keerde een gematigd dividend uit.

Dit initiatief staat model voor de eerste woningbouwverenigingen: organisaties van vrijwilligers die arbeiderswoningen bouwden en beheerden met kapitaal uit aandelen en soms uit donaties van particulieren. Beekers: 'Het ging deze bouwverenigingen om meer dan steen alleen. Goede woningen hielpen de volksgezondheid vooruit en droegen bij



In de jaren na de Tweede Wereldoorlog waren woningen schaars. Er was vijf jaar lang amper gebouwd en er was oorlogsschade te herstellen. Jonge stelletjes zagen zich genoodzaakt bij hun ouders in te trekken als ze wilden trouwen. Met een beetje handigheid kon je op zolder nog wel een keukentje installeren. Maar ideaal was het niet. Niet voor niets verklaart de minister van Wederopbouw in 1948 de woningnood officieel tot volksvijand nummer 1.

aan het bewaren van rust in de maatschappij – de volksrevoluties van 1848 in Europa zaten nog vers in het geheugen. Maar bovenal werd een woning gezien als een middel om arbeiders een zetje te geven om zichzelf vooruit te helpen.' Of in de woorden van een tijdgenoot: de gerieflijke woning is een uitnemend middel tegen uithuisigheid en nodeloos geld verteren. Lees: kroegbezoek.

Na die eerste woningbouwvereniging volgden



Ondanks forse woningbouwproductie is ruim twintig jaar na de Tweede Wereldoorlog de woningnood nog altijd niet voorbij. In 1962 becijfert het EIB een tekort van 280.000 woningen, 30.000 meer dan in 1945. Op 8 mei 1966 organiseert de Algemene Nederlandse Huurdersvereniging samen met de Nederlandse Vrijgezellen Bond in Amsterdam een protestmars tegen de woningnood.



FOTO'S: SPAARNESTADPHOTO

er meer, verspreid over Nederland. Niet alleen burgers namen het initiatief. Zo ontstond in Leeuwarden in 1871 de Vereeniging Help U Zelfen. Tweehonderd werklieden stortten 10 gulden in de kas. Veel geld in die tijd, maar niet genoeg om te bouwen. Daarom benaderde de vereniging de gegoede burgerij om leningen. Ruim 50 vermogende burgers reageerden positief, zodat al in 1872 de eerste 50 woningen verzezen.

Rond 1900 namen deze door vrijwilligers bestierde woningbouwverenigingen de eerste betaalde woningopzichters in dienst. Zij

haalden de huur op en kwamen als professionals 'achter de voordeur' bij huurders. Door de bril van nu ging hun bemoeienis ver: van hulp bij opvoedingsproblemen tot beoordelen hoe het linnengoed gevouwen in de kast lag. Hun sociaal-maatschappelijk werk hoorde bij de verantwoordelijkheid van de bouwvereniging. Beekers: 'Aandacht voor leefbaarheid hoorde toen al tot de kern van het takenpakket van de corporaties. Dat van corporaties tegenwoordig aandacht voor leefbaarheid wordt gevraagd is dus in lijn met de geschiedenis. Ik vind dat terecht.'

1884 EN 1980 EIGEN HAARD IS GOUD WAARD?

Eind 19 eeuw ontstaat de vraag hoe bewoners kunnen meebeslissen in een corporatie. Was een huurconstructie wel de meest geschikte vorm? Sommigen betoogden dat bewonerszeggenschap – zoals het later ge-





*Beekers: 'Het is
in lijn met de
geschiedenis dat
van corporaties
aandacht voor
leefbaarheid
wordt gevraagd'*

*‘Leden van een
vereniging
kijken vaak niet
verder dan hun
eigen belang’*



FOTO: THEO BAART

Links: de Burgemeester Fockstraat in de Amsterdamse nieuwbouwwijk Slotermeer in 1956.

Rechtsboven: spelende kinderen op het Tarwehof in Nagele.

Midden: een echtpaar in hun keuken aan het Klaverhof ook in Nagele.

Onder: Een galerijflat in de Gilleswijk in Delft.



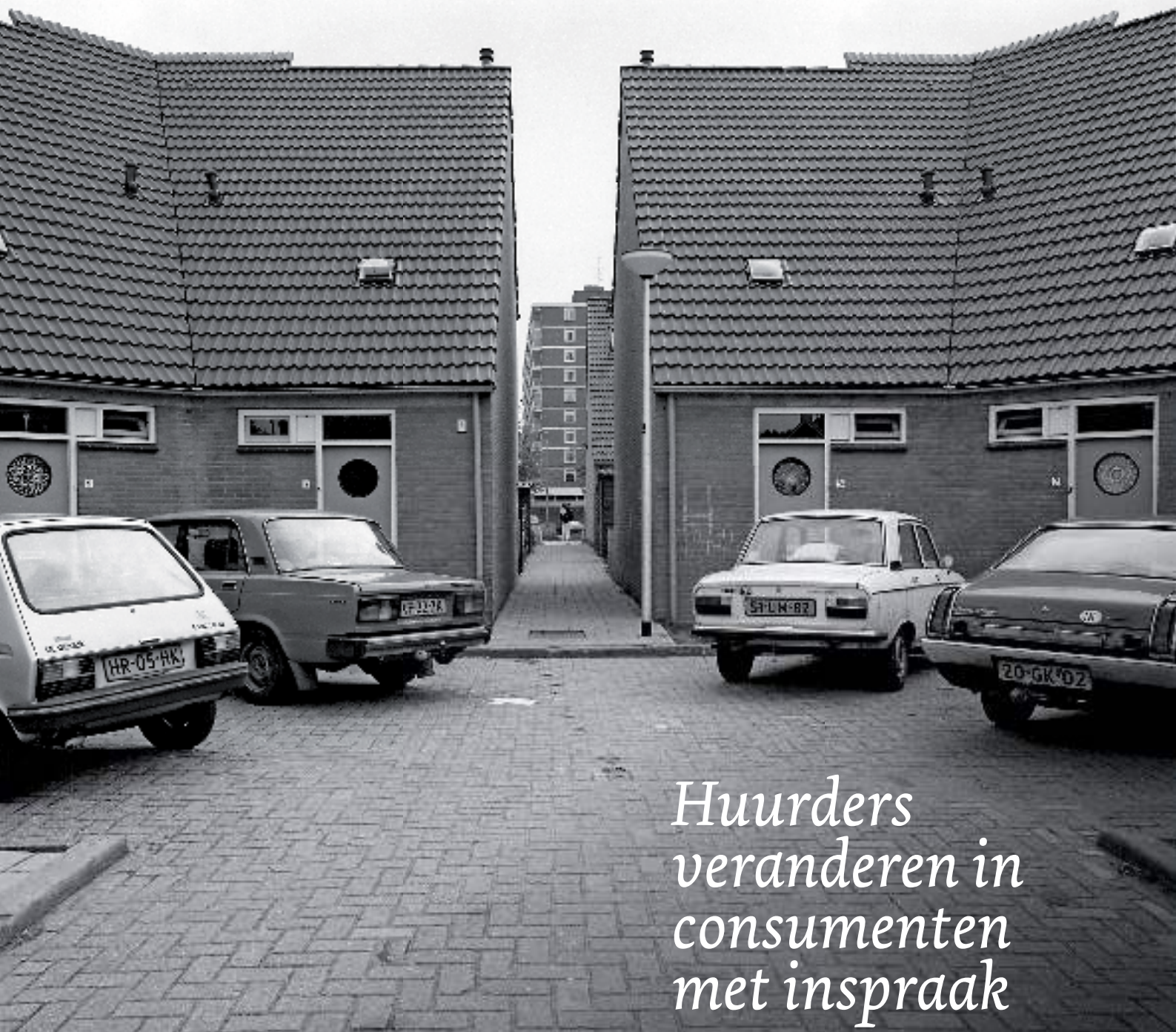
FOTO: THEO BAART



FOTO: THEO BAART

FOTO: SPAARNESTADPHOTO





Huurders veranderen in consumenten met inspraak

HET BEWOONBARE LAND MET KORTING

Meer lezen over de ontwikkelings-
geschiedenis van de Nederlandse
woningcorporaties? In oktober ver-
schijnt bij Uitgeverij Boom *Het be-
woonbare land* van Wouter Beekers.
Lezers van *Aedes-Magazine* kunnen
het boek met
korting kopen
door de flyer,
die met dit num-
mer is meege-
stuurd, in te le-
veren bij de
boekhandel.



noemd werd – het best floreerde bij eigenwo-
ningbezit. Anderen zagen meer in huur in ver-
enigingsvorm of coöperatieve vorm.

De Delftse ondernemer J.C. van Marken be-
dacht een tussenvorm: gemeenschappelijk ei-
gendom. Hij liet in 1884 78 arbeiderswonin-
gen bouwen in Agnethapark, vernoemd naar
zijn vrouw. Zijn eigen huis bouwde hij er te-
genover. Bovenop de huur konden zijn arbei-
ders een aandeel bijeen sparen. Ze werden
geen eigenaar van de woning, maar van een
deel van de gemeenschappelijke onderneming.
Beekers: 'Van Marken hoopte te profiteren van
het beste van twee werelden: de arbeiders
zouden bezitters worden, de vennootschap
bleef verantwoordelijk voor de exploitatie.'
Het idee verwierf nationale bekendheid. De
arbeiders kon het minder bekoren. Ze wilden
niet zo ver van de stad wonen in het zicht van
de baas. Ze deden hun aandelen bij het eerste

aanbod van de hand, waardoor het vereni-
gingsidee verwaterde.

In de loop van de 20e eeuw komt het idee van
beschut woningeigendom weer bovendrijven.
Bijvoorbeeld rond 1980 toen de huizenprijzen
razendsnel stegen. Huurders profiteerden daar
niet van en daarom wilden veel politieke par-
tijten verkoop van corporatiewoningen stimu-
leren. D66 en VVD pleitten zelfs voor koop-
recht voor bewoners. De ideeën haalden des-
tijds geen politieke meerderheid. Als alterna-
tief kwamen er experimenten met 'beschut
eigen woningbezit'. Zo bouwde Patrimonium
in Rotterdam met subsidie van de gemeente
250 woningen in maatschappelijk gebonden
eigendom (MGE). De corporatie bleef verant-
woordelijk voor het onderhoud en had een te-
rugkooprecht waardoor de koopprijs tot 20
procent onder de marktprijs mogelijk was. Er



Links: Wethouder Beerentshof in Deventer.

Rechts: woongebouw de Peperclip aan de Rosestraat in Rotterdam.

volgden meer corporaties. Ondanks politiek enthousiasme was het experiment geen onverdeeld succes. Toen de huizenprijzen weer daalden verkochten de MGE-eigenaren hun woningen om in te stappen op de gewone koopmarkt. De deelnemende corporaties raakten in de financiële problemen. Zij brachten de MGE-woningen uiteindelijk onder in een door de gemeente Rotterdam gesteunde instelling die later opging in corporatie Woonbron.

Toch is het idee nooit helemaal achter de horizon verdwenen en blijven corporaties ermee experimenteren. Beekers: 'Deze activiteit kon wel eens heel belangrijk voor de sector zijn. De politiek spreekt ook nu weer over kooprecht. Beschermde koopconstructies bieden een werkbaar alternatief, waarin professionaliteit en bewonersinvloed hand in hand gaan.'

VANAF 1975 ALGEMEEN BELANG OF HUURDERSBELANG?

Welke organisatievorm past het beste bij corporaties? Daarop was van meet af aan geen eenduidig antwoord. Een woningstichting was slagvaardig, maar de woningbouwvereniging had het voordeel van bewonerszelfbestuur. Dit paste bij de manier waarop burgers zich begin 20ste eeuw organiseerden. De meeste corporaties begonnen daarom als vereniging.

Het debat rond de organisatievorm speelde op in de jaren 70, de tijd van democratisering. Tijdens de behandeling van de gewijzigde Woningwet in 1975 stond staatssecretaris Marcel van Dam (PvdA) lijnrecht tegenover Hans Kombrink (PvdA) en Erwin Nypels (D66), die alle corporaties verplicht wilden omvormen tot verenigingen. De stichtingsvorm zagen zij als



WOUTER BEEKERS (1979) studeerde geschiedenis aan de VU in Amsterdam en is adjunct-directeur van het Historisch Documentatiecentrum van die universiteit.

een bestuurlijk onderonsje zonder bewonersinvloed.

Van Dam zelf was juist voorstander van wat hij noemde 'externe democratisering'. In dat model waren bewoners geen leden, maar woonconsument met inspraak via aparte overlegorganen. Beekers: 'Volgens Van Dam was daarmee het algemeen belang beter gediend. Verenigingsleden kijken doorgaans niet verder dan hun eigen belang.'

Een heftig Kamerdebat van drie dagen eindigde in een compromis: voor nieuwe corporaties had de verenigingsvorm de voorkeur. Tegelijkertijd kwamen er voorschriften voor huurdersoverleg. Feitelijk won Van Dam het pleit, want zoveel nieuwe corporaties kwamen er niet bij. Na 1975 kozen steeds meer corporaties de stichtingsvorm. Bewoners organiseerden zich, maar vooral als woonconsumenten die medezeggenschap wilden over specifieke woondiensten of over renovatieplannen.

Beekers: 'Dit debat is nog niet gesloten. En het is zo'n fel debat omdat er vragen naar de identiteit van corporaties onderliggen. Corporaties staan voor de taak de sociale woningbouw opnieuw uit te vinden als een project dat zij met de overheid en met burgers dragen. Als zij die uitdaging niet aangaan, zou het goed kunnen zijn dat de corporatiegeschiedenis binnen afzienbare tijd ten einde komt.'